

Motivering van het woonprogramma /onderbouwing voor de Ladder duurzame verstedelijking 'De Premier'

Ministeriele Ladder voor duurzame verstedelijking (wonen en voorzieningen)

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende vragen van belang:

- *Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?*
Of sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die 'Ladderplichtig' is. Voor andere stedelijke functies, zoals voorzieningen, geldt dat de laddertoets van toepassing is j toevoeging van een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 500 m². Het bouwplan voor 'De Premier' voorziet in maximaal 350 woningen en 950 m² BVO commerciële voorzieningen en is daarmee dus Ladderplichtig.
- *Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?*
De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd als de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Over wat onder een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is veel jurisprudentie verschenen. De woningbouwontwikkeling aan de Vijf Meilaan in Leiden betreft inderdaad een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling.
- *Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?*
Als het een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling betreft, dan dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving te bevatten van de behoefte aan het aantal woningen dat met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Die behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Gezien de grote behoefte aan woningen in Leiden (zie hierna) is de functiewijziging van de locatie waarmee de bouw van maximaal 350 woningen en 950 m² BVO voorzieningen mogelijk wordt gemaakt noodzakelijk. Het ruimtelijk verzorgingsgebied is niet gemeentegrensoverstijgend. Derhalve is bovengemeentelijke afstemming niet nodig.
- *Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?*
De behoefte wordt bepaald door de confrontatie van de langetermijnprognose van de vraag naar woningen met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in de vraag te voorzien. Het gaat over zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan woningen. De bouw van nieuwe woningen blijft al langere tijd achter bij de vraag. Daardoor nemen de huizenprijzen in de Randstad snel toe, vooral in populaire historische steden zoals Leiden. Ook in de sociale huursector is sprake van krapte. Wonen in steden als Leiden wordt voor steeds meer mensen onbereikbaar en/of onbetaalbaar. Dit geldt in het bijzonder voor mensen met een middeninkomen en voor mensen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning.

In de Regionale Woonagenda Holland Rijnland (2017) is een totale regionale woningbehoefte vastgesteld van 22.110 nieuwe woningen in de periode tot 2029. De behoefte is in de Woonagenda gebaseerd op de Woningbehoefteraming (WBR) 2016. Specifiek voor Holland Rijnland West gaat het om 11.650 woningen, waarvan de meerderheid van de behoefte in Leiden bestaat (8.180). De onderverdeling in subregio's laat zien dat er in de subregio West het risico bestaat dat er op korte termijn te weinig wordt gebouwd. Dit risico doet zich in alle woonmilieus voor, maar het meest in de stedelijke woonmilieus.

In de meest actuele prognose van de gewenste woningvoorraadtoename (2019) blijft de gewenste woningvoorraadtoename hoog. In de periode 2019-2030 bedraagt de WBR in Leiden 7.020 nieuwe woningen. Voor Holland Rijnland en zeker ook voor Leiden betekenen deze cijfers dat er in de komende jaren een aanzienlijke bouwopgave ligt om iedereen aan een woning te kunnen helpen. Uit de behoefte aan woonmilieus is derhalve in Leiden de behoefte aan het woonmilieu 'binnenstad levendig stedelijk' en 'woonwijk laag- en hoogbouw' het grootst. Voorliggend plan

voorziet in de realisatie van een woningbouwcomplex met een mix aan functies op een binnenstedelijke locatie en sluit daarmee aan op de regionale doelstellingen. Verwezen wordt bijvoorbeeld naar de woningbehoefteraming die in 2019 is opgesteld voor de regio Holland Rijnland.

Woningbehoefteraming uitgedrukt in gewenste woningvoorraadtoename

- selecteer hieronder een gebiedsindeling en periode indeling -

Regio	Subregio	Gebiedsindeling	Periode indeling					
Holland Rijnland	(All)	Gemeente	Periode5jaar					
				2019	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Zuid-Holland	Holland Rijnland	Alphen aan den Rijn		430	1.950	1.640	1.050	580
		Hillegom		60	220	180	0	-40
		Kaag en Braassem		130	510	390	280	200
		Katwijk		290	1.220	1.080	800	610
		Leiden		830	2.780	1.700	1.410	910
		Leiderdorp		70	380	210	40	-20
		Lisse		70	310	130	20	-130
		Nieuwkoop		120	480	250	-30	-120
		Noordwijk		280	1.120	700	570	320
		Oegstgeest		60	270	40	-30	-70
		Teylingen		160	570	490	290	0
		Voorschoten		50	40	-120	-270	-350
		Zoeterwoude		0	-60	-40	-150	-200
		Totaal Regio		2.530	9.790	6.650	3.980	1.690
	Totaal Provincie			2.530	9.790	6.650	3.980	1.690

Afbeelding: Gewenste woningvoorraadtoename Holland Rijnland (bron: WBR 2019)

Het planinitiatief levert een zeer belangrijke bijdrage aan de doelstellingen die zijn vervat in deze beleidsstukken, zoals het behouden en versterken van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor verschillende woongroepen, het realiseren van sociale huurwoningen en het realiseren van duurzame woningen. Het planinitiatief bevat een gevarieerd woonprogramma in diverse prijsklassen, zowel koop- als (sociale) huurwoningen, heeft uitgebreid aandacht voor duurzaamheid en levert een kwalitatieve impuls aan de woonomgeving.

Minimaal 25% van het totale woonprogramma bestaat uit sociale huurwoningen en het plan voorziet daarnaast in de realisatie van 20% starterswoningen in het huur- en/of koopsegment. Dit mogen ook starterswoningen betreffen in het vrije segment. De overige woningen betreffen een gevarieerde mix van koop- en huurwoningen in het middel dure en duurdere segment. Uit zowel de Regionale Woonagenda Holland Rijnland (2017) als de Woonvisie Leiden 2020-2030, blijkt de kwantitatieve behoefte aan het voorziene woonprogramma.

Uit zowel het regionale als het gemeentelijk beleid blijkt daarnaast de behoefte aan een (hoog)stedelijk woonmilieu. Door in het planinitiatief zowel starterswoningen als woningen in het sociale, middel dure en dure segment te realiseren in combinatie met een levendige plint, wordt bijgedragen aan deze behoefte.

Naast het woonprogramma voorziet het planinitiatief De Premier in de plint naast woningen in een ondersteunend programma van maximaal 950 m² BVO commerciële dienstverlening (niet zijnde detailhandel) en/of maatschappelijke voorzieningen. De definitieve invulling van de plint is nog onbekend. De realisatie van zelfstandige detailhandel is uitgesloten. Gelet op de omvang van de ontwikkeling behoeven deze functies niet provinciaal of regionaal te worden afgestemd. Het ondersteunend programma voor de plint is met name bedoeld om de behoefte van de toekomstige bewoners te faciliteren en heeft tevens een wijkondersteunende functie.

Met de transformatie van de locatie aan de Vijf Meilaan 210 in Leiden wordt invulling gegeven aan de woningvraag in Leiden, die mede gebaseerd is op provinciale en regionale prognoses, alsook aan de ambities voor Leiden Zuidwest en de randvoorwaarden die de provincie Zuid-Holland stelt aan verstedelijking en verdichting. Daarmee voldoet de ontwikkeling aan de provinciale Ladder voor duurzame verstedelijking.

- *Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?*

Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Hieraan

wordt voldaan. De woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en is gepland binnen bestaand stedelijk gebied, dus wordt voldaan aan de Ladder.

- *De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?*
Niet van toepassing.
- *Rol van de provincie?*
Sommige provincies hebben in de ruimtelijke verordening aanvullende regels voor de Ladder gesteld, zoals de prognose waarmee de behoefte kan/moet worden bepaald, maar ook de wijze waarop regionale afstemming moet gebeuren. Dit is het geval in de provincie Zuid-Holland. Daarom volgt hierna een onderbouwing van de Provinciale Ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciale Ladder voor duurzame verstedelijking (wonen en voorzieningen)

De provincie wil de bebouwde ruimte beter benutten. Onder "bebouwde ruimte" wordt het stelsel verstaan van de stedelijke agglomeratie, het systeem van kernen en linten en het logistiek-industrieel systeem. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren. Met de inzet voor beter benutten van de bebouwde ruimte volgt de provincie ontwikkelingen in de maatschappelijke behoefte. De vraag naar wonen en werken in of rond stads- en dorpscentra neemt toe. Die vraag verandert ook van karakter. Mede door technologische ontwikkelingen vervaagt de strikte scheiding tussen wonen en werken. Ruimtelijk staat daarom niet langer functiescheiding centraal. De onderbouwing conform de Ladder voor duurzame verstedelijking vormt een belangrijk uitgangspunt bij het opstellen van regionale visies. Als het plan qua regionale behoefte-raming past in een actuele regionale visie die de instemming heeft van Gedeputeerde Staten, kan daarnaar worden verwezen bij de beschrijving van de behoefte als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Nieuwe verstedelijking moet passen in regionale visies en de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit en andere in de visie en verordening aangegeven ruimtelijke kaders. Tevens moet nieuwe verstedelijking passen binnen wettelijke voorschriften. Naast het toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking wil de provincie de ruimte beter benutten door in te zetten op transformeren, herstructureren en verdichten bij voorkeur binnen de invloedsgebieden van de stations en haltes van Stedenbaan. Met regionale visies voor, in ieder geval, wonen en kantoren stemmen gemeenten in regionaal verband het aanbod af op de vraag. De regionale visies zijn afgestemd op behoefteonderzoek dat door de provincie is vastgesteld. De provincie is betrokken bij de totstandkoming van deze visies en committeert zich aan de afspraken in de door haar aanvaarde regionale visies. Het is gewenst de regionale visie actueel te houden. De provincie is zich bewust dat er grenzen zitten aan de mogelijkheden om te verdichten. Het bepalen of de woningbehoefte binnen de bebouwde ruimte opgevangen kan worden, is niet alleen een technische afweging (is het fysiek mogelijk om de woningbehoefte te accommoderen) maar bevat ook kwalitatieve elementen. Deze elementen zijn er vooral op gericht de leefkwaliteit van de inwoners te beschermen of zo nodig te versterken. Het gaat daarbij om:

- het belang van ruimtelijke kwaliteit
- het behoud van voldoende groen binnen de bebouwde ruimte,
- de ruimtevraag vanuit klimaat, lucht, geluid, externe veiligheid, bodem, ondergrond en energie

Daarnaast zijn er in sommige gemeenten binnen de bebouwde ruimte specifieke maatschappelijke opgaven. Te denken valt aan wijken met een zeer zware herstructurerings- en veranderopgave, maar ook aan de voormalige groeikernen waar in sommige delen de opgave juist is om de dichtheid te verminderen om zo de jaren zestig en zeventig wijken een duurzame en leefbare toekomst te geven. Ook dit soort argumenten spelen een rol bij de afweging of er voldoende ruimte is binnen de bebouwde ruimte.

Laddertoets 'De Premier' te Leiden

De woningbouwopgave voor Leiden is vastgesteld in de Regionale Woonvisie Holland Rijnland en in de Omgevingvisie van Leiden. De woningbouwopgave voor Leiden alsook de opgave voor het verbeteren van de leefomgevingskwaliteit is, onder andere, nader geconcretiseerd in het ontwikkelperspectief voor Leiden Zuidwest dat op 17 oktober 2019 door de raad is vastgesteld. Dat gaat uit van herstructurering en transformatie van de naoorlogse wijk waarbij tevens extra woningen worden toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Die woningen moeten passend zijn voor

verschillende doelgroepen, zowel qua leeftijd, leefstijl als inkomen. Verder groeit het aantal ouderen in de wijk, waardoor extra aandacht nodig is voor hun woonomgeving en de beschikbare voorzieningen. Ook moet de wijk zich de komende jaren voorbereiden op een toename van de hitte en hevigere regenbuien. Tot slot ligt in Zuidwest de ambitie om voor 2035 over te stappen op een duurzame warmtevoorziening in plaats van aardgas. Er zijn in het gebied al verschillende woningbouwinitiatieven actief en er wordt gewerkt aan nieuwe schoolgebouwen en sportvoorzieningen. Ook wordt er veel geïnvesteerd in infrastructuur voor warmte, riolering en de herinrichting van de openbare ruimte. Het is belangrijk om deze opgaven en ambities in samenhang op te pakken, zodat de kwaliteit van de leefomgeving behouden blijft en ontwikkelingen betaalbaar blijven. Daarvoor moeten bedrijven, inwoners, maatschappelijke partners en de gemeente goed met elkaar samen werken. Binnen deze context wordt het woningbouwplan voor 'De Premier' gerealiseerd. Met dit plan wordt (gedeeltelijk) invulling gegeven aan de woningbehoefte van Leiden, mede gebaseerd op de provinciale en regionale prognoses, de ambities voor Leiden Zuidwest en de randvoorwaarden die de provincie Zuid-Holland stelt aan verstedelijking en verdichting.

Aanvulling Ladder voor duurzame verstedelijking

datum 28 april 2022
aan Van Rhijn Projectontwikkeling
van Wim Koers Antea Group
betreft Aanvulling Ladder voor duurzame verstedelijking De Premier

1 Inleiding

Aanleiding

Van Rhijn Projectontwikkeling is voornemens om het voormalige voormalig onderwijsgebouw van MBO Rijnland te herontwikkelen tot een aantrekkelijke woonlocatie, met projectnaam 'De Premier'. Het betreft een nieuwbouwontwikkeling met maximaal 350 woningen en 950 m² bvo voorzieningen. De voorzieningen worden gerealiseerd aan de zijde van de Vijf Meilaan en Churchilllaan in de plint. In totaal zal het gebouw een oppervlakte krijgen van maximaal 39.500 m² bvo. In het kader van de bestemmingsplanwijziging is er reeds door RoyalhaskoningDHV een onderbouwing voor de Ladder voor duurzame verstedelijking voor het woonprogramma gemaakt. Antea Group is gevraagd om de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: 'ladder') te motiveren voor de voorzieningen.

Bouwplan

Naast woningen voorziet 'De Premier' in maximaal 950 m² bvo aan voorzieningen in de plint. Daarbij gaat het om maatschappelijke voorzieningen (zoals een huisarts, fysio, tandarts e.d.), commerciële dienstverlening (zoals een kapper, fietsenmaker, administratiekantoor, wasserette, apotheek e.d.) en bedrijven zoals opgenomen in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' (zie bijlage). Zelfstandige detailhandel en horeca wordt niet mogelijk gemaakt.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'.

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaan:

"bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".

Er wordt geconcludeerd dat het hier om bestaand stedelijk gebied gaat, aangezien er in de huidige situatie al sprake is van een stedelijke functie.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

‘Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen’.

De Ladder is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies.

Maatschappelijke voorzieningen

In het vigerende bestemmingsplan ‘Zuidwest’, onherroepelijk vastgesteld op 15-06-2017, heeft het plangebied de bestemming ‘Maatschappelijk’, waarin de vestiging van maatschappelijke voorzieningen¹ reeds is toegestaan. De ontwikkeling van ‘De Premier’ maakt 950 m² bvo aan voorzieningen in de plint mogelijk. Omdat er gekozen is voor flexibiliteit in het programma, staat het voorliggende bestemmingsplan 950 m² aan maatschappelijke voorzieningen toe. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat de vestiging van maatschappelijke voorzieningen reeds mogelijk is binnen het vigerende bestemmingsplan. In het kader van goede ruimtelijke ordening moet wel gekeken worden naar de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen.

Dienstverlenende en bedrijfsmatige voorzieningen

Het bestemmingsplan voorziet naast maatschappelijke voorzieningen ook in dienstverleners² en specifieke bedrijvigheid zoals opgenomen de ‘Staat van bedrijfsactiviteiten’ (zie bijlage). Dit zijn dienstverlenende en bedrijfsmatige voorzieningen, waarbij gedacht kan worden aan een fietsenmaker, stomerij, kapper, administratiekantoor, wasserette, apotheek, reisbureau, meubelstofeerderijen, kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen, sociale werkvoorziening e.d. In het vigerende bestemmingsplan worden enkel maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt. Vanwege de flexibiliteit in het programma kan er voor maximaal 950 m² aan dienstverlenende en bedrijfsmatige voorzieningen worden gerealiseerd. Vanaf 500 m² is er in principe sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en moet de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd.

Conclusie

In deze aanvulling op de ladderonderbouwing wordt de toevoeging van 950 m² aan dienstverlenende en bedrijfsmatige voorzieningen gemotiveerd. Daarnaast wordt er indicatief gekeken naar de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen.

Onderzoeksgebied

De voorzieningen betreffen wijkgebonden voorzieningen, waardoor het verzorgingsgebied wordt afgebakend als Leiden Zuidwest. Er is een groeiende behoefte aan woningen in Leiden. Voor Zuidwest is de verwachting dat het gaat om 2000 extra woningen. Uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte in Leiden van 1,8 betreft dit een bevolkingstoename van 3.600 inwoners.

Behoefte voorzieningen

De ontwikkeling voorziet in maximaal 950 m² aan voorzieningen, waarvan maatschappelijke- en/of dienstverlenende en bedrijfsmatige voorzieningen. Deze voorzieningen versterken de sociale cohesie in de wijk en zorgen voor een unieke,

¹ Maatschappelijke voorziening: (para)medische en zorgvoorzieningen, welzijnsvoorzieningen, voorzieningen voor kinderopvang, sociale voorzieningen, culturele voorzieningen, openbare dienstverlening en verenigingsleven met de bijbehorende ondersteunende detailhandel, horeca en kantoorruimte ten behoeve van de ter plekke aanwezige maatschappelijke voorziening

² Dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel, internetcafé, uitzendbureau, bank, stomerij, wasserette, apotheek, kapsalon, schoonheidssalon, schoenmaker of reisbureau

duurzame, levendige en leefbare stadsbuurt voor iedereen. Allen betreffen wijkgebonden voorzieningen, welke in eerste instantie hoofdzakelijk voor de bestaande en toekomstige inwoners worden gerealiseerd. Om langer zelfstandig in de eigen leefomgeving te kunnen blijven wonen en om de leefbaarheid van het gebied te stimuleren, wordt de nabijheid van de juiste voorzieningen steeds belangrijker. In Zuidwest wonen relatief veel mensen met een verschillende (culturele) afkomst. Het is belangrijk dat al deze groepen met elkaar in contact zijn. Voorzieningen dragen hieraan bij.

Ontwikkelperspectief Leiden Zuidwest

In het zuidelijk deel van de wijk is de nabijheid van voorzieningen goed. Wel worden hier nog ontmoetingsplekken gemist, zowel voor jong als oud, of plekken met meerdere functies voor verschillende doelgroepen zoals een bibliotheek met educatieve, culturele en horecafunctie of zingevingsplekken, zoals een kerk of moskee. In het noordelijke deel van de wijk zijn veel minder voorzieningen. Aan de kant van Boshuizen worden voornamelijk kleinschalige winkels en horeca en/of ontmoetingsplekken gemist. In het Haagwegkwartier worden voornamelijk sociale- en zorgvoorzieningen gemist. Daarnaast wordt in het ontwikkelperspectief van Leiden Zuidwest dat er in 2040 de omgeving van het Bevrijdingsplein het centrum en de "Place to be" is van de wijk, waar er geschikte plekken zijn voor sociale en commerciële ondernemingen. Doordat er meer gevarieerdheid is in het type bedrijven en voorzieningen, is er een betere balans van bedrijvigheid tussen dag en avond (gemeente Leiden, 2019).

De Premier ligt in het midden van de wijk en kan daarmee zowel invulling geven aan de behoefte aan voorzieningen van het zuidelijke deel als het noordelijke deel van de wijk. Daarnaast kan de ontwikkeling invulling geven aan een breder voorzieningenaanbod gelegen in en rond het Bevrijdingsplein. De voorzieningen worden gerealiseerd aan de zijde van de Vijf Meilaan en Churchilllaan in de plint om de ruimtelijk economische binding te versterken. Overigens is het wenselijk dat aan de randen van dit voorzieningencuster de voorzieningen zijn gelegen gericht op de dagperiode in plaats van avond- of nachtvoorzieningen.

Dienstverlenende en bedrijfsmatige voorzieningen: ruimtebehoefte van 1.565 m² in Leiden Zuidwest

Dienstverlenende en bedrijfsmatige voorzieningen kunnen worden onderscheiden in ambacht (kapper, schoonheidssalon etc.) en particuliere dienstverlening (makelaar, reisbureau, fietsenstalling, bellen/internet, etc.), kinderdagopvang en apotheek. In tabel 1 is op basis van referentiegetallen³ een behoefteaming gedaan naar dienstverlenende en bedrijfsmatige voorzieningen als gevolg van de ontwikkeling van 2.000 woningen. De referentiegetallen zijn mede op basis van inwoners, waardoor een vertaalslag wordt gemaakt op basis van de gemiddelde huishoudensgrootte in Leiden (1,8). Dit resulteert in een toename van 3.600 inwoners in Leiden Zuidwest.

Op basis hiervan is de ruimtebehoefte aan dienstverlenende en bedrijfsmatige voorzieningen ca. 1.565 m². De ontwikkeling van maximaal 950 m² aan dienstverlenende en bedrijfsmatige voorzieningen voorziet daarmee in de kwantitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

Subcategorie voorziening	Referentiegevallen	Ruimtebehoefte in m ²
Ambacht	1,3 per 1.000 inwoners	700
Particulier dienstverlening	0,1 per 1.000 inwoners	75
Apotheek	0,07 m ² per woning	140
Kinderdagopvang	0,08 plaatsen per huishouden	650
Totaal		1.565

Tabel 1. Berekening indicatieve ruimtebehoefte dienstverlenende en bedrijfsmatige voorzieningen Leiden Zuidwest

Maatschappelijke voorzieningen: ruimtebehoefte van 7.070 m²

Bij maatschappelijke voorzieningen kan gedacht worden aan een huisarts, buurthuis, kinderopvang, basisschool. In tabel 2 is op basis van kengetallen⁴ een behoefteaming gedaan naar maatschappelijke voorzieningen als gevolg van de ontwikkeling van 2.000 woningen in Leiden Zuidwest. Op basis hiervan is de ruimtebehoefte aan maatschappelijke voorzieningen ca. 7.072 m². Het merendeel hiervan is het gevolg van primair onderwijs. De ontwikkeling van 950 m² aan maatschappelijke voorzieningsruimte voorziet daarmee in de kwantitatieve behoefte van het verzorgingsgebied.

³ Op basis van brondata van Locatus en onderzoek van BSP (2020)

⁴ Op basis van Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen (2018)

Maatschappelijke voorziening	Referentiegevallen	Ruimtebehoefte in m ²
Zorg	0,3 m ² (BVO) per woning	600
Buurtcentrum	0,156 m ² (BVO) per woning	312
Opvanglocatie	0,5 m ² (BVO) per woning	1.000
Primair onderwijs	2,58 m ² (BVO) per woning	5.160
Totaal		7.072

Tabel 2. Berekening indicatieve ruimtebehoefte maatschappelijke voorzieningen Leiden Zuidwest

Nabijgelegen winkelcentrum Luifelbaan

De voorzieningen van De Premier hangen ruimtelijk en economisch samen met het winkelcentrum de Luifelbaan (gelegen aan het Bevrijdingsplein en het Vijf Meiplein). In 2021 is er een grootschalig koopstromenonderzoek uitgevoerd, ook naar winkelcentrum Luifelbaan⁵. Uit dit onderzoek blijkt dat er relatief veel winkels zijn in het dagelijks segment en dat er juist relatief minder doelgerichte winkels zijn vergeleken met de benchmark, zie tabel 3. Wat opvalt is het relatief laag aandeel leegstand. Op basis van een peiling van Locatus (september 2021) staan er slechts 3 verkooppunten leeg met een omvang van 100 m². Het aantal m² leegstaande voorkeerpunten is 5 keer lager dan de benchmark (1% van het totaal t.o.v. 5%).

Segment	Verkooppunten	Verskil met benchmark	M ²	Verskil met benchmark
Dagelijks	16	+6%	6.300	+25%
Recreatief	14	+1%	2.800	0%
Doelgericht	6	-3%	600	-23%
Horeca	11	+1%		
Cultuur en ontspanning	2	0%		
Diensten	13	0%		
Overig	1	-1%		
Leegstand	3	-2%	100	-4%
Totaal	66		9.900	

Tabel 3. Bestaand aanbod winkelcentrum Luifelbaan in Leiden; verschil met benchmark is in procentpunten (KSO, 2021)

In tabel 4 is het oordeel van de bezoekers van winkelcentrum Luifelbaan opgenomen. De algemene waardering is iets lager vergeleken met de benchmark. Het winkelcentrum scoort goed op winkelaanbod, bereikbaarheid en parkeren. De Luifelbaan blijft echter achter op de uitstraling en voorzieningen.

Aspect	Cijfer	Cijfer benchmark	Verskil met Benchmark
Winkelaanbod	7,6	7,4	0,2
Sfeer en uitstraling	6,5	7,1	-0,6
Veiligheid	7,4	7,5	-0,1
Netheid	7,0	7,4	-0,4
Aanwezigheid groen	5,0	5,8	-0,8
Faciliteiten	4,6	5,1	-0,5
Parkeren auto	8,3	7,6	0,7
Stalling fiets	7,3	7,1	0,2
Bereikbaarheid auto	8,2	7,9	0,3
Bereikbaarheid fiets	8,6	8,4	0,2
Bereikbaarheid OV	7,1	7,4	-0,3
Horeca	5,1	6,4	-1,3
Totaaloordeel	7,4	7,6	-0,2

Tabel 4. Oordeel winkelcentrum Luifelbaan in Leiden (KSO, 2021)

⁵ https://www.kso2021.nl/downloads/factsheets/KSO2021-factsheet_Leiden_Luifelbaan.pdf

Geen negatieve ruimtelijk economische effecten

De ontwikkeling van De Premier zal naar verwachting geen negatieve ruimtelijke economische effecten op omliggende dagelijkse boodschappenwinkelcentra in Leiden Zuidwest hebben. Het winkelcentrum Luifelbaan heeft een relatief lage leegstand en scoort relatief hoog op winkelaanbod. Meer ruimte voor voorzieningen als gevolg van de ontwikkeling van De Premier kan mogelijk een positief effect hebben op de algemene uitstraling van het winkelcentrum, de faciliteiten en voorzieningen, omdat de locatie in de eerste schil op het winkelcentrum heen ligt. Dit zijn juist de onderdelen die op dit moment relatief laag beoordeeld worden door consumenten (KSO, 2021). Door de inwonersgroei is er daarnaast een autonome behoefte aan meer voorzieningen.

2 Conclusie

Om de herontwikkeling van De Premier in Leiden mogelijk te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking aangevuld voor de ontwikkeling van maximaal 950 m² aan voorzieningen.

- Voorzieningen versterken de sociale cohesie in de wijk en zorgen voor een unieke, duurzame, levendige en leefbare stadsbuurt voor iedereen. Allen betreffen wijkgebonden voorzieningen, welke in eerste instantie hoofdzakelijk voor de toekomstige en bestaande inwoners van de wijk worden gerealiseerd.
- Er is een groeiende behoefte aan woningen in Leiden. Voor Zuidwest is de verwachting dat het gaat om 2000 extra woningen.
- Uit het groeiend aantal inwoners ontstaat ook een autonome ruimtebehoefte aan voorzieningen in Leiden Zuidwest. Voor dienstverlenende en bedrijfsmatige voorzieningen (zie bijlage) bedraagt de ruimtebehoefte 1.565 m² en voor maatschappelijke voorzieningen een ruimtebehoefte van 7.070 m² (inclusief onderwijs).
- Deze voorzieningen van De Premier zijn aanvullend aan het dagelijkse boodschappenwinkelcentrum de Luifelbaan (gelegen aan het Bevrijdingsplein en het Vijf Meiplein)⁶. Dit winkelcentrum functioneert goed; de leegstand is relatief laag en het winkelaanbod wordt relatief hoog beoordeeld. Er zijn daarom geen negatieve ruimtelijk economische effecten te verwachten als gevolg van de ontwikkeling
- De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

De herontwikkeling van De Premier in Leiden voldoet aan de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

⁶ Zie voor profilering en acties voor winkelcentrum de Luifelbaan: Uitvoering Retailvisie Leidse Regio 2025 (2018)
<https://www.economie071.nl/wp-content/uploads/2018/06/Hoofdrapport-uitvoering-Retailvisie-Leidse-regio-1.pdf>