

Ladder voor duurzame verstedelijking

datum	11 oktober 2022	
aan	[REDACTED]	Antea Group
van	[REDACTED]	Antea Group
project	BP Werninkterrein Leiden	
projectnr.	0469212.100	
betreft	Onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking Werninkterrein Leiden	

Inleiding

Aanleiding

Ontwikkelaar en bouwbedrijf ABB B.V. is voornemens om het terrein van de voormalige betoncentrale Wernink komende jaren (gefaseerd) te herontwikkelen tot een gemengd stedelijk woonmilieu met ruimte voor wonen, werken en voorzieningen. In het kader van de herontwikkeling van het Werninkterrein in Leiden naar een gemengd stedelijk gebied wordt er een nieuw bestemmingsplan opgesteld (bestemmingsplan Werninkterrein Leiden, mei 2022). Antea Group is gevraagd om de onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: 'ladder') te motiveren. Deze ladderonderbouwing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Beleidskader

De gemeente Leiden heeft in overleg met diverse belanghebbenden en belangstellenden een gebiedsvisie¹ opgesteld voor het Werninkterrein inclusief een uitgebreid onderzoek naar de verkeersontsluiting². Over zowel de gebiedsvisie als het verkeersonderzoek is een participatietraject gevoerd en een kaderbesluit genomen³.

De gebiedsvisie is opgebouwd uit vijf kernwaarden voor de ontwikkeling. Aan het begin van het participatieproces is de open vraag gesteld wat mensen belangrijk vinden bij de ontwikkeling van het Werninkterrein. Een unieke, duurzame, levendige en leefbare stadsbuurt voor iedereen is daaruit gedestilleerd als de algemene deler. De opgaven en ambities om te komen tot deze unieke, duurzame, levendige en leefbare stadsbuurt voor iedereen zijn vertaald in de volgende vijf kernwaarden:

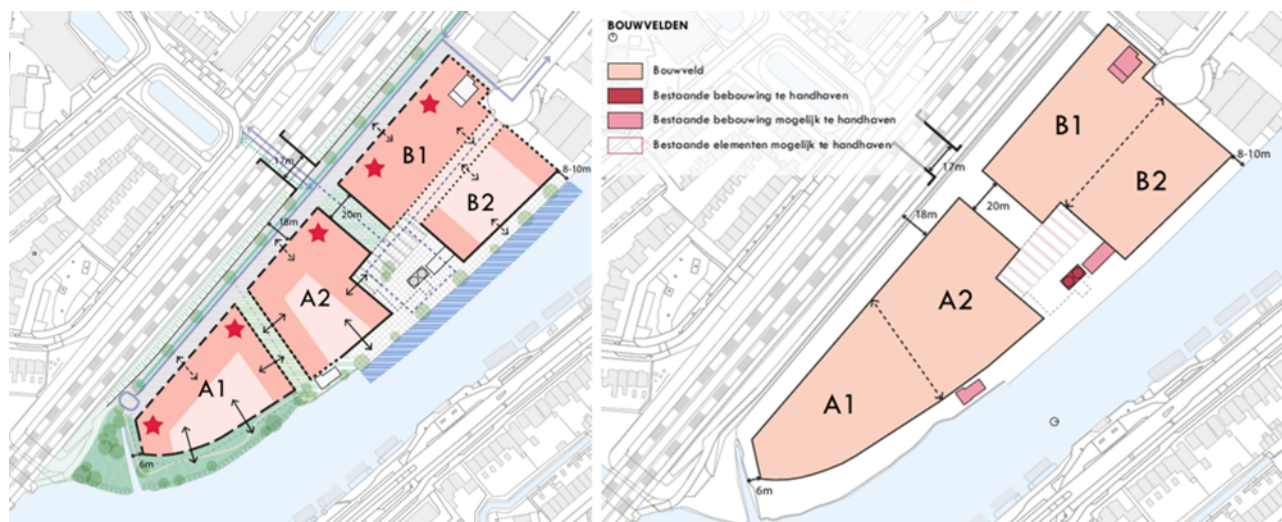
1. Industrieel karakter aan de Oude Rijn;
2. Buurt voor iedereen;
3. Levendige stadsbuurt;
4. Duurzaam en gezond;
5. Verbonden en autoluw.

In figuur 1 is het plangebied weergegeven met daarin een uitsplitsing naar bouwvelden.

¹ BURA Urbanism en gemeente Leiden, Gebiedsvisie Werninkterrein, Stadsbuurt als tribune aan de Rijn, mei 2021

² Megaborn, Verkeersstudie, ONDERZOEK NAAR ONTSLUITING ONTWIKKELING WERNINKTERREIN, 21 april 2021

³ Kaderbesluit herontwikkeling Werninkterrein, 17 mei 2021



Figuur 1. Spelregelkaart herontwikkeling Werninkterrein Leiden (bron: Gebiedsvisie - BURA Urbanism, 2021)

Bouwplan op hoofdlijnen en programma

Het ruimtelijk concept voor het Werninkterrein is “Stadsbuurt als tribune aan de Rijn”. In dit concept wordt het unieke karakter van de landtong op de plek van de Rijnbocht optimaal benut. Het gebied krijgt in principe een terrasopbouw met lagere bebouwing aan de Rijn (tot 17/ 26 m.) en hogere bebouwing aan de kant van het spoor (tot 26 m. en hoogteaccenten tot 50 m.). Hiermee wordt ervoor gezorgd dat het water vanuit zo veel mogelijk plekken beleefd kan worden, in de openbare ruimte, de gebouwen én de binnentuinen. Bovendien biedt deze opzet ook voordelen voor bezonning en de geluidsbelasting van het spoor, waarin de hoogbouw aan de westzijde als geluidsbuffer fungeert voor de daarachter gelegen woningen. Verder wordt, waar mogelijk, voortgebouwd op het bestaande industriële karakter van het gebied. Dit kan door eventueel hergebruik van bestaande gebouwen maar ook door een verwijzing naar het verleden in de vormgeving van de nieuwe gebouwen.

In de bestaande situatie heeft het plangebied grotendeels een industriefunctie. De gemeente en ABB Ontwikkeling B.V. kiezen met de herontwikkeling van het Werninkterrein expliciet voor een goed bereikbaar, gemengd stedelijke woonmilieu waar wonen, werken en voorzieningen samenkomen.

- Primair moet het plan een substantiële bijdrage leveren aan de Leidse woningbouwopgave. Het initiatief bestaat uit maximaal 643 woningen. Dit woonprogramma bestaat voor 50% uit betaalbare woningen en voor 50% uit vrije sector woningen, zoals ook afgesproken is in het kader van de Woningbouwimpuls en het Woon-werkakkoord tussen de gemeente Leiden en de provincie Zuid-Holland⁴. Nadere voorwaarden voor het woonprogramma zijn:
 - Minstens 30% sociale huurwoningen: Door minstens 30% sociale huur te bouwen draagt het plan bij aan de stadsbrede behoefte aan sociale huurwoningen. De sociale huurwoningen worden verspreid door het gebied gebouwd. Van het totaal aantal sociale huurwoningen wordt ca. 10% bestemd voor bijzondere doelgroepen.
 - 20% middeldure huur of koop: Naast de 30% sociaal valt minstens 20% van de woningen binnen het betaalbare segment. Minstens de helft van dit betaalbare segment is betaalbare koop⁵. De andere helft kan huur of koop zijn.
- Daarnaast voorziet het plan in ca. 9.000 m² bvo aan secundaire (buurtgebonden) voorzieningen, waaronder horeca (incl. hotel), dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen. Ook is er ruimte voor een gemakswinkel in het plangebied (kleinschalige detailhandel voor kleine en snelle aankopen met een beperkt assortiment van dagelijkse of direct te gebruiken artikelen). Uitgangspunt voor de komst van onder andere een gemakswinkel is dat er geen of nauwelijks negatieve economische effecten optreden voor het bestaande aanbod aan het Diamantplein.

⁴ Woon-werkakkoord Leiden – Provincie Zuid-Holland, artikel 3, januari 2021

⁵ Voor betaalbare koop geldt: met een vrij-op-naam-prijs tot maximaal de NHG- grens die op dat moment geldt. Voor middeldure huurwoningen is het betaalbare segment tot € 1000,- per maand, prijspeil 2020)

De beoogde ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van het Werninkterrein naar zowel woningen als commerciële functies en voorzieningen. Primair moet het plan een substantiële bijdrage leveren aan de Leidse woningbouwopgave. Het initiatief bestaat uit maximaal 643 woningen. Daarnaast voorziet het plan in ca. 9.000 m² bvo aan secundaire (buurtgebonden) voorzieningen, waaronder horeca (incl. hotel), dienstverlening, ambachtelijke bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen. Ook is er ruimte voor een gemakswinkel in het plangebied (kleinschalige detailhandel voor kleine en snelle aankopen met een beperkt assortiment van dagelijkse of direct te gebruiken artikelen). Deze voorzieningen zijn primair voorzien in en nabij het centrumgebied (plein aan het water tussen bouwvelden A en B) met actieve plinten, maar ook elders is het wenselijk om de plinten gemengd te maken met naast woningen ruimte voor (lichte) ambachtelijke bedrijvigheid, creatieve bedrijven en maatschappelijke voorzieningen.

Wonen

Het woonprogramma is opgenomen in tabel 1.

Type woning	Totaal	Aandeel programma
Sociale huur, incl. speciale doelgroepen	194	30%
Huurwoningen middensegment	128	20%
Appartementen koop middensegment en vrije sector	257	40%
Grondgebonden (dure) koop	64	8-10%
Totaal	643	100%

Tabel 1. Woonprogramma herontwikkeling Werninkterrein Leiden

Voorzieningen en werkprogramma

Naast het woningbouwprogramma voorziet de herontwikkeling ook in het divers programma aan voorzieningen en werkfuncties, zie tabel 2. In totaal bedraagt dit ca. 9.000 m² bvo.

Type functie	Totaal m ² BVO
Creatieve bedrijven: flexibel werkconcept	800
Creatieve bedrijven: maakindustrie/ makersplaatsen	800
Dienstverlening	500
Maatschappelijk	800
(Watergebonden) sportverenigingen	2.000
Kleinschalige detailhandel (gemakswinkel)	100
Horeca I, I*, III, III*, III**	500
Horeca VI (hotel max. 80 kamers onder voorbehoud van een onderscheidend concept)	3.500
Totaal ca.	9.000

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 in combinatie met de ligging in het stedelijk weefsel van de stad Leiden. Het plangebied heeft in de bestaande situatie de bestemming 'Bedrijf' in cat. 1 t/m 3.1. en een specifieke aanduiding voor een betonwarenfabriek, overeenkomstig het voormalig gebruik (bron: bestemmingsplan "Transvaal").

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.

Wonen

Onderhavig bestemmingsplan maakt de toevoeging van 643 woningen mogelijk, mede door het herbestemmen van gronden met een 'Bedrijf' bestemming. Ingevolge jurisprudentie is er vanaf de ontwikkeling van 12 woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het woonprogramma moet worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking en is onderdeel van deze ladderonderbouw.

Creatieve bedrijven: flexibele werkconcepten en maakindustrie/makersplaatsen

Het bestemmingsplan voorziet in ontwikkelruimte van 1.600 m² aan betaalbare creatieve bedrijvigheid in de vorm van flexibele werkconcepten en maakindustrie/ makersplaatsen. Dit programma wordt waar mogelijk geclusterd in het plangebied zodat er in elkaars nabijheid synergie kan ontstaan. In het vigerende bestemmingsplan 'Transvaal' zijn binnen de bestemming 'Bedrijf' bedrijven in categorie 1, 2 en 3.1 toegestaan. Creatieve bedrijvigheid is daarmee reeds mogelijk in het vigerende bestemmingsplan, waardoor er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het programma aan creatieve bedrijven hoeft niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Dienstverlening

Het bestemmingsplan voorziet in ontwikkelruimte van 500 m² aan dienstverlenende voorzieningen. Daarbij kan gedacht worden aan een fietsenmaker, stomerij, kapper etc. In de bestemming 'Bedrijf' is 'dienstverlening' niet mogelijk. De ontwikkeling betreft 500 m², waardoor er gesteld kan worden dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit programma moet daarom getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking en is onderdeel van deze ladderonderbouw.

Maatschappelijk

Het bestemmingsplan voorziet in ontwikkelruimte van 800 m² aan maatschappelijke voorzieningen. Daarbij kan gedacht worden aan een huisarts, buurthuis, kinderopvang (BSO), etc. De ontwikkeling is groter dan 500 m², waardoor er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit programma moet daarom getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking en is onderdeel van deze ladderonderbouw.

(Watergebonden) sportverenigingen

Het bestemmingsplan voorziet in ontwikkelruimte van 2.000 m² aan (watergebonden) sport. De ontwikkeling is groter dan 500 m², waardoor er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het programma moet daarom getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking en is onderdeel van deze ladderonderbouw.

Het bestemmingsplan voorziet binnen de 2.000 m² in ontwikkelruimte van 500 m² aan andere sportvoorzieningen, zoals een sportschool, ruimtes voor yogalessen etc. In de bestemming 'Bedrijf' is het niet mogelijk om een sportschool op te

richten binnen het vigerende bestemmingsplan. De ontwikkeling betreft 500 m², waardoor er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling moet daarom getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking en is onderdeel van deze ladderonderbouwing.

Kleinschalige detailhandel

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 100 m² aan kleinschalige detailhandel voor kleine en snelle aankopen met een beperkt assortiment van dagelijkse of direct te gebruiken artikelen. De ontwikkeling is kleiner dan 500 m², waardoor er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en past binnen de regels van de provinciale verordening⁶.

Horeca I, I, III, III*, III***

Het bestemmingsplan voorziet in ontwikkelruimte van 500 m² voor horeca in de categorieën I, I*, III, III*, III**. De ontwikkeling betreft 500 m², waardoor er gesteld kan worden dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling moet daarom getoetst worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking en is onderdeel van deze ladderonderbouwing.

Horeca VI (hotel)

Het bestemmingsplan voor het Werninkterrein biedt ontwikkelruimte aan 3.500 m² bvo horeca VI. Dit betreft een middelgroot hotel van maximaal 80 kamers. Conceptueel wenst het hotel aan te sluiten bij haar omgeving en specifieke kenmerken van het gebied te benutten: de ligging aan het water (denk aan een nautisch thema mogelijk in relatie tot de aanwezige roeiverenigingen) en/ of gecombineerd met de historische context van de plek. Dat kan enerzijds een link zijn met de geschiedenis van het Werninkterrein als betonfabriek, maar ook de Limes als noordelijke begrenzing van het vroegere Romeinse Rijk biedt aanknopingspunten om een interessant concept te ontwikkelen. Deze conceptuele uitwerking tot een onderscheidend en passend aanbod is voorwaardelijk om maximaal 80 kamers te kunnen ontwikkelen.

Conclusie

In deze ladderonderbouwing wordt de volgende ontwikkelruimte uit het bestemmingsplan Werninkterrein nader onderbouwd.

Type functie	Ontwikkelruimte
Wonen	643 woningen
Dienstverlening	500 m ² bvo
Maatschappelijk	800 m ² bvo
(Watergebonden) sportverenigingen	2.000 m ² bvo
Horeca I, I*, III, III*, III**	500 m ² bvo
Horeca VI (hotel max. 80 kamers onder voorbehoud van een onderscheidend concept)	3.500 m ² bvo

Onderzoeksgebied

Wonen

Het onderzoeksgebied voor de ontwikkeling van woningen wordt gebaseerd op de verhuisstromen van, naar en binnen Leiden. Ongeveer een derde van de verhuisbewegingen vinden plaats binnen de gemeente Leiden (zie tabel 3). Dit aandeel ligt onder het landelijk gemiddelde van 40%. Het aantal gevestigde personen is iets lager dan het aantal vertrokken personen. Gezien het relatief hoge aandeel migratie uit en naar Leiden is het relevant om naast de lokale markt ook de regionale woningmarkt te beschouwen.

⁶ Conform de provinciale verordening Zuid-Holland, "Detailhandel": artikel 6.13, lid 1 onder b. "kleinschalige detailhandel in de vorm van een gemakswinkel"

Type verhuizing	Aantal bewegingen	Percentage
Binnen Leiden	8.716	36%
Gevestigde personen	7.852	32%
Vertrokken personen	7.931	32%
Totaal	23.776	100%

Tabel 3. Verhuizingen in aantal en percentage naar type verhuizing Leiden, gemiddelde per jaar 2015 - 2019 (bron: CBS, 2021)

In tabel 4 is in het kader van verhuisbewegingen de top 10 van herkomstgemeenten en bestemmingsgemeenten weergegeven in 2019. Opvallend is dat deze lijstjes grotendeels overeenkomen: de top 3 bestaat uit 's-Gravenhage, Amsterdam en Leiderdorp. Veel gemeenten in de Woningmarktregio Holland Rijnland staan ook in onderstaande tabel, wat erop wijst dat de gemeente Leiden tot een regionale woningmarktregio behoort.

#	Herkomstgemeenten	Aantal	%	#	Bestemmingsgemeenten	Aantal	%
1	's-Gravenhage	631	8%	1	's-Gravenhage	907	12%
2	Amsterdam	560	7%	2	Leiderdorp	692	9%
3	Leiderdorp	520	7%	3	Amsterdam	629	8%
4	Oegstgeest	387	5%	4	Alphen aan den Rijn	360	5%
5	Voorschoten	342	4%	5	Katwijk	337	4%
6	Katwijk	304	4%	6	Kaag en Braassem	154	2%
7	Alphen aan den Rijn	278	4%	7	Delft	140	2%
8	Rotterdam	243	3%	8	Leidschendam-Voorburg	115	1%
9	Teylingen	234	3%	9	Haarlem	98	1%
10	Delft	161	2%	10	Haarlemmermeer	76	1%
		7.852	100%			7.931	100%

Tabel 4. Top 10 gemiddeld aantal verhuisbewegingen per jaar van en naar Leiden in 2015 - 2019 (herkomstgemeenten betreft verhuizingen naar Leiden; Bestemmingsgemeenten betreft verhuizingen uit Leiden) (bron: CBS, 2021)

Gezien de verhuisbewegingen en de omvang van de ontwikkeling en het bouwprogramma, voorziet de ontwikkeling zowel voor de gemeentelijke als regionale woningmarkt. Het onderzoeksgebied wordt hiervoor afgebakend als het woningmarktgebied Holland Rijnland, welke de gemeenten Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem, Leiden, Lisse, Noordwijk, Teylingen, Zoeterwoude, Hillegom, Katwijk, Leiderdorp, Nieuwkoop, Oegstgeest en Voorschoten omvat. Deze gemeenten zijn ruimtelijk en functioneel met elkaar verbonden en vormen in dit onderzoek het onderzoeksgebied voor de woningmarkt. Binnen dit onderzoeksgebied nemen 62% van de verhuisbewegingen van, naar en binnen Leiden plaats over de jaren 2015-2019.

Verzorgingsgebied voorzieningen

De overige functies betreffen secundaire (buurtgebonden) voorzieningen, waardoor het verzorgingsgebied wordt afgebakend als het Werninkterrein zelf. Daarbij wordt uitgegaan van de ontwikkeling van 643 woningen. Het Werninkterrein wordt een buurt voor iedereen. Een buurt waar alle doelgroepen een plek kunnen krijgen. Die een grote diversiteit aan bewoners aantrekt, van starters tot gezinnen, alleenstaanden, ouderen en ook bijzondere doelgroepen. De gemiddelde huishoudensgrootte van gemeente Leiden (1,75) wordt daarom aangehouden als uitgangspunt voor het toekomstig aantal inwoners in de buurt, namelijk 1.125.

Behoeftte woningen

Omdat het voor deze ontwikkeling om een regulier bestemmingsplan gaat, wordt een periode van 10 jaar gehanteerd. De behoefte wordt daarom bepaald tot 2032. De woningbehoefte wordt berekend door de woningbouwopgave (vraag) te verminderen met de planvoorraad (toekomstig aanbod)

Bevolkingsprognose: 30.000 extra huishoudens

In tabel 5 is de prognose van het aantal inwoners en huishoudens in gemeente Leiden weergegeven. Het inwonertal van de gemeente Leiden zal naar verwachting tot 2032 licht toenemen tot 130.624. In onderzoeksgebied stijgt het aantal inwoners sterker naar 606.116 tot 2032. Ook het aantal huishoudens zal in het onderzoeksgebied en Leiden naar

verwachting blijven oplopen. Door huishoudensverdunding neemt het aandeel huishoudens relatief harder toe. In het onderzoeksgebied groeit het aantal huishoudens tot 2032 met 20.203. In Leiden gaat het om een toename van 4.803 huishoudens. Deze voorspelde groei is een goede voorspeller voor de toekomstige woningvraag in het onderzoeksgebied, daar het aantal huishoudens zich min of meer direct vertaalt naar de vraag naar woningen. Ieder huishouden wil immers bij voorkeur een zelfstandige woning bewonen.

	Onderzoeksgebied		Gemeente Leiden	
	Bevolking	Huishouden	Bevolking	Huishouden
2022	576.405	264.705	124.903	69.008
2032	606.116	284.908	130.624	73.810
Toename	29.711	20.203	5.722	4.803

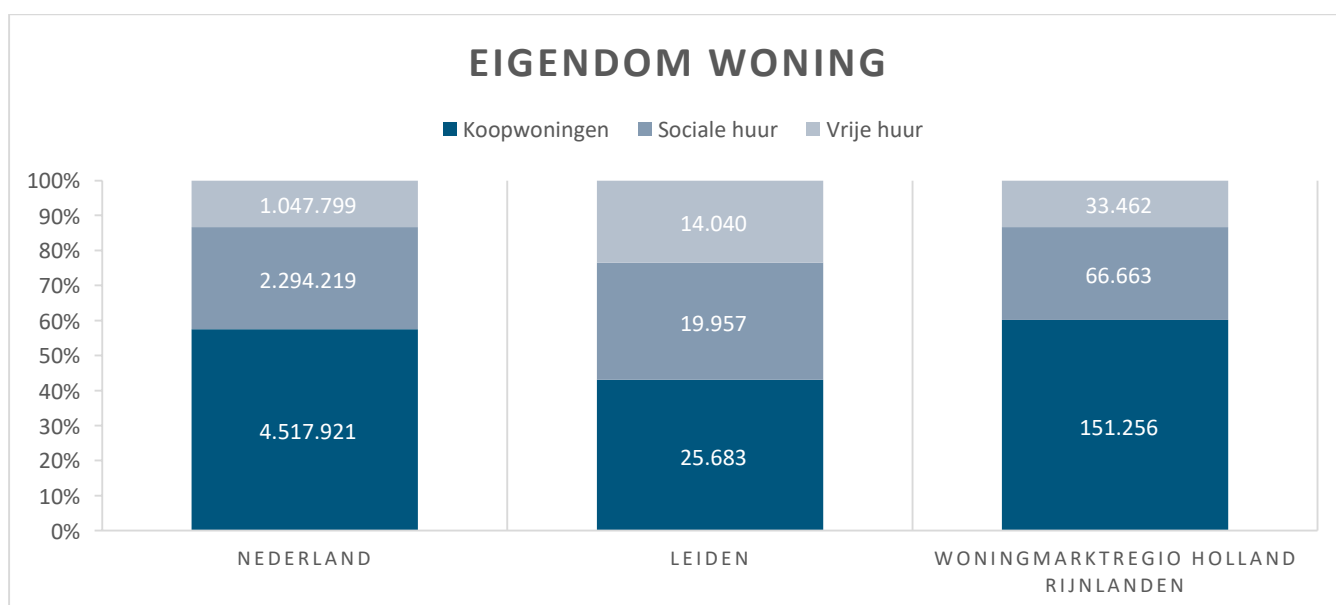
Tabel 5. Prognose aantal inwoners en huishoudens gemeente Leiden en de woningmarktregio Holland Rijnland (bron: Primos, 2021)

Toename van éénpersoonshuishoudens

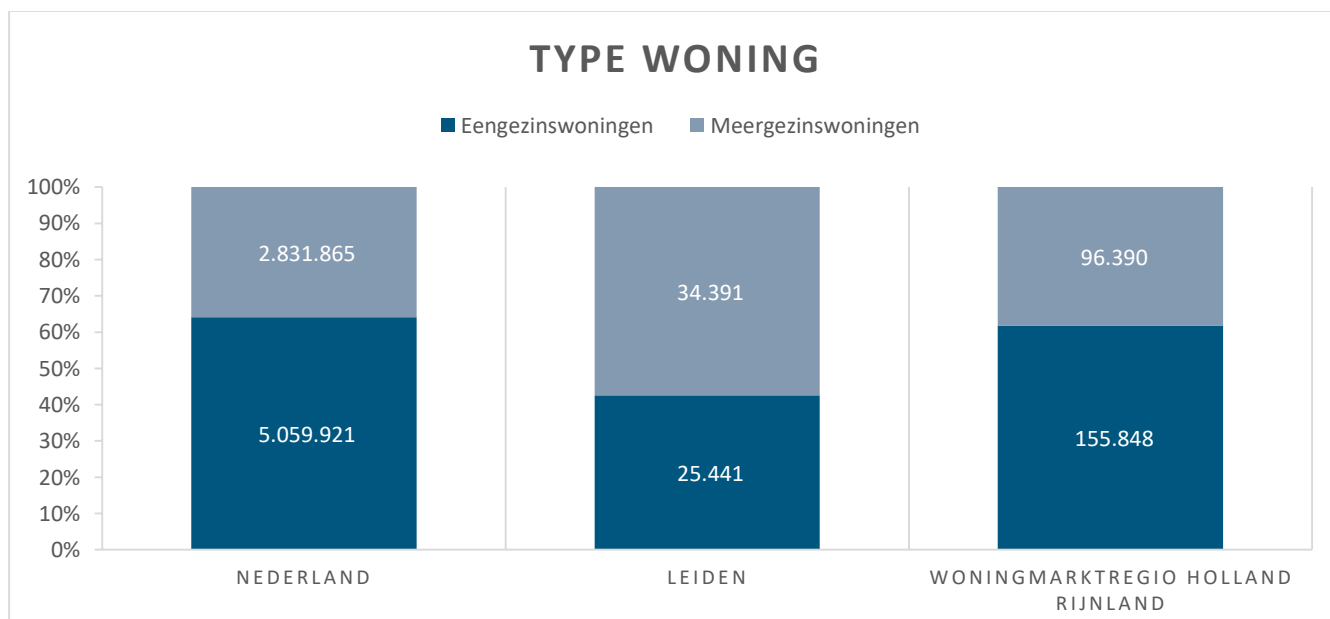
Met name het aantal huishoudens en de samenstelling van die huishoudens bepalen een groot deel van de woningvraag. In de woningmarktregio Holland Rijnland is het grootste deel van de huishoudens een éénpersoonshuishouden (ruim 101.260, oftewel 39% van de huishoudens), gevolgd door paren zonder kinderen (28%) en paren met kinderen (26%). In elk huishoudenssegment in de woningmarktregio Holland Rijnland is groei verwacht. Relevant voor de toekomstige woningvraag is de voorspelde groei van het aandeel eenpersoonshuishoudens in het totaal. Dat loopt op tot circa 42% van het totaal aantal huishoudens in 2030. In dezelfde periode zal het aandeel paren met en zonder kinderen licht dalen en het aandeel éénoudergezinnen toenemen. Afgaande op deze bevolkingsprognose zal de toekomstige woningvraag in het onderzoeksgebied in toenemende mate bestaan uit woningen die geschikt zijn voor kleine(re) huishoudens.

Woningvoorraad: 252.238 woningen

In de woningmarktregio Holland Rijnland is het woningaanbod 252.238 woningen. Hiervan is 60% koop, 26,4% sociale huur en 13,3% vrije sectorhuur. De woningvoorraad in Leiden bestaat uit circa 59.832 woningen en wordt getypeerd door een relatief groot aandeel sociale huurwoningen (33,4%) en vrije sector huurwoningen (23,5%). Dit gaat gepaard met een relatief klein aandeel koopwoningen (42,9%). Zichtbaar wordt dat de woningmarktregio Holland Rijnland redelijk vergelijkbaar is met het Nederlands gemiddelde in de verhoudingen in woningtypen en eigendomstypen. De gemeente Leiden, daarentegen, heeft relatief een hoog aandeel huurwoningen ten opzichte van koopwoningen.



Figuur 2. Woningvoorraad naar eigendom: Leiden, Holland Rijnland en Nederland 2020 (bron: CBS, 2021)



Figuur 3. Woningvoorraad naar type: Leiden, Holland Rijnlanden en Nederland 2020 (bron: CBS, 2021)

Woningbouwopgave: 27.450 woningen

Op basis van de toegestane woningvoorraadgroei volgens de woningbehoefteraming 2021 van provincie Zuid-Holland betreft de woningbouwopgave tot en met 2030 in het onderzoeksgebied 27.450 woningen. Naar rato op basis van het aantal huishoudens in 2022 is de woningbouwopgave van Leiden 7.156 woningen

Kwalitatieve vraag: koopeengezinswoningen en huurappartementen

In het onderzoeksgebied concentreert de kwalitatieve woningvraag zich hoofdzakelijk op koopeengezinswoningen en huurappartementen. Uit de 'Monitor 2020 Regionale Woonagenda Holland Rijnland' blijkt dat er vooral behoefte gaat ontstaan in het middensegment koop- en huurwoningen in de regio Holland Rijnland. Voor toevoeging van de woningvoorraad is afgesproken om 20% van de woningen in het middensegment en 25% sociale huur te realiseren.

Harde plannen voor 9.300 woningen

De actuele plancapaciteit is gebaseerd op het overzicht van de planmonitor wonen Zuid-Holland (openbare versie), de Woonbarometer 2020 van provincie Zuid-Holland en het document 'De woningbouwopgave in Leiden en Leiderdorp tot 2030' van de rekenkamer commissie. Voor de ladderonderbouw is alleen de harde planvoorraad relevant. Dit zijn plannen die al planologisch zijn vastgesteld. In Leiden bedraagt de totale plancapaciteit op het moment 10.200 woningen tot 2030, daarvan zijn 4.700 woningen al planologisch vastgesteld en 5.500 nog zacht. In de woningmarktregio Holland Rijnlanden is de totale planvoorraad 27.126 woningen, waarvan 9.339 hard en 17.787 zacht (zie tabel 6).

Type	Onderzoeksgebied	Leiden
Harde plancapaciteit	9.339	4.700
Zachte plancapaciteit	26.346	5.500
Totale plancapaciteit	35.685	10.200

Tabel 6. Plancapaciteit naar type in Leiden en de woningmarktregio Holland Rijnlanden (bron: Planmonitor, peildatum 17-05-2021 & 'De woningbouwopgave in Leiden en Leiderdorp tot 2030', Woonbarometer 2020 provincie Zuid-Holland)

Woningbehoefte: 18.000 woningen

Als de vraag afgezet wordt tegen de harde planvoorraad dan volgt hieruit een behoefte aan 18.111 woningen te zijn om de vraag van het onderzoeksgebied te voorzien (zie figuur 4). Ook in gemeente Leiden is er nog onvoldoende (harde) plancapaciteit om in de woningvraag te voorzien. Om in de woningbouwopgave tot 2030 te voorzien is er nog behoefte aan 2.456 woningen.



Figuur 4. Harde planvoorraad woningbouw ten opzichte van bouwopgave gemeente Leiden en woningmarktregio Holland Rijnland 2020-2030

Kwalitatieve behoefte: koop- en huurappartementen in alle segmenten

In het totale onderzoeksgebied is er relatief sterke vraag naar koop- en huurappartementen in alle segmenten, middensegment koopwoningen en duurdere koopappartementen. Als de vraag tegen het toekomstig aanbod wordt afgezet dan voorziet de bestaande planvoorraad in te weinig koop- en huurappartementen in alle segmenten, duurdere koopappartementen en middensegment koopwoningen. In Holland Rijnland is het aandeel nieuwbouwwoningen in het middensegment 14%. De doelstelling voor het middensegment (20%) wordt in de regio niet gehaald.

Op alle vlakken voorziet de beoogde herontwikkeling, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Werninkterrein aan de geprognosticeerde vraag. Het bouwprogramma bestaat uit maximaal 643 woningen, onderverdeeld in 194 sociale huurwoningen (incl. speciale doelgroepen), 385 appartementen koop -en middensegment en vrije sector en 64 grondgebonden (dure) koopwoningen. De ontwikkeling voorziet daarmee zowel in de kwalitatieve behoefte naar het middeldure/dure koop- en huursegment als aan de gemeentelijke en regionale doelstelling voor sociale huurwoningen en het middensegment.

Behoeft voorzieningen

De ontwikkeling van het Werninkterrein voorziet naast de woningen ook in de volgende voorzieningen. Het bestemmingsplan biedt ontwikkelruimte aan:

Type functie	Ontwikkelruimte
Dienstverlening	500 m2 bvo
Maatschappelijk	800 m2 bvo
(Watergebonden) vereniging- en sportdoeleinden	1.500 m2 bvo
Sportscholen	500 m2 bvo
Horeca I, I*, III, III*, III**	500 m2 bvo
Horeca VI (hotel max. 80 kamers onder voorbehoud van een onderscheidend concept)	3.500 m2 bvo

Deze voorzieningen versterken de sociale cohesie in de wijk en zorgen voor een unieke, duurzame, levendige en leefbare stadsbuurt voor iedereen. Allen betreffen secundaire (buurtgebonden) voorzieningen, welke in eerste instantie hoofdzakelijk voor de toekomstige inwoners worden gerealiseerd. De behoefte wordt daarom op basis van kengetallen

voor het toekomstig aantal inwoners, naar verwachting ca. 1.125 (o.b.v. gemeentelijke gemiddelde), per voorziening uitgewerkt. Uitzondering hierop vormt het hotel (horeca VI) deze heeft een bovenlokaal verzorgingsgebied.

Dienstverlenende voorzieningen: ruimtebehoefte van afgerond ca. 500 m²

Bij dienstverlenende voorzieningen kan gedacht worden aan een reisbureau, kapper, nagelsalon, fietsenmaker, stomerij. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen ambacht (kapper, schoonheidssalon etc.) en particuliere dienstverlening (makelaar, reisbureau, fietsenstalling etc.), kinderdagopvang en apotheek. In tabel 7 is op basis van referentiegetallen een behoefteraming gedaan naar dienstverlenende voorzieningen als gevolg van de ontwikkeling van 643 woningen. Op basis hiervan is de ruimtebehoefte aan dienstverlenende voorzieningen op ca. 500 m² berekend. De ontwikkeling van 500 m² aan dienstverlenende voorzieningsruimte voorziet daarmee in de kwantitatieve behoefte van de toekomstige buurt.

Dienstverlenende voorziening	Referentiegetallen	Ruimtebehoefte in m ²
Ambacht	1,3 per 1.000 inwoners	220
Particulier dienstverlening	0,1 per 1.000 inwoners	23
Apotheek	0,07 m ² per woning	45
Kinderdagopvang	0,08 plaatsen per huishouden	210
Totaal		498

Tabel 7. Berekening indicatieve ruimtebehoefte dienstverlenende voorzieningen Werninkterrein

Maatschappelijke voorzieningen: ruimtebehoefte van afgerond ca. 2.274 m²

Bij maatschappelijke voorzieningen kan gedacht worden aan een huisarts, buurthuis, kinderopvang, basisschool. In tabel 8 is op basis van kengetallen een behoefteraming gedaan naar maatschappelijke voorzieningen als gevolg van de ontwikkeling van 643 woningen. Op basis hiervan is de ruimtebehoefte aan dienstverlenende voorzieningen op ca. 2.274 m² geschat. Het merendeel hiervan is het gevolg van primair onderwijs. De ontwikkeling van 800 m² aan maatschappelijke voorzieningen voorziet daarmee in de kwantitatieve behoefte van de toekomstige buurt.

Maatschappelijke voorziening	Referentiegevallen	Ruimtebehoefte in m ²
Zorg	0,3 m ² (BVO) per woning	193
Buurtcentrum	0,156 m ² (BVO) per woning	100
Opvanglocatie	0,5 m ² (BVO) per woning	321
Primair onderwijs	2,58 m ² (BVO) per woning	1.660
Totaal		2.274

Tabel 8. Berekening indicatieve ruimtebehoefte maatschappelijke voorzieningen Werninkterrein

Watergebonden vereniging- en sportdoeleinden: verplaatsing bestaande roeiclubs

Op het Werninkterrein komt ruimte voor watergebonden sport, ontspanning en recreatie. De wens is om een van de Leidse roeiverenigingen en twee waterscoutingverenigingen een plek te bieden in het gebied. De ontwikkeling voorziet in de ruimtebehoefte van deze clubs. De roeivereniging kan op de huidige locatie lastig uitbreiden en doorgroeien. Bovendien is het transport van de boten vrijwel onmogelijk. De scoutingverenigingen zijn al jaren op zoek naar een vaste locatie in de stad.

Sportscholen: ruimtebehoefte van afgerond ca. 1.000 m²

Op het Werninkterrein wordt 500 m² beoogd voor andersoortige sportruimtes, zoals een sportschool, yogaruimtes etc. In tabel 9 is op basis van kengetallen een behoefteraming gedaan naar sportvoorzieningen. De autonome ruimtebehoefte van de toekomstige inwoners van het Werninkterrein voorziet niet in voldoende mate om in een sportschool te voorzien. Een sportschool is een wijkgerichte voorzieningen en heeft daarmee een groter verzorgingsgebied. Op basis van het toekomstig aantal inwoners in de wijk Morsdistrict is er vraag naar 1.547 m² aan sportschoolruimte (2032). In de wijk is 1 sportschool gelegen, namelijk Team Atlas Leiden met een BVO van 539 m² op basis van de BAG. Er is daarmee een resterende ruimtebehoefte van ca. 1.008 m². De ontwikkeling van 500 m² aan sportvoorzieningsruimte voorziet daarmee in de kwantitatieve behoefte van de wijk.

Ruimte vraag sportvoorziening	Referentiegevallen	Inwoners 2032	Ruimte vraag in m ²
Werninkterrein	0,104 m ² (BVO) per inwoners	1.125	117
Morsdistrict (2032)	0,104 m ² (BVO) per inwoners	14.877	1.547

Tabel 9. Berekening indicatieve ruimte vraag sportvoorzieningen Werninkterrein

Behoeftesportvoorziening	Referentiegevallen
Ruimte vraag	1.547 m ²
Huidig aanbod*	539 m ²
Resterende behoefte	1.008 m²

* Sportschool Team Atlas Leiden (BVO op basis van BAG)

Horeca I, I*, III, III*, III**

Op het Werninkterrein wordt 500 m² voor horecagelegen beoogd. Het gaat om horeca in de categorieën I, I*, III, III*, III**. In de horecanota van gemeente Leiden (Horecavisie 2020-2026) zijn deze horecacategorieën nader toegelicht, zie onderstaand kader

Horecavisie 2020 – 2026 gemeente Leiden

De horecavisie maakt onderscheid in zeven categorieën en enkele subcategorieën van zelfstandige horeca. Deze worden ingedeeld op basis van o.a. de producten die worden aangeboden, de openingstijden en / of de mate waarin overlast kan worden veroorzaakt op de leefomgeving. Het plan voorziet in verschillende vormen van horeca in categorie 1 t/m 3**:

- **Horeca categorie 1**
Horeca-inrichting, die uitsluitend tussen 6:00 uur en 22:00 uur geopend is, niet zijnde een horeca-inrichting als bedoeld in categorie 2, waar:
 - o hoofdzakelijk kleine etenswaren en/of alcoholvrije dranken worden verstrekt.
- **Horeca categorie 1***
Horeca-inrichting, die uitsluitend tussen 6:00 uur en 22:00 uur geopend is, niet zijnde een horeca-inrichting als bedoeld in categorie 2, waar:
 - o hoofdzakelijk, ten behoeve van een brood- of lunchconcept, kleine etenswaren en/of alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waar
 - o ondergeschikt daaraan eventueel wijn en/of zwak alcoholhoudende dranken worden verstrekt.
- **Horeca categorie 2**
Horeca-inrichting waar:
 - o al dan niet voor gebruik ter plaatse snacks worden verstrekt, en waar
 - o eventueel in combinatie daarmee uitsluitend alcoholvrije dranken worden verstrekt.
- **Horeca categorie 3**
Horeca-inrichting, niet zijnde een horeca-inrichting als bedoeld in categorie 2, waar:
 - o hoofdzakelijk maaltijden worden verstrekt en
 - o eventueel, ondergeschikt daaraan, dranken en/of kleine etenswaren worden verstrekt.

Voorbeeld: restaurant
- **Horeca categorie 3***
Horeca-inrichting, niet zijnde een horeca-inrichting als bedoeld in categorie 2, waar:
 - o maaltijden en dranken worden verstrekt eventueel in combinatie met kleine etenswaren

Voorbeeld: grand café, eetcafé
- **Horeca categorie 3****
Horeca-inrichting, die indien geopend altijd uiterlijk vanaf 12:00 uur geopend is, niet zijnde een horeca-inrichting als bedoeld in categorie 2, waar:
 - o hoofdzakelijk maaltijden worden verstrekt, eventueel in combinatie met kleine etenswaren en eventueel, ondergeschikt daaraan, dranken worden verstrekt

Horecavisie: Op ontwikkellocaties zoals Werninkterrein is uitbreiding mogelijk

De Leidse Horecavisie stelt dat het steeds vaker wenselijk is om buiten de binnenstad horeca toe te voegen. De horecafunctie is dan echter anders dan die van de horeca in een historische binnenstad die samen met andere functies de aantrekkingskracht van het gebied bepaalt voor bezoekers. De horeca in de andere gebieden dan het centrum ondersteunt namelijk de hoofdfunctie(s) van het gebied waarbinnen deze is gevestigd. Dit geldt vooral voor de potentiegebieden zoals die zijn benoemd in de Omgevingsvisie waar het nadrukkelijke doel is om gemengde woon-werkgebieden te creëren met een eigen buurtgericht voorzieningenprogramma. Het is niet wenselijk om vanuit deze horecavisie voor al deze locaties te bepalen wat de toekomstige uitbreidingspotentie is. Wel stelt de visie een aantal kaders:

1. De horeca moet ter plaatse in een behoefte voorzien (hier gaat deze ladderonderbouwing nader op in). Het is dus niet de bedoeling dat de horeca op zich een trekpleister wordt voor bezoekers van buiten het betreffende gebied. Het horeca-aanbod moet qua grootte en aantal vestigingen zijn afgestemd op het aantal mensen dat zich in het betreffende gebied ophoudt, ten behoeve van bijvoorbeeld de kantorenfunctie en/of woonfunctie. Maar ook het type horeca dient aan te sluiten bij de behoefte van de directe omgeving;
2. De toevoeging moet passen binnen overige beleidsvorming c.q. regelgeving die geldt voor de verschillende gebieden;
3. De horeca moet voldoen aan de toets van een goede ruimtelijke ordening;
4. De gebieden waar horeca uitbreiding anders dan in het gedefinieerde horecagebied in de binnenstad kan plaatsvinden zijn:
 - Bedrijventerreinen
 - Wijkwinkelcentra
 - Ontwikkellocaties, zoals Wernink
 - Kantorenlocaties
 - Recreatiegebieden

Behoefteraming: kwalitatief veel potentie

Op basis van de bevolkingstoename als gevolg van de ontwikkeling van 643 woningen kan de autonome behoefte aan horecagelegenheden in de nieuwe buurt worden berekend. Omdat er in het bestemmingsplan de horeca categorieën I, I*, III, III* worden toegestaan, wordt de behoefteraming opgesteld voor het fastservice en restaurant segment. Daarbij wordt uitgegaan van kengetallen en het bestaand aanbod van horecavoorzieningen in de gemeente. Op basis van de inwonersgroei is er behoefte aan 2 – 4 horecagelegenheden, met een gezamenlijk oppervlak van ca. 335 m². Dit is minder dan de beoogde 500 m², maar betreft een minimale behoefte. Vanwege de ligging aan het water, de unieke locatie in Leiden en de industriële uitstraling van het terrein is de verwachting dat het gebied kansrijker is voor horeca, zeker wanneer de bestaande karakteristieke gebouwen daarvoor gebuikt worden. Door de industriële uitstraling is het gebied bovendien geschikt voor extensieve horeconcepten, al dan niet in de opstartfase van de herontwikkeling (branding), zoals een stadstrand, pingpong of jeu de boules concept. Tot slot is er sprake van een meerjarige gebiedsontwikkeling. Een maximum programma van 500 m² voor de komende 10 jaar is daarmee realistisch en leidt naar verwachting niet tot een overmaat aan programma.

Segment	Leiden (124.903 inwoners)		Werninkterrein (1.125 inwoners)	
	Zaken	m ²	Zaken	m ²
Fastservice (categorie 1, 2)	186	10.771	1 - 2	110
Restaurant (categorie 3)	188	22.772	1 - 2	225
Totaal	374	33.543	2 - 4	335

Tabel 10. Behoefte horecagelegenheden op basis van toekomstige inwoners Werninkterrein (bron: Vastgoeddata, 2021; bewerking)

Horeca VI (hotel)

In de horecavisie van gemeente Leiden (2020) staan de beleidsambities rondom hotelontwikkeling opgenomen. Het plan voor 3.500 m² hotel (maximaal 80 kamers) wordt hieraan zowel kwantitatief als kwalitatief getoetst. De horecavisie hanteert tevens deze indicatoren en spreekt over:

- Grootte (kwantiteit);
- Segment (kwaliteit/ concept).

Een derde indicator waaraan getoetst wordt is geografie (ligging en spreiding van bestaande en nieuwe hotels).

Een hotel valt onder horeca 6, een horeca-inrichting waar:

- Hoofdzakelijk gelegenheid tot tijdelijk slaapverblijf wordt gegeven, en waar
- Eventueel in combinatie daarmee maaltijden, dranken en/of kleine etenswaren worden verstrekt.

Algemeen

De hotel- en logiesector (horecacategorie 6) vormt een bijzonder onderdeel van de horecabedrijvigheid. Het richt zich op bezoekers voor meerdaags verblijf in de stad, voor zakelijke doeleinden, maar ook toeristisch verblijf. Iets meer dan de helft van het verblijf in de Leidse hotels is zakelijk (daarmee wordt bedoeld dat hotelgasten primair een zakelijk motief hebben, zoals het bezoeken van kantoren, bedrijven of congressen op bijvoorbeeld Leiden Bio

Science Park of in het stationsgebied), hoewel het aandeel toeristisch verblijf de afgelopen periode aanzienlijk is toegenomen.

Een gevarieerd aanbod aan hotels is belangrijk voor de groeiende kennis gerelateerde bedrijvigheid in het Leiden Bio-Science Park Bio-Science Park en de kantoren rondom het stationsgebied. Maar de hotel- en logiesector is ook een belangrijke partner in de keten van congres gerelateerde bedrijven en instellingen in Leiden. Voor zowel het bieden van overnachtingsaccommodatie, als congresruimten en overige voorzieningen.

Hotelontwikkeling 2016-2020

Uitgangspunt voor de hotelontwikkeling in de periode tot 2020 was een gematigde groei met een toename van 250 hotelkamers. Reden van deze gematigde hotelontwikkeling voor de periode tot en met 2020 was de economische crisis. En de daaraan gekoppelde vrees voor het stimuleren van leegstand bij overmatige hotelontwikkeling. Bovendien was in de voorafgaande jaren (2011-2015) de hotelcapaciteit in Leiden nog uitgebreid met ruim 300 kamers.

Op dit moment beschikt Leiden over 19 hotels, met in totaal ca. 1.067 hotelkamers (inclusief het in Oegstgeest gevestigde hotel Hilton Garden Inn).

Het aantal overnachtingen in de Leiden gevestigde hotels en overige logiesbedrijven bedroeg de afgelopen jaren:

- 2014: 325.000;
- 2015: 338.000;
- 2016: 342.000;
- 2017: 384.800;
- 2018: 386.000;
- 2019: 406.050.

De voornaamste doelgroepen zijn te typeren als zakelijke en congresbezoekers en op de op de historische stad gerichte (internationale) toeristen.

Hotelontwikkeling 2020-2030

Om erachter te komen hoe het aanbod van de Leidse hotelmarkt zich verhoudt tot de vraag, zowel op dit moment als in de toekomst, is door Bureau Stedelijke Planning onderzoek gedaan naar de marktruimte van hotels⁷. In dit onderzoek is ook het hotel Hilton Garden Inn (173 kamers) meegenomen, dat weliswaar in Oegstgeest is gevestigd (naast Corpus), maar opereert op de Leidse markt.

Bij de uitvoering van dit onderzoek is rekening gehouden met een aantal ontwikkelingen die gaande is op het gebied van overnachtingen en de hotelmarkt, zowel landelijk, regionaal als lokaal. Zo is Leiden in 2022 uitgeroepen tot European City of Science met de bijbehorende congresfunctie, zal het aantal toeristische overnachtingen toenemen als gevolg van het tekort aan ruimte dat ontstaat door het verwachte overloop-effect uit Amsterdam en Utrecht. En verder is de verwachting dat een aantal overnachtingen dat nu door toeristische verhuur van woningen via AirBnB wordt aangeboden, in de komende jaren via de reguliere hotelaanbod worden aangeboden.

De conclusie is dan ook dat het aantal hotelovernachtingen de komende tien jaar zal groeien. Om deze groei te faciliteren biedt Leiden de hotelmarkt de komende jaren de mogelijkheid om uit te breiden. De belangrijkste pijlers voor dit nieuwe beleid zijn:

- De huidige ondernemers ruimte geven om uit te breiden;
- Nieuwe ondernemers ruimte geven om te ontwikkelen;
- Voorkomen dat de marktruimte wordt gebruikt voor plannen die vervolgens niet ontwikkeld worden;

⁷ Het onderzoek van Bureau Stedelijke Planning (BSP) heeft plaatsgevonden net voor het uitbreken van het coronavirus. Gezien de doorlooptijd voor de realisatie van een aanzienlijk hotel van minimaal 3 à 4 jaar, is de verwachting dat de hotelmarkt ruim voldoende tijd heeft om van de crisis te herstellen voordat er nieuwe hotels zijn toegevoegd. De gemeente Leiden ziet daarom vooralsnog geen reden om af te wijken van het advies van BSP voor op de lange termijn

- Een gezonde spreiding van hotels over de stad, waarbij ook op (toekomstige) ontwikkellocaties ruimte is voor uitbreiding van hotels.

Balans tussen levendigheid en leefbaarheid

Onderdeel van het coalitieakkoord is de balans tussen levendigheid en leefbaarheid. Dit zegt iets over de verhoudingen tussen bewoners van de stad en het aantal bezoekers. Een belangrijke internationale indicator voor het groeipotentieel van de vraag naar hotelkamers in Leiden is het aantal overnachtingen per inwoner per jaar. Voor Leiden is dat momenteel ca. 3,1 per inwoner per jaar.

Met de voorgestelde uitbreiding van het aantal hotelkamers zal deze indicator de komende jaren toenemen naar 5 à 6 overnachtingen per inwoner per jaar. Er is, zoals in Amsterdam, sprake van overtoerisme bij een indicator van 15 of meer overnachtingen per inwoner per jaar. De vrees voor overtoerisme bij uitbreiding van het aantal overnachtingen in Leiden is daarom ongegrond.

Kwantitatieve uitbreidingscapaciteit

Uit onderzoek naar de uitbreidingspotentie is gebleken dat er voor de komende tien jaar een forse uitbreiding mogelijk is van het aantal hotelkamers in Leiden. Hiervan worden er maximaal 350 kamers gereserveerd voor de uitbreiding van zittende ondernemers. Van de overige uitbreidingscapaciteit, blijven dan circa 585 kamers over die kunnen worden ontwikkeld. Op dit moment is het aanbod van de Leidse hotelmarkt erg eenzijdig op het gebied van zowel segmenten, grootte en geografie. Het gevaar van een te eenzijdig aanbod is dat er een overaanbod van het hotelaanbod in een bepaald segment ontstaat. Om dit te voorkomen wordt er voor de ondervertegenwoordigde segmenten een aantal kamers gereserveerd die in de komende jaren ontwikkeld kunnen worden. Het doel van de reservering is vooral om er voor te zorgen dat in deze segmenten, grootte en locatie een gewenste ruimte wordt ingevuld, omdat in de huidige Leidse hotelmarkt deze segmenten ontbreken of onvoldoende aanwezig zijn.

Kwalitatieve uitbreidingscapaciteit

De Leidse hotelmarkt kenmerkt zich met een groot aanbod aan hotels in het 3/4-sterrensegment. In andere segmenten is er te weinig of zelfs geen aanbod. Om het uitbreiden van deze achtergebleven segmenten te stimuleren wordt er een aantal kamers gereserveerd voor deze segmenten. Aan de komst van een 5-sterrenhotel wordt in principe meegewerkt, uiteraard volgens de geldende ruimtelijke ordeningsprocedures.

Type hotel	Reservering
Boutique hotels	150 kamers
Gesegmenteerd moderne zakelijk hotels	150 kamers
Budgethotels	100 kamers
5-sterrenhotels	Altijd wenselijk

Boutique hotels: een middenweg tussen kleine en knusse bed- and breakfast en (middel) grote hotels. Ze variëren meestal tussen de tien en vijftig kamers, maar kunnen soms ook iets groter zijn. Dit betekent intiemer, persoonlijker en meer aandacht van het personeel.

Gesegmenteerde, moderne zakelijke hotels: Deze hotels bieden ook ruimte aan ruimere kamers met voorzieningen voor langer verblijf en werkfaciliteiten, zoals congres-, vergader- en ontmoetingsfaciliteiten. Dit type hotel is voornamelijk gericht op de zakelijke markt.

Budgethotels: Deze concepten combineren kwalitatief goede, maar eenvoudige logiesvoorzieningen aan lagere prijzen

Het rapport van BSP geeft aan dat er vrijwel geen middelgroot hotel is in Leiden. Onder een middelgroot hotel wordt een hotel met 50 – 100 kamers verstaan.

Goede verdeling in geografie

Tot slot is er een beperkte geografische spreiding van hotels in Leiden. De huidige hotels bevinden zich met name in het gebied van de Binnenstad, het Stationsgebied en in het westelijke deel van de stad. Een toevoeging voor reservering van hotelcapaciteit aan de zuidzijde van de binnenstad is gewenst en draagt bij aan de geografische spreiding.

Restaurants in hotels

Veel hotels bieden hun gasten naast een slaapverblijf ook ruimte aan om te kunnen eten of drinken. Soms is deze restaurant faciliteit ook open voor bezoekers die niet verblijven in het hotel. In dit laatste geval is sprake van zelfstandig functionerende horeca en zal dit ook als zodoende worden beschouwd. Door de gevolgen van de Coronacrisis is het uitgangspunt, aansluitend bij het onderdeel voor de “reguliere” horeca van de horecavisie, om de positie van de cafés en restaurants in de binnenstad en het stationsgebied te behouden. Daarom is toevoeging van een zelfstandig opererend restaurant of café binnen een hotelconcept niet altijd wenselijk. De volgende indicaties wordt gebruikt om zelfstandige horecafiliteiten in een hotel te onderscheiden:

- Openingstijden van de eet- en drinkgelegenheid ten opzicht van het slaapverblijf;
- Online reclame voor de eet- en drinkgelegenheid;
- (Gevel-)reclame naar buitengericht voor de eet- en drinkgelegenheid;
- Aantal zitplaatsen is groter dan het aantal slaapplekken.

Het beleid voor zelfstandige horeca is genoemd in eerdere hoofdstukken. Als een horecagelegenheid als zelfstandig ten opzichte van de hotelgelegenheid wordt gezien zal deze als zodanig worden behandeld. Het plan voorziet in onzelfstandige horeca.

Conclusie

Het bestemmingsplan voor het Werninkterrein biedt ontwikkelruimte aan 3.500 m² bvo horeca VI. Dit betreft een middelgroot hotel van maximaal 80 kamers met onzelfstandige horeca. Conceptueel wenst het hotel aan te sluiten bij haar omgeving en specifieke kenmerken van het gebied te benutten: de ligging aan het water (denk aan een nautisch thema mogelijk in relatie tot de aanwezige roeiverenigingen) en/ of gecombineerd met de historische context van de plek. Dat kan enerzijds een link zijn met de geschiedenis van het Werninkterrein als betonfabriek, maar ook de Limes als noordelijke begrenzing van het vroegere Romeinse Rijk biedt aanknopingspunten om een interessant concept te ontwikkelen. De conceptuele uitwerking van de plannen tot een passend en onderscheidend aanbod is randvoorwaardelijk om uiteindelijk tot maximaal 80 kamers te kunnen ontwikkelen.

Ten aanzien van de segmentering ligt de zakelijke markt voor de hand, maar gezien het beoogde concept, de aantrekkelijke ligging aan het water en de relatieve nabijheid van de binnenstad wordt zeker ook ingezet op toeristen. Dit kan tevens betekenen dat het hotel qua segment ligt tussen een (thematisch) boutique hotel en een wat groter zakelijk/ toeristisch hotel.

- Geconcludeerd kan worden dat binnen de horecavisie en het marktonderzoek ruimte is voor een dergelijke hotelontwikkeling.
- Ook de grootte van het beoogde hotel sluit aan bij de markt. Het rapport van BSP geeft aan dat er vrijwel geen middelgroot hotel is in Leiden (een hotel met 50 – 100 kamers). Juist deze grootte wordt beoogd met het voorliggende plan: maximaal 80 kamers, max. 3.500 m² bvo.
- De ontwikkeling draagt bij aan een betere geografische spreiding door haar ligging aan de zuidkant van de binnenstad.

Tot slot: monitoring en fasering

De ontwikkelingen van de hotelmarkt in Leiden zullen nauwgezet worden gevolgd. In 2023 en 2025 zal via een monitor respectievelijk monitoring/evaluatie worden bekeken of de prognose van de groei van de hotelmarkt en het aantal overnachtingen gelijk loopt met de werkelijke ontwikkeling. Mocht blijken dat er een substantiële afwijking is die een ongezonde bezettingsgraad teweeg brengt, dan kan besloten worden om de uitbreidingspotentie van het aantal hotelkamers, zoals beschreven in deze visie, te herzien. De bezettingsgraad die hierbij wordt gehanteerd is 65% als indicatie van een gezonde hotelmarkt in Leiden. Omdat meer factoren dan alleen de bezettingsgraad indicatie geven over de ontwikkeling van de hotelbranche, zal ook naar andere factoren worden gekeken, zoals bijvoorbeeld de gemiddelde kamerprijs.

De ontwikkeling van de hotelmarkt is als gevolg van de maatregelen rond corona op dit moment onzeker te noemen. BSP geeft in haar onderzoek aan dat het uitgaat van een herstel van de markt. Daarentegen geeft de vertegenwoordiging van de Leidse hotelbranche aan dat zij zich afvragen of op langere termijn de hotelbranche zich volledig zal herstellen, zoals het voor het virus was. Omdat niemand dit met honderd procent zekerheid kan zeggen zal de berekende uitbreidingscapaciteit enigszins gefaseerd beschikbaar komen. Tot het eerste monitoringsmoment in 2023 zal maximaal 75% van de ruimte voor nieuwe hotelontwikkelingen beschikbaar worden gesteld. Dat betekent dat er maximaal 350 kamers gereserveerd blijven voor de uitbreiding van zittende ondernemers. Van de overige uitbreidingscapaciteit die in totaal was vastgesteld op 780 kamers, blijven dan circa 585 kamers over die kunnen worden ontwikkeld. Er zal worden bekeken of de overige 25% al dan niet als uit te breiden capaciteit kan worden toegevoegd, of dat deze gereserveerd blijft tot het volgende monitorings- en evaluatiemoment in 2025.

Conclusie

Om de herontwikkeling van het Werninkterrein in Leiden mogelijk te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd.

- In Leiden is het aandeel verhuizingen binnen Leiden relatief laag vergeleken met het landelijk gemiddelde. Er zijn relatief veel verhuisbewegingen vanuit en naar omliggende gemeenten. Het onderzoeksgebied is daarom afgebakend op basis van de woningmarktregio Holland Rijnland, waarin regionale afspraken op het gebied van wonen worden gemaakt.
- Tot 2032 is er vraag naar 27.450 woningen in het onderzoeksgebied. In Leiden is er vraag naar 7.156 woningen tot 2030. In het onderzoeksgebied zijn er voor 9.339 woningen aan toekomstige harde bouwplannen. In Leiden zijn er harde plannen voor 4.700 woningen.
- Als de vraag afgezet wordt tegen de harde plancapaciteit dan blijkt er in het onderzoeksgebied nog een behoefte aan 18.111 woningen tot 2032. In Leiden blijkt er nog een behoefte aan 2.456 woningen te zijn. Er is dus een kwantitatieve behoefte naar woningen in het onderzoeksgebied en gemeente Leiden.
- Er is in het onderzoeksgebied tot 2030 vooral behoefte aan koop ééngezinwoningen en huurappartementen. Daarnaast is er vooral behoefte aan extra woningen in de middeldure en sociale segmenten. De ontwikkeling voorziet in de kwalitatieve behoefte naar sociale huurwoningen, middensegment woningen en dure woningen.
- Er zijn naast woningen ook voorzieningen voorzien op het Werninkterrein. Deze versterken de sociale cohesie in de wijk en zorgen voor een unieke, duurzame, levendige en leefbare stadsbuurt voor iedereen. Allen betreffen secundaire (buurtgebonden) voorzieningen, welke in eerste instantie hoofdzakelijk voor de toekomstige inwoners worden gerealiseerd.
- De ontwikkeling van 643 woningen heeft een ruimtebehoefte van 2.274 m² voor maatschappelijke voorzieningen (inclusief primair onderwijs). De ontwikkeling voorziet in 800 m².
- De ontwikkeling van 643 woningen heeft een ruimtebehoefte van 500 m² voor dienstverlenende voorzieningen. De ontwikkeling voorziet in 500 m².
- In de wijk Morsdistrict hebben de toekomstige inwoners in 2032 een resterende ruimtebehoefte naar sportschoolvoorzieningen van ca. 1.000 m². De ontwikkeling voorziet in 500 m².
- Er wordt 500 m² voor horecagelegenheden in categorie I, I*, III, III*, III** voorzien. Uit een indicatieve berekening blijkt dat er behoefte is aan 335 m² voor horeca. Dit is minder dan de beoogde 500 m², maar betreft een minimale behoefte. Vanwege de ligging aan het water, de unieke locatie in Leiden en de industriële uitstraling van het terrein is de verwachting dat het gebied kansrijker is voor horeca, zeker wanneer de bestaande karakteristieke gebouwen daarvoor gebuikt worden. Door de industriële uitstraling is het gebied bovendien geschikt voor extensieve horecaconcepten, al dan niet in de opstartfase van de herontwikkeling (branding), zoals een stadstrand, pingpong of jeu de boules concept. Tot slot is er sprake van een meerjarige gebiedsontwikkeling. Een maximum programma van 500 m² voor de komende 10 jaar is daarmee realistisch en leidt naar verwachting niet tot een overmaat aan programma.
- Op het Werninkterrein komt ruimte voor watergebonden sport, ontspanning en recreatie. De wens is om een van de Leidse roeiverenigingen en twee waterscoutingverenigingen een plek te bieden in het gebied. Dit is een interne gemeentelijke verhuizing van bestaande clubs. De ontwikkeling voorziet in de ruimtebehoefte van deze clubs.
- De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

- Het bestemmingsplan biedt ruimte voor 3.500 m² bvo hotel (maximaal 80 kamers) overeenkomstig horeca VI. Zowel qua segment, concept, grootte als ligging voorziet dit programma aan de behoefte en de marktomstandigheden zoals opgenomen in de horecavisie 2020-2026. Echter, de conceptuele uitwerking van de plannen tot een passend en onderscheidend aanbod is randvoorwaardelijk om uiteindelijk tot maximaal 80 kamers te kunnen ontwikkelen.
- Gezien de behoefte in het onderzoeksgebied en de kwalitatieve kwaliteiten van het terrein is er geen aanleiding om onaanvaardbare ruimtelijk economische effecten (leegstand) te verwachten in aangrenzende wijken als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

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