

QUICK SCAN LADDERONDERBOUWING WONEN, BETHELPARK

28 JUNI 2019



QUICK SCAN LADDERONDERBOUWING WONEN, BETHELPARK

28 JUNI 2019

Status:

Eindrapport

Datum:

28 juni 2019

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Wonen

Tim Polman MSc

Sophie Kemp MSc

Voor meer informatie: Tim Polman MSc, tp@stedplan.nl

Review:

Drs. Frans Wittenberg

In opdracht van:

BRE Bethelpark Delft BV

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2019.G.113

Referentie: 2019.G.113 Borghese - LDV Delft - Bethelpark QS wonen

	INLEIDING	6
1	LOCATIE EN PROJECT	7
2	QUICK SCAN LADDER WONEN	8
2.1	ONDERZOEKSGBIED	
2.2	VRAAG NAAR WONEN	
2.3	AANBOD WONEN	
2.4	BEHOEFTE WONEN	

INLEIDING

BRE Bethelpark Delft BV realiseert in Delft de nieuwe woonwijk Bethelpark. Het project wordt gerealiseerd op het terrein van het voormalige B-gebouw van het Reinier de Graaf Gasthuis. Bethelpark wordt een woongebied waar stedelijk wonen in het groen centraal staat. Het woonprogramma is divers. Er worden appartementen in het sociale huursegment, middeldure huursegment en de vrije sector gerealiseerd. Ook zullen er een aantal eengezinswoningen ontwikkeld worden. In het plan is daarnaast ruimte voor 1.400 m² bvo commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen.

BRE Bethelpark Delft BV heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd om een quick scan Ladderonderbouwing uit te voeren voor de geplande woningen. Dit rapport geeft aan de hand van bestaand materiaal inzicht in de beschikbare Ladderruimte voor het beoogde programma in Bethelpark.



FIGUUR 1 DELFT BETHELPARK

Bron: PDOK: Achtergrondkaart; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

1 LOCATIE EN PROJECT

LOCATIE EN PROGRAMMA >>

Bethelpark moet een aantrekkelijke, gezonde nieuwe leefomgeving worden in Delft. Het gebied wordt ontwikkeld op het terrein van het voormalige Reinier de Graaf Gasthuis. Bethelpark ligt tegenover het nieuwe Reinier de Graaf Gasthuis dat in 2015 in gebruik is genomen. Bethelpark wordt een woonwijk waar circa 351 huurwoningen worden gerealiseerd. Deze huurwoningen zijn onderverdeeld in:

- Circa 53 sociale huurappartementen (50-70 m²);
- Circa 70 middenhuur appartementen (50-65 m²);
- Circa 14 grondgebonden (rij)huurwoningen (120 m²);
- Circa 214 vrij sector huurappartementen (65-85 m²)¹.

Naast woningen zal er 1.400 m² beschikbaar zijn voor voorzieningen, dit kan zowel maatschappelijk als commercieel zijn.

Bethelpark ligt in de naoorlogse wijk Buitenhof, ten zuidwesten van de Delftse binnenstad. De gemeente Delft geeft in haar Woningbouwmonitor 2018 aan dat sterke, evenwichtige en leefbare wijken centraal staan.² Dit wordt onder andere bereikt door meer diversiteit in woningtypologieën. Ook versterking van de wijkeconomie of voorzieningen, in combinatie met mobiliteits- en duurzaamheidsvraagstukken benoemt de gemeente als speerpunt. Daarnaast zijn er vijf wijkversterkingsgebieden aangewezen, waar Buitenhof er één van is. De diversiteit van woningtypes en ruimte voor commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen in de wijk Buitenhof, sluiten goed aan op de ambities van de gemeente.

HUDIGE BESTEMMING >>

De locatie heeft momenteel een stedelijke bestemming ('gemengd – uit te werken').³ Daarmee gaat het volgens de definitie van het Rijk om bestaand stedelijk gebied. Omdat de locatie binnen bestaand stedelijk gebied ligt, kan worden volstaan met een onderbouwing van de behoefte en hoeft geen analyse van alternatieve locaties plaats te vinden.

¹ Bron: Vraag & antwoord n.a.v. informatieavond Bethelpark Delft (6 februari 2019)

² https://ris.delft.nl/internet/overige-stukken_41186/category/publicatiestuk/ingekomen-stukken_63/1919349-college-van-b-en-w-woonagenda-2019-2022_124968/1919349-college-van-b-en-w-woonagenda-2019-2022pdf_3062055.pdf

³ Bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 2 (Buitenhof / Kerkpolder), 2009

2 QUICK SCAN LADDER WONEN

In dit hoofdstuk geven we op hoofdlijnen inzicht in de beschikbare Ladderruimte. Eerst wordt het onderzoeksgebied afgebakend. Vervolgens geven we inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve vraag, aanbod en woningbehoefte. Het hoofdstuk eindigt met een heldere conclusie over de beschikbare Ladderruimte.

2.1 ONDERZOEKSGBIED

- De te hanteren woningmarktregio voor de berekening van de Ladderruimte is gebaseerd op het functioneren van de regionale woningmarkt: de verhuisbewegingen tussen Delft en andere gemeenten in de regio.
- De verhuisrelaties van Delft zijn het sterkst met gemeenten Midden-Delfland, Rijswijk en Pijnacker-Nootdorp.⁴
- De woningmarktregio voor deze onderbouwing bestaat daarom uit de gemeenten Delft, Midden-Delfland, Rijswijk en Pijnacker-Nootdorp.

2.2 VRAAG NAAR WONEN

In deze paragraaf wordt de toekomstige woningvraag wordt zowel kwantitatief (huishoudensontwikkeling) als kwalitatief (huishoudensontwikkeling en woonvoorkeuren) benaderd.

KWANTITATIEVE VRAAG >>

- De huishoudens blijven gedurende de periode 2019 – 2029 flink groeien (Tabel 1).
- In totaal groeit het aantal huishoudens in het onderzoeksgebied met ca. 9.350 huishoudens.

GEMEENTE	AANTAL HUISHOUDENS 2019	AANTAL HUISHOUDENS 2029	ONTWIKKELING 2019-2029
Gemeente Delft	59.080	62.950	+ 3.870 huishoudens
Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp en Rijswijk	55.280	60.760	+ 5.480 huishoudens
Totaal onderzoeksgebied	114.360	123.710	+ 9.350 huishoudens

TABEL 1 VRAAG IN ONDERZOEKSGBIED DELFT

Bron: Primos (2019)

⁴ CBS Statline (2019), gemiddeld aantal verhuizingen met omliggende gemeenten in de periode 2011-2017

KWALITATIEVE VRAAG >>

Op basis van het landelijke woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK (WoOn2018) zijn de woonvoorkeuren in de regio afgeleid.⁵

- Bethelpark ligt in de naoorlogse wijk Buitenhof, ten zuidwesten van de Delftse binnenstad. Deze locatie karakteriseren wij als een buitencentrum woonmilieu.
- In de regio geeft 56% aan voorkeur te hebben voor een buitencentrum woonmilieu. Op basis van de huishoudensontwikkeling in de periode 2019-2029 betekent dit vraag naar 5.235 woningen in de woningmarktregio in een buitencentrum woonmilieu (Tabel 2).

WOONMILIEU	VOORKEUR (%)	OMVANG VAN DE VRAAG
Buitencentrum	56%	5.235

TABEL 2 GEWENST WOONMILIEU IN REGIO DELFT, 2019-2029

Bron: WoOn2019; Primos (2019), bewerking Bureau Stedelijke Planning

- In het buitencentrum woonmilieu richt de vraag zich overwegend op appartementen. 61% geeft aan voorkeur voor een appartement te hebben en 39% heeft voorkeur voor een grondgebonden woning (Tabel 3).
- Op basis van de huishoudensontwikkeling betekent dit vraag naar 3.195 appartementen en 2.040 grondgebonden woningen in een buitencentrum woonmilieu.
- De vraag naar koop- en huurwoningen binnen het buitencentrum woonmilieu is ongeveer gelijk. 49% heeft voorkeur voor een koopwoning en 51% voor een huurwoning.
- Het grootste deel van de vraag naar huurwoningen is gericht op het sociale segment.
- Gecombineerd met de huishoudensontwikkeling, duidt dit op een vraag naar 2.565 koopwoningen en 2.670 huurwoningen.

	VOORKEUR (%)	OMVANG VAN DE VRAAG
Woningtype		
Appartement	61%	3.195
Grondgebonden woning	39%	2.040
Eligendom		
Koop	49%	2.565
Huur	51%	2.670
Waarvan sociale huur	78%	2.080
Waarvan vrije sector huur	22%	590
Totaal	100%	5.235

TABEL 3 KWALITATIEVE VRAAG IN EEN BUITENCENTRUM WOONMILIEU IN DE WONINGMARKTREGIO, 2019-2029

Bron: WoOn2019; Primos (2019), bewerking Bureau Stedelijke Planning

⁵ Coropregio's Delft/Westland en Agglomeratie 's Gravenhage.

2.3 AANBOD WONEN

Ook het toekomstige woningaanbod analyseren wij zowel kwantitatief als kwalitatief (woningtypen en -segmenten).

KWANTITATIEF AANBOD >>

In de woningmarktregio bestaat een totaal hard planaanbod van 6.600 woningen om tegemoet te komen aan de verwachte huishoudensgroei (Tabel 4).

	HARDE PLANCAPACITEIT	ZACHTE PLANCAPACITEIT
Gemeente Delft	2.620	6.330
Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp en Rijswijk	3.980	3.060
Totaal woningmarktregio	6.600	9.390

TABEL 4 TOTALE HARDE EN ZACHTE PLANCAPACITEIT* IN DE WONINGMARKTREGIO

Bron: De Nieuwe Kaart (2019)

*Netto plancapaciteit (dus incl. sloop)

- Naast de harde plannen, bestaat er nog een flinke hoeveelheid aan zachte plannen in het onderzoeksgebied, namelijk voor 9.390 woningen. Een groot deel van deze plannen is voorzien in de gemeente Delft. Of en wanneer deze plannen ontwikkeld zullen worden is echter onzeker.
- Daarom worden alleen de harde plannen meegenomen in deze Ladderonderbouwing. Dit zijn woningen die al zijn opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan. Verdere analyses en berekeningen in deze onderbouwing richten zich op de harde plancapaciteit.

KWALITATIEF AANBOD >>

Omdat woonmilieus voor de consument een belangrijk criterium vormen bij de zoektocht naar een woning, is ook de plancapaciteit naar woonmilieu geanalyseerd.

- Binnen het onderzoeksgebied is het alleen in Delft mogelijk om een buitencentrum woonmilieu te ontwikkelen. Alleen Delft heeft voldoende huishoudens om dit type woonmilieu te kunnen realiseren.⁶
- De harde plancapaciteit in buitencentrum woonmilieus binnen het onderzoeksgebied bestaat uit 2.620 woningen (Tabel 5).
- Binnen het buitencentrum woonmilieu worden er voornamelijk appartementen ontwikkeld.
- In hoeverre de geplande woningen in de koop of huursector gerealiseerd zullen worden is vooralsnog onduidelijk.

⁶ Indeling in 5 woonmilieus van ABF Research

	HARDE PLANNEN IN EEN BUITENCENTRUM WOONMILIEU
Appartementen	835
Grondgebonden woningen	1.785
Totaal aantal woningen in buitencentrum woonmilieu	2.620

TABEL 5 HARDE PLANCAPACITEIT IN BUITENCENTRUM WOONMILIEUS IN HET ONDERZOEKSGBIED NAAR WONINGTYPE
Bron: De Nieuwe Kaart (2019)

2.4 BEHOEFTE WONEN

- Wanneer vraag en aanbod tegen elkaar worden afgezet, blijkt er zowel kwantitatief als kwalitatief meer dan genoeg behoefte voor de ontwikkeling van de 351 woningen in Bethelpark.
- In zowel de gemeente Delft als het gehele onderzoeksgebied is er de komende tien jaar aanzienlijk meer vraag naar woningen dan dat er plannen zijn. Dit resulteert in een forse kwantitatieve Ladderruimte in het onderzoeksgebied.
- Ook kwalitatief is de behoefte groot. Er is meer vraag dan aanbod in een buitencentrum woonmilieu. Dit geldt zowel voor appartementen als voor grondgebonden woningen. De woningen kunnen zowel in het koop- als huursegment ontwikkeld worden.

	VRAAG	HARDE PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Kwantitatieve behoefte			
Totaal	9.350	6.600	+ 2.750
Kwalitatieve behoefte (wonen in een buitencentrum woonmilieu)			
Totaal	5.235	2.620	+ 2.615
Waarvan appartement	3.195	1.785	1.410
Waarvan grondgebonden	2.040	855	1.185

TABEL 6 KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN HET ONDERZOEKSGBIED, 2019-2029
Bron: De Nieuwe Kaart (2019); Primos (2019); WoOn2018; bewerking Bureau Stedelijke Planning

CONCLUSIE LADDERRUIMTE >>

Concluderend is er op basis van de vereisten van de Ladder voor duurzame verstedelijking ruim voldoende behoefte aangetoond, zowel kwantitatief als kwalitatief.