

LADDERONDERBOUWING DELFT BETHELPARK VOORZIENINGEN

2 JULI 2019



LADDERONDERBOUWING DELFT BETHELPARK VOORZIENINGEN

2 JULI 2019

Status:

Eindrapport

Datum:

2 juli 2019

Een product van:

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

Team Gebiedsontwikkeling en strategie

Dr. Aart Jan van Duren

Tim Polman MSc

Sophie Kemp MSc

Lieke Korthout MSc

Voor meer informatie: Dr. Aart Jan van Duren, ajvd@stedplan.nl

In opdracht van:

BRE Bethelpark Delft B.V.

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

INLEIDING EN BELANGRIJKSTE CONCLUSIES	7
1 BETHELPARK – DELFT.....	9
1.1 BETHELPARK EN OMGEVING	
1.2 DOELGROEPEN BETHELPARK	
1.3 RELEVANT BELEID	
2 BEHOEFTERAMING DETAILHANDEL.....	15
2.1 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
2.2 BEHOEFTE DETAILHANDEL	
2.3 RUIMTELIJK-ECONOMISCHE EFFECTEN	
2.4 TOETS AAN DE LADDER	
3 BEHOEFTERAMING HORECA	23
3.1 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
3.2 BEHOEFTE HORECA	
3.3 TOETS AAN DE LADDER	
4 BEHOEFTERAMING OVERIGE COMMERCIELE VOORZIENINGEN.....	27
4.1 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
4.2 BEHOEFTE OVERIGE COMMERCIELE VOORZIENINGEN	
4.3 TOETS AAN DE LADDER	
5 QUICK SCAN LADDER MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	30
5.1 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
5.2 VRAAG MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	
5.3 BEHOEFTE MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	
BIJLAGE 1 KENGETALLEN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	

INLEIDING EN BELANGRIJKSTE CONCLUSIES

BRE Bethelpark Delft B.V. gaat in Delft de nieuwe woonwijk Bethelpark realiseren. 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 en zal uiteindelijk voorzien in 351 nieuwe woningen. 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, verdeeld over de begane grond (ca. 700 m² bvo) en de eerste verdieping (ca. 700 m² bvo). Binnen deze 1.400 m² bvo aan voorzieningen is alleen de omvang van detailhandel gemaximeerd tot 200 m² bvo.



FIGUUR 1 DELFT BETHELPARK

Bron: PDOK: Achtergrondkaart; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

BRE Bethelpark Delft B.V. heeft aan Bureau Stedelijke Planning gevraagd een Ladderonderbouwing op te stellen ter onderbouwing van het bestemmingsplan.

In deze Ladderonderbouwing wordt inzichtelijk gemaakt wat de behoefte is aan welk (type) voorzieningen in het programma van Bethelpark. Allereerst wordt de ontwikkeling Bethelpark uitgebreid beschreven in hoofdstuk 1. Vervolgens wordt

er per hoofdstuk een behoefteraming geschetst voor detailhandel, horeca en overige commerciële voorzieningen. Deze behoefteraming omvat de ontwikkeling van het huidige aanbod, de daadwerkelijke behoefte en een uiteindelijke toets aan de Ladder. Hiermee zullen de commerciële voorzieningen uitgebreid worden besproken. Voor de maatschappelijke voorzieningen is een quickscan opgenomen in het laatste hoofdstuk van het rapport.

UITKOMSTEN IN EEN NOTENDOP >>

- De beoogde voorzieningen van Bethelpark zullen primair een functie vervullen voor de nieuwe bewoners van Bethelpark (naar verwachting tussen 527 en 667 inwoners). Daarnaast zullen werknemers van het ziekenhuis ook gebruik maken van de voorzieningen (ca. 2.600) alsmede de bezoekers en patiënten van het ziekenhuis (naar verwachting 10.750 op weekbasis).
- Voor detailhandel in Bethelpark geldt een restrictie van maximaal 200 m² bvo. Een dergelijke voorziening is gericht op gemak en zal geen nadelige effecten hebben voor detailhandel rondom Bethelpark vanwege het kleine formaat van de winkel.
- Ook voor horeca voorzieningen is ruimte in Bethelpark. Dit heeft positieve effecten voor het gebied.
- Ook voor overige commerciële voorzieningen is er nog ruimte in Bethelpark. Dit is echter afhankelijk van het type voorziening. Er is voldoende marktruimte voor een kapper maar geen ruimte voor grootschalige fitness. Er bestaan wel mogelijkheden voor niches en nieuwe concepten in de fitnessbranche. De combinatie van horeca en dienstverlening wordt als een kans gezien voor Bethelpark.
- Ten slotte is er ook vraag naar zorgvoorzieningen in het invloedsgebied. Bethelpark kan ruimte bieden aan bijvoorbeeld een huisarts, tandarts, apotheek, wijkcentrum of een bibliotheek. Er is geen behoefte aan kinderdagverblijven, fysiotherapeuten, muziekscholen of een creativiteitscentrum.

1 BETHELPARK – DELFT

Dit hoofdstuk biedt een beschrijving van de beoogde ontwikkeling van Bethelpark (paragraaf 1.1), waarbij ook aandacht uitgaat naar de omgeving van het project. Vervolgens zijn in paragraaf 1.2 de doelgroepen geanalyseerd die behoefte hebben aan c.q. gebruik maken van het hier beoogde programma aan voorzieningen: bewoners, werknemers en verblijvers. In paragraaf 1.3 wordt relevant beleid voor de ontwikkeling uiteengezet.

1.1 BETHELPARK EN OMGEVING

Bethelpark moet een aantrekkelijke, gezonde nieuwe leefomgeving worden in het centrum van Delft. Het gebied wordt ontwikkeld op het terrein van het voormalige Reinier de Graaf Gasthuis, die vroeger (voor de fusie) bekend stond als het Bethelziekenhuis. Het gebied ligt tegenover het nieuwe Reinier de Graaf Gasthuis wat 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 bvo beschikbaar zijn voor voorzieningen, dit kan zowel maatschappelijk als commercieel zijn. Dit metrage is verdeeld over twee verdiepingen, ca. 700 m² bvo op de begane grond en ca. 700 m² bvo op de eerste verdieping. Voor deze voorzieningen gelden de volgende restricties:

- Detailhandel is toegestaan, maar niet meer dan 200 m² bvo;
- Horeca is toegestaan. Voor horecavoorzieningen gelden een aantal restricties, welke zijn opgenomen in de Staat van Horeca activiteiten. Deze restricties worden in hoofdstuk 3 verder beschreven.

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



FIGUUR 2 STEDENBOUWKUNDIG PLAN EN SFEERIMPRESSIE
Bron: Presentatie Bethelpark Borghese

1.2 DOELGROEPEN BETHELPAK

De toekomstige voorzieningen in Bethelpark zullen verschillende doelgroepen bedienen:

1. Inwoners van Bethelpark;
2. Werknemers in het gebied;
3. Verblijvers in het gebied.

AD 1: INWONERS VAN BETHELPAK >>

De voorzieningen vervullen primair een functie voor de bewoners van Bethelpark. In deze Ladderonderbouwing wordt uitgegaan van een woonprogramma van 351 woningen voor de ontwikkeling van Bethelpark. Op basis van het aantal woningen is een minimaal en maximaal scenario te schetsen. Het minimale draagvlak voor Bethelpark is gebaseerd op een huishoudensgrootte van 1,5. Het maximale draagvlak is gebaseerd op een huishoudensgrootte van 1,9. De gemiddelde huishoudensgrootte in de gemeente Delft is 1,7. Mede door dit gegeven en daarnaast het karakter van de nieuwe ontwikkeling, met voornamelijk veel appartementen, worden deze scenario's in tabel 1 realistisch geacht.

	DRAAGVLAK BETHELPAK
Minimum	527 inwoners
Maximum	667 inwoners

TABEL 1 AANTAL INWONERS MINIMUM EN MAXIMUM SCENARIO
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Daarnaast zullen de voorzieningen ook een beperkte aanvullende functie kunnen vervullen voor de inwoners van de omliggende buurten van Bethelpark. De bevolking van de gemeente Delft zal de komende jaren blijven toenemen, waardoor het draagvlak ook zal groeien. Het inwoneraantal van Delft zal in 2030 volgens de prognoses van Primos ruim 111.000 bedragen, een toename van circa 9 procent. De inwoners van Bethelpark zijn meegenomen in deze 9 procent. Het onderzoeksgebied betreft slechts een deel van Delft waardoor het moeilijk in te schatten is hoeveel van deze totale groei daadwerkelijk in het onderzoeksgebied zal landen. Dit is dan ook niet meegenomen in de draagvlakberekening.

AD 2: WERKNEMERS IN BETHELPAK EN OMGEVING >>

Bethelpark maakt onderdeel uit van de buurt 'Reinier de Graafbuurt'. Deze buurt staat bekend om de aanwezigheid van het Reinier de Graaf Gasthuis. Dit ziekenhuis heeft ruim 2.600 werknemers².

AD 3: VERBLIJVERS IN BETHELPAK EN OMGEVING >>

Onder de groep verblijvers zijn voornamelijk de gasten van het ziekenhuis een belangrijke groep. In 2018 waren er 22.824 opnamen in het Reinier de Graaf Gasthuis met een gemiddelde verpleegduur van 5,42 dagen (123.688 verpleegdagen). Daarnaast waren er 125.438 eerste polikliniekbezoeken. Naar verwachting zullen patiënten gemiddeld 2 bezoekers per dag krijgen. Daarnaast zullen sommige patiënten van de polikliniek niet alleen komen maar iemand meenemen. Dit resulteert in de aanname dat er circa 560.000 bezoekers en patiënten per jaar zijn, wat neer komt op circa 10.750 bezoekers en patiënten per week. Hierbij aangetekend dat de patiënten die worden opgenomen in het ziekenhuis weinig gebruik zullen maken van voorzieningen in de omgeving.

1.3 RELEVANT BELEID

Voor de ontwikkeling van Bethelpark zijn de volgende beleidsdocumenten op landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau relevant.

LANDELIJK >>

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit Ruimtelijke ordening (Bro) dienen overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen standaard te motiveren. Per 1 juli 2017 zijn de drie treden van de Ladder losgelaten en geldt het volgende:

² Jaarverslag 2018 Reinier de Graaf Ziekenhuis

Artikel 3.1.6. lid 2

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.

Een onderzoek naar de behoefte heeft tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Het Bro dient daarmee de belangen van zorgvuldig ruimtegebruik en ziet er op toe dat (structurele) leegstand wordt voorkomen.

Kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing

Een behoefte aan voorzieningen of commercieel vastgoed kan niet worden onderbouwd op basis van een visie, beleid of programma-afspraken. De Ladder vereist dat inzichtelijk wordt gemaakt wat de behoefte is aan de nieuwe stedelijke voorzieningen. De onderbouwing dient zowel kwantitatief als kwalitatief van aard te zijn. Kwantitatief duidt op het totale aanbod aan bijvoorbeeld detailhandel of horeca, en kwalitatief op het type detailhandel of horeca, het soort locatie en/of de functie.

PROVINCIAAL BELEID >>

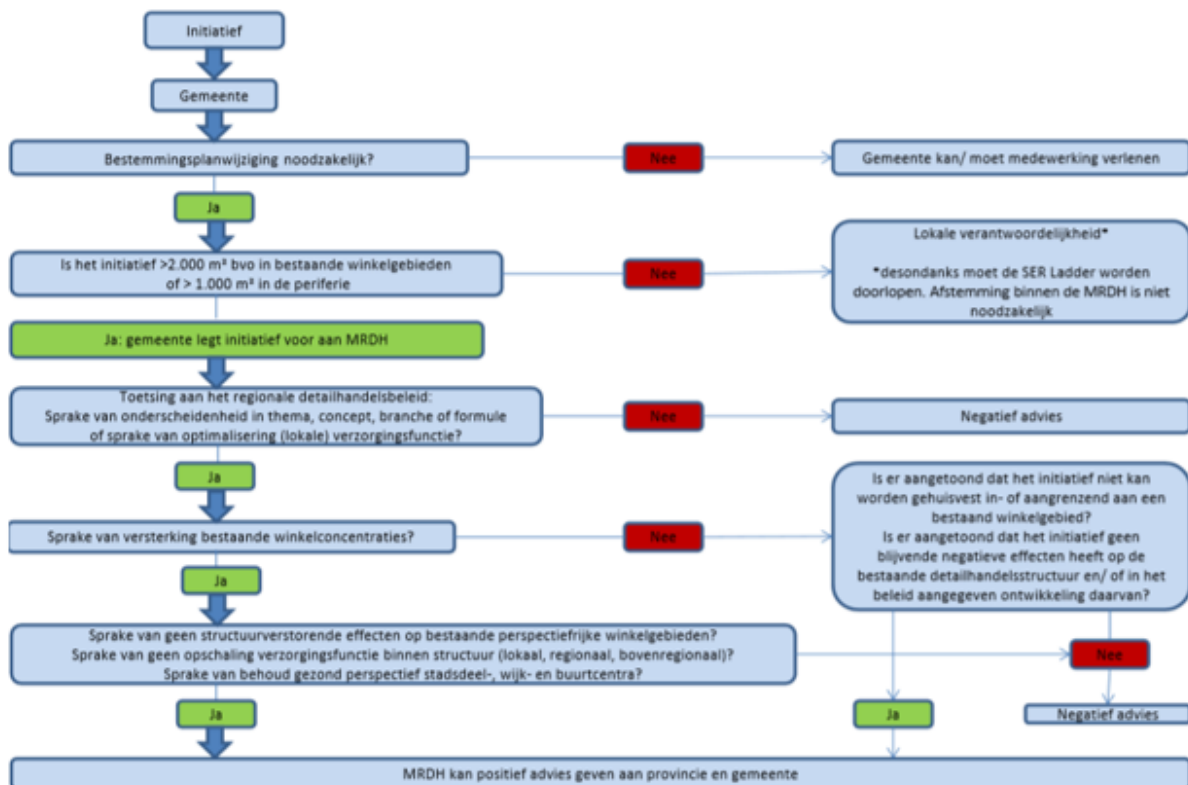
Omgevingsvisie Zuid-Holland (versie gewijzigd ontwerp 22 januari 2019, 1 april in werking getreden)

Dit provinciale beleid beschrijft beleidskeuzes voor de fysieke ruimte. Een van de beleidskeuzes die zij maakt is om nieuwe detailhandelsontwikkelingen zoveel mogelijk binnen de huidige centra van steden en dorpen te concentreren. Er geldt enkel een uitzondering bij ontwikkelingen die op basis van aard en omvang hier niet zouden passen. Nieuwe ontwikkelingen zijn toelaatbaar wanneer onderbouwd via de ladder voor duurzame verstedelijking. Er moet daarnaast inzicht zijn in eventuele toename van leegstand en gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het verzorgingsgebied. Nieuwe detailhandel moet primair binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie worden gerealiseerd tenzij het een vestiging van kleinschalige detailhandel betreft, zoals gemakswinkels.

REGIONAAL BELEID >>

Agenda Detailhandel Metropoolregio Rotterdam Den Haag 2016-2021 (2016)

Iedere gemeente in het MRDH heeft een eigen detailhandelsbeleid maar deze zijn zo veel mogelijk op elkaar afgestemd. Nieuwe ontwikkelingen op gebied van detailhandel kunnen bovenlokale effecten hebben waardoor afstemming gewenst is.



FIGUUR 3 TOETSINGSKADER DETAILHANDELSINITIATIEVEN MRDH

Bron: Agenda detailhandel 2016-2021

Het centrale beleidsuitgangspunt is hier het in stand houden van de bestaande structuur en het streven naar optimale verzorging. Optimalisering/uitbreiding van een winkelgebied mag bij andere winkelgebieden niet leiden tot een andere verzorgingsfunctie/schaalsprong binnen de winkelstructuur (regionaal, bovenregionaal). De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ heeft als doel een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De MRDH toetst nieuwe initiatieven ook aan de ladder. Daarbij hebben ze het bovenstaande toetsingskader.

GEMEENTELIJK BELEID >>

Nota detailhandel Delft 2012-2020

De kernpunten van de nota detailhandel in Delft zijn:

- Het oppoetsen van parels (de binnenstad, In de Hoven & Leeuw & Stein);
- Het koesteren en opschalen van de buurtwinkelstructuur.

In deze nota wordt benadrukt dat de fijnmazige buurtwinkelstructuur behouden moet blijven. Er moeten wel minder, maar grotere buurtwinkelgebieden komen.

Ruimtelijk-economische visie Delft 2030: Ondernemen en werken in Delft

De gemeente Delft gaat terughoudend om met detailhandelsontwikkelingen buiten de hoofdstructuur, uitzonderingen daargelaten. Uitzonderingen betreffen onder andere kleinschalige webwinkels vanuit huis, perifere detailhandel wanneer er geen mogelijkheden zijn op Leeuw & Stein en kleinschalige gemakswinkels op stations of aanlooproute van stations.

Het aantal horecazaken in Delft blijft groeien. De toevoeging van bijzondere en innovatieve concepten op het gebied van horeca zou een versterking zijn voor het toeristisch aanbod.

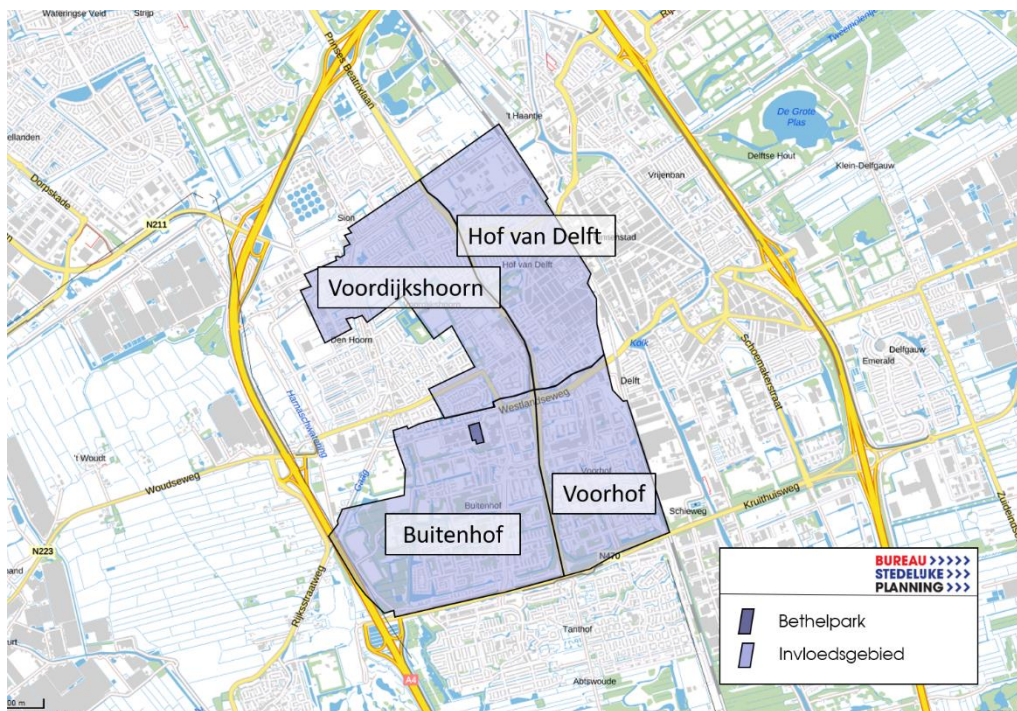
CONCLUSIE BELEIDSKADER >>

In het beleid, zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk, wordt gesproken over de clustering van detailhandel. Kleinschalige, op gemak gerichte winkels mogen zich buiten de bestaande winkelconcentraties vestigen. Het beleid staat de beoogde detailhandelsontwikkeling op het Bethelpark niet in de weg.

2 BEHOEFTERAMING DETAILHANDEL

In dit hoofdstuk is de behoefte aan detailhandel in Bethelpark geanalyseerd. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel. In dit hoofdstuk wordt rekening gehouden met de restrictie dat 200 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) binnen de geplande voorzieningen detailhandel mag betreffen. De behoefte is berekend op het niveau van Bethelpark, gezien de beoogde voorzieningen voornamelijk een functie vervullen voor de bewoners, werknemers en verblijvers van dit gebied. In de analyse is daarnaast rekening gehouden met relevante aspecten en ontwikkelingen in het omliggende invloedsgebied (zie Figuur 4), bestaande uit vier wijken in Delft. Deze wijken hebben tezamen ruim 52.000 inwoners:

- Wijk 13 Hof van Delft: 13.165
- Wijk 14 Voordijkshoorn: 11.840
- Wijk 24 Voorhof: 13.390
- Wijk 25 Buitenhof: 13.665



FIGUUR 4 INVLOEDSGEBIED BETHELPARK

Bron: PDOK: Achtergrondkaart; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

Bij de behoefteraming zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- **Dagelijkse detailhandel** zijn winkels in levensmiddelen en persoonlijke verzorging. Dit betreffen onder meer supermarkten, versspeciaalzaken, drogisterijen en parfumeries. Apotheken zullen besproken worden in het hoofdstuk maatschappelijke voorzieningen.
- **Niet-dagelijkse detailhandel** zijn winkels in de sectoren Mode & Luxe, Vrije Tijd en onderdelen van de sector In en Om het Huis (bruin- en witgoed en computers, bloemenwinkels en dierenspeciaalzaken). Deze branches zijn doorgaans gevestigd in centrale en ondersteunende winkelgebieden. Andere niet-dagelijkse branches zoals woonwinkels, bouwmarkten en tuincentra (PDV) zijn buiten beschouwing gelaten aangezien deze branches niet passend zijn in het gebied.

2.1 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

HUIDIG AANBOD INVLOEDSGEBIED >>

DAGELIJKS AANBOD >>

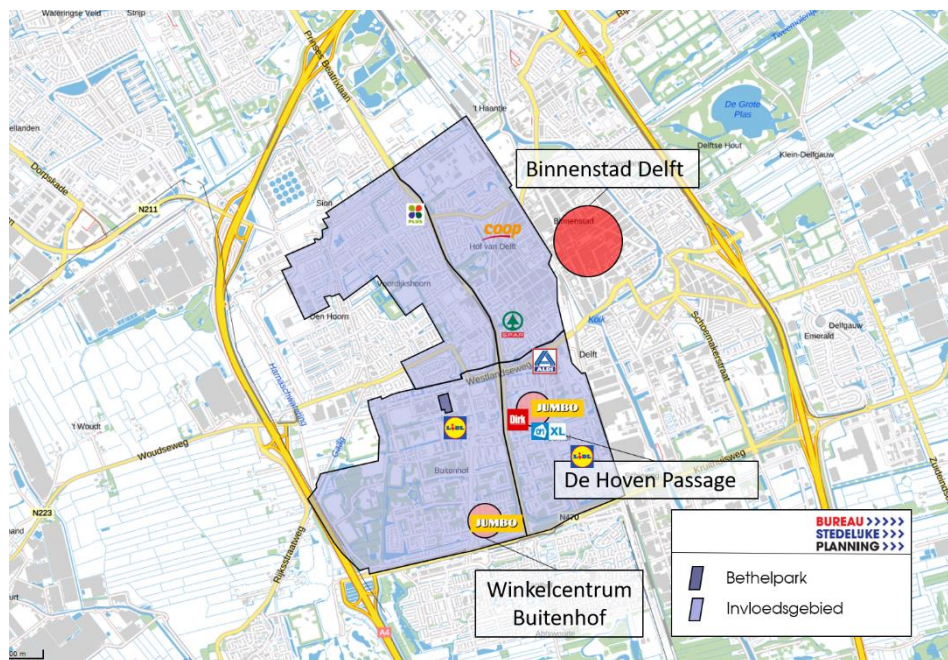
In het invloedsgebied zijn circa 50 verkooppunten in de dagelijkse sector, hiervan zijn 21 verkooppunten een supermarkt (of winkel met vergelijkbaar aanbod)³.

- In het Reinier de Graaf Gasthuis, naast de ontwikkeling van Bethelpark, is een ziekenhuiswinkel aanwezig. Op het gebied van dagelijks aanbod verkoopt deze winkel snoepgoed, snacks, frisdranken en toiletartikelen⁴
- In de wijk waar Bethelpark onderdeel van is, is recent een Lidl van circa 1.700 m² wvo geopend⁵. In dezelfde wijk is tevens een Jumbo (793 m² wvo) op de Vrijheidslaan gevestigd. Aan de overkant van deze vestiging van Jumbo bevindt zich Winkelcentrum Buitenhof waar o.a. een vestiging van DA en een vishandel zijn gevestigd.
- Ten oosten van de projectlocatie is winkelcentrum 'De Hoven Passage', ook wel winkelcentrum In de Hoven, gelegen. Het dagelijks aanbod in dit winkelcentrum is groot. In het winkelcentrum bevinden zich een Dirk van den Broek (987 m² wvo) en een Jumbo (1.710 m² wvo). Ook hier worden deze supermarkten ondersteund door veel (in aantal en variëteit) speciaalzaken. Aan de overkant van het winkelcentrum, de andere kant van de Martinus Nijhofflaan, bevindt zich een Albert Heijn XL (ruim 3.000 m² wvo).

³ Bron: Vastgoeddata

⁴ Bron: Reinier de Graaf ziekenhuis, Voorzieningen, Winkeltje

⁵ Bron: Bagviewer, correctie van 0,8 toegepast.



FIGUUR 5 HUIDIG DAGELIJKS AANBOD IN DE OMGEVING VAN BETHELPARK

Bron: PDOK: Achtergrondkaart; Bewerking: Bureau Stedelijke Planning

NIET-DAGELIJKS AANBOD >>

Het niet-dagelijks aanbod in het invloedsgebied bestaat uit circa 70 verkooppunten⁶. De voorzieningen die dicht bij het Bethelpark zijn gelegen, worden hier kort besproken.

- De ziekenhuiswinkel in het Reinier de Graaf Gasthuis verkoopt, naast een klein aanbod dagelijkse artikelen, ook een aantal niet-dagelijkse artikelen. Dit betreft een klein aanbod bloemen, tijdschriften en cadeauartikelen⁷.
- In het invloedsgebied bevinden zich nog meer niet-dagelijkse winkelvoorzieningen. Zo is er in de wijk van Bethelpark nog een fietsenwinkel 'Karl's Fietsen' te vinden als niet-dagelijkse voorziening.
- Winkelcentrum 'De Hoven Passage', gelegen in het invloedsgebied, voorziet de consument daarnaast in de niet-dagelijkse voorzieningen. Hier zijn onder andere een Hema, Hunkemöller, Shoeby en Bonita gevestigd.
- Ten oosten van het invloedsgebied is nog meer niet-dagelijks aanbod te vinden. Het centrum van Delft, ten noordoosten van de projectlocatie, heeft het grootste en meest gevarieerde aanbod niet-dagelijkse voorzieningen.

⁶ Bron: Vastgoeddata

⁷ Bron: Reinier de Graaf ziekenhuis, Voorzieningen, Winkeltje

2.2 BEHOEFTE DETAILHANDEL

Om de behoefte aan dagelijkse en reguliere niet-dagelijkse winkelruimte in Bethelpark te becijferen, is de autonome winkelbehoefte van de toekomstige inwoners berekend middels het “gesloten vat”-principe. Dit betekent dat de maximale theoretische uitbreidingsruimte aan detailhandel voor toekomstige inwoners van Bethelpark is berekend. Immers, elke Nederlander is een winkelconsument, doet aankopen en genereert daarmee een behoefte aan c.q. marktruimte voor fysieke winkelruimte. Echter, de toekomstige inwoners van Bethelpark zullen niet al hun detailhandelsbestedingen in eigen wijk (kunnen) doen. In de praktijk zal ook afvloeiing plaats vinden naar omliggende gebieden, als ook toevloeiing.

AUTONOME WINKELBEHOEFTE BETHELPARK >>

De autonome winkelbehoefte van Bethelpark is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- **Inwoners:** minimaal 527 inwoners, maximaal 667 inwoners.
- **Bestedingen per hoofd:** de gemiddelde bestedingen per hoofd zijn gebaseerd op de omzetkengetallen 2017 (winkel omzet per hoofd)⁸. Er is niet gecorrigeerd naar inkomen:
 - Dagelijkse sector: de gemiddelde besteding is € 2.525 per hoofd per jaar.
 - Reguliere niet-dagelijkse sector: onder reguliere detailhandel vallen de bestedingen in Mode & Luxe, Vrije Tijd en onderdelen van de sector In en Om het Huis (bruin- en witgoed en computers, bloemenwinkels en dierenspeciaalzaken). De gemiddelde besteding van deze sectoren tezamen bedraagt € 1.328 per hoofd per jaar.
- **Gemiddelde vloerproductiviteit:** de gemiddelde winkelomzet per m² wvo gebaseerd op de omzetkengetallen 2017:
 - Dagelijkse sector: een vloerproductiviteit van € 7.634.
 - Reguliere niet-dagelijkse sector: voor de gemiddelde vloerproductiviteit van reguliere niet-dagelijkse detailhandel is een gewogen gemiddelde berekend door het gevestigde aanbod per sector te vermenigvuldigen met de gemiddelde winkelomzet per m² wvo. De vloerproductiviteit voor reguliere niet-dagelijkse sector betreft: € 2.456.

⁸ Inretail omzetkengetallen 2017

	DAGELIJKS		NIET-DAGELIJKS	
	Minimaal	Maximaal	Minimaal	Maximaal
Inwoners Bethelpark	527	667	527	667
Bestedingen per hoofd	€ 2.525	€ 2.525	€ 1.328	€ 1.328
Bestedingspotentieel (€ mln)	€ 1,3	€ 1,7	€ 0,7	€ 0,9
Gemiddelde vloerproductiviteit per m ²	€ 7.634	€ 7.634	€ 2.456	€ 2.456
Haalbaar aanbod in m ² wvo	174	220	285	361
Haalbaar aanbod in m ² bvo (afgerond)	220	280	360	450

TABEL 2 AUTONOME BEHOEFTE AAN DETAILHANDEL TOEKOMSTIGE INWONERS BETHELPARK (MINIMUM EN MAXIMUM SCENARIO)

Bron: Bureau Stedelijke Planning

In theorie genereren de toekomstige bewoners van Bethelpark een grotere behoefte aan detailhandel dan is toegestaan in het plan (200 m² bvo). Echter is hier geen rekening gehouden met afvloeiing, want de bewoners van Bethelpark zullen hun boodschappen voornamelijk halen in andere winkelgebieden in Delft. Ook vindt er toevloeiing plaats, van bijvoorbeeld bezoekers en werknemers van het ziekenhuis, ook dit is niet meegenomen in de autonome behoefte. Per saldo verwachten we dat 200 m² bvo detailhandel haalbaar is, dit gezien de functie voor zowel de bewoners alsmede de verblijvers in het gebied, waardoor de afvloeiing van de bewoners wordt opgevangen door de toevloeiing van de verblijvers.

2.3 RUIMTELIJK-ECONOMISCHE EFFECTEN

Vaste lijn van de jurisprudentie is dat de beoogde ontwikkeling niet mag leiden tot overcapaciteit c.q. sterk oplopende leegstand en daarmee aantasting van het woon en leefklimaat en ondernemersklimaat. In deze paragraaf zijn de ruimtelijke-economische effecten behandeld.

ECONOMISCHE EN RUIMTELIJKE IMPULS >>

De toevoeging van detailhandel kan een economische impuls geven aan het gebied in de vorm van tijdelijke en structurele effecten. Gedurende de realisatie van de detailhandelsvoorziening zal er werkgelegenheid ontstaan in de bouwnijverheid. Dit is echter eerder toe te schrijven aan de gehele ontwikkeling van Bethelpark. Structurele effecten treden op wanneer er een structureel werkgelegenheid voortvloeit uit de ontwikkeling van de detailhandelsvoorziening. Gezien de maatvoering van de voorziening, die maximaal 200 m² bvo mag zijn, zal dit niet zorgen voor een groot werkgelegenheidseffect.

UITSTRALINGSEFFECTEN >>

Naast de genoemde kwantitatieve economische effecten zal het project ook andere effecten hebben die lastig zijn te kwantificeren en moeilijk onder een noemer te vatten zijn. Dit zijn zogenaamde uitstralingseffecten. Relevant zijn onder meer:

- **Katalysator nieuwe investeringen.** Een detailhandelsvoorziening fungeert vaak als katalysator voor nieuwe investeringen in de omgeving. Het gebied wordt aantrekkelijker en dat zal nieuwe investeerders aantrekken.
- **Versterking vestigingsklimaat.** Een aantrekkelijke detailhandelsvoorziening draagt bij aan de versterking van het vestigingsklimaat voor bewoners en bedrijven.
- **Sociale functie voor buurt en wijk.** (Dagelijkse) winkelveorzieningen zijn bij uitstek plaatsen waar buurtbewoners elkaar spontaan ontmoeten (met name een supermarkt).

De daadwerkelijke uitstralingseffecten zullen gering zijn, vanwege het beperkte oppervlakte van de detailhandelsontwikkeling. De uitstralingseffecten zijn het grootst in de directe projectomgeving, Bethelpark, maar stralen ook uit naar buiten het gebied.

EFFECTEN OP BESTAANDE STRUCTUUR >>

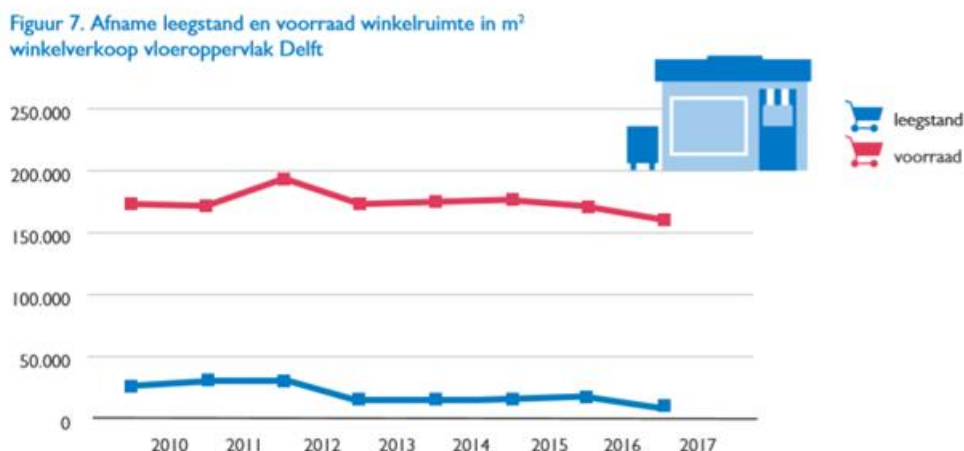
Naast positieve effecten die een detailhandelsvoorziening kan hebben op de omgeving, bestaan er ook verdringingseffecten. De ontwikkeling zal immers mogelijk ook gepaard gaan met omzetverlies van andere reeds gevestigde voorzieningen. Hoe groter de omzetclaim en hoe meer overlap met het gevestigde aanbod, des te groter het verdringingseffect.

Bethelpark zal maximaal een winkel krijgen van 200 m² bvo. Deze winkel zal, vanwege de oppervlakte, voornamelijk gericht zijn op gemak en een functie hebben voor inwoners van Bethelpark en de verblijvers en werknemers van het ziekenhuis. Een winkel van 200 m² bvo voorziet de consument niet in de boodschappenbehoefte. Hiervoor zal de consument genooddaakt zijn naar andere winkels te gaan. Van verdringingseffecten zal dan ook geen sprake zijn.

LEEGSTAND >>

De winkelleegstand in Delft is laag. In 2018 stond er slechts 3,9% van de winkelpanden leeg⁹. Doordat de bewoners van Bethelpark slechts een klein oppervlakte detailhandel tot beschikking krijgen, zullen deze consumenten gebruik maken van andere winkels in Delft. De winkelleegstand zal door de ontwikkeling in Bethelpark niet toenemen en er bestaat zelfs een kans dat de leegstand verder zal afnemen door de stijging van het draagvlak.

⁹ Bron: Algemeen Dagblad: Leegstand Delftse winkels in vijf jaar tijd enorm gedaald.



FIGUUR 6 WINKELLEEGSTAND DELFT

Bron: Ruimtelijk-economische visie Delft 2030

WOON-, LEEF- EN ONDERNEMERSKLIMAAT >>

Bij een zorgvuldige ruimtelijke ordening hoort ook dat een plan niet leidt tot een zodanige overcapaciteit dat er via de weg van leegstand sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Van verdringingseffecten zal zoals hierboven betoogd geen sprake zijn, waardoor ook van ruimtelijk relevante effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen sprake zal zijn.

2.4 TOETS AAN DE LADDER

In dit hoofdstuk is aangetoond dat het beoogde programma van maximaal 200 m² bvo detailhandel in Bethelpark zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht de toets aan de Ladder kan doorstaan. De redenering is als volgt:

- Bethelpark is een nieuwe ontwikkeling: de realisatie van de detailhandelsruimte gaat gepaard met een groei van de bevolking (tot maximaal 667 inwoners). Dit vormt het primaire draagvlak voor de beoogde winkel, samen met de werknemers en verblijvers van het ziekenhuis.
- De detailhandelsvoorziening in Bethelpark beslaan slechts 200 m² bvo. Een dergelijke voorziening is gericht op gemak en kan niet worden gezien als 'volwaardige' winkel. De nieuwe inwoners van Bethelpark zullen daardoor genoodzaakt zijn andere winkels in het gebied te bezoeken voor de (niet-) dagelijkse boodschappen.
- Met het geprojecteerde aantal inwoners (maximaal 667), werknemers (ca. 2.600) en een aantal bezoekers en patiënten van het ziekenhuis, is een kleine gemakswinkel zowel kwantitatief als kwalitatief goed te motiveren. Er is sprake van behoefte aan zowel dagelijks als niet-dagelijkse

detailhandel. Vanwege het kleine oppervlakte van de winkel zal dit geen nadelige effecten hebben voor de winkels in de buurt. De positieve ruimtelijke effecten domineren.

- De toevoeging van maximaal 200 m² bvo detailhandel zal niet leiden tot overcapaciteit en onaanvaardbare leegstand. Van aantasting van het woon-, leef- en ondernemersklimaat is daarnaast ook geen sprake.

3 BEHOEFTERAMING HORECA

In dit hoofdstuk is de behoefte aan horeca in Bethelpark geanalyseerd. Horeca bestaat uit de drankensector (onder andere café, coffeebar, wijnbar), fastservicesector (broodjeszaak/lunchroom, fastfoodrestaurant) en de restaurantsector (restaurants)¹⁰. Hotels zijn niet meegenomen, daar dit geen voorziening is die past in het beoogde metrage van 1.400 m².

In de concept regels van het bestemmingsplan¹¹ is aangegeven dat horeca in Bethelpark is toegestaan (met een maximale categorie 1b van de Staat van horeca-activiteiten). Dit betekent dat lichte horeca, die hun activiteiten overwegend overdag en 's avonds uitoefenen, zich in Bethelpark kunnen vestigen. Voorbeelden van lichte horeca zijn een broodjeszaak, koffiebar, lunchroom, restaurant, grillroom of een wijnproeverij. Horecavoorzieningen welke geopend zijn in de nacht, of welke groter zijn dan 400 m² zijn niet toegestaan omdat deze buiten categorie 1 vallen.

De behoefte aan horeca is geanalyseerd op het niveau van Bethelpark (het primaire onderzoeksgebied). De beoogde voorzieningen zullen grotendeels een functie vervullen voor de toekomstige bewoners in het gebied en de werknemers en verblijvers van het ziekenhuis.

3.1 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

HUIDIGE HORECA AANBOD >>

In het invloedsgebied zijn circa 50 drink- en eetgelegenheden gesitueerd¹² (restaurants, cafetaria's, lunchrooms e.d.). De gelegenheden in de buurt van Bethelpark zullen hier kort worden toegelicht.

- In het Reinier de Graaf Gasthuis zit restaurant 'Kannen en Kruiken'. Het restaurant is iedere dag open tussen 10.00 en 20.00 uur en er is bediening aan tafel, wat bijzonder is voor een ziekenhuisrestaurant. Het is mogelijk om hier redelijk goedkoop (tussen 10 en 15 euro) een maaltijd te eten.
- Tevens is er in het ziekenhuis een espressobar te vinden die al vanaf 8 uur in de ochtend is geopend.¹³
- Nabij de projectlocatie is KopieKoffie gevestigd (circa 400 meter), een print- en koffiezaak.

¹⁰ Bron: Horeca DNA

¹¹ Bron: Gemeente Delft

¹² Bron: Vastgoeddata

¹³ Bron: Reinier de Graaf: voorzieningen, restaurant Kannen en Kruiken

- Aan de overkant van het water, tegenover Bethelpark, is het Chinese restaurant 'China Garden' gevestigd. In de wijk waar Bethelpark gevestigd is, Buitenhof, is tevens een Wokmaster gevestigd op circa 1 kilometer afstand. In winkelcentrum de Buitenhof, op circa 2 kilometer afstand, bevinden zich een snackbar, ijssalon en een café.
- De meeste horecavoorzieningen zijn te vinden in het centrum van Delft, welke net buiten het invloedsgebied valt. Daarnaast is er verspreid over het invloedsgebied nog horeca te vinden.

3.2 BEHOEFTE HORECA

Om de behoefte aan horeca in Bethelpark te becijferen, is net als bij detailhandel, éérst de autonome horecabehoeft van de toekomstige inwoners berekend middels het gesloten vat principe. Oftewel: wat is de maximale theoretische uitbreidingsruimte aan horeca voor de toekomstige inwoners van Bethelpark. Deze uitbreidingsruimte is vervolgens aangescherpt op basis van horecadichtheden en de kwalitatieve analyse.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

Om de behoefte aan horeca in Bethelpark te becijferen, is eerst de autonome horecabehoeft op basis van gemiddelde omzet per hoofd van de toekomstige inwoners van Bethelpark berekend. Elke Nederlander is (ook) een bezoeker van horeca, doet horecabestedingen en genereert daarmee een behoefte aan horecavestigingen. Op basis van de gemiddelde horeca-omzet per hoofd van de bevolking generen de toekomstige maximaal 667 inwoners van Bethelpark een kwantitatieve behoefte aan:

	HORECA	
	Minimaal	Maximaal
Inwoners Bethelpark	527	667
Bestedingen per hoofd	€ 861 ¹⁴	€ 861
Bestedingspotentieel (€ mln)	€ 0,45	€ 0,57
Gemiddelde vloerproductiviteit per m ²	€ 2.234 ¹⁵	€ 2.234
Haalbaar aanbod in m ² wvo	203	257
Haalbaar aanbod in m ² bvo (afgerond)	250	320

TABEL 3 AUTONOME BEHOEFTE AAN HORECA TOEKOMSTIGE INWONERS BETHELPARK (MINIMUM EN MAXIMUM SCENARIO)

Bron: Bureau Stedelijke Planning

¹⁴ Bron: Horeca DNA en CBS, 2016

¹⁵ Gemiddelde omzet per m²: De indicatieve marktruimte is geraamd aan de hand van een gemiddelde omzet per m² verkoopoppervlak (m² vo). Dit is berekend door de huidige omzet te delen door het huidig aanbod horeca (m² vo) (Horeca DNA en CBS, 2016). De gemiddelde omzet per m² vo bedroeg in 2016 € 2.234.

Op basis van de autonome behoefte van inwoners van Bethelpark is er maximaal 320 m² bvo aan uitbreidingsruimte voor horeca voorzieningen. Echter is bij deze berekening geen rekening gehouden met de verblijvers en werknemers in het gebied. Deze mensen zullen ook gebruik maken van de eventuele horeca voorzieningen. Tussen Bethelpark en overige delen van Delft zal echter uitwisseling plaatsvinden: inwoners van Bethelpark gaan voor horeca ook naar gebieden buiten Bethelpark en vice versa, waardoor het haalbare aanbod in werkelijkheid lager zal zijn.

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

Het toevoegen van horeca draagt bij aan de ruimtelijk-functionele structuur van Bethelpark. De volgende aspecten zijn daarbij van belang:

- Door toevoeging van horeca wordt het **vestigingsklimaat** van het gebied versterkt.
- Horeca kan Bethelpark **verlevendigen** doordat de bewoners, maar ook bezoekers en werknemers van het ziekenhuis een beroep kunnen doen op deze voorzieningen. Ook door ruime openingstijden van horeca kan dit een gebied verlevendigen.
- Horeca kan daarnaast, net als detailhandel, bijdragen aan **het sociale karakter** van een buurt. Inwoners van Bethelpark en andere bezoekers kunnen elkaar hier ontmoeten.

De autonome behoefte aan horeca is voor Bethelpark is 320 m² bvo in het maximale scenario. Zelfs wanneer dit metrage zal worden vergroot voor horecavoorziening(en), zal dit echter niet leiden tot omzetsderving bij huidige horecavestigingen in de buurt. Bij de berekende autonome behoefte wordt immers geen rekening gehouden met de vraag naar horeca van werknemers, bezoekers en patiënten van het ziekenhuis. De gemiddelde oppervlakte van een horecavestiging is in Nederland 240 m² bvo¹⁶. Wij concluderen op basis van onze analyse dat een of twee horecavoorzieningen van elk tussen 200-300 m² bvo realistisch is en geen negatieve effecten zal hebben op de bestaande structuur. Gezien de kwalitatieve voordelen van horeca en de locatie van Bethelpark (gelegen naast het ziekenhuis), zal een grotere horecavoorziening ook haalbaar zijn (mits kleiner dan 400 m²).

3.3 TOETS AAN DE LADDER

In dit hoofdstuk is aangetoond dat horeca voorzieningen een belangrijk onderdeel zijn van de ontwikkeling Bethelpark. In Bethelpark is op basis van het concept bestemmingsplan ruimte voor horeca, maar met een maximale oppervlakte van 400 m² per horecavoorziening. Wij verwachten dat een of twee horecavoorzieningen van elk tussen 200-300 m² bvo realistisch is:

¹⁶ Bron: Horeca DNA, 2018

- De autonome behoefte aan horecameters is maximaal 320 m² bvo. Hierbij is geen rekening gehouden met het bezoeken van andere horecavestigingen in Delft. Daardoor zal de daadwerkelijke behoefte lager liggen. Bij deze behoefte is daarnaast geen rekening gehouden met de aanwezigheid van werknemers, verblijvers en bezoekers van het ziekenhuis tegenover het projectgebied. Deze groep kan de behoefte weer wat verhogen.
- Kwalitatief zal de toevoeging van horeca positieve effecten met zich meebrengen. Het gebied zal aantrekkelijker worden voor bewoners en verblijvers en daarnaast zal het gebied levendiger worden.
- De toekomstige bewoners van Bethelpark zullen hun horeca bestedingen niet alleen uitgeven in Bethelpark. Dit kan positieve effecten hebben op de horeca vestigingen elders in Delft.

4 BEHOEFTERAMING OVERIGE COMMERCIËLE VOORZIENINGEN

In dit hoofdstuk wordt de behoefte aan overige commerciële voorzieningen in Bethelpark geanalyseerd. In Bethelpark is in totaliteit ruimte in voor 1.400 m² bvo aan commerciële voorzieningen, verdeeld over de begane grond en eerste verdieping. Bij overige commerciële voorzieningen wordt er gekeken naar commerciële dienstverlening (zoals een kapper, schoonheidssalon, stomerij e.d.).

4.1 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

De meest voorkomende commerciële dienstverlening in een ontwikkeling als Bethelpark, zullen hier besproken worden.

- In het totale invloedsgebied zijn circa 43 kappers gevestigd¹⁷. In de wijk 'Buitenhof' zijn twee kappers gevestigd, Linda's Hairstyling op ongeveer 750 meter van de projectlocatie en Headline Haarmode in winkelcentrum Buitenhof (op circa 1,2 kilometer), dit is exclusief 'thuis-kappers'. In de wijk Voordijkshoorn, op circa 750 meter afstand bevindt zich ook een kapsalon 'Kapsalon Vera'. In het invloedsgebied zijn verder nog een aantal kapsalons gevestigd. Het grootste aanbod bevindt zich in het centrum van Delft en ook winkelcentrum De Hoven Passage huisvest ook een aantal kapsalons.
- Op het gebied van schoonheidsverzorging, pedicure, manicure en visagie zijn er in het invloedsgebied circa 48 vestigingen¹⁸. Op circa 500 meter van de projectlocatie bevindt zich de schoonheidssalon 'Urban Beauty', ook in winkelcentrum Buitenhof is een schoonheidssalon gevestigd.
- De meest dichtstbijzijnde stomerij bevindt zich in de wijk Voorhof op circa 1,5 kilometer afstand van de projectlocatie. Verder zijn er geen stomerijen bekend in het invloedsgebied volgens Vastgoeddata.
- De kledingmakers zijn in grotere getalen vertegenwoordigd dan de stomerijen. Op circa 500 meter is een kledingmaker gevestigd in de wijk Buitenhof. Ook in winkelcentrum De Hoven Passage is een kledingmaker gevestigd en bevindt zich tevens een wasserette (welke verder niet in het invloedsgebied aanwezig is). Het precieze aantal kledingmakers in het invloedsgebied is niet te achterhalen via Vastgoeddata.
- Op het gebied van sauna's, solaria en baden is er slechts één vestiging in het invloedsgebied te vinden. Deze bevindt zich op circa 1,2 kilometer van de projectlocatie.
- In de wijk waar Bethelpark zich in bevindt, zijn twee sportscholen te vinden. Op circa 1 kilometer afstand is Sportcenter Allround te vinden,

¹⁷ Bron: Vastgoeddata

¹⁸ Bron: Vastgoeddata

waar diverse lessen worden aangeboden en getennist kan worden. Daarnaast is op circa 1 kilometer afstand ook een anytime fitness gevestigd, waar 24 uur per dag fitness wordt aangeboden. Daarnaast is er in de wijk een Taekwondo- en Thaiboks school gevestigd. Ten noordoosten van de projectlocatie, op circa 650 meter bevinden zich twee yoga studio's. Op circa 750 meter van de projectlocatie is een afslankstudio 'Body Balance' gelegen.

4.2 BEHOEFTE OVERIGE COMMERCIËLE VOORZIENINGEN

KWANTITATIEF >>

Aan de hand van een aantal kengetallen kan voor sommige van de hiervoor genoemde dienstverlenende voorzieningen globaal een behoefte worden berekend.

- Het Centraal Bureau voor Statistiek geeft aan dat er voor 1.000 inwoners in Zuid-Holland circa 1,5 kapsalons beschikbaar zijn¹⁹. In het invloedsgebied van Bethelpark wonen ruim 52.000 mensen. Dit komt neer op circa 78 kapsalons in het invloedsgebied, dit is veel meer dan het huidige aantal vestigingen. Dit kan echter ook deels worden verklaard doordat de meeste kapsalons zijn te vinden in het centrum van Delft, net buiten het invloedsgebied. Op basis van deze gegevens lijkt er ruimte te zijn voor een kapsalon.
- Voor zonnebankstudio's geldt het kengetal 0,32 op 10.000 inwoners²⁰. Grofweg betekent dit dat er in het invloedsgebied 1,6 zonnebankstudio's gevestigd zouden kunnen zijn.
- Uit onderzoek over fitnesscentra blijkt dat per 100.000 inwoners er 10 fitnesscentra beschikbaar zijn²¹. Dit betekent grofweg dat er ruimte is voor 5 fitnesscentra in het verzorgingsgebied. Voor grootschalige fitnesscentra is dus geen ruimte in het marktgebied. Eventuele niches of innovatieve concepten in de sportbranche zijn een optie voor Bethelpark, mits deze qua omvang, draagvlak en typering passen bij Bethelpark.

KWALITATIEF >>

De toevoeging van commerciële dienstverleners draagt bij aan de versterking van een gebied als Bethelpark. De volgende aspecten zijn daarbij van belang:

- **Multifunctionaliteit.** De toevoeging van dienstverleners draagt bij aan een multifunctioneel karakter van een gebied. De dienstverleners vervullen primair een functie voor de inwoners van Bethelpark en daarnaast ook voor verblijvers en werknemers.

¹⁹ Bron: CBS 2018: Record aantal kapperszaken.

²⁰ Bron: Locatus 2016: Zonnebankbranche Nederland versus België

²¹ Bron: Van Spronsen & Partners 2017: Het Fitnesscentrum in beeld.

- **Combinatie met andere functies.** Toevoeging van dienstverleners is daarnaast interessant omdat deze functies zich steeds beter laten combineren met andere functies, zoals bijvoorbeeld horeca. Een voorbeeld hiervan is de Wit Wasserij in Nijmegen, een wasserette in combinatie met een donutshop en bar of 'Kop' in Sittard, een kapsalon in combinatie met een bar (zie onderstaande afbeelding).



KOP SITTARD (COMBINATIE VAN DIENSTVERLENING MET HORECA)

Bron: Tripadvisor

4.3 TOETS AAN DE LADDER

In dit hoofdstuk is aangetoond dat overige commerciële voorzieningen een goede toevoeging kunnen zijn van de ontwikkeling Bethelpark. De marktruimte voor deze voorzieningen is echter per dienstverlener verschillend. De redenering is als volgt:

- Het huidige aanbod aan commerciële dienstverleners is divers. In het invloedsgebied zijn er, op basis van gemiddelde cijfers van Nederland, voldoende grootschalige fitnesscentra gesitueerd. Ook voor zonnebankstudio's geldt dat er weinig marktruimte in het invloedsgebied is.
- Vergeleken met het gemiddelde cijfer in Zuid-Holland, zijn er weinig kappers in het invloedsgebied. Voornamelijk de kapsalons zijn niet in groten getale te vinden in het invloedsgebied. Hier is een behoefte aan te tonen.
- Nieuwe concepten waar dienstverlening gecombineerd wordt met horeca worden gezien als kans voor Bethelpark. Er is ruimte voor horeca in Bethelpark en het invloedsgebied heeft daarnaast nog ruimte voor sommige commerciële dienstverleners.

5 QUICK SCAN LADDER MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Dit hoofdstuk geeft op hoofdlijnen inzicht in de behoefte naar maatschappelijke voorzieningen in Bethelpark op basis van vraag en aanbod. Rekening houdend met de beschikbare metrage zijn er een aantal voorzieningen denkbaar in Bethelpark, zoals zorg, sociaal-culturele- en kindvoorzieningen. In dit rapport is de behoefte aan de volgende de volgende maatschappelijke functies onderzocht:

- **Sociaal-cultureel:** wijkcentrum, muziekschool en creativiteitscentra en bibliotheken.
- **Zorg:** huisarts, fysiotherapeut, apotheken, tandarts.
- **Kindvoorzieningen:** kinderdagverblijf.

5.1 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

HUDIG AANBOD >>

Voor bovengenoemde voorzieningen is het huidige aanbod in het onderzoeksgebied geïnventariseerd (Tabel 4).

MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN		AANBOD
Zorgvoorzieningen*	Huisarts	19,5 fte huisartsen
	Tandarts	24 fte tandartsen
	Openbare apotheek	3 apotheken
	Fysiotherapeut	49,5 fte fysiotherapeuten
Kindvoorzieningen	Kinderdagverblijf	1.064 kindplekken
Sociaal-culturele voorzieningen	Wijkcentrum	5 centra
	Bibliotheek	1 bibliotheek
	Muziekschool- en creativiteitscentrum	1 centrum

TABEL 4 HUDIG AANBOD MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN IN HET ONDERZOEKSGBIED

Bron: Zorgkaart Nederland, Landelijk Register Kinderopvang, Gemeente Delft, bewerking Bureau Stedelijke Planning

* Bij de inventarisatie van het huisartsen, tandartsen en fysiotherapeuten zijn we uit gegaan van een gemiddelde van 0,85 fte per specialist (CBS, 2018)

TOEKOMSTIG AANBOD >>

Voor zover bekend zijn er geen toekomstige plannen voor nieuwe zorg-, kind- en/of sociaal culturele voorzieningen in het onderzoeksgebied.

5.2 VRAAG MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

VRAAG >>

Om inzicht in de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen te krijgen, hebben we eerst naar de vraag gekeken. De vraag is berekend aan de hand van landelijke kengetallen (zie bijlage 1)

- Wanneer we enkel kijken naar de toekomstige, autonome vraag vanuit Bethelpark (uitgaande van minimaal 527 en maximaal 667 nieuwe inwoners), blijkt er vooralsnog en op basis van de landelijke kengetallen onvoldoende vraag naar nieuwe maatschappelijke voorzieningen.
- De huidige vraag in het gehele onderzoeksgebied (52.060 inwoners) is aanzienlijk groter.

MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN		AUTONOME VRAAG BETHELPARK	HUIDIGE VRAAG ONDERZOEKSGBIED
Zorgvoorzieningen	Huisarts	0 - 0,5 fte	22,5 fte
	Tandarts	0,5 fte	27 fte
	Openbare apotheek	0 apotheken	7 apotheken
	Fysiotherapeut	0,5 fte	46 fte
Kindvoorzieningen	Kinderdagverblijf	8 tot 10 kindplaatsen	767 kindplaatsen
Sociaal-culturele voorzieningen	Wijkcentrum	0 centra	6 centra
	Bibliotheek	0 bibliotheken	3,5 bibliotheken
	Muziekschool- en creativiteitscentrum	0 centra	1 centrum

TABEL 5 AUTONOME VRAAG NAAR MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN O.B.V. ONTWIKKELING BETHELPARK EN DE HUIDIGE VRAAG IN HET ONDERZOEKSGBIED

Bron: CBS Statline (2018); Branchevereniging Kinderopvang (2017); Stipo (2012), bewerking Bureau Stedelijke Planning

5.3 BEHOEFTE MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Wanneer vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd worden, ontstaat het volgende beeld van de behoefte in het onderzoeksgebied (Tabel 6):

- In het onderzoeksgebied bestaat een flinke behoefte aan zorgvoorzieningen. Zowel naar extra huisartsen, tandartsen als apotheken bestaat een grote extra vraag.
- Ook is er ruimte voor de ontwikkeling van een extra wijkcentrum of bibliotheken.
- Op basis vraagberekening o.b.v. landelijke kengetallen en het aanbod in het onderzoeksgebied blijkt er geen extra behoefte te bestaan aan kindplaatsen in kinderdagverblijven en fysiotherapeuten. Ook is er geen aanvullende behoefte naar een muziekschool of creativiteitscentrum.

MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN		BEHOEFTE
Zorgvoorzieningen*	Huisarts	3 fte huisartsen
	Tandarts	4 fte tandartsen
	Openbare apotheek	4 apotheken
	Fysiotherapeut	-2 fte fysiotherapeuten
Kindvoorzieningen	Kinderdagverblijf	-280 kindplaatsen
Sociaal-culturele voorzieningen	Wijkcentrum	1 centrum
	Bibliotheek	3 bibliotheken
	Muziekschool- en creativiteitscentrum	0 centra

TABEL 6 BEHOEFTE AAN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN IN BETHELPARK (O.B.V. HUIDIG/TOEKOMSTIG AANBOD EN HUIDIGE/AUTONOME VRAAG)

Bron: CBS Statline (2018); Branchevereniging Kinderopvang (2017); Stipo (2012); Zorgkaart Nederland, Landelijk Register Kinderopvang, Gemeente Delft, bewerking Bureau Stedelijke Planning

CONCLUSIE LADDERRUIMTE >>

In deze quick scan is aangetoond dat er binnen het onderzoeksgebied van Bethelpark voldoende Ladderruimte is voor toevoeging van diverse zorgvoorzieningen (huisartsen, tandartsen, apotheek) en sociaal-culturele voorzieningen (wijkcentrum en bibliotheek). Deze voorzieningen zouden goed in Bethelpark kunnen landen.

BIJLAGE 1 KENGETALLEN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN		KENGETALLEN
Zorgvoorzieningen	Huisarts	0,43 fte per 1.000 inwoners
	Tandarts	0,52 fte per 1.000 inwoners
	Openbare apotheek	0,13 per 1.000 inwoners
	Fysiotherapeut	0,88 fte per 1.000 inwoners
Kindvoorzieningen	Kinderdagverblijf	286 kindplekken per 1.000 0 t/m 4 jarigen
Sociaal-culturele voorzieningen	Wijkcentrum	0,12 per 1.000 inwoners
	Bibliotheek	0,07 per 1.000 inwoners
	Muziekschool- en creativiteitscentrum	0,015 per 1.000 inwoners

Bron: CBS Statline (2018); Branchevereniging Kinderopvang (2017); Stipo (2012)