

Ladder voor duurzame verstedelijking

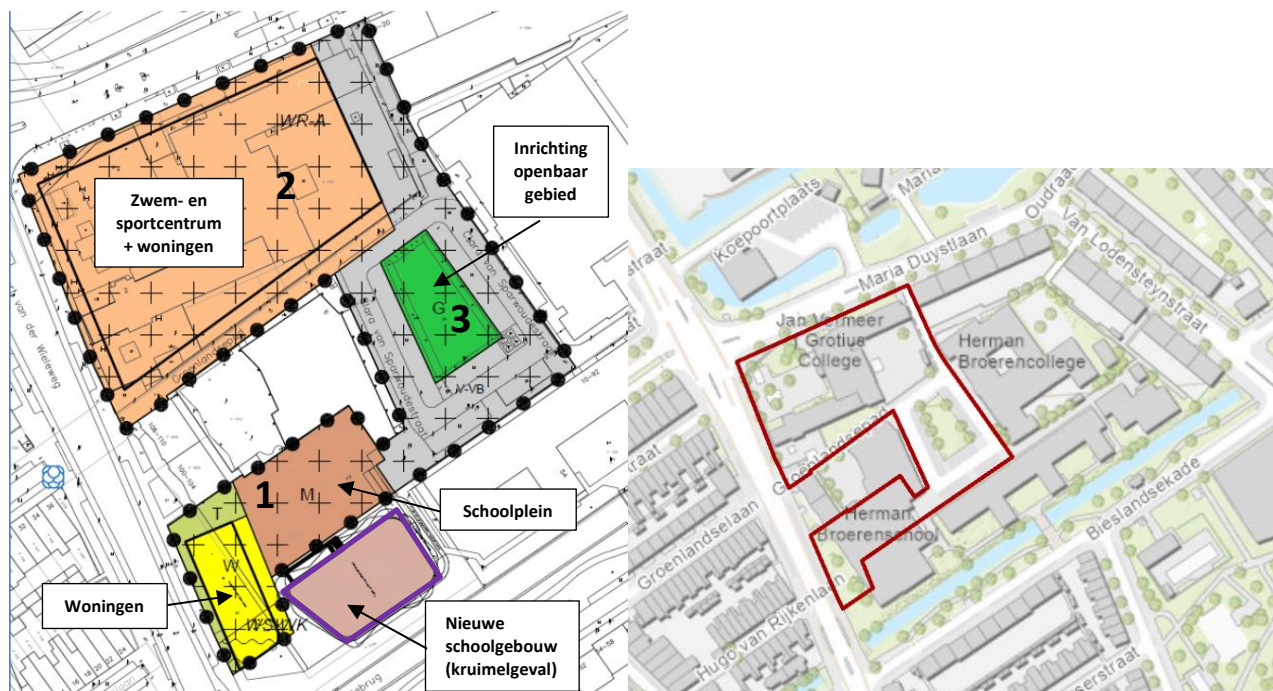
datum	1 februari 2022	
aan	Gemeente Delft	
van	Wim Koers	Antea Group
controle	Guido van der Molen	Antea Group
	Jelte van den Broek	Antea Group
vrijgave	Annemarie Hatzman	Antea Group
Project	Delft RO Maria Duystlaan	
projectnr.	0472425.100	
betreft	Onderbouwing Ladder voor Duurzame Verstedelijking Maria Duystlaan Delft	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

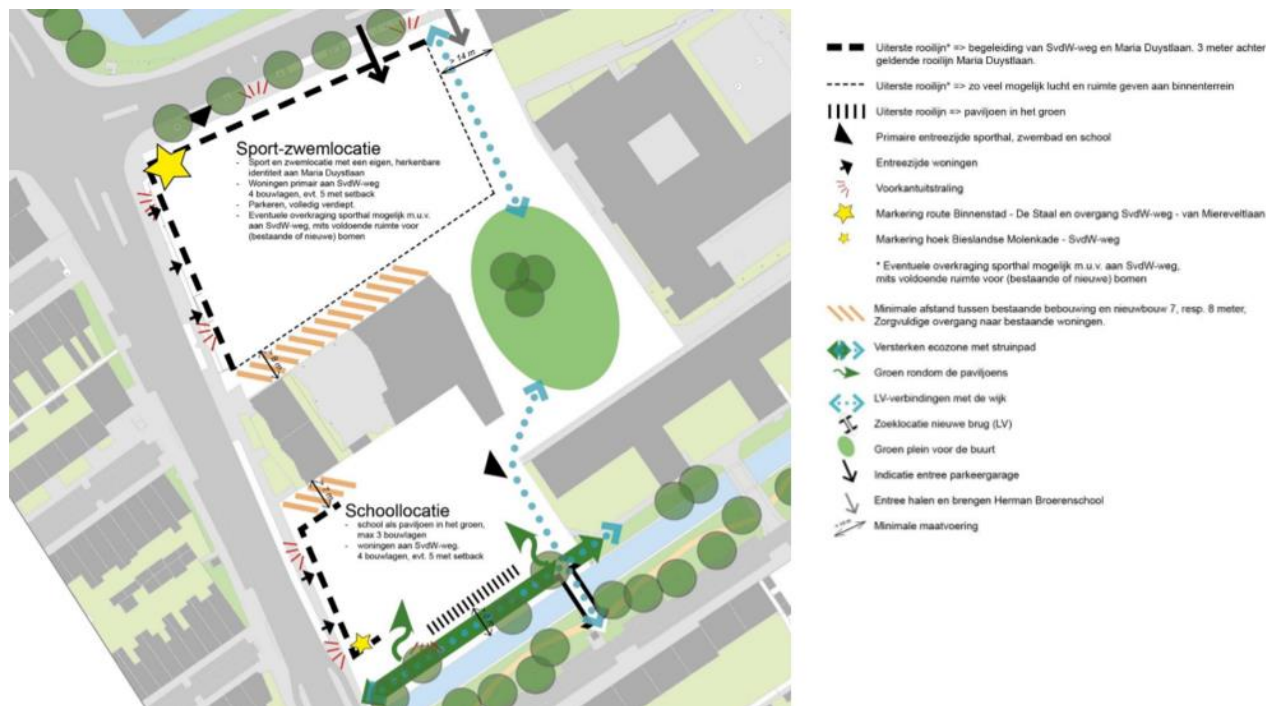
De gemeente Delft is voornemens een herontwikkeling mogelijk te maken aan de Maria Duystlaan te Delft. Het plangebied is gelegen ten zuiden van de Maria Duystlaan, ten noorden van de Bieslandsekade en ten oosten van de Stalpaert van der Wielweg (zie figuur 1). Hier bevindt zich op dit moment de Jan Vermeerschool en een zwem- en squashcentrum. Het programma van de toekomstige situatie is voorzien op de volgende deellocaties.

1. De nieuwe Jan Vermeerschool, een kinderopvang en ca. 15 woningen. Deze komt op de locatie van het zwem- en squashcentrum en wordt als eerste gerealiseerd.
2. Een sportcentrum en 55 woningen met parkeervoorzieningen op de locatie van de oude school. Dit deel wordt gerealiseerd na de oplevering van de nieuwe school.
3. De inrichting van het openbaar gebied, dit deelproject wordt als laatste opgepakt.



Figuur 1. Links de plankaart voor het nieuwe bestemmingsplan, het nieuwe schoolgebouw (paarse kader) valt hier buiten. Rechts de situering van het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan.

Voor de woningen bij de nieuwe Jan Vermeerschool, het sportcentrum en de woningen bij het sportcentrum is een bestemmingsplanwijziging nodig. Het nieuwe schoolgebouw is mogelijk binnen de huidige bestemming 'Maatschappelijk' na het toepassen van de kruimelgevalregeling en ligt buiten het plangebied aan de zuidkant. Het schoolplein ten noorden van het plangebied ligt wel in het plangebied binnen de 'Maatschappelijk' bestemming.



Figuur 2. Schetsontwerp woningbouwontwikkeling Maria Duystlaan (Ontwikkelplan Maria Duystlaan, 2021).

1.2 Bouwprogramma van 70 woningen, zwembad en sporthal

De beoogde ontwikkeling van de Maria Duystlaan wordt door middel van verschillende ruimtelijke procedures gerealiseerd. Dit onderzoek richt zich niet op de school en kinderopvang, omdat deze middels een separate ruimtelijke procedure wordt beoogd. Het bouwprogramma betreft de ontwikkeling van 70 woningen, een zwembad en een sporthal. Het beoogde woningbouwprogramma bestaat uit 70 dure koopappartementen, de sporthal wordt 1.887 m² BVO en het zwembad 675 m² BVO (zie tabel 1).

Tabel 1: Bouwprogramma Maria Duystlaan

Deelontwikkeling	Aantal/ m ²
Dure koopappartementen	70 woningen
Sporthal	1.887 m ²
Zwembad	675 m ²

De bestaande zwembaden in de gemeente Delft aan de Weteringlaan en de Clara van Sparwoudestraat zijn beide aan het einde van hun technische levensduur. Het beoogde nieuwe zwembad zal beide vervangen. Het zwembad aan de Sparwoudestraat is reeds gesloten en na de bouw van het nieuwe zwembad zal ook het zwembad aan de Weteringlaan gesloten worden. Daarnaast is er behoefte aan binnensport accommodatie ten behoeve van een aantal scholen en sportverenigingen. Bij het zwembad zal daarom ook een sporthal worden gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een sportcentrum waar zwemmen en binnensport geïntegreerd worden.

1.3 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”.

We concluderen dat het hier om bestaand stedelijk gebied gaat, aangezien er sprake is van sloop nieuwbouw van bestaande stedelijke functies binnen een stedelijk gebied. De huidige bestemmingen worden gekenmerkt als stedelijk.

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.

Woningen

Onderhavig bestemmingsplan maakt de toevoeging van 70 woningen mogelijk. Uit jurisprudentie blijkt dat er vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Zwembad

Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een zwembad van ca. 675 m² mogelijk. Vanaf de uitbreiding van meer dan 500 m² oppervlakte is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De toevoeging van 675 m² voor een zwembad betreft daarom een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is daarmee ladderplichtig.

Sporthal

Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een sporthal van ca. 1.887 m² mogelijk. Vanaf de uitbreiding van meer dan 500 m² oppervlakte is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De toevoeging van 1.887 m² voor een sporthal betreft daarom een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is daarmee ladderplichtig.

Voor zowel het zwembad als de sporthal zijn de bestaande planologische mogelijkheden van het plangebied niet helemaal duidelijk. Mogelijk kan het zwembad en de sporthal onder de vigerende bestemming ‘Maatschappelijk’ worden gerealiseerd. Binnen het plangebied en de bestemming was namelijk het reeds gesloten ‘Zwem- en squashcentrum Delft’ gelegen. Voor de volledigheid onderbouwen wij in dit onderzoek ook de sporthal en het zwembad.

1.4 Onderzoeksgebied woningmarktregio Delft

Het onderzoeksgebied van de ‘ladder’ wordt gebaseerd op de verhuisstromen van, naar en binnen Delft. In tabel 4 zijn belangrijkste herkomstgemeenten en bestemmingsgemeenten weergegeven in 2016-2020. Deze lijstjes komen grotendeels overeen: de top 5 voor zowel de bestemmingsgemeenten als de herkomstgemeenten bestaat uit de gemeenten Den Haag, Rotterdam, Rijswijk en Pijnacker-Nootdorp. Ook andere gemeenten in de woningmarktregio Haaglanden staan in de lijst, wat erop wijst dat de woningmarkt van Delft een (sub)regionale woningmarkt is.

Tabel 4: Verhuisbewegingen van en naar Delft in 2016-2020 (bron: CBS, 2022)

#	Vertrokken naar	Aantal	%	#	Gevestigd uit	Aantal	%
1	Delft	34.326	49%	1	Delft	34.326	52%
2	Den Haag	6.253	9%	2	Den Haag	6.429	10%
3	Rotterdam	5.734	8%	3	Rotterdam	2.384	4%
4	Pijnacker-Nootdorp	2.437	3%	4	Pijnacker-Nootdorp	1.803	3%
5	Rijswijk	2.230	3%	5	Rijswijk	1.693	3%
6	Amsterdam	1.821	3%	6	Midden-Delfland	1.155	2%
7	Midden-Delfland	1.479	2%	7	Amsterdam	1.111	2%
8	Utrecht	942	1%	8	Westland	960	1%
9	Leiden	820	1%	9	Zoetermeer	754	1%
10	Westland	774	1%	10	Leiden	734	1%
Totaal		69.883	100%	Totaal		66.572	100%

Gezien de verhuisbewegingen voorziet de ontwikkeling zowel voor de lokale als regionale woningmarkt. Het onderzoeksgebied wordt op basis van de verhuisbewegingen afgebakend als de gemeenten 's-Gravenhage, Delft, Leidschendam-Voorburg, Midden-Delfland, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Wassenaar, Westland en Zoetermeer. Deze gemeente vormen samen de woonregio Haaglanden waarin ook de regionale woonprogrammering wordt opgesteld. Meer dan 70% van de vestigings- en vertrekbewegingen vinden binnen deze regio plaats. Daarnaast kijken we ook specifiek naar de lokale situatie in de gemeente Delft.

Zwembad en sporthal

Het onderzoeksgebied voor het zwembad en de sporthal wordt afgebakend als de gemeente Delft.

2 Woningen

De kwantitatieve woningbehoefte wordt berekend door de woningbouwopgave (vraag) te confronteren met de planvoorraad (toekomstig aanbod) in het onderzoeksgebied.

2.1 Kwantitatieve woningbehoefte

Bevolkingsprognose: Aantal huishoudens in onderzoeksgebied groeit met circa 67.000 in de komende tien jaar

In tabel 5 is de prognose van het aantal inwoners en huishoudens in het onderzoeksgebied weergegeven. In de woningmarktregio Haaglanden stijgt het aantal inwoners (volgens verwachting) van 1.135.105 naar 1.264.570 tot 2032, een stijging van 11,4%. Het inwonertal van de gemeente Delft zal naar verwachting tot 2032 toenemen tot 114.676 (stijging van 9,8%).

Ook het aantal huishoudens zal in het onderzoeksgebied naar verwachting blijven oplopen. Mede door huishoudensverduunning neemt het aandeel huishoudens relatief sneller toe. In het onderzoeksgebied groeit het aantal huishouden met 67.392 (12,4%) tot 2032. In Delft gaat het om een toename van 6.209 huishoudens tot 2032 (10,4%). De huishoudensgroei is een goede voorspeller voor de toekomstige woningvraag in het onderzoeksgebied, omdat het aantal particuliere huishoudens zich min of meer direct vertaalt naar de vraag naar woningen.

Tabel 5: Prognose aantal inwoners en huishoudens gemeente Delft (bron: Primos, 2021)

	Onderzoeksgebied		Gemeente Delft	
	Bevolking	Huishoudens	Bevolking	Huishoudens
2022	1.135.105	544.133	104.433	59.765
2032	1.264.570	611.524	114.676	65.974
Groei	129.465	67.392	10.244	6.209

Kwantitatief: vraag naar circa 80.900 woningen in onderzoeksgebied in komende tien jaar

Op basis van de 'Prognose Gewenste Woningvoorraadtoename' van de provincie Zuid-Holland bedraagt de kwantitatieve vraag in het onderzoeksgebied tussen 2020-2030 80.900 woningen. De vraag naar woningen op basis van een naar rato verdeling bedraagt in gemeente Delft tot 2031 8.927 woningen. De gemeente Delft heeft zelf de ambitie uitgesproken om 15.000 woningen te realiseren tot 2040 (Woonmonitor Delft 2021).

Aanbod: Harde planvoorraad van circa 28.933 woningen

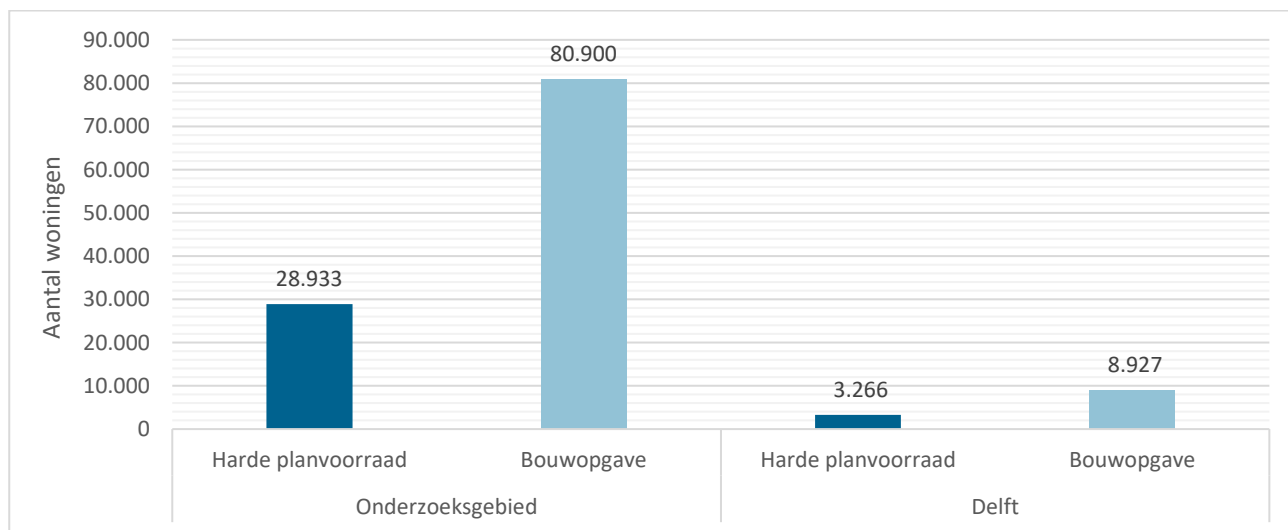
De actuele plancapaciteit is gebaseerd op de Woonmonitor 2021 Gemeente Delft en het rapport 'Naar nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden' van RIGO (2020). Voor de ladderonderbouwing is alleen de harde planvoorraad relevant. Dit zijn plannen die al planologisch zijn vastgesteld. In het onderzoeksgebied is planvoorraad 73.286 woningen, waarvan 28.933 hard en 44.353 zacht (zie tabel 6). In Delft bedraagt de totale plancapaciteit 13.300 woningen tot 2040 (exclusief studentenwoningen), daarvan zijn 3.266 woningen al planologisch vastgesteld (vanaf 2022) en 10.034 nog 'zacht'.

Tabel 6: Plancapaciteit naar type in Delft en de Haaglanden (Naar nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden, RIGO; gemeente Delft o.b.v. Woonmonitor 2021)

Type	Onderzoeksgebied	Delft
Harde plancapaciteit	28.933	3.266
Zachte plancapaciteit	44.353	10.034
Totale plancapaciteit	73.286	13.300

Confrontatie: Kwantitatieve behoefte aan circa 52.000 woningen

Als de vraag in het onderzoeksgebied wordt afgezet tegen de harde planvoorraad volgt hieruit een behoefte aan 51.967 woningen (zie figuur 2). Ook in de gemeente Delft is er onvoldoende (harde) plancapaciteit om in de vraag te voorzien. Er is een aanvullende behoefte van circa 5.661 woningen tot 2032.

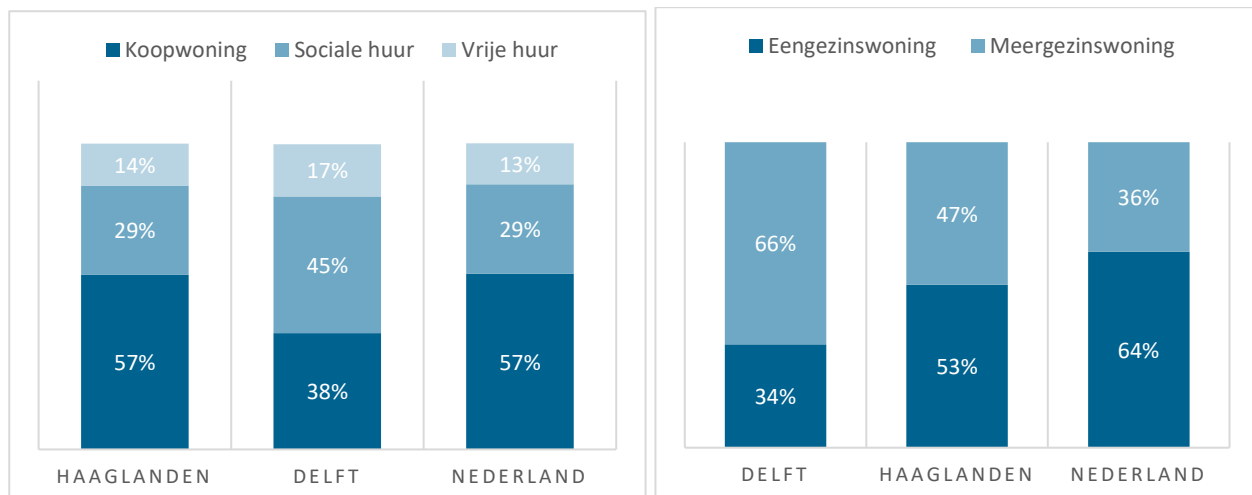


Figuur 3. Harde plancapaciteit woningbouw ten opzichte van de woningvraag in de gemeente Delft en Haaglanden 2020-2030

2.1 Kwalitatieve woningbehoefte

Woningvoorraad: Aandeel vrije huur relatief hoog t.o.v. het Nederlands gemiddelde

De woningvoorraad in Delft wordt getypeerd door een bovengemiddeld aandeel sociale huurwoningen van 45% (figuur 3) in vergelijking tot de regio Haaglanden (29%) en het landelijk gemiddelde (29%). Het aandeel koopwoningen (38%) ligt iets onder het gemiddelde van Haaglanden (57%) en het landelijk gemiddelde (57%). In Delft en de Haaglanden ligt het aantal vrije sectorhuurwoningen bovengemiddeld: respectievelijk 17% en 14% t.o.v. 13% in Nederland.



Figuur 4. Woningvoorraad naar eigendom en type Delft, Haaglanden en Nederland 2020 (bron: CBS, 2021)

Huishoudenssamenstelling: groei aantal eenpersoonshuishoudens in het onderzoeksgebied

Met name het aantal huishoudens en de samenstelling van die huishoudens bepalen een groot deel van de woningvraag. In het onderzoeksgebied is het grootste deel van de huishoudens een meerpersoonshuishouden (55% van de huishoudens), onderverdeeld in paren zonder kinderen (23%), paren met kinderen (23%) en eenoudergezinnen (9%). Relevant voor de toekomstige woningvraag is de voorspelde groei van het aandeel éénpersoonshuishoudens in het totaal. Het aandeel éénpersoonshuishoudens in de Haaglanden stijgt tot 2030 met circa 20%, waarbij het oploopt tot circa 46% van het totaal aantal huishoudens. In dezelfde periode zal het aandeel paren zonder kinderen en eenoudergezinnen licht dalen en zal het aandeel paren met kinderen stabiel blijven. Afgaande op deze huishoudensprognose zal de toekomstige woningvraag in het onderzoeksgebied in toenemende mate bestaan uit woningen die geschikt zijn voor kleine(re) huishoudens. Deze groep woont overwegend in appartementen en relatief kleinere woningen.

Vraag naar huurappartementen en koopwoningen

In het onderzoeksgebied concentreert de kwalitatieve woningvraag zich hoofdzakelijk op huurappartementen (36%) en eengezinskoopwoningen (30%). De vraag naar huur en koopwoningen is ongeveer gelijk, respectievelijk 49% en 51%. De vraag naar appartementen is iets groter dan de vraag naar grondgebonden woningen (57% t.o.v. 43%). In alle prijssegmenten van koopwoningen is er een sterke behoefte aan woningen. Wanneer we de benodigde toevoegingen van woningen analyseren, dan blijkt dat er in alle prijssegment voor koopwoningen een sterke behoefte is. In de huursector is er vooral behoefte aan extra woningen in de prijscategorie < €950 (Kwalitatieve woningbehoefteverkenning Zuid-Holland, 2019).

De ongeveer 15.000 woningen die tussen 2017 en 2040 ontwikkeld worden, zijn onder te verdelen in meergezinswoningen/appartementen (85% planvoorraad) en 15% eengezinswoningen. Van de geplande woningen wordt naar verwachting 42% in de koopsector uitgevoerd en 58% in de huursector. Een verdere uitsplitsing is dat 18% uit corporatiehuur zal bestaan en 39% uit vrijesectorhuur. Het merendeel van de planvoorraad, 43%, is nu geprogrammeerd in het dure segment. Circa 36% is geprogrammeerd in het middeldure segment, 18% goedkoop en de resterende 5% als extra duur.

In het eerste kwartaal 2019 is de agenda 'Langer en Weer Thuis Delft 2019-2022' door de gemeente Delft vastgesteld. Companen heeft het huidige aanbod aan (geschikte) huisvesting voor ouderen & mensen met een lichamelijke beperking, mensen met een verstandelijke beperking, maatschappelijk wonen, maatschappelijke opvang en kwetsbare jongeren in beeld gebracht. Tot 2030 is er een behoefte aan 645 woningen in het segment 'geclusterd zorg nabij', 115 woningen in het segment 'geclusterd 24 uren zorg' en 275 woningen in het segment 'woonzorg PG'.

Confrontatie: de ontwikkeling voorziet in de kwalitatieve behoefte naar koopwoningen

In het onderzoeksgebied concentreert de kwalitatieve woningvraag zich hoofdzakelijk op huurappartementen (36%) en eengezinskoopwoningen. De opgave voor Delft is groot en de woningmarkt is niet in balans. Volgens de Woonmonitor 2020 Delft is vooral het aandeel (koop)woningen in het midden en hogere segment ondervetegenwoordigd. Ook is er een blijvende grote behoefte aan huurappartementen. De toekomstige planvoorraad bestaat uit grondgebonden

woningen en deels uit appartementen. Het beoogde bouwprogramma voorziet in 70 dure koopwoningen. De ontwikkeling voorziet daarmee in de vraag naar hogere segment koopappartementen in het onderzoeksgebied en gemeente Delft. Tevens is de locatie centraal gelegen. Hierbij sluit de beoogde ontwikkeling aan op de kwalitatieve vraag naar centrum stedelijke woonmilieus.

De ontwikkeling aan de Maria Duystlaan voorziet daarmee in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woonbehoefte van het onderzoeksgebied en gemeente Delft.

3 Sporthal

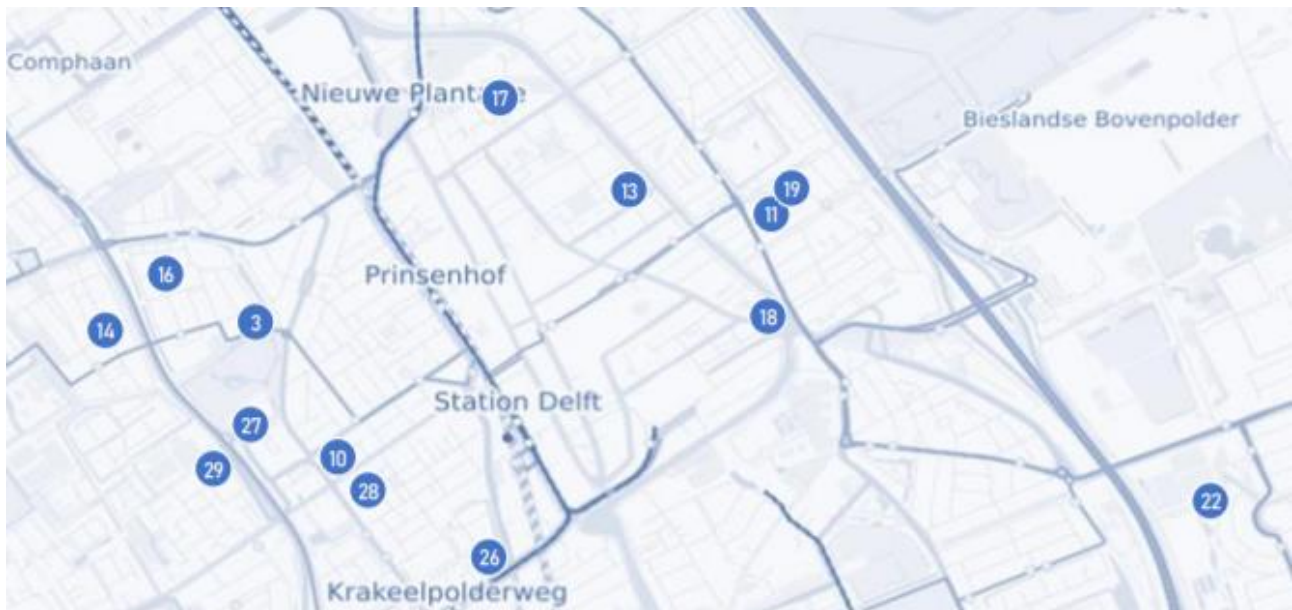
Gemeente Delft streeft naar een evenwichtige spreiding van sportaccommodaties over de stad. Dat betekent dat de gemeente 'sport', daar waar mogelijk, terug de stad in haalt. Daarnaast houdt de gemeente bij de toekomstige situering van binnensportaccommodaties rekening met het onderwijsgebruik (dubbelgebruik vanuit efficiëntie) en de maximale afstanden tussen school en accommodatie, zoals vastgelegd in de onderwijshuisvestingsverordening. Diverse onderwijsinstellingen maken nu uit noodzaak gebruik van de verenigingshallen aan de rand van de stad, omdat aanbod elders ontbreekt. De gemeente wil, waar mogelijk, oudere gymlokalen vervangen door een sportzaal of sporthal, op locaties in de buurt van scholen, zodat verplaatsing van leerlingen zoveel mogelijk beperkt blijft (Visie sport en bewegen 2017-2025 Gemeente Delft).

De beoogde ontwikkeling voorziet in een binnensportlocatie van ca. 1.887 m². De binnensporthal zal bestaan uit een dubbele sporthal en is verbonden met het zwembad. De sporthal krijgt een dubbelfunctie voor onderwijs en verenigingssport. De bestaande verenigingshallen zijn aan de randen van Delft gesitueerd. Voor onderwijsgebruik is dat niet praktisch. Ook de inrichting is niet afgestemd op bewegingsonderwijs. Daarbij komt dat de binnensport een tekort heeft aan sporthalcapaciteit (Investeringsagenda sportaccommodaties, gemeente Delft 2019).

Onderwijs: sloop-nieuwbouw van bestaande gymzaal

In de huidige situatie is er één gymzaal binnen het plangebied gevestigd welke door de Jan Vermeer school (locatie Maria Duystlaan) en het IKC Bernadette Maria wordt gebruikt. Daarnaast zijn de gymzalen van de Herman Broerenschool, gymzaal Oostpoortschool en gymzaal Raam in de nabijheid van het plangebied gelegen. Door de groei van het aantal inwoners in de wijk groeit het aantal leerlingen tussen 2022-2032 op de Jan Vermeer school (Maria Duystlaan) met 9,3% en met 6,2% op het IKC Bernadette Maria (IHP onderwijsvoorzieningen 2020-2036, gemeente Delft).

De bestaande gymzalen voldoen daarnaast niet aan de minimale VNG normen van 12 meter x 21 meter, zijn circa 50 jaar oud en gedateerd. De minimale standaardmaat van 252 m² volgens de verordening Onderwijshuisvesting gemeente Delft 2014 is volgens aanbevelingen van de Koninklijke Vereniging voor Lichamelijke Opvoeding (KVLO) te klein voor de huidige invulling van bewegingsonderwijs. Voor nieuwbouw wordt aanbevolen om een minimale netto norm te hanteren van 308 m² per zaaldeel. Waar mogelijk worden grotere sportzalen of dubbele sportzalen gerealiseerd om te voldoen aan de eisen van sportverenigingen waardoor de mogelijkheden voor medegebruik worden vergroot. Tevens wordt, waar mogelijk, gebouwd op een centrale locatie (Investeringsagenda sportaccommodaties, gemeente Delft 2019).



Figuur 5. Locaties gymzalen gemeente Delft voor bewegingsonderwijs; 11 is Maria Duystlaan, 19 Gymzaal Herman Broerenschool, 18 Gymzaal Oostpoortschool, 13 Gymzaal Raam (bron: Gemeente Delft, IHP onderwijsvoorzieningen 2020-2036)

Verenigingen: tekort aan binnensportaccommodatie in Delft

Qua capaciteit en uitbreidingsmogelijkheden zit de binnensport op slot (sporthallen) in gemeente Delft. Er is een tekort aan sporthalcapaciteit. Er zijn twee korfbalverenigingen gevestigd op het nabijgelegen Sportpark Biesland (CKV Excelsior en CKV DES). De korfbalverenigingen hebben behoefte aan een dubbele sporthal. Een dubbele sporthal is gemotiveerd doordat de capaciteit voor zaalkorfbal verre van toereikend is met als gevolg verspreid over Delft, Den Hoorn en Den Haag spelen van wedstrijden en trainingen. Omdat het sportpark aan de rand van Delft is gelegen, is het niet wenselijk om op het sportcomplex een sporthal te realiseren (Investeringsagenda sportaccommodaties, gemeente Delft 2019). Dit zou extra leerlingenverplaatsingen, wat de gemeente juist wil voorkomen. Ook andere sportverenigingen zullen gebruik maken van de nieuwe sporthal (bijvoorbeeld het voormalige squashcentrum in Vrijenban).

De ontwikkeling van de dubbele sporthal voorziet daarmee in de kwantitatieve behoefte naar binnensportruimte van nabijgelegen scholen en sportverenigingen. Daarnaast voorziet het in de kwalitatieve behoefte omdat de sporthal zal voldoen aan de ideale minimale afmetingsnormen voor bewegingsonderwijs, dicht bij basisscholen is gelegen en voorziet in multifunctioneel gebruik door onderwijs en verenigingen.

4 Zwembad

De beoogde ontwikkeling voorziet in een nieuw zwembad van ca. 675 m². De bestaande zwembaden aan de Weteringlaan (Sportfondsenbad; 2.372 m²) en de Clara van Sparwoudestraat (1.615 m²) zijn beide aan het einde van hun technische levensduur. Het zwembad aan de Clara van Sparwoudestraat is gelegen binnen het plangebied en is al buiten gebruik gesteld. Het beoogde nieuwe zwembad zal beide vervangen. Het betreft daarmee een sloop-nieuwbouw ontwikkeling, waarin het aantal m² aan zwembad niet zal toenemen. Na de bouw van het nieuwe zwembad zal ook het zwembad aan de Weteringlaan (Sportfondsenbad) gesloten worden. De ontwikkeling voorziet daarmee niet in een toename van gebouwd zwembad oppervlak, maar wel in een kwalitatieve behoefte naar een hoogwaardig en nieuw zwembad.

5 Conclusie

Om de herontwikkeling van de Maria Duystlaan in Delft mogelijk te maken is de ladder voor duurzame verstedelijking onderbouwd.

- Voorliggend bestemmingsplan intensificeert het bestaande ruimtegebruik en breidt het ruimtebeslag uit en is daarmee 'ladderplichtig' voor de realisatie van 70 woningen, de sporthal van 1.887 m² en het zwembad van 675 m². Er moet daarom worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.
- Het onderzoeksgebied is afgebakend op basis van het samenwerkingsverband Haaglanden, waarin regionale afspraken op het gebied van wonen worden gemaakt.
- Tussen 2022-2032 is er vraag naar 80.900 woningen in het onderzoeksgebied. In Delft is er tot 2031 vraag naar 8.927 woningen.
- In het onderzoeksgebied zijn er voor 28.933 woningen aan toekomstige harde plannen. In Delft zijn er harde plannen voor 3.266 woningen.
- Als de vraag afgezet wordt tegen de harde plancapaciteit dan blijkt er in het onderzoeksgebied een behoefte aan 51.967 woningen tot 2032. In Delft is er een behoefte aan 5.661 woningen. Er is een kwantitatieve behoefte aan woningen in het onderzoeksgebied en Delft.
- In het onderzoeksgebied concentreert de kwalitatieve woningvraag zich hoofdzakelijk op koopeengezinswoningen (30%) en huurappartementen (36%). Aan alle prijssegmenten van koopwoningen is een sterke behoefte. Volgens de Woonmonitor 2020 Delft is vooral het aandeel (koop)woningen in het midden en hogere segment ondervertegenwoordigd. De beoogde ontwikkeling van 70 dure koopappartementen speelt daarmee in op de vraag naar hogere segment koop appartementen in het onderzoeksgebied en gemeente Delft.
- De ontwikkeling van de sporthal voorziet in de kwantitatieve behoefte naar binnensportruimte van nabijgelegen scholen en sportverenigingen. Daarnaast voorziet het in de kwalitatieve behoefte omdat de sporthal zal voldoen aan de ideale minimale afmetingsnormen voor bewegingsonderwijs, dicht bij basisscholen is gelegen en voorziet in multifunctioneel gebruik door onderwijs en verenigingen.
- De beoogde ontwikkeling voorziet in een nieuw zwembad van ca. 675 m². Het betreft een sloop-nieuwbouw ontwikkeling, waarin het aantal gebouwd m² aan zwembad niet zal toenemen. De ontwikkeling voorziet daarmee niet in een toename van zwembad oppervlak, maar wel in een kwalitatieve behoefte naar een hoogwaardig en nieuw zwembad.
- De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

De herontwikkeling aan de Maria Duystlaan te Delft voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.