

Delft

Programma 'De Staal'

Ladder voor duurzame verstedelijking

identificatie

projectnummer:

161201.20181531

projectleider:

Leo Snel

auteur(s):

Joost Jansen
Mark Geerts

datum:

12-03-2021

opdrachtgever:

Novaform Vastgoedontwikkelaars B.V.

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Initiatief herontwikkeling Staalweg	3
1.2. Beoogd programma	3
1.3. Waarom toetsing aan de ladder?	5
1.4. Leeswijzer	6
2. Beschrijving woningbehoefte	7
2.1. Beleid wonen	7
2.2. Kwantitatieve behoefte	8
2.3. Kwalitatieve behoefte	10
2.4. Bestaand aanbod	12
2.5. Conclusie woningbehoefte	14
3. Beschrijving behoefte commerciële functies	15
3.1. Behoefte kantoren	15
3.2. Behoefte bedrijfsruimte	19
3.3. Behoefte horeca	21
4. Conclusie	25

1.1. Initiatief herontwikkeling Staalweg

Na de ingebruikname van het nieuwe gemeentekantoor is de gemeentewerf met kantoren aan de Staalweg (langs de afrit van de A13) vrijgekomen. Het 'Staalweggebied' wordt in overeenstemming met de gemeentelijke visie op het gebied (Ambitiedocument Staalweg Delft, 2017) in fasen herontwikkeld naar een gemengd woon-werkgebied met woningbouw ten westen van een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg in aansluiting op de wijk Vrijenban, kleinschalige kantoor-, werk- en atelierruimten in een landschapshoeveel langs de afrit van de A13 en een markante circa 75 meter hoge (woon)toren op de hoek van de Oostpoortweg en de afrit van de A13.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied

1.2. Beoogd programma

In totaal wordt uitgegaan van maximaal 346 woningen en 6.350 m² aan commerciële ruimte.

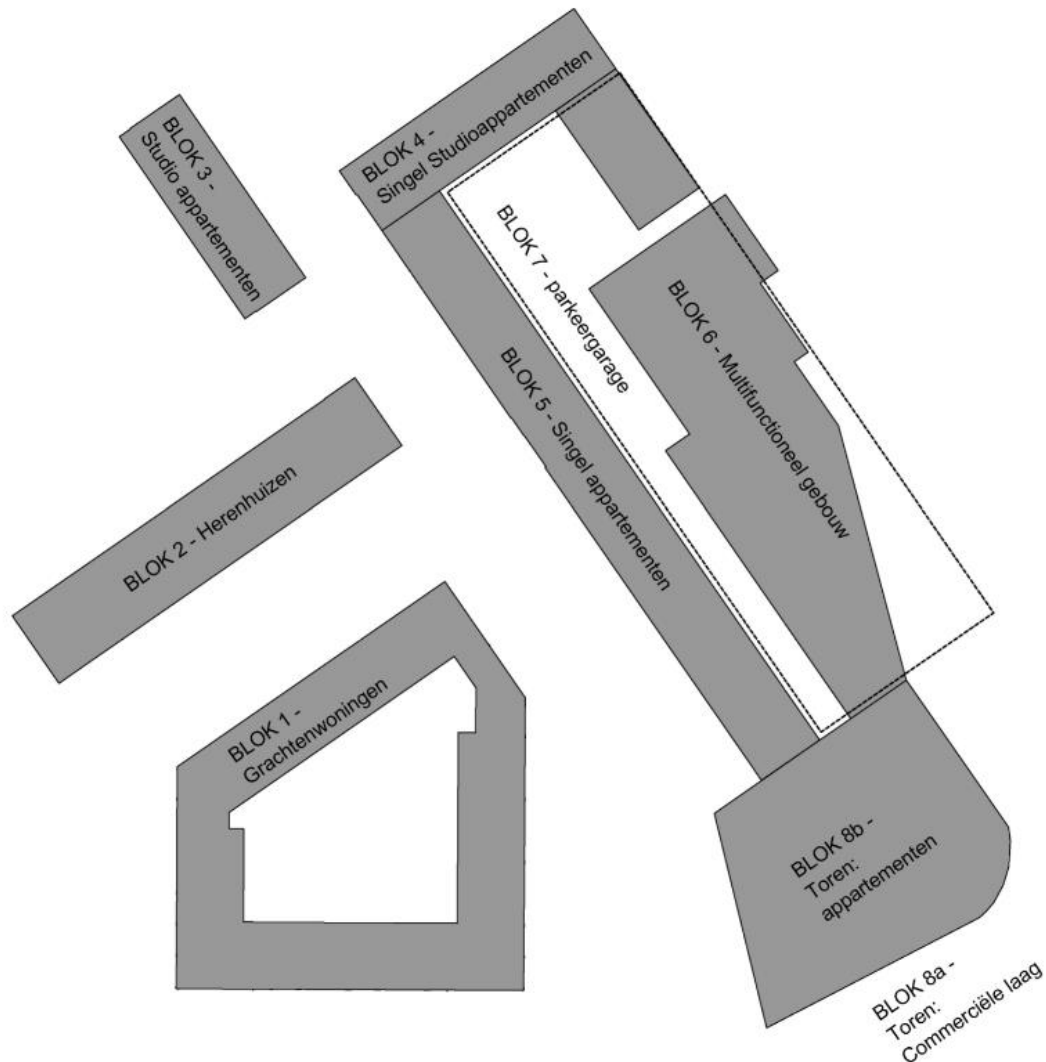
In de toren (Blok 8) is naast 200 woningen ruimte voor 2.500 m² aan commerciële ruimten, waarvan maximaal 1.000 m² zelfstandige kantoorruimte en 300 m² bruto vloeroppervlak (bvo) horeca.

In het multifunctionele gebouw (Blok 6) is ruimte voor 3.700 m² aan werk- en kantoorruimte.

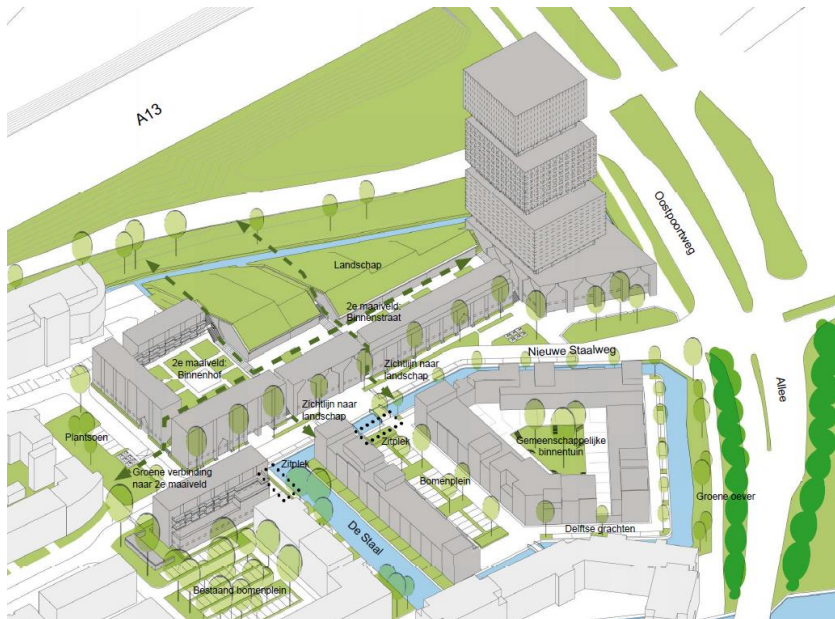
In Blok 3 is nog in totaal 150 m² commerciële ruimte voorzien, waaronder, bedrijven en dienstverlening.

Aan de westzijde van de nieuwe ontsluitingsweg zijn stadswoningen en grachtwoningen beoogd. Het meest noordelijke blok is bedoeld voor kleinschalig zelfstandig wonen, waaronder twee groepsappartementen.

voor verstandelijk gehandicapten bestaande uit acht zelfstandige units. Het multifunctioneel gebouw bestaat uit circa 300 parkeerplaatsen, werk- en kantoorruimten en beneden/bovenwoningen langs de ontsluitingsweg. De woontoren bestaat ten slotte uit grote en kleinere woonappartementen van circa 36 m², 55 m² tot circa 84 m² met de grootste appartementen op de hoogste verdiepingen. De onderste lagen zijn gereserveerd voor de hoofdentree, ontvangstruimte en commerciële functies waarbij te denken valt aan een koffiebar en een advocatenkantoor.



Figuur 1.2 Impressie programma per bouwblok



Figuur 1.3 Impressie beoogde ontwikkeling

1.3. Waarom toetsing aan de ladder?

De huidige bestemmingen 'Kantoordoeleinden' en 'Bedrijfsdoeleinden' in het gebied maken geen woningbouwontwikkeling mogelijk. De geplande herontwikkeling is niet mogelijk binnen de toegestane functies en bebouwingsvlakken. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 1.4 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Noordoost' (bron: Gemeente Delft, 2008)

Ieder bestemmingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte worden beschreven. Deze onderbouwing is daarop afgestemd en gaat in op de behoefte.

Wel of geen stedelijke ontwikkeling?

De ladder is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook het toevoegen van meer dan 500 m² aan commerciële functies wordt gezien als stedelijke ontwikkeling.

De gronden hebben nu een kantoor of bedrijfsfunctie. Voor de kantoren geldt dat het geen publieksgerichte functie mag zijn. De bedrijfsgronden mogen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten die gericht zijn op het vervaardigen van producten, niet zijnde detailhandel, kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, begraafplaats, hotel en horeca. De beoogde niet-woonfuncties in het gebied worden daarom ook als stedelijke ontwikkeling gezien.

Bestaand stedelijk gebied

In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". De locatie heeft al een stedelijke functie en is volledig omsloten door andere stedelijke functies en infrastructuur.

Relevante regio

Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling bepaalt tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De begrenzing van de regio is dus afhankelijk van de aard en omvang het programmaonderdeel dat als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Voor wonen is dat de regio Haaglanden en daarbinnen de gemeente Delft. De beoogde niet woonfuncties heeft vooral een lokale verzorgingsfunctie voor de nieuwe bewoners en zorgen voor werkgelegenheid in de gemeente.

1.4. Leeswijzer

De woningbehoefte wordt beschreven in hoofdstuk 2. De behoefte aan de commerciële functies is in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

2. Beschrijving woningbehoefte

In het plangebied worden maximaal 346 woningen mogelijk gemaakt in een stedelijk woonmilieu met appartementen en beneden-bovenwoningen (stads- en grachtenwoningen). Het programma gaat uit van sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen, koopwoningen en (zorg) groepswoningen.

2.1. Beleid wonen

In de provinciale verordening ruimte is vastgelegd dat stedelijke ontwikkelingen regionaal moeten worden afgestemd.

Het gemeentelijke woonbeleid is vastgelegd in de **Woonvisie 2016-2023** (december, 2016). De Woonvisie 2016- 2023 beschrijft het belang van een aantrekkelijk stedelijk woonklimaat dat past bij de sociale, economische en ruimtelijke ontwikkeling van Delft en de regio.

Het gaat goed met Delft. Het aantal inwoners en huishoudens groeit, nu maar ook komende jaren. De stad ontwikkelt zich meer en meer tot internationale kennisstad. De woningmarkt ontwikkelt mee, met een grotere vraag naar met name middeldure huurwoningen en duurdere koopwoningen. Delft is ook een solidaire kennisstad; een stad van mensen die bij elkaar horen en elkaar steunen met voldoende en kwalitatief goede woningen; ook voor ouderen en zorgafhankelijke doelgroepen.

Delft vervult een bijzondere rol binnen de Metropoolregio Rotterdam Den Haag, met een eigen kennisprofiel, vitale stedelijke woonmilieus, een aantrekkelijke historische binnenstad, nabijheid van rustige groene woon- en recreatiegebieden. De Woonvisie 2016-2023 geeft aan hoe wonen bijdraagt aan de ambities van Delft en voor welke uitdagingen en opgaven de stad staat. De visie beschrijft het belang van een aantrekkelijk woonklimaat dat past bij de sociale, economische en ruimtelijke ontwikkeling van Delft en de regio.

In de **Woonmonitor 2018** is aangegeven dat als stad zal steeds gezocht moet worden naar de juiste balans tussen wonen, werken en voorzieningen. Werken en wonen zullen ook meer worden gemengd, waarbij de uitwerking om maatwerk per gebied vraagt.

Delft zet in op een stad in balans waar het goed wonen is met diversiteit in stedelijke woonmilieus en evenwichtige wijken, voldoende kansen op doorstroming voor mensen die in Delft wonen en is er een goed vestigingsklimaat voor mensen die al in Delft werken of komen werken of studeren en hier ook willen wonen. Daarnaast heeft de stad ook te maken met een toename van het aantal ouderen en kleinere huishoudens.

Om in te kunnen spelen op de woonvraag worden nieuwe woningen gebouwd en worden woonmilieus toegevoegd die aansluiten bij de al bestaande milieus. Rustige groenstedelijke woonmilieus in onder meer de Harnaschpolder en de Professor Schoemakerplantage en meer stedelijke milieus in Nieuw Delft en rond het winkelcentrum De Hoven.

Hiermee speelt de gemeente in op de vraag naar bijvoorbeeld een grondgebonden woning in een rustige groene en waterrijke omgeving, of een nieuwe toegankelijke gestapelde woning in de nabijheid van

voorzieningen, de binnenstad en het station. Ook in de bestaande wijken worden woningen toegevoegd en worden naast doorstromers uit de wijk ook nieuwe wijkbewoners in staat gesteld een woonplek te vinden (Staal, Delfia en Bethelpark).

Met het woonprogramma in het Staalweggebied wordt mede invulling gegeven aan de woonambities van de gemeente Delft. Het woningbouwprogramma wordt periodiek regionaal afgestemd en gemonitord.

In de **Woonmonitor 2019** is aangegeven dat er tot 2040 ruimte is voor het bouwen van ongeveer 15.000 woningen. Deze monitor geeft jaarlijks inzicht in de nieuwbouwplannen en de ontwikkelingen op de Delftse woningmarkt.

Zoals afgesproken in de woonagenda zet Delft in op de bouw van een mix van middeldure en dure koopwoningen én sociale en middeldure huurwoningen. Door renovatie werkt Delft aan het verduurzamen van bestaande woningen. Daar waar niet anders kan, is vernieuwing door sloop en het terugbouwen van woningen aan de orde.

De meeste nieuwe woningen worden de komende jaren gebouwd in de gebieden Nieuw Delft, Schieoevers en in de omgeving van de Reinier de Graafweg en de Juniusstraat. Het gaat vooral om appartementen. Ongeveer de helft van de nieuwe woningen valt in het duurdere segment. Het aantal sociale huurwoningen neemt relatief af. Voor de sociale woningvoorraad is het de uitdaging om door vervanging te komen tot betere en duurzame woningen.

In de woonmonitor zet het college het wonen in een breder perspectief: wonen in balans met de gewenste economische ontwikkeling en het beslag op de ruimte. Nieuwbouwprojecten sluiten aan op de (sociale) opgaven in de bestaande woningvoorraad. Dit geeft beter inzicht in de kansen en wensen van de verschillende doelgroepen op de gespannen woningmarkt. Snelle oplossingen zijn er niet. Met de monitor kan de gemeente, samen met andere partijen, wel beter inspelen op eventuele tekorten aan woningen.

2.2. Kwantitatieve behoefte

Voldoende betaalbare woningen, duurzaam bouwen in de regio, en prettige en leefbare woonwijken. Dat zijn enkele van de concrete ambities van de nieuwe **Woonvisie Woningmarktregio Haaglanden 2017 – 2021** (2016). Sinds 2014 neemt de druk in de Randstad toe. De visie speelt hier op in en kijkt naar de toekomst. De concrete ambities en maatregelen zijn gericht voor de korte termijn: de periode 2017 tot en met 2021.

In de Woonvisie staan vijf belangrijke ambities:

- Het opstellen van een regionaal woningbouwprogramma.
- Regionaal voldoende betaalbare woningen aanbieden.
- Duurzaam bouwen en renoveren in Haaglanden.
- De regio levensloopgeschikt maken.
- Werken aan leefbare en prettige woonwijken.

De gemeenten streven ernaar om aan de verwachte behoefte van ruim 50.000 nieuwe woningen in 2025 te voldoen. Daarbij zal uiteraard nieuwbouw plaatsvinden, maar ze kijken ook naar de mogelijkheden die leegstaande kantoren en bedrijventerreinen bieden voor nieuwe woningen. De focus ligt meer op woonvormen voor jonge, oudere en kleinere huishoudens, omdat in deze groep de vraag toeneemt. Dit project geeft daar invulling aan door transformatie van een kantoorlocatie naar appartementen voor jongeren.

Tot 2025 komen er, zo is de verwachting, ruim 50.000 huishoudens bij in de regio Haaglanden. Onder hen bevinden zich met name jonge huishoudens in de leeftijd van 25 tot 40 jaar (circa 14.000), jonge ouderen

van 55 tot 75 jaar (27.351) en ouderen van 75 jaar en ouder (circa 22.000). Het aantal huishoudens in de leeftijd van 40 tot 55 jaar neemt juist met circa 11.000 af. Deze nieuwe huishoudens zijn gemiddeld kleiner, bestaan wat minder uit (klassieke) gezinnen en zijn (iets) vaker éénverdieners. Voor de regio betekenen deze cijfers dat er in de komende jaren een aanzienlijke bouwopgave ligt om iedereen aan een goede woning te helpen. Een opgave waarbij de focus niet alleen op eengezinswoningen, maar ook op gestapelde woningbouw gericht dient te zijn. Dit laatste vanwege de verwachte toename van het aantal kleinere huishoudens.

Inzet van de woonvisie is een ongedeelde regio, waarin voor alle inwoners voldoende betaalbare en gewenste woningen verspreid over de gemeenten in de regio beschikbaar zijn. Naast de sociale doelgroep willen de regiogemeenten zich ook gezamenlijk inspannen om de positie van de groep lage middeninkomens in de komende jaren te verbeteren. Dit door het woningaanbod in de middeldure marktsegmenten te vergroten. De regio stimuleert ontwikkelaars en beleggers om extra aantallen woningen in het betaalbare en middeldure huursegment te realiseren. Dit project geeft daar mede invulling aan.

Het regionale woningbouwprogramma (Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021) is in 2016 geactualiseerd en met de provincie afgestemd. De regio Haaglanden heeft afgesproken om jaarlijks gemiddeld 5.000 woningen toe te voegen, gelet op de aantrekkende woningmarkt. Het verhogen van de woningproductie (van 3.500 naar 5.000 woningen) sluit aan bij de grote opgave om de stedelijke woonvraag te accommoderen. Dit is een opgave om circa 70.000 woningen tot 2030 in de stedelijke regio's waar nog geen concrete plannen voor zijn of uitgesteld zijn, naast een kwalitatieve mismatch in de gevraagde woonmilieus en het planaanbod. De provincie heeft in een reactie op de regionale afstemming (20 september 2016) aangegeven dat ze als geschikte plekken voor stedelijke milieus vooral locaties ziet die multimodaal zijn ontsloten, in de nabijheid van stedelijke voorzieningen. De Staal is bij uitstek geschikt door de ligging op fietsafstand van station Delft (minder dan 10 minuten fietsen).

Afstemming met Gedeputeerde Staten heeft op 2 november 2017 weer plaatsgevonden. Hierin is aangegeven dat vijf gemeenten, waaronder Delft, het initiatief hebben genomen om verdichtingsopgaven zoveel mogelijk te plannen binnen 'Bestaand stads- en dorpsgebied' en nabij hoogwaardig openbaar vervoer. De locatie is bij uitstek geschikt om een gemengd stedelijk woonwerkmilieu te realiseren.

Uit de actuele **provinciale woningbehoefteraming (WBR, 2019)** blijkt dat de woningbehoefte in Delft de in de periode 2020 - 2030 is berekend op meer dan 7.000 woningen (jaarlijks ruim 700 woningen).

			2019	2020-2025	2025-2030	Totaal
Den Haag (regio)	Delft	WBR 2019	1.160	4.090	3.140	8.390
	Den Haag	WBR 2019	5.680	21.950	19.860	47.490
	Leidschendam-Voorburg	WBR 2019	170	260	-170	260
	Midden-Delfland	WBR 2019	10	260	200	470
	Pijnacker-Nootdorp	WBR 2019	230	960	940	2.130
	Rijswijk	WBR 2019	80	-180	290	190
	Wassenaar	WBR 2019	20	-350	-670	-1.000
	Westland	WBR 2019	610	2.810	1.180	4.600
	Zoetermeer	WBR 2019	480	1.600	1.250	3.330
	Totaal regio		8.440	31.400	26.020	65.860

Figuur 2.1 Woningbehoefte subregio Den Haag en Delft (bron: WBR, 2019)

Om de druk op de woningmarkt te verminderen, moeten er in de periode tot 2025 100.000 woningen extra bijkomen in de zuidelijke Randstad, oplopend tot 230.000 in 2040. In de **Woondeal zuidelijke Randstad** is afgesproken dat het Rijk, de provincie Zuid-Holland en de gemeenten in de regio trekken samen op om de woningbouwproductie te versnellen, de leefbaarheid in zwakkere wijken te verbeteren en excessen aan te pakken. Bovenop de bekende 12 ontwikkelingsgebieden (waaronder Delft-Schieoever-Station Campus) komen er 6 locaties bij waar woningbouw versneld van de grond moet komen.

Ambitie en plancapaciteit

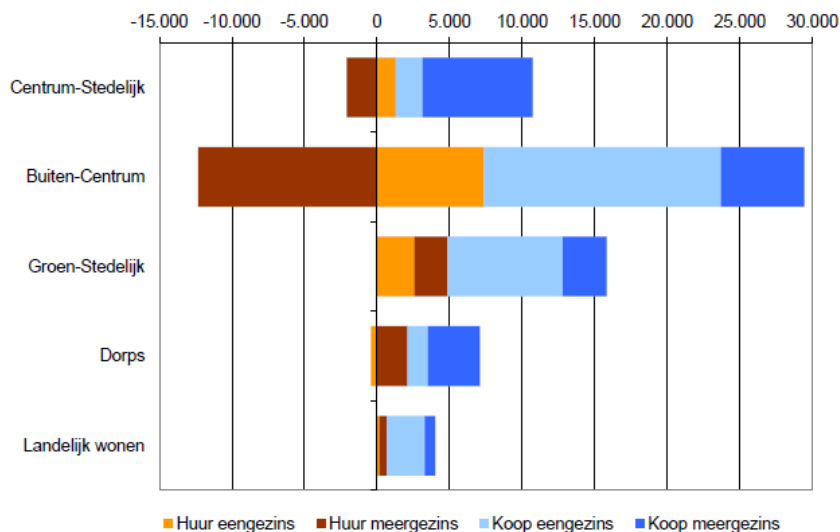
In de **Kadernota** staat de ambitie van de gemeente Delft om tot 2040 circa 15.000 nieuwe woningen toe te voegen aan de bestaande voorraad. De nieuwe woningen zorgen ervoor dat Delft een aantrekkelijke woonstad is voor zittende en nieuwe bewoners. Op deze manier draagt de stad bij aan de regionale opgave om het vestigingsklimaat te versterken. Die ambitie is regionaal vastgelegd in het regionale investeringsprogramma en de Roadmap Next Economy van de MRDH. Bovendien zorgen passende woningen ervoor dat bedrijven zich makkelijker kunnen vestigen, omdat er een goed woningaanbod met voldoende keuzemogelijkheid is voor werknemers, en studenten die na hun studie in Delft willen blijven wonen. Het project Staalweggebied geeft hier mede invulling aan met 330 woningen.

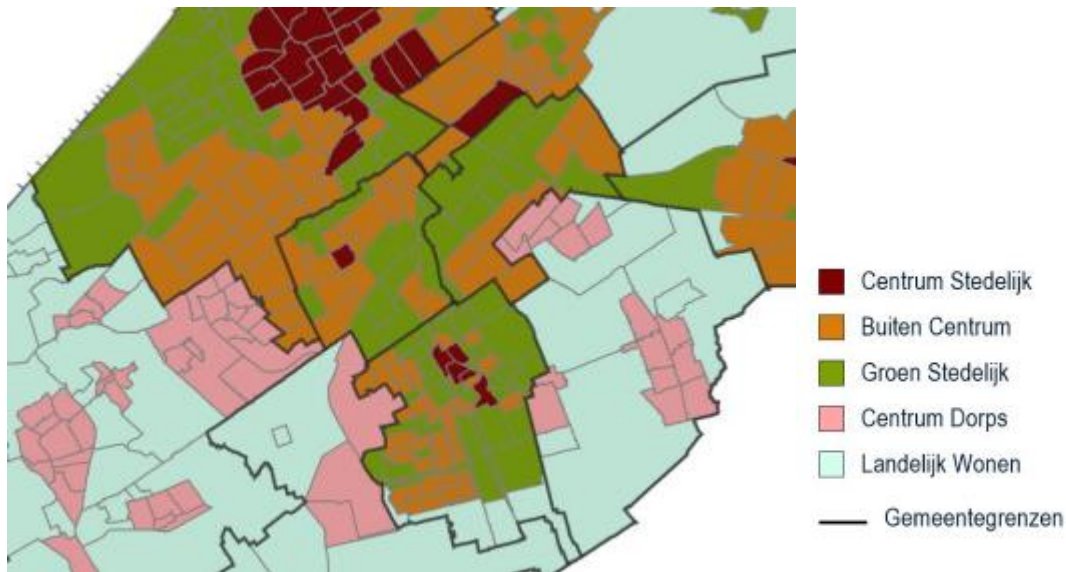
Uit de gemeentelijke Woonmonitor 2019 blijkt ook dat er tot 2040 ruimte is voor het toevoegen van ongeveer 15.000 woningen en de gemeente inzet op ondermeer de realisatie van middeldure huur (720-tm 950 euro) - en middeldure en dure koopwoningen. De categorie lage middeldure huur (720-850 euro) kan ook worden ontwikkeld door corporaties. Daarnaast zal de bestaande voorraad worden verduurzaamd en daar waar nodig gerenoveerd of vernieuwd door sloop en het terugbouwen van woningen. In de berekeningen van de Woonvisie ging de gemeente uit van het netto toevoegen van woningen met een bandbreedte van 3.000 tot 3.800 woningen in de periode tot en met 2023.

2.3. Kwalitatieve behoefte

Uit de **Woningmarktverkenning Regio's Zuid-Holland 2016** blijkt dat in Haaglanden de groeiende behoefte aan woningen in alle categorieën het duidelijkst terug is te zien in buiten-centrummilieus en groenstedelijke woonmilieus. Het plangebied is aangemerkt als groen stedelijk woonmilieu, dat aansluit op een buitencentrum woonmilieu.

Figuur 7-5: Mutaties woningbehoefte naar woonmilieu en type, 2017-2030





Figuur 2.2 Woningbehoefte naar woonmilieus 2017-2030 (bron: Woningmarktverkenning Regio's Zuid-Holland, 2016)

De provincie ziet vooral woningbehoefte in binnenstedelijke woonmilieus in de onderstaande (witte) categorieën (Bron: Staat van Zuid-Holland).

Haaglanden WMV2016*		Huur <520	Huur 520-711	Huur >711	Koop <200.000	Koop 200.000- 320.000	Koop >320.000	Totaal
Woonmilieu	Perioden							
Binnenstedelijk	2017-2019	-175	-342	12	1.213	1.159	533	2.400
	2020-2024	-745	-200	-171	1.282	1.612	606	2.384
	2025-2029	-637	-167	-150	1.171	1.670	561	2.448
Groen stedelijk / suburbaan / dorps	2017-2019	-2.669	855	1.882	2.653	2.447	3.608	8.776
	2020-2024	-5.259	-914	3.355	4.291	3.881	5.694	11.048
	2025-2029	-3.946	-745	2.861	5.219	4.171	5.980	13.540
Buitenstedelijk	2017-2019	59	88	71	293	425	398	1.334
	2020-2024	64	149	93	314	492	586	1.698
	2025-2029	74	175	60	288	543	669	1.809
Totaal		-13.234	-1.101	8.013	16.724	16.400	18.635	45.437

De tabel toont de uitkomsten van de Woningmarktverkenning Zuid-Holland 2016 voor bovengenoemde regio. Hierbij zijn de prijsklassen en woonmilieus gegroepeerd. Voor dezelfde periode zijn de totalen van de Woningbehoefteraming en Bevolkingsprognose (beide uitgedrukt in woningvoorraadontwikkeling) weergegeven.

* Gekleurde vlakken en pijlen geven aan dat Provincie Zuid-Holland bedenkingen heeft bij deze uitkomsten van de Woningmarktverkenning.

Voor toelichting en meer informatie, zie Staat van Zuid-Holland (thema Wonen).

WBR2016	
2017 t/m 2019	19.373
2020 t/m 2024	24.476
2025 t/m 2029	21.297
Totaal	65.146

BP2016	
2017 t/m 2019	19.536
2020 t/m 2024	23.368
2025 t/m 2029	17.991
Totaal	60.895

Figuur 2.3 Analyse woningmarktverkenning (bron: Staat van Zuid-Holland, 2016)

Het woningbouwprogramma speelt in op de vraag naar zowel goedkope en middeldure huurwoningen als koopwoningen in het hogere prijssegment.

Vergroten van het middeldure en duurdere woonsegment

In de Woonvisie Delft is ook onderzocht dat de grootste groei alleenstaanden betreft, ongeveer een vijfde gezinnen en bijna een derde 55+'ers. De gemeente ziet de noodzaak om het middensegment in Delft fors uit te breiden, vooral met middeldure huurwoningen.

Als compacte stad zet de gemeente in op woonproducten die passen bij het stedelijk woonmilieu. Dit is aanvullend op de meer landelijke en dorpse woonmilieus in omliggende buurgemeenten. Over de realisatie van de gewenste landelijke en dorpse milieus maakt de gemeente afspraken met de buurgemeenten en in de regionale woonvisie.

Het Staalweggebied is in de woonvisie specifiek aangemerkt als kans. De stip op de horizon is dat er nieuwe, interessante stedelijke woonmilieus ontstaan, waar ook medewerkers van kennisintensieve bedrijven, (internationale) promovendi en afgestudeerden een aantrekkelijk woningaanbod kunnen vinden. Verschillende voormalige kantoor- of bedrijvenlocaties zijn getransformeerd tot aantrekkelijke woon-werk-leefomgevingen, op fietsafstand van de werkplek en dicht bij binnenstad, openbaar vervoer en uitvalswegen. Er is volop ruimte voor experimenten en innovatieve toepassingen met duurzame energie en nieuwe woonvormen. Interessante locaties voor woningbouw zijn: Nieuwe Haven, Schoemaker Plantage en op langere termijn wellicht ook De Staal / Staalweggebied en Schieoevers.

De gemeente wil de kansen voor initiatief vanuit de stad gaan benutten. Zo zijn we, onder meer, op zoek naar meer middeldure huur- en koopwoningen, naar kleinschalige woon-zorgoplossingen, naar aanbod dat bijdraagt aan meer diversiteit en een aantrekkelijk levendig karakter van de stad. Op bestaande plekken kan aanbod worden toegevoegd of getransformeerd. Er zijn bekende toplocaties, zoals de Spoorzone en Nieuwe Haven en op termijn mogelijk ook De Staal en Schieoevers en aangrenzende bedrijventerreinen zoals de Vulcanusweg en Tanthof Noord, maar ook de vele kleinschalige locaties in de buurten.

Vrijenban is een vitale wijk waar vertrek en vestiging van economisch draagkrachtige bewoners in evenwicht is. De veerkracht ontleent deze wijk aan zijn sterke buurtidentiteiten én de doorstroomkansen die buurten bieden binnen de wijk. Op langere en middellange termijn biedt de wijk kansen.

Deze wijk kan met het toevoegen van de ontbrekende treden (middelduur en duur) de doorstroming in de wijk effectiever tot stand laten komen. Er is een transformatieopgave voor het voormalig gemeentelijk vastgoed 'De Staal'. Dit biedt de kans de entree van de stad en de wijk sterk op te waarderen en te markeren. Het kan daarmee ook een olievlekwerking hebben op de kwaliteitsverbetering van het aangrenzende bestaande woongebied.

2.4. Bestaand aanbod

Kwartaalcijfers van makelaarsvereniging NVM Haaglanden (1^e kwartaal 2020)

Het laagste aanbod in 20 jaar en de afname van het aantal nieuwbouwwoningen baart zorgen!

Na de bekendmaking van de cijfers van het 4^e kwartaal van 2019 waarin de NVM de situatie op de woningmarkt heeft getypeerd als 'woningnood', heeft onder andere waarnemend minister Van Veldhoven toegezegd meer vaart te willen maken met woningbouw. Juist daarom is de afname van het aantal aangeboden nieuwbouwwoningen in het 1^e kwartaal van 2020 verontrustend. En daar komen nu de effecten van de coronacrisis nog bij, waardoor er minder nieuwbouw verwacht wordt.

In de tweede helft van maart 2020 bereikte de coronacrisis ons land. De NVM constateert dat vooral de verkoop van bestaande woningmarkt op peil blijft. De enorme krapte op de markt is er nog steeds en de voorwaarden voor het kopen van een woning zijn nog steeds gunstig. Omdat de woningmarkt een vertrouwensmarkt is, is nog niet duidelijk wat de gevolgen voor de langere termijn zijn. Nu is het nog steeds een goed moment om te kopen én te verkopen.

In het 1^e kwartaal 2020 zijn er bijna 7% meer nieuwbouwwoningen in Nederland verkocht door NVM-makelaars dan in dezelfde periode een jaar eerder. Het gaat om circa 8.600 nieuwbouwwoningen. Veel

consumenten willen de stap zetten naar nieuwbouw. Die woningen zijn vaak van alle verduurzamende maatregelen voorzien waardoor de kosten voor de toekomst beperkt -of in elk geval bekend- zijn. Dat geeft een comfortabel gevoel.

Bestaande bouw is stabiel

In het 1^e kwartaal van 2020 zagen de NVM-woningmakelaars in Nederland een minimale daling van het aantal verkopen van bestaande woningen. Er zijn 0,6% minder woningen verkocht dan in het 1^e kwartaal 2019. In totaal verkochten de NVM-makelaars bijna 32.800 woningen. De prijs is in het 1^e kwartaal van 2020 toegenomen met 9,6% ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De transactieprijs van de gemiddeld verkochte bestaande woning bedraagt € 326.000. De gemiddelde prijs van de verkochte nieuwbouwwoning is in een jaar tijd met ruim 14% toegenomen tot ruim € 400.000 in het 1^e kwartaal 2020. Het woningaanbod bestaande bouw in Nederland krimpt nog steeds. Het aantal woningen dat halverwege het 1^e kwartaal 2020 bij NVM-makelaars te koop stond is met 28,6% ten opzichte van het 1^e kwartaal van vorig jaar erg hard gedaald. Er staan nu ongeveer 30.200 woningen in aanbod, een zéér laag aantal. Het is 20 jaar geleden dat er zo weinig aanbod voor de woningzoekende consument beschikbaar was. Voornaamste oorzaak is het lage aantal woningen dat te koop is gezet (het nieuwe aanbod), dat waren slechts 31.700 woningen. Dit is 10,6% minder dan vorig jaar en het laagste aantal in 5 jaar. Een potentiële koper kon in het 1^e kwartaal 2020 uit slechts 2,8 woningen kiezen.

In de 2^e helft van maart 2020 bereikte de coronacrisis ons land. In de eerste weken van de strengere maatregelen ten behoeve van voorkomen van verdere verspreiding van het coronavirus, loopt de woningmarkt nog 'gewoon' door. Huishoudens met concrete aankoopplannen, die op het punt staan om de stap te zetten, zetten deze gewoon door.

Kwartaalcijfers van makelaarsvereniging NVM Haaglanden (2e kwartaal 2020)

Vraag naar een woning overtreft wederom het aanbod, overbieden is geen uitzondering!

De woningmarkt in Nederland heeft weinig tot niet te lijden gehad onder de coronacrisis. Er is meer boven de vraagprijs verkocht dan ooit tevoren: 52% van alle woningen werd voor meer verkocht dan dat ervoor gevraagd werd. De prijs van de gemiddeld verkochte woning in Nederland bedraagt € 335.000,=, dat is 8,8% meer dan een jaar geleden. Het aantal transacties in Nederland steeg ten opzichte van het 1^e kwartaal dit jaar maar daalde licht met bijna 4% in vergelijking met het jaar ervoor. Omdat het aanbod niet evenredig toenam, daalde het aantal beschikbare woningen verder.

Hoewel er in absolute zin minder kopers zijn, blijft men overbieden om de gewenste woning te bemachtigen. Nu er minder belangstelling is van beleggers en expats, krijgen starters en doorstromers meer kansen. De NVM merkt dat de consument vertrouwen heeft in de veerkracht van de Nederlandse economie; men omarmt de eigen woning en denkt niet op de korte maar op lange termijn.

Trek naar platteland

Het gevolg van de coronacrisis is dat er veel thuis wordt gewerkt. Het zou de behoefte hebben opgewekt om landelijker en ruimer te willen wonen. Weg uit de stad, naar een huis met een tuin en een extra (werk)kamer. De NVM heeft die bewering nader onderzocht en concludeert dat corona deze ontwikkeling lijkt te versterken, maar deze is niet nieuw. In provincies als Gelderland, Drenthe en Friesland is weliswaar een lichte stijging te zien van het aantal mensen dat afkomstig is uit de Randstad. Maar deze ontwikkeling is al sinds 2013 gaande. Er is wel meer vraag naar een extra werkkamer, een balkon of tuin.

De behoefte aan nieuwbouwwoningen blijft ongekend groot: berekeningen van het ministerie van BZK tonen aan dat er jaarlijks zo'n 90.000 woningen bij moeten komen. In de praktijk merken makelaars dat bouw- en vergunningsprocedures te lang duren. Zo noemt men o.a. de stikstof- en PFAS-problematiek als reden van vertraging. De NVM vindt dat een eigen minister van Wonen in een volgend kabinet van groot belang is. Door de patstelling in de stikstof- en PFAS-dossiers is kostbare tijd verloren gegaan en het kabinet heeft daar niet adequaat op gereageerd. Er moet substantieel meer gebouwd worden zodat er ook -vaak goedkopere- bestaande woningen vrij komen. Dit vraagt om stevige regie van met name het

Rijk. Het is belangrijk dat gemeenten en provincies gestimuleerd worden om te bouwen in de juiste typen en prijsklassen.

Nadere analyse Delft

In de Gemeente Delft is t.o.v. het 2^e kwartaal 2019 een daling in transacties (204 woningen) van 8,3%. In vergelijking met het voorgaande kwartaal zijn er 11,3% meer woningen verkocht. De gemiddelde verkoopprijs bedraagt in het 2^e kwartaal 2020 € 327.300. Ten opzichte van een jaar geleden is dit een prijsstijging van 8,3% en ten opzichte van het voorgaande kwartaal een prijsstijging van 3,5%. De gemiddelde verkooptijd bedraagt in het 2^e kwartaal 2020 32 dagen versus 36 dagen t.o.v. een jaar geleden.

De transactieprijzen lopen steeds verder op. De meeste mensen verhuizen binnen Delft. De grootste instroom komt uit Den Haag. Hieruit wordt geconcludeerd dat Delft een krappe woningmarkt heeft en dat Delft ook een opvangfunctie vervult voor onder meer Den Haag.

Er is in Delft nog steeds sprake van oververhitting met een gemiddelde transactietijd van 32 dagen.

2.5. Conclusie woningbehoefte

De woningbehoefte in Delft is groot. Er zijn minder harde plannen dan behoefte. Voor de woningmarkt in Delft worden kansen gezien voor woonproducten die passen bij het stedelijk woonmilieu. De woningen die worden gepland, geven invulling aan de behoefte aan stedelijk wonen met een goede OV-bereikbaarheid en gericht op een brede doelgroep op de woningmarkt. Het toevoegen van woningen in het Staalgebied met een ontmoetingsplek (horeca) en werkgelegenheid (kantoren, werkateliers) komt de leefbaarheid en levendigheid in het gebied bovendien ten goede.

3. Beschrijving behoefte commerciële functies

In totaal wordt maximaal 6.350 m² aan commerciële ruimte in het gebied mogelijk gemaakt. In de toren is ruimte voor 2.500 m² commerciële functies waarvan 1.000 m² kantoor en 300 m² horeca. De bedrijfsateliers (multifunctioneel gebouw blok 6) hebben een oppervlakte van 3.700 m². Daarnaast biedt blok 3 nog ruimte aan 150 m² commerciële ruimte.

Het werkgebouw betreft een multifunctioneel gebouw met circa 300 parkeerplaatsen, werk- en kantoorruimten, bedrijfsateliers (kleinschalige innovatie-ateliers) en beneden/bovenwoningen langs de ontsluitingsweg. De onderste lagen van de woontoren zijn gereserveerd voor de hoofdentree, ontvangstruimte en commerciële functies waarbij te denken valt aan een koffiebar en een advocatenkantoor.

3.1. Behoeftte kantoren

In de **Economische effectrapportage kantoorlocaties Zuid-Holland (maart, 2018)** wordt opgemerkt dat er in Delft – net als elders in de Randstad – sprake is van leegstand in de kantorensector. Ook bevindt zich in bestemmingsplannen nog (uit te werken) plancapaciteit voor realisatie van kantoren.

De transformatie van de bestaande kantorenvorraad maakt een wezenlijk onderdeel uit van de Delftse inzet gericht op het terugdringen van leegstand op niet kansrijke plekken. Diverse panden worden omgezet in andere functies. De Staal (voormalig gemeentekantoor/gemeentewerf) is een van de transformatielocaties waar de hoeveelheid kantoorruimte wordt verminderd. In het nieuwe plan komt maximaal 1.000m² zelfstandige kantoorruimte terug.

In de op 8 maart 2018 door de gemeente vastgestelde **Ruimtelijk-Economische Visie** staat dat de voorraad kantoren de komende jaren in kwantitatieve zin kleiner zal worden maar in kwalitatieve zin sterker. Dit wordt bereikt door gefaseerd incurante kantoorpanden uit de markt te nemen, door transformatie te faciliteren en tegelijkertijd de bouw van nieuwe kantoren primair te beperken tot de spoorzone en het stationsgebied Delft Campus. Daarbij vormt deze transformatieopgave ook een kans om vanuit sturing op ruimtelijke economische ontwikkeling een substantiële bijdrage te leveren aan de verstedelijkingsopgave zoals geformuleerd in de woonvisie.

Het regionale beleid en de behoefte aan kantoorfuncties is beschreven in de **Strategie Werklocaties 2019-2030** (MRDH). De strategie stuurt op kwaliteit van de werklocaties, marktevenwicht in vraag en aanbod naar werklocaties en verduurzaming. Daarnaast staan in het plan ook een aantal concrete acties waar de gemeenten de huidige bestuursperiode (tot 2023) mee aan de slag gaan. Voor het eerst zijn detailhandel, kantoren en bedrijventerreinen in één regionale visie op werklocaties opgenomen.

Het kantorenbeleid stuurt zowel op het kwalitatief versterken van de bestaande voorraad, als kwantitatief het verdunnen van de kantorenvorraad op snelweglocaties en het onttrekken van incurant bestaand aanbod en overmatige plancapaciteit (geplande nieuwbouw). De geactualiseerde aanbodinventarisatie geeft nieuwe inzichten. Toplocaties en (inter)nationaal concurrerende vestigingsmilieus kunnen uitbreiden, en op minder goed met OV-bereikbare locaties wordt het aanbod geoptimaliseerd. Daarnaast

wordt op veel snelweglocaties de overmaat in het vastgoed gereduceerd door transformatie naar nieuwe functies (zoals wonen). Met maatwerk stemmen de regiogemeenten het aanbod af op specifieke ruimtelijk-economische ontwikkelingen.

De regiogemeenten versterken de grootstedelijke toplocaties en reduceren tot 2030 het aanbod op snelweglocaties en OV-knooppunten met 1.000.000 m². Daarbij hebben twee prioritaire locaties speciale aandacht.

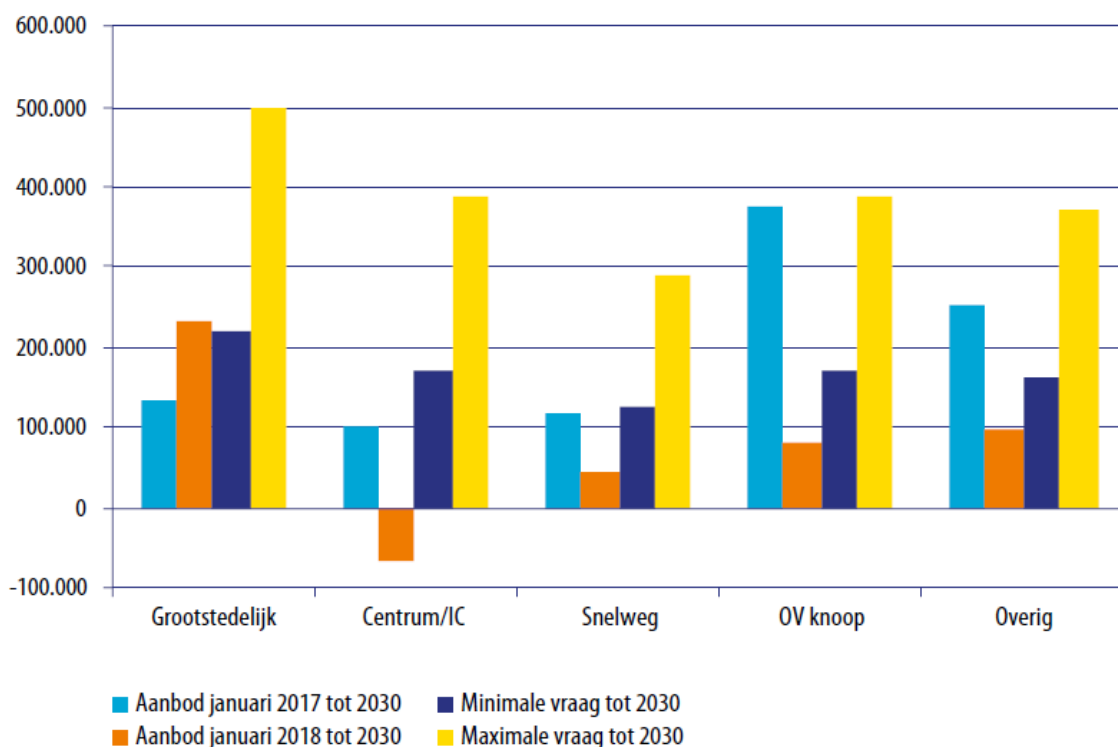
De provincie Zuid-Holland heeft in 2018 een behoefteraming voor kantoren laten maken. Hierbij is voor de subregio's Haaglanden en Rotterdam een vraagprognose tot 2030 en een aanbodinventarisatie opgesteld. De totale vraag naar nieuwe kantoorruimte in de MRDH is berekend op minimaal 1,5 tot maximaal 3,4 miljoen m² vvo voor de periode 2017 tot en met 2030. Gezien de aantrekkingskracht van de MRDH moet rekening worden gehouden met het hogere scenario, en de maximale behoefteraming.

In aanvulling op de behoefteraming uit 2018 heeft de MRDH in 2018 de aanbodcijfers geactualiseerd. De forse toename van (verwachte) transformaties en reductie van het planaanbod, leidt tot een halvering van het aanbod tot 2030, wat overigens door diverse marktpartijen al werd gesignaleerd.

Het gevolg is dat het totale aanbod niet toereikend meer is voor de minimale nieuwbouwvraag. Dat tekort maakt duidelijk dat de kantorenmarkt in de MRDH in een ander perspectief dient te worden gezien.

De geactualiseerde aanbodontwikkeling laat zien dat door het verdunnen van de voorraad (transformatie en sloop) en het verlagen van de plancapaciteit het aanbod tot 2030 daalt van 989.000 m² naar 369.000 m². Dit komt vooral door geplande reducties in de huidige bestuursperiode. Verdeeld over de verschillende locatietypes ontstaat onderstaande balans van vraag en aanbod tot 2030.

Totale vraag en aanbod tot 2030 Haagse regio (MRDH, oktober 2018)



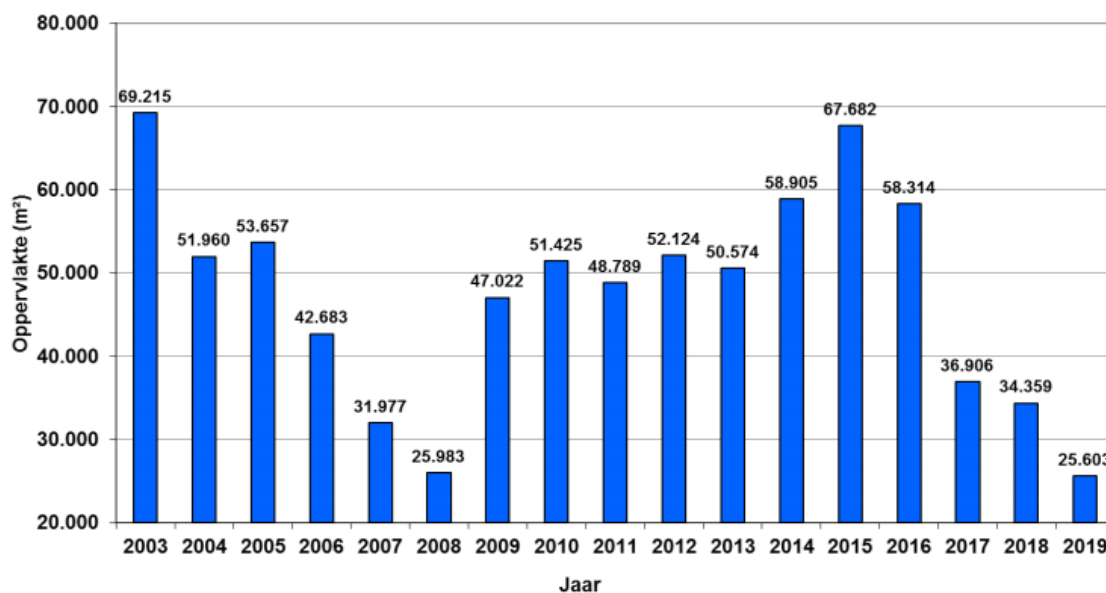
Figuur 3.1 Vraag en aanbod kantoorruimte MRDH (bron: Strategie Werklocaties 2019-2030, 2019)

Op grootstedelijke locaties komt het aanbod tot 2030 maar net boven de minimumvraag uit. Het versterken van die locaties vereist inzet van Den Haag. Er zijn tot 2030 forse reducties in het aanbod zichtbaar op de andere gebiedstypes. De centrum/IC locaties komen op termijn zelfs uit op een tekort.

Ook het aanbod van snelweglocaties en OV-knooppuntlocaties wordt fors gereduceerd. Daar is vooral de inzet van Rijswijk (Plaspolder) en Zoetermeer (Afrikaweg) te zien.

Het aanbod in de periode 2018-2030 is inmiddels niet meer voldoende om aan de vraag te kunnen voldoen.

Uit de Monitor bedrijfsonroerendgoed Haaglanden 2019 blijkt dat het aanbodpercentage van kantoren in Delft eind 2019 is gedaald naar 7,9% en hiermee in de buurt komt van de gewenste frictieleegstand. Er is eind 2019 nog slechts 25.600m² ruimte beschikbaar.



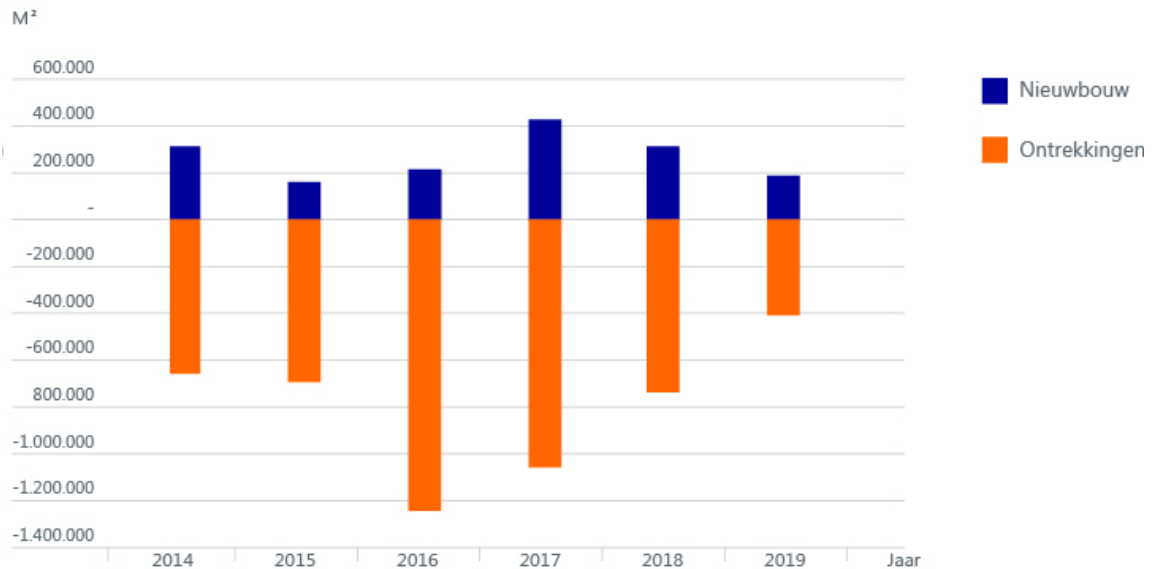
Gemeente	Kantoren- voorraad (m²) 01-01-2019	Aanbod (m²) 01-01-2019	Aanbod- percentage 01-01-2019	Kantoren- voorraad (m²) 31-12-2019	Aanbod (m²) 31-12-2019	Aanbod- percentage 31-12-2019	Verschil 2019 t.o.v. 2018
Delft	322.300	34.359	10,7%	322.300	25.603	7,9%	-2,7%

Figuur 3.2 Kantorenaanbod Delft (Bron: Monitor bedrijfsonroerendgoed 2019)

Trends en ontwikkelingen

Rabobank verwacht dat de negatieve effecten op de kantorenmarkt door de coronacrisis vooral tijdelijk zijn. De kantorenmarkt staat er beter voor dan tijdens de vorige crisis en de grote steden versterken hun positie op de kantorenmarkt. verder is de verwachting dat het kantoor niet langer alleen een plek is om te werken maar steeds meer om te ontmoeten.

Door de economische groei van de laatste jaren staat de kantorenmarkt er goed voor. Ook een laag nieuwbouwvolume in combinatie met verschillende transformaties en renovaties hebben de markt goed gedaan. Ter vergelijking: begin 2020 stond ongeveer 11 procent van de kantoormeters leeg, terwijl in 2008 de leegstand voorbij de 20 procent dreigde te gaan.



Bron: R. Bak, bewerkt door Rabobank Real Estate Finance, 2020

Figuur 3.3 Krimp kantorenvoorraad door weinig nieuwbouw en veel onttrekkingen (bron: Rabobank)

De kantorenmarkt maakt daarnaast een kwaliteitsslag: er is meer aandacht voor het moderniseren van kantoren. Vooral bij grote treinstations vinden nieuwe ontwikkelingen plaats om er aantrekkelijke kantoorgebieden van te maken. Traditionele, veelal monotone locaties maken zo plaats voor werklocaties met een grotere diversiteit aan functies en voorzieningen. Verder zien we dat kantoren steeds duurzamer en energiezuiniger worden. Aangezien veel kantoren nog geen energielabel-C hebben, gaan we hier de komende jaren een versnelling in zien.

De impact van corona zien we terug in de manier hoe we kantoren gebruiken. Om te voldoen aan de anderhalvemetersamenleving moeten aanpassingen worden gedaan aan de inrichting van de werkomgeving. Dat gaat ten koste van werkplekken en daarmee daalt de bezettingsgraad. Vooral hoogbouw is kwetsbaar vanwege de beperkingen die gelden voor het liftgebruik. Ook zien we dat grote open kantoortuinen hun langste tijd hebben gehad. In de markt is bovendien discussie over de kwetsbaarheid van kantoren op stationslocaties. Veel werknemers die normaal gesproken met het openbaar vervoer reisden, werken nu tenslotte thuis. We verwachten dat het hier vooral gaat om een tijdelijk effect. De voordelen van OV-locaties (zoals goede bereikbaarheid, duurzaamheid, populariteit van gemengde stedelijke leefomgevingen, etc.) zullen uiteindelijk sterker wegen dan de impact van het coronavirus.

Conclusie

De huidige kantoorbesteding in het gebied maakt geen publieksfunctie mogelijk. Er is in de MRDH behoefte aan breed inzetbare kantooruimte op goed bereikbare plekken, om daarmee voldoende werkgelegenheid in de regio te faciliteren. Het gebied is aan te merken als snelweglocatie, maar is ook goed bereikbaar door de ligging binnen de invloedssfeer van HOV (binnen 10 minuten fietsafstand). Delft heeft een actief beleid op het transformeren van niet kansrijke kantoorlocaties, waardoor eventuele leegstand wordt opgelost met andere kansrijke functies. Bij De Staal wordt het aantal kantoormeters teruggebracht tot maximaal 1.000 m² zelfstandige kantooruimte.

3.2. Behoefte bedrijfsruimte

De huidige bedrijfsbestemming in het gebied maakt geen zelfstandige kleinschalige bedrijven mogelijk. De behoefte aan 3.700 m² bedrijfsruimte blijkt uit de Strategie Werklocaties 2019-2030 (MRDH).

Het beleid voor bedrijventerreinen stuurt op evenwicht tussen vraag en aanbod, en borgt duurzame vitaliteit. Het marktevenwicht is redelijk in balans, maar in sommige gebieden gaat de uitgifte bovengemiddeld snel. In en nabij Den Haag is een tekort aan stedelijke 'klassiek kleinschalige' terreinen, en op termijn mogelijk een tekort aan terreinen voor bedrijven met een hogere milieucategorie. De MRDH werkt met betrokken regiogemeenten in 2019 aan een oplossing. In de hele regio zorgt het forse woningtekort voor conflicterende ruimteclaims in het stedelijke gebied. Op veel bedrijventerreinen wordt gekeken naar transformatiemogelijkheden naar wonen. Die zijn echter wel belangrijk in de ontwikkeling en behoud van de regionale werkgelegenheid.

De provinciale behoefteraming (Stec, 2017) geeft de *uitbreidingsvraag* op basis van WLO-groeiscenario's en marktontwikkelingen. Hieruit is een totale vraag gekomen van 357 hectare tot 2030, en 503 hectare tot 2035. Het aanvullende marktonderzoek van de MRDH (Ecorys, juli 2018) neemt deze uitbreidingsvraag als uitgangspunt, en verdeelt deze over de 3 marktgebieden en werkmilieu. Dit geeft een genuanceerder beeld van de economische samenstelling en de impact van marktontwikkelingen op de bedrijventerreinen van de MRDH.

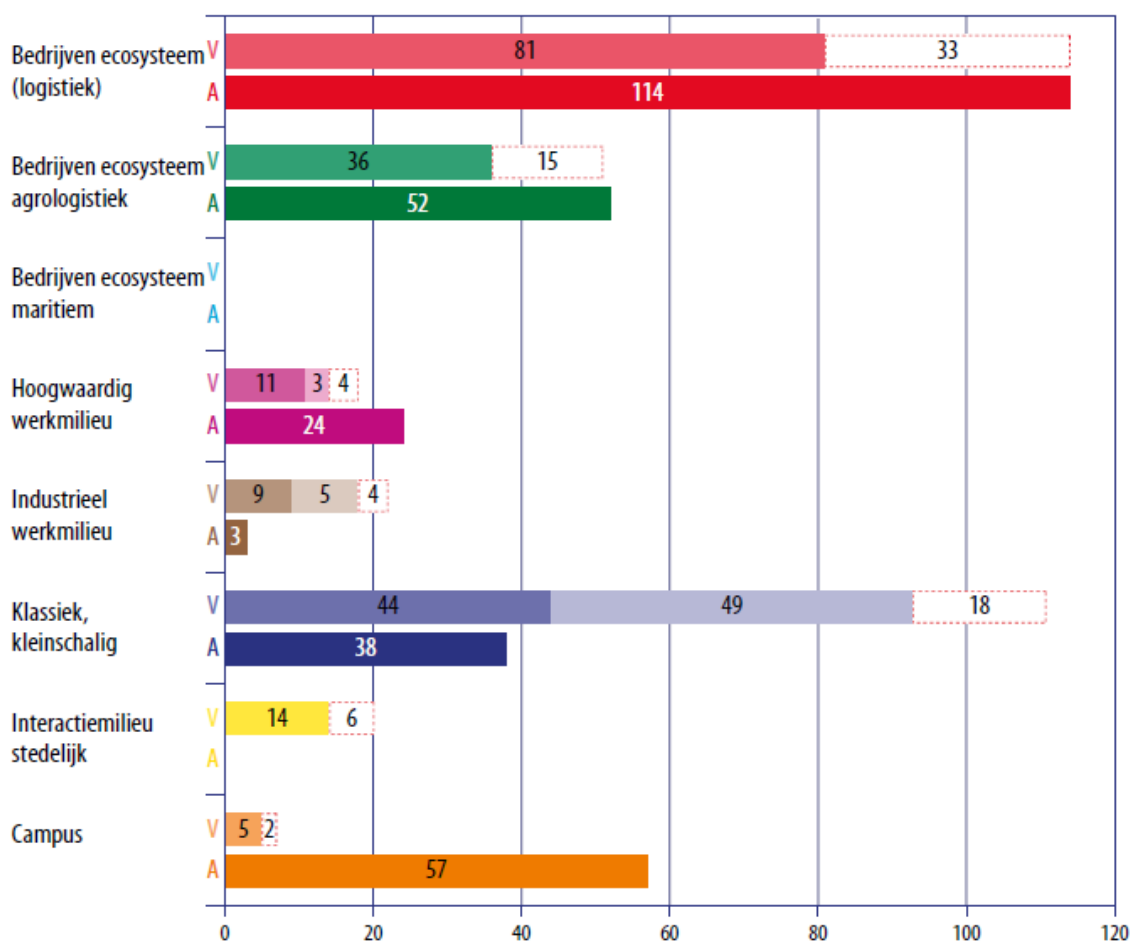
Het onderzoek van de MRDH geeft ook de *vervangingsvraag*. Deze is toegevoegd aan de totale ruimtevraag.

Tot 2030 wordt gerekend met een *totale marktvraag van 471 hectare* (inclusief *vervangingsvraag*). Stec rekent met een hard planaanbod van 540,5 hectare tot 2030. De provincie Zuid-Holland concludeerde daarmee overaanbod. Met de extra vervangingsvraag verandert die mismatch naar nog maar (540,5 - 471) 68,5 hectare tot 2030, en verdwijnt in 2035). Daarnaast maakt de kwalitatieve verdieping goed zichtbaar waar overschot en ook tekort zit, en welke oplossingsrichtingen er mogelijk zijn.

Het beperkte overaanbod op *hoogwaardig werkmilieu* is geschikt te maken voor *interactiemilieu stedelijk*. Dat vereist vooral meer mix met stedelijke voorzieningen. Als de vervangingsvraag door transformatie en intensivering doorzet is er (zeker in 2035) een fors tekort aan *klassiek kleinschalige* bedrijventerreinen.

De belangrijkste uitdaging voor de Haagse regio is de grote vraag naar klassiek kleinschalig werkmilieu. Dit geldt vooral voor Den Haag en directe omgeving. Subregionale afspraken en monitoring zijn van belang. Daarnaast kan voor het stedelijk interactiemilieu door herprofilering (meer functiemenging) en goede vraaggerichte benadering de kwalitatieve mismatch worden opgevangen door andere bedrijventerreinen.

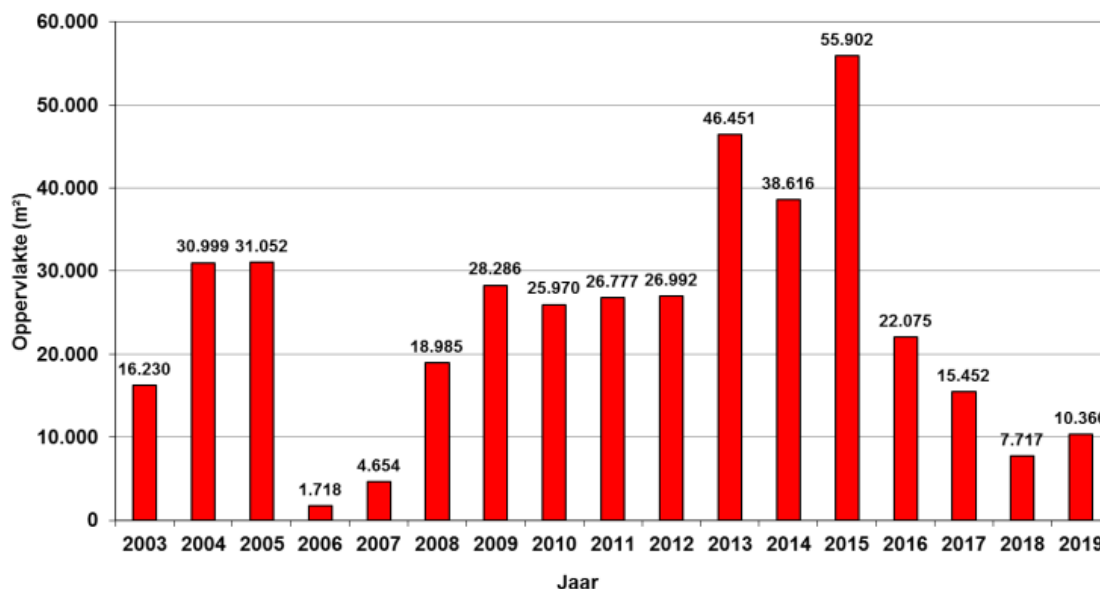
Vraag en aanbod per werkmilieu in de Haagse regio



Match van vraag en aanbod per werkmilieu in de Haagse regio tot 2030 en 2035 (witte vlak met rode stippellijn). Vraag boven en Aanbod onder. Het lichte vlak is de vervangingsvraag door transformatie.

Figuur 3.4 Vraag en aanbod werkmilieus MRDH (bron: Ecorys, juli 2018)

Uit de Ruimtelijk-economische visie Delft 2030 en de Monitor bedrijfsomroerendgoed Haaglanden 2019 blijkt dat het aanbod bedrijfsruimte in Delft (10.366m²) op een dusdanig laag niveau zit dat er sprake is van problematisch onderaanbod, hetgeen een rem zet op economische groei en werkgelegenheidsontwikkeling.



Figuur 3.5 Bedrijfsruimteaanbod Delft (Bron: Monitor bedrijfsonroerendgoed Haaglanden 2019)

Conclusie

Met het transformeren van incourant bedrijfsaanbod (gemeentewerf) naar bedrijfsruimtes in een gemengd stedelijk woonmilieu kan invulling worden gegeven aan de behoefte aan stedelijke interactiemilieus. De werkgelegenheid kan worden versterkt door intensivering van ruimtegebruik ten behoeve van de werkfunctie.

3.3. Behoefte horeca

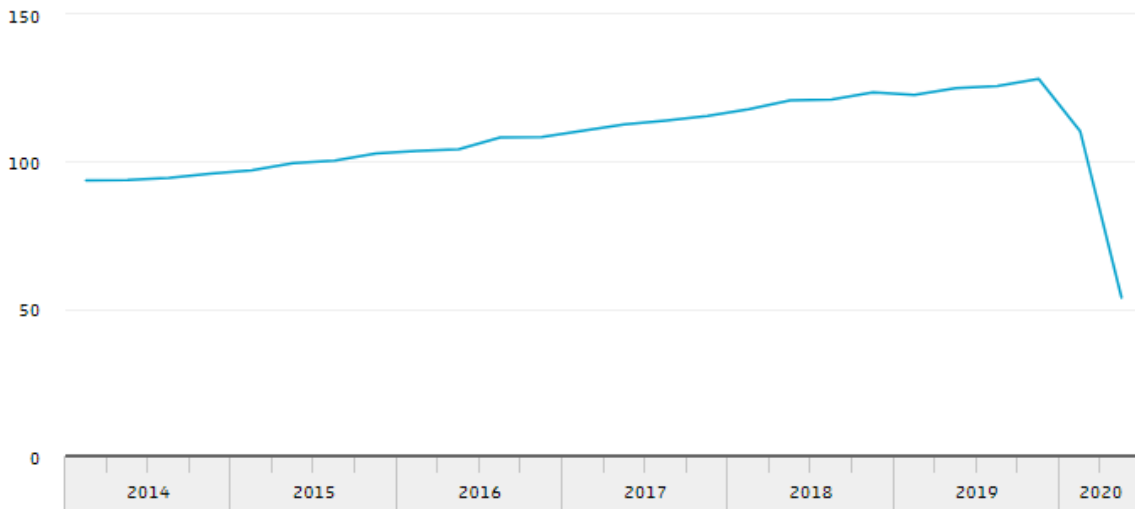
In de plint van de woontoren wordt 300 m² brutovloeroppervlak (bvo) horeca mogelijk gemaakt. Dit komt neer op circa 240 m² verhuurbaar vloeroppervlak (vvo). De beoogde horecafunctie heeft vooral een lokale verzorgingsfunctie voor de nieuwe bewoners, werknemers en bezoekers aan het gebied. Het gaat om lichte dag/avond horeca (bijvoorbeeld een koffiezaak, lunchroom, restaurant, niet zijnde nachtclub/shishalounge/etc.)

Trends en ontwikkelingen

Tot de Coronacrisis was jarenlang sprake van groei in de horeca. De horeca is nu een van de zwaarst getroffen sectoren door de maatregelen tegen de verspreiding van het coronavirus. Uit gegevens van CBS (kwartaalmonitor horeca, eerste kwartaal, 2020) blijkt dat de omzet in het eerste kwartaal van 2020 met 14 procent is afgenomen ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Dit was de eerste omzetsdaling in 7 jaar tijd.

Omzet horeca (seizoengecorrigeerd)

2015=100



Figuur 3.6 Omzetontwikkeling horeca (bron: CBS, 2020)

Koninklijke Horeca Nederland (KHN) vertegenwoordigt bijna 20.000 horecaondernemers met ruim een kwart miljoen medewerkers. Volgens KHN is duidelijk dat 'social distancing' en 1,5 meter afstand voorlopig leidend is. Maar 1,5 meter afstand houden is vaak technisch onmogelijk. Voor de meeste horecazaken zal het financieel ook niet rendabel zijn. De gevolgen van de coronacrisis voor deze branche zijn ongekend.

Ook Rabobank verwacht dat de gevolgen van corona voor horeca en recreatie lang voelbaar zullen zijn. Een sector die jaar op jaar groeide is abrupt tot stilstand gekomen. Restaurants, cafés, dagrecreatiebedrijven en fitnessbedrijven zijn enkele maanden verplicht gesloten geweest. Ook vakantieparken en hotels zijn veelal gesloten geweest door noodverordeningen of een te lage bezettingsgraad. Thuisbezorgrestaurants lijken de dans te kunnen ontspringen en laten een stijgende omzet zien.

Doordat het kabinet de coronamaatregelen gefaseerd afbouwt is de verwachting dat locaties waar mensen in grote groepen samenkomen als laatste volledig kunnen openen. Reisorganisaties, hotels, restaurants en vakantiecentra zullen daardoor pas later herstellen. Ook de beperkte zakelijke bestedingen in restaurants, hotels en events hebben forse impact. Het opnieuw inplannen van zakelijke activiteiten kost tijd.

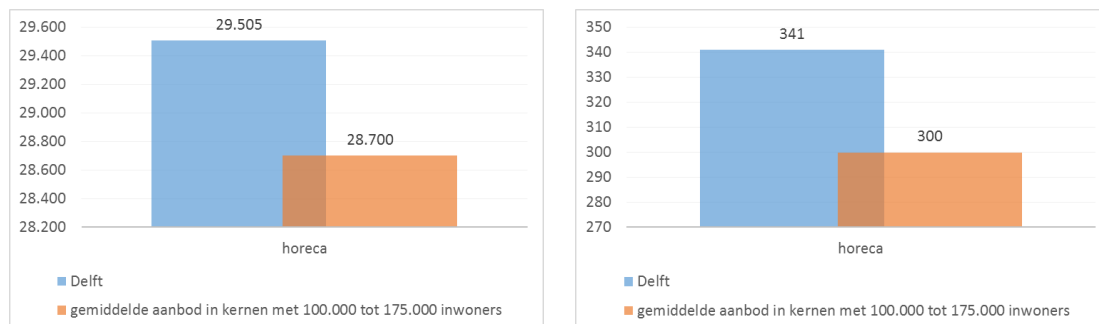
Daarnaast is de kans groot dat bedrijven minder gaan besteden als gevolg van noodzakelijke kostenreductie. Het internationale toerisme zal met ruim 20 procent dalen in 2020 en enige tijd kosten om volledig te herstellen. Rabobank verwacht hier een vertragend effect en pas een volledig herstel na 2021.

Conclusie trends en ontwikkelingen

Voor de Coronacrisis was de horeca jarenlang een groeisector. De verwachting is dat de onzekerheid blijft totdat social distancing niet meer nodig is (wanneer een vaccin beschikbaar is). Rabobank verwacht dat de horeca pas volledig herstelt na 2021. Dit bouwproject zal pas daarna gereed zijn, dus als de marktvraag naar horeca hersteld is.

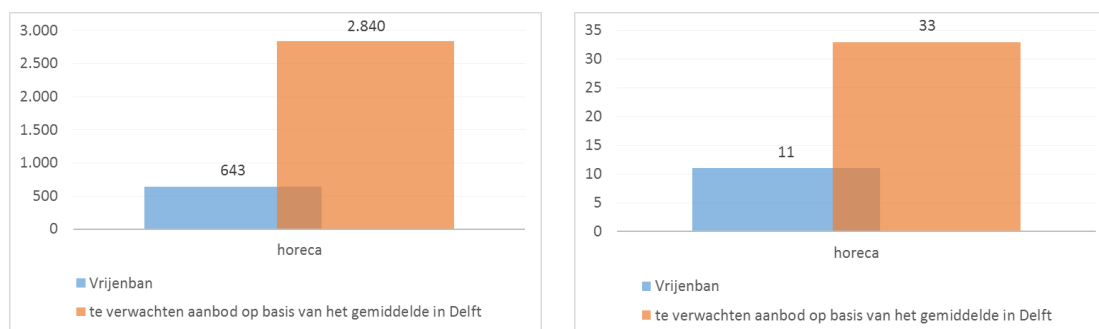
Behoefte

De gemeente Delft beschikt over een bovengemiddeld aantal horecavestigingen, zowel in meters als in aantal verkooppunten (figuur 3.7). Het toeristische karakter met internationale bekendheid maakt het draagvlak voor horeca in Delft groter dan gemiddeld. Het horecabezoek van studenten draagt verder bij aan de omvang van de horecasector.



Figuur 3.7 Horeca aanbod Delft ten opzichte van het landelijke gemiddelde in kernen met 100.000 t/m 175.000 inwoners (in m² vvo links en in aantal verkooppunten rechts; bron: Locatus, 2019)

Aanvullend aan de horeca in het centrumgebied is er ruimte voor ondersteunende horecafuncties in de wijken, die tevens zorgen voor levendigheid en kunnen dienen als ontmoetingsplek. De doelstelling voor de wijk Vrijenban is een vitale wijk met economisch draagkrachtige bewoners in evenwicht. Er is echter relatief weinig horeca aanbod gevestigd. In figuur 3.8 is een vergelijking gemaakt tussen het huidige horeca aanbod en het te verwachten aanbod op basis van het gemiddelde horeca aanbod per 1.000 inwoners in Delft. De wijk Vrijenban heeft momenteel 9.745 inwoners (CBS, 2019). Het gemiddelde horeca-aanbod per 1.000 inwoners in Delft omvat circa 291 m² vvo en 3,4 verkooppunten. Momenteel is er in de wijk 643 m² vvo aan horeca, verdeeld over 11 verkooppunten. Deze analyse geeft een indicatie van de kwantitatieve behoefte aan meer horeca in de wijk, waardoor er meer levendigheid ontstaat in de wijk. De ontwikkeling van 300 m² in het Staalweggebied voorziet deels in deze behoefte. Daarbij is met de cijfers nog geen rekening gehouden met de toename van het aantal inwoners door et toevoegen van woningen, waardoor de behoefte mogelijk nog groter is.



Figuur 3.8 Horeca aanbod wijk Vrijenban ten opzichte van gemiddelde in Delft (in m² vvo links en in aantal verkooppunten rechts; bron: Locatus, 2019)

De kantoren, bedrijven en woningen bevinden zich (straks) in en om het gebied. De uit te breiden stadswijk genereert gelet op de forse toename van het aantal woningen en andere functies een eigen behoefte aan ondersteunende horecafuncties.

Conclusie behoefte horeca

De marktverwachting voor horeca is tot de Coronacrisis jarenlang goed geweest. De verwachting op basis van trends is dat dat na de crisis ook weer zo wordt. Er is behoefte aan ondersteunende horeca in het plangebied, mede gelet op de toename van het aantal inwoners in het gebied en de gewenste levendigheid.

4. Conclusie

In dit onderzoek is de behoefte onderzocht aan de woon- en commerciële functies in het transformatiegebied aan de Staalweg in Delft. Met de woningbouwontwikkeling De Staal worden maximaal 346 woningen ontwikkeld. Uit analyse blijkt dat de woningbehoefte in Delft groot is. Er zijn minder harde plannen dan behoefte. De 346 woningen die worden gepland, geven invulling aan de behoefte aan stedelijk wonen met een goede (OV-) bereikbaarheid en gericht op een brede doelgroep op de woningmarkt.

Naast het toevoegen van woningen wordt in totaal 6.350 m² aan commerciële functies (geen detailhandel) beoogd. Met deze functiemix ontstaat in het Staalgebied een ontmoetingsplek (horeca) met werkgelegenheid (kantoren, bedrijven), waardoor er meer levendigheid in het gebied komt. Met het transformeren van incourant bedrijfsaanbod (gemeentewerf) naar kleinschalige bedrijfsruimtes en maximaal 1.000m² zelfstandige kantoorruimte in een gemengd stedelijk woonmilieu kan invulling worden gegeven aan de behoefte aan stedelijke interactiemilieus met meer werkgelegenheid in stedelijk gebied. De ontwikkeling leidt tot meer inwoners in het gebied, waarmee ook de vraag naar commerciële functies en werkgelegenheid toeneemt. Het is daarom niet aannemelijk dat de ontwikkeling elders tot onaanvaardbare leegstand zal leiden.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.