

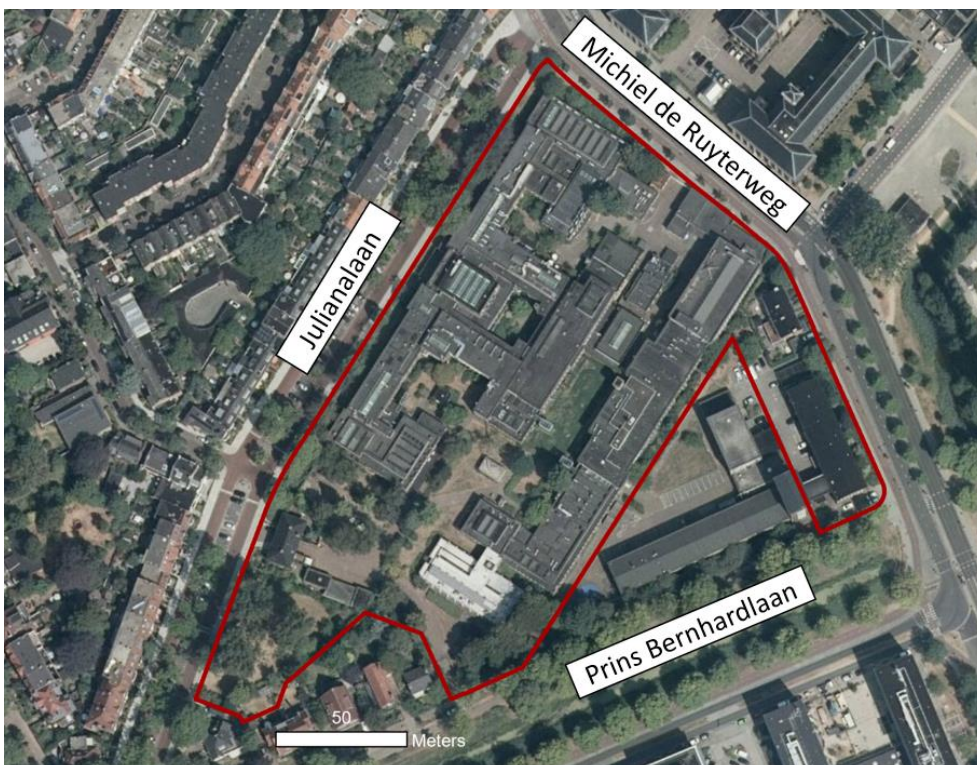
Ladder voor duurzame verstedelijking

datum	6 april 2022	
aan	M. Rogaar	Gele Scheikunde CV
van	W. Koers	Antea Group
kopie	Guido van der Molen	Antea Group
	J. van den Broek	Antea Group
project	Advies Gele Scheikunde bestemmingsplan en onderzoeken	
projectnr.	0464772.100	
betreft	Onderbouwing Ladder voor Duurzame Verstedelijking Gele Scheikunde Delft	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De beoogde (her)ontwikkellocatie betreft het voormalige universiteitscomplex 'Gele Scheikunde' in Delft. Het terrein heeft diverse opstallen (loodsen) en is grotendeels verhard. De locatie bevindt zich op een driehoekig plot welke aan drie zijdes begrensd wordt door de Julianalaan (noordelijk), de M. de Ruyterweg (oostelijk) en de P. Bernhardlaan en Jaffalaan (zuidelijk).



Figuur 1: Situering van het plangebied. Bron luchtfoto: PDOK.

De locatie valt onder het huidige bestemmingsplan 'TU Midden en Noord' (vastgesteld 25 april 2013). De locatie heeft momenteel grotendeels de bestemming 'maatschappelijk'. In het zuidwesten van het plangebied ligt een klein stuk met de bestemming 'Groen'. Ook ligt er in het oosten van het plot een klein deel met de bestemming 'Wonen'. Het nieuwe bestemmingsplan (figuur 1) maakt herontwikkelen naar een woongebied mogelijk.



Figuur 2. Impressie toekomstige situatie woningbouwontwikkeling Gele Scheikunde. Bron: Stedenbouwkundig DO (januari 2022).

1.2 Bouwprogramma van woningen en additionele functies

Het beoogde bouwprogramma bestaat uit 304 woningen (mix van grondgebonden woningen en appartementen). Minimaal 15% van het te realiseren aantal woningen wordt sociale woningbouw. Het beoogde bouwprogramma voorziet in een divers woningbouwprogramma met een variatie aan prijssegment, grootte en type woningen (zie ook tabel 1).

Ook wordt er een aanvullend programma gerealiseerd van maximaal 3.900 m² bestaand uit een mix van commerciële en maatschappelijke functies (zie tabel 2). Omdat er wordt gebruik gemaakt van gemengde bestemmingen die vrijheid laten in de precieze invulling, wordt in de ladder gekeken naar het maximaal te realiseren oppervlak in de toekomstige situatie. Er kan maximaal 1.200 m² horeca worden gerealiseerd (1a, b), maximaal 250 m² voor een gemakswinkel en maximaal 2.450 m² aan commerciële dienstverlening (bedrijfsmatige activiteiten, kantoor en maatschappelijk voorzieningen).

De gemeente heeft als beleidsdoel om 10% commerciële ruimte bij nieuwbouw te ontwikkelen, vanuit de ambitie om 10.000 extra banen te creëren tot 2040. Deze ontwikkeling draagt met de realisatie van een gemengd programma van commerciële en maatschappelijke functies bij aan deze ambitie.

Tabel 1: Woningbouwprogramma Gele Scheikunde

Deelontwikkeling	Aantal	%
Woning < 40 m ² GO	17	6%
Woning 40 - 60 m ² GO	104	34%
Woning 60 - 90 m ² GO	81	27%
Woning 90 - 130 m ² GO	0	0%
Woning > 130 m ² GO	102	34%
Totaal Wonen	304	100%

Tabel 2: Aanvullend programma commerciële en maatschappelijke functies Gele Scheikunde

Aanvullend programma	Maximaal m ²
Horeca 1a, b (grand café)	1.200
Gemakswinkel (micro-supermarkt: AH to-go, Spar, Jumbo City)	250
Commerciële dienstverlening	2.450
Totaal aanvullend programma	3.900

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 ruimtelijke 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 een herontwikkeling 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.

Commerciële dienstverlening (bedrijfsmatige, kantoor en maatschappelijke functies)

De huidige bestemming ‘Maatschappelijk’ maakt de realisatie van onderwijsvoorzieningen, onderzoeksvoorzieningen, kennisintensieve bedrijven, kennisintensieve kantoren en (ondergeschikte) restauratieve voorzieningen reeds mogelijk. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 2.450 m² aan een mix van bedrijfsmatige, kantoor en maatschappelijke functies. Deze zijn reeds in het vigerende bestemmingsplan toegestaan, waardoor deze niet voorzien in een intensivering of uitbreiding van het ruimtebeslag. Voor de ontwikkeling van 2.450 m² aan bedrijfsmatige, kantoor en maatschappelijke functies hoeft daarmee niet getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Gemakswinkel

Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een gemakswinkel van maximaal 250 m² mogelijk. Vanaf de uitbreiding van meer dan 500 m² oppervlakte is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling een gemakswinkel van 250 m² betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling en is daarmee niet ladderplichtig.

Horeca

Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van horeca met 1.200 m² mogelijk. In het vigerende bestemmingsplan is onder de bestemming ‘Maatschappelijk’ de ontwikkeling van ‘restauratieve voorzieningen’ reeds mogelijk. Restauratieve voorzieningen zijn in het bestemmingsplan gedefinieerd als “ondergeschikte voorziening ter ondersteuning van de ter plaatse aanwezige hoofdactiviteit, gericht op het verstrekken van spijzen en dranken aan de reguliere gebruikers van dat bedrijf of die instelling, zoals een kantine of mensa”. De beoogde ontwikkeling zal in principe in zelfstandige horeca voorzien. De toevoeging van 1.200 m² aan horeca betreft daarom een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is daarmee ladderplichtig.

Woningen

Onderhavig bestemmingsplan maakt de toevoeging van 304 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.

Voorliggend bestemmingsplan intensificeert het bestaande ruimtegebruik en breidt het ruimtebeslag uit en is daarmee 'ladderplichtig'. Voor de realisatie van 304 woningen en het toevoegen van 1.200 m² aan horeca (1a,b; grand café) moet worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

1.4 Onderzoeksgebied woningmarktregio Delft

Het onderzoeksgebied van de 'ladder' wordt gebaseerd op de verhuisstromen van, naar en binnen Delft. Een derde van de verhuisbewegingen vindt plaats binnen de gemeente Delft (zie tabel 3). Dit is lager dan het landelijk gemiddelde van 40%. Het aantal gevestigde personen is nagenoeg gelijk aan het aantal vertrokken personen. Gezien het relatief hoge aandeel migratie uit en naar de gemeente Delft is het relevant om naast de lokale markt ook de regionale woningmarkt te beschouwen.

Tabel 3: Verhuizingen in aantal en percentage naar type verhuizing, totaal 2015-2019 (bron: CBS, 2021)

Type verhuizing	Aantal bewegingen	Percentage
Binnen Delft	34.802	34,8%
Gevestigde personen	30.889	30,9%
Vertrokken personen	34.276	34,3%
Totaal	99.967	100%

In tabel 4 zijn de top 10 van herkomstgemeenten en bestemmingsgemeenten weergegeven in 2019. Opvallend is dat deze lijstjes grotendeels overeenkomen: de top 4 voor zowel de bestemmingsgemeenten als wel de herkomstgemeenten bestaat uit 's-Gravenhage, Rotterdam en 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 2018 (Herkomstgemeenten betreft verhuizingen naar Delft; Bestemmingsgemeenten betreft verhuizingen uit Delft) (bron: CBS, 2018)

#	Herkomstgemeenten	Aantal	%	#	Bestemmingsgemeenten	Aantal	%
1	's-Gravenhage	1273	18%	1	's-Gravenhage	1203	19%
2	Rotterdam	435	6%	2	Rotterdam	1079	17%
3	Pijnacker-Nootdorp	401	6%	3	Rijswijk (ZH.)	524	8%
4	Rijswijk (ZH.)	337	5%	4	Pijnacker-Nootdorp	449	7%
5	Midden-Delfland	217	3%	5	Amsterdam	337	5%
6	Westland	205	3%	6	Midden-Delfland	215	3%
7	Amsterdam	203	3%	7	Utrecht	205	3%
8	Leiden	124	2%	8	Leiden	172	3%
9	Utrecht	111	2%	9	Eindhoven	165	3%
10	Eindhoven	78	1%	10	Westland	138	2%
Totaal		3384	49%	Totaal		4487	71%

Gezien de verhuisbewegingen voorziet de ontwikkeling zowel voor de gemeentelijke 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 en werken samen op het gebied van programmering. Meer dan 70% van de verhuisbewegingen vinden binnen deze regio plaats. Daarnaast wordt gekeken naar de lokale situatie in de gemeente Delft.

Horeca

Het onderzoeksgebied voor horeca 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 behoefte

Bevolkingsprognose: Aantal huishoudens in onderzoeksgebied groeit met circa 72.690 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 1.116.780 naar 1.256.900 tot 2030, een stijging van 12,5%. Het inwonertal van de gemeente Delft zal naar verwachting tot 2030 toenemen tot 114.690 (stijging van 10,6%).

Ook het aantal huishoudens zal in het onderzoeksgebied naar verwachting blijven oplopen. Mede door huishoudensverdunding neemt het aandeel huishoudens relatief harder toe. In de woningmarktregio Haaglanden groeit het aantal huishouden met 72.690 (11,7%) tot 2030. In Delft gaat het om een toename van 6920 huishoudens tot 2030 (11,6%). 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. Ieder huishouden wil immers bij voorkeur een zelfstandige woning bewonen.

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

	Gemeente Delft		Onderzoeksgebied	
	Bevolking	Huishoudens	Bevolking	Huishoudens
2020	103.700	59.490	1.116.780	534.990
2030	114.690	66.410	1.256.900	607.680

Kwantitatief: vraag naar circa 65.860 woningen in onderzoeksgebied in komende tien jaar

Het aantal huishoudens neemt in de Haaglanden tot 2030 toe met 72.690. Op basis van de 'Prognose Gewenste Woningvoorraadtoename' van de provincie Zuid-Holland bedraagt de kwantitatieve vraag in het onderzoeksgebied tussen 2020-2030 65.860 woningen. De vraag naar woningen op basis van de 'Prognose Gewenste Woningvoorraadtoename' in de gemeente Delft bedraagt tot 2030 8.390 woningen. De gemeente Delft heeft daarbij de uitgesproken ambitie om 14.550 woningen toe te voegen in de periode 2012 – 2040 (Woonmonitor Delft 2020).

Aanbod: Harde planvoorraad van circa 28.933 woningen

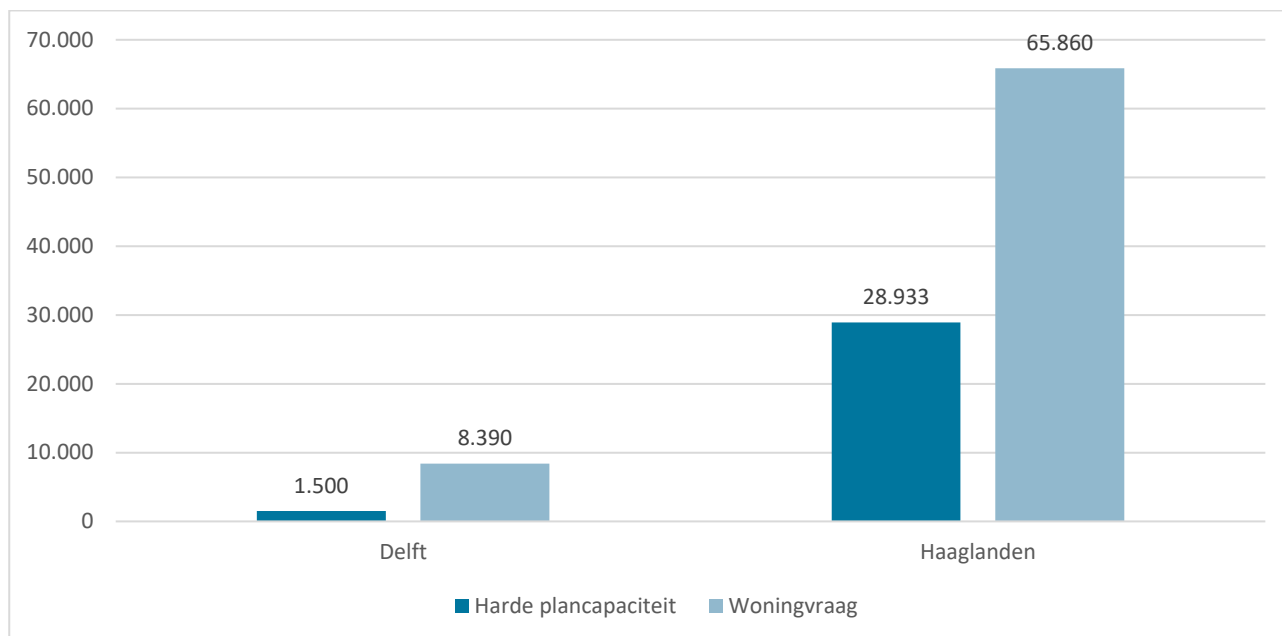
De actuele plancapaciteit is gebaseerd op de Woonmonitor 2020 Gemeente Delft en het rapport 'Naar nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden' van RIGO. Voor de ladderonderbouwing is alleen de harde planvoorraad relevant. Dit zijn plannen die al planologisch zijn vastgesteld. In Delft bedraagt de totale plancapaciteit 11.470 woningen tot 2040, daarvan zijn 1.500 woningen al planologisch vastgesteld en 9.970 nog 'zacht'. In de woonregio Haaglanden is planvoorraad 73.286 woningen, waarvan 28.933 hard en 44.353 zacht (zie tabel 6).

Tabel 6: Plancapaciteit naar type in Delft en de Haaglanden (Naar nieuwe woningmarktafspraken in Haaglanden, RIGO)

Type	Delft	Haaglanden
Harde plancapaciteit	1.500	28.933
Zachte plancapaciteit	9.970	44.353
Totale plancapaciteit	11.470	73.286

Confrontatie: Kwantitatieve behoefte aan circa 6.890 woningen

Als de vraag afgezet wordt tegen de harde planvoorraad dan volgt hieruit een behoefte aan 6.890 woningen om de autonome vraag van Delft te voorzien (zie figuur 2). Ook in de Haaglanden is er nog onvoldoende (harde) plancapaciteit om in de woningvraag te voorzien. Om in de woningbouwopgave tot 2030 te voorzien is er nog behoefte aan 36.927 woningen.

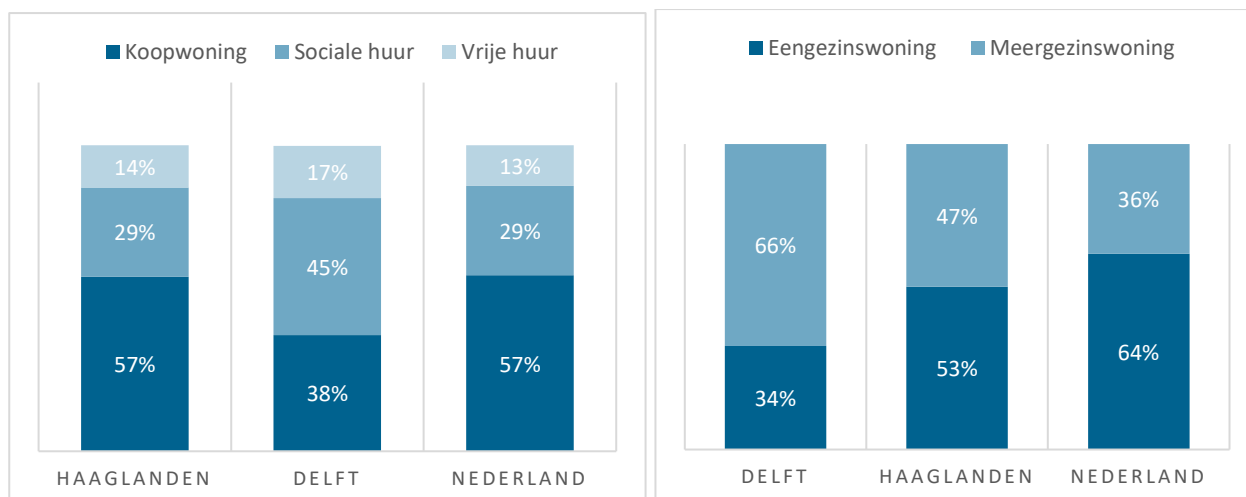


Figuur 2. Harde plancapaciteit woningbouw ten opzichte van de woningvraag in de gemeente Delft en Haaglanden 2020-2030

2.1 Kwalitatieve behoefte

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

De woningvoorraad in Delft bestaat uit circa 50.904 woningen en wordt getypeerd door een groter aandeel sociale huurwoningen van 45% (figuur 3) dan de Haaglanden (29%) en het landelijk gemiddelde (29%). Het aandeel koopwoningen (38%) ligt iets onder het gemiddelde van de Haaglanden (57%) en het landelijk gemiddelde (57%). In Delft en de Haaglanden ligt het aantal vrije sectorhuurwoningen boven gemiddeld: respectievelijk 17% en 14% t.o.v. 13% in Nederland.



Figuur 3. Woningvoorraad naar eigendom en type Delft, Haaglanden en Nederland 2020 (bron: CBS, 2021)

Huishoudenssamenstelling: groei aantal eenpersoonshuishoudens in de Haaglanden

Met name het aantal huishoudens en de samenstelling van die huishoudens bepalen een groot deel van de woningvraag. In de Haaglanden 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 bevolkingsprognose zal de toekomstige woningvraag in het onderzoeksgebied in toenemende mate bestaan uit

woningen die geschikt zijn voor kleine(re) huishoudens. Deze groep woont overwegend vaker 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. Als er wordt gekeken naar de benodigde toevoegingen van woningen dan blijkt dat er in alle prijssegment voor koopwoningen een sterke behoefte is aan toevoegingen. 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, en daarmee toevoegingen aan het kwalitatieve aanbod in Delft zijn, zijn onder te verdelen in vooral meergezinswoningen/appartementen (85% planvoorraad) en slechts 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. Daarna is 36% in het middeldure segment, 18% goedkoop en de resterende 5% als extra duur geprogrammeerd.

In het eerste kwartaal 2019 is de agenda 'Langer en Weer Thuis Delft 2019-2022' door 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 is ondervetegenwoordigd. Ook is er een blijvende grote behoefte aan huurappartementen. De toekomstige planvoorraad bestaat deels uit grondgebonden woningen en deels uit appartementen. Het beoogde bouwprogramma voorziet in een divers woningbouwprogramma van 304 woningen, met een variatie in prijscategorie, grootte en type. Daarvan wordt ten minste 15% sociale woningbouw ontwikkelt. De ontwikkeling voorziet daarmee in de vraag naar huurappartementen en koopwoningen in het onderzoeksgebied. Tevens is de locatie centraal gelegen. Hierbij sluit de beoogde ontwikkeling aan op de kwalitatieve vraag naar centrum stedelijke woonmilieus.

De ontwikkeling Gele Scheikunde voorziet daarmee in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woonbehoefte van het onderzoeksgebied en gemeente Delft.

3 Horeca

Ter versterking van de wijkeconomie en het borgen van de duurzame vitaliteit van wijken bestemmen we op wijkniveau minimaal 10% van het nieuw te realiseren/te herontwikkelen bouwprogramma voor werk en maatschappelijke voorzieningen zoals zorg, cultuur en onderwijs. In de wijken maken we vooral ruimte voor stedelijk verzorgende economie (zoals dienstverlening, kleine ambachten, horeca en gemakswinkel/retail)

Het voorliggende bestemmingsplan biedt ruimte aan 1.200 m² nieuwe zelfstandige horecaontwikkeling. Daarbij gaat het om categorie 1a en 1b. Categorie 1 horeca wordt daarbij afgebakend in de bijlage Staat van Horeca-activiteiten als 'lichte horeca'. Dit zijn horeca bedrijven die, gelet op hun activiteiten overwegend overdag en 's avonds zijn geopend en niet in de nacht. Dit hoofdzakelijk voor de verstrekking van etenswaren, maaltijden en dranken al dan niet in combinatie met het tegen vergoeding verstrekken van logies. Hierdoor veroorzaken zij slechts beperkte hinder voor omwonenden. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

Horeca bedrijven zoals: broodjeszaak, crêperie, croissanterie; cafetaria, koffiebar, theehuis; lunchroom; ijssalon; snackbar; toko.

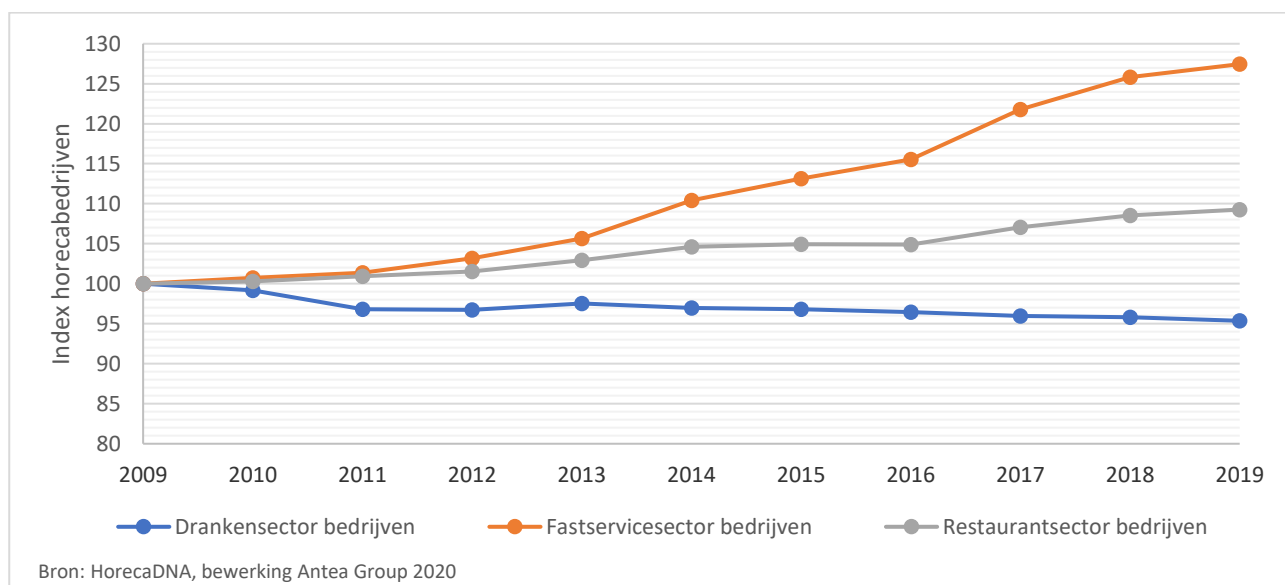
1b. Overige lichte horeca

Horeca bedrijven zoals: bistro, eetcafé; kookstudio; poffertjeszaak/pannenkoekenhuis; -restaurant; shoarmazaak/grillroom; wijn- of whiskyproeverij.

Middelzware en zware horeca (2 en 3) zijn niet toegestaan (drankensegment).

Ontwikkeling horecasector: sterke groei tot de Coronacrisis

Als er wordt gekeken naar de afgelopen 10 jaar is er in Nederland een sterke groei te zien binnen het fastservice segment en groei van het aantal restaurants (zie figuur 4). De drankensector is echter gekrompen. De totale horecaomzet in Nederland stijgt tevens al jaren. Sinds 2013 is sprake van een versnelling van de horecaomzet. De totale horecaomzet in Nederland (drankensector, fastservice en restaurants) is met 55% gegroeid sinds 2009. Restaurants (+72%) en fastservice (+60%) doen het bovengemiddeld goed. In de drankensector ligt de groei juist aanzienlijk lager.



Figuur 4. Ontwikkeling aantal bedrijven naar horecasegmenten in Nederland 2009-2019 (basisjaar = 2009)

De horeca is echter zwaar getroffen door de Coronacrisis. Door de sluiting van de horeca is de omzet sterk teruggevallen. Ook de vooruitzichten zijn minder positief, omdat de zakelijke markt traag herstelt door het thuiswerken. De snelheid en mate van het herstel zijn vooral afhankelijk van het succes van de corona-aanpak en de snelheid waarmee beperkende maatregelen worden teruggedraaid. ING (2020) gaat uit van een omzetgroei van 35 procent in 2021. Het omzetverlies is daarmee nog niet volledig goedge maakt. Naar verwachting liggen de omzetvolumes in 2021 nog 20 procent onder het niveau van 2019. Als de steunpakketten voor de sector worden afgebouwd, wordt verwacht dat er veel bedrijfsfaillissementen zullen zijn, met als gevolg dat de eerste jaren er geen groei in de sector wordt voorzien. In deze ladderonderbouwing wordt echter een onderzoeksperiode van 20 jaar gehanteerd tot 2040. De gevolgen van corona zullen daarom nauwelijks van invloed zijn op de behoefte raming.

Aanbod in Delft: 358 horecazaken

Het aanbod van horecagelegenheden in Delft is weergegeven in tabel 7. In 2021 zijn er 358 horecagelegenheden (exclusief hotels en catering). Het aantal bedrijven in de drankensector is relatief hoog in de gemeente. Op basis van de gemiddelde oppervlakte van de segmenten in Delft is een inschatting gemaakt van de totale oppervlakte.

Horeca segment	Aantal bedrijven	Oppervlakte*
Dranken	85	11.313
Fastservice	131	7.586
Restaurant	142	17.200
Totaal	358	36.099

Tabel 7. Aanbod horecagelegenheden in gemeente Delft 2021 (bron: Vastgoeddata, 2021; bewerking Antea Group)

* Betreft een inschatting

Behoefteraming: ruimte voor 2.600 m² aan horeca

Op basis van de bevolkingstoename tot 2030 kan de uitbreidingsbehoefte aan horecagelegenheden per segment indicatief worden berekend. De verwachting is dat de horecasector pas in 2023 volledig is hersteld. Wij rekenen daarom enkel de bevolkingsgroei tussen 2023-2030 mee op basis van het bestaande aanbod. De verhouding horecazaken per inwoner wordt daardoor iets lager. Uitgangspunt is wel dat de gemiddelde oppervlakte van een horecazaak gelijk blijft. In 2023 worden er 105.295 inwoners geprognosticeerd in gemeente Delft (Primos, 2021). Dit aantal zal groeien met 7.585 tot 2030. In tabel 8 is de behoefteraming weergegeven. Op basis van de inwonersgroei zal het aantal horecazaken doorgroeien naar 384 en de totale oppervlakte naar 38.699. Daarmee is er tot 2030 nog behoefte aan 26 horecazaken (uitgaande van de gemiddelde oppervlakte in Delft) en ca. 2.600 m². Omdat er in het bestemmingsplan enkel categorie 1 (1a en 1b) wordt toegestaan, betreft de behoefte enkel het fastservice segment en restaurants. Dit komt neer op 19 nieuwe horecagelegenheden met een oppervlakte van ca. 1.785 m².

Segment	2023		2030		Behoefte	
	Zaken	m ²	Zaken	m ²	Zaken	m ²
Fastservice (categorie I)	131	7.586	140	8.132	9	546
Restaurant (categorie I)	142	17.200	152	18.439	10	1.239
Dranken (categorie II en II)	85	11.313	91	12.128	6	815
Totaal	358	36.099	384	38.699	26	2.600

Tabel 8. Behoefte horecagelegenheden in gemeente Delft tot 2030 naar segment o.b.v. inwonersgroei (bron: Vastgoeddata, 2021; bewerking Antea Group)

Kwalitatieve behoefte: mix van doelgroepen

In de Omgevingsvisie van Delft is opgenomen dat de gemeente inzet op het versterken van de wijk economie en het borgen van de duurzame vitaliteit van wijken. De gemeente bestemt daarom op wijkniveau minimaal 10% van het nieuw te realiseren/te herontwikkelen bouwprogramma voor werk en maatschappelijke voorzieningen zoals zorg, cultuur en onderwijs. In de wijken maken we vooral ruimte voor stedelijk verzorgende economie (zoals dienstverlening, kleine ambachten, horeca en gemakswinkel/retail). Delft streeft tevens naar een gemixte stad. Delft zet daarom in op diversiteit in de buurten. De gemixte stad gaat ook over het mixen van functies, zoals het mengen van wonen en werken, of het combineren van horeca met cultuur. Het combineren van functies vergroot de kans op sociale contacten. Hierbij is te denken aan vormen van wonen voor jong en oud waar ruimte is voor gemeenschappelijkheid en multifunctioneel gebruik. De ontwikkeling van horeca op de locatie van het Gele Scheikunde complex voorziet in een veelvoud aan gebruiksmogelijkheden. Bewoners, studenten en werknemers kunnen gebruik maken van de horeca om te drinken en te eten, maar nog belangrijker als plek voor ontmoeting en om te werken.

Confrontatie: zowel kwantitatief als kwalitatief passend

De beoogde ontwikkeling voorziet in maximaal 1.200 m² nieuwe zelfstandige horecagelegenheden in categorie 1 (1a en 1b). Tot 2030 is er in gemeente Delft ruimte voor 19 horecagelegenheden met een ruimtegebruik van ca. 1.785 m² BVO in het fastservice en restaurant segment. De ontwikkeling voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte. Door de locatie van de horecaontwikkeling kunnen zowel bewoners, studenten als werknemers gebruik maken van de horeca. Naast het traditionele gebruik zijn er ook kansen voor hybride concepten, waarin werken en ontmoeting gecombineerd worden met gastvrijheid. De ontwikkeling van een horecaontwikkeling op deze plek is daarom ook kwalitatief wenselijk.

4 Conclusie

Om de herontwikkeling van de Gele scheikunde te 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 304 woningen en het toevoegen van 1.200 m² aan horeca (1a, b) moet worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.
- In Delft is het aandeel verhuizingen binnen de gemeente relatief laag vergeleken met het landelijk gemiddelde. Er zijn relatief veel verhuisbewegingen vanuit en naar omliggende gemeenten. Het onderzoeksgebied is daarom afgebakend op basis van het samenwerkingsverband Haaglanden, waarin regionale afspraken op het gebied van wonen worden gemaakt.
- Tussen 2020-2030 is er vraag naar 65.860 woningen in de Haaglanden. In Delft is er tot 2030 vraag naar 8.390 woningen.
- In de Haaglanden zijn er voor 28.933 woningen aan toekomstige harde plannen. In Delft zijn er harde plannen voor 1.500 woningen.
- Als de vraag afgezet wordt tegen de harde plancapaciteit dan blijkt er in het onderzoeksgebied nog een behoefte aan 36.927 woningen tot 2030. In Delft blijkt er nog een behoefte aan 6.890 woningen te zijn. Er is een kwantitatieve behoefte aan woningen in Delft en de Haaglanden.
- In het onderzoeksgebied Haaglanden concentreert de kwalitatieve woningvraag zich hoofdzakelijk op koopeengezinswoningen (30%) en huurappartementen (36%). Aan alle prijssegmenten van koopwoningen is er een sterke behoefte.
- De beoogde ontwikkeling voorziet in maximaal 1.200 m² nieuwe zelfstandige horecagelegenheden in categorie 1 (1a en 1b). Tot 2030 is er in gemeente Delft ruimte voor 19 horecagelegenheden met een ruimtegebruik van ca. 1.785 m² BVO in het fastservice en restaurant segment. De ontwikkeling voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte.
- Door de locatie van de horecaontwikkeling kunnen zowel bewoners, studenten als werknemers gebruik maken van de horeca. Naast het traditionele gebruik zijn er ook kansen voor hybride concepten, waarin werken en ontmoeting gecombineerd worden met gastvrijheid. De ontwikkeling voorziet daarmee ook in een kwalitatief kwalitatieve.
- De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.
- Gezien de sterke woningbehoefte in de gemeente Delft en het onderzoeksgebied en de behoefte aan horeca is er geen aanleiding om leegstand te verwachten als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

De herontwikkeling van het complex 'Gele Scheikunde' te Delft voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.