

LADDERONDERBOUWING KABELDISTRICT EN SCHIEKWARTIER DELFT

10 DECEMBER 2021



LADDERONDERBOUWING KABELDISTRICT EN SCHIEKWARTIER DELFT

10 DECEMBER 2021

Status:

Eindrapport

Datum:

10 december 2021

Een product van:

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

Team Gebiedsontwikkeling en strategie

Bianca Lemm MSc

Drs. Femke Wokke

Drs. Frans Wittenberg

Ir. Joris Quaedflieg

Susanne Brugman MSc

Voor meer informatie: Ir. Joris Quaedflieg, jq@stedplan.nl

Review:

Ir. Joris Quaedflieg

In opdracht van:

Kabeldistrict CV

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

Projectnummer: 20200127

Referentie: 20200127_Amvest, Ladderonderbouwing Kabeldistrict Delft

INLEIDING	6
MANAGEMENTSAMENVATTING	7
1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING	10
1.1 LOCATIE EN PROGRAMMA	
1.2 EFFECTEN CORONACRISIS OP BEHOEFTE	
2 LADDERONDERBOUWING WONEN	15
2.1 BELEIDSKADER	
2.2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
2.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
2.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
2.5 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE	
3 LADDERONDERBOUWING BEDRIJFSRUIMTEN	19
3.1 BELEIDSKADER	
3.2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	
3.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG	
3.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD	
3.5 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE	
3.6 RUIMTELIJK-ECONOMISCHE EFFECTEN	
4 KANTOREN	26
5 DETAILHANDEL EN COMMERCIELE DIENSTVERLENING	33
6 HORECA	38
7 MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	41
8 CULTUURPLATFORM	45
9 HOTEL	49
BIJLAGE 1 SBI CODES HTSM	
BIJLAGE 2 BEREKENINGEN DETAILHANDEL EN COMMERCIELE DIENSTVERLENING	
BIJLAGE 3 BEREKENINGEN HORECA	
BIJLAGE 4 BEREKENINGEN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN	

INLEIDING

Amvest en Kondor Wessels Vastgoed gaan het 12 hectare grote Kabeldistrict in Delft transformeren naar een aantrekkelijk en levendig gebied met wonen, werken en voorzieningen. Begin vorig jaar heeft Bureau Stedelijke Planning de marktkansen voor wonen en HTSM-bedrijven in beeld gebracht. Dit heeft geleid tot een kansrijk programma voor het Kabeldistrict. Daarnaast wordt door AM het Schiekwartier ontwikkeld. Voor het nieuwe bestemmingsplan van de Schieoevers Noord is een onderbouwing van het programma conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking nodig. Dit betreft een regionale behoefte-raming conform het Bro.

In dit onderzoek is de behoefte aan de ontwikkelingen in het Kabeldistrict en het Schiekwartier in beeld gebracht conform de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder). We hebben de volgende functies in beeld gebracht in het kader van de Ladder: woningen, bedrijfsruimten, kantoren, detailhandel, horeca, cultuurplatform, maatschappelijke voorzieningen en hotel. De ontwikkelingen bevinden zich binnen bestaand stedelijk gebied. De Ladder vereist dan alleen een onderbouwing van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan het opgenomen programma en geen afweging van alternatieve locaties.



DE KOPEREN KAT IN DE KABELFABRIEK, DELFT

MANAGEMENTSAMENVATTING

Dit rapport betreft de onderbouwing in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking voor het bestemmingsplan Schieoevers Noord in Delft. De behoefte aan het programma is voor de planperiode 2020 - 2030 in beeld gebracht. Hierbij is het maximale programma meegenomen (dit kan dus lager uitvallen). De ontwikkeling van Kabeldistrict en het Schiekwartier vindt naar verwachting tot medio 2035 plaats. Een deel van het programma (met name kantoren, bedrijven en hotel) zal pas na 2030 gerealiseerd worden. Aangezien het lastig is om ramingen op te stellen die verder gaan dan 10 jaar (meer onzekerheid, niet al het toekomstig aanbod is bekend), is waar nodig een kwalitatieve doorkijk gegeven naar 2035.

Uit de ramingen blijkt dat er behoefte is aan de functies in het programma. Voor een hotel geldt dat hier naar verwachting pas na 2027 behoefte aan is, mede door de gevolgen van de coronacrisis.

FUNCTIE <i>MAX. PLANOLOGISCH PROGRAMMA</i>	BEHOEFTE TOT 2030	CONCLUSIE EN ADVIES
Wonen <i>3.850 woningen</i>	- Het onderzoeksgebied op basis van verhuisbewegingen betreft Delft, Den Haag, Rotterdam, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk en Midden-Delfland. - De totale kwantitatieve behoefte aan woningen in het onderzoeksgebied bedraagt ca. +58.000 tot 2030. - Kwalitatief is voldoende Ladderruimte in stedelijke woon-werkmilieus. De behoefte aan woonmilieus waar wonen en werken gemengd worden neemt toe, onder meer doordat arbeidsplaatsen en voorzieningen nabij zijn en dit leidt tot dynamische gebieden.	Programma past binnen de behoefte.
Bedrijfsruimten <i>45.500 m²</i>	- De markt voor bedrijfsruimten in Delft is krap en bevindt zich onder het gewenste frictieniveau. - De behoefte aan bedrijfsruimten in de HTSM in Delft bedraagt ca. +58.000 m² tot 2030. In het coronascenario bedraagt de behoefte aan HTSM +30.000 m² tot 2030. - Met een toekomstige jaarlijkse vraag van ca. 5.000 tot 7.400 m² zou in de periode 2030-2035 sprake zijn van een aanvullende vraag van ca. 25.000 tot 37.000 m². Dit is echter sterk afhankelijk van marktontwikkelingen in de komende periode. Daarnaast is het toekomstige aanbod nog onbekend en kan hiermee de exacte behoefte niet bepaald worden.	Programma past binnen de behoefte (deel wordt mogelijk na 2030 ontwikkeld)

FUNCTIE <i>MAX. PLANOLOGISCH PROGRAMMA</i>	BEHOEFTE TOT 2030	CONCLUSIE EN ADVIES
	Het plangebied sluit zeer goed aan op de vestigingscriteria van de HTSM. De locatie is goed bereikbaar en multimodaal ontsloten. Daarnaast speelt het in op de toenemende vraag naar bedrijfsruimten in gemengde stedelijke gebieden.	
Kantoren <i>6.000 m²</i>	- De kwantitatieve behoefte in Delft bedraagt +15.000 m² tot 2030. In het coronascenario is sprake van een behoefte aan ca. +500 m² tot 2030. - De kwalitatieve behoefte in Delft aan kantoren op gemengde multimodaal ontsloten locaties (rondom de treinstations en het centrum) bedraagt +17.000 m² tot 2030. In het coronascenario bedraagt de kwalitatieve behoefte +6.500 m². Het Kabeldistrict en Schiekwartier sluiten goed aan op deze behoefte. - De behoefte in de periode 2030-2035 is sterk afhankelijk van marktontwikkelingen in de komende periode. Daarnaast is het toekomstige aanbod nog onbekend en kan hiermee de exacte behoefte voor deze periode niet bepaald worden.	Programma past binnen de behoefte.
Detailhandel en commerciële dienstverlening <i>1.500 tot 3.000 m²</i>	- In 2030 is er (uitgaande van een conservatieve huishoudensgrootte van 1,5 tot 1,8 inwoners) behoefte aan 1.400 tot 1.670 m² bvo dagelijkse voorzieningen. Na 2030 kan dit door de realisatie van Schieoevers fase 2 toenemen met ten minste het dubbele metrage, ca. 3.340 m² bvo. Het beoogde programma voorziet hiermee in de behoefte. - In kwalitatieve zin draagt de ontwikkeling van een dagelijks cluster bij aan de levendigheid van de wijk, het creëren van een hart van de wijk waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. - We adviseren te kiezen voor een supermarkt van ten minste 1.200 m² bvo. Daarbij adviseren we dit aan te vullen met een beperkt aanvullend dagelijks aanbod (ca. 300 m² bvo), frequent benodigde niet-dagelijkse voorzieningen (245 – 290 m² bvo) en (commerciële) dienstverlenende voorzieningen (785 – 945 m² bvo/12 – 14 verkooppunten).	Programma past binnen behoefte
Horeca <i>1.900 tot 2.600 m²</i>	- Uitgaande van gemiddelde horecadichtheden van vergelijkbare steden en de gemiddelde horecadichtheid van Delft is de marktruimte voor de (toekomstige) inwoners van het Kabeldistrict en het Schiekwartier gelijk aan 3.250 – 4.000 m² bvo. - De toevoeging van horeca past bij de moderne, jonge en hoogopgeleide doelgroepen die in het gebied komen te wonen.	Programma past binnen de behoefte
Maatschappelijke voorzieningen	In kwantitatieve zin zien we dat er in totaal voldoende behoefte is om het wijkgerichte programma aan zorg,	Programma past binnen de behoefte

FUNCTIE <i>MAX. PLANOLOGISCH PROGRAMMA</i>	BEHOEFTE TOT 2030	CONCLUSIE EN ADVIES
(welzijn, onderwijs, zorg, commerciële sport) <i>17.000 m² tot 20.000 m²</i>	welzijn en de basisschool te realiseren (ca. 8.865 – 9.370 m² aan behoefte). • Ook binnen de kwantitatieve verkenning past een wijkoverstijgende middelbare school van 10.000 m² bvo. • Een aantal schoolgebouwen in Delft is verouderd of op een suboptimale locatie in de stad gelegen. De gemeente acht het wenselijk om op termijn deze locaties te sluiten en te reloceren naar de Schieoevers. • Passend bij de welzijnsvoorzieningen in de Schieoevers zien wij ook ruimte voor sportvoorzieningen. Er ruimte is voor ca. 840 tot 1.000 m² bvo, bestaande uit één fitnesscentrum en meerdere andersoortige kleinschalige sportvoorzieningen.	
Maatschappelijke voorzieningen (Cultuurplatform) <i>3.000 m²</i>	• De behoefte aan het cultuurplatform is sterk afhankelijk van de uiteindelijke invulling van het initiatief en bijbehorend verzorgingsgebied. Een specifieke marktbehoefte voor een concept als het cultuurplatform is daarom lastig te kwantificeren. • Het Kabeldistrict lijkt een uitgelezen locatie voor het toevoegen van het cultuurplatform. Hier komen onderwijs, studenten en bedrijven samen. Door clustering van functies in een dergelijk centrum kan flexibel en efficiënter worden omgegaan met ruimtes, en kunnen crossovers makkelijker ontstaan. Deze functiemix is de toekomst voor levendige en aantrekkelijke gebieden	Initiatief past binnen de behoefte
Hotel <i>7.200 m² (145 kamers)</i>	• De hotelsector in Delft is hard getroffen door de Coronacrisis. De komende jaren is er geen marktruimte, op zijn vroegst pas na 2027. • Door de grote planvoorraad en de effecten van de Coronacrisis maakt de gemeente Delft de komende jaren een pas op de plaats voor nieuwe hotelontwikkelingen. • De gemeente werkt momenteel aan een nieuwe beleidslijn voor hotels. Geadviseerd wordt om de komende jaren in gesprek te blijven met de betrokken beleidsadviseurs over de ontwikkelingsmogelijkheden en de effecten van de Coronacrisis te monitoren.	Vanaf 2027 ontstaat behoefte aan hotelfuncties; sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de Coronacrisis.

1 LOCATIE- EN PROJECTBESCHRIJVING

1.1 LOCATIE EN PROGRAMMA

Het **Kabeldistrict** is het gebied rondom de oude Nederlandse Kabel Fabriek, waar voorheen telefoon- en stroomkabels geproduceerd werden. De Kabelfabriek wordt al jaren niet meer als zodanig gebruikt. Momenteel zijn er diverse bedrijven in de fabriek gevestigd, variërend van creatieve industrie tot Suez rioolservice. Het gebied is ca. 12 hectare en onderdeel van bedrijventerrein Schieoevers Noord.

- **Bereikbaarheid:** De bereikbaarheid is goed. Het Kabeldistrict ligt op enige afstand van het centrum van Delft en direct naast het treinstation Campus. Het centrum ligt op fietsafstand en per auto is er een directe verbinding met de A4 en de A13. Hierdoor zijn Rotterdam en Den Haag goed bereikbaar.
- **Omgeving:** Direct grenzend aan de Kabelfabriek ligt een Praxis, opleidingsbedrijf Bouwmensen Delft voor leerlingen in de bouw, Scoutcentrum Kruithuis en een tankstation. Verder liggen op steenworp afstand betoncentrale Dyckerhoff-Basal, studentenroeivereniging Proteus-Eretes en een moskee. Ten noorden van de Kabelfabriek ligt woonboulevard Leeuw&Stein. In de wijk ten westen van het Kabeldistrict ligt een supermarkt (Lidl). Door de spoorlijn is deze echter niet makkelijk bereikbaar.

Het Kabeldistrict in Delft zal transformeren tot een gemengde stadswijk met ruimte voor werken in de maakindustrie, wonen en recreëren. De doelstelling is om een aantrekkelijke stedelijke leefomgeving te vormen met een levendige en aantrekkelijke mix aan functies en voorzieningen (zie kader).

Toekomstbeeld Kabeldistrict

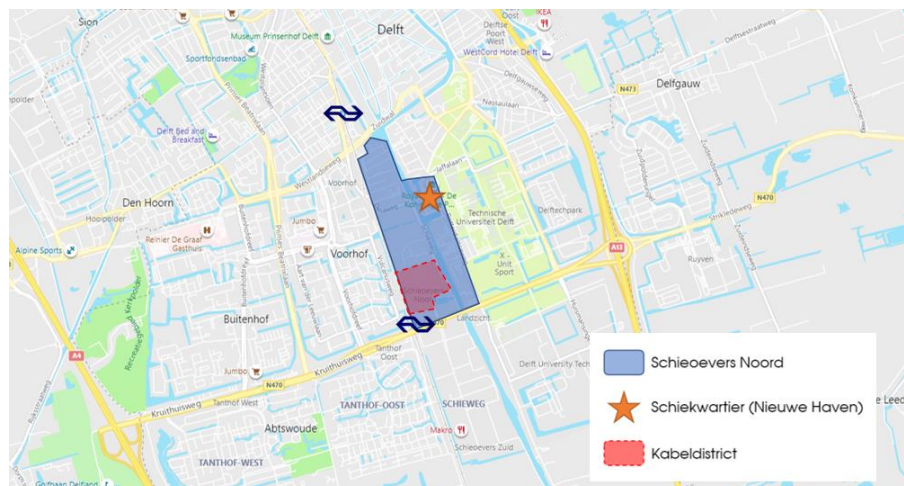
In het plan vormt het Kabeldistrict één geheel met openbare hoven en pleinen, veel groen, recreatiemogelijkheden aan de Schie en een centraal fabrieksplein. Het industriële karakter wordt zo veel mogelijk behouden. Op deze manier moet het Kabeldistrict een aangename plek worden om te wonen,

werken en recreëren. Ook wordt er in de plannen veel aandacht besteed aan een verbetering van het openbaar vervoer. Er zijn plannen voor de aanleg van de Gelatinebrug. Deze nieuwe fiets- en voetgangersbrug over de Schie verbindt de Schie-oever met de TU-campus en zal zorgen voor een verbetering van de oost-west verbinding in het zuidelijke deel van Delft.



Bron: KondorWessels Vastgoed & Concept Ontwikkelplan Schieoevers Noord Gemeente Delft

Het **Schiekwartier** (Nieuwe Haven) is onderdeel van Schieoevers Noord en ligt aan de andere kant van de Schie, aan de Rotterdamseweg ten zuiden van het centrum van Delft (Figuur 1). Het centrum van Delft is op circa 15 minuten loopafstand. In Delfts Schiekwartier zijn maximaal 350 woningen gepland verdeeld over nieuwbouw eengezinswoningen en appartementen.



FIGUUR 1 LIGGING PLANGEBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning, ondergrond: bingmaps

Programma

Het te onderbouwen programma bestaat uit het programma voor het Kabeldistrict en het Schiekwartier. In totaal bestaat dit uit max. ca. 3.850 woningen en ca. max. ca. 87.700 m² voor de overige functies. Naast wonen voorziet het programma voor het Schiekwartier in aanvullende voorzieningen. Naar verwachting betreft dit ca. 1.500 m² voor bedrijvigheid en 600 m² horeca (Tabel 1). De exacte invulling is nog niet bekend. Dit is exclusief de ontwikkeling van Octatube en Laga.

FUNCTIE	PROGRAMMA KABELDISTRICT	PROGRAMMA AM
Wonen	Max. 3.500 woningen	Max. 350 woningen
Bedrijfsruimten	44.000 m ²	1.500 m ²
Kantoren	6.000 m ²	
Detailhandel	1.500 tot 3.000 m ²	
Horeca	1.300 tot 2.000 m ²	600 m ²
Maatschappelijk	17.000 tot 20.000 m ²	
Cultuur (onderdeel van maatschappelijk)	3.000 m ²	
Hotel	7.200 m ²	
Totaal	3.500 woningen & 85.200 m²	350 woningen & 2.100 m²

TABEL 1 PROGRAMMA KABELDISTRICT EN AM PER FUNCTIE (IN BVO)

1.2 EFFECTEN CORONACRISIS OP BEHOEFTE

Afgelopen half jaar heeft de Coronacrisis gezorgd voor veel onzekerheid in de wereld. Nederland zat in een intelligente lock-down en commerciële voorzieningen bleven gedurende lange tijd dicht. In de zomer openden de meeste commerciële voorzieningen weer met aangepaste maatregelen, waardoor veel voorzieningen nog niet op 'volle kracht' functioneren of hun terugval sinds begin 2020 dit jaar niet meer kunnen goed maken. Intussen is er sprake van een tweede golf en raken de aanvullende maatregelen wederom veel sectoren.

De onzekerheden voor voorzieningen zijn groot. Het is onbekend hoe lang de crisis en de daarbij komende maatregelen nog doorgaan. Daarbij is het onzeker welke blijvende effecten dit voor de verschillende sectoren kan hebben. Onderstaand is per functie kort ingegaan op de situatie en mogelijke (blijvende) effecten.

WONEN >>

De economische impact van de coronacrisis, evenals de effecten op de vraag naar woningen in de komende jaren, zijn op dit moment nog onzeker. Marktinformatie van de NVM laat zien dat de gemiddelde verkoopprijs in het tweede kwartaal van 2020 met 8,8% steeg ten opzichte van een jaar eerder. Het aantal verkochte woningen nam licht af met 4% ten opzichte van een jaar eerder. Vooralsnog lijkt de coronacrisis (nog) geen effect te hebben op de woningmarkt. Het structurele woningtekort blijft groot en dat betekent dat de druk op de woningmarkt blijft. Vanuit de Rijksoverheid wordt ingezet op doorbouwen en zorgen dat de woningproductie op peil blijft.

KANTOREN EN BEDRIJVEN >>

Door de coronacrisis was sprake van een forse krimp van de economie in de eerste helft van dit jaar. Wij hanteren twee coronascenario's die uitgaan van een lagere groei van de economie in de komende periode. Het verschil tussen de scenario's zit met name in de mate waarin de economische problematiek zich doorzet van de ene bedrijfssector naar de andere (het domino-effect) en daarmee in de diepte en lengte van de recessie:

- **Kortdurende recessie:** het eerste scenario betreft een scherpe en kortdurende economische crisis. Dat wil zeggen een recessie in 2020 en herstel van de werkgelegenheidsgroei vanaf 2021. De meest recente economische prognoses van het CPB (augustus 2020) gaan uit van een krimp met 5% in 2020 en een groei van 3% in 2021.
- **Langdurige recessie:** het tweede scenario gaat eveneens uit van een scherpe daling van de economische groei, maar met grotere en langdurige consequenties. In dit scenario zal pas weer rond 2024 sprake zijn van herstel van de werkgelegenheidsgroei. Sterk bepalend voor het herstel is hoe de coronapandemie zich ontwikkelt. Met een tweede golf en opnieuw

grootschalige contactbeperkingen, krimpt de economie volgens de CPB-ramingen in 2021 ook nog.

Naar verwachting zijn de gevolgen voor de **kantorenmarkt** groter dan voor de bedrijfsruimtemarkt. Tijdens de coronacrisis is het kantoorgebruik sterk afgenomen. Naar verwachting blijft thuiswerken onder een deel van de werknemers de nieuwe standaard. Anderzijds is er op kantoren meer ruimte nodig om afstand te houden en daarnaast kan de vraag naar kantoorruimte dichtbij huis toenemen. Bovendien komt naar verwachting de ontmoetingsfunctie en leerfunctie meer centraal te staan. Dit kan ook positieve gevolgen hebben voor de kantorenmarkt in Delft gezien de centrale ligging.

Voor **bedrijven** verschilt de impact sterk per sector. De export van goederen is fors gedaald en dit raakt veel bedrijfssectoren. Bezorging en webshops zagen echter een groei, door de sterke toename van e-commerce. Door de coronacrisis zal daarnaast mogelijk een ontwikkeling van deglobalisering ontstaan met het doel om meer zelfvoorzienend en minder afhankelijk van andere landen te zijn.

DETAILHANDEL, HORECA, MAATSCHAPPELIJK EN CULTUUR >>

De pandemie heeft door de verplichte sluiting van horecazaken en sterk teruglopende bezoekersaantallen in de winkelstraten (mensen wordt opgeroepen zoveel mogelijk thuis te blijven) zijn weerslag op het retailaanbod. Dit zorgt voor onzekerheid, bij ondernemers en eigenaren.

Er wordt veel gevraagd van de ondernemerskracht, creativiteit en financiële buffers van ondernemers. Ondanks de steunmaatregelen van het kabinet zal het aantal faillissementen toenemen. Daarbinnen is er wel sprake van een gedifferentieerd beeld:

- Een aantal branches functioneert boven gemiddeld: supermarkten en de overige foodsector, tuincentra, bouwmarkten (de laatste twee naar verwachting tijdelijk);
- Een aantal branches stonden en staan nagenoeg stil: horeca, modische sector, ambachtelijke dienstverleners, leisurevoorzieningen.
- Online krijgt daarbij een extra impuls nu de consument nog meer went aan deze manier van boodschappen doen en winkelen.

Onderzoeksbureau Nielsen stelt in een artikel op Retailtrends dat het belang van **supermarkten** door de Coronacrisis ook op langere termijn toeneemt:

“In tijden van economische zorgen of recessie zou je denken dat supermarkten een negatieve invloed kunnen ondervinden, maar het is eigenlijk het omgekeerde. Nu de consument meer tijd thuis doorbrengt, doet hij juist vaker boodschappen. Tijdens de lockdown geven consumenten meer geld uit aan boodschappen dan gewoonlijk, maar ook op langere termijn verwachten we dat door minder

horecabezoek er een verschuiving zal plaatsvinden van horeca naar supermarkten.”¹

De **horeca** is momenteel (weer) gesloten. Gedurende afgelopen zomer zijn ondernemers gedwongen tot herinrichting van de eigen vestiging zoals restaurants met minder tafels en grotere onderlinge afstanden. Creatieve ondernemers bedongen grotere terrassen in overleg met de gemeente en bieden uitgebreide afhaalmogelijkheden. De sector bevindt zich in zwaar weer en de tijd zal het uitwijzen in hoeverre het aantal faillissementen gaan toenemen.

Voor de **cultuursector** geldt eenzelfde beeld als voor de horeca, waarbij cultuurstellingen momenteel ook met een algehele sluiting te maken hebben.

Het beeld voor **maatschappelijke voorzieningen** is beduidend anders omdat het overgrote deel zoals zorgvoorzieningen en scholen tot de vitale sector worden gerekend waarbij van sluiting vooralsnog geen sprake (meer) is.

¹ <https://retailtrends.nl/news/60289/supermarktomez-groeit-twee-keer-zo-hard-door-coronavirus>

2 LADDERONDERBOUWING WONEN

Dit hoofdstuk brengt de behoefte aan woningen in het Kabeldistrict en het Schiekwartier in beeld. In totaal betreffen dit maximaal ca. 3.850 woningen.

2.1 BELEIDSKADER

- Een van de speerpunten van de gemeente Delft is het vergroten van het middeldure en duurdere woonsegment, vooral met middeldure huurwoningen. Ook in de koopsector is er een extra inspanning nodig in de uitbreiding van het duurdere segment, om goed aan te sluiten bij de woningvraag.²
- Van de forse uitbreidingsambitie van ca. 15.000 woningen moet tenminste 20% van de nieuwbouw middeldure huur zijn. Schieoevers Noord is één van de vier aangewezen transformatiegebieden waar een groot deel van de nieuwbouw moet plaatsvinden.³
- In de planvoorraad voegt Delft met name stedelijk-levendig en stedelijk-nieuw toe als woonmilieus, en minder suburbane woonmilieus. Dit is in lijn met de eisen van de provincie Zuid-Holland en de regionale woonvisie.⁴
- Haaglanden, de regio waar Delft toe behoort, zet in op Transit Oriënted Development (TOD): het ontwikkelen van een regionaal netwerk van rondom hoogwaardig openbaar vervoer geclusterde gebieden om te wonen, werken en/of ontspannen. In deze leefomgevingen kent wonen een belangrijk aandeel.⁵ De Schieoever sluit hier goed op aan met een ligging naast Station Campus.

2.2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

- Het te hanteren onderzoeksgebied voor deze Ladderonderbouwing is gebaseerd op de verhuisbewegingen van personen van en naar Delft. De binnenlandse verhuizingen geven namelijk inzicht in het functioneren van de regionale woningmarkt.
- Van het totaal aantal verhuizingen binnen en naar de gemeente Delft vindt 54% binnen de gemeente zelf plaats. De **gemeente Delft** is daarmee het primaire onderzoeksgebied (Tabel 2).
- De gemeente Delft heeft de sterkste verhuisrelaties met Den Haag en Rotterdam en met de aangrenzende regiegemeenten Pijnacker-Nootdorp,

² Woonvisie Delft 2016-2023

³ Woonagenda Delft: Uitvoeringsplan Woonvisie Delft 2019-2022

⁴ Woonmonitor 2020, De stand van zaken van de Delftse woningmarkt

⁵ Woonvisie woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

Rijswijk en Midden-Delfland. Het secundaire onderzoeksgebied is daarmee de gemeenten Den Haag, Rotterdam, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk en Midden-Delfland.

HERKOMST VERHUIZINGEN		AANTAL (2011-2018)	AANDEEL (2011-2018)
Binnen Delft		62.244	54%
Gemeenten Nederland		47.086	46%
	's-Gravenhage	9.384	9%
	Rotterdam	6.082	6%
	Pijnacker-Nootdorp	3.602	4%
	Rijswijk (ZH.)	2.856	3%
	Midden-Delfland	2.365	2%
	<i>Uit overige gemeenten</i>	<i>22.797</i>	<i>22%</i>
Totaal		109.330	100%

TABEL 2 VERHUISDE PERSONEN BINNEN EN NAAR GEMEENTE DELFT (2011-2018)

Bron: CBS (2020), bewerking Bureau Stedelijke Planning

2.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

KWANTITATIEVE VRAAG >>

- Het aantal huishoudens in Delft en het secundair onderzoeksgebied groeit in de komende decennia stevig door. In 2030 telt Delft bijna 7.000 huishoudens meer dan in 2020 (Tabel 3).
- Het onderzoeksgebied als geheel telt in 2030 ca. 94.500 huishoudens meer dan in 2020.

ONDERZOEKSGBIED	2020	2030	2040	2020-2030	2020-2040
Delft	59.490	66.410	66.660	6.920 (+12%)	7.170 (+12%)
Secundair onderzoeksgebied	653.230	740.770	782.330	87.540 (+13%)	129.100 (+20%)
Totaal onderzoeksgebied	712.720	807.180	848.990	94.460 (+13%)	136.270 (+19%)

TABEL 3 PROGNOSE AANTAL HUISHOUDENS 2020-2030-2040 VOLGENS PRIMOS2020

Bron: Bureau Stedelijke Planning met data van ABF Research (2020)

VRAAG NAAR STEDELIJKE WOON-WERKMILIEUS >>

Op basis van het landelijke woonwensenonderzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het CBS (WoOn2018) zijn de woonvoorkeuren in Delft en het secundair onderzoeksgebied afgeleid:

- Het stedelijke woon-werkmilieu dat wordt ontwikkeld is een nieuw type woonmilieu. Voor dit type woonmilieu zijn geen specifieke wensen bekend

binnen het WoOn2018. Gezien de locatie en de ontwikkeling is dit een stedelijk woon-werkmilieu dat eigenschappen heeft van een centrum-stedelijk woonmilieu en van een buitencentrum woonmilieu.

- In de regio geeft 72% aan voorkeur te hebben voor een centrum-stedelijk of buitencentrum woonmilieu. Op basis van de huishoudensontwikkeling in de periode 2020-2030 betekent dit een vraag naar **ca. 68.000 woningen** in de woningmarktregio in centrum-stedelijke en buitencentrum woonmilieus (Tabel 4).

WOONMILIEU	VOORKEUR (%)	OMVANG VAN DE VRAAG
Centrum-stedelijk en buitencentrum	72%	68.010

TABEL 4 GEWENST WOONMILIEU IN REGIO DELFT, 2020-2030

Bron: WoOn2018; Primos (2019), bewerking Bureau Stedelijke Planning

2.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

KWANTITATIEF AANBOD >>

- In Delft bestaat het harde planaanbod uit ca. 2.300 woningen tot 2030 (Tabel 5). Deze plancapaciteit bestaat uit bouwlocaties waarvoor een bestemmingsplan is vastgesteld. In het hele onderzoeksgebied zijn ca. 36.500 woningen tot de harde plancapaciteit te rekenen.
- Naast het harde planaanbod zijn er in totaal ca. 32.500 zachte plannen in het onderzoeksgebied. Van zachte plancapaciteit is het niet zeker of en wanneer deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Daarom worden deze woningen niet meegenomen in de behoefteaming.

ONDERZOEKSGBIED	HARDE PLANNEN 2020 - 2030	ZACHT E PLANNEN 2020 - 2030
Delft	2.330	1.500
Secundair onderzoeksgebied	34.170	31.020
Totaal onderzoeksgebied	36.500	32.500

TABEL 5 AANTAL WONINGEN OPGENOMEN IN HARDE EN ZACHT E PLANNEN 2020-2030

Bron: Bureau Stedelijke Planning op basis van Planlijst Haaglanden 2019 en Gemeente Rotterdam 2020

AANBOD AAN STEDELIJKE WOON-WERKMILIEUS >>

- In de periode tot 2030 bestaat er in het onderzoeksgebied een harde plancapaciteit van ca. 7.400 woningen in centrum-stedelijke woonmilieus en ca. 22.900 woningen in buitencentrum woonmilieus.⁶
- In totaal betekent dit een harde plancapaciteit van ca. **30.300 woningen**.

⁶ Bron: Planlijst Haaglanden 2019 en Gemeente Rotterdam 2020

2.5 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

- De vraag naar woningen in het onderzoeksgebied bedraagt ca. 94.500. De harde plancapaciteit in het onderzoeksgebied bedraagt ca. 36.500 woningen (Tabel 6).
- De geplande 3.850 woningen in het plan passen binnen de behoefte aan ca. 58.000 woningen in het onderzoeksgebied over de periode 2020-2030.

	VRAAG	AANBOD	TOTALE BEHOEFTE
Onderzoeksgebied	94.500	36.500	58.000

TABEL 6 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE WONINGEN 2020-2030

Bron: Bureau Stedelijke Planning

BEHOEFTE IN CENTRUM-STEDELIJKE EN BUITENCENTRUM WOONMILIEUS >>

- Er bestaat een behoefte aan ca. **37.700 woningen** in centrum-stedelijke en buitencentrum woonmilieus in het onderzoeksgebied tot 2030 (Tabel 7).
- Een deel van deze geconstateerde behoefte landt in stedelijke woon-werkmilieus zoals het Kabeldistrict en het Schiekwartier. Dit is een nieuw type woonmilieu dat steeds vaker wordt ontwikkeld. Zo spelen vergelijkbare ontwikkelingen in onder meer Merwevierhavens (Rotterdam), Laakhavens en Binckhorst (Den Haag), Merwedekanaalzone (Utrecht) en Hamerkwartier (Amsterdam). De behoefte aan woonmilieus waar wonen en werken gemengd worden neemt toe, onder meer doordat arbeidsplaatsen en voorzieningen nabij zijn en daardoor de mobiliteitsbewegingen van bewoners beperkt worden.

WOONMILIEU	VRAAG	HARDE PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Centrum-stedelijk en buitencentrum	68.000	30.300	37.700

TABEL 7 WONINGBEHOEFTE IN CENTRUM-STEDELIJKE EN BUITENCENTRUM WOONMILIEUS, 2020-2030

Bron: Bureau Stedelijke Planning

CONCLUSIE >>

- De geplande 3.850 woningen passen binnen de behoefte aan ca. 58.000 woningen in het onderzoeksgebied over de periode 2020-2030.
- Ook kwalitatief is voldoende Ladderruimte in stedelijke woon-werkmilieus.
- Op basis van de vereisten van de Ladder die in het Bro worden gesteld is daarmee voldoende behoefte aangetoond voor de geplande ontwikkeling van 3.850 woningen. Daarmee is sprake van een zorgvuldige ruimtelijke ordening.

3 LADDERONDERBOUWING BEDRIJFSRUIMTEN

Dit hoofdstuk brengt de behoefte aan bedrijfsruimten in het Kabeldistrict en het Schiekwartier in beeld. In het bestemmingsplan is 45.500 m² aan bedrijfsruimten opgenomen. Mogelijk wordt een deel na 2030 ontwikkeld waarmee een doorkijk naar de periode 2030-2035 is gegeven.

3.1 BELEIDSKADER

- Schieoevers Noord is aangewezen als transformatielocatie tot een gemengd gebied met wonen en werken. Het toevoegen van wonen maakt het aantrekkelijk voor investeerders. Het is echter ook raadzaam ruimte te bieden aan bedrijvigheid die wat meer overlast met zich meebrengt en minder goed te mengen valt met wonen⁷.
- De gemeente Delft zet in op het realiseren van 10.000 extra banen in de periode 2018-2040. Hiervoor is onder meer ca. 100.000 m² aan extra bedrijfsruimte nodig, met name voor de innovatieve maakindustrie. Het beter benutten van bestaande ruimte en het kiezen voor bedrijvigheid die past bij het DNA en het karakter van de stad, biedt een stevige basis voor deze groei. De ambitie van de gemeente Delft voor de gehele ontwikkeling van de Schieoevers is om ca. 3.000 banen te creëren, met een belangrijke focus op het faciliteren van de maakindustrie⁸.

3.2 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

De afbakening van het onderzoeksgebied is gebaseerd op het migratiepatroon van bedrijven in de regio Delft. Uit diverse onderzoeken blijkt dat het merendeel van de bedrijfsmigratie plaatsvindt over korte afstand.⁹ Ook in Delft verhuisde in de periode 2011-2020 het merendeel van de bedrijven binnen de eigen gemeente. Dit geldt ook specifiek voor HTSM-bedrijven: ca. 70% van de verhuisbewegingen van de HTSM sinds 2011 vond plaats binnen de eigen gemeente.¹⁰ Door de aanwezigheid van de TU in Delft worden hier veel bedrijven opgericht. Het onderzoeksgebied voor (HTSM-)bedrijven bestaat daarom uit de gemeente Delft.

⁷ Strategie Werklocaties MRDH 2019-2030

⁸ Ruimtelijk-economische visie Delft 2030

⁹ Ruimtelijk Planbureau, 2007; Pellenbarg en Van Steen, 2003

¹⁰ Vastgoeddata, 2020

3.3 ONTWIKKELING VAN DE VRAAG

Belangrijk onderdeel van het beoogde programma is het faciliteren van high tech bedrijven. In dit onderzoek verstaan wij hieronder de sector High Tech Systems & Materials. High Tech Systems & Materials (HTSM) is een van de negen topsectoren. De sector ontwikkelt innovatieve producten en diensten voor allerlei industriële toepassingen. In Bijlage 1 staan de SBI codes die hiertoe behoren. Dit is exclusief sectoren die geheel kantoorhoudend van aard zijn.

KWANTITATIEVE VRAAG >>

Prognose werkgelegenheidsgroei

- In de gemeente Delft was in 2020 sprake van ca. 6.700 banen in de HTSM.¹¹
- In de periode 2010-2020 is de werkgelegenheid in deze sectoren met ca. 21% gegroeid. Dit betekent een jaarlijkse groei van ca. 2%.
- De afgelopen tien jaar was sprake van een sterke uitstroom van HTSM-bedrijven uit Delft door een gebrek aan passend aanbod. Door de ontwikkeling van nieuw en passend aanbod verwachten wij dat deze uitstroom vermindert en dat het groeipercentage voor de komende periode hoger ligt. Wij hanteren daarom een jaarlijkse groei van 2,5%.
- Een jaarlijkse groei van 2,5% betekent dat de werkgelegenheid in Delft toeneemt met ca. 1.880 banen tot 2030.

Ruimtegebruik per werknemer in de HTSM

Het ruimtegebruik per werknemer in de HTSM is in de Randstad lager dan gemiddeld in Nederland. Voor metaalproducten en de machine-industrie is dit 136 m² bvo en in de elektrotechnische industrie 77 bvo m².¹² In Delft blijkt het ruimtegebruik per werknemer in gemixte gebouwen (kantoor- en productieruimte, ook wel hybride werkvloeren) als volgt te zijn verdeeld¹³:

- Voor kantoren ligt dit tussen 12 en 16 m² vvo;
- Voor productieruimte tussen 5 en 25 m² vvo.

In totaal is dit 17 tot 39 m² vvo. Uit een eigen steekproef (enquête en eigen analyse) komen wij op vergelijkbare uitkomsten¹⁴:

- **Bedrijfsruimten:** het ruimtegebruik neemt toe bij een groter aandeel productie (ruime bandbreedte tot 100 m²). Wij hanteren een gemiddelde van **70 m² vvo**.
- **Mix kantoren/bedrijven:** wij hanteren een gemiddelde van **30 m² vvo**.

Van de werkgelegenheid in de HTSM in Delft (exclusief kantoorhoudende sectoren) is ca. 23% bedrijfsruimtegebruiker en 77% betreft werkvloeren met een gemixt

¹¹ Bron: gemeente Delft (2020)

¹² CPB, 2005

¹³ Bureau Louter (2016)

¹⁴ In totaal ca. 170 cases (incl. Bureau Louter)

gebruik van kantoor en bedrijfsruimte.¹⁵ Deze groep is heel divers in type bedrijven, omvang en verhouding kantoor en bedrijfsruimte.

Ruimte vraag tot 2030

- Op basis van de verwachte groei per type gebruiker en het ruimtegebruik per type gebruiker, bedraagt de ruimte vraag tot 2030 ca. 74.000 m² (Tabel 8).

	VERWACHTE GROEI BANEN 2020-2030	RUIMTEGEBRUIK PER WERKNEMER (M ²)	RUIMTEVRAAG TOT 2030 (M ²)
Bedrijfsruimte-gebruikers	432	70	30.300
Mix	1.447	30	43.400
Totaal	1.879		73.700

TABEL 8 RUIMTEBEHOEFTE PER VASTGOEDTYPE IN HTSM 2020-2030 (AFGERONDE CIJFERS)

Coronascenario

- De coronacrisis heeft grote gevolgen gehad op de economische ontwikkeling in het tweede kwartaal van dit jaar. De impact van de genomen maatregelen op de ontwikkeling in de komende periode is nog onzeker en afhankelijk van het verloop en de duur.
- Voorzichtigheidshalve hanteren wij het tweede coronascenario (langdurige recessie), dat er van uitgaat dat vanaf 2024 herstel intreedt en de werkgelegenheid weer op hetzelfde niveau als de reguliere prognose uitkomt (ca. 2,5% per jaar).
- Dit scenario leidt tot een toename van ca. 1.270 banen tot 2030.
- Dit leidt tot een ruimte vraag van ca. 50.000 m² tot 2030 (Tabel 9).

	GROEI BANEN 2020-2030	RUIMTEGEBRUIK PER WERKNEMER (M ²)	RUIMTEVRAAG TOT 2030 (M ²)
Bedrijfsruimte-gebruikers	291	70	20.400
Mix	975	30	29.200
Totaal	1.266		49.600

TABEL 9 RUIMTEBEHOEFTE PER VASTGOEDTYPE IN HTSM 2020-2030 IN CORONASCENARIO (AFGERONDE CIJFERS)

KWALITATIEVE VRAAG >>

Belangrijke vestigingscriteria in de HTSM zijn:

- De aanwezigheid van een **HTSM-ecosysteem**, waarbij een diversiteit aan kennisintensieve bedrijven en andere participanten bij elkaar in de buurt gevestigd is.
- Om in te kunnen spelen op groei of krimp is **flexibiliteit van huisvesting** gewenst. Met name voor bedrijven die doorgroeien (na de start up fase)

¹⁵ Bron: Bureau Stedelijke Planning op basis van Haaglanden register

speelt **uitstraling** een belangrijke rol en is de huisvesting het visitekaartje van het bedrijf. Dit heeft betrekking op **zowel het vastgoed als het gebied**.

- Een **aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat** is van belang voor het aantrekken van werknemers. Een aantrekkelijke werkomgeving is goed bereikbaar, multifunctioneel (met voorzieningen in de buurt) en heeft een goede uitstraling (bijv. community).
- De **aanwezigheid van een Technische Universiteit (TU)**.
- De **aanwezigheid van faciliteiten** zoals vergaderplekken of ontmoetingsruimten.
- **Snel internet** en werkplekken en ruimtes waarin machines kunnen worden gestald en aangesloten.
- Het **delen van kostbare hightech machines** (bijvoorbeeld een metaal 3D printer).

De vraag richt zich daarnaast in toenemende mate op gemengde stedelijke gebieden. Deze verschuiving blijkt ook uit diverse onderzoeken¹⁶:

- Dit sluit aan op de veranderende vestigingscriteria van bedrijven. Een deel van de bedrijven verlangt in toenemende mate een locatie in een gemengd stedelijk gebied in plaats van op een monofunctioneel bedrijventerrein. De aanwezigheid van voorzieningen speelt hier een grote rol bij zoals horeca en ontmoetingsplekken. Daarnaast is een multimodale ontsluiting gewenst. Een aantrekkelijke goed bereikbare werkomgeving is van groot belang in de strijd om talent.
- Nieuwe technieken en schonere productieprocessen maken een menging met andere functies zoals wonen goed mogelijk.
- Het Kabeldistrict en het Schiekwartier betreft een dergelijke ontwikkeling tot een gemengd stedelijk gebied met een goed voorzieningenniveau, nabij het stationsgebied van Delft.

Het plangebied sluit goed aan op de vestigingscriteria voor de HTSM en op de toenemende vraag naar een vestiging in gemengde stedelijke gebieden met een aantrekkelijke werkomgeving.

3.4 ONTWIKKELING VAN HET AANBOD

Huidig aanbod aan bedrijfsruimten

Op dit moment wordt er in totaal ca. 17.000 m² **bedrijfsruimte** aangeboden in Delft¹⁷. Dit betreft ca. 4% van de voorraad.¹⁸ Een gezond leegstandsniveau bedraagt ca. 5% van de voorraad. Deze frictieleegstand is nodig om voldoende dynamiek op de bedrijfsruimtemarkt te faciliteren en bedrijfsverhuizingen mogelijk te maken. Hiermee ligt de leegstand rond het frictieniveau. Dit toont een forse krapte aan in de markt; er is geen aanbod beschikbaar voor de toekomstige vraag.

¹⁶ Bron: <https://evr010.nl/evr-2019/wonen-en-ondernemen-schuren/spanning-wonen-en-maakindustrie/>

¹⁷ Fundainbusiness, meetmoment 25 september 2020

¹⁸ Bron voorraad: Rabobank, Factsheets Bedrijfsruimtemarkt 2020

Plancapaciteit geschikt voor de HTSM

In Delft is alleen op Technopolis park nog *bedrijventerrein* uitgeefbaar. In de komende decennia wordt hier in een aantal fasen het Science Park ontwikkeld, waarbij voor bedrijven een connectie met de TU verplicht is. In totaal wordt beoogd 612.000 m² bruto vloeroppervlak aan bedrijvigheid in Technopolis te realiseren. De ontwikkeling van Technopolis zal naar verwachting in de komende 50 jaar plaats gaan vinden. Binnen het huidige bestemmingsplan is het mogelijk om 300.000 m² bruto vloeroppervlak aan bedrijvigheid te realiseren. Hiervan is een deel reeds ingevuld. Het bestemmingsplan gaat uit van een bouwtempo van gemiddeld 10.000 m² bruto vloeroppervlak per jaar. Technopolis betreft een greenfield ontwikkeling voor grote bedrijven die voornamelijk van buiten Delft komen. Ongeveer 30% betreft bedrijven die tot de HTSM-sector horen (ca. 20.000 m² in de afgelopen 10 jaar). Het selectiebeleid is streng (binding met de TU is verplicht) en de uitgifte uitgespreid over een lange looptijd. Door de specifieke profilering en de noodzakelijke connectie met de TU Delft, betreft dit een segment dat niet vergelijkbaar is met het Kabeldistrict en het Schiekwartier. Het wordt ontwikkeld als greenfield bedrijventerrein waar kavels worden uitgegeven. Het Kabeldistrict en het Schiekwartier zetten in op de ontwikkeling van bedrijfsruimten.

Wel heeft YES!Delft momenteel het voornemen om uit te breiden en een nieuw *bedrijfsverzamelgebouw* te realiseren op Technopolis, genaamd NeXt!Delft. Dit betreft een omvang van ca. **20.000 m²** dat in twee fasen wordt gerealiseerd. Het pand krijgt naast de bedrijfsruimte ook diverse voorzieningen die voor iedereen toegankelijk zijn zoals een auditorium, verschillende 'meet & greet' faciliteiten, een vergadercentrum, co-working- en meeting-space en een restaurant. Begin 2021 is het begin van de bouw van fase 1 gepland en de oplevering in december 2021. In 2025 is naar verwachting ook fase 2 gerealiseerd.¹⁹

De totale harde plancapaciteit voor de HTSM bestaande uit NeXt!Delft, bedraagt daarmee **20.000 m²**.

Aanbod in gemengde stedelijke gebieden

De grootste concentratie aan HTSM bedrijven bevindt zich op het Delftechpark en Technopolis (waar onder meer YES!Delft is gesitueerd). Daarnaast zijn relatief veel bedrijven in de binnenstad (in monumentale panden) en op bedrijventerrein Schieoevers gevestigd. Van deze locaties betreft in de huidige situatie alleen de binnenstad een gemengd stedelijk gebied. Delftechpark en Technopolis zijn relatief monofunctionele locaties waar het ontbreekt aan voorzieningen en een gemengd milieu. Het aanbod aan bedrijfsruimten in gemengde stedelijke gebieden is hiermee zeer beperkt.

¹⁹ Bron: Raadsvoorstel aan gemeenteraad Delft, 3 maart 2020, Bijdrage NeXt!Delft

3.5 ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

- Er is naar verwachting sprake van een behoefte aan ca. 54.000 m² bedrijfsruimten voor de HTSM tot 2030 (Tabel 10).
- In het coronascenario bestaat een behoefte aan ca. 30.000 m² bedrijfsruimten voor de HTSM tot 2030.
- Met een verwachtte jaarlijkse vraag van ca. 5.000 tot 7.400 m² zou in de periode 2030-2035 sprake zijn van een aanvullende vraag van ca. 25.000 tot 37.000 m². Dit is echter sterk afhankelijk van marktontwikkelingen in de komende periode. Daarnaast is het toekomstige aanbod nog onbekend en kan hiermee de exacte behoefte voor deze periode niet bepaald worden.

	VRAAG	HUIDIG AANBOD	HARDE PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Scenario	74.000 m ²	0 m ²	20.000 m ²	54.000 m ²
Corona-scenario	50.000 m ²	0 m ²	20.000 m ²	30.000 m ²

TABEL 10 BEHOEFTE BEDRIJFSRUIMTEN VOOR DE HTSM TOT 2030

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

- Het plangebied sluit zeer goed aan op de vestigingscriteria van de HTSM. De locatie is goed bereikbaar en multimodaal ontsloten. Daarnaast speelt het in op de toenemende vraag naar bedrijfsruimten in gemengde stedelijke gebieden.
- Zo biedt het een aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat door een programmamix waarin de functies optimaal op elkaar zijn afgestemd en er een hoge mate van functiemenging wordt gerealiseerd. Dit biedt een aantrekkelijke werkomgeving. Dit is nodig in de strijd om talent. Ook worden er voldoende faciliteiten gerealiseerd waar ontmoeting plaats kan vinden en ligt het plangebied vlakbij de TU Delft.
- Hiermee voorziet de ontwikkeling van het Kabeldistrict en het Schiekwartier in een behoefte aan bedrijfsruimten voor de HTSM in gemengde stedelijke gebieden.

CONCLUSIE LADDERONDERBOUWING BEDRIJFSRUIMTEN VOOR DE HTSM >>

- In de huidige situatie is al sprake van bedrijvigheid in de Kabelfabriek. Hiermee is feitelijk geen sprake van een toevoeging maar van een herontwikkeling naar modern en passend aanbod. Een deel van de gevestigde bedrijven kan hier blijven (dit betreft niet zozeer uitbreidingsvraag).

- Er is sprake van een behoefte aan bedrijfsruimten voor de HTSM in Delft tot 2030. De ontwikkeling van 45.500 m² bedrijfsruimten voor de HTSM past conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking binnen de geconstateerde behoefte tot 2030. In het coronascenario lijkt sprake van een minder grote behoefte.
- Het beoogde concept sluit goed aan op de kwalitatieve vraag van bedrijfsruimtegebruikers naar gemengde gebieden met een goede ov- en autobereikbaarheid, een dynamische omgeving met een ruim voorzieningenaanbod en een sterke functiemix met voorzieningen.

3.6 RUIMTELIJK-ECONOMISCHE EFFECTEN

De ontwikkeling van bedrijfsruimten in het Kabeldistrict en het Schiekwartier zal niet tot nauwelijks effect hebben op het functioneren van bestaande bedrijfsruimten en is daarmee planologisch acceptabel. Het voorziet in de eerste plaats in bedrijfsruimten die voldoen aan de vraag vanuit de markt. Het aanbod aan bedrijfsruimten in Delft is de laatste jaren sterk gedaald en ligt onder het frictieniveau (4%). Hierdoor hebben ruimtezoekers in toenemende mate moeite om geschikte bedrijfsruimten te vinden.

Daarnaast past de ontwikkeling bij de ambities van Delft en de MRDH. Om concurrerend te zijn en te blijven is het van groot belang dat er voldoende aanbod aan bedrijfsruimten voor de innovatieve maakindustrie beschikbaar is voor eventuele ruimtevragers. Om eindgebruikers aan te trekken die een meerwaarde zijn, is het bieden van een hoogwaardig vestigingsklimaat noodzakelijk. Mede door de reeds aanwezige concentratie van de HTSM in Delft en de nabijheid van de Technische Universiteit, voldoet het plangebied hieraan.

4 KANTOREN

Dit hoofdstuk brengt de behoefte aan kantoren in het Kabeldistrict in beeld. In het bestemmingsplan is voor het Kabeldistrict 6.000 m² aan kantoren opgenomen. Mogelijk wordt een deel van het programma na 2030 ontwikkeld.

BELEID >>

- Naast een beperkte aantal nieuwbouwlocaties op goed bereikbare locaties is voor kantoren de inzet om nieuwbouw mogelijk te maken voor een aantal type kantoorgebruikers, zoals voor kennisintensieve bedrijven/kantoorachtige laboratoria en kantoorachtige maakindustrie.²⁰
- Uitgangspunt is dat nieuwe kantoren alleen worden toegelaten binnen:
 - locaties met een inter(nationale) reikwijdte: grootstedelijke toplocaties / centrumlocaties;
 - locaties met een provinciale reikwijdte: OV-knooppuntlocaties en centrum/(intercity)stationslocaties;
 - bijzondere locaties zoals opgenomen in het Programma ruimte.²¹
- Het plangebied is niet aangewezen als een dergelijke locatie maar is wel gelegen aan een ov knooppunt. Er geldt daarnaast een uitzondering voor kantoren die in overeenstemming zijn met een actuele regionale visie die is aanvaard door gedeputeerde staten. Het plangebied is in de Strategie Werklocaties 2019-2030 van de MRDH aangeduid als 'kantorenlocatie met strategische opgave herbestemmen'. Hier betrof op 1 januari 2017 de plancapaciteit kantoren 102.000 m². In de huidige plannen gaat dit metrage fors omlaag.

ONTWIKKELING VAN DE VRAAG >>

Kwantitatieve vraag

Zoals reeds in paragraaf 3.2 bleek, verhuist het merendeel van de bedrijven over korte afstand. Ook in Delft verhuist het merendeel van de bedrijven binnen de eigen gemeente. Het onderzoeksgebied betreft daarom de gemeente Delft.

Prognose werkgelegenheidsgroei

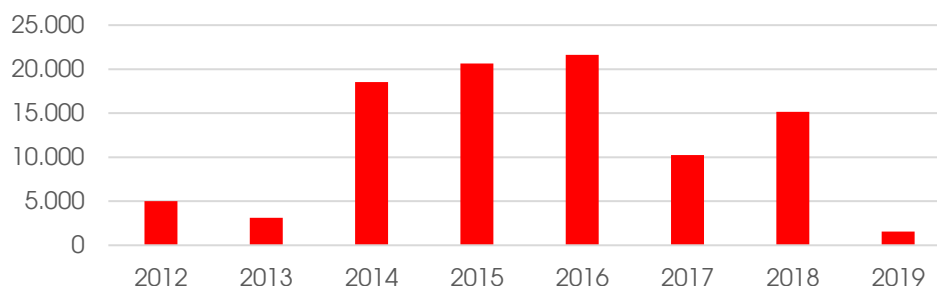
²⁰ Agenda Kantoren MRDH 2015-2025 (2015)

²¹ Provincie Zuid-Holland, Omgevingsverordening Zuid-Holland

- In de gemeente Delft was in 2019 sprake van ca. 16.300 banen in kantoorhoudende sectoren²². Een deel hiervan betreft sectoren binnen de HTSM waar sprake is van een gemixt gebruik van kantoren en bedrijfsruimten. Deze zijn in de voorgaande Ladderonderbouwing meegenomen. Exclusief deze mix sectoren²³ bedraagt het aantal banen in Delft ca. 11.125.
- In de afgelopen tien jaar is de werkgelegenheid in deze sectoren met ca. 6% gegroeid. Dit betekent een jaarlijkse groei van ca. 0,6%. De afgelopen vijf jaar is de kantoorhoudende werkgelegenheid met ca. 1,5% per jaar substantieel sterker gegroeid.
- Een jaarlijkse groei van 0,6% betekent dat de werkgelegenheid in het Delft toeneemt met ca. 690 banen tot 2030. Een jaarlijkse groei van 1,5% betekent een groei van 1.970 banen tot 2030.
- Het kantoorquotiënt (het aantal m² kantoorruimte per werkzame persoon) bedraagt in het stadsgewest Haaglanden ca. 26,6 m².²⁴ Onder invloed van 'het nieuwe werken' is dit metrage de laatste jaren flink gedaald. Wij verwachten echter dat de grootste daling inmiddels achter de rug is, mede omdat veel organisaties het nieuwe werken al hebben geïntroduceerd. Hiermee gaan wij uit van een kantoorquotiënt voor de komende periode van 20 m².
- Dit leidt tot een uitbreidingsvraag tot 2030 van ca. **13.800 m²** bij een jaarlijkse groei van 0,7% en **39.500 m²** bij een jaarlijkse groei van 1,5%.

Historische opname

- In de periode 2012-2019 was de gemiddelde opname van kantoorruimte in Delft ca. 12.000 m² per jaar (Figuur 2). Dit betrof een periode met laag- en hoogconjunctuur.
- Deze opname is een combinatie van verplaatsings- en uitbreidingsvraag. Over het algemeen betreft ca. 50% van de opname een uitbreidingsvraag, wat neerkomt op ca. 6.000 m² per jaar. Het doortrekken van deze opname naar de komende tien jaar resulteert in een vraag naar ca. **60.000 m²** kantoren tot 2030.



FIGUUR 2 HISTORISCHE OPNAME KANTOREN GEMEENTE DELFT 2012-2019

Bron: Vastgoeddata (2020), bewerking Bureau Stedelijke Planning

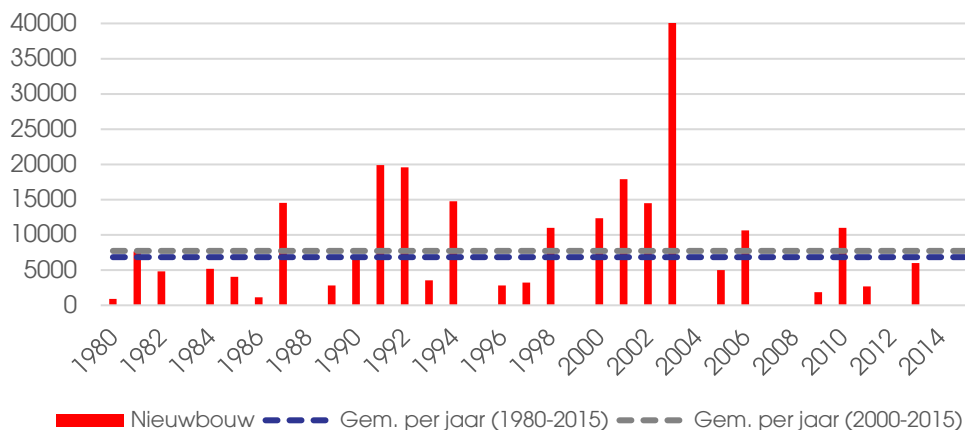
²² Bron: Lisa (2020), sectoren J Informatie & Communicatie, K Financiële instellingen, L Onroerend goed, M Advies & Onderzoek, N Overige zakelijke dienstverlening, O Openbaar bestuur

²³ Ingenieurs en overig technisch ontwerp en advies & Technisch speur en ontwikkelingswerk

²⁴ Bron: Provincie Zuid-Holland (2018), Behoefteraming kantoren provincie Zuid-Holland

Ontwikkeling voorraad kantoren

In de afgelopen periode (1980-2015) is er in Delft ca. 6.830 m² per jaar aan nieuwe kantoren gerealiseerd. In de periode vanaf 2000 lag dit gemiddelde hoger met ca. 7.720 m² per jaar. Dit ligt ook substantieel hoger dan het scenario op basis van de werkgelegenheidsprognose van 0,7% per jaar, waarbij een jaarlijkse vraag van ca. 1.700 m² wordt geraamd.



FIGUUR 3 NIEUWBOUW KANTOORGEBOUWEN IN DELFT (1980-2015)

Bron Provincie Zuid-Holland

Op basis van voorgaande analyses achten wij het werkgelegenheidsscenario op basis van de groei in de afgelopen vijf jaar het meest realistisch voor de komende periode. Deze ligt meer in lijn met de historische opname en de ontwikkeling van de voorraad. Dit leidt tot een vraag naar ca. **39.500 m²** kantoorruimte tot 2030.

Impact van de Corona-crisis

- De coronacrisis heeft grote gevolgen gehad op de economische ontwikkeling in het tweede kwartaal van dit jaar. De impact van de genomen maatregelen op de ontwikkeling in de komende periode is nog onzeker en afhankelijk van het verloop en de duur.
- Voorzichtigheidshalve hanteren wij het tweede coronascenario (langdurige recessie), dat er van uitgaat dat vanaf 2024 herstel intreedt en de werkgelegenheid weer op hetzelfde niveau als de reguliere prognose uitkomt (ca. 1,5% per jaar).
- Dit scenario leidt tot een toename van ca. 1.215 banen tot 2030.
- Met een ruimtegebruik per werknemer van 20 m² bedraagt de uitbreidingsvraag hiermee ca. **24.500 m²** tot 2030.

Vervangingsvraag

- Naast de uitbreidingsvraag is er behoefte aan vervanging van verouderd kantoorvastgoed. Kantoren verouderen, verliezen langzaam aan kwaliteit en raken uiteindelijk ongeschikt voor gebruik (incourant). De

verduurzamingsopgave als gevolg van de verplichting van Energielabel C leidt tot een extra vervangingsvraag.

- De gemiddelde vervanging van kantoorruimte in provincie Zuid-Holland bedraagt iets meer dan 2% van de totale kantorenvoorraad in gebruik.²⁵
- Met een kantorenvoorraad in gebruik²⁶ van ca. 327.000 m² zou er tot 2030 sprake zijn van een vervangingsvraag van ca. 65.000 m² in Delft. Een groot deel hiervan wordt opgelost door het renoveren van bestaande panden. Daarnaast vindt naar verwachting sloop van kantoren plaats op niet aantrekkelijke locaties. Een groot deel van de kantoren beschikt niet over een energielabel C en eigenaren zijn terughoudend om te investeren in kantoren op onaantrekkelijke locaties. Hiermee dienen elders kantoren toegevoegd te worden op aantrekkelijke multimodaal ontsloten locaties. Tot slot wordt een deel getransformeerd naar andere functies. Zo is dit jaar de bestemming van het kantoor aan de Tanthofdreef 3 direct naast station Campus gewijzigd naar wonen (Leo Delft, 4.210 m²).
- Naar verwachting bedraagt de directe vervangingsvraag ca. 35% van het totaal, oftewel **23.000 m²**.

Totale vraag

- De totale vraag bedraagt 62.000 m² tot 2030.
- In het coronascenario bedraagt de vraag 47.000 m² tot 2030.

	UITBREIDINGSVRAAG	VERVANGINGSVRAAG	TOTALE VRAAG
Scenario	39.500 m ²	23.000 m ²	62.500 m²
Coronascenario	24.500 m ²	23.000 m ²	47.500 m²

TABEL 11 TOTALE VRAAG NAAR KANTOORRUIMTE IN DELFT TOT 2030

Kwalitatieve vraag

- Het plangebied is in de Strategie Werklocaties MRDH aangeduid als 'kantorenlocatie met strategische opgave herbestemmen'. Er vindt nog maar een beperkte ontwikkeling van kantoren plaats. Het ligt binnen een straal van 500 meter van station Campus. Ook de autobereikbaarheid is goed door de ligging nabij de N470. Hiermee is het plangebied multimodaal ontsloten.
- De vraag naar kantoren richt zich in toenemende mate op multimodaal ontsloten locaties. Met name de nabijheid van een intercystation wint aan belang.
- Delft kent met name kantorenlocaties langs de snelweg. Technopolis, TU Delft Science Park, Delftechpark, Delftse Poort en Tanthof-West zijn alle snelweglocaties. Daarnaast is de autobereikbaarheid van Spoorzone Delft Centraal beperkt.
- Hiermee voorziet het plangebied in een uniek vestigingsklimaat voor kantoren in Delft: ten aanzien van de bereikbaarheid, maar ook door het

²⁵ Behoeftesraming kantoorruimte provincie Zuid-Holland, Stec Groep aan provincie Zuid-Holland 2018

²⁶ Bron kantorenvoorraad: NVM (2020)

gemengde karakter. Afgezien van Spoorzone Delft Centraal zijn de bestaande kantorenlocaties beperkt multifunctioneel van aard.

- Bovendien is deze locatie bij uitstek geschikt voor kantoorhoudende bedrijvigheid in de HTSM. Dit in combinatie met de geplande bedrijfsruimten hier voor deze sector. De HTSM is een sterk groeiende sector in Delft.
- Gezien de toenemende behoefte aan gemengde multimodaal ontsloten locaties gaan wij uit van een aandeel van ca. 70% van de toekomstige vraag dat zich richt op de locaties rondom de treinstations en het centrum van Delft.
- Een aandeel van 70% van de totale vraag betekent een vraag van ca. **43.000 tot 33.000 m²** op multimodaal ontsloten locaties.

SCENARIO	VRAAG TOT 2030	VRAAG GEMENGDE EN MULTIMODALE LOCATIES (65%)
Scenario	62.500 m ²	43.500 m ²
Coronascenario	47.500 m ²	33.000 m ²

TABEL 12 KWALITATIEVE VRAAG KANTOREN OP CENTRUM/STATIONSLOCATIES IN DELFT TOT 2030

ONTWIKKELING VAN HET AANBOD >>

Huidig aanbod

- Het huidige aanbod²⁷ kantoorruimte in Delft bedraagt ca. 44.000 m². Dit is ca. 11,7% van de voorraad²⁸.
- Een gezond leegstandsniveau bedraagt ca. 5% van de voorraad. Deze frictieleegstand is nodig om voldoende dynamiek op de kantorenmarkt te faciliteren en bedrijfsverhuizingen mogelijk te maken. Met een kantorenvorraad van ca. 378.000 m², bedraagt de frictieleegstand ca. 19.000 m².
- Het kantorenaanbod minus de frictieleegstand bedraagt ca. **25.000 m²**.
- Een groot deel van het aanbod is gesitueerd op Delftechpark. Dit is specifiek geschikt voor de HTSM.
- In het centrum van Delft en op gemengde multimodaal ontsloten locaties (binnen een straal van 500 meter van de treinstations) bedraagt het aanbod ca. **4.500 m²**.

Plancapaciteit

Voor kantoren is er nog ca. 22.000 m² plancapaciteit beschikbaar in Delft. Er vindt daarnaast een afname plaats op de locatie Delftse Poort waarmee de netto toevoeging lager is (Tabel 13). Er is rondom het station van Delft een plancapaciteit van ca. 22.000 m² waarvan de invulling grotendeels nog onbekend is.

²⁷ Fundainbusiness, meetmoment 25 september 2020

²⁸ Bron voorraad: NVM (2020)

	PLANCAPACITEIT	MUTATIE VOORRAAD	MUTATIE PLANCAPACITEIT	NETTO TOEVOEGING
Spoorzone Delft Centraal	26.350	-4.300		22.050
Delftse Poort		-3.776		-3.776
Totaal				18.274

TABEL 13 PLANCAPACITEIT KANTOREN DELFT TOT 2030

Bron: Strategie Werklocaties MRDH 2019-2030

ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE >>

Kwantitatieve behoefte

Op basis van de verwachte vraag, het huidig aanbod en de harde plancapaciteit is er in Delft tot 2030 sprake van **een behoefte aan ca. 15.000 m²** kantoren (Tabel 14). In het coronascenario bedraagt de behoefte aan kantoren ca. 500 m² tot 2030.

	VRAAG	HUIDIG AANBOD	HARDE PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Scenario	62.500 m²	25.000 m²	22.000 m²	15.500 m²
Corona-scenario	47.500 m²	25.000 m²	22.000 m²	500 m²

TABEL 14 KWANTITATIEVE BEHOEFTE KANTOREN GEMEENTE DELFT TOT 2030

Kwalitatieve behoefte

Op basis van de harde plancapaciteit en de verwachte vraag is er in Delft tot 2030 sprake van **een behoefte aan ca. 17.000 m²** kantoren op gemengde multimodaal ontsloten zoals het Kabeldistrict. In het coronascenario is sprake van een behoefte aan ca. 6.500 m² kantoren (Tabel 15).

	VRAAG	HUIDIG AANBOD	HARDE PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Scenario	43.500 m²	4.500 m²	22.000 m²	17.000 m²
Corona-scenario	33.000 m²	4.500 m²	22.000 m²	6.500 m²

TABEL 15 KWALITATIEVE BEHOEFTE KANTOREN OP CENTRUM/STATIONSLOCATIES GEMEENTE DELFT TOT 2030

Hiermee past de ontwikkeling van (maximaal) 6.000 m² kantoorruimte binnen de geconstateerde behoefte tot 2030.

De behoefte in de periode 2030-2035 is sterk afhankelijk van marktontwikkelingen in de komende periode. Daarnaast is het toekomstige aanbod nog onbekend en kan hiermee de exacte behoefte voor deze periode niet bepaald worden. Echter is in de periode tot 2030 al sprake van voldoende behoefte in het programma.

RUIMTELIJK-ECONOMISCHE EFFECTEN >>

De ontwikkeling van kantoren in het Kabeldistrict zal niet tot nauwelijks effect hebben op het functioneren van de bestaande kantoren en is daarmee planologisch acceptabel. Het voorziet in de eerste plaats in moderne, hoogwaardige kantoren die voldoen aan de vraag vanuit de markt. De vraag naar kantoren richt zich sterk op multimodaal ontsloten locaties. De vraag richt zich met name op hoogwaardige kantoren in een multifunctionele omgeving met een breed voorzieningenaanbod en een uitstekende ov-bereikbaarheid. Het Kabeldistrict voorziet hier door haar ligging en omgeving in en is daarmee een aantrekkelijke locatie voor kantorenontwikkeling voor verdere versterking van de kantorenmarkt in de gemeente Delft.

5 DETAILHANDEL EN COMMERCIËLE DIENSTVERLENING

Dit hoofdstuk brengt de behoefte aan dagelijkse voorzieningen in het Kabeldistrict en het Schiekwartier in beeld. In het bestemmingsplan is 1.500 tot 3.000 m² bvo opgenomen aan dagelijkse voorzieningen. Hieronder vallen een supermarkt en enkele overige winkels gericht op dagelijkse boodschappen (versspeciaalzaak, drogist etc.). Daarnaast onderzoeken we ook de behoefte aan frequent benodigde niet-dagelijkse detailhandel (bloemen, tabakszaak, lectuur, etc.) in het Kabeldistrict/Schiekwartier, ter ondersteuning van het dagelijks aanbod.

BELEID >>

Het detailhandelsbeleid van de gemeente Delft stamt uit 2012, momenteel wordt gewerkt aan de retailvisie. Voor deze nieuwe beleidslijn is het creëren van sterke toekomstbestendige wijkcentra middels functiemenging een belangrijk thema. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen worden naar verwachting alleen mogelijk gemaakt binnen bestaande of aangewezen gebieden, waaronder het Kabeldistrict.

ONTWIKKELING VAN DE VRAAG >>

Bevolking Delft en Schieoevers

- Het directe verzorgingsgebied van de dagelijkse voorzieningen betreft de Schieoevers en de toekomstige 5.550 tot 6.660 inwoners daarvan. De Schieoevers worden ontwikkeld naar een hoogstedelijk woonmilieu, dit trekt naar verwachting vooral kleinere, hoogopgeleide huishoudens aan. Voor de voorzieningen gaan we uit van een behoudende huishoudensgrootte van ca. 1,5 tot 1,8 inwoners per huishouden (tegenover het landelijk gemiddelde van 2,2). Dit is een conservatieve huishoudensgrootte.
- Rondom de gehele Schieoevers wordt in het Ontwikkelplan gesproken over bijna 15.000 inwoners als eindbeeld. Na 2030 zal het draagvlak dus mogelijk nog verder toenemen, al dan niet bijna verdriedubbelen. Bij de ontwikkeling van de wijk zal dan ook vooraf in de stedenbouwkundige opzet rekening moeten worden gehouden met het toekomstig uitgebreidere benodigde aanbod binnen het voorzieningencluster.
- Het programma van de Schieoevers is verdeeld over het Kabeldistrict en het Schiekwartier. Het Kabeldistrict zal als het centrale hart van het gebied fungeren en kent straks de meeste voorzieningen. Het Kabeldistrict kent door de fysieke barrières van het spoor en de Schie een afgezonderde ligging. Door de ontwikkeling van verbindingsbruggen over de Schie en

over het spoor zullen de inwoners van omliggende wijken in de toekomst gemakkelijker gebruik kunnen maken van de voorzieningen in het Kabeldistrict, en andersom ook.

- Daarnaast zijn ook de toekomstige verblijvers (van het cultuurplatform en de horeca) en werknemers (min. ca. 1.250) van het Kabeldistrict potentiële doelgroepen voor de dagelijkse voorzieningen.

Trends en ontwikkelingen

COMMERCIËLE VOORZIENINGEN	
 FOOD WINT AAN BELANG Waar de niet-dagelijkse detailhandel door generieke ontwikkelingen onder druk staat, drukt de foodsector juist een steeds grotere stempel op winkelgebieden in de grote stad. De merendeels jonge en hoogopgeleide bevolking met grootstedelijke levensstijl identificeert zich sterk met zijn eetgedrag.	 INHAALSLAG SUPERMARKT IN GROTE STEDEN Albert Heijn liep in de jaren negentig voorop met een grootstedelijke variant van de supermarkten: kleiner, goed bereikbaar voor fietser en voetganger, met een assortiment dat aansloot bij de behoeften in de stad (gemak, vers, kwaliteit). Inmiddels maken de andere formules met aangepaste (stads)concepten een inhaalslag.
 MIX VOORZIENINGEN Een mix van diverse commerciële functies, eventueel aangevuld met maatschappelijk wonen, leidt tot meer dynamiek en veiligheid en kan bijdragen aan een positief imago van een commerciële voorziening.	 VOLDOENDE TRAFFIC EN CLUSTERING Met name voor verkooppunten die geen doelbestemming op zich zijn is voldoende traffic van passanten belangrijk. Zo profiteren versspecialisten van de traffic die supermarkten genereren. De focus moet dan ook liggen op clustering van voorzieningen.
 GROTE IMPACT E-COMMERCE In de Randstad wordt 3,1% van de totale bestedingen in dagelijkse artikelen online gedaan. In Delft ligt dit zelfs op 5%. Een verdere groei zal niet uitblijven, ook lokale supermarkten moeten inspelen op de veranderende wensen van de consument en ze ook bedienen met een goede webshop.	 TRADITIONELE VERDIENMODEL VERANDERT Tegenwoordig dienen fysieke winkels vaker als een showroom of als centrum van beleving dan als plek van transactie. Grote ketens willen aanwezig zijn in de winkelstraat om hun producten en concepten te tonen. Ze zijn zich ervan bewust dat klanten meer en meer gebruik maken van het internet als aankoopplaats.
 RUIMTELIJKE KWALITEIT Ruimtelijke kwaliteit, de aanwezigheid van groen en aantrekkelijke ontmoetings- en verblijfsplekken zijn in toenemende mate van belang voor de sfeer in een winkelgebied of horecalocatie.	 BEREIKBAARHEID Een goede bereikbaarheid is essentieel voor publieksvoorzieningen. Afhankelijk van de functie en type (winkel)gebied zijn verschillende manieren van vervoer belangrijk.

ONTWIKKELING VAN HET AANBOD >>

- Delft kent twee reguliere detailhandelscentra, namelijk het centrum en stadsdeelcentrum In de Hoven. Daarnaast kent Delft een fijnmazige

structuur van 12 wijk(winkel)centra, bestaande uit een supermarkt en enkele overige dagelijkse voorzieningen, horeca of diensten.

- De dichtstbijzijnde supermarkt is de Lidl aan de Multatuliweg (997 m² wvo) aan de westzijde van het spoor, echter vormt het spoor een belangrijke fysieke barrière.²⁹
- Hemelsbreed ligt stadsdeelcentrum In de Hoven niet ver van het Kabeldistrict. Ook hier geldt dat de bovengrondse spoorlijn het nu lastig maakt de supermarkt te bereiken. In de Hoven speelt voor de grote boodschappen een belangrijke functie voor inwoners van Delft. Er zijn een Dirk, Albert Heijn XL en Jumbo (en iets verderop ook een Aldi) gevestigd.
- Op het terrein van de TU Delft, ten oosten van de Schie, is een Spar University (155 m² wvo) gevestigd. Vanwege de focus op gemak/to-go aanbod en de specifieke doelgroep (studenten) beschouwen we dit niet als volwaardige supermarkt.
- Delft kent een relatief lage supermarktdichtheid per inwoner (0,23 m² wvo, t.o.v. 0,27 m² wvo landelijk). Door de forse inwonergroei zal de vraag naar supermarktmeters alleen nog maar meer toenemen.

KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

Kwantitatieve behoefte

Middels een distributieve berekening kan een indicatieve uitspraak worden gedaan voor de (toekomstige) behoefte aan dagelijkse winkelfuncties in de Schieoevers. Aan de hand van diverse kengetallen zoals bestedingscijfers, de gemiddelde vloerproductiviteit en het verwachte inwoneraantal kan zowel voor supermarkt als de aanvullende dagelijkse voorzieningen de indicatieve behoefte in meters worden berekend. Zie Bijlage 2 voor de uitgebreide berekeningen en uitgangspunten.

Op basis van de marktruimteberekeningen blijkt dat er tot 2030 ruimte is voor 1.050 tot 1.250 m² bvo supermarkt en 350 tot 420 m² bvo aanvullende dagelijkse voorzieningen. In totaal is er voor fase 1 van de Schieoevers dus al ruimte voor 1.400 tot 1.670 m² bvo aan dagelijkse voorzieningen. Na 2030 zal ook fase 2 (ca. 7.000 woningen) in ontwikkeling gaan, waardoor bijna het driedubbele aantal inwoners in het gebied komt te wonen. Omdat deze toekomstige bewoners ook gebruik zullen maken van het voorzieningencluster in het Kabeldistrict, moet hier nu al ruimte worden gereserveerd in het bestemmingsplan. Indicatief is dit nog hetzelfde metrage, wat een verdubbeling zou betekenen. Het voorgenomen programma past daarmee binnen de indicatieve marktruimte.

Voor de niet-dagelijkse sector (frequent benodigde voorzieningen) zien we ruimte voor 250 tot 290 m² tot 2030. Na 2030 zijn we terughoudend in extra toevoegingen, gezien deze sector de laatste jaren sterk onder druk staat.

²⁹ Een kaartje met omliggend supermarktaanbod is opgenomen in Bijlage 2

	2030 MINIMAAL	2030 MAXIMAAL	NA 2030 (TOTAAL /INDICATIEF)
Marktruimte supermarkt	1.050	1.250	2.000 – 2.400
Marktruimte aanvullend dagelijks	350	420	600 – 800
Marktruimte dagelijks totaal	1.400	1.670	2.800 – 3.340
Marktruimte frequent benodigd niet-dagelijks	250	290	250 - 290

TABEL 16 MARKTRUIMTE SUPERMARKT EN AANVULLENDE DAGELIJKSE VOORZIENINGEN SCHIEOEVERS

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Kwalitatieve behoefte

- In kwalitatieve zin draagt de ontwikkeling van een dagelijks cluster bij aan de levendigheid van de wijk, het creëren van een hart van de wijk waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, en het stimuleert combinatiebezoeken.
- We adviseren te kiezen voor een supermarkt van ten minste 1.200 m² bvo. Deze omvang voldoet aan de wensen van de moderne consument en is daarmee toekomstbestendig.
- Het toevoegen van een beperkt aanvullende dagelijkse aanbod (zoals een versspeciaalzaak) en frequent benodigd niet-dagelijkse voorzieningen (zoals een bloemist of boekenwinkel), versterkt de aantrekkelijkheid van het wijkcluster. Tevens spreken deze voorzieningen de jonge, moderne doelgroepen aan. Een vorm van blurring (mengvorm detailhandel en horeca, zoals een to-go/afhaal concept) valt hier ook onder.

VOORZIENING	BELANG LEEFBAARHEID	WENSELIJKHEID T.B.V. LEEFPLEZIER	TOEKOMST- BESTENDIG?	EIND-OORDEEL
 Supermarkt(en)	++	++	++	++
 Overig dagelijks (bakker, drogist etc.)	+	++	+	++
 Frequent benodigd niet- dagelijks	+	++	+/-	+

TABEL 17 KWALITATIEVE BEHOEFTE DAGELIJKSE VOORZIENINGEN SCHIEOEVERS

Bron: Bureau Stedelijke Planning

COMMERCIELE DIENSTVERLENING >>

Voor de bewoners van de Schieoevers is het ook wenselijk om het winkelaanbod aan te vullen met enkele dienstverlenende voorzieningen. Deze zijn onderscheiden in vier verschillende hoofdbranches, te weten Verhuur (bv. fietsverhuur), Ambacht (bv. kapper, schoonheidsspecialist, copyshop, schoenmaker), Financiële instelling

(bv. bank, postkantoor) en Particuliere dienstverlening (bv. wassalon, uitzendbureau, makelaar).³⁰ Voor de berekening van de behoefte hieraan is gebruik gemaakt van een dichthedenanalyse op basis van landelijke dichtheden. In onderstaande tabel is te zien dat er in totaal ca. 785 tot 945 m² bvo (12 tot 14 verkooppunten) aan deze voorzieningen denkbaar is. Voor de diensten geldt dat de ambachten (zoals de kapper, stomerij en schoonheidsspecialist) een gezond perspectief hebben omdat deze (fysieke) diensten veelal geen concurrentie van online ondervinden. De meer financiële en particuliere dienstverlening (zoals de bank en het reisbureau) staat echter onder druk. De vestigingspunten van de laatstgenoemde branches verdwijnen massaal uit de winkelstraat.

DIENT	VERKOOPPUNTEN	M ² WVO	M ² BVO
Verhuur	0,3 – 0,4	25 – 30	30 – 35
Ambacht	7,5 – 9,0	355 – 425	445 – 535
Financiële instelling	1,2 – 1,4	85 – 100	105 – 125
Particuliere dienstverlening	2,9 – 3,4	165 – 200	205 – 250
Totaal	12 – 14	630 – 755	785 – 945

TABEL 18 BEHOEFTE AAN DIENSTVERLENENDE VOORZIENINGEN SCHIEOEVERS (TOT 2030)

Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van Locatus (2020)

³⁰ Voor een uitgebreid overzicht van de dienstverlenende voorzieningen, zie Bijlage 2.

6 HORECA

Dit hoofdstuk brengt de behoefte aan horecavoorzieningen in het Kabeldistrict en het Schiekwartier in beeld. In het bestemmingsplan is voor het Kabeldistrict en het Schiekwartier in totaal 1.900 tot 2.600 m² bvo aan horeca opgenomen. We onderzoeken de mogelijkheden voor alle typen horeca (dranken-, restaurant- en fastservicesector).

BELEID >>

In de gebiedsvisie Schieoevers wordt het toevoegen van horeca van groot belang geacht voor het creëren van een nieuw stedelijk milieu. Compacte stedelijke woonmilieus bieden mogelijkheden voor ontmoetingen en dienen daarmee als broedplaats voor nieuwe ideeën en ontwikkelingen voor de cultureel creatieve economie en de kenniseconomie.

ONTWIKKELING VAN DE VRAAG >>

Doelgroepen horeca

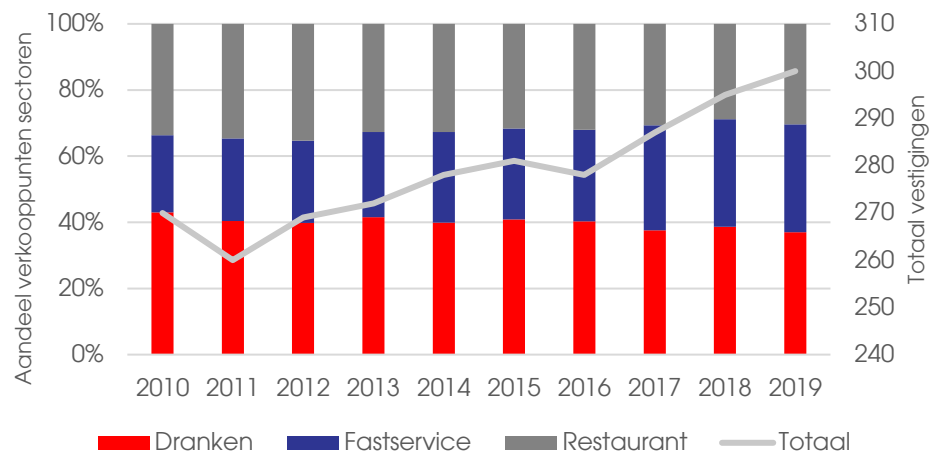
- De horeca in het Kabeldistrict en het Schiekwartier zal primair een functie vervullen voor de toekomstige bewoners van de gebieden. Deze doelgroep zal bestaan uit vele jonge, hoogopgeleide mensen, die vaker buitenshuis eten, werken (bijvoorbeeld in een koffiebar) of vergaderen. Horeca draagt bij aan het creëren van een aantrekkelijke en levendige woonomgeving voor deze doelgroepen.
- Daarnaast zal horeca ook voor de overige inwoners van Delft een rol kunnen vervullen. Door het industriële en hoogstedelijke karakter van de wijk zal het de jonge bevolking uit de omliggende wijken (zoals de TU of het centrum) aanspreken. Daarnaast is horeca ook wenselijk voor de vele werknemers (min. ca. 1.250) en verblijvers (van bijvoorbeeld het cultuurplatform) op het terrein.

Trends en ontwikkelingen

HORECA	
 HORECA IS EEN GROEISECTOR In steden is het aanbod en de diversiteit aan horeca sterk groeiend. De consument besteedt zijn of haar tijd graag buiten de deur en heeft daarbij een andere perceptie van de prijs van eten en drinken.	 VERNIEUWING EN BLURRING Horeca maakt meer en meer een onderdeel uit van andere sectoren. Anderzijds is er ook binnen de sector sprake van vervaging. Horecagelegenheden mengen verschillende functies of veranderen hun concept naar tijdstip. Bijvoorbeeld de boekhandel die ook koffie schenkt zoals kledingwinkel met café (voorbeeld Hutspot Amsterdam).

ONTWIKKELING VAN HET AANBOD >>

- Het horeca-aanbod in Delft is met name de laatste vier jaar toegenomen. In 2019 waren er 300 horecavoorzieningen aanwezig. De drankensector is het grootst (37%), gevolgd door de fastservicesector (33%) en de restaurantsector (30%). Deze verdeling loopt gelijk met de landelijke verdeling.
- Het centrum vormt met de vele pleinen en uitgaansgebieden het belangrijkste horecagebied van de stad, voor zowel dag-, avond- als nachthoreca. In stadsdeelcentrum In de Hoven zit vooral daghoreca met de focus op lunch of afhaal. Op de TU campus zitten enkele dag- en avondhorecazaken met als belangrijkste doelgroep de studenten.
- In de Kabelfabriek zit momenteel Stadsbrouwerij De Koperen Kat. Aan de oostzijde van de Schie ligt het evenemententerrein en horecalocatie Lijm & Cultuur. Ook restaurant Experiment Delft is hier gevestigd.³¹



FIGUUR 4 HORECA AANBOD DELFT (2010-2019)

Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van HorecaDNA (2019)

KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

Kwantitatieve behoefte

Primair zal de horeca in het Kabeldistrict en het Schiekwartier een functie vervullen voor de inwoners van de gebieden zelf (de Schieoevers). Om de behoefte aan horeca in de Schieoevers te onderbouwen, is een dichtheden analyse uitgevoerd. We gaan er in de berekeningen vanuit dat er in de twee gebieden samen ca. 5.550 tot 6.660 nieuwe inwoners komen te wonen. Het toekomstige inwonertal van de gebieden wordt vervolgens afgezet tegen verschillende horecadichtheden (in verkooppunten per 10.000 inwoners). In de berekeningen hanteren we een ondergrens (de dichtheid van benchmarkgemeenten) en een bovengrens (de huidige horecadichtheid van Delft). **Dit resulteert in een marktruimte**

³¹ Een kaartje met omliggend horeca aanbod is opgenomen in Bijlage 3

van 3.250 tot 4.000 m² bvo voor de inwoners van het Kabeldistrict en het Schiekwartier. Dit is ruim voldoende om de beoogde 1.900 tot 2.600 m² bvo te realiseren.³²

Kwalitatieve behoefte

- De toevoeging van horeca past bij de moderne, jonge en hoogopgeleide doelgroepen die in het gebied komen te wonen. De horeca vervult een functie om het gebied levendig te maken. Het creëert ontmoetingsplekken voor bewoners, maar ook voor bezoekers en verblijvers. De doelgroepen realiseren een stevig draagvlak voor de horecavoorzieningen.
- Aantrekkelijke horeca levert een bijdrage aan de versterking van het vestigingsklimaat van het gebied, voor zowel bewoners als bezoekers en verblijvers (bijvoorbeeld werknemers). Hiermee wordt het concurrentieprofiel van het gebied verbeterd.
- Horeca zorgt voor levendigheid en sociale veiligheid op straat gedurende een dag. Hiervoor is het van belang een zo gevarieerd mogelijk aanbod met zowel dag- als avondhoreca te realiseren. Dit gevarieerde aanbod sluit ook aan op de verschillende doelgroepen en hun horecawensen in het gebied.
- Zorg voor mengvormen van horeca met dagelijkse detailhandel (blurring), dit stimuleert een langer verblijf en zorgt voor extra levendigheid. Ook kan een mengvorm worden ontwikkeld met bedrijvigheid/ambacht (zoals een brouwerij met proeflokaal).
- Creëer ruimte voor lokaal ondernemerschap en horeconcepten die passen bij het industriële, hoogstedelijke karakter en de doelgroepen van het gebied. Dit draagt bij aan het vormen van de identiteit van gebied.

VOORZIENING	BELANG LEEFBAARHEID	WENSELIJKHEID T.B.V. LEEFPLEZIER	TOEKOMST- BESTENDIG?	EIND-OORDEEL
 Lunch/koffiezaak	+	++	++	++
 Restaurant	+	++	+	+
 Cafétaria/fastfood	0/+	0/+	+	0/+
 Café/borrelplek	+	++	+	+

TABEL 19 KWALITATIEVE BEOORDELING VAN MOGELIJKE HORECACONCEPTEN
Bron: Bureau Stedelijke Planning

³² Berekeningen zijn opgenomen in Bijlage 3

7 MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

In het bestemmingsplan is voor het Kabeldistrict en het Schiekwartier 20.000 m² bvo gereserveerd voor maatschappelijke voorzieningen. Dit hoofdstuk brengt de behoefte aan onderwijs- (basisschool en VO-school), welzijn- (buurthuis, jongerenruimte, peuterspeelzaal, VSO, BSO en Jeugdzorg), zorgvoorzieningen (eerstelijnszorgvoorzieningen) en commerciële sportvoorzieningen in beeld. Deze voorzieningen passen binnen de (brede) maatschappelijke bestemming. Daarnaast is in het volgende hoofdstuk de behoefte aan het cultuurplatform (ook onderdeel van maatschappelijke voorzieningen) in beeld gebracht.

BELEID >>

Ter versterking van de wijk economie en het borgen van de duurzame vitaliteit van wijken wordt bij gebiedsontwikkelingen ten minste 10% van het te realiseren bouwprogramma bestemd voor werk en maatschappelijke voorzieningen. Bij de transformatie van de Schieoevers worden kansen gezien voor het toevoegen van maatschappelijke voorzieningen. De aantallen en omvang van de voorzieningen zijn afhankelijk van o.a. de woningbouwontwikkelingen.

VRAAG MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN >>

In het onderbouwen van de behoefte maken we onderscheid tussen wijkgerichte en wijkoverstijgende voorzieningen.

Wijkgerichte voorzieningen

In het Kabeldistrict en het Schiekwartier zijn grote woningontwikkelingen voorzien waardoor het aantal inwoners met ca. 5.550 tot 6.660 toeneemt. Voor deze nieuwe inwoners is het nodig om in de directe omgeving voldoende maatschappelijke voorzieningen (zoals een basisschool en zorg- en welzijnsvoorzieningen) te realiseren. Aan de hand van kengetallen is de vraag naar maatschappelijke voorzieningen voor de nieuwe doelgroep in beeld gebracht (zie Tabel 25).

CATEGORIE	TYPE	KENGETAL	GEM. OMVANG IN M² BVO	M² BVO
ZORG	Huisarts	1 per 2.095 inwoners*	120	320 – 380
	Fysio	1 per 660 inwoners	120	1.010 – 1.210
	Tandarts	1 per 2.160 inwoners	120	310 – 370
	Apotheek	1 per 2.700 inwoners	120	245 – 295
	Verloskundigen	39 m² per 1.000 vrouwen 15-39 jaar (Delft: 20%; Kabel: 35%)	-	75 – 90
	Maatschappelijke dienstverlening	25 m² per 1.000 inwoners	-	140 – 165
				2.095 – 2.515
WELZIJN	Buurtcentrum met jongerenruimte	0,075 m² per inwoner	-	415 – 500
	Peuterspeelzaal	1 per 2.000 woningen**	200	385
	Centra Jeugd en Gezin	50 m² per 1.000 woningen	-	195
				995 – 1.075
PRIMAIR ONDERWIJS	Basisschool (incl. gymzaal en bso/kdv)	1 per 2.000 woningen	3.000	5.775
Totaal zorg, welzijn en primair onderwijs				8.865 – 9.370

TABEL 20 VRAAG NAAR MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN SCHIEOEVERST

Bron: Stipo Kencijfers (2012), Voorzieningenprogramma Den Haag CID (2020), Diverse kengetallen van Amsterdam, Den Haag en Utrecht.

* Er is gerekend met het verwachte inwonertal van het Kabeldistrict + Schiekwartier (5.550 tot 6.660)

** Er is gerekend het maximale aantal woningen van het Kabeldistrict + Schiekwartier (3.850)

Wijkoverstijgende voorzieningen

Voor het voortgezet onderwijs geldt dat de doelgroepen niet alleen de nieuwe inwoners van de Schieoevers betreft. Middelbare scholen hebben doorgaans een grotere reikwijdte en zijn ook niet afhankelijk van gemeentegrenzen. De middelbare scholen in Delft zullen ook een belangrijke functie vervullen voor de dorpen in de omliggende regio. De komende 15 jaar zal het aantal leerlingen in de leeftijdsgroep 12-18 jaar van 7.200 naar 8.000 groeien.

KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

Wijkgerichte voorzieningen

In kwantitatieve zin zien we dat er in totaal voldoende behoefte is om het totale programma aan zorg, welzijn en de basisschool te realiseren. Wel zien we dat de behoefte aan welzijnsvoorzieningen iets achterblijft bij het voorziene programma.

CATEGORIE	BEHOEFTE	PROGRAMMA ³³
Zorg	2.095 – 2.515	1.383
Welzijn	995 – 1.075	1.445
Basisschool	5.775	5.565
Totaal	8.865 – 9.370	8.393

TABEL 21 UITBREIDINGSRUIMTE WIJKGERICHTE MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning

In kwalitatieve zin willen we volgende dingen meegeven:

- We zien kansen voor één globale bestemming voor maatschappelijke (zorg)voorzieningen in het bestemmingsplan, mogelijk in samenspraak met de betreffende jurist of planoloog. Hierbinnen is ruimte om de verschillende functies onder te brengen. Dit geeft flexibiliteit aan het programmeren van maatschappelijke voorzieningen binnen de ontwikkeling van het Kabeldistrict en het Schiekwartier.
- We raden aan de zorgvoorzieningen te clusteren in een gezondheidscentrum, iets wat ook in de rest van Nederland steeds vaker gebeurt. Clustering biedt duidelijkheid aan bewoners over waar de zorg te vinden is, en voor zorgverleners is het daarnaast makkelijker om patiënten door te verwijzen naar andere zorgverleners binnen het cluster omdat de lijntjes korter zijn.
- Het is daarnaast ook denkbaar om in het gezondheidscentrum specialistische zorg toe te voegen, al dan niet voor een of meerdere dagen per week, zoals in veel praktijken gebeurt.

Wijkoverstijgende voorzieningen

In Bijlage 4 is een eerste verkenning gedaan voor de kwantitatieve berekening van de behoefte aan een middelbare school in het Kabeldistrict/Schiekwartier. Hieruit maken wij op dat er op het eerste gezicht voldoende ruimte is om een middelbare school van 10.000 m² bvo toe te voegen. Een paar kanttekeningen:

- We zijn ons bewust van het feit dat de kengetallen sterk uiteen lopen, en dat deze zeer bepalend zijn voor de uitkomsten van de berekeningen. Daarbij zijn de kengetallen gebaseerd op de specifieke schoolsituatie in die betreffende steden, terwijl de situatie in Delft wellicht anders kan zijn.
- De kengetallen zijn gebaseerd op het aantal woningen, en kijken niet naar het feitelijke aantal kinderen in de leeftijdsgroep 12-18 jaar.

In kwalitatieve zin verwachten we dat er door de toename van het aantal kinderen behoefte ontstaat aan meer ruimte binnen het voortgezet onderwijs. De gemeente geeft zelf aan dat de een aantal bestaande schoolgebouwen in Delft verouderd is of op een suboptimale locatie in de stad gelegen is gelegen. De gemeente acht het wenselijk om op termijn deze locaties te sluiten en te reloceren naar de Schieoevers. Zo kan de op de achtergebleven plek ruimte gemaakt worden voor

³³ Programma zoals staat beschreven in het Ontwikkelplan Schieoevers Noord Delft (2019), zie ook Bijlage 4.

andersoortige ontwikkelingen die beter passen bij de locatie.³⁴ We gaan er vanuit dat de gemeente deze conclusies in nauwe samenspraak met de onderwijsinstellingen in de stad heeft getrokken, en dat het een weloverwogen en gewenste keuze is om een middelbare school op te nemen in de programmering van het gebied.

COMMERCIEËLE SPORTVOORZIENINGEN >>

Passend bij de welzijnsvoorzieningen in de Schieoevers zien wij ook ruimte voor sportvoorzieningen. Specifiek gaat het om fitness, aangevuld met (een) kleinschalige sportvoorziening(en) (zoals yoga, Crossfit, circuittraining, spinning). Deze voorzieningen sluiten goed aan bij de moderne, overwegend jonge doelgroepen in de wijk die veel belang hechten aan een gezonde levensstijl. Uit de berekeningen blijkt dat er ruimte is voor ongeveer 840 tot 1.000 m² bvo, bestaande uit één fitnesscentrum en meerdere andersoortige kleinschalige sportvoorzieningen.³⁵

³⁴ Ontwikkelplan Schieoevers Noord Delft, 2019

³⁵ Berekening: fitnessvestigingen 2017 (2.015) / inwoners 2017 (17.081507) * 1.000 = 0,12 fitnesscentrum per 1.000 inwoners. Dit afgezet tegen de nieuwe inwoners van de Schieoevers fase 1 (5.550 tot 6.660) en een gemiddelde omvang van een fitnessvestiging van 630 m² bvo, resulteert in een behoefte van 420 tot 505 m² bvo (bron: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83822NED/table?fromstatweb>). Van kleinschalige sportvoorzieningen zijn helaas geen kengetallen bekend. Indicatief gaan we uit van nog eens hetzelfde metrage aan kleinschalige sportvoorzieningen. Dit brengt het totaal aan commerciële sportvoorzieningen op 840 tot 1.010 m² bvo.

8 CULTUURPLATFORM

In het bestemmingsplan is in het Kabeldistrict en het Schiekwartier 20.000 m² bvo gereserveerd voor maatschappelijke voorzieningen. Dit hoofdstuk brengt de behoefte aan een cultuurplatform in het Kabeldistrict in beeld. Dit maakt onderdeel uit van de (brede) maatschappelijke bestemming. Het cultuurplatform moet een podium bieden voor creativiteit, cultuur en commerciële zaken en kan een nieuw icoon en trekker voor het gebied worden. Het platform zal ca. 3.000 m² bvo beslaan.

BELEID >>

De gemeente Delft wil een uitdagend en goed zichtbaar cultuuraanbod creëren dat bijdraagt aan het profiel van Delft als stad van cultuur en technologie. Culturele initiatieven en broedplaatsen moeten de stad en de campus verbinden. Om dit te realiseren moet er (meer) ontmoeting en samenwerking komen tussen cultuur, onderwijs, studentenorganisaties, bedrijfsleven en de gemeente. Specifiek voor de Schieoevers moet cultureel bedrijventerrein Lijm & Cultuur zich in de toekomst verder ontwikkelen tot locatie voor evenementen en culturele activiteiten.

ONTWIKKELING VAN DE VRAAG >>

Cultuur in Delft

- Delft is een stad met een belangrijke historie en is voor veel binnen- en buitenlandse (en zakelijke) toeristen een aantrekkelijke bestemming.
- De stad kent een rijke traditie van koopmanschap, uitvinders, techniek en industrie. De wisselwerking tussen kunst en cultuur en de creatieve industrie is een belangrijke kans voor Delft, zeker als die verbonden wordt met de kenniseconomie en de positie van Delft in de Zuidvleugel.
- De gemeente Delft wil de proeftuin zijn voor kunstenaars, creatieve ondernemers en studenten en professoren van de TU-Delft.
- Ter versterking van de 'cultuur-as' tussen de Prinsenhof en Lijm en Cultuur in samenhang met de transformatie van het gebied langs de Schie en Rotterdamseweg worden toeristische functies ontwikkeld en geïntensiveerd, zoals de recreatieve haven aan de Zuidkolk, de Porceleynse Fles en Museumfabriek, passantenhaven Nieuwe Haven, Lijm en Cultuur, de Speeldernis.

Trends en ontwikkelingen cultuursector

- Cultuur, leisure en recreatie hebben de afgelopen jaren optimaal geprofiteerd van de aantrekkende economie en daaruit voortvloeiende hogere consumentenbestedingen en toerisme.
- De sector is dynamisch; consumententrends veranderen snel en de levensduur van attracties wordt steeds korter. Dat biedt doorlopend kansen voor de ontplooiing van nieuwe ontwikkelingen en blurring van verschillende functies.
- In de periode tussen 2009 en 2016 nam landelijk gezien het bezoek aan culturele voorzieningen in de meeste cultuursectoren toe³⁶:
 - Negen op de tien Nederlanders van zes jaar en ouder bezoekt jaarlijks ten minste één keer een culturele voorstelling, tentoonstelling, evenement of instelling.
 - In de filmsector neemt zowel het bezoek aan de door het Rijk gesubsidieerde filmfestivals als aan bioscopen toe;
 - Het aantal uitvoeringen op podia is in 2016 nagenoeg gelijk aan het aantal in 2009. Het aantal bezoeken aan poppodia neemt wel toe.
 - Naast het bekijken of beluisteren van cultuur beoefent een groot deel van de Nederlandse bevolking ook zelf cultuur. Zes op de tien Nederlanders van twaalf jaar of ouder doen aan een vorm van cultuurbeoefening in de vrije tijd.
- In de periode 2016-2018, is het totaal aantal bezoeken aan voorstellingen gegroeid van ca. 18 miljoen naar 19 miljoen. De toename is vooral te zien bij muziekvoorstellingen (+900.000 bezoeken).
- In 2020 is het bezoekersaantal drastisch afgenomen als direct gevolg van de coronacrisis en het wegvallen van toerisme.

ONTWIKKELING VAN HET AANBOD >>

Aanbod in Delft

Delft heeft vier initiatieven die vergelijkbaar zijn met het cultuurplatform. Lijm en Cultuur (aan de oostzijde van de Schie) ligt in de Schieoevers.

INITIATIEF	LOCATIE	BESCHRIJVING
Theater de Veste	Centrum	Podium, evenementenlocatie, workshops en congressen
Het Prinsenkwartier	Centrum	Podium voor muziek events, cursussen lezingen, debatten en workshops
Cultuurlab	Centrum	Centrum voor dans, theater, muziek en sport
Lijm en Cultuur	Schieoevers	Een “creatief laboratorium” voor innovatieve congressen, trainingen, workshops, exposities, lezingen, theater- en muziekvoorstellingen, festivals en feesten

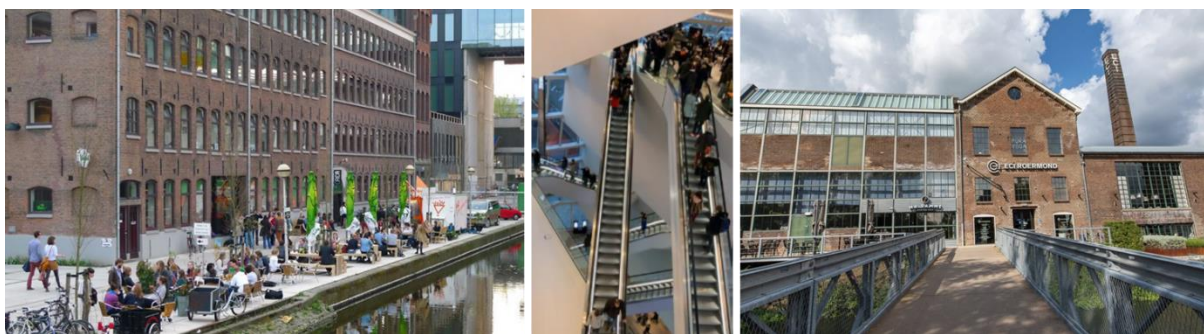
TABEL 22 AANBOD SOORTGELIJKE CULTUURPLATFORMS IN DELFT

³⁶ Cultuur in Beeld, Ministerie van OCW, 2017

Landelijke ontwikkelingen

Steeds vaker worden diverse culturele voorzieningen geclusterd in een cultureel centrum. Voorbeelden van referentieprojecten zijn:

- Crea cultureel studentencentrum Amsterdam: theater, muziekzaal, cursussen.
- BplusC Leiden: bibliotheek en centrum voor kunst en cultuur.
- ECI Cultuurfabriek Roermond: cursussen, theater, muziek, film en expo.
- Forum Groningen: filmhuis, bibliotheek, café, VVV-kantoor, expositieruimten, evenementen en optredens, Smartlab (waar kinderen kunnen kennismaken met techniek).
- LocHal Tilburg: co-work plekken, bibliotheek, kenniscentrum kunst, werkplaats en podium.
- New Metropolis Amsterdam: exposities, lezingen, podium voor de stad.



FIGUUR 5 V.L.N.R.: CREA AMSTERDAM, FORUM GRONINGEN, ECI ROERMOND

Bron: Latin World, Bureau Stedelijke Planning, We Are Roermond

KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

Het cultuurplatform zal een breed palet van functies herbergen zoals kunst, dans, muziek en theater, maar de ruimten kunnen ook door de TU Delft of de middelbare -of basisscholen gebruikt worden. Door de brede functiemix zal het platform niet alleen door de nieuwe inwoners van de Schieoevers, maar ook door inwoners van heel Delft (en daarbuiten) worden bezocht. Ook liggen hier kansen voor expositie en het samenkomen van wonen en werken in het gebied.

De behoefte aan het cultuurplatform is sterk afhankelijk van de uiteindelijke invulling van het initiatief. Daarnaast is het per functie in het culturele centrum verschillend wat de omvang van het verzorgingsgebied is. Een specifieke marktbehoefte voor een concept als het cultuurplatform is daarom lastig te kwantificeren. Om toch de marktkansen voor het platform in beeld te brengen en te kwantificeren is een kwalitatieve beoordeling gemaakt aan de hand van de volgende criteria.

CRITERIA	BEOORDELING
Landelijke trends en ontwikkelingen. In hoeverre zijn de marktvooruitzichten voor het cultuurplatform gunstig of ongunstig?	0/+
Past de ontwikkeling binnen het beleid en de ambities van de gemeente Delft?	++
Past de voorziening in het hoogstedelijke profiel van de Schieoevers?	++
Past de functie bij de doelgroepen van de Schieoevers (kleine huishoudens, bovengemiddeld inkomen, starters, hoog opleidingsniveau)?	+
Is de voorziening complementair aan het huidige aanbod?	+
Eindoordeel	+

TABEL 23 KWALITATIEVE BEOORDELING CULTUURPLATFORM

Op basis van bovenstaande trends en ontwikkelingen, multi-criteria analyse, referenties en beleidsambities verwachten we dat er behoefte is aan een concept als het cultuurplatform. We baseren ons hierbij op enkele constatering:

- Uit een analyse van de landelijke ontwikkelingen blijkt dat de cultuur- en vrijetijdssector voor de coronacrisis in de lift zaten. Steeds meer mensen besteden hun vrije tijd buitenshuis en zijn opzoek naar een belevenis. Hier kan de ontwikkeling van het cultuurplatform in het Kabeldistrict aan bijdragen.
- Door clustering van functies in een dergelijk centrum kan flexibel en efficiënter worden omgegaan met de (multifunctionele) ruimtes, en kunnen crossovers makkelijker ontstaan. Deze functiemix is de toekomst voor levendige en aantrekkelijke gebieden (zie ook referenties). Het cultuurplatform kan functies als wonen en werken bij elkaar brengen.
- Het Kabeldistrict is de uitgelezen locatie voor het toevoegen van het cultuurplatform. Hier komen onderwijs (TU campus en VO/PO scholen), studenten (de bewoners van Kabeldistrict/Schiekwartier en TU terrein) en bedrijven samen. De gemeente stimuleert het creëren van broedplaatsen op deze plekken. Daarmee past de ontwikkeling binnen het gemeentelijk beleid.
- De ontwikkeling van het cultuurplatform kan als trekker fungeren voor het gebied. Gedurende de hele dag zijn er activiteiten voor verschillende doelgroepen, wat een additionele bezoekersstroom genereert. Dit is weer gunstig voor de andere publieksvoorzieningen (horeca en dagwinkels) in het gebied. Ook zorgt het platform zo voor extra levendigheid in de nieuwe stedelijke omgeving.
- Het cultuurplatform kan een partnerschap aangaan met omliggende culturele en onderwijsinstanties, zoals Lijm & Cultuur, de TU Delft en de (nieuwe) scholen.

9 HOTEL

Dit hoofdstuk brengt de behoefte aan een hotel in het Kabeldistrict en Schiekwartier in beeld. Het hotel zal als laatste in de ontwikkeling van Schieoevers fase 1 worden gerealiseerd (na 2030). De precieze invulling van het hotel (segment, doelgroep, type), is nog niet bekend. De wens is om 7.200 m² bvo te reserveren voor de hotelontwikkeling (ca. 145 kamers). Mogelijk wordt (een deel van) het programma na 2030 ontwikkeld.

ONTWIKKELING VAN DE VRAAG (TOT 2030) >>

Vraagontwikkeling Delft

De afgelopen tien jaar steeg het aantal hotelovernachtingen in Delft gemiddeld 5% per jaar. De overnachtingen namen toe van 150.000 in 2008 tot 251.000 in 2018. Dit betekent een bovengemiddelde totale stijging van 66% (NL=51%). De verhouding ligt op 60% zakelijk en 40% toeristische overnachtingen.

Hotelsector wordt hard geraakt door coronavirus

De vrijetijdssector wordt onevenredig hard geraakt door de coronacrisis. Hotels hebben weken met bezettingsgraden van 10% of minder gefunctioneerd. Door grote omzetverliezen liggen faillissementen van hotels op de loer. De gevolgen blijven onzeker, maar het verleden heeft laten zien dat de hotelsector zich relatief snel herstelt. De laatste prognoses van het NBTC³⁷ gaan uit van een flinke daling in toeristische overnachtingen in 2020 gevolgd door een herstelperiode van ca. 3-4 jaar.

Vraagprognose

De coronacrisis heeft een vertragend effect van 3 tot 4 jaar op de groei. Verwacht wordt dat de vraag in 2024 weer op het niveau van 2019 (voor de crisis) zal liggen. Daarna is de verwachting dat de groei weer door zal zetten. Voor Delft is een bandbreedte opgesteld met drie groeiscenario's, gebaseerd op de voorspelde landelijke groei (2,7%), de historische vraagontwikkeling (5%) en de kansen die er liggen voor Delft (7%). In 2030 zal de vraag uitkomen op:

- **Basis-scenario (jaarlijkse groei 2,7%, NBTC):** 310.000 overnachtingen
- **Midden- scenario (5,0% per jaar, historische groei):** 350.000 overnachtingen
- **Hoog-scenario (groei 7,0% per jaar, kansen voor Delft):** 395.000 overnachtingen.

De prognoses volgen de bestemmingsplantermijn van 10 jaar en lopen daarom tot 2030. Het hotel zal echter pas na 2030 worden gerealiseerd. Afhankelijk van de

³⁷ NBTC, Ontwikkelingen inkomend toerisme in 2020, 28 september 2020

ontwikkeling van de hotelmarkt na de coronacrisis en op basis van de huidige prognoses, verwachten we dat de vraag dan nog verder kan zijn opgelopen.

ONTWIKKELING VAN HET AANBOD >>

Aanbodontwikkeling Delft

Het hotelaanbod in Delft is tussen 2005 en 2019 toegenomen met 227 kamers, een groei van 48%. In 2020 (peildatum 28 september) bestaat het hotelaanbod binnen de gemeentegrenzen uit 662 hotelkamers (16 hotels). Daarnaast liggen er nog twee hotels met 136 kamers net over de gemeentegrens. Het huidig aanbod bestaat met name uit middelgrote viersterrenhotels langs de A13 gericht op de zakelijke markt en zeer kleine hotels in de binnenstad.

Planaanbod Delft

Het planaanbod voor hotels is fors. De komende twee jaar komen wel drie nieuwe hotels met ruim 220 kamers op de markt. Dit zijn Ibis Styles (80 kamers), The Student Hotel (81 hotelkamers en short stay) en Hotel Huis Blaauwen (63 kamers; Arsenaal Delft) allen rondom of nabij het station. Daarnaast bestaan er ook concrete plannen voor een Van der Valk hotel (140 kamers) in de Harnaschpolder, net over de gemeentegrens.

KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

Kwantitatieve behoefte

Bij het bepalen van de marktruimte voor hotelkamers in Delft zijn drie scenario's gehanteerd: Basis, Midden en Hoog. Er is rekening gehouden met 1) de planvoorraad, 2) enige vervangingsvraag, 3) een verdere groei van particuliere kamerverhuur als Airbnb, die deels ten koste gaat van de vraag naar hotelkamers en 4) de effecten van het coronavirus (vertraging van de groei en marktruimte).

	MARKTRUIMTE HOTELS DELFT 2030	
Vervangingsvraag ³⁸	+	44 -89
Afvloeiing particuliere verhuur	-	18
Basis-scenario: 2,7% groei		44 – 89
Midden-scenario: 5,0% groei		173 - 217
Hoog-scenario: 7.0% groei		297 - 341

TABEL 24 MARKTRUIMTE HOTELS DELFT 2030 INCLUSIEF VERVANGING EN AFVLOEIING PARTICULIERE VERHUUR

In alle scenario's ontstaat tot 2030 marktruimte voor toevoeging van hotelkamers; in het midden-scenario voor 170 tot 220 kamers (boven op de harde plannen). **Die marktruimte ontstaat feitelijk echter op z'n vroegst na 2027.** In alle scenario's is er

³⁸ Berekening (aantal kamers 2020 * 0,5/1% vervanging per jaar * 10 jaar = 886*1% of 0,5%*10

namelijk de komende jaren geen kwantitatieve ruimte voor nieuwe hotels, vanwege:

1. de grote harde planvoorraad van vier hotels met ruim 360 kamers de komende twee jaar
2. het effect van het coronavirus, met een vertraging van de groei en marktruimte.

Kwalitatieve behoefte

In kwalitatieve zin is een verbreding van de aanbodmix wenselijk, aansluitend op toeristische en zakelijke ambities van Delft. Er is ruimte voor een economy of budgethotel (circa 100 kamers) en bijzondere boutique hotels. Ook zou kunnen worden gedacht aan hybride en flexibele concepten, waarbij verblijf wordt gecombineerd met werken. Om het totaalconcept van het hotel te versterken kan het worden gecombineerd met diverse MICE faciliteiten, horeca en (flexibel inzetbare) evenementenruimten.

UITGANGSPUNTEN NIEUWE HOTELBELEID DELFT >>

Door de grote planvoorraad en de effecten van de Coronacrisis maakt de gemeente Delft de komende jaren (waarschijnlijk tot 2024) een pas op de plaats wat betreft nieuwe hotelontwikkelingen. Ze zal deze periode alleen meewerken aan optimalisatieplannen van reeds gevestigde hotels en kleinschalige initiatieven (**“Nee, tenzij”-beleid**).

Wanneer de coronacrisis is geëindigd zal nieuw onderzoek moeten uitwijzen wat de daadwerkelijke effecten ervan op de hotelmarkt zijn geweest, en in hoeverre de economie weer herstellende is. Wanneer dan blijkt dat de vooruitzichten voor de hotelsector weer gunstig zijn, zal de houding van de gemeente tegenover nieuwe hotelinitiatieven (waarschijnlijk rond 2024) wijzigen naar een **“Ja, mits”-beleid**, rekening houdend met de realisatietermijn van een hotel van drie tot vier jaar. Bij voorkeur zijn nieuwe hotelontwikkelingen dan aanvullend op het reeds bestaande aanbod.

ADVIES HOTELONTWIKKELING >>

De gemeente Delft werkt bovenstaande denklijn momenteel uit in haar nieuwe hotelbeleid. Op dit moment zijn er pas vanaf 2027 weer marktmogelijkheden voor het hotel in de ontwikkeling van het Kabeldistrict/Schiekwartier. Echter omdat het plan pas na 2030 wordt ontwikkeld, verwachten we dat de vraag tegen die tijd voldoende is aangetrokken om het hotel in het Kabeldistrict/Schiekwartier te ontwikkelen.

We raden aan in gesprek te blijven met de betrokken beleidsadviseurs. Zij kunnen meer duidelijkheid verschaffen over de status van het nieuw te ontwikkelen beleid, de keuzes die worden gemaakt in het waken van nieuwe hotelinitiatieven voor de komende jaren en het moment waarop het initiatief mogelijk wel zijn doorgang kan vinden.

BIJLAGE 1 SBI CODES HTSM

- 22220 Vervaardiging van verpakkingsmiddelen van kunststof
- 24100 Vervaardiging van ijzer en staal en van ferrolegeringen
- 24200 Vervaardiging van stalen buizen, pijpen, holle profielen en fittings daarvoor
- 25110 Vervaardiging van metalen constructiewerken en delen daarvan
- 25610 Oppervlaktebehandeling en bekleding van metaal
- 25620 Algemene metaalbewerking
- 26110 Vervaardiging van elektronische componenten
- 26200 Vervaardiging van computers en randapparatuur
- 26300 Vervaardiging van communicatieapparatuur
- 26400 Vervaardiging van consumentenelektronica
- 26510 Vervaardiging van meet-, regel-, navigatie- en controleapparatuur
- 26600 Vervaardiging van bestralingsapparatuur en van elektromedische en elektrotherapeutische
- 26700 Vervaardiging van optische instrumenten en apparatuur
- 27110 Vervaardiging van elektromotoren, elektrische generatoren en transformatoren
- 27120 Vervaardiging van schakel- en verdeelinrichtingen
- 27320 Vervaardiging van overige elektrische en elektronische kabel
- 27400 Vervaardiging van elektrische lampen en verlichtingsapparaten
- 27510 Vervaardiging van elektrische huishoudapparaten
- 27900 Vervaardiging van overige elektrische apparatuur
- 28120 Vervaardiging van hydraulische apparatuur
- 28210 Vervaardiging van industriële ovens en branders
- 28220 Vervaardiging van hijs-, hef- en transportwerktuigen
- 28230 Vervaardiging van kantoormachines en -apparatuur (geen computers en randapparatuur)
- 28250 Vervaardiging van machines en apparaten voor industriële koeltechniek en klimaatregeling
- 28290 Vervaardiging van overige machines en apparaten voor algemeen gebruik n e g
- 28990 Vervaardiging van overige machines, apparaten en werktuigen voor specifieke doeleinden n e g
- 29100 Vervaardiging van auto's
- 29201 Carrosseriebouw
- 30300 Vervaardiging van vliegtuigen en onderdelen daarvoor
- 30910 Vervaardiging van motor- en bromfietsen
- 30920 Vervaardiging van fietsen en invalidenwagens
- 32501 Tandtechnische bedrijven
- 32502 Vervaardiging van medische instrumenten en hulpmiddelen (geen tandtechniek)
- 33110 Reparatie van producten van metaal
- 33121 Reparatie en onderhoud van machines voor algemeen gebruik en machine-onderdelen
- 33123 Reparatie en onderhoud van machines voor een specifieke bedrijfstak
- 33130 Reparatie van elektronische en optische apparatuur
- 33140 Reparatie van elektrische apparatuur
- 33160 Reparatie en onderhoud van vliegtuigen
- 33170 Reparatie en onderhoud van overige transportmiddelen
- 33221 Installatie van machines voor algemeen gebruik (geen gereedschap)
- 33230 Installatie van elektronische en optische apparatuur
- 33240 Installatie van elektrische apparatuur
- 33290 Installatie van overige toebehoren
- 71120 Ingenieurs en overig technisch ontwerp en advies
- 71202 Keuring en controle van machines, apparaten en materialen
- 72192 Technisch speur- en ontwikkelingswerk

BIJLAGE 2 BEREKENINGEN DETAILHANDEL EN COMMERCIELE DIENSTVERLENING

UITGANGSPUNTEN DRAAGVLAK >>

- Voor de berekeningen gaan we uit van het draagvlak dat ontstaat door de nieuwe woningen in de Schieoevers.
- Voor de woningen in het Kabeldistrict wordt een bandbreedte aangehouden van 3.200 tot 3.500 woningen. Voor de berekeningen gaan wij uit van het gemiddelde van de bandbreedte, 3.350 woningen. Voor de ontwikkeling het Schiekwartier gaan we uit van 350 woningen.
- Omdat nog niet zeker is hoeveel mensen er per huishouden komen te wonen hebben we een bandbreedte aangehouden van 1,5 tot 1,8. Dit is gebaseerd op basis van het woonprogramma en eerder onderzoek in soortgelijke gebieden.

DISTRIBUTIEVE BEREKENINGEN >>

Voor de distributieve toets zijn de volgende kengetallen gebruikt:

- Voor **het draagvlak** zijn we uitgegaan van twee scenario's:
 - Minimale bevolkingsgroei: 5.550 inwoners (op basis van huishoudensgrootte van 1,5)
 - Maximale bevolkingsgroei: 6.660 inwoners (op basis van huishoudensgrootte van 1,8)
- **Bestedingen per hoofd:** De bestedingen zijn gebaseerd op de Omzetkengetallen 2020 (Omzetkengetallen Panteia, juli 2021). We gaan ervan uit dat deze constant zijn voor de toekomst. Er is niet gecorrigeerd naar inkomen omdat het nog niet bekend is wat de toekomstige inwoners van het Kabeldistrict/Schiekwartier gaan verdienen. Doordat het een mix zal zijn van diverse segmenten, van sociale en vrije-sector huurappartementen en koophuizen, gaan we uit van een landelijk gemiddelde.
 - Totaal dagelijks: gemiddelde besteding van € 2.578 per hoofd per jaar
 - Supermarkten (onderdeel dagelijks): gemiddelde besteding van € 2.071 per hoofd per jaar
- **Gemiddelde vloerproductiviteit.** De gemiddelde vloerproductiviteit betreft de winkelomzet per m² wvo. Deze zijn eveneens gebaseerd op de Omzetkengetallen 2020.
 - Supermarkten: gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.078;
 - Overig dagelijks: gemiddelde vloerproductiviteit van € 7.577.

- **Koopkrachtbinding.** Rondom het Kabeldistrict, met name aan de westzijde van het spoor, is een behoorlijk detailhandelsaanbod aanwezig, onder andere in In de Hoven en de Multatuliweg. Echter vormt het spoor (en de Schie aan de oostzijde) een forse barrière voor de toekomstige inwoners van het Kabeldistrict, waardoor het gebied een wat afgezonderde ligging kent. Door het toevoegen van de verbindingsbruggen en -wegen kan deze bereikbaarheid worden verbeterd. We verwachten dat de inwoners in het kabeldistrict een zeker de helft van de boodschappen dichtbij huis willen doen, en dat de helft toch afvloeit naar In de Hoven, de Multatuliweg of het centrum. Voor de inwoners van het Schiekwartier verwachten we ook dat zeker de helft van de boodschappen binnen het gebied cq. in het nieuwe hart van het Kabeldistrict worden gehaald, gezien er aan deze zijde van de Schie en rondom de TU Delft geen volwaardige supermarkt gesitueerd is. Op basis van onze ervaringen elders, gaan we uit van een koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector van circa 50%. Dit betekent dat 50% van de bestedingen van de inwoners van de Schieoevers, terecht komen bij de dagelijkse winkels in het gebied zelf.
- **Koopkrachttoevloeiing.** In het gebied zijn relatief veel werknemers en door de plannen zullen er nog veel meer bijkomen. Daarnaast worden de wijken ten westen van het spoor en ten oosten van de Schieoevers in de toekomst beter verbonden met het Kabeldistrict en de Schieoevers. Daarom verwachten wij dat de toevloeiing van bestedingen van inwoners/werknemers buiten het gebied in de dagelijkse voorzieningen van de Schieoevers circa 15% zal bedragen.

	SUPERMARKTEN (ONDERDEEL DAGELIJKS)		TOTAAL DAGELIJKS	
	MIN	MAX	MIN	MAX
Inwoners	5.550	6.660	5.550	6.660
Bestedingen per hoofd	€ 2.071	€ 2.071	€ 2.587	€ 2.587
Bestedingspotentieel in € mln.	€ 11	€ 14	€ 14	€ 17
Koopkrachtbinding	50%	50%	50%	50%
Gebonden bestedingen in € mln.	€ 6	€ 7	€ 7	€ 9
Koopkrachttoevloeiing	15%	15%	15%	15%
Omzet door toevloeiing in € mln.	€ 1	€ 1	€ 1	€ 2
Totale bestedingen in € mln.	€ 7	€ 8	€ 8	€ 10
Gemiddelde vloerproductiviteit per m ² wvo	€ 8.078	€ 8.078	€ 7.577	€ 7.577
Haalbaar aanbod in m ² wvo	837	1.004	1.115	1.338
Haalbaar aanbod in m² bvo	1.045	1.255	1.395	1.670

TABEL 25 DISTRIBUTIEVE BEREKENINGEN DAGELIJKSE VOORZIENINGEN IN DE SCHIEOEVERS



FIGUUR 6 SUPERMARKTAANBOD RONDOM ONDERZOEKSGEBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van BRT Achtergrondkaart

FREQUENT BENODIGD NIET-DAGELIJKS >>>

We hebben voor het frequente niet-dagelijkse aanbod zaken geselecteerd waar mensen gemiddeld op een frequente basis komen. Uiteraard verschilt dit per persoon en wellicht ook per doelgroep. Op basis van die dichtheden van het niveau Delft exclusief de binnenstad krijgen we een duidelijk beeld van hoeveel meter en verkooppunten bewoners gemiddeld in hun wijk tot hun beschikking hebben. De vertaling is in onderstaande tabel weergegeven:

WINKELTYPE	DICHTHEID DELFT (EXCL. CENTRUM & IDH)		INWONERGROEI MINIMUM		INWONERGROEI MAXIMUM	
	M² WVO (PER 1.000 INW.)	VKP (PER 10.000 INW.)	M² WVO	VKP	M² WVO	VKP
Optiek	2,7	0,33	15	0,18	18	0,22
Huishoudelijk	13,7	0,22	76	0,12	91	0,15
Cadeauwinkel	1,2	0,22	6	0,12	8	0,15
Boekhandel	1,8	0,11	10	0,06	12	0,07
Boek/kantoor	6,3	0,33	35	0,18	42	0,22
Bloem/plant	5,0	0,66	28	0,37	33	0,44
Dibevo	4,4	0,44	24	0,24	29	0,29
Telecom	1,9	0,33	11	0,18	13	0,22
Totaal (in m² wvo)	35,1	2,30	195	1,28	234	1,53
Totaal (in m² bvo)	-	-	245	-	290	-

TABEL 26 DICHTHEDEN FREQUENT BENODIGD NIET-DAGELIJKSE DETAILHANDEL
Bron: Locatus september 2020, CBS; Bewerking Bureau Stedelijke Planning

COMMERCIELE DIENSTVERLENING >>

Tot de commerciële dienstverlening (ook wel Diensten) behoren de volgende vier hoofdbranches:

- **Verhuur:** Videotheek, Autoverhuur, Rijwielverhuur, Gereedschap verhuur, Verhuur Overig;
- **Ambacht:** Edelsmid, Schoenreparatie/Sleutels, Kapper, Tattoo/Piercing, Schoonheidsspecialist, Kledingreparatie, Stoffeerderij, Kleermaker, Pottenbakker, Electro reparatie, Drukwerk, Foto-ontwikkelen, Dierentrimsalon, Lijstenmaker, Ambacht overig;
- **Financiële instelling:** Financiële intermediair, Verzekeringswerk, Bank, Postkantoor;
- **Particuliere dienstverlening:** Bellen/Internet, Fotostudio, Makelaardij, Autowasserij, Autopoetsbedrijf, Fietsenstalling, Stomerij/Wassalon, Reisbureau, Uitzendbureau, Uitvaart, Diensten overig,

Bij de behoefteberekening voor diensten is gebruik gemaakt van dichtheden. Voor de nieuwe bewoners van de Schieoevers zijn de volgende verkooppunten en metrages denkbaar:

BRANCHE	KENGETALLEN NL		BEHOEFTE (IN VKP)		BEHOEFTE (IN M² BVO)	
	VKP WVO (PER 1.000 INW.)	M² (PER 1.000 INW.)	INWONERS MIN (5.550)	INWONERS MAX (6.660)	INWONERS MIN (5.550)	INWONERS MAX (6.660)
Verhuur	0,06	4,5	0,3	0,4	31	37
Ambacht	1,34	64,0	7,5	9,0	444	533
Financiële instelling	0,21	15,2	1,2	1,4	106	127
Particuliere dienstverlening	0,52	29,8	2,9	3,4	207	248
Totaal	2,1	113	12	14	785	945

TABEL 27 BEHOEFTE COMMERCIELE DIENSTVERLENING SCHIEOEVERS (FASE 1)
Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van Locatus (2020)

BIJLAGE 3 BEREKENINGEN HORECA

Benchmarkanalyse

De gehanteerde criteria voor de benchmark gemeenten zijn het hebben van een historisch stadscentrum en een grote studentenpopulatie.

	DRANKENSECTOR	FASTSERVICESECTOR	RESTAURANTSECTOR	TOTAAL
Leiden	12,3	9,8	10,6	32,7
Groningen	12,1	7,8	7,7	27,6
Nijmegen	10,4	8,8	6,8	26,1
Haarlem	10,2	10,3	8,3	28,8
Gemiddeld benchmark	11,3	9,0	8,1	28,4
Delft	10,8	9,5	8,8	29,1
Nederland	9,7	7,4	6,9	24,0

TABEL 28 DICHTHEDENANALYSE HORECA

Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van CBS Statline (2019) en HorecaDNA (2019)

Berekening marktruimte horeca

Voor de marktruimteberekeningen zijn we uitgegaan van onderstaande (indicatieve) inwonertallen op basis van de woningbouwplannen en gemiddelde huishoudensgroottes.

DEELGEBIED	NIEUWBOUW	NIEUWE INWONERS	INWONERS 2030 MIN	INWONERS 2030 MAX
Kabeldistrict	3.350 (gemiddelde bandbreedte 3.200-3.500)	5.025 – 6.030 (hh. grootte 1,5 – 1,8)	5.025	6.030
Schiekwartier	350	525 – 630 (hh. grootte 1,5 – 1,8)	525	630
Totaal onderzoeksgebied	3.700	-	5.550	6.660

TABEL 29 INWONERTAL DEELPROJECTEN SCHIEOEVERS

Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van opgave woonprogramma

Voor de berekeningen in de dichthedenanalyse zijn we uitgegaan van een minimumscenario en maximumscenario:

- Minimumscenario: waarbij de dichtheid van vergelijkbare gemeenten wordt gehanteerd.

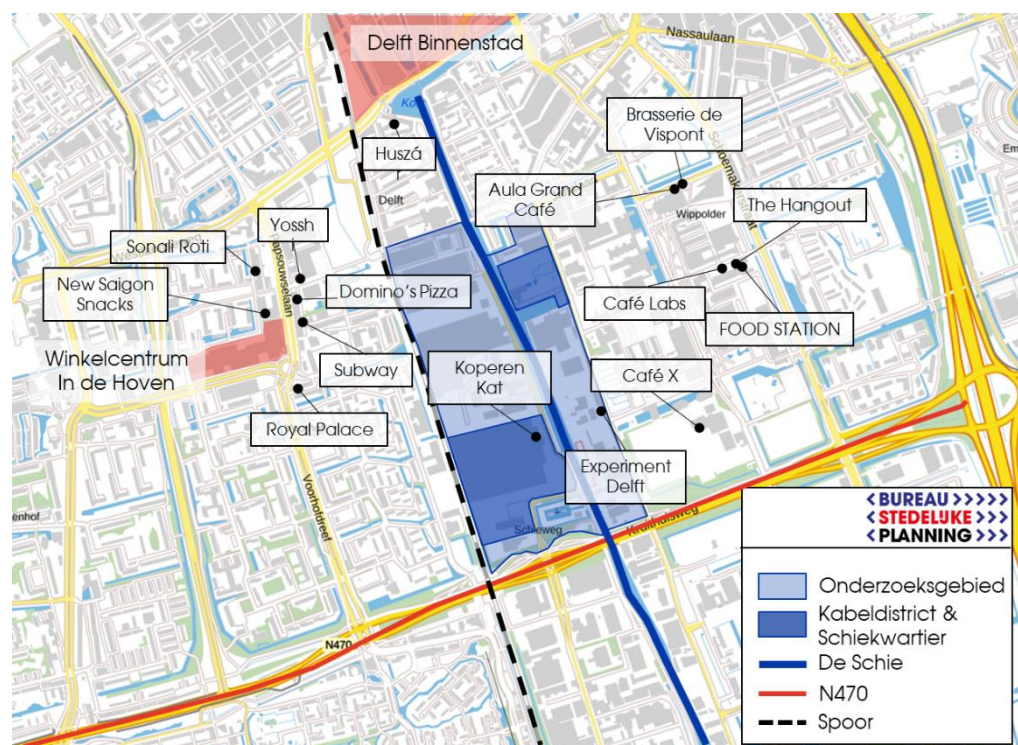
- Maximumscenario: waarbij de huidige dichtheid van Delft als wenselijk en gezond wordt beschouwd. Dit trekken we door naar de toekomst.

We zijn ons ervan bewust dat de genoemde dichtheden de gemiddelden van een stad zijn, maar dat in de werkelijkheid de horeca met name in gebieden als de binnenstad of winkelcentra zijn geclusterd. Omdat de Schieoevers een moderne, eigentijdse en hoogstedelijke woonwijk wordt passen daar ook voorzieningen bij die de wijk een dergelijk hoogstedelijk karakter geven. Horeca is hier een belangrijk onderdeel van, daarom beschouwen we de genoemde dichtheden als realistisch.

	2030 MIN	2030 MAX
Inwoners Schieoevers	5.550	6.660
Dichtheid (in vkp, per 10.000 inw.)	28,4	29,1
Horecavestigingen	16	19
Gemiddelde omvang horecavestiging NL (in m ² bvo)	206	206
Marktruimte (in m² bvo)	3.250	4.000

TABEL 30 MARKTRUIMTEBEREKENING HORECA ONDERZOEKSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning



FIGUUR 7 HORECA AANBOD IN EN RONDOM ONDERZOEKSGBIED

Bron: Bureau Stedelijke Planning, op basis van BRT Achtergrondkaart

BIJLAGE 4 BEREKENINGEN MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

In Tabel 31 is een eerste berekening gemaakt voor de behoefte aan een middelbare school in het Kabeldistrict/Schiekwartier. Hierbij hebben we de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- **Vraag.** De vraag naar middelbare scholen berekenen we aan de hand van het aantal verwachte woningen in Delft in 2030 (60.450³⁹). Omdat Delft ook een belangrijke functie vervult voor de omliggende dorpen (o.a. Den Hoorn en Delfgauw) tellen we hier indicatief 25% woningen bij op.
- **Kengetal.** De kengetallen voor de benodigde hoeveelheid middelbare scholen per woning lopen sterk uiteen:
 - Utrecht: 1 per 15.000 woningen
 - Amsterdam: 1 per 9.800 woningen
 - Den Haag: 1 per 5.000 woningen
 Omdat het gehanteerde kengetal nogal bepalend is in de uitkomsten van de berekeningen zijn er uitgegaan van het gemiddelde, namelijk het Amsterdamse scenario. Dit resulteert in een vraag naar 7,7 middelbare scholen in Delft (en omstreken).
- **Aanbod.** Het aanbod voor voortgezet onderwijs is in beeld gebracht voor de hele gemeente Delft. Hier zijn vijf reguliere middelbare scholen en één internationale school gevestigd.
- **Gemiddelde omvang.** Als gemiddelde omvang van een middelbare school houden wij 6.850 m² bvo aan (Bron: Voorzieningenprogramma CID).

Afhankelijk van of we de internationale school meerekenen als aanbod resulteert dit in een behoefte aan 11.700 tot 18.600 m² bvo voor de VO-school.

WONINGEN DELFT	WONINGEN TOTAAL	KENGETAL	VRAAG TOTAAL	AANBOD	BEHOEFTE IN SCHOLEN	BEHOEFTE IN M ² BVO
60.450	75.560	1 per 9.800 woningen	7,7 school	5 à 6	1,7 à 2,7	11.700 – 18.600

TABEL 31 BEREKENINGEN MIDDELBARE SCHOOL

³⁹ Bron: Data op Maat Delft, 2020

Gebied: Schieoevers-Noord		Jaartal:	2030			Eindbeeld
		Totaal aantal inwoners:	6.848			14.744
NORMEN BUURTVOORZIENINGEN		max huur / m2 (prijspeil 2019)	eenh	m2		eenh m2
Zorg	Huisartsen	150 per m2	2,9	236		6,3 507
	Fysiotherapeuten	150 per m2	5,7	443		12,2 955
	Tandartsen	150 per m2	3,4	440		7,2 946
	Verloskundigen	150 per m2	0,9	35		1,9 75
	Apotheken	150 per m2	1,0	192		2,1 413
	Maatschappelijke dienstverlening	150 per m2	0,6	37	1.382	1,3 80 2.977
	Zorg en wonen			zie tekst		zie tekst
Onderwijs	Primair onderwijs	100 per m2	2,6	3.378	3.378	5,2 6.743 6.743
Welzijn	Buurthuis	100 per m2	0,7	411		1,5 885
	Jongerenruimte	100 per m2	0,7	188		1,5 405
	Peuterspeelzaal	100 per m2		106		228
	VSO	150 per m2		633		1.363
	BSO	150 per m2		633		1.363
	Jeugdzorg	100 per m2	20,0	740	2.712	44,7 1.653 5.898
Sport	Speelruimte 0-4 jr			7.163		15.422
	Speelruimte 5-11 jr			6.304		13.572
	Plek jongeren 12-18			kwalitatief		kwalitatief
	Buitensport			8.218		17.693
	Binnenwijken groen			85.600	107.284	184.297 230.983
BUURTVOORZIENINGEN SAMENGEVAT						
Buurtvoorzieningen, gebouwd vloeroppervlak		zie boven		4.094		8.875
PO-school, gebouwd oppervlak (2020 norm Delft)		100 per m2		3.378		6.743
PO-school, gymzaal bij PO-school (norm Delft)		100 per m2		921		1.839
Voorzieningen in de openbare ruimte				107.284		230.983
STEDELJKE VOORZIENINGEN						
Cultuurplatform, footprint gebouw		100 per m2		3.000		3.000
VO-school, gebouwd vloeroppervlak (4 bouwlagen)		grond 185		10.000		10.000
VO-school, buitenruimte/fietsen		grond 185		2.500		2.500
Zwembad (op termijn 10-15 jaar)		grond 185				5.000
Flexibel gebouw "Aula"		zie tekst		zie tekst		zie tekst
Festivalterrein		huidig		10.000		10.000
Ateliers en broedplaatsen		60 per m2		6.000		24.000

Tabel: benodigde buurt- en stedelijke voorzieningen Schieoevers-Noord in 2030 (fase 1), koersbeeld (fase 2) en maximum (MER) volgens landelijke kengetallen en normen Delft

De kengetallen in deze tabel zijn gebaseerd op landelijke gemiddelden. De cijfers geven een goede eerste indicatie voor de ruimteclaim. M.b.t. het vervolg zullen deze cijfers gemonitord en eventueel bijgesteld moeten worden.

TABEL 32 PROGRAMMA MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN IN DE SCHIEOEVERS
Bron: Ontwikkelplan Schieoevers Noord Delft, 2019