

Notitie

Concept

betreft: Woningbouw Mercuriusweg 16 te Delft
Ladder voor duurzame verstedelijking
datum: 3 juni 2019
referentie: KvdN/IKaDvdH/HA 6748-6-NO-001
van: MSc I.H. Kalverboer

1 Inleiding

Het voornemen bestaat ter plaatse van het parkeerterrein en een aantal aangrenzende percelen aan de Mercuriusweg 16 te Delft een drietal appartementengebouwen te realiseren. Op de begane grond van deze gebouwen zijn bedrijfsruimten geprojecteerd. In figuur 1.1 wordt het plangebied weergegeven.

f1.1 Ligging plangebied (bron luchtfoto: Google Earth)



De beoogde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Voorhof' dat op 6 november 2014 is vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Delft. Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken, zal een ruimtelijke onderbouwing opgesteld moeten worden waarmee wordt aangetoond dat de realisatie van het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De ladder voor duurzame verstedelijking vraagt hierbij om aandacht. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient de 'ladder voor duurzame verstedelijking' doorlopen te worden. In voorliggende notitie zal gemotiveerd worden waarom sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

2 De beoogde ontwikkeling

Ter plaatse van het plangebied zal een drietal woongebouwen gerealiseerd worden. Deze woongebouwen zullen 6 tot 7 verdiepingen kennen. In totaal zullen er 155 appartementen gerealiseerd worden. Tevens zal maximaal 500 m² bvo aan bedrijfsruimten gerealiseerd worden. In de kelder van de gebouwen wordt een parkeergarage gerealiseerd. In figuur 2.1 wordt een impressie van de beoogde ontwikkeling weergegeven.

f2.1 Impressie beoogde ontwikkeling (Bron: Bureau Kroner Architecten)



3 Wettelijk kader

Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen dient conform het Besluit ruimtelijke ordening te worden aangetoond dat er behoefte bestaat aan de beoogde ontwikkeling, oftewel de 'Ladder' dient te worden doorlopen. Een stedelijke ontwikkeling wordt hierbij als volgt gedefinieerd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Voor situaties waarbij sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen de volgende twee stappen doorlopen te worden:

- beschrijving/beoordeling van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt;
- indien de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijke gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijke gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ook wanneer de 'Ladder' niet van toepassing is, zal gemotiveerd moeten worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. In het kader van uitvoerbaarheid moet hiertoe aandacht worden besteed aan de behoefte aan het plan.

4 Onderzoek

Voordat wordt getoetst aan de Ladder, dient te worden vastgesteld of het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een drietal appartementengebouwen ten behoeve van 155 woningen. Voor woningbouw geldt, dat vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling waarvoor de 'Ladder' doorlopen dient te worden. De ladder dient echter alleen doorlopen te worden als deze stedelijke ontwikkeling nieuw is. In voorliggende situatie is in de huidige situatie ter plaatse van het plangebied sprake van een kantoorgebouw, waarmee de realisatie van woningen op deze locatie als nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden gezien. Opgemerkt wordt dat tevens sprake is van de realisatie van maximaal 500 m² aan bedrijfsruimte. De ontwikkeling van bedrijvigheid met een omvang minder dan 500 m² bvo wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Dit zal bovendien kleinschalige bedrijvigheid betreffen, zoals kantoorruimte of horeca, die deels op de bewoners van de appartementen gericht zal zijn, waardoor vooral de realisatie van woningbouw in voorliggende situatie om een nadere beschouwing in het kader van de 'Ladder' vraagt.

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt opgesteld te worden. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. In voorliggende situatie is het verzorgingsgebied voor wonen de woningmarktregio Haaglanden en specifiek de gemeente Delft.

Onderstaand zullen daarom de stappen van de 'Ladder' doorlopen worden voor de beoogde ontwikkeling.

4.1 Beschrijving behoefte

In het kader van de 'Ladder' dient de behoefte naar de beoogde nieuwbouwontwikkeling nader beschreven te worden. Uit diverse beleidsdocumenten volgt dat er behoefte is aan de beoogde woningen. Onderstaand wordt hier nader op ingegaan.

Woningmarktregio Haaglanden 2017-2021

De negen gemeenten in Haaglanden vormen een gezamenlijke woningmarktregio waarbij het beleid op het gebied van wonen onderling is afgestemd in de regionale woonvisie voor de periode 2017-2021. Deze woonvisie is richtinggevend voor gemeenten bij het opstellen van lokaal woonbeleid. De regionale woonvisie benoemt de gezamenlijke opgaven op het gebied van sociale woningbouw (circa 12.000 nieuwe woningen tot 2025), woningbouwprogrammering, energietransitie (gasloze nieuwbouw), wonen en zorg (uniform registratiesysteem voor aangepaste woningen) en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

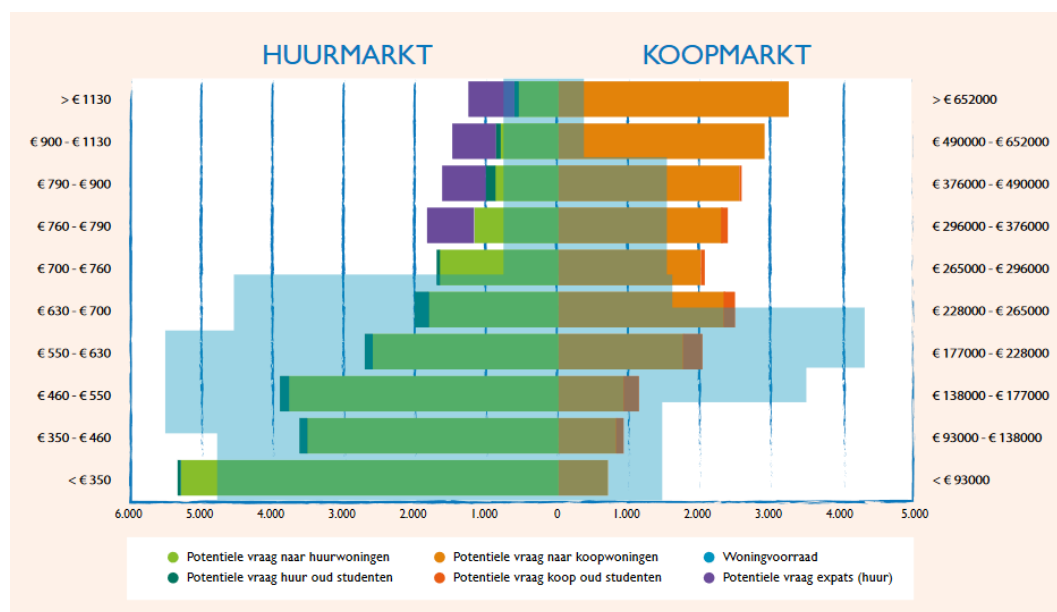
In de komende jaren zal het aantal huishoudens in de regio toenemen. Voor de regio betekent dit dat er in de komende jaren een aanzienlijke bouwopgave ligt om iedereen aan een goede woning te helpen. Hierbij ligt de focus niet alleen op eengezinswoningen, maar ook op gestapelde woningbouw. Naar verwachting zal het aantal kleine huishoudens namelijk toenemen. Opgenomen is dat tot en met 2020 jaarlijks 5.000 kwalitatief hoogwaardige woningen aan de woningvoorraad van Haaglanden zullen worden toegevoegd. Hierbij is het van belang om dit nieuwe aanbod beter aan te laten sluiten op de behoeften van de consument door gewenste woningtypen en in gewenste prijscategorieën te realiseren. De beoogde ontwikkeling voorziet in woningen die bijdragen aan de woningbouwopgave in de regio. Tevens sluit de ontwikkeling van appartementen aan op de trend dat het aantal kleine huishoudens zal toenemen.

Woonvisie Delft 2016-2023

In de Woonvisie 2016-2023, zoals opgesteld door gemeente Delft, wordt nader ingegaan op de Delftse woningmarkt en de wijze waarop deze zich moet gaan ontwikkelen de komende jaren. Het doel van deze visie is om de woningmarkt en actuele woonwensen op elkaar aan te laten sluiten, en hiermee een beter functionerende woningmarkt te creëren. In de Woonvisie wordt ingegaan op het aantal en type woningen waar vraag naar is. Op basis van de huidige en gewenste patronen van wonen en werken, de werkgelegenheidsontwikkeling, de huishoudensontwikkeling en woningmarktonderzoek is berekend in welke verhouding de Delftse woningvoorraad zich tot 2030 moet gaan ontwikkelen.

Gesteld kan worden dat er conform de Woonvisie van Delft een behoefte is aan nieuwe woningen in Delft. De stad Delft groeit, het aantal inwoners zal de komende jaren toenemen. Verwacht wordt dat de bevolkingsomvang van Delft tot 2023 met 12.000 personen toe zal nemen. Dit zal circa 9.000 extra huishoudens betekenen; waarvan 4.000 studenten en 5.000 reguliere huishoudens. Per jaar zal de bevolking aldus met circa 700 reguliere huishoudens toenemen. Dit betekent ook dat voorzien moet worden in geschikte huisvesting voor deze inwoners. Uit de woningmarktanalyse volgt dat er echter meer goedkope woningen zijn dan de omvang van de doelgroep die hierop is aangewezen. Wat betreft de woningbehoefte kent de Delftse woningmarkt tekorten in het midden en dure segment. Vraag en aanbod zijn hiermee niet in balans. Voor een betere balans is een stevige verschuiving naar middelduur en duur nodig. In figuur 4.1 wordt de disbalans tussen vraag en aanbod per prijssegment voor de koop- en huursector weergegeven.

f4.1 Model Delftse woningmarkt (bron: Woonvisie 2016-2023)



Twee van de drie appartementengebouwen zullen voorzien in woningen in het midden/dure segment. Deze ontwikkeling sluit aldus aan op de vraag naar meer middeldure en dure woningen.

Bovendien blijkt uit het rapport 'Bind de Kenniswerker' (2014) dat studenten die na hun afstuderen in Delft zouden willen blijven vaak geen geschikte woning kunnen vinden. Tevens woont naar schatting de helft van de kenniswerkers die in de stad een baan hebben niet in Delft. In de Woonvisie is opgenomen dat Delft het mogelijk wil maken voor deze mensen om ook in Delft te kunnen wonen. Medewerkers van Delftse kennisbedrijven, promovendi, studenten en afgestudeerden moeten aldus in Delft kunnen wonen en hier een geschikte woonruimte kunnen vinden. Het huidige aanbod van goedkope woningen is veelal te klein of van te lage kwaliteit. Dit betekent dus dat er een aanpassing van het woningaanbod nodig is. Er zijn meer middeldure huurwoningen nodig, meer koop, meer verscheidenheid in woonconcepten en woonmilieus, en passende stedelijke voorzieningen die beter aansluiten bij de vraag van deze doelgroep.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van één appartementengebouw ten behoeve van starters en young professionals. Dit zijn starters op de arbeidsmarkt die een woning in het middensegment nodig hebben. Tevens heeft deze doelgroep veelal een voorkeur voor een stedelijke locatie. De locatie nabij het centrum van Delft op een goed bereikbare locatie leent zich daarom goed voor deze doelgroep. Alsmede is de beoogde ontwikkeling nabij de campus van TU Delft gesitueerd.

Woonmonitor 2018

De Woonmonitor geeft inzicht in de nieuwbouwplannen en ontwikkelingen op de Delftse woningmarkt. Deze monitor dient als periodieke peilstok waarmee inzicht wordt gegeven in waar gemeente Delft staat met de doelstellingen van haar woonbeleid.

Uit de woonmonitor volgt dat het aantal inwoners in Delft de komende jaren toe zal nemen. Bovendien groeit het aantal kleinere huishoudens (in 2018 bestaat 59% van het aantal huishoudens in Delft uit één persoon), worden mensen ouder en is er een toename van mensen die zich in Delft willen vestigen vanwege werk of studie. Delft zet in op een stad in balans waar het goed wonen is met diversiteit in stedelijke woonmilieus en evenwichtige wijken, voldoende kansen op doorstroming voor mensen die in Delft wonen en er een goed vestigingsklimaat is voor mensen die al in Delft werken of komen werken of studeren en hier ook willen wonen.

Hierbij is het van belang dat er voldoende en kwalitatief goede woningen beschikbaar zijn. Tot 2040 is conform de woonmonitor ruimte voor het toevoegen van circa 15.000 woningen. Hierbij wordt voornamelijk ingezet op de realisatie van middeldure huur- en middeldure en dure koopwoningen. Met name middeldure huur en dure koopwoningen zijn ondervertegenwoordigd in de huidige woonvoorraad. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van middeldure huurwoningen, en sluit aldus aan op de woningbouwopgave van Delft.

Door de aanwezigheid van de TU is Delft een belangrijke vestigingsplaats voor kennisintensieve bedrijven en instituten. Hierdoor zijn er daarom tevens veel mensen van buiten de stad die vanwege werk of studie in Delft willen wonen. Bovendien wordt in de woonmonitor opgemerkt dat het aantal afstudeerders dat na 4 jaar nog in Delft woont slechts 23% is. Een deel van deze starters verliet de stad omdat zij in Delft geen goede en geschikte woonplek kon vinden. Aangezien één van de appartementengebouwen zich op starters en young professionals richt, wordt bijgedragen aan het faciliteren van geschikte woonruimte voor afstudeerders.

Waarom woningbouw op deze locatie?

Er kan aldus geconcludeerd worden dat er binnen Delft een vraag naar de beoogde woningen is. Hierbij kan aanvullend gesteld worden dat de locatie alwaar de beoogde woningen gesitueerd worden een goede locatie is om deze vraag naar woningen op te vangen. De locatie nabij de campus van de TU en het centrum van Delft vormen een aantrekkelijke woonlocatie. Tevens sluit de beoogde ontwikkeling aansluit op het voornemen om het omliggende gebied te ontwikkelen tot gemengd woon/werkmilieu. De omgeving van de beoogde ontwikkeling is volop in ontwikkeling. Zo wordt in het spoorzonegebied, waar de beoogde ontwikkeling aan grenst, de wijk Nieuw Delft ontwikkeld. Dit is een wijk die grenst aan de historische binnenstad waar ongeveer 1.000 nieuwe woningen, een nieuw stadspark, een nieuwe gracht en waterpartijen, horeca, onderwijs en werkplekken worden gerealiseerd. Het gebied wordt aldus ontwikkeld tot aantrekkelijk gemengd woon- en werkgebied. De beoogde ontwikkeling van woningen, met kleinschalige bedrijvigheid, sluit aan op het karakter van dit aangrenzende gebied.

4.2 Ontwikkeling binnen/buiten bestaand stedelijk gebied

De locatie bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied, op een goed bereikbare locatie nabij meerdere tram- en bushaltes. De beoogde ontwikkeling draagt tevens bij aan de kwaliteit van de leefomgeving, aangezien de appartementengebouwen ten opzichte van een parkeerterrein bijdragen aan de levendigheid van het gebied. Gezien voorgaande hoeft niet nader gemotiveerd te worden waarom de behoefte aan de beoogde ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen.

5 Conclusie

Er kan gesteld worden dat er een behoefte is aan de beoogde ontwikkeling in Delft. Aangezien deze behoefte kan worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.



Zoetermeer,

Deze notitie bevat 7 pagina's.