

# Integraal Huisvestingsplan Cultuur

30-01-25



# Inhoudsopgave

1. Inleiding en Achtergrond
2. Doel en Resultaat
3. Uitgangspunten en randvoorwaarden analyse
4. Scope en Aanpak
5. Beleidsuitgangspunten Cultuur
6. Huidige vastgoedportefeuille Cultuur
7. (Normatieve) programmatische analyse
8. Indicatieve Investeringsplanning 2025-2040
9. Conclusies
10. Aanbevelingen

# 1. Inleiding en Achtergrond

- Op 18 november 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Delft het Cultuurkader Delft 2021-2030 vastgesteld. Hierin wordt geconstateerd dat er ten aanzien van het huidige culturele voorzieningenniveau diverse vastgoedopgaven zijn en dat daarnaast de culturele infrastructuur nog niet het niveau heeft passend bij een gemeente die groeit naar 120.000 inwoners.
- De gemeente Delft heeft de ambitie om te komen tot een culturele infrastructuur die past bij de omvang en het profiel van Delft - met de juiste culturele voorzieningen op de juiste plek - voorbereidt op 2040. Dit moet onder meer aangepakt worden middels een integraal plan op cultuur in de fysieke ruimte met duidelijke referentienormen in de gebiedsontwikkeling.
- Inmiddels spelen verschillende trajecten binnen het cultureel vastgoed, zoals de verbouwing van museum Prinsenhof, de nieuwbouw van Filmhuis Lumen, de (mogelijke) verbouwing van het Rietveld Theater, een visietraject voor een toekomstbestendig Theater de Veste en een verkenning voor cultuur in Schieoevers.
- Aanvullend heeft de Delftse Rekenkamer in november 2024 verkennend onderzoek gedaan naar hoe de raad (beter en integraler) kan sturen op cultureel vastgoed in Delft.
- Dit betekent dat diverse trajecten samen oplopen die input moeten geven voor het IHP Cultuur en deels in het IHP Cultuur afgewogen dienen te worden.



## 2. Doel en Resultaat

- Het IHP Cultuur vormt zowel een ambitiedocument als een indicatief planningsdocument, dat inzicht biedt in de indicatieve investeringsopgaven, en hoe deze geprioriteerd en gefaseerd kunnen worden. Met het IHP Cultuur dient beter invulling gegeven te worden aan de ambitie van het cultuurkader om te komen tot een passende culturele infrastructuur. De bestuurlijke koers en het vastgestelde beleid liggen ten grondslag aan dit IHP.
- De raad heeft aangegeven behoefte te hebben om de verschillende investeringen op een integrale manier met elkaar te kunnen afwegen op basis van een IHP Cultuur. Het IHP Cultuur moet het voor de gemeente Delft mogelijk maken om:
  - bewust(er), doelmatig(er), efficiënt(er) en onderbouwd te sturen op de infrastructuur aan culturele voorzieningen in Delft
  - inzicht te hebben in de ruimtelijke opgaven en de indicatieve investeringsopgaven
  - handvatten beschikbaar te hebben om ambities (ten aanzien van het culturele voorzieningenniveau dat nodig is voor een stad die in 2040 groeit naar 120.000 inwoners) te realiseren.
- Het IHP Cultuur heeft het karakter van een levend document dat idealiter om de 4 jaar geactualiseerd wordt naar de meest recente ontwikkelingen. De planning is om dit IHP in het voorjaar 2025 aan de raad te presenteren.

# 3. Uitgangspunten analyse IHP

De volgende relevante gemeentelijke (vigerende en in bewerking zijnde) beleidsdocumenten fungeren onder andere als basis voor de IHP analyse Cultuur:

- Cultuurkader Delft 2021-2030
- Omgevingsvisie Delft 2040 en Agenda, 2040
- Woonvisie, 2023-2028
- BMC Rapport Podiumkunsten
- Toekomstvisie Religieus Erfgoed
- Rapport Referentienormen maatschappelijke voorzieningen Delft, 2021
- Ontwikkelperspectief Maatschappelijke Voorzieningen 2024
- Vastgoedbedrijf analyse, 2019
- *Plek voor Cultuur*: Rekenkamerbrief over Cultureel Vastgoed in Delft, 5-11-2024, RIS 2445603
- Actuele Vastgoeddata Afdeling Vastgoed en Grondzaken
- Documenten Schieoevers en overige gebiedsontwikkelingen
- Documenten Samenleving Advies (team Wonen, Maatschappelijke Voorzieningen, Cultuur), Financiën, Vastgoed, Control, Ruimte-Economie (Stedelijk Programmeren).

# 4. Scope en Aanpak

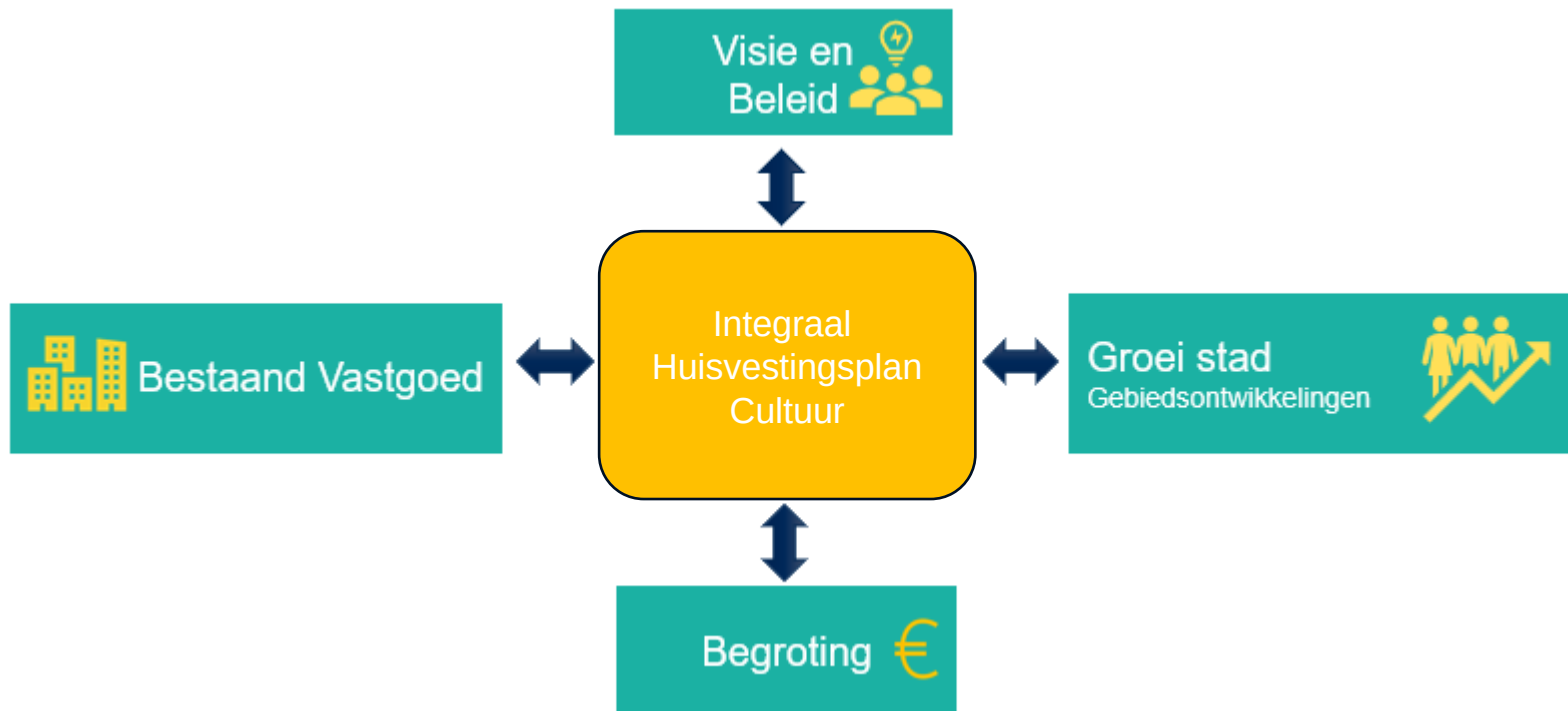
Het IHP Cultuur laat per type voorziening en per stadswijk zien welke (aanvullende) indicatieve ruimteclaims en indicatieve investeringskosten in de bestaande portefeuille er de komende 15 jaren (2025-2040) benodigd zijn. De cultuurvoorzieningen die door zowel de gemeente (in eigendom/eigen beheer) als door derden worden beheerd, worden onderzocht en in kaart gebracht. Het betreft:

- Musea
- Podia, Theaters en Filmhuizen
- Ateliers
- Culturele verzamelgebouwen
- Oefenruimten
- Bibliotheken
- Centrum voor de Kunsten
- Cultuurhuizen

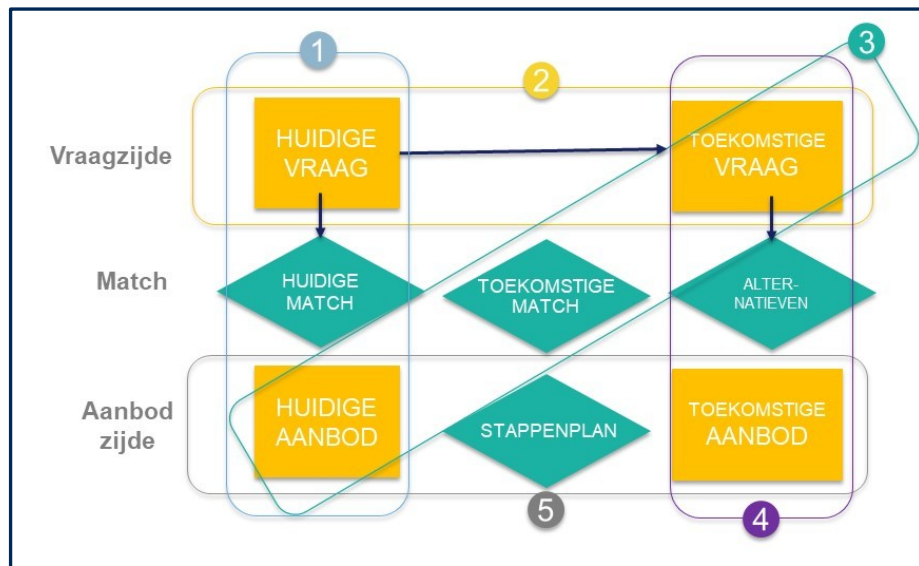
# 4. Scope en Aanpak

- Met behulp van de input van de beleids- en vastgoedvisie van de gemeente Delft, enkele culturele instellingen, gebruikers, makers en de andere diensten binnen de gemeente is een zo compleet mogelijk beeld geschetst van de ruimtelijk opgaven in de cultuurportefeuille van de stadswijken, de lopende gebiedsontwikkelingen (o.a. Schieoevers en IDD) en de hele stad.
- Om te komen tot het opstellen van dit IHP Cultuur is een match gemaakt tussen een eerste beeld van de vraag naar (o.b.v. onder andere beleidskaders Cultuur gemeente Delft) en het huidige aanbod van de cultuurvastgoedportefeuille (in eigen beheer gemeente en derden).
- Het aanbod van cultuurvastgoed in bezit van private eigenaren (derden) is ook globaal geïnventariseerd en meegenomen in de programmatische analyse en match tussen vraag en aanbod van cultuurvoorzieningen in de stad. Voor dit cultuurvastgoed van derden is geen gedetailleerd onderzoek uitgevoerd naar de toekomstige wensen en/of huisvestingsknelpunten en consequenties voor aanvullende investeringskosten en exploitatielasten (voor derden c.q. gemeente aan de hand van aanvullende subsidiebedragen)
- Vraag en aanbod worden bekeken op het, voor het type voorziening van toepassing zijnde, schaalniveau.

# 4. Scope en Aanpak



# 4. Scope en Aanpak



- Op basis van de (huidige en toekomstige) match zijn voor het bestaande cultuurvastgoed en aanvullende (ruimtelijke) claims, potentiële ruimtelijke programma's gedefinieerd en indicatieve investeringen geraamd om te voldoen aan de potentiële toekomstige en normatieve vraag.
- Om de potentiële toekomstbestendige cultuurvastgoedportefeuille in kaart te brengen is onder andere gebruik gemaakt van het 'Ontwikkelperspectief Maatschappelijke Voorzieningen 2024' met de daarbij behorende Delftse referentienormen maatschappelijke voorzieningen uit 2021.
- Op basis hiervan is indicatief de potentiële programmering van de onderzochte cultuurfuncties gedefinieerd met bijbehorende indicatieve investeringen die (met name) in de grotere gebiedsontwikkelingen nodig zijn.

# 5. Beleidsuitgangspunten



## Cultuurkader

*Cultuur in Delft is inclusief, past bij ons dna en maakt de stad aantrekkelijk om in te wonen, te werken en te bezoeken*

### Meedoen met cultuur

Oog voor inclusie, verbinding en talentontwikkeling



- Verbinding tussen bewoners
- Toegankelijk culturaanbod voor iedereen
- Een leven lang (creatief) ontplooiën



### Stedelijke Aantrekkelijkheid

Cultuur als motor van een stad in ontwikkeling

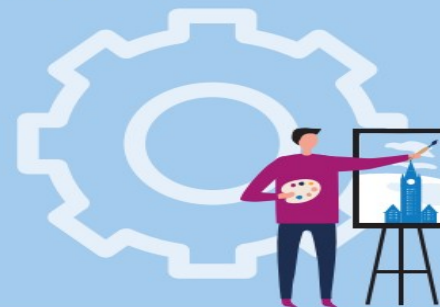


- Cultuur tijdens en na corona
- Onderscheidend aanbod
- Vindbaar aanbod
- Voor bezoekers en bewoners
- Voorzieningen passend bij een stad in ontwikkeling



### Cultuur en Innovatie

Waar cultuur, wetenschap en Delft elkaar ontmoeten



- Delft als podium voor cultuur en innovatie
- Cultuur en innovatie als onderdeel van gebiedsontwikkelingen
- Zichtbaar aanbod in de stad



# 5. Beleidsuitgangspunten Cultuur

## Belangrijkste aandachtspunten IHP Cultuur:

### Meedoen met Cultuur

2021-2030				
Doelen	Aanpak	Output	Basis / ambitie / inzet corona	Beschikbaarheid middelen
• Het cultuuraanbod is gelijkwaardig toegankelijk voor iedereen. • Delft wil nóg meer een verbonden stad zijn, waar gemeenschapszin en nabijheid centraal staan. • In Delft kan iedereen zich een leven lang (creatief) ontplooiën en ontwikkelen.	Kwalitatief cultuureducatief aanbod is beschikbaar in de vrije tijd en op scholen.	Passend cultuuraanbod	Basis	Dit valt binnen de bestaande prestaties van De VAK en DOK. Voor De VAK zijn aanvullende middelen nodig voor het borgen van de continuïteit. Hiervoor is een afzonderlijk voorstel in de Kadernota 2021 opgenomen.
	Cultuurhuizen verankeren in de wijken. Indien mogelijk bredere inzet Cultuurhuizen in de wijken.	Duurzaam aanbod in de wijken	Basis	Voor de huidige cultuurhuizen zijn middelen deels structureel en deels tot 2023 beschikbaar. Middelen inzet combinatiefuncties / cultuurcoaches voor cultuurhuizen zijn structureel beschikbaar.
	Divers cultuuraanbod van podiumkunsten tot beeldende kunst dichtbij inwoners in de wijken in combinatie met programmering in de stedelijke cultuurgebouwen, o.a. met inzet van de rijksregeling beeldende kunst.	Laagdrempelig aanbod	Basis	Via aanpassing prestatieafspraken en herijking inzet middelen rijksregeling beeldende kunst.
	Versterken aansluiting van het aanbod binnen- en buitenschoolse cultuureducatie. Bij de versterking van de aanpak maken we de link met de Cultuurhuizen.	Laagdrempelig aanbod	Ambitie	Deels zijn middelen beschikbaar binnen programma Cultuureducatie met Kwaliteit. Dekking mogelijk deels uit nationaal herstelprogramma onderwijs en Deltaplan jeugd.

- Cultuurhuizen zijn als gebouwen gebonden aan de wijken. Middelen voor inzet en programma zijn echter voor een groot deel tijdelijk.
- Een divers cultuuraanbod in wijken is gewenst
- Meer relatie leggen met trajecten als de Buurtfabriek (regiodeal), verbouwing BuitenGewoon, ontwikkeling van nieuwe bibliotheekvestiging in Tanthof en met de aanbesteding van de wijkaccommodaties.
- Hier liggen kansen voor de besteding van de functie van het Cultuurhuis en het aanbod rondom binnen- en buitenschoolse cultuureducatie.

# 5. Beleidsuitgangspunten Cultuur

## Stedelijke

## aanpak en aantrekkelijkheid

2021-2030				
Doelen	Aanpak	Output	Basis / ambitie / inzet corona	Beschikbaarheid middelen
• Cultuur tijdens en na corona	Verbouw Museum Prinsenhof Delft tot een toekomstbestendig museum.	Toekomstbestendig museum	Basis	Bij Kadernota 2021 middelen beschikbaar voor noodzakelijke renovatie en restauratie. Een particuliere schenking maakt ook de museale functie toekomstbestendig.
• Onderscheidend aanbod				
• Vindbaar aanbod	Nieuwbouw Filmhuis Lumen	Toekomstbestendig filmhuis	Basis	Middelen beschikbaar via Fonds 2040
• Bezoekers en bewoners	Programmering Theater de Veste basis op orde i.v.m. kostenstijgingen.	Toekomstbestendig theater	Basis	Geen middelen beschikbaar
• Stad in ontwikkeling	Versterking popklimaat en -aanbod met programmering in de verschillende podia in Delft en met samenwerking tussen de verschillende partijen die zich met pop bezighouden.	Popaanbod	Basis	Geen middelen beschikbaar
	Land Art Delft borgen continuïteit	Toekomstbestendig LAD	Ambitie	Geen middelen beschikbaar
	Faciliteren creatieve cyclus door verbetering makersklimaat en ondersteuning makers in brede zin.	Faciliteiten en ruimte (letterlijk en figuurlijk) voor makers. Gefaseerde toepassing Fair Practice Code (zie meedoen)	Ambitie	Geen middelen beschikbaar. Alleen voor makersregeling via coronareserve
	Voortzetten en ontwikkelen onderscheidend aanbod en ontwikkeling programmering in stillere periodes op basis van publieksonderzoek dat specifieke doelgroepen aanspreekt. Ook themaperiodes.	Cultuuraanbod passend bij het dna van Delft	Ambitie	Middelen beschikbaar binnen budget toerisme
	Faciliteren van een multifunctionele -, vlakke-vloer zaal voor pop, dance, theater, debat en festivals.	Uitbreiding van cultuuraanbod en een podium voor Delftse artiesten en makers	Ambitie	Geen middelen beschikbaar

## Belangrijkste aandachtspunten IHP Cultuur:

- Investerings in cultuurvastgoed (Musea, Podia/Theaters en Filmhuizen)
- Uitbreiding cultuuraanbod, faciliteren van podium voor Delftse makers door middel van een multifunctionele- en/of vlakke vloerzaal.
- Met de verkenning van nieuwbouw voor Theater de Veste en met de mogelijke verbouwing van het Rietveldtheater kan hierop gestuurd worden.

# 5. Beleidsuitgangspunten Cultuur

## Cultuur en innovatie

2021-2024				
Doelen	Aanpak	Output	Basis / ambitie / inzet corona	Beschikbaarheid middelen
• Op het podium	Placemaking met C&I programma en makersfaciliteiten in gebiedsontwikkeling kan een tijdelijk vliegwiel zijn.	C&I programma dat bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van gebied in ontwikkeling.	Basis	Placemaking: Opdracht en bekostiging komt uit project.
• Onderdeel van gebiedsontwikkelingen				
• Zichtbaarheid in de stad	Ontsluiting kennis naar brede inzet bestaande en nieuwe locaties voor programmering C&I-aanbod.	Onderzoek. Vervolg nader te bepalen	Ambitie	Middelen beschikbaar voor verkenning. In de tijd is nadere financiële vertaling nodig.
2021-2030				
Doelen	Aanpak	Output	Basis / ambitie / inzet corona	Beschikbaarheid middelen
• Op het podium	Ontsluiting C&I-kennis en een duidelijke focus en zichtbaarheid.	C&I-platform	Basis	Eenmalig voor opzetten platform. Geen middelen beschikbaar voor structurele ondersteuning
• Onderdeel van gebiedsontwikkelingen	Door ondersteunen van een C&I platform.			
• Zichtbaarheid in de stad	Broedplaatsenbeleid ontwikkelen om de creatieve cyclus en het makersklimaat beter te faciliteren. Placemaking kan een tijdelijk vliegwiel zijn.	Broedplaatsenbeleid: Vervolg nader te bepalen.	Basis	Geen middelen beschikbaar. Er is een nadere financiële vertaling nodig.
	Verstevigen programmering en netwerk rondom Cultuur & Innovatie.	Themaperiode met een C&I activiteitenaanbod.	Ambitie	Geen middelen beschikbaar

### Belangrijkste aandachtspunten IHP Cultuur:

- Cultureel programma is tijdelijk aanwezig in gebiedsontwikkelingen (makersfaciliteiten)
- Broedplaatsenbeleid in ontwikkeling
- Voor Schieoevers is 3.000 m<sup>2</sup> BVO ruimte geclaimd voor cultuur. Dit hangt met name samen met de Schiehal, waar momenteel tijdelijk het podium Hal015 is gevestigd. Ook maken daar diverse makers, creatief ondernemers en amateurkunstorganisaties gebruik van de ruimte.
- Er zal in het vervolg van dit IHP verkend moeten worden hoe (betaalbare) ruimte hiervoor te behouden is in dit gebied. Dit kan ten goede komen aan het profiel, de levendigheid en leefbaarheid van het gebied

# Vastgoedanalyse en Investeringskosten planning

# 6. Huidige Vastgoedportefeuille

Naam	Typologie	Oppervlakte	Wijknaam	Bezit	Subsidierelatie
Museum Prinsenhof	Museum	4,905	Binnenstad	Bezit gemeente	Nee
Theater de Veste	Theater / Poppodium	3,768	Binnenstad	Bezit gemeente	ja
Ateliers in Bacinol aan de Hooikade	Broedplaats	2,771	Schieweg	Bezit particulier	ja
Prinsenkwartier (Agathaplein)	Museum	1,832	Binnenstad	Bezit gemeente	Nee
DOK: Bibliotheek aan het Vesteplein	Bibliotheek	1,632	Binnenstad	Bezit particulier	ja
Cultuurhuis Delft locatie Abtswoude	Cultuurhuizen	1,374	Voorhof	Bezit particulier	ja
De VAK, centrum voor de kunsten aan het Vesteplein	Centrum voor de kunsten	1,350	Binnenstad	Bezit particulier	ja
Lijm en Cultuur	Theater / Poppodium	1,199	Wippolder	Bezit particulier	Nee
Atelier Nieuwe Langendijk	Broedplaats	1,120	Binnenstad	Bezit gemeente	Nee
Rietveldtheater (theater en atelier ruimte)	Theater / Poppodium	1,068	Binnenstad	Bezit gemeente	ja
Cultuurlab	Centrum voor de kunsten	1,020	Binnenstad	Bezit particulier	Nee
Atelier Koornmarkt	Broedplaats	1,018	Binnenstad	Bezit gemeente	Nee
Radius	Museum	695	Binnenstad	Bezit particulier	ja
Bibliotheek DOK Voorhof	Bibliotheek	559	Buitenhof	Bezit particulier	ja
Land Art	Museum	546	Ruiven	Bezit particulier	ja
Museum Paul Tetar van Elven	Museum	493	Binnenstad	Bezit particulier	ja
De Schiehal / Hal015 (Tijdelijke locatie)	Theater / Poppodium	490	Schieweg	Bezit particulier	ja
Rietveldtheater en ruimte voor creatief makers)					
SPOD popoefenruimten	Centrum voor de kunsten	332	Voordijkshoorn	Bezit particulier	ja
Prinsenkwartier kadmium	Centrum voor de kunsten	275	Binnenstad	Bezit gemeente	ja
Cultuurhuis Delft locatie Buitengewoon!	Cultuurhuizen	242	Buitenhof	Bezit particulier	ja
De Flits - Micro theater	Theater / Poppodium	230	Binnenstad	Bezit particulier	Nee
B8cc	Museum	66	Binnenstad	Bezit particulier	ja
<b>Total</b>		<b>26,985</b>			

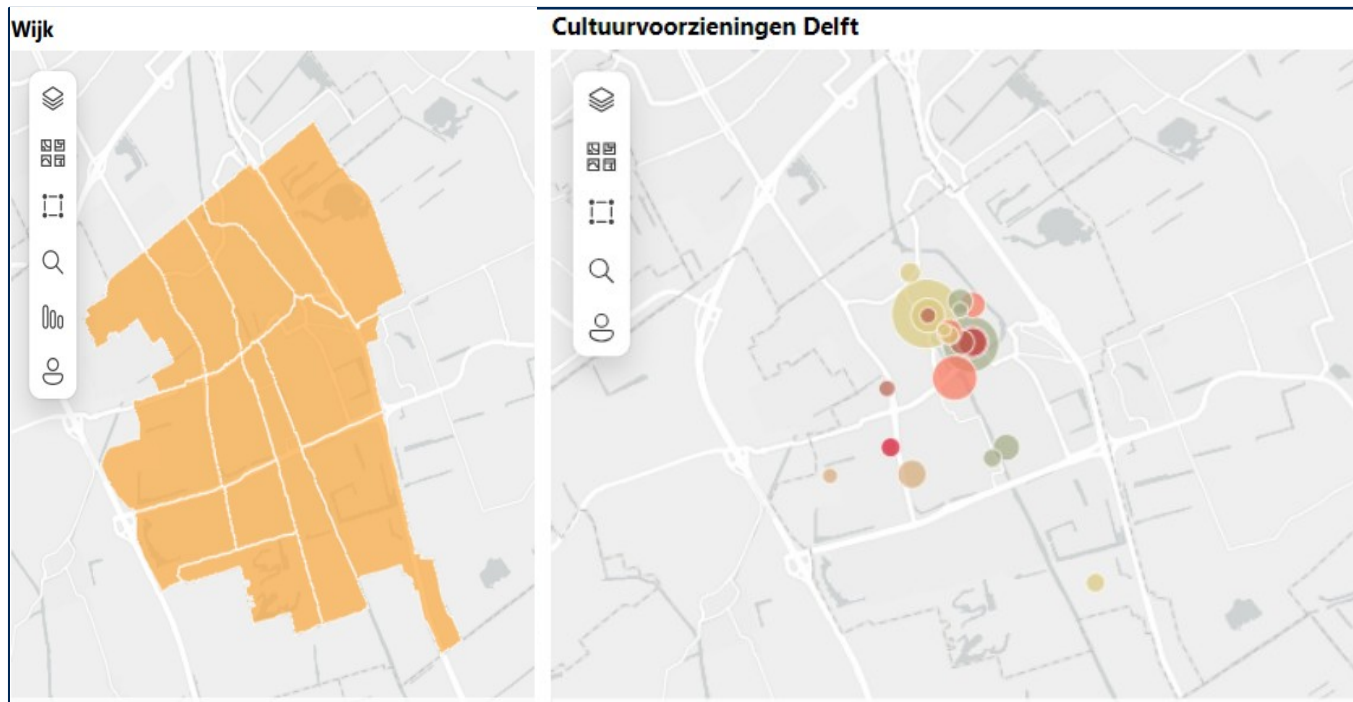
- De huidige vastgoedportefeuille waar binnen de gemeente Delft culturele functies worden aangeboden is ca. 27.000 m2 bruto vloeroppervlakte. (NB: Cultuurhuizen zijn tijdelijke locaties)
- Ongeveer de helft van de totale vierkante meters is in eigendom van derden, en wordt voor een groot deel gesubsidieerd door de gemeente.
- Daarnaast wordt een deel van de locaties in verschillende mate multifunctioneel ingezet. Het portefeuilleoverzicht bevat bijvoorbeeld geen ruimte die specifiek de typologie 'amateurkunst' aangewezen heeft gekregen, terwijl verschillende locaties deze typologie faciliteren.
- Ten behoeve van de aansluiting met de referentienormen is bovendien vastgehouden aan de hoofdcategorieën waar in 2021 normen zijn voor opgesteld, dit leidt er bijvoorbeeld toe dat ateliers onder de typologie 'broedplaats' zijn geplaatst en dat tentoonstellingsruimte onder Musea vallen.

# 6. Huidige Vastgoedportefeuille

- Ten aanzien van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is de analyse gebaseerd op de informatie van de vastgoedorganisatie gemeente Delft. Het onderhoudsniveau van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is minimaal onderhoudsniveau NEN 2767 niveau 3.
- De vastgoedanalyse van de culturele vastgoedportefeuille beheerd door derden is met name van kwantitatieve aard. Hier zijn de onderhoudsniveaus niet kwantificeerbaar.
- Tussen de verschillende locaties van derden die binnen de scope van dit IHP Cultuur vallen zitten onderling grote kwalitatieve (onderhoud en functioneel-technisch) verschillen.

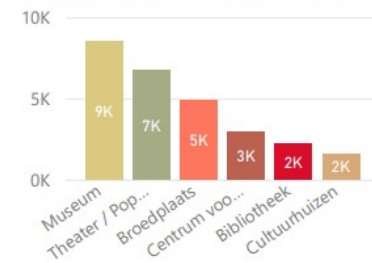
Naam	Typologie	Oppervlakte	Wijknaam	Bezit	Subsidierelatie
Museum Prinsenhof	Museum	4,905	Binnenstad	Bezit gemeente	Nee
Theater de Veste	Theater / Poppodium	3,768	Binnenstad	Bezit gemeente	ja
Ateliers in Bacinol aan de Hooikade	Broedplaats	2,771	Schieweg	Bezit particulier	ja
Prinsenkwartier (Agathaplein)	Museum	1,832	Binnenstad	Bezit gemeente	Nee
DOK; Bibliotheek aan het Vesteplein	Bibliotheek	1,632	Binnenstad	Bezit particulier	ja
Cultuurhuis Delft locatie Abtswoude	Cultuurhuizen	1,374	Voorhof	Bezit particulier	ja
De VAK centrum voor de kunsten aan het Vesteplein	Centrum voor de kunsten	1,350	Binnenstad	Bezit particulier	ja
Lijn en Cultuur	Theater / Poppodium	1,199	Wippolder	Bezit particulier	Nee
Atelier Nieuwe Langendijk	Broedplaats	1,120	Binnenstad	Bezit gemeente	Nee
Rietveldtheater (theater en atelierruimte)	Theater / Poppodium	1,068	Binnenstad	Bezit gemeente	ja
Cultuurlab	Centrum voor de kunsten	1,020	Binnenstad	Bezit particulier	Nee
Atelier Koormarkt	Broedplaats	1,018	Binnenstad	Bezit gemeente	Nee
Radius	Museum	695	Binnenstad	Bezit particulier	ja
Bibliotheek DOK Voorhof	Bibliotheek	559	Buitenhof	Bezit particulier	ja
Land Art	Museum	546	Ruiven	Bezit particulier	ja
Museum Paul Tetar van Elven	Museum	493	Binnenstad	Bezit particulier	ja
De Schiehal / Hal015	Theater / Poppodium	490	Schieweg	Bezit particulier	ja
Tijdelijke locatie Rietveldtheater en ruimte voor creatief makers)					
SPOD popoefenruimten	Centrum voor de kunsten	332	Voordijkshoorn	Bezit particulier	ja
Prinsenkwartier kadmium	Centrum voor de kunsten	275	Binnenstad	Bezit gemeente	ja
Cultuurhuis Delft locatie Buitengewoon!	Cultuurhuizen	242	Buitenhof	Bezit particulier	ja
De Flits - Micro theater	Theater / Poppodium	230	Binnenstad	Bezit particulier	Nee
38cc	Museum	66	Binnenstad	Bezit particulier	ja
<b>Total</b>		<b>26,985</b>			

# 6. Huidige Vastgoedportefeuille



In deze figuur is de spreiding van de culturele voorzieningen binnen de gemeente Delft weergegeven

**Huidige oppervlakte per functie**



# 7. Normatieve programmatische analyse

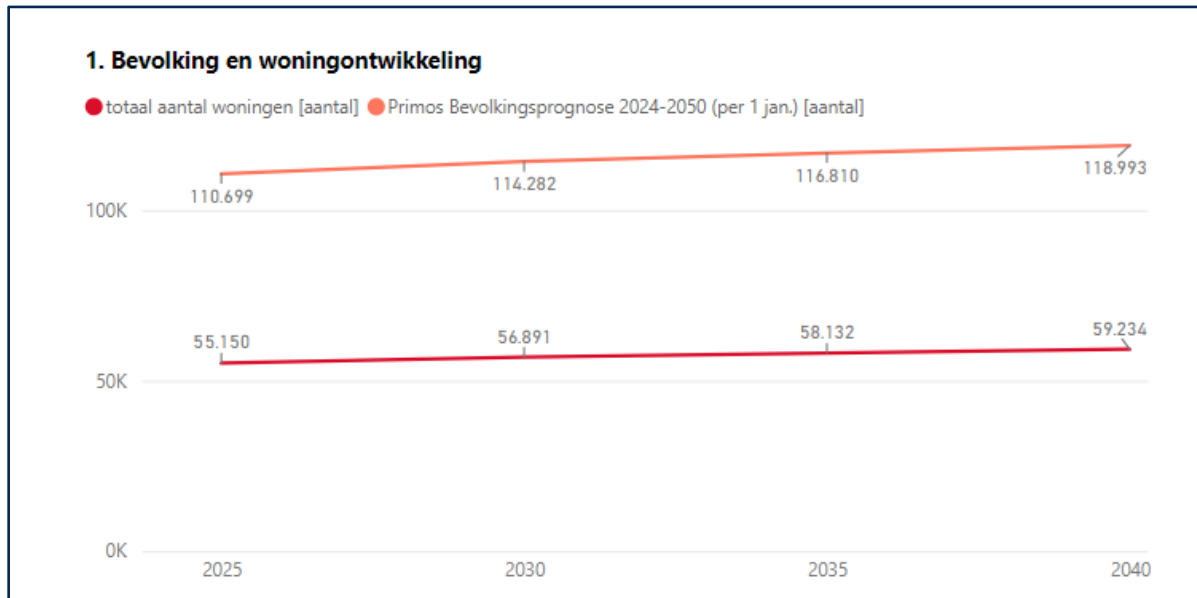
- Met het toevoegen van woningen alleen creëert Delft niet de aantrekkelijke inclusieve en levendige stad die de gemeente voor ogen heeft. De nieuwe bewoners hebben ook behoefte aan passende maatschappelijke voorzieningen. De vraag naar onderwijs, sport, cultuur, groen, zorg, welzijn en andere soorten voorzieningen blijft toenemen naarmate er inwoners in Delft bijkomen. Uitgangspunt is dat het voorzieningenniveau gelijke tred houdt met de gebiedsontwikkelingen.
- De gemeente Delft heeft in 2021 referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen laten opstellen. Op basis van die normen is een eerste inzicht ontstaan in de te verwachten behoefte (in aantal m<sup>2</sup> BVO) aan maatschappelijke voorzieningen in het jaar 2030. Daarbij geldt dat dit beeld voor de gemeente als totaal is opgesteld. NB: Verbijzondering naar de wijken en buurten heeft destijds niet plaatsgevonden. Dit komt ook doordat de referentienormen niet een wijk of stedelijk niveau hebben gekregen waardoor alle referentienormen gelijk worden meegeteld met het aantal bewoners van een wijk. Dit heeft tot gevolg dat bijvoorbeeld een stedelijk functie/norm als een groot theater net zo meetelt in een stadswijk buiten de binnenstad als in de binnenstad.
- De gemeente Delft heeft – mede op basis van de referentienormen – haar koers op het gebied van maatschappelijke voorzieningen de komende periode verder uitgewerkt en aangescherpt. Dit draagt bij aan het beter bepalen of en waar maatschappelijke voorzieningen een plek kunnen krijgen in Delft. En welke rol de gemeente heeft bij dergelijke ontwikkelingen.

# 7. Normatieve programmatische analyse

- Daarom heeft de gemeente het Ontwikkelperspectief Maatschappelijke Voorzieningen 2024 opgesteld met als belangrijkste onderwerpen:
- Gebiedsgerichte vertaling referentienormen: deze normen geven een gemeentebreed beeld van de toekomstige behoefte aan maatschappelijke voorzieningen. De gemeente heeft behoefte aan een differentiatie daarvan naar de verschillende wijken voor wat betreft:
  - Capaciteit
  - Kwalitatieve aspecten: mate van samen gesteldheid, functionaliteit, spreiding.
- De gemeentelijke rol en organisatie: de gemeente wil ook haar eigen rol bij de totstandkoming en instandhouding van maatschappelijke voorzieningen scherper stellen. Het gaat daarbij vooral om de verantwoordelijkheid van de gemeente voor de verschillende typen voorzieningen, de organisatie van projecten, prioriteitsstelling en financiën.
- In dit IHP Cultuur worden de normatieve referentienormen 2021 (die in het Ontwikkelperspectief Maatschappelijke Voorzieningen 2024 worden gebruikt) gebruikt om het geprognosticeerde culturele (vast)goedprogramma in te schatten van 2025-2040.
- Zodoende wordt in het IHP Cultuur indicatief per wijk inzicht gegeven wat een reëel programma is voor desbetreffende (culturele) functie, rekening houdend met de desbetreffende gebiedsontwikkeling, lopende projecten, type stadswijk, vraag/aanbod en beleid per stadswijk.

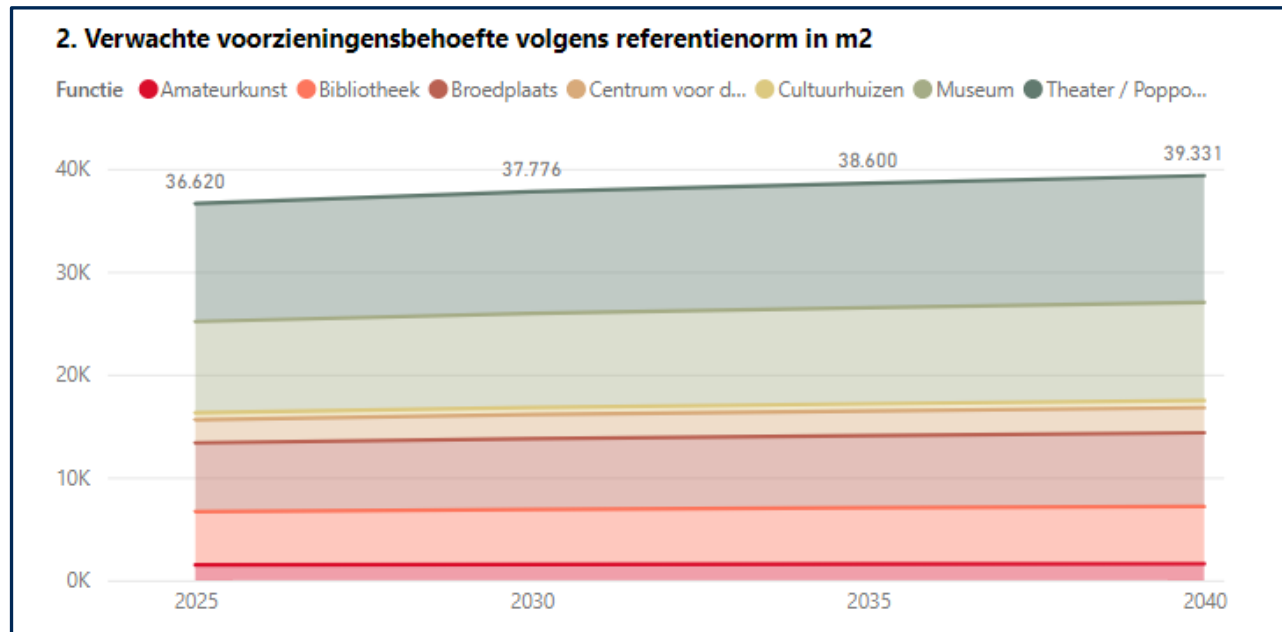
# 7. Normatieve programmatische analyse

- In de figuur is op basis van Primos Bevolkingsprognose 2024-2050 de verwachte woningbouw- en bevolkingsontwikkeling t/m 2040 weergegeven.
- Op basis van deze woningbouwprognose wordt verwacht dat de gemeente Delft van ca. 110.000 naar 120.000 inwoners groeit.

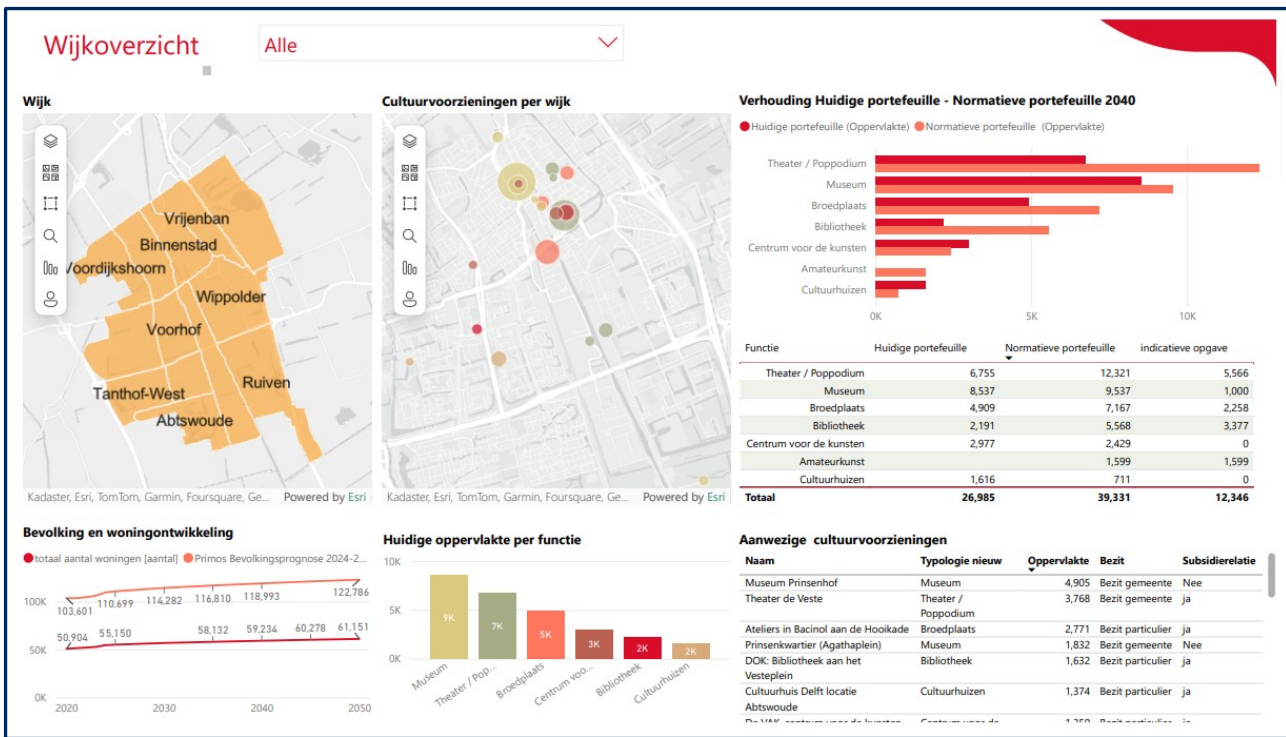


# 7. Normatieve programmatische analyse

- In de figuur zijn op basis van gestelde uitgangspunten de indicatieve normatieve metrages / programmering van de cultuurfuncties weergegeven voor de periode 2025-2040 (in totaal voor de stad)
- De totale indicatieve normatieve vastgoedbehoefte voor cultuurfuncties neemt toe tussen de ca. 36.500 t/m 39.500 m2 BVO in 2040.
- De totale normatieve aanvullende ruimtelijke behoefte aan cultureel vastgoed t/m 2040 is ca. 12.500 m2 BVO (= 39.500 m2 BVO minus 27.000 m2 BVO = huidige portefeuille)



# 7. Normatieve programmatische analyse



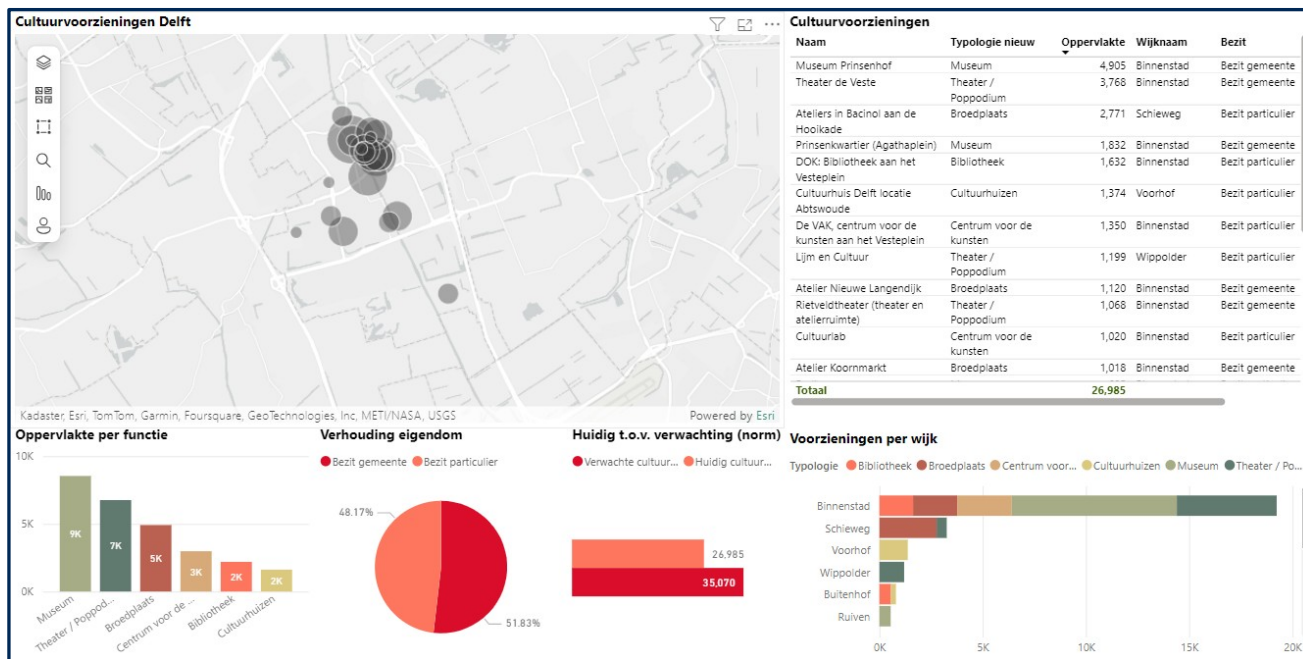
- Uit de eerste resultaten van de analyse in het IHP kan geconcludeerd worden dat er (vanaf 2025 t/m 2040) voornamelijk een normatief (ruimtelijk) tekort ontstaat aan Podia en Theaterfuncties (ca. 5.500 m<sup>2</sup> BVO), Bibliotheken (ca. 3.400 m<sup>2</sup> BVO), Broedplaatsen (ca. 2.300 m<sup>2</sup> BVO) en Amateurkunst (ca. 1.600 m<sup>2</sup> BVO).
- De Cultuurhuizen zijn tijdelijke locaties, deze dienen de komende jaren te worden vervangen met toekomstbestendige locaties
- Deze ruimtelijke programmatische tekorten zijn gebaseerd op een referentienorm en vigerende bevolkingsprognoses; hier staan geen concrete 'zoekende huurders' tegenover.

# 7. Normatieve programmatische analyse

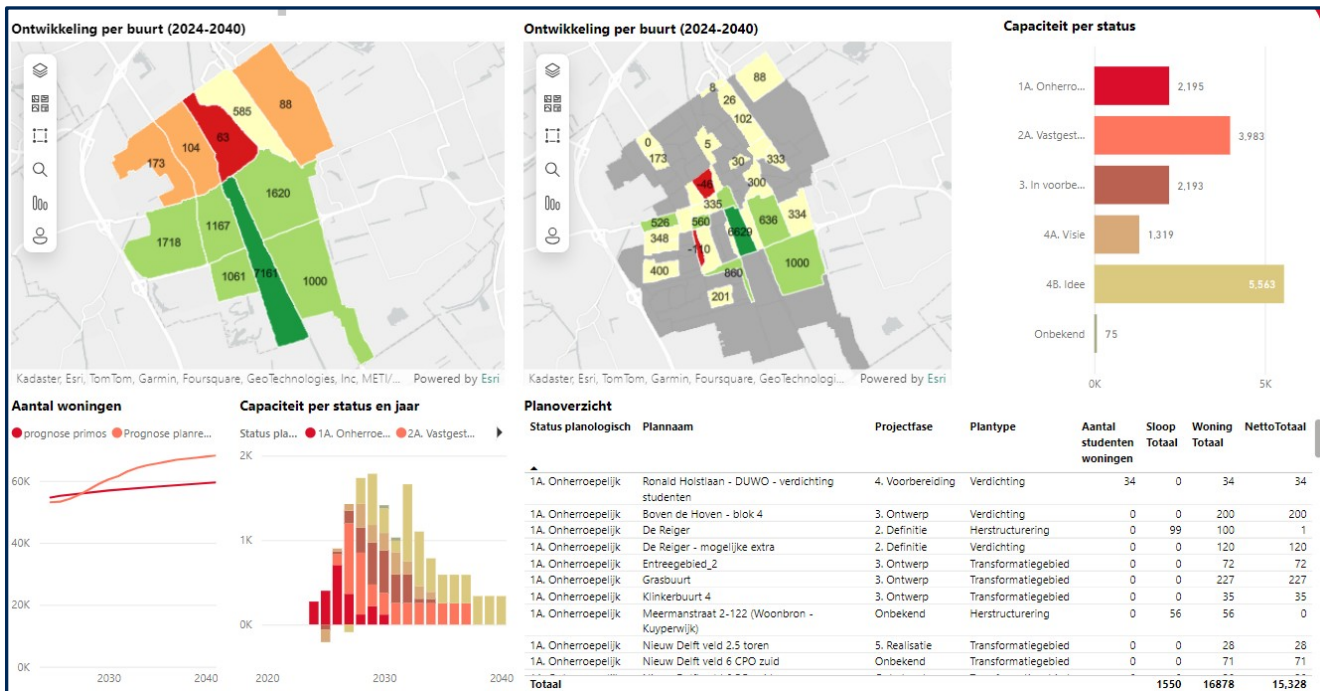
- Een aantal (grote) voorzieningen die vooral een functie op stadsniveau hebben zijn momenteel aanwezig in en rond de binnenstad. Hierdoor scoort de binnenstad dan ook ruim boven de norm, zie figuur

- Uitbreidings- of vervangingsvragen van dit type cultuurvastgoed is sterk locatiegebonden (obv bereikbaarheid, zichtbaarheid, ed) in de binnenstad.

- Het kan daarom niet eenvoudig gematched worden met een ruimtebehoefte op een andere plek/wijk waar een 'normatief tekort' is.

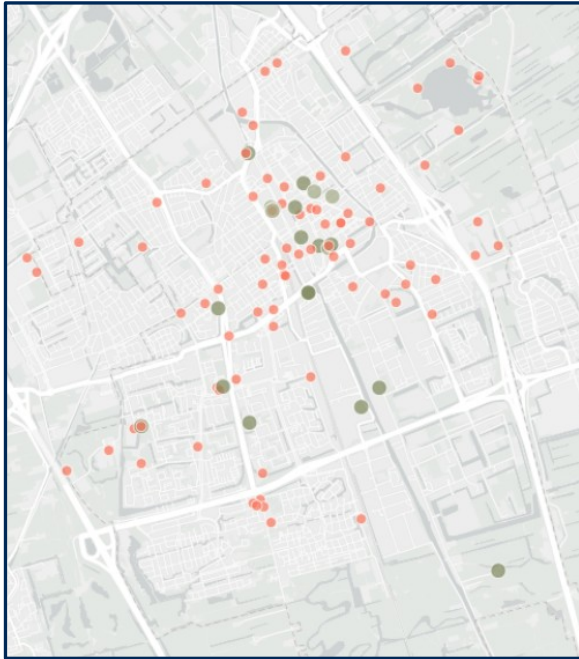


# 7. Normatieve programmatische analyse



- Het is wenselijk de uitbreiding van de cultuurportefeuille zoveel mogelijk te laten aansluiten met de geprognosticeerde woningbouwontwikkeling in de stad.
- Concrete ontwikkelingen hierbij zijn onder andere Schieoevers en Innovatie District Delft.
- In Schieoevers is reeds een intentieovereenkomst getekend met de ontwikkelende belegger voor ca. 3.000 m2 BVO cultuurprogramming.

# 7. Normatieve programmatische analyse



Vastgoedportefeuille in beheer gemeente Delft  
(Cultuur (groen) en overige voorzieningen (rood))



Vastgoedportefeuille in beheer gemeente Delft  
(Cultuur (groen) en buurthuizen (rood))

- Naast de ontwikkelgebieden kan de uitbreiding van cultuurfuncties worden gerealiseerd bij lopende en nieuwe ontwikkelingen in de gemeentelijke vastgoedportefeuille voor overige maatschappelijke voorzieningen (Onderwijs, Welzijn, Sport e.d.)
- Naast de gemeentelijke portefeuille kan uitbreiding worden gezocht bij privaat cultureel vastgoed zoals bijv. bij diverse kerken. Naar verwachting zijn daar nog mogelijkheden voor het vergroten van de ruimte voor cultuur.
- Belangrijke opgaven en focusgebieden hierbij, Delft-West, Innovatiedistrict en Energietransitie
- Kansrijke ontwikkelingen zijn onder andere: renovatie school in Tanthof, Bibliotheekfiliaal in Tanthof, cultuurfunctie in Kabeldistrict

# 7. Normatieve programmatische analyse

- Met de 'Buurtfabriek' wordt een eerste nieuwe laagdrempelige ontmoetingsplek gecreëerd, waarin verschillende organisaties samenwerken om mensen hun talenten te helpen ontdekken en ontwikkelen. Hierbij komen o.a. sociaal ondernemen, cultuur, bibliotheek, talentontwikkeling en welzijn samen.
- De insteek is herbouw of verbouw van een bestaand pand of bestaande maatschappelijke voorziening.
- Er is een nieuw Leefstijlcentrum gerealiseerd bij wijkcentrum BuitenGewoon, dat voor de wijk functioneert als onderdeel van de Buurtfabriek. Vooruitlopend op de definitieve locatie wordt er op de huidige locatie, dat nu Buitengewoon heet, aan placemaking gedaan. Samenwerken en programmeren met de huidige partners en nieuwe partners is hier onderdeel van.



BuurtFabriek 'Buitengewoon'

# 8. Indicatieve investeringsplanning

- De totale (nog niet begrote) indicatieve stichtingskosten in de periode 2025-2040 voor vervanging in de bestaande gemeentelijke cultuurportefeuille (incl. Theater de Veste) worden als PM-post opgenomen (excl. cultuurportefeuille derden). Dit omdat er momenteel nog teveel onduidelijkheden zijn in de nog uit te voeren (ruimtelijke-functionele en technische) aanpassingen /vervangingen en daardoor de huidige investeringskostenraming te globaal zijn.
- Op basis van lopende en toekomstige projecten die de gemeente Delft momenteel aan het onderzoeken is, kan worden geconcludeerd dat er potentieel ca. 3.500 m2 BVO aan toekomstbestendige Theater/Podia programma kan worden toegevoegd (Rietveld Theater periode 2025-2030 en Theater de Veste periode 2035-2040).
- Op basis hiervan is er nog ca. 9.000 m2 BVO (12.500 m2 BVO minus 3.500 m2 BVO uitbreiding/optimalisatie Theaters De Veste / Rietveld) aan cultureel vastgoed normatief nodig om het cultuuraanbod t/m 2040 te laten voldoen aan de normen die de gemeente zich stelt.
- Gezien de verwachte geplande projecten die de gemeente op stapel heeft en de normatieve groei van ca. 9.000 m2 BVO is voor 15 jaar een globale stichtingskostenraming opgesteld. Op basis van actuele kengetallen worden de totale indicatieve stichtingskosten (excl. BTW, grond, inrichting, en apparaatslasten gemeente) in de periode 2025-2040 voor aanvullend cultuurvastgoed door de groei van de stad geraamd op ca. € 27 mln., excl. BTW, prijspeil 2024.

# 8. Indicatieve investeringsplanning

- Uit is gegaan van 5-jaar periodes 2025-2030 / 2030-2035 en 2035-2040 opdat de normatieve programmatische groei zo gelijkmatig mogelijk wordt verdeeld. Daarbij wordt rekening gehouden met de geprognosticeerde bevolkingsgroei t/m 2040. Op basis hiervan wordt uitgegaan van gemiddeld 3.000 m<sup>2</sup> BVO per 5 jaar aan cultureel vastgoed aanvulling op de bestaande portefeuille. Dit komt neer op ca. € 9 mln, (excl. BTW, grond, inrichting en apparaatslasten gemeente) per 5 jaar in de periode 2025-2040).
- NB 1: De gebruikte referentienormen (op basis waarvan de normatieve programmering en investeringskostenanalyse is gemaakt) is een eerste globale richting, deze dienen verder beleidsmatig te worden vertaald en bepaald. De opgestelde investeringskostenanalyse dient nader te worden onderzocht (o.a. concrete vraagbehoefte ophalen bij relevante cultuurinstellingen/-partijen
- NB 2: De voorgestelde 5-jaar periodes zullen in de praktijk vooral afhangen van de omvang van potentiële geprognosticeerde projecten. Zo kan een bepaalde tijdsperiode een piek hebben (realisatie bepaalde stedelijke voorziening) en een andere tijdsperiode wellicht minder.

# 8. Indicatieve investeringsplanning

In onderstaande figuur zijn de geprognosticeerde stichtingskosten opgenomen voor de bestaande cultuur portefeuille en de normatieve uitbreiding van de cultuur portefeuille t/m 2040 ( in eigen beheer van de gemeente)

Stichtingskostenplanning Vastgoed Cultuurfuncties (in eigen beheer)***		2025-2030	2030-2035	2035-2040	
<b>1. Bestaande portefeuille (eigen beheer)</b>	Renovatie Museumhof	€ 38.000.000			Inbegroting
	Project Rietveld	€ 1.980.000			
	Projecten/Middelen IHP/Rietveld	€ 3.000.000			
	Ventilatie Sint Agathaplein 4	€ 150.000			
<b>2. Vervanging bestaande cultuurportefeuille (eigen beheer)</b>	Theater de Veste (project vervanging bestaande bouw ca. 3.750 m2 BVO)	PM	PM	PM	Niet inbegroting
	Koommarkt 48e-h	PM	PM	PM	
	Nieuwe Langendijk 46-48	PM	PM	PM	
	Sint Agathaplein 3	PM	PM	PM	
Sint Agathaplein 4	PM	PM	PM		
<b>3. Normatieve cultuurportefeuille uitbreiding**</b>	Cultuurvastgoed (bijv. in Schieoevers/IDD of in de wijken), ca. 3.000 m2 BVO	€ 9.000.000	€ -	€ -	Niet inbegroting
	Cultuurvastgoed in de wijken stad ca. 3.000 m2 BVO	€ -	€ 9.000.000	€ -	
	Cultuurvastgoed in de wijken stad ca. 3.000 m2 BVO	€ -	€ -	€ 9.000.000	
	Theater de Veste (rwb/ uitbreiding) ca. 3.500 m2 BVO Podia/Theater	€ -	€ -	€ PM	
		2025-2030	2030-2035	2035-2040	TOTAAL
1. Totaal inbegroting		€ 43.130.000	€ -	€ -	€ 43.130.000
2. Totaal niet inbegroting (bestaande cultuurportefeuille eigen beheer)		PM	PM	PM	PM
3. Totaal niet in de begroting (uitbreiding cultuurportefeuille)		€ 9.000.000	€ 9.000.000	€ 9.000.000	€ 27.000.000
<b>Totaal niet in de begroting (2. + 3.)</b>		<b>€ 9.000.000</b>	<b>€ 9.000.000</b>	<b>€ 9.000.000</b>	<b>€ 27.000.000</b>

\*\*=Uitgangspunten normatieve uitbreiding cultuurportefeuille 2025-2040:  
 - Uitbreiding cultuur portefeuille o.b.v. normatieve referentienormen: van 27.000 m2 BVO naar 39.500 m2 BVO =12.500 m2 BVO minus aanname uitbreiding de Veste a ca. 3.500 m2 BVO =Totaal: 9.000 m2 BVO uitbreiding nodig in 2025-2040  
 - Dit komt neer op ca. 3.000 m2 BVO uitbreiding per 5 jaar (2025-2030)/ (2030-2035)/ (2035/2040)  
 - De stichtingskosten voor de uitbreiding van cultuurfuncties op wijkniveau zijn gebaseerd op een nieuwbouw kengetal van € 3.000 / m2 BVO (excl. BTW, grond, inrichtingen apparaatslasten gemeente), prijspeil 2024).  
 - Dit komt neer op 3.000 m2 BVO \* € 3.000/ m2 BVO =€ 9 mln (excl. BTW, grond, inrichtingen apparaatslasten gemeente), prijspeil 2024  
 - Dit komt neer op een totaal investeringsvolume van 3 x € 9 mln =€ 27 mln (excl. BTW, grond, inrichtingen apparaatslasten gemeente) voor periode 2025-2040, prijspeil 2024

\*\*\*=Exclusief aanpassingen/vervangingen cultureel vastgoed in beheer/eigendom van derden

# Conclusies en Aanbevelingen

# 9. Conclusies

Op basis van de uitgevoerde analyse in dit IHP Cultuur kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

## Beleid:

1. Op basis van de vigerende beleidskaders van de gemeente wordt de komende jaren ingezet op:
  - Uitbreiding en het diversificeren van cultuuraanbod in de wijken
  - Investerings in bestaande cultuurgebouwen en uitbreiding van het cultuuraanbod, het faciliteren van podia voor Delftse makers door middel van multifunctionele- en/of vlakke vloerzalen
  - Inzetten op ontwikkeling en programmering van cultuurfuncties in gebiedsontwikkelingen (makersfaciliteiten) als aanjager van economische en maatschappelijke ontwikkeling
  - Het ontwikkelen van concreet broedplaatsen- en atelierbeleid

## Huidige vastgoedportefeuille:

2. De huidige culturele vastgoedportefeuille waar culturele voorzieningen worden aangeboden in de stad (in beheer gemeente en derden) bedraagt ca. 27.000 m<sup>2</sup> BVO.
3. Ongeveer de helft van het cultuurvastgoed in Delft wordt door de gemeente beheerd (en is in eigendom) en de andere helft is in eigendom en wordt beheerd door derden. Hierdoor heeft de gemeente minder regie (t.a.v. uitvoeren beleid, ruimtelijk-functioneel en financieel) op haar culturele voorzieningen in de stad (zie voorbeelden Den Haag en Haarlem waar bijna het gehele culturele vastgoed, waar gesubsidieerde instellingen in gehuisvest zijn, in eigendom is van de gemeente)

# 9. Conclusies

## (Normatieve) programmatische (vastgoed)analyse:

4. Op basis van de uitgevoerde 'normatieve' match van vraag en aanbod is momenteel al een ruimtelijk tekort aan culturele voorzieningen in de stad, met name buiten de binnenstad en in de (groei)wijken.
5. Uit de analyse in het IHP Cultuur kan geconcludeerd worden dat er vanaf 2025 t/m 2040 voornamelijk een (ruimtelijk) tekort is/ontstaat aan Podia en Theaterfuncties, Bibliotheken, Broedplaatsen en Amateurkunst. Deze ruimtelijke programmatische tekorten zijn gebaseerd op de referentienormen maatschappelijke voorzieningen en vigerende bevolkingsprognoses; hier staan geen concrete 'zoekende huurders' tegenover.
6. Een aantal voorzieningen die vooral een functie op stadsniveau hebben zijn momenteel aanwezig in en rond de binnenstad. Uitbreidings- of vervangingsvragen van dit type cultuurvastgoed is sterk locatiegebonden (o.b.v. bereikbaarheid, zichtbaarheid, e.d.) in de binnenstad. Het kan daarom niet eenvoudig gematcht worden met een ruimtebehoefte op een andere plek/wijk.
7. De totale indicatieve 'normatieve' vastgoedbehoefte voor cultuurfuncties neemt toe: van 36.500 m<sup>2</sup> BVO in 2025 tot ca. 39.500 m<sup>2</sup> BVO in 2040 (NB: huidige cultuur portefeuille = ca. 27.000 m<sup>2</sup> BVO). Het indicatieve aanbod aan cultuurfuncties, incl. mogelijke projecten als Theater de Veste komt uit op ca. 30.500 m<sup>2</sup> BVO (27.000 m<sup>2</sup> BVO huidige portefeuille + 3.500 m<sup>2</sup> BVO mogelijke uitbreiding Theater de Veste). Er ontstaat dus een tekort van ca. 9.000 m<sup>2</sup> BVO de komende 15 jaar aan culturele functies. NB: Het indicatieve tekort is voor een groot deel al aanwezig vanaf 2025 (zie conclusie punt 4.)

# 9. Conclusies

## Financiële analyse:

8. De totale indicatieve stichtingskosten (excl. grond, inrichting, onvoorzien en apparaatslasten gemeente) in de periode 2025-2040 voor de gewenste uitbreiding van cultuurvastgoed door het huidige normatieve tekort en de groei van de stad worden geraamd op totaal tussen de ca. € 27 mln. (= 9.000 m2 BVO \* € 3.000/m2 BVO), excl. BTW, prijspeil 2024.
9. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het realiseren van 3 x 3.000 m2 BVO in drie periodes (2025-2030/2030-2035/2035/2040) van 5 jaar (excl. potentiële uitbreiding Theater de Veste in de periode 2035-2040). Dit komt neer op ca. € 9 mln/per 5 jaar, excl. BTW, grond, inrichting en apparaatslasten gemeente), prijspeil 2024. (NB: De voorgestelde 5-jaar periodes zullen in de praktijk vooral afhangen van de omvang van potentiële geprognosticeerde projecten. Zo kan een bepaalde tijdsperiode een piek hebben (realisatie bepaalde stedelijke voorziening) en een andere tijdsperiode wellicht minder
10. Indien besloten zou worden uitvoering te geven aan de investeringsplannen, zullen hieruit in de uiteindelijke situatie per 2040, met een indicatieve afschrijvingstermijn van gemiddeld 25 jaar en een indicatieve rente van 3%, jaarlijkse kapitaallasten volgen, oplopend tot circa € 1.080.000 voor afschrijvingen, alsmede circa € 810.000 voor rente.
11. De totale (nog niet begrote) indicatieve stichtingskosten in de periode 2025-2040 voor vervanging in de bestaande gemeentelijke cultuurportefeuille (incl. Theater de Veste) zijn als PM-post opgenomen (excl. cultuurportefeuille derden). Dit omdat er momenteel nog teveel onduidelijkheden zijn in de uit te voeren aanpassingen/vervangingen en daardoor de huidige investeringskostenraming te globaal is.

# 9. Conclusies

## Kansrijke initiatieven/ontwikkelingen voor uitbreiding cultuurportefeuille:

12. De gewenste normatieve toevoeging van culturele functies in de stad kunnen voor een (groot) deel ruimtelijk worden opgevangen c.q. toegevoegd aan de gebiedsontwikkelingen in de stad tussen 2025 en 2040 (met name in de gebiedsontwikkelingen Schieoevers en IDD zijn mogelijkheden om culturele voorzieningen toe te voegen). Hier dienen de ruimtelijke programma's van de gebiedsontwikkelingen rekening mee te houden en aanvullende financiële afspraken worden gemaakt in de verschillende gebiedsontwikkelingen.
13. Naast de gebiedsontwikkelingen kunnen in bestaande woonwijken verschillende wijkprojecten de uitbreiding van cultuurprogrammering ondersteunen (bijvoorbeeld initiatieven als de Buurtfabriek) en gebruik te maken van geprognosticeerde ontwikkelingen/-investeringen van overige maatschappelijke voorzieningen (bijv. bij school- en welzijnsvoorzieningen) of aan de hand van multifunctionele voorzieningen (bijv. gebedshuizen die ruimte bieden voor cultureel medegebruik of herbestemming als culturele plek).
14. Concrete kansrijke initiatieven (naast Theater Rietveld) om in te investeren zijn de komende 5 tot 10 jaar: de Buurtfabriek, een cultuur- en/of culturele broedplaatsfunctie in het Kabeldistrict, een bibliotheekfiliaal in Tanthof, het creëren van ruimte voor cultuur in scholen en in wijkaccommodaties en het aansluiten bij de Routekaart Verduurzaming Vastgoed. Deze projecten geven mede invulling aan de opgaven Delft West, IDD en de energietransitie.

# 10. Aanbevelingen en vervolproces

1. Het onderhouden, vervangen, ruimtelijk-functioneel aanpassen en uitbreiden van de Cultuur portefeuille vraagt om een gefaseerde aanpak. Er is (nu) nog geen concreet uitvoeringsplan. Aan te bevelen is om de uitkomsten van dit IHP Cultuur te betrekken in de Strategische Investerings Agenda (SIA) (die momenteel ambtelijk wordt opgesteld en medio 2025 wordt gepresenteerd) en een prioritering aan te brengen in een uitvoeringsplan Cultureel Vastgoed (eerste tranche) en die aan de raad voor te leggen eind 2025/begin 2026.
2. Het is aan te bevelen middelen te reserveren voor potentiële projecten voor uitbreiding en optimalisatie van de cultuurportefeuille de komende vijf jaar en deze uit te werken in een investeringsplan.
3. Ook is aan te bevelen om de beleidsuitgangspunten ten aanzien van culturele voorzieningen (die in het Cultuurkader zijn gesteld) nader ruimtelijk te concretiseren en uit te werken in concrete ruimtelijk-functionele concepten, dit om handvatten te bieden voor het opstellen van een investeringsagenda voor culturele voorzieningen in de komende 5 jaar.
4. Dit IHP Cultuur kan als basis dienen voor verdere integrale sturing door het college/ de raad. Het is aan te bevelen dit IHP Cultuur goed aan te laten sluiten op de overige Maatschappelijke Voorzieningen die gemeente de komende 15 jaar wenst te ontwikkelen (zie 'Ontwikkelperspectief Maatschappelijke Voorzieningen 2024').

# 10. Aanbevelingen en vervolproces

5. Om integrale keuzes te kunnen maken wordt aanbevolen om afwegingscriteria te definiëren en te bepalen voor:
  - a) het initiëren van uitbreidingsvragen aan cultuurvastgoed in eigen portefeuille en
  - b) omgaan met vragen van culturele gebruikers die huisvesting van derden willen betrekken c.q. laten realiseren

*NB: In het IHP Cultuur is zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanbevelingen, die door de Delftse Rekenkamer (DRK) in de brief 'Plek voor cultuur' (RIS 2445603) over cultureel vastgoed in Delft zijn gedaan, zoals het inventariseren van het huidige cultureel vastgoed ten opzichte van wensen en ambitie, wat moet gebeuren op het gebied van cultureel vastgoed en wat prioriteiten zijn voor het op orde brengen van de basisinfrastructuur. Andere aanbevelingen kunnen bijvoorbeeld op pandniveau een handvat bieden bij het vormgeven van een uitvoeringsplan.*

6. Er dient nader onderzoek te worden gedaan naar de koppelkansen uit de Routekaart Verduurzaming Vastgoed en natuurlijke momenten in cultuurvastgoed, met name in de periode 2030-2040.
7. Het IHP Cultuur is een dynamisch plan, dat vraagt om tijdige bijsturing en bijstelling, dit in aansluiting met andere IHP's binnen de gemeente. Aan te bevelen is om na twee jaar het IHP te herijken en na vier jaar de analyse volledig te herzien.