



Delft
Programma 'Nieuw Delft,
zuidelijke velden'

Ladder voor duurzame verstedelijking



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Delft

Programma 'Nieuw Delft, zuidelijke velden'

ladder voor duurzame verstedelijking

identificatie

projectnummer:

151401.20161889

projectleider:

Martha Bleeker

auteur(s):

Joost Jansen
Mark Geerts

datum:

09-04-2018

opdrachtgever:

Ontwikkelingsbedrijf Spoorzone Delft BV

Inhoud

| | |
|---|-----------|
| 1. Inleiding | 3 |
| 1.1. Gebiedsontwikkeling Nieuw Delft | 3 |
| 1.2. Concept City Lounge | 4 |
| 1.3. Programma 'Nieuw Delft, zuidelijke velden' | 4 |
| 1.4. Waarom toetsing aan de ladder | 6 |
| 1.5. Conclusie behoefte en effecten | 6 |
| 2. Wonen en zorg(wonen) | 7 |
| 2.1. Beleid wonen | 7 |
| 2.2. Woningbehoefte | 8 |
| 2.3. Conclusie woningbehoefte | 10 |
| 2.4. Zorg(wonen) | 10 |
| 2.5. Conclusie behoefte zorg(wonen) | 10 |
| 3. Kantoren en overige functies | 11 |
| 3.1. Inleiding kantoren | 11 |
| 3.2. Beleid kantoren | 11 |
| 3.3. Trends en ontwikkelingen kantoren | 12 |
| 3.4. Behoefte kantoren | 13 |
| 3.5. Conclusie behoefte kantoren | 15 |
| 3.6. Overige functies | 15 |
| 3.7. Conclusie behoefte overige functies | 16 |
| 4. Detailhandel | 17 |
| 4.1. Beleid | 17 |
| 4.2. Trends en ontwikkelingen | 17 |
| 4.3. Ruimtelijk-economische analyse | 19 |
| 4.4. Conclusie behoefte detailhandel | 21 |
| 5. Horeca | 23 |
| 5.1. Trends en ontwikkelingen | 23 |
| 5.2. Behoefte | 24 |
| 5.3. Conclusie behoefte horeca | 26 |

1.1. Gebiedsontwikkeling Nieuw Delft

Het gebied rondom het spoor in Delft is aan verandering onderhevig. Het volledige Spoorzoneproject voorziet in de ondertunneling van het spoor, de realisering van een station en de herontwikkeling van het bovengrondse gebied. Inmiddels is de eerste tunnelbuis klaar en in gebruik genomen, kan de tweede tunnelbuis worden afgebouwd en is ook het station gerealiseerd. Doordat het bovengrondse spoortraject verdwijnt, ontstaat bovengronds ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Een deel van deze bovengrondse ontwikkelingen is al mogelijk gemaakt. Voor het meest zuidelijk gelegen gebied, ook wel bekend onder de naam 'Nieuw Delft, zuidelijke velden' wordt door de gemeente een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit gebied bevindt zich centraal tussen verschillende wijken, waaronder de binnenstad, het winkelcentrum 'De Hoven' en op een OV-knooppunt. Het gebied kan zo een schakel vormen tussen deze wijken en buurten.

Hiertoe is het Integraal Ontwikkelingsplan Nieuw Delft 2025 (IOP) door de raad vastgesteld in 2013 (figuur 1.1). In het IOP zijn de hoofdlijnen van de ruimtelijke inrichting van het gebied vastgelegd (de hoofdstructuur, openbare ruimte en de bouwvelden).



Figuur 1.1. Essentiekarte IOP Nieuw Delft 2025 (plangebied rood omkaderd; indicatief)

Het plangebied ligt nabij winkelcentrum De Hoven, de Papsouwselaan en de rand van de City-lounge. Met het bestemmingsplan zoekt de gemeente naar maximale flexibiliteit om in te kunnen spelen op de actuele marktbehoefte. Om de ontwikkeling van 'Nieuw Delft, zuidelijke velden' mogelijk te maken wordt ter plaatse van het bestemmingsplangebied onder andere een bestemming 'Gemengd' opgenomen. In dit onderzoek wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening).

1.2. Concept City Lounge

De strategische ligging van Delft in de Zuidvleugel van de Randstad biedt vele kansen voor Nieuw Delft. Dit is de enige gebiedsontwikkeling in de Zuidvleugel waar zo dicht bij een historische binnenstad en een vervoersknooppunt, een nieuw hoogstedelijk milieu kan ontstaan.

Het gebied rond het station leent zich bij uitstek voor het realiseren van een hoogstedelijk gebied met een hoge dichtheid en een sterke functiemenging, in aansluiting op het vervoersknooppunt en in de rand van de binnenstad. Dit uitgangspunt uit het IOP is verder uitgewerkt in de studie 'City Lounge' (Palmbout Urban Landscapes, september 2014).

De planontwikkeling van het zuidelijk deel van Nieuw Delft gebeurt ook aan de hand van het 'City Lounge-concept': een stadsdeel dat uitnodigt om op verschillende plekken te ontmoeten en te netwerken. Het stadspark en andere buitenruimten spelen hierbij een belangrijke rol. Het gaat om de wisselwerking tussen het gebruik van de buitenruimten en aanliggende gebouwen.

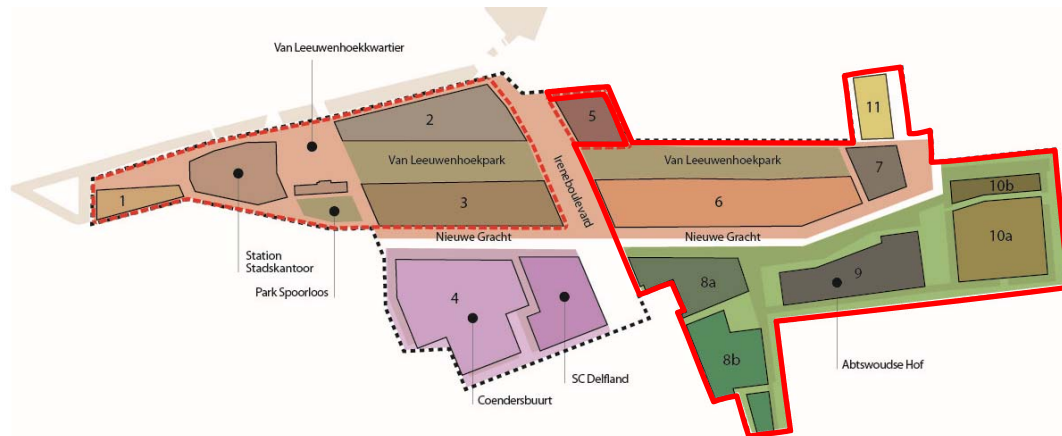


Figuur 1.3. Impressie Citylounge (bron: Nieuw Delft, City Lounge, 17-09-2014)

1.3. Programma 'Nieuw Delft, zuidelijke velden'

Het nieuwe bestemmingsplan 'Nieuw Delft, zuidelijke velden' heeft betrekking op het zuidelijke deel van het Spoorzonegebied en omvat een deel van het toekomstige Van Leeuwenhoekkwartier en de Abtswoudse Hof. Het nieuwe bestemmingsplan 'Nieuw Delft, zuidelijke velden' is gericht op de verdere bovengrondse gebiedsontwikkeling.

Het plangebied bestaat uit de deelgebieden 6 tot en met 11.



Figuur 1.4. Buurten en velden en bestemmingsplangebied (rood omlijnd: 'Nieuw Delft, zuidelijke velden')

In het gebied is hoofdzakelijk ruimte voor woningen en kantoren. Daarnaast is er ruimte voor publieksgerichte functies, horeca, detailhandel en dienstverleners: de City Lounge. Voor de invulling van het programma in het gebied is flexibiliteit nodig om vraaggericht te kunnen zijn en om goede initiatieven te kunnen faciliteren (dit is als uitgangspunt in het Integraal Ontwikkelingsplan voor het gebied bepaald).

De bouwvelden krijgen een gemengde bestemming waardoor een mix van functies mogelijk is. De exacte omvang en locatie van de functies ligt niet vast, omdat dit erg afhankelijk is van de markt en de onderlinge samenhang en synergie die kan ontstaan als een bepaalde ontwikkeling is ingezet. Deze dynamiek is op voorhand niet te voorspellen, waarbij een accentverlegging in omvang en samenstelling van het programma over de komende twee decennia (de bestemmingsplanperiode) mogelijk moet zijn.

De functies zijn uitwisselbaar, maar in het bestemmingsplan worden per functie de maximale grenzen aangegeven. Bij elkaar opgeteld komt het totale aantal m² neer op meer dan fysiek mogelijk is. Als meer van de ene functie gerealiseerd wordt, blijft er minder ruimte over voor andere functies.

De maximum omvang van de programmaonderdelen voor het plangebied is als volgt:

| functie | maximaal bruto vloeroppervlak per functie / woningaantal |
|--|--|
| wonen | 960 |
| zorg(wonen) | 10.000 m ² |
| overige niet-woonfuncties | totaal maximaal 20.000 m ² |
| - kantoren | 15.000 m ² |
| - overige functies (dienstverlening, bedrijven geschikt voor functiemenging, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning) | 10.000 m ² |
| - detailhandel | maximaal 900 m ² en maximaal 300 m ² per vestiging |
| - horeca | maximaal 1.000 m ² |

Dit programma geeft invulling aan de ambities uit de Ruimtelijk-economische visie Delft 2030 (maart 2018). Hierin is aangegeven dat de herontwikkeling van de Spoorzone onder de naam Nieuw Delft en de gefaseerde herontwikkeling van Schieoevers noord een belangrijke opmaat zijn naar een nieuwe toekomst voor de stad.

1.4. Waarom toetsing aan de ladder

Ieder bestemmingsplan dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte worden beschreven. Deze onderbouwing is daarop afgestemd en gaat in op de behoefte. Gezien recente jurisprudentie, is hierbij ook de aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkeling in relatie tot het woon-, leef- en ondernemersklimaat relevant.

Opzet onderzoek

Behoeft (aspect a.)

Ten aanzien van alle onderdelen van het publieksgerichte programma wordt de behoefte geanalyseerd aan de functies (en de metrages) die in het gebied zijn beoogd. Dit wordt op de volgende manier beoordeeld:

- kwalitatief: welk karakter is passend bij het gebied, wat zijn de passende functies daarbij en hoe verhouden deze functies zich tot het aanwezige aanbod in Delft (karakter van de detailhandel, soorten hotels, etc.)?
- kwantitatief: wat is de passende omvang van de delen van het programma en wat is de verhouding ten opzichte van de omvang ervan in de rest van Delft/de binnenstad?

Relevante regio

De begrenzing van de regio is afhankelijk van het programmaonderdeel. Voor wonen en kantoren is dat bovengemeentelijk (in dit geval de subregio Haaglanden binnen de metropoolregio Rotterdam Den Haag). Voor de overige functies is de regio lokaal begrensd: in dit geval de stad Delft.

Effecten beoogde ontwikkeling (aspect b.)

Als de behoefte aan de functies in het gebied duidelijk is, worden de gevolgen geanalyseerd voor het woon-, werk- en leefklimaat in Delft van het planologische maximum van de verschillende programmaonderdelen (aspect b.). Een belangrijk afwegingsaspect in deze analyse is de leegstand. Het gaat hierbij zowel om de aanvaardbaarheid van de leegstandseffecten als om de (on)mogelijkheid om het programma in de bestaande leegstand elders in Delft in te passen. Overigens is het niet zo dat het ontstaan van leegstand per definitie onaanvaardbaar is, maar juist de omvang van het leegstandseffect, de locatie ervan, de effecten op de omgeving en de mogelijkheden tot herinvulling zijn van doorslaggevend belang. Het gaat om de vraag of leegstand ontstaat die vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is.

1.5. Conclusie behoefte en effecten

De behoefte aan de diverse functies is in hoofdstuk 2 t/m 5 onderbouwd. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan een nieuw stedelijk milieu in het centrum van Delft, binnen de invloedssfeer van station Delft. Het plangebied maakt hier onderdeel van uit.

De exacte omvang en locatie van het commerciële programma in het plangebied ligt niet vast, omdat dit erg afhankelijk is van de dynamiek in de markt. Deze is op voorhand niet te voorspellen, waarbij een accentverlegging in omvang en samenstelling van het programma over de komende twee decennia (de bestemmingsplanperiode) mogelijk moet zijn.

In het bestemmingsplan worden per functie de maximale grenzen aangegeven. Bij elkaar opgeteld komt het totale aantal m² neer op meer dan fysiek mogelijk is. Voor de aanvaardbaarheid van effecten per afzonderlijk programma-onderdeel is uitgegaan van de maximum ruimte die het bestemmingsplan biedt.

2. Wonen en zorg(wonen)

In het plangebied worden 960 woningen mogelijk gemaakt in een stedelijk woonmilieu met zowel grondgebonden als gestapelde woningen. Ook wordt maximaal 10.000 m² zorg(wonen) mogelijk gemaakt.

2.1. Beleid wonen

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

Het gemeentelijke woonbeleid is vastgelegd in de Woonvisie 2016-2023 (december 2016). Met de Woonvisie zet de gemeente in op een betere balans op de woningmarkt. Een stevige verschuiving is noodzakelijk naar een woningaanbod dat bijdraagt aan meer diversiteit, evenwichtigheid en een aantrekkelijk levendig karakter van de stad.

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

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

Ambities Nieuw Delft

De ontwikkelingskansen van de Spoorzone/Nieuw Delft – dicht bij het station en de binnenstad – voegen niet alleen aan de stad, maar aan de hele metropoolregio kwaliteit toe.

Nieuw Delft ligt in de Binnenstad maar overlapt ook met Hof van Delft. Nieuw Delft (Spoorzone) voegt een hoogwaardige, bruisende woonbuurt georiënteerd op het OV-knooppunt toe aan de Binnenstad. Nieuw Delft zal de identiteit van wonen en woonomgeving versterken. Ook het park Spoorzone betekent een positieve en ontspannen toevoeging.

2.2. Woningbehoefte

Kwantitatieve behoefte

De bouw van woningen in Delft voorziet in een actuele regionale behoefte. De relevante woonregio is de regio Haaglanden. Uit het rapport 'Actueel en realiseerbaar woningbouwprogramma Haaglanden, Herijking RSP 2009-2020 Kwantitatief en kwantitatief woningbouwprogramma' (2014) blijkt dat:

- er in deze regio fors minder wordt gebouwd dan de kwantitatieve behoefte in de regio;
- kleinschalige ontwikkelingen (maximaal 50 woningen) die een inpassing in bestaand stedelijk gebied betreffen door de regio bij voorbaat al worden gezien als welkome aanvulling;
- door middel van herstructurering meer differentiatie moet worden aangebracht zodat de eenzijdigheid van wijken wordt doorbroken.

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

Afstemming met Gedeputeerde Staten heeft inmiddels weer plaatsgevonden (2 november 2017). Hierin is aangegeven dat vijf gemeenten, waaronder Delft, het initiatief hebben genomen om verdichtingsopgaven zoveel mogelijk te plannen binnen Bestaand stads- en dorpsgebied en nabij hoogwaardig openbaar vervoer. De stationsbuurt is bij uitstek geschikt om een stedelijk woonmilieu te realiseren en is ook opgenomen in de regionaal afgestemde woningaantallen (exclusief studentenwoningen).

De spoorzone is met de onderstaande aantallen in de regionaal afgestemde planning opgenomen:

| | |
|--|-----|
| Spoorzone Fase 1 (velden 1,2 3,5) | 650 |
| Coendersbuurt (spoorzone deelgebied 4) | 111 |
| Spoorzone Fase 2 (velden 6,7,8,9,10b,11) | 960 |

De 960 woningen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, vallen onder 'Spoorzone Fase 2'.

Uit de actuele provinciale woningbehoefteraming (WBR 2016) blijkt dat de woningbehoefte in Delft de komende tien jaar (2017-2026) is berekend op 6.642 woningen.

| Gemeente | ± | Periode of jaar | | | | | | | |
|----------|---|-----------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|---------------|-------|
| | | 2015 & 2016 | | 2017 t/m 2021 | | 2022 t/m 2026 | | 2027 t/m 2029 | |
| | | WBR | BP | WBR | BP | WBR | BP | WBR | BP |
| Delft | | 1.288 | 1.178 | 3.703 | 3.314 | 2.939 | 3.104 | 1.219 | 1.593 |

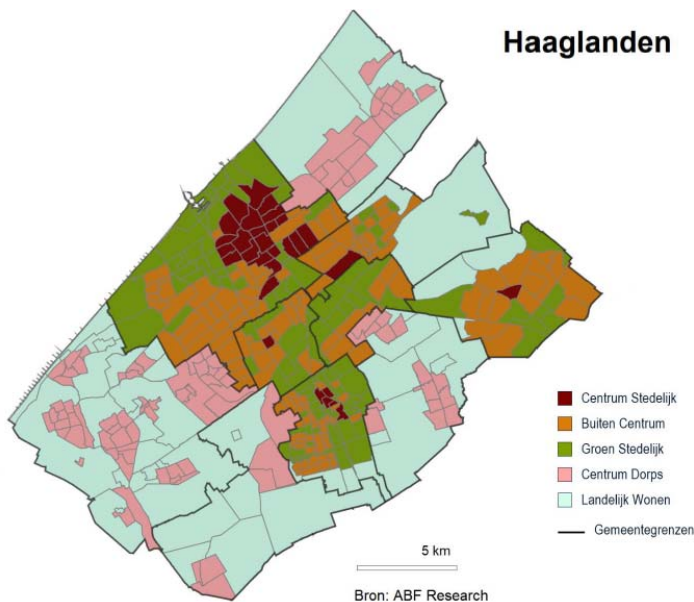
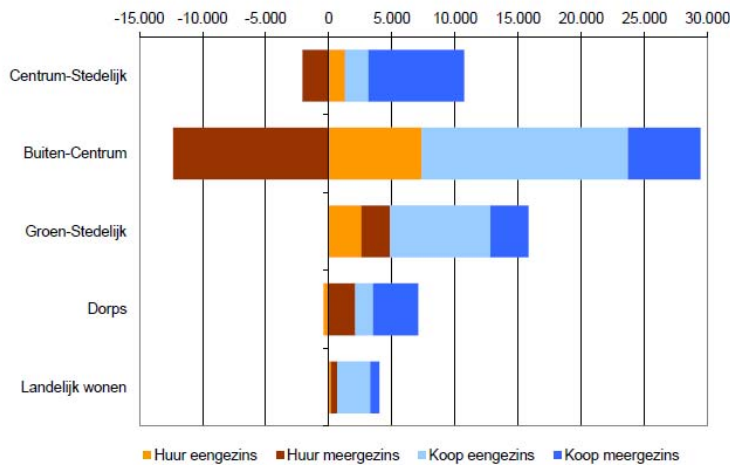
Figuur 2.1. Woningbehoefte (Bron: Staat van Zuid-Holland)

Uit de woonvisie Delft 2016-2023 blijkt dat er de komende jaren plannen zijn voor ruim 7.500 woningen. Van de 7.500 woningen zitten er in de harde plannen tot 2023 ongeveer 2.700 reguliere woningen en 1.100 studentenwoningen. Dat betekent dat extra harde plancapaciteit noodzakelijk is om te kunnen voorzien in de behoefte van ruim 6.600 woningen.

Kwalitatieve behoefte

Uit de Woningmarktverkenning Regio's Zuid-Holland 2016 blijkt dat in Haaglanden de groeiende behoefte aan meergezinskoopwoningen het duidelijkst terug is te zien in centrum-stedelijke en buiten-centrummilieus. Het stationsgebied is aangemerkt als een centrumstedelijk woonmilieu.

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



Figuur 2.2. Woningbehoefte naar woonmilieu

Woningbehoefte Delft

In de woonvisie Delft is ook onderzocht dat Delft groeit. Het aantal inwoners, huishoudens, kenniswerkers en studenten neemt komende jaren toe. Het aantal inwoners groeit tot 2023 met 12.000 personen, die samen 9.000 extra huishoudens vormen. Hiervan zijn er 4.000 student en 5.000 reguliere huishoudens. De grootste groei betreft alleenstaanden, ongeveer een vijfde gezinnen en bijna een derde 55+’ers.

Vergroten van het middeldure en duurdere woonsegment

De gemeente ziet in de woonvisie 2016 2023 de noodzaak om het middensegment in Delft fors uit te breiden, vooral met middeldure huurwoningen.

In de koopsector is er een extra inspanning nodig in de uitbreiding van het duurdere segment, om goed aan te sluiten bij de woningvraag. Hiervoor wil de gemeente de excellente locaties die Delft kent – zoals de Spoorzone/Nieuw Delft – benutten om er excellente producten te realiseren. Als compacte stad zet de gemeente in op woonproducten die passen bij het stedelijk woonmilieu. Dit is aanvullend op de meer landelijke en dorpse woonmilieus in omliggende buurgemeenten. Over de realisatie van de gewenste landelijke en dorpse milieus maakt de gemeente afspraken met de buurgemeenten en in de regionale woonvisie.

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

2.3. Conclusie woningbehoefte

De woningbehoefte in Delft is groot. Er zijn minder harde plannen dan behoefte. Voor de woningmarkt in Delft worden kansen gezien voor woonproducten die passen bij het stedelijk woonmilieu. De 960 woningen die het bestemmingsplan mogelijk maakt geven invulling aan de behoefte aan stedelijk wonen. In het plangebied wordt een stedelijk woonmilieu met een mix van grondgebonden en gestapelde woningen mogelijk gemaakt. Er wordt voldaan aan de regionale afspraken en het regionale woonbeleid over het volume.

2.4. Zorg(wonen)

Trends en ontwikkelingen

Rabobank cijfers en trends 2017 geeft aan dat mondigheid van de patiënt, zorginnovaties, de vergrijzende bevolking en een toename van welvaartsziekten garant staan voor een consistente groei van de vraag naar gezondheidszorg. Zorg dichtbij, in welke vorm dan ook, is de trend. Nieuwe zorgconcepten gericht op preventie of kwaliteit van leven winnen aan aandacht.

De overheid tracht de stijging van de zorgkosten te beheersen door de zorgactiviteiten uit de basisverzekering te beziën, door de eigen bijdrage te vergroten en door het aantal verzekerde behandelingen te beperken. Dit biedt kansen voor (commerciële) partijen in de gezondheidszorg. De toetredingsdrempel voor nieuwe zorgondernemers wordt lager en de concurrentie tussen zorginstellingen neemt toe.

Een belangrijke besparing in de kosten in de zorg ligt in het verbeteren van de distributiestructuur. Bij de tweede lijn wordt een begin gemaakt met spreiding en concentratie van medische specialismen. Dit leidt tot ontvlechting van activiteiten uit het ziekenhuis. In de eerste lijn worden steeds vaker taken van de tweede lijn overgenomen, zoals de zorg voor de chronisch zieken, voor- en nazorg bij operaties en palliatieve zorg. Ook vindt er een verschuiving plaats naar de nulde lijn (substitutie van zorg). Nieuwe bedrijfsmodellen worden ontwikkeld om de zorgvraag adequaat in te kunnen vullen. Zo geven taakdelegatie bij huisartsen, meerstoelenconcepten bij tandartsen en kleinschalige woonvoorzieningen meer mogelijkheden voor het behandelen van patiënten en ouderen;

Concreet initiatief

Zorginstelling Pieter van Foreest heeft het plan om een woonzorglocatie te ontwikkelen binnen het plangebied. Pieter van Foreest en de gemeente onderzoeken de haalbaarheid van dit initiatief en hebben een reserveringsovereenkomst voor veld 6 gesloten. Het gaat om een combinatie van zorg en wonen.

2.5. Conclusie behoefte zorg(wonen)

Er is vraag naar ruimte voor nieuwe zorgconcepten, gelet op de vergrijzing en verschuivingen in de zorgaanbieding. Dergelijke functies zijn goed inpasbaar in het beoogde City Lounge concept.

3. Kantoren en overige functies

In het bestemmingsplan Nieuw Delft Zuidelijke velden wordt maximaal 15.000 m² kantoren planologisch mogelijk gemaakt. Naast kantoren wordt ook maximaal 10.000m² overige functies mogelijk gemaakt (dienstverlening, bedrijven geschikt voor functiemenging, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning)

Dit hoofdstuk beschrijft de behoefte aan kantoren en overige functies op deze specifieke hoogwaardige OV- en voorzieningenlocatie.

3.1. Inleiding kantoren

Al langere tijd is sprake van leegstand op de kantorenmarkt. Dat betekent niet dat er geen behoefte aan nieuwe kantoorcapaciteit is. De vraag sluit niet aan op het aanbod. Er is behoefte aan kantoorruimte op knooppunt-locaties. De beschikbare capaciteit bevindt zich echter grotendeels op niet-courante locaties. Met de beschikbare capaciteit kan niet in de bestaande behoefte worden voorzien. Op knooppuntlocaties is de bestaande capaciteit onvoldoende voor de vraag. Het beleid van de provincie, de MRDH en de gemeente is er daarom op gericht om voldoende capaciteit op knooppuntlocaties te realiseren en om niet-courante locaties te laten transformeren naar andere functies. Hierna wordt dit toegelicht.

3.2. Beleid kantoren

De Provincie Zuid-Holland zet in op een sterke, internationaal concurrerende economie en de daarbij behorende positie op de kantorenmarkt. Een gevarieerd aanbod van kwalitatief hoogwaardige kantoren is hiervoor noodzakelijk.

De oplopende problematiek op de kantorenmarkt, zoals de structurele leegstand en een overmaat aan plancapaciteit, heeft veel kantorenlocaties tegelijkertijd onder druk gezet. Terughoudendheid in nieuwbouw is nodig. Dit bevordert een actief beheer en exploitatie van bestaande kantoren door duurzame renovatie en transformatie naar andere bestemmingen.

In het Programma ruimte (geconsolideerd 2018) van de provincie Zuid-Holland is aangegeven dat nieuwe plancapaciteit voor kantoren moet worden gebundeld op concentratielocaties. Het plangebied maakt onderdeel uit van het concentratiegebied van station Delft. In de Verordening ruimte (geconsolideerd 2017) is vastgelegd dat een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe kantoren, op gronden binnen de invloedssfeer van de concentratielocaties voor kantoren met treinhalt (binnen een straal van 1,2 km / maximaal 10-15 minuten lopen).

De doelstelling van Stedenbaan (een integraal concept voor ruimtelijke ontwikkeling en hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) in de Zuidelijke Randstad) is het verhogen van het aantal reizigers per openbaar vervoer door het verkorten, versnellen en veraangenamen van de reis, waardoor deze aantrekkelijker wordt. Dit draagt bij aan de agglomeratiekracht van de Zuidelijke Randstad. In het kader van het concept Stedenbaan zijn in 2007 en 2011 ruimtelijke ambities vastgesteld door de Zuidvleugelpartners. Deze ruimtelijke ambities zijn geoperationaliseerd in aantallen woningen en omvang van kantoorruimte.

In het RSP (2008) is afgesproken dat de toekomstige behoefte aan kantoren in de regio Haaglanden zoveel mogelijk wordt ontwikkeld op Stedenbaanlocaties. De ontwikkeling van het plangebied 'Nieuw Delft, zuidelijke velden' sluit hierop aan.

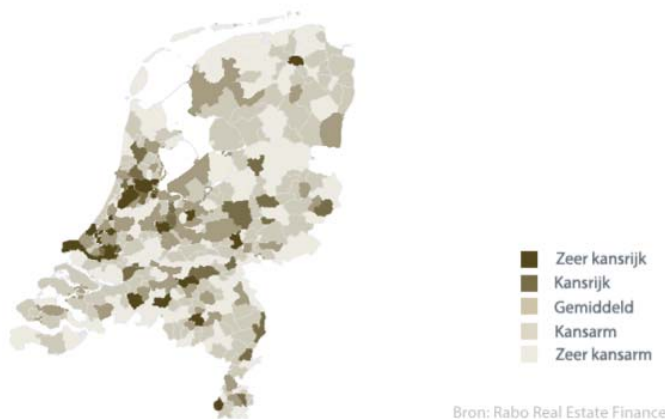
3.3. Trends en ontwikkelingen kantoren

Na jaren van waardedaling veerde de kantorenmarkt in 2016 op (Rabobank cijfers en trends 2017). Dalende leegstand, selectieve nieuwbouw en een substantiële hoeveelheid sloop en transformaties zorgden voor meer marktbalans. Deze positieve ontwikkeling concentreert zich wel vooral op een aantal kenmerkende locaties. Voor veel kantoorruimte in de minder kansrijke gebieden zal een nieuwe bestemming gezocht moeten worden.

De mate van kansrijkheid op de Nederlandse kantorenmarkt is scheef verdeeld met slechts een beperkt aantal zeer kansrijke gebieden en veel regio's waar de vooruitzichten beneden gemiddeld zijn.

Dit komt hoofdzakelijk doordat kantoorhoudende organisaties zich concentreren in meer stedelijke gebieden. Zij trekken elkaar aan en de aanwezigheid van talent en menselijk kapitaal speelt een belangrijke rol.

Het perspectief op investeren en financieren van kantoren is het hoogst in de vijftien grootste steden in met name de Randstad, Noord-Brabant en sterke provinciesteden als Groningen en Arnhem. Delft wordt gezien als een zeer kansrijke locatie.



Figuur 3.1. Kansrijke kantoorlocaties

Door de goede economische conjunctuur neemt de werkgelegenheid in 2017 toe met ongeveer 2%. In kantoorhoudende branches, zoals de zakelijke dienstverlening en de ICT, wordt flinke groei voorzien. Bij de overheid en financiële dienstverlening krimpt het aantal werkenden. Omdat de arbeidsmarkt krappere wordt, is na 2017 een afvlakking van de werkgelegenheidsgroei reëel.

Op basis van deze gezonde ontwikkelingen verwacht de Rabobank dat de kantooropname licht stijgt ten opzichte van 2016. Maar vanwege de hoge beschikbaarheid wordt dit grotendeels opgevangen in bestaand kantorenaanbod.

Door de vraag naar flexibiliteit in gebruik en automatisering/digitalisering van arbeidsprocessen komt er de komende jaren structureel minder behoefte aan kantoorruimte. Om deze reden is de verwachting dat de hoeveelheid kantoorruimte in gebruik niet meer toeneemt, ondanks dat het aantal kantoorhoudende banen wel groeit.

Afnemende kantoorbehoefte wordt het meest gevoeld in kleinere kantoormarkten waar veel gestandaardiseerd kantoorwerk plaats vindt. Transformatie en/of sloop wordt hier meer noodzaak dan nut. In veel steden is nog veel onbenut transformatiepotentieel en groeiende interesse van marktpartijen om in gebieden buiten de grote kantoorsteden te investeren.

De noodzakelijke verduurzaming van kantoren (energielabel C wordt minimaal vereiste) leidt ertoe dat nogal wat aanbod zal komen te vervallen en dat daarmee nieuw aanbod noodzakelijk wordt.

3.4. Behoeftte kantoren

Delft maakt onderdeel uit van de metropoolregio Rotterdam-Den Haag en de subregio Haaglanden. Dit is de enige (sub)regio met een tekort aan nieuwbouwplannen. (Programma Ruimte Zuid-Holland, 2016).

| REO gebied | Nieuwbouwbehoefte | | planaanbod | Saldo planaanbod minus nieuwbouw |
|-------------------|-------------------|------------------|------------------|----------------------------------|
| Periode | 2013-2020 | 2020-2030 | 2013-2030 | 2013-2030 |
| Holland Rijnland | 46.000 | 49.000 | 243.000 | 148.000 |
| Haaglanden | 567.000 | 752.000 | 922.000 | -397.000 |
| Midden Holland | 25.000 | 26.000 | 57.000 | 6.000 |
| Regio Rotterdam | 456.000 | 353.000 | 1.388.000 | 579.000 |
| Zuid-Holland Zuid | 60.000 | 65.000 | 200.000 | 75.000 |
| Totaal | 1.153.200 | 1.245.000 | 2.810.000 | 411.000 |

Bron: EIB 2012, 2013 en PZH

Figuur 3.2. Planaanbod en nieuwbouwbehoefte

De behoefte aan kantoren is regionaal afgestemd in de **Agenda Kantoren MRDH 2015-2025**, Een gezonde kantorenmarkt met sterke vestigingsmilieus (november 2015). Deze agenda is door de provincie aanvaard als regionale kantorenvisie (geldt tot 1 juli 2019).

Overzicht regio Haaglanden⁵:

| Locatie type | Vervallen | 2013 tot 2020 | 2021-2030 | Totaal 2013-2030 |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Concentratielocaties | 123.000 | 277.900 | 213.000 | 490.900 |
| Regio-Knooppunten | 235.000 | 78.100 | 138.500 | 210.600 |
| Overige locaties | 174.900 | 60.000 | 5.000 | 65.000 |
| Totaal Programma | 532.900 | 416.000 | 356.500 | 772.500 |
| Marktvraag (EIB) | | 526.000 | 752.000 | 1.278.000 |

Figuur 3.3. Geplande regionale opgaven

De geplande regionale opgaven liggen binnen de randtotalen zoals deze door EIB voor de specifieke (sub)regio's zijn opgesteld.

De inzet op Delft Spoorzone is een interactiemilieu waar ook kantoren deel van uitmaken. Dit interactiemilieu is centraal gelegen in de MRDH, met de oude binnenstad in de directe omgeving. In het programma is 32.000 m² voor de periode na 2020 afgestemd. In het plangebied wordt hiervan 15.000 m² mogelijk gemaakt.

Behoefteraming Kantoren Zuid-Holland en discussienota (maart 2018)

Uit de Behoefteraming Kantoren Zuid-Holland, uitgevoerd in opdracht van de provincie, blijkt dat er in Zuid-Holland tot 2030 voldoende ruimte is voor kantoren, maar dat die ruimte zich vooral manifesteert op snelweglocaties en bedrijventerreinen. Er is echter juist behoefte aan toplocaties rondom Rotterdam Centraal en Den Haag Centraal, en rondom enkele andere intercitystationslocaties, waaronder Delft.

Volgens Stec kan de provincie deze *mismatch* het hoofd bieden door het huidige beleid te heroverwegen. Nu beoordeelt de provincie 13 verschillende kantoorlocaties op een gelijkwaardige manier. De provincie zou meer ruimte moeten geven aan uitbreiding op toplocaties. Suggestie aan de provincie is om bij de beoordeling 3 verschillende categorieën locaties aan te houden:

- toplocaties in Rotterdam en Den Haag;
- intercitylocaties;
- snelweglocaties en overige OV locaties.

In de **Economische effectrapportage kantoorlocaties Zuid-Holland (maart 2018)** is Delft Spoorzone beoordeeld als een van de meest kansrijke kantoorlocaties in de regio, mede gelet op de uitstekende OV-bereikbaarheid en het hoge voorzieningenniveau in de omgeving. Het gebied is volop in ontwikkeling.

| Gemeente | Kantoorlocatie | Banen & Vestigingen | Markt-waarde & Vastgoed | Geld | Gebieds-kwaliteit | Totaal |
|------------|------------------------------|---------------------|-------------------------|------|-------------------|--------|
| Den Haag | Beatrixkwartier | 88% | 67% | 50% | 89% | 73% |
| Zoetermeer | Rokkeveen Campus | 75% | 50% | 75% | 55% | 64% |
| Delft | Delftechpark | 63% | 50% | 75% | 59% | 62% |
| Den Haag | Utrechtse Baan | 50% | 50% | 50% | 84% | 58% |
| Delft | Spoorzone Delft | 75% | 67% | 25% | 66% | 58% |
| Den Haag | Nieuw Centraal/CS Kwadrant | 50% | 50% | 50% | 79% | 57% |
| Den Haag | Nieuw Centrum | 38% | 83% | 25% | 79% | 56% |
| Den Haag | Nieuw Laakhaven HS | 25% | 17% | 100% | 68% | 53% |
| Den Haag | Binnenstad Den Haag | 50% | 33% | 50% | 73% | 51% |
| Zoetermeer | Afrikaweg-Boerhaavelaan | 50% | 17% | 75% | 57% | 50% |
| Rijswijk | NS-stationsomgeving Rijswijk | 75% | 17% | 50% | 50% | 48% |
| Den Haag | Benoordenhout | 25% | 50% | 50% | 54% | 45% |
| Den Haag | Congresbuurt/World Forum | 38% | 33% | 25% | 53% | 37% |
| Den Haag | Waaldorperweg | 50% | 33% | 25% | 34% | 36% |

Figuur 3.4 Beoordeling kantoorlocaties

Leegstandsaspect en plancapaciteit

Opgemerkt wordt dat er in Delft – net als elders in de Randstad – sprake is van leegstand in de kantorensector. Ook bevindt zich in bestemmingsplannen nog (uit te werken) plancapaciteit voor realisatie van kantoren.

De transformatie van de bestaande kantorenvorraad maakt een wezenlijk onderdeel uit van de Delftse inzet gericht op het terugdringen van leegstand op niet kansrijke plekken. Diverse panden worden omgezet in andere functies. Ook wordt inmiddels 37.500 m² in Delft Zuid geschrapt en wordt 130.000 m² geschrapt op Schieoever Noord. Bij de slapende plancapaciteit op Schieoever gaat het om de Schiehallen. Deze locatie wordt getransformeerd tot een woonwerkgebied. Op grond van het huidige bestemmingsplan kan hier (met een uitwerkingsbevoegdheid) 130.000 m² bvo kantoor mogelijk gemaakt worden, maar dat zal bij de herontwikkeling niet gebeuren.

Kantoren die getransformeerd zijn of worden:

- Kantoor IZA Motorenweg
- Kantoor Vestia (tijdelijk getransformeerd tot woningen)
- De Staal (voormalig gemeentekantoor/gemeentewerf)
- TNO Schoemakerstraat (“groene gebouw”)
- Kantoorgebouw Schoemakerstraat (“witte gebouw”)
- Kanaalweg
- Van Bleiswijkstraat 93 (2016)
- Torenhove (2016 – nu)
- Nieuwelaan 178 (in 2012)
- Antonia Veerstraat (eerst kantoor, toen schoolgebouw en nu studentenwoningen)
- Deltaresgebouw aan de Stieltjesweg
- Buitenwatersloot 312
- Oude Delft 169 (voormalig gemeentearchief)
- Phoenixstraat 16 (stadskantoor)
- Barbarasteeg 2 (voormalig gemeentekantoor naar studentenhuysvesting)

In de op 8 maart 2018 door de gemeente vastgestelde **Ruimtelijk-Economische Visie** staat expliciet dat ingezet wordt op de transformatie van niet-courante kantoorlocaties en het beperken van de bouw van nieuwe kantoren tot de Spoorzone.

Door gefaseerd incurante kantoorpanden uit te nemen door transformatie te faciliteren en tegelijkertijd de bouw van nieuwe kantoren primair te beperken tot de spoorzone, zal de voorraad kantoren de

komende jaren in kwantitatieve zin kleiner worden maar in kwalitatieve zin sterker. Daarbij vormt deze transformatieopgave ook een uitgelezen kans om vanuit sturing op ruimtelijke economische ontwikkeling een substantiële bijdrage te leveren aan de verstedelijkingsopgave zoals geformuleerd in de woonvisie. De leegstaande locaties bevinden zich niet in het kansrijke plangebied binnen de invloedssfeer van station Delft, waardoor deze nooit kunnen voldoen aan het kantorenmilieu dat in het concentratiegebied (HOV-locatie) wordt gerealiseerd. De kantoren in dit gebied richten zich op een eigen marktsegment dat elders in Delft niet voor handen is. Dit maakt dat de eventuele leegstandseffecten hoe dan ook gering zijn, waardoor deze aanvaardbaar zijn in relatie tot het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

3.5. Conclusie behoefte kantoren

Gelet op de behoefte aan kantoren op toplocaties, is de behoefte aan kantoren in het invloedsg gebied van station Delft voldoende aangetoond. Het met hoogwaardig openbaar vervoer zeer goed bereikbare kantorenmilieu dat in het plangebied wordt gerealiseerd, richt zich op een eigen marktsegment dat elders in Delft niet voor handen is.

Opgemerkt wordt dat er in Delft – net als elders in de Randstad – sprake is van leegstand in de kantorens sector. Ook bevindt zich in bestemmingsplannen nog (uit te werken) plancapaciteit voor realisatie van kantoren. Deze locaties bevinden zich niet in het kansrijke plangebied omdat deze buiten de invloedssfeer van station Delft liggen. Deze locaties zullen niet tot ontwikkeling komen omdat er geen vraag naar is (alleen naar knooppuntlocaties). Dit maakt dat de eventuele leegstandseffecten gering, waardoor deze aanvaardbaar zijn voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Delft heeft een actief beleid op het transformeren van niet kansrijke kantoorlocaties, waardoor eventuele leegstand wordt opgelost met andere kansrijke functies.

3.6. Overige functies

Het bestemmingsplan maakt maximaal 10.000 m² overige stedelijke functies mogelijk: dienstverlening, bedrijven geschikt voor functiemenging, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning. Het gaat om functies die bij het grootstedelijk gebied horen en noodzakelijk zijn voor het functioneren van een stedelijk gebied waarin wordt gewoond, gewerkt en geleefd. Maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning en bedrijven die geschikt zijn voor functiemenging horen bij een gemengd stedelijk gebied.

In de Kadernota is de gemeentelijke ambitie voor het verbeteren van het vestigingsklimaat voor bedrijven en kennisinstellingen, het voorzieningenniveau en de woningvoorraad opgenomen. Voor een goed en aantrekkelijk economisch ecosysteem is een blijvende stimulerende omgeving nodig: van een passend aanbod van bedrijfstvastgoed, excellente dienstverlening van de gemeente, goede verbindingen voor OV, auto en fiets, tot een aanbod van verschillende typen woningen voor werknemers. Verder heeft Delft in 2040 hoogwaardige en moderne voorzieningen voor alle inwoners van de stad. Het gaat hierbij om toekomstvaste en bij de tijd behorende voorzieningen die inwoners van alle leeftijden en met alle levensstijlen kunnen bedienen.

De dienstverleningssector groeit al een aantal jaren en maakt een steeds groter deel uit van de Nederlandse economie (Rabobank, cijfers en trends). Ondanks de sterke groei in de dienstverleningssector is het voor dienstverleners essentieel om te blijven innoveren als gevolg van de snel veranderde omgeving: denk aan versnelde technologische ontwikkelingen, verharde marktomstandigheden en veranderingen in wet- en regelgeving.

Om hierop in te blijven inspelen is flexibiliteit in verdien- en bedrijfsmodellen noodzakelijk. Flexibiliteit en wendbaarheid kunnen met name worden verkregen door slimmer gebruik te maken van ICT. Bijkomend

voordeel is dat veel ICT-oplossingen 'as-a-service' beschikbaar zijn, waardoor nieuwe technologie zonder hoge eigen investeringen kan worden gebruikt.

Consumentgerichte dienstverlening

Aan de doelgroep voor het plangebied kunnen veel diensten worden geboden. Aanwezigheid van dergelijke functies past bij het hoogstedelijk karakter van het gebied, waar wonen, werken en leven samenkomen. Gedacht wordt aan de volgende diensten:

- persoonlijke verzorging;
- verzorging kleding/schoenen;
- financiële en/of juridische diensten.

Bij bovengenoemde diensten valt te denken aan onderstaande bedrijven:

- vertaalbureau;
- kapper/schoonheidssalon;
- paramedische diensten;
- fietsenverhuur/-reparateur;
- internetafhaalpunt;
- IT-winkel/-service;
- bankfiliaal (voor particulieren);
- particuliere autoverhuur.

Naast deze lijst is nog een veelheid aan andere dienstverlenende functies mogelijk.

Zakelijke dienstverlening met baliefunctie

Naast reguliere kantoren biedt een hedendaags stedelijk milieu in het plangebied ruimte voor zakelijke dienstverlening met baliefunctie. De bereikbaarheid en de nabijheid van andere functies en werklocaties maakt de vestigingsplaatscondities optimaal voor deze functies. Hierbij valt te denken aan de volgende bedrijven:

- bankfiliaal (zakelijk);
- juristen;
- flexibele werkplekken, vergader- en ontmoetingsruimten;
- zakelijke autoverhuur;
- (3D-)print service;
- uitzendbureau.

3.7. Conclusie behoefte overige functies

Aan de doelgroep voor het plangebied moeten voor het goed functioneren van een stedelijk gebied bedrijven die geschikt zijn voor functiemenging, diensten, maatschappelijke voorzieningen en cultuur en ontspanning worden geboden. Aanwezigheid van dergelijke functies hoort bij het hoogstedelijk karakter van het gebied, waar wonen, werken en leven samenkomen. Omdat het beoogde City Lounge concept elders in de stad niet voorhanden is, zal binnen een grote stad als Delft hiervan geen onaanvaardbaar effect uitgaan op het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

4. Detailhandel

In het plangebied wordt 900 m² bvo detailhandel mogelijk gemaakt met een maximale omvang van 300 m² per vestiging. In dit hoofdstuk wordt de algemene behoefte aan detailhandel in Delft nader onderbouwd.

4.1. Beleid

In de Nota Detailhandel Delft 2012-2020 (2012) heeft de gemeente een visie opgesteld ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van de detailhandelsstructuur. Delft streeft naar een versterking van de hoofdstructuur, die door een aantal 'parels' wordt gevormd. Dit zijn concreet drie locaties:

1. De binnenstad van Delft (inclusief het stationsgebied).
2. Winkelcentrum De Hoven.
3. Woonboulevard Leeuw & Stein.

De projectlocatie is een uitloper van het stationsgebied van Delft, maar ligt ook nabij winkelcentrum de Hoven. In de visie is beschreven dat met de ontwikkeling van de Spoorzone de westelijke rand van de binnenstad van Delft veel minder als 'rand' wordt gezien, maar als voorportaal van de historische binnenstad. Hier is ook ruimte voor economische functies. Ook is een zelfstandig functionerend detailhandelsvolume in dit gebied voorstelbaar. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling aansluit bij de beleidsuitgangspunten van de gemeente Delft ten aanzien van de Spoorzone.

In de provinciale Verordening ruimte (geconsolideerd 2017) is aangegeven dat buiten de centra de vestiging van kleinschalige detailhandel, zoals gemakswinkels mogelijk is. Op locaties met veel passanten en bezoekers, zoals de grote treinstations, zijn meerdere vestigingen passend. Met de provincie is afgestemd dat in het plangebied, dat onderdeel uitmaakt van het stationsgebied, maximaal 900 m² detailhandel kan worden gerealiseerd.

In de **Ruimtelijk-economische visie Delft 2030 (maart 2018)** is aangegeven dat de gemeente terughoudend omgaat met detailhandelsontwikkelingen buiten de hoofdstructuur. In uitzonderingsgevallen wordt detailhandel toegestaan. Het gaat daarbij om Kleinschalige webwinkels vanuit huis en uitzonderingen zoals vermeld in Artikel 9 van de Verordening Ruimte van de provincie Zuid-Holland. De regeling voor dit spoorzonegebied is hierop afgestemd.

4.2. Trends en ontwikkelingen

De belangrijke ontwikkelingen in de detailhandel zijn schaalvergroting, branchevervaging en superspecialisatie. De toename van online-verkoop, toenemende mobiliteit en de veranderende vrijetijdsbesteding zijn de actuele trends in consumentengedrag. Het consumentengedrag wordt verder beïnvloed door demografische ontwikkelingen: vergrijzing, ontgroening en huishoudensverkleining. Het samenspel van ontwikkelingen en trends heeft een sterke invloed op het koopgedrag van consumenten. Op de alsmaar ontwikkelende behoeften van consumenten probeert de detailhandel in te spelen. Niet ieder bedrijf doet dit op dezelfde wijze (of slaagt daar goed in), wat zich vertaalt in een sterke dynamiek in de detailhandel. Hieronder worden de relevante trends en ontwikkelingen in de detailhandel beschreven.

Schaalvergroting

Veel winkelbedrijven realiseren steeds grotere winkels om de veeleisende consument een zo groot mogelijk assortiment en veel comfort (veel kassa's, ruime gangpaden en extra diensten) te kunnen bieden. Schaalvergroting vindt eveneens plaats op het niveau van winkelketens. Er komen meer en meer ketenbedrijven en deze krijgen ook steeds meer filialen: de zogenaamde filialisering. Niet alleen afzonderlijke winkels groeien, ook winkelgebieden willen groter worden. Consumenten willen namelijk kunnen vinden wat ze zoeken en hoe groter het winkelgebied, hoe groter de kans dat dit lukt. Hierbij is wel sprake van specifieke wensen ten aanzien van de omvang van winkelgebieden gericht op boodschappen, mode & luxe of woninginrichting. Winkelgebieden specialiseren zich namelijk steeds meer op een afzonderlijk bezoekmotief van consumenten.

Branchevervaging

In een aantal winkelbranches is sprake van branchevervaging: het aangeboden assortiment is (sterk) uitgebreid met artikelen die niet thuishoren in de oorspronkelijke branchegroep. Bedrijven proberen doorgaans met het nevenassortiment de klanten die voor het hoofdassortiment in de winkel zijn tot een impulsaankoop te verleiden. Dit heeft wisselend succes, want enerzijds wordt de klant graag verleid en verrast. Anderzijds wordt voor een consument onduidelijk wat hoofd- en wat nevenassortiment is, waardoor het karakter van de winkel diffuus wordt. Winkels gaan dan ook doorgaans voorzichtig om met de verhouding tussen hoofd- en nevenassortiment. In de gangbare winkelgebieden leidt de verkoop van een nevenassortiment niet tot (juridisch-planologische) problemen, omdat er geen eisen omtrent branchering zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Superspecialisatie

Nieuwe ketens en zelfstandige winkeliers zoeken 'niches' in de markt die niet gedekt worden door de steeds grotere winkels van de ketenbedrijven. In de centrumgebieden duiken interessante winkels op die in kleinere kernen bijvoorbeeld de vorm hebben van een atelier met een winkel of er worden nichemarkten bediend, zoals een winkel in versproducten van lokale producten (al dan niet in combinatie met onlineverkoop). Deze ontwikkeling is een tegenbeweging tegen de eerder genoemde filialisering door de grote ketenbedrijven. De aanwezigheid van bijzondere en dikwijls vernieuwende detailhandel geeft extra aantrekkingskracht aan een winkelgebied. Het zijn winkels die de consument onthoudt en die een winkelgebied bijzonder maken.

Internet en koopgedrag van consumenten

Demografische en sociaaleconomische ontwikkelingen zoals vergrijzing, ontgroening, verkleining van huishoudens, inkomensstijging en hoger opleidingsniveau hebben effecten op koopgedrag. De toenemende mobiliteit en de beschikking over vrije tijd en geld spelen een centrale rol bij keuzes in het koopgedrag. Een ontwikkeling met sterke invloed op fysieke winkels is de toenemende online verkoop van producten. Steeds meer consumenten schaffen producten aan via het internet vanwege het gemak en omdat kopen via internet steeds veiliger en betrouwbaarder wordt. Deze ontwikkeling treft vooralsnog vooral bepaalde branches die standaard/generieke producten verkopen: reizen, boeken, cd's, dvd's, telecom, elektronica en dergelijke.

Een deel van de detailhandel weet op de concurrentie van internet te reageren. Enerzijds doen zij dit door schaalvergroting, waardoor de consument maximale verleiding kan worden geboden in de winkel. Anderzijds door specialisatie in combinatie met online verkoop, zodat aan klanten in een nichemarkt optimale persoonlijke service en aandacht kan worden besteed. Het internet is daarbij een middel om het potentiële klantenbereik sterk te vergroten. Het blijkt namelijk dat veel consumenten zich oriënteren op internet, maar voor de aanschaf toch een fysieke winkel bezoeken.

Om in te kunnen spelen op de consument die net zo gemakkelijk online als offline actief is, zet de detailhandel in op hybride verkoopkanalen. Een voorbeeld hiervan zijn winkels die alleen showroom zijn waar verschillende producenten schapruimte huren, zodat consumenten geïnspireerd kunnen raken door de fysieke producten alvorens die online te bestellen. Een ander voorbeeld is afhaalpunten, zogenaamde pick-up-points, waar op internet bestelde producten op het voor de consument gunstigste moment kunnen worden afgehaald.

Winkelgebieden specialiseren op bezoekmotief

In het algemeen voelen consumenten zich aangetrokken tot winkels / winkelgebieden met een ruim winkelaanbod in een compacte structuur. Als de consument langer in een winkel / winkelgebied verblijft, is ook een aantrekkelijke openbare ruimte en goede horeca van belang. Deze kenmerken worden wel omschreven als de pull-factoren.

Voor het overige verwachten consumenten dat een aantal zaken goed is geregeld bij een winkel / in een winkelgebied. De consument verwacht een goed bereikbare detailhandel met voldoende parkeren op korte afstand van de winkel(s). Als dit niet aanwezig is dan 'duwt' dit hen als het ware naar concurrerende winkels (of naar het internet). In dit verband spreekt men van push-factoren.

Relatie trends en ontwikkelingen met het initiatief

De bovenstaande ontwikkelingen in consumentengedrag bieden goede kansen voor detailhandel in het hoogwaardige stedelijke milieu dat in Nieuw Delft is voorzien. In het gebied kunnen bezoekers tot (impuls)aankopen worden verleid, maar kan de detailhandel ook de bewoners en gasten in het gebied verzorgen. De beoogde detailhandel is aanvullend op enerzijds de reguliere boodschappencentra en anderzijds is het aanvullend aan de Delftse binnenstad, waar recreatief gewinkeld wordt voor modeartikelen (schoenen, kleding, luxe artikelen en dergelijke).

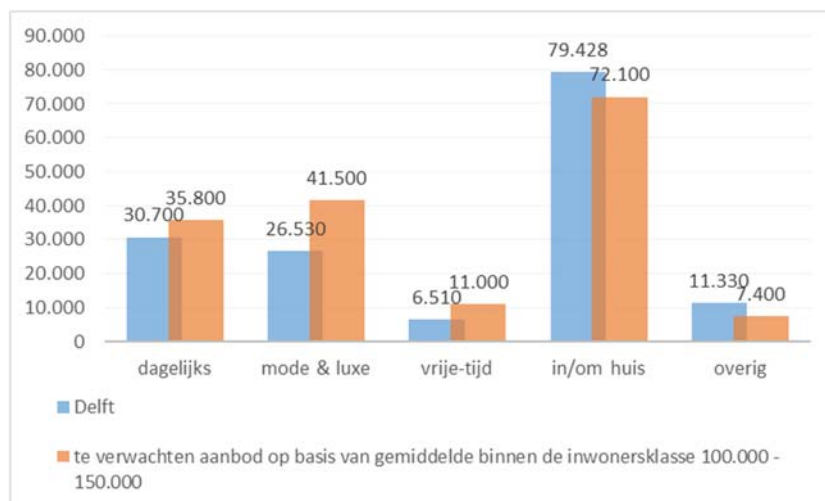
Uiteraard is enige overlap in assortimenten tussen Nieuw Delft en het kernwinkelgebied mogelijk maar de beperkte omvang (900 m² bvo, maximaal 300 m² bvo per vestiging) en het karakter van het gebied maakt dat de 'beleving' aldaar altijd anders zal zijn dan in het kernwinkelgebied.

4.3. Ruimtelijk-economische analyse

Detailhandelsstructuur Delft

Delft heeft 101.034 inwoners (CBS, 2017; per 1 januari 2016). Ten opzichte van plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal blijft de omvang van het winkelaanbod in Delft enigszins achter (figuur 4.1). De nabijheid van de grote winkelcentra in Rotterdam en Den Haag maken dat inwoners van Delft en van de regio voor een deel van het winkelbezoek naar die steden uitwijken, waardoor het draagvlak voor detailhandel in Delft iets lager is dan gemiddeld.

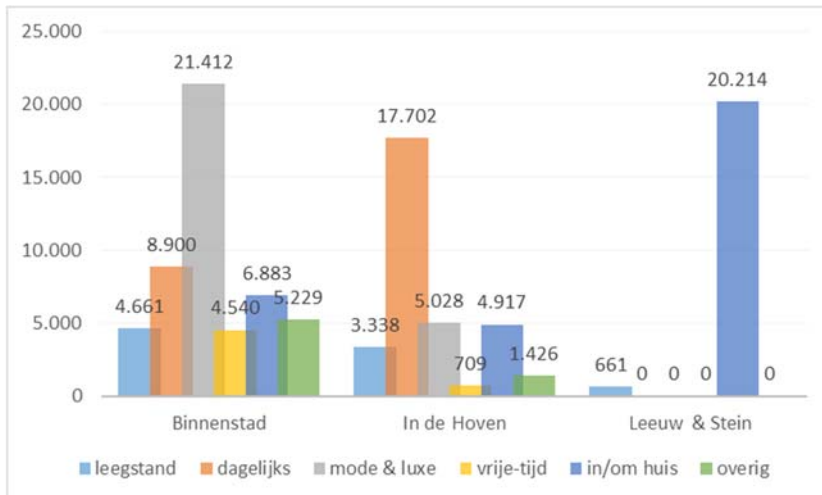
De winkelsector in-en-om-het-huis is in Delft relatief ruim van omvang, maar het omvangrijke aanbod in deze sector is het gevolg van de aanwezigheid van Ikea.



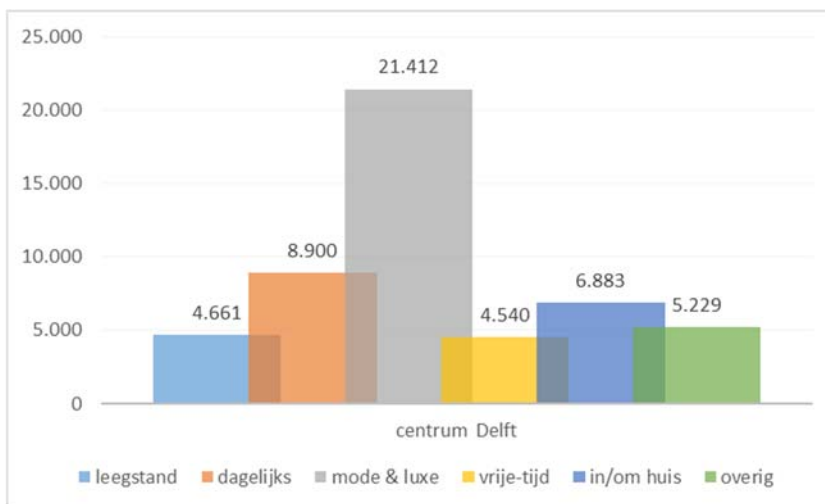
Figuur 4.1 Omvang winkelaanbod geheel Delft vergeleken met de gemiddelde omvang in plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal (Locatus, 2017)

Het plangebied bevindt zich aan de westelijke rand van de binnenstad. Ten zuiden van het gebied bevinden zich nog het grote stadsdeelcentrum 'De Hoven' en de woonboulevard 'Leeuw & Stein'.

- Het winkelcentrum De Hoven is gericht op het doen van de boodschappen in de breedste zin van het woord. Het winkelaanbod in de sector dagelijkse goederen is daarom het meest omvangrijk in dit winkelgebied. De winkels uit de overige sectoren zijn een aanvulling daarop. Deze profiteren van het combinatiebezoek door consumenten die de supermarkten – Albert Heijn, Aldi, Dirk en Jumbo – in 'De Hoven' bezoeken. De boodschappenfunctie van dit gebied is versterkt door de uitbreiding van de Albert Heijn tot een AH XL.
- De woonboulevard Leeuw & Stein bestaat volledig uit winkels in de sector in-en-om-het-huis (figuur 4.2). Dit betreft één bouwmarkt en 16 woonwinkels. Het winkelaanbod sluit daarom goed aan op de functie als woonboulevard.



Figuur 4.2. Omvang winkelaanbod per winkelgebied naar branche (Locatus, 2017)



Figuur 4.3 Omvang winkelaanbod in Delft centrum (Locatus, 2017)

De totale omvang van het winkelaanbod in het centrum van Delft is ruim 50.000 m² vwo. In het centrumgebied heeft de winkelsector mode & luxe de overhand met een oppervlak van bijna 22.000 m² vwo (figuur 4.2 en figuur 4.3). Vooral bij de winkels in deze sector wordt recreatief gewinkeld. Voor een deel winkelen consumenten ook recreatief bij (relatief kleinschalig) winkels in de sector in-en-om-het-huis, waardoor ook deze redelijk vertegenwoordigd is in het centrum.

Mede door de aanwezigheid van een grote Jumbo-supermarkt en twee relatief kleine Albert Heijn-vestigingen heeft ook de sector dagelijkse goederen nog een behoorlijke omvang in het centrumgebied.

Economische analyse

Voor de onderbouwing van het bestemmingsplan 'Van Leeuwenhoekkwartier-Noord' (2015) is een distributieplanologische analyse uitgevoerd. In deze analyse is geconcludeerd dat er de komende planperiode voldoende ontwikkelruimte bestaat voor zowel de dagelijkse – als niet-dagelijkse goederensector. Een belangrijk onderdeel van de behoefteberekening is de bevolkingsprognose. De komende planperiode neemt de bevolkingsomvang in Delft toe met ruim 5% (Primos Prognose, 2017). Verwacht wordt dat deze marktomstandigheden niet substantieel zijn veranderd. Dit blijkt onder meer uit de benchmarkanalyse in figuur 4.1. Voor de branches 'dagelijks', 'mode & luxe' en 'vrije-tijd' wordt een groter winkelaanbod verwacht.

Leegstandsanalyse

De leegstand in Delft is bijzonder laag (tabel 4.1), zowel in vergelijking tot het provinciale gemiddelde als het gemiddelde in kernen met een vergelijkbaar inwoneraantal. Opvallend is de leegstand in winkelmeters, met slechts 3%. Een dergelijk percentage valt aan te merken als frictieleegstand. Deze leegstand is noodzakelijk om als detailhandelsmarkt naar behoren te kunnen functioneren. De frictieleegstand wordt gevormd door winkels die tijdelijk leegstaan als gevolg van verhuizing, verkoop of verbouwing. De structurele winkelleegstand in Delft is daarom naar verwachting beperkt. De leegstandsanalyse uit tabel 4.1 geeft een indicatie dat de detailhandelsmarkt in Delft momenteel goed functioneert.

Tabel 4.1 Leegstand naar winkelgebied in Delft vergeleken met het gemiddelde (Locatus, mei 2017)

| | winkelmeters (m ² vvo) | | | verkooppunten | | |
|--|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | totaal (N) | leegstand (N) | leegstand (%) | totaal (N) | leegstand (N) | leegstand (%) |
| Provincie Zuid-Holland | 6.406.821 | 592.428 | 6% | 44.518 | 3.096 | 7% |
| Delft | 191.551 | 8.969 | 3% | 1.269 | 64 | 5% |
| Omvang aanbod op basis van gemiddelde binnen de inwonersklasse 100.000 - 150.000 | 215.100 | 20.510 | 7% | 1.390 | 100 | 7% |

Te verwachten effecten

De maximale omvang van het nieuw te realiseren winkelaanbod in het plangebied (900 m² bvo, maximaal 300 m² bvo per vestiging) is te klein om een zelfstandig consumentenaantrekend winkelgebied te worden. Te meer, omdat de maximale omvang van de vestiging veel te klein is voor een reguliere supermarkt of een trekker in niet-dagelijkse goederen. Deze kunnen zich niet vestigen in het gebied.

In het plangebied kan nog maximaal 720 m² vvo (zijnde 900 m² bvo) nieuwe detailhandel worden gerealiseerd. Dat is een toename van minder dan 2% ten opzichte van de huidige omvang van het winkelaanbod in het centrum van Delft. De mogelijkheid tot het realiseren van detailhandel in het plangebied staat dan ook in geen verhouding tot de omvang van het winkelaanbod in de Delftse binnenstad, waardoor er op voorhand geconcludeerd kan worden dat er geen onaanvaardbare invloed van uitgaat. Te meer, omdat de maximum winkelomvang wordt geborgd. Verder blijkt uit een eerdere economische analyse en een recente benchmarkanalyse dat er ruime economische behoefte is aan uitbreiding van de detailhandel in Delft. In de historische binnenstad van Delft is hier slechts beperkt ruimte voor, vanwege de lage leegstand. Dit betekent dat aan de rand van de binnenstad kansen zijn om een aanvullend stedelijk milieu met onder meer detailhandel toe te voegen. Op andere locaties in de binnenstad zijn hiervoor geen vergelijkbare mogelijkheden. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden geen onaanvaardbare effecten verwacht op het ondernemersklimaat.

4.4. Conclusie behoefte detailhandel

In het Integraal Ontwikkelplan voor de gehele ontwikkeling van Nieuw Delft is 'City Lounge' het centrale ontwikkelingsthema. Voor het Van Leeuwenhoekkwartier wordt een stadsdeel voorzien dat uitnodigt om op verschillende plekken te ontmoeten en te netwerken. Bij het beoogde milieu in het Van Leeuwenhoekkwartier past een mix van kleine buurtondersteunende detailhandel. De consument heeft hier behoefte aan kleinschalige detailhandel om de ontmoetingsfunctie van Nieuw Delft te bewerkstelligen. Het naastgelegen stadsdeelcentrum De Hoven voorziet de consument in de dagelijkse boodschappen.

Met de ontwikkeling is het niet de bedoeling om winkels aan te trekken die een trekkracht hebben vergelijkbaar met de winkelvoorzieningen in het kernwinkelgebied of stadsdeelcentrum. Hiervoor is een begrenzing van de winkelmaat tot 300 m² bvo per winkelunit opgenomen. Rekening houdend met de huidige marktomstandigheden en de leegstand worden als gevolg van de beoogde

detailhandelsontwikkeling van 720 m² wvo (900 m² bvo) geen onaanvaardbare effecten verwacht op het ondernemersklimaat van Delft.

Met de ontwikkeling wordt enerzijds winkelaanbod gerealiseerd dat past bij het City Lounge-concept, anderzijds wordt de komst van opzichzelfstaande, bovenlokale trekkers voorkomen. Ook de komst van een volwaardige supermarkt wordt met de maximum winkelmaat voorkomen, terwijl hedendaagse foodconcepten wel mogelijk zijn. Hierbij valt te denken aan een "landmarkt", een bio-winkel, AH to go of een City Spar. Mogelijk voldoet een dergelijke winkel aan de definitie van 'supermarkt', maar door de maximum winkelmaat kan dat nooit een volwaardige supermarkt worden. Overigens is AH to go al aanwezig in het gebied en bevindt City Spar zich op korte afstand (aan de Binnenwatersloot, heropening in 2018).

5. Horeca

In het plangebied wordt maximaal 1.000 m² bvo aan horeca voorzien. In dit hoofdstuk wordt de behoefte aan horeca in Delft onderbouwd.

5.1. Trends en ontwikkelingen

CBS, kwartaalmonitor horeca (vierde kwartaal 2017)

De omzet van de horeca is in het vierde kwartaal van 2017 met 5,9 procent toegenomen ten opzichte van hetzelfde kwartaal een jaar eerder. De horeca zet nu al vierenhalf jaar achtereen elk kwartaal meer om. Ook de werkgelegenheid nam weer toe.

Rabobank, cijfers en trends horeca en recreatie (2017)

De horeca en recreatie profiteren momenteel maximaal van de gunstige economische ontwikkelingen. Toenemende particuliere consumptie heeft een positieve impact op de vraag in de markt en de verwachting is dan ook dat de groei in 2017 verder doorzet met 2,4%.

De horeca en recreatie profiteren momenteel maximaal van de gunstige economische ontwikkelingen. Toenemende particuliere consumptie heeft een positieve impact op de vraag in de markt en de verwachting is dan ook dat de groei verder doorzet. Naast een toename van de binnenlandse bestedingen speelt ook de structurele groei van buitenlandse toeristen in Nederland een belangrijke rol. De horeca heeft het tij mee. De verwachting is dat toerisme alleen maar verder zal groeien en ook de Nederlandse consument gaat meer buiten de deur werken, eten en recreëren.

Voor de langere termijn ontwikkelt Nederland zich in toenemende mate tot een waar 'leisureland'. We gaan meer buitenshuis eten, op meerdere momenten van de dag, gaan meer dagen of weekendjes weg en het nieuwe (flex)werken zorgt voor toenemende zakelijke vraag. Locatie wordt wel steeds belangrijker om tot een succesvolle exploitatie te komen. Ondernemingen die niet op een A-locatie of in een sterke regio gevestigd zijn, zullen moeten investeren in een uniek en onderscheidend concept. Consumenten zoeken naar producten met een bijzondere beleving of emotionele lading en zijn dan nog altijd bereid een meerprijs te betalen. De concurrentie vanuit branchevreemde spelers zal in de toekomst alleen maar intensiever worden, met name vanuit online boeking- en reserveringsplatforms en de grote foodretailers. De verwachting is dan ook dat de grote horeca-, leisure- en reisketens intensiever zullen gaan samenwerken of fuseren om zo een blok te vormen tegen de opkomst van deze gamechangers. Als tegenreactie zullen aan de onderkant van de markt steeds meer kleinschalige, particuliere initiatieven ontstaan waar duurzaamheid, authenticiteit en vakmanschap weer centraal staan. Buiten de grote steden is toerisme een van de belangrijkste sectoren waarin geïnvesteerd zal moeten worden om deze gebieden economisch vitaal te houden.

Trends

- Kwaliteit, gastvrijheid en beleving zijn van essentieel belang geworden om nog een meerprijs te kunnen realiseren. Nu internet inzage geeft in aanbod, kwaliteit en pricing is het de consument die bepaalt;

- Toenemende schaalvergroting en ketenvorming. En als tegenreactie: opkomst van de kleine, particuliere exploitant in de vorm van foodtrucks, pop-up outlets en B&B's;
- Toenemende aandacht voor duurzaamheid; met name energieneutraal opereren en terugdringen van voedselverspilling;
- Leisure- en hospitalityconcepten als essentieel onderdeel van nieuwe vastgoedprojecten en transformatie van leegstaand kantoren- of winkelvastgoed. Keerzijde: nieuw aanbod sluit lang niet altijd aan bij de vraag en kans op overaanbod dreigt in sommige regio's of steden.

Kansen en bedreigingen

- Samenwerking tussen horeca, recreatie en retail voor realiseren van meer regionale 'merkbeleving';
- De juiste online propositie is van doorslaggevend belang geworden;
- Horeca wordt als tool gebruikt om de aantrekkelijkheid van de gemeente te vergroten; dit biedt kansen voor nieuwe initiatieven en concepten;
- Klinkende keuzes: het simpel en overzichtelijk houden van aanbod met transparante en heldere prijzen; duidelijkheid geven in herkomst van voedsel en de manier van productie;
- Bij de groeiende groep welvarende ouderen heeft gezond zijn en blijven een grote invloed op hun vrijetijdsbesteding. De groep heeft veel vrije tijd en wil daarvan in steeds grotere mate genieten;
- De meeste branches en regio's raken verzadigd door overaanbod; de uitdaging is om in een verzadigde markt voldoende 'schaarste' te creëren in jouw specifieke product;
- Het werven en vervolgens ook behouden van personeel zijn grote problemen in de horeca.

Relatie trends en ontwikkelingen met planinitiatief

De planontwikkeling van het gehele Van Leeuwenhoekkwartier gebeurt aan de hand van het 'City Lounge-concept': een stadsdeel dat uitnodigt om op verschillende plekken te ontmoeten en te netwerken. Het stadspark en andere buitenruimten spelen hierbij een belangrijke rol. Het gaat om de wisselwerking tussen het gebruik van de buitenruimten en aanliggende gebouwen. Horeca is een essentieel onderdeel voor de verblijfsfunctie van het gebied. Het gaat momenteel goed met de horeca in Nederland. Ten aanzien van de trends en ontwikkelingen is vooral het locatie-aspect van belang. De Spoorzone Delft is gelegen binnen de hoogstedelijke zone van de provincie Zuid-Holland, binnen de invloedssfeer van het Intercity-station Delft. De locatie kan hiermee worden aangemerkt als A-locatie.

5.2. Behoeft

De gemeente Delft beschikt over 318 horecagelegenheden (Locatus, 2017), waarvan 20 hotels. Van deze horeca bevindt meer dan twee derde deel (214 bedrijven) zich in de binnenstad. Dit is een fors groter aantal dan gemiddeld in de centra van steden met circa 100.000 inwoners, want deze beschikken gemiddeld over 160 horecagelegenheden.

Het toeristische karakter met internationale bekendheid maakt het draagvlak voor horeca in Delft fors groter dan gemiddeld. Het horecabezzoek van studenten draagt verder bij aan de omvang van de horecasector.

Aansluitend aan de horeca in het centrumgebied is er ruimte voor horecafuncties in het plangebied. De te verwachten groepen gasten zijn forenzen, studenten, inwoners Delft, maar in beperkte mate toeristen. Die laatste categorie kiest doorgaans voor horeca gericht op 'echt uit'. Het bezoekmoment 'echt uit' hoort in de historische binnenstad van Delft. Hier bezoeken de inwoners van Delft, de bezoekers uit de regio en de toeristen de restaurants en (grand)cafés voor ontspanning en/of een avond uit. Het historische karakter van de binnenstad biedt hier de perfecte entourage voor.

Het hedendaagse, meer vluchtige karakter van het gebied maakt dat de bezoekmomenten 'thuis of dichtbij' en 'gemakkelijk en smakelijk tussendoor' hier beter passen. De passanten in dit gebied zijn deels op weg van en naar een ander doel dan het plangebied zelf. Wel kan aan deze consumenten een rustmoment, een plaats om te ontmoeten of een versnapering worden geboden.

Bij de passende bezoekenmomenten in het gebied hoort uiteenlopende horeca, die soms een mengvorm is met detailhandel of dienstverlening, want niet alle producten worden geleverd voor directe consumptie.

Te denken valt aan:

- modern zelfservice restaurant
- koffiebar
- sappenbar
- vega-restaurant
- lunchroom
- bubble-tea
- ijssalon
- sushi
- moderne toko

Een deel van dergelijke bedrijven bevindt zich in het nieuwe station Delft. Deze ruimten zijn ingevuld met de reguliere concessiehouders van de exploitatiemaatschappij NS Stations. Het oude stationsgebouw wordt ingevuld met een boutique-hotel, een restaurant en grand-café. Dit biedt kansen voor anderen om aanvullend daarop een onderneming in het plangebied te beginnen, rekening houdend met het 'City-lounge' concept. Het totaal oppervlak aan horeca dat is voorzien in het plangebied is 1.000 m² bvo. Het oppervlak van horecabedrijven loopt sterk uiteen. Zo heeft een modern zelfservice restaurant, zoals Vapiano, al een oppervlak van 1.000 m² bvo (exclusief terras). Dergelijke horeca zoekt locaties in centrumgebieden, maar juist ook nabij kantoren en gebieden met een hoge woningdichtheid, zodat klandizie van verschillende doelgroepen komt. Als aanvulling is de nabijheid van theater en bioscoop gewenst. Uiteraard gelden deze wensen ook voor andere vormen van horeca die passend zijn in het gebied.

Het plangebied voldoet aan al deze wensen. De kantoren en woningen bevinden zich (straks) in en om het gebied. De binnenstad met winkels, theater(s) en bioscoop ligt om de hoek.

Effect realisatie horecaprogramma Spoorzone

Het oppervlak van de horeca die passend is in het plangebied loopt uiteen van enkele tientallen m² tot 1.000 m² bvo voor een modern zelfservice restaurant. Het gemiddeld oppervlak van horecabedrijven is circa 200 m² bvo (bedrijfschap Horeca en Catering, 2015). In het plangebied kan maximaal 1.000 m² bvo nieuwe horeca worden gerealiseerd. Binnen dit oppervlak wordt een horecaprogramma van circa 3 bedrijven verwacht.

Er wordt van uitgegaan dat de horeca-invulling van het plangebied complementair is aan de horeca in de binnenstad, maar in het worstcase scenario zal de leegstand in de Delftse binnenstad aanvankelijk met 3 ruimten toenemen (als er 3 horecabedrijven in het plangebied worden gerealiseerd). Dit betekent dat de leegstand in de binnenstad toeneemt van 39 tot 42 ruimten: een toename van de leegstand met maximaal 0,4 procentpunt ten opzichte van de huidige situatie¹. Een dergelijke uiterste effect van de beoogde ontwikkeling is aanvaardbaar voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Te meer, omdat de binnenstad hoe dan ook blijft beschikken over 200+ zeer uiteenlopende horecazenaken in alle marktsegmenten en voor alle bezoekenmomenten. Bovendien bestaat de verwachting dat een groot deel van de eventueel leegkomende ruimten gemakkelijk heringevuld kan worden (met horeca of andersoortige functies).

¹ Momenteel zijn er 713 ruimten met (voormalige) consumentgerichte functies in de binnenstad, waarvan er 39 leegstaan (5,5%). Bij realisatie van 3 horecabedrijven in het plangebied wordt het totaal 716 ruimten met (voormalige) consumentgerichte functies en de leegstand wordt 42 ruimten in de binnenstad, zijnde 5,9%. Dit geeft een toename van de leegstand naar aantal ruimten met 0,4 procentpunt.

5.3. Conclusie behoefte horeca

Er is behoefte aan horeca in het plangebied die aanvullend is aan de horeca in de binnenstad. De nieuwe stadswijk genereert gelet op de forse toename van het aantal woningen en andere functies een eigen behoefte aan ondersteunende horecafuncties. Het hedendaagse, meer vluchtige, hoogstedelijke karakter van het plangebied maakt dat de bezoekenmomenten 'thuis of dichtbij' en 'gemakkelijk en smakelijk tussendoor' hier passen. Terwijl de horeca in de binnenstad hoofdzakelijk is gericht op het bezoekenmotief 'echt uit'.

De passanten in het gebied zijn deels op weg van en naar een ander doel dan het plangebied zelf. Aan deze consumenten kan een rustmoment, een plaats om te ontmoeten of een versnapering worden geboden. Bedrijven die zich op een dergelijke doelgroep richten zoeken locaties in centrumgebieden, maar juist ook nabij kantoren en gebieden met een hoge woningdichtheid, zodat klandizie van verschillende doelgroepen komt. Als aanvulling is de nabijheid van theater en bioscoop gewenst.

Het gebied voldoet aan al deze wensen. De kantoren en woningen bevinden zich (straks) in en om het gebied. De binnenstad met winkels, theater(s) en bioscoop ligt om de hoek.

Er wordt van uitgegaan dat de horeca-invulling van het plangebied grotendeels complementair is aan de horeca in de binnenstad, maar in het worstcase scenario zal de leegstand in de Delftse binnenstad met maximaal 0,4 procentpunt toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Een dergelijk uiterste effect van de beoogde ontwikkeling is aanvaardbaar voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Te meer, omdat de binnenstad hoe dan ook blijft beschikken over 200+ zeer uiteenlopende horecazaken in alle marktsegmenten en voor alle bezoekenmomenten. Bovendien bestaat de verwachting dat een groot deel van eventueel leegkomende ruimten gemakkelijk heringevoerd kan worden (met horeca of) andersoortige functies.



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**