



DELFT
PROGRAMMA VAN LEEUW-
ENHOEKKWARTIER NOORD
Onderbouwing Ladder voor
duurzame verstedelijking



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Delft

programma Van Leeuwenhoekkwartier Noord

toets ladder voor duurzame verstedelijking

identificatie

projectnummer:

050300.201503.88

projectleider:

drs. G. Welten

auteur(s):

drs. R.V. Bak
M. Geerts MSc.

planstatus

datum:

15-06-2015

opdrachtgever:

Ontwikkelingsbedrijf Spoorzone Delft BV

Inhoud

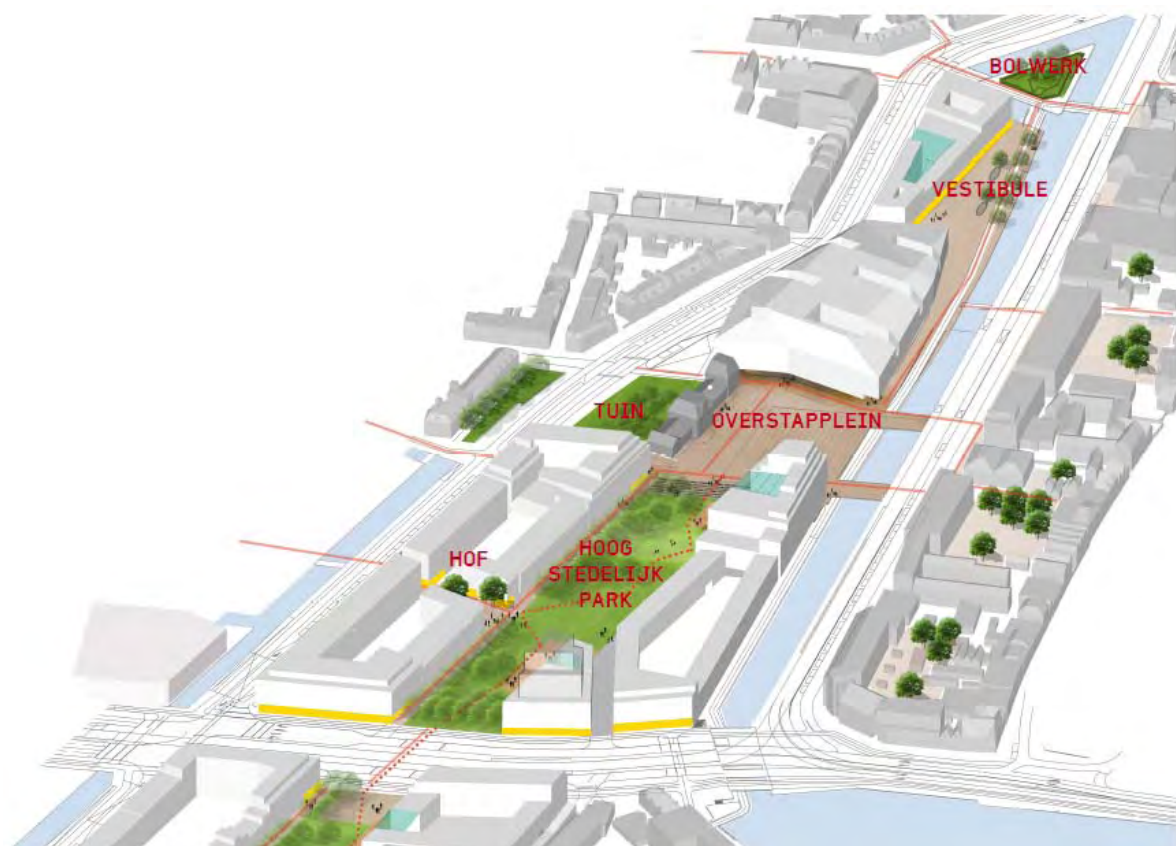
1. Inleiding	2
2. Concept en programma	4
2.1. Programma	4
2.2. Kenmerken locatie	6
3. Detailhandel	8
3.1. Ontwikkeling in de detailhandel	8
3.2. Kenmerken detailhandel Delft	9
3.3. Ruimte voor detailhandel in het plangebied	12
3.4. Leegstand detailhandel en overige consumentgerichte voorzieningen	14
3.5. Economische analyse	16
4. Horeca	18
4.1. Horeca gericht op directe consumptie	18
4.2. Verblijfshoreca	24
5. Overige functies	28
5.1. Wonen	28
5.2. Extended stay	29
5.3. Kantoren	29
5.4. Filmhuis	29
5.5. Overige voorzieningen	30
6. Conclusies	31
6.1. Behoeftte aan ontwikkeling	31
6.2. Aanvaardbaarheid effecten	34

Aanleiding

De ondertunneling van het spoor en de herontwikkeling van het station Delft biedt gelegenheid om in het gebied rond het station een nieuw deel van de stad te laten ontstaan: Nieuw Delft. Dit gebied bevindt zich centraal tussen verschillende wijken, waaronder de binnenstad, en op een OV-knooppunt. Het gebied kan zo een schakel vormen tussen deze wijken.

In het Integraal Ontwikkelplan voor Nieuw Delft is "City Lounge" een één van de thema's voor ontwikkeling. Dit nieuwe hoogstedelijke milieu ontstaat niet alleen letterlijk als gevolg van nieuwbouw, maar vooral als een gebied dat een nieuw milieu toevoegt aan de stad. Een levendig stadsdeel met een hoge verblijfskwaliteit, goed aangesloten op de "wereld" en de omliggende wijken.

Naast nieuwe woningen (tijdelijk en permanent) in het gebied, is er ruimte voor een programma van publieksgerichte functies, bestaande uit een mix van detailhandel, horeca, dienstverleners en verblijfsrecreatie: de City Lounge.



Figuur 1.1. Impressie van deel plangebied (bron: Nieuw Delft, City Lounge, 17-09-2014)

Momenteel wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld ten behoeve van het noordelijk deel van het toekomstige Van Leeuwenhoekkwartier. Ieder bestemmingsplan gericht op nieuwe stedelijke

ontwikkeling moet een verantwoording bevatten van de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6. lid 2 Bro). Hierbij worden de volgende drie stappen doorlopen.

1. er wordt beschreven dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. er wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die passend ontsloten zijn.

Er wordt voldaan aan stap 2 van de ladder, omdat de ontwikkeling is voorzien binnen bestaand stedelijk gebied. In dit rapport wordt onderbouwd dat met de beoogde ontwikkeling wordt voldaan aan stap 1 uit de ladder. Gezien recente jurisprudentie, zijn hierbij de volgende aspecten doorslaggevend:

- a. de actuele regionale behoefte; en
- b. de aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkeling in relatie tot het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Opzet onderzoek

Actuele regionale behoefte (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?

De begrenzing van de regio is daarbij afhankelijk van het programma-onderdeel. Bijvoorbeeld voor detailhandel wordt Delft en de directe omgeving als relevante regio gezien, terwijl voor een eventuele hotelontwikkeling de regio Rotterdam en Haaglanden relevant is.

Een belangrijk onderdeel van het programma is de detailhandel in het gebied. Om de onderbouwing van het onderdeel detailhandel scherp te krijgen zullen wij in de analyse aan de volgende punten aandacht besteden:

- DPO-berekening: wat is de behoefte/de marktruimte (wat is de maximale, rekenkundige impact van het mogelijk maken van het gewenste winkeloppervlak)?
- Beleid: in hoeverre is het programma passend in het vastgestelde detailhandelsbeleid van de gemeente en zijn er eventueel gronden waarop gemotiveerd kan worden afgeweken van het beleid?

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 en de mogelijkheden tot herinvulling zijn van doorslaggevend belang.

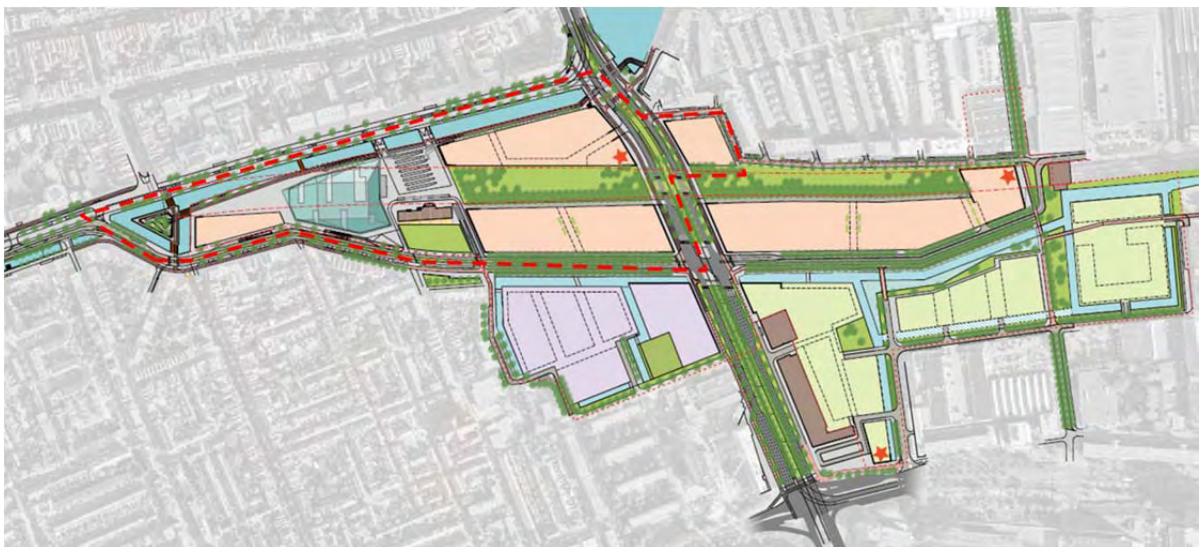
2. Concept en programma

2.1. Programma

Nieuwe fase Spoorzone na realisatie NS-station

Het nieuwe bestemmingsplan 'Van Leeuwenhoekkwartier Noord' heeft betrekking op het noordelijke deel van het Spoorzonegebied en omvat een deel van het toekomstige Van Leeuwenhoekkwartier (de City Lounge), het oude stationsgebouw en het nieuwe stadskantoor/station (HNK). Binnen het gebied is het nieuwe NS-station gerealiseerd met bijbehorende en inpandige functies.

Het nieuwe bestemmingsplan 'Van Leeuwenhoekkwartier Noord' is gericht op de verdere bovengrondse gebiedsontwikkeling. Hiertoe is het Integraal Ontwikkelingsplan Nieuw Delft 2025 (IOP) vastgesteld. In het IOP zijn de hoofdlijnen van de ruimtelijke inrichting van het gebied vastgelegd (de hoofdinfrastructuur en de bouwvelden).



Figuur 2.1. Essentiekaart IOP Nieuw Delft 2025 (plangebied rood omkaderd; indicatief)

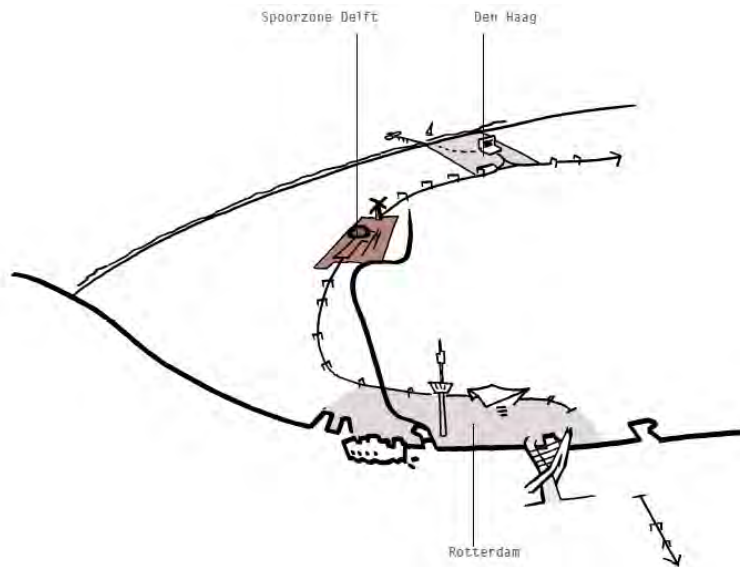
Experiment binnen Crisis- en herstelwet

Het bestemmingsplan 'Van Leeuwenhoekkwartier Noord' is één van de bestemmingsplannen waarbij geëxperimenteerd wordt met een bredere reikwijdte. Het Spoorzoneproject is in de 9e tranche van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet aangewezen als experiment. Voor het project betekent dit (onder meer) het volgende:

- De planhorizon is verruimd van tien naar twintig jaar. Dat betekent dat de ontwikkelingen die in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen niet beperkt zijn tot ontwikkelingen waarvan aannemelijk is dat ze binnen tien jaar gerealiseerd worden.
- Om uitnodigingsplanologie mogelijk te maken zijn bestemmingsplannen met een bredere reikwijdte vrijgesteld van de verplichting om de uitvoerbaarheid van het plan te onderbouwen.
- De inhoud van het bestemmingsplan is niet beperkt tot ruimtelijke ordening. Duurzaamheidseisen kunnen bijvoorbeeld ook in het plan worden geregeld.

Ruimte voor ontwikkeling

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.



Figuur 2.2. Spoorzone Delft: centraal in de Zuidvleugel van de Randstad

In het plangebied wordt gestreefd naar een hoogwaardig, innovatief en aantrekkelijk stedelijk milieu, dat onderdeel is van de City Lounge. Het gebied is gastvrij en zeer goed bereikbaar. Er zijn verschillende plekken waar je graag afspreekt. Om te werken, te genieten. Werk, wonen, ontspanning, cultuur, kennis en bedrijvigheid komen er samen. Het aantrekken van de juiste programmatische mix en een hoogwaardige stadse ruimtelijke kwaliteit zijn de ingrediënten van de toekomstige Delftse 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 voorspelen, 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 programma-onderdelen voor het plangebied is als volgt:

	programma	waarvan nieuw
wonen	650 woningen	<i>idem</i>
extended stay	14.000 m ² bvo	<i>idem</i>
kantoren	47.000 m ² bvo	25.000 m ² bvo
detailhandel	3.200 m ² bvo	2.000 m ² bvo
dienstverlening	5.000 m ² bvo	<i>idem</i>
horeca	4.200 m ² bvo	3.000
filmhuis	1.500 m ² bvo	<i>idem</i>
hotel	6.500 m ² bvo	<i>idem</i>

Ten aanzien van de volgende functies gelden specifieke omstandigheden.

Wonen

Het woningaantal waarvan het project uitgaat is meegenomen in de regionale afstemming. Voor de bestemmingsplannen voor de gebiedsontwikkeling is het regionaal afgestemde woningaantal bepalend, waarbij voor het totale Spoorzoneproject is uitgegaan van 1.310 woningen.

Voor het eerste deelplan dat in woningbouw voorziet – de Coendersbuurt – is al een bestemmingsplan vastgesteld. Dat bestemmingsplan staat in de Coendersbuurt 130 woningen toe, maar het aantal dat daadwerkelijk gerealiseerd wordt zal waarschijnlijk rond de 110 liggen. Dat betekent dat, uitgaande van het bestemd aantal, voor het Spoorzonegebied (1.310 – 130 =) 1.180 woningen resteren. Dit aantal wordt verdeeld over het bestemmingsplan Van Leeuwenhoekkwartier Noord en het latere bestemmingsplan voor het zuidelijke deel. In het plangebied wordt uitgegaan van een maximum van 650 woningen (het overige deel van woonprogramma zal later in het bestemmingsplan voor het zuidelijk gebied worden opgenomen tot een maximum van 1.180 woningen voor het gehele gebied).

Extended stay

Extended stay facility Een nieuwe ontwikkeling die in het plangebied is voorzien is een extended stay facility, zoals bijvoorbeeld een Student Hotel of een vergelijkbare formule, waarin internationale studenten tijdelijk verblijven. Dit programma wordt als specifieke functie opgenomen in het bestemmingsplan.

Kantoren

In het huidige bestemmingsplan is uitgegaan van 54.000 m² bvo voor kantoren. Een deel van het vloeroppervlak is inmiddels gerealiseerd (het nieuwe stadskantoor, HNK). Het HNK heeft een bvo van 22.000 m². In het plangebied wordt uitgegaan van 47.000 m² bvo (22.000 m² bestaand en 25.000 m² toe te voegen).

Detailhandel

In het bestemmingsplan Spoorzone uit 2006 is uitgegaan van 3.500 m² bvo detailhandel. Inmiddels is in de stationshal een consumentgericht programma gerealiseerd met een oppervlak van 1.200 m² bvo, daarom wordt er voor de onderbouwing in dit rapport vanuit gegaan dat er nog maximaal 2.000 m² bvo detailhandel gerealiseerd kan worden in het plangebied. Het totale oppervlak dat het bestemmingsplan toestaat komt daarmee op 3.200 m² bvo.

Met de mogelijkheid om detailhandel te realiseren in het plangebied wordt aangesloten bij de in 2013 door de raad vastgestelde Nota Detailhandel Delft 2012-2020. Dit detailhandelsbeleid gaat uit van drie krachtige clusters: de historische binnenstad (inclusief het stationsgebied), het winkelcentrum 'In de Hoven' en de locatie 'Leeuw & Stein'.

2.2. Kenmerken locatie

Het te onderbouwen gebied valt in twee delen uiteen. Hierna worden kort de belangrijkste kenmerken van de beide delen uiteengezet. In de volgende hoofdstukken wordt dieper ingegaan op de afzonderlijke programma-onderdelen.

Looproute naar kernwinkelgebied (noord)

Het eerste deel betreft het noordelijk deel van het plangebied en loopt van het NS-station naar noord. Via de Binnenwatersloot sluit het gebied aan op het kernwinkelgebied en naar de Markt.

Vanwege deze 'aanloopfunctie' is in het gebied ruimte voor winkels en services gericht op forenzen en op bezoekers/toeristen (diensten, verhuur, souvenirs en horeca gericht op directe consumptie). Het winkel-, diensten- en horeca-aanbod zoals nu wordt aangetroffen even buiten de centrale stations van Rotterdam, Amsterdam en Leiden past hierbij.



Figuur 2.3. Impressie van looproute van station naar historische binnenstad (via de Binnenwatersloot)

Gebied rondom stedelijk park (zuid)

Het tweede deel van het gebied bevindt zich ten zuiden van het nieuwe NS-station. Dit gebied biedt ruimte aan mensen die voor (zeer) korte of langere tijd in Delft verblijven: van zakelijke reizigers via internationale studenten / docenten en expats tot nieuwe inwoners van Delft. Een tweede belangrijke functie in het gebied is het overstapplein naar de bus en de tram.

Te verwachten valt dat de commerciële functies in het gebied zich allereerst op de (tijdelijke) bewoners gaan richten – met detailhandel gericht op *food* en *lifestyle*, horeca gericht op snelle service en zakelijke en consumentgerichte dienstverleners. Dit aanbod heeft daarnaast ook een verzorgingsfunctie voor de reizigers en overige gasten in Nieuw Delft. Al deze doelgroepen krijgen in het gebied de mogelijkheid tot ontspanning, om te ontmoeten, zichzelf te ontwikkelen.



Figuur 2.4. Impressie van gebied rond stedelijk park met busplein en oud stationsgebouw (in grijs; links)

3. Detailhandel

3.1. Ontwikkeling in de detailhandel

Momenteel is in de detailhandel sprake van een sterke invloed van internet én van de mobiliteit van consumenten. Dit betekent overigens niet dat overal een flink deel van de detailhandel zal verdwijnen, maar het zorgt wel voor een herschikking van de plekken waar (en de momenten waarop) aankopen worden gedaan.

Het wordt steeds duidelijker dat lang niet alles via internet gekocht zal worden, want voor veel artikelen bezoeken consumenten nog graag fysieke winkels – ook de jongste generaties. Onder invloed van de mobiliteit en van de beschikbaarheid van informatie via internet vertonen consumenten wel ander koopgedrag dan voorheen. Al lang niet meer wordt de dichtstbij zijnde winkellocatie bezocht, maar leggen consumenten langere of kortere afstanden af afhankelijk van hun aankoopdoel. Dit heeft de volgende effecten op het winkellandschap:

- Van een hiërarchische opbouw (klein-groter-grootst) van de winkelstructuur is steeds minder sprake. Er ontstaat meer specialisatie per winkelgebied. Bijvoorbeeld: het historische karakter wordt benadrukt, het specifieke mode-aanbod of het gemak van het boodschappen doen.
- Niet ieder gebied heeft iets unieks, waardoor een deel van de centra het af gaat leggen in de strijd om de gunst van de mobiele consumenten. Dit leidt tot minder maar betere winkelgebieden. Hierbij hebben historische binnensteden een relatief goede uitgangspositie.
- Door de 24-uurs-economie en de permanente beschikbaarheid van internet wensen consumenten ook te kunnen winkelen op andere momenten van de dag en op andere plekken, zoals in een stationsgebied. Dit leidt ook tot het ontstaan van meer mengvormen tussen horeca en detailhandel (en dienstverleners).
- In de levensmiddelenbranche leidt de beschikbaarheid van informatie tot meer aandacht voor voedselkwaliteit en -herkomst. De 24-uurs-economie zorgt tegelijk voor een behoefte aan gemak en tijdsbesparing. Vooral voor de jongere generatie in de grote steden is dit relevant (studenten, starters op de arbeidsmarkt, jonge gezinnen). Deze doen de boodschappen minder bij grote supermarkten (en ook niet meer met de auto), maar bezoeken de speciaalzaken die aansluiten op hun wensen.

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. Belangrijke categorieën zijn *food* (geen reguliere supermarkten) en *lifestyle* (van praktische behoeftes tot 'hebbedingen'). Deze detailhandel is dan aanvullend op enerzijds de reguliere boodschappencentra, waartoe de doelgroep – vooral de studenten en 'techwerkers' – zich minder aangesproken voelt. En anderzijds is het aanvullend aan de Delftse binnenstad, waar recreatief gewinkeld wordt voor mode-artikelen (schoenen, kleding, luxe artikelen en dergelijke). Uiteraard is enige overlap in assortimenten tussen Nieuw Delft en het kernwinkelgebied niet te vermijden, maar de beperkte omvang en het karakter van het gebied maakt dat de 'beleving' aldaar altijd anders zal zijn dan in het kernwinkelgebied.

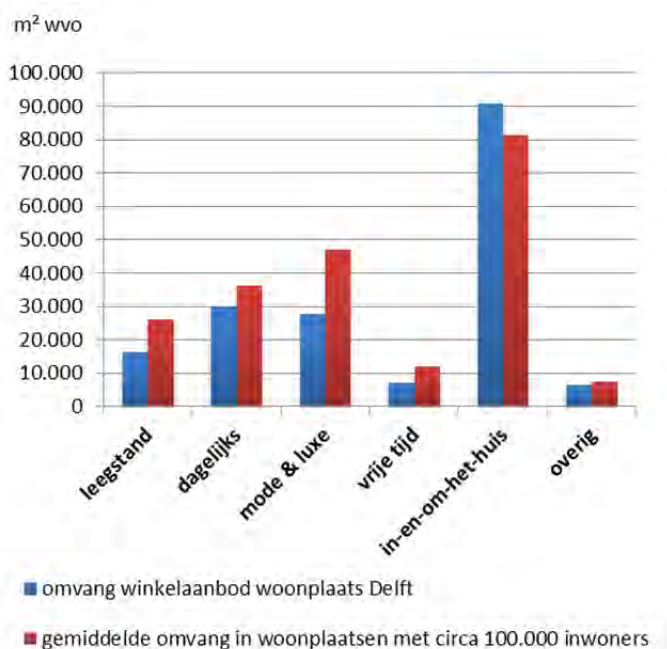


Hedendaagse detailhandel gericht op food en/of lifestyle

3.2. Kenmerken detailhandel Delft

Delft heeft 100.046 inwoners (CBS, 2015; gegevens per 01-01-2014). Ten opzichte van plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal blijft de omvang van het winkelaanbod in Delft enigszins achter (figuur 3.1). 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 beperkt lager is dan gemiddeld.

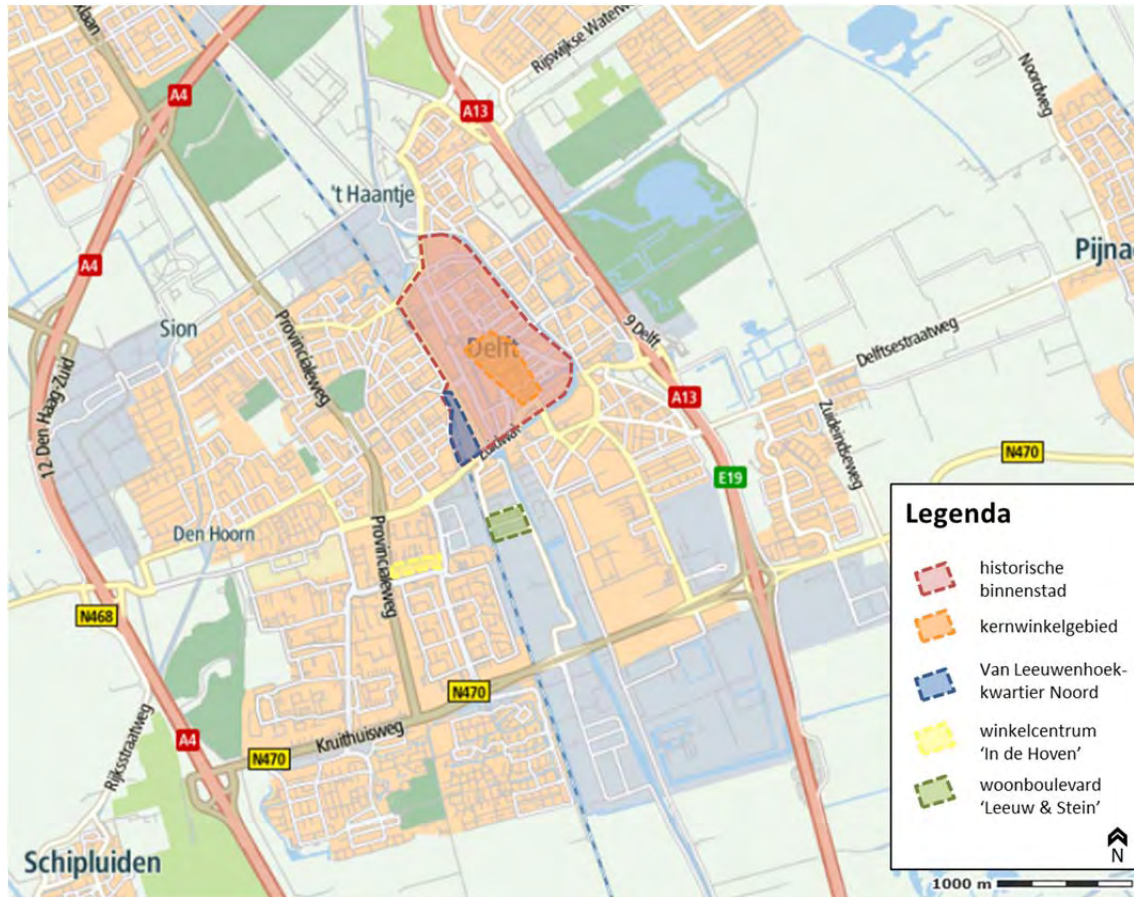
De winkelsector in-en-om-het-huis is in Delft relatief ruim van omvang, maar het omvangrijke aanbod in deze sector is het gevolg van de aanwezigheid van Ikea.



Figuur 3.1 Omvang winkelaanbod geheel Delft vergeleken met de gemiddelde omvang in plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal¹⁾ (Locatus, 2015)

¹⁾ Hierbij is uitgegaan van het gemiddelde in omvang van de detailhandel per 1.000 inwoners in de categorie 50.000-100.000 inwoners en de categorie 100.000-175.000 inwoners, omdat dataleverancier Locatus deze begrenzing hanteert en Delft met 100.046 inwoners precies op de grens van beide categorieën uitkomt.

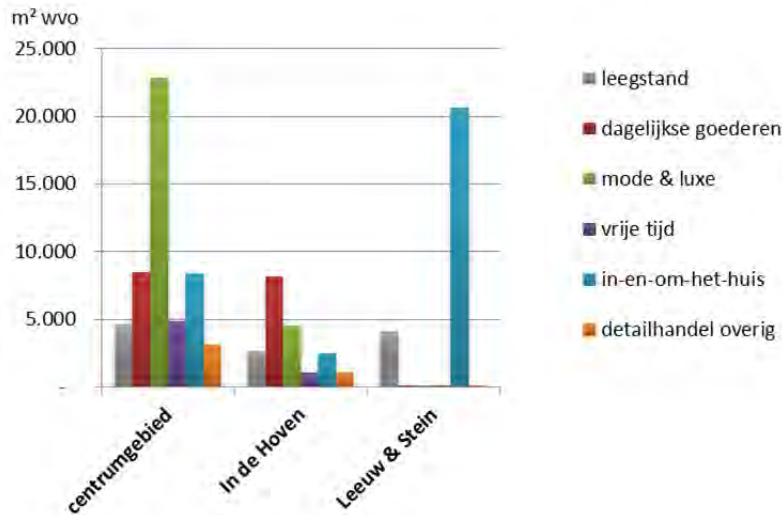
Overigens is ook de leegstand naar winkelopervlak in Delft fors lager dan het gemiddelde: 9% van het winkelopervlak in Delft staat leeg versus gemiddeld 13% in plaatsen met circa 100.000 inwoners. Deze lage leegstand geeft een indicatie voor enige 'druk op de markt', oftewel economisch draagvlak voor uitbreiding van de detailhandel op de daarvoor geschikte locaties.



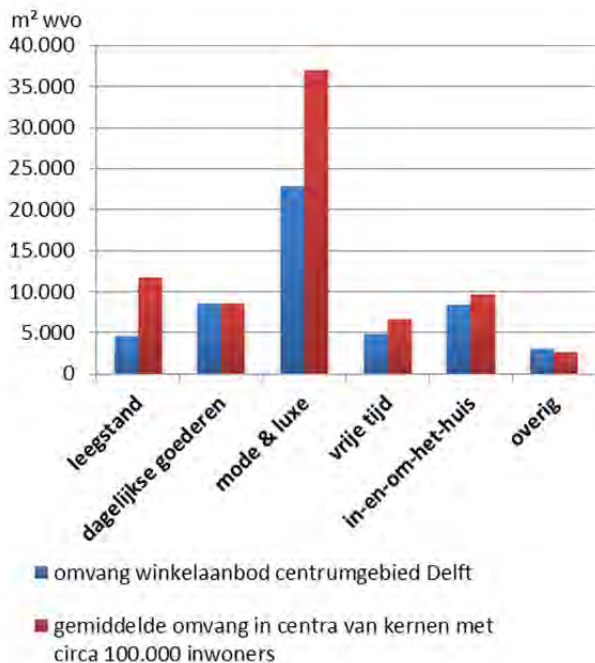
Figuur 3.2 Onderdelen winkelstructuur Delft

Het plangebied (figuur 3.2) bevindt zich aan de rand van de binnenstad. Ten zuiden van het gebied bevinden zich nog het grote wijkcentrum 'In de Hoven' en de woonboulevard 'Leeuw & Stein'.

- Het winkelcentrum In 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 (figuur 3.3). 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 In de Hoven bezoeken. De boodschappenfunctie van dit gebied zal nog worden versterkt door de beoogde 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 3.3). Dit betreft één bouwmarkt en 16 woonwinkels. Het winkelaanbod sluit daarom goed aan op de functie als woonboulevard.



Figuur 3.3. Omvang winkelaanbod per winkelgebied naar branche (Locatus, 2015)



Figuur 3.4 Omvang winkelaanbod in Delft centrum vergeleken met de gemiddelde omvang in de centrumgebieden van plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal²⁾ (Locatus, 2015)

De totale omvang van het winkelaanbod in het centrum van Delft is bijna 50.000 m² wvo. In het centrumgebied heeft de winkelsector mode & luxe de overhand met een oppervlak van bijna 23.000 m² wvo (figuur 3.3 en figuur 3.4). 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.

²⁾ Hierbij is uitgegaan van het gemiddelde in omvang van de detailhandel per 1.000 inwoners in de categorie 50.000-100.000 inwoners en de categorie 100.000-175.000 inwoners, omdat dataleverancier Locatus deze begrenzing hanteert en Delft met 100.046 inwoners nagenoeg op de grens van beide categorieën uitkomt.



Voldersgracht kernwinkelgebied Delft (foto D.J. Heuff)

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. Tot slot is de sector detailhandel 'overig' relatief groot in het centrum van Delft. Dit wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van meer dan 1.000 m² vwo aan winkels in souvenirs, welke gericht zijn op de toeristische bezoekers.

Opvallend is tot slot dat de leegstand naar winkeloppervlak in het centrumgebied van Delft fors lager is dan gemiddeld.

3.3. Ruimte voor detailhandel in het plangebied

Bij het beoogde milieu in het Van Leeuwenhoekkwartier past een mix van kleine en middelgrote winkels. Omdat het niet de bedoeling is om winkels aan te trekken die een trekkracht hebben vergelijkbaar met de grote (mode)warenhuizen in het kernwinkelgebied, kan in het bestemmingsplan een maximale maat van de individuele winkels worden opgenomen. Begrenzing van de winkelmaat tot 500 m² bvo wordt passend geacht. Enerzijds kan dan winkelaanbod worden gerealiseerd die past bij het City Lounge-concept, anderzijds wordt de komst van op zichzelfstaande, bovenlokale trekkers voorkomen.

Ook de komst van een volwaardige supermarkt kan met de maximum winkelmaat worden voorkomen, terwijl hedendaagse foodconcepten wel mogelijk. 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 reeds aanwezig in het gebied en bevindt City Spar zich op korte afstand (aan de Binnenwatersloot). De City Spar is tot 2017 gesloten in afwachting van de voltooiing van het stationsgebied.



Hedendaags hoogstedelijk milieu als aanvulling op de binnenstad van Haarlem (Raaks)



Hedendaags hoogstedelijk milieu als aanvulling op de binnenstad van 's-Hertogenbosch (stationsplein)

De maximale omvang van het nieuw te realiseren winkelaanbod in het plangebied (2.000 m² bvo) is te klein om een zelfstandig consumenten aantrekkelijk winkelgebied te worden³⁾. Te meer, omdat een reguliere supermarkt of een trekker in niet-dagelijkse goederen niet kan vestigen in het gebied.

³⁾ Het bestemmingsplan biedt ruimte voor 2.560 m² wvo (zijnde 3.200 m² bvo) detailhandel. Op zichzelf is dit voldoende ruimte voor de realisatie van een buurtwinkelcentrum gericht op de dagelijkse boodschappen. Een dergelijk winkelcentrum zal echter niet ontstaan, omdat ten eerste een volwaardige supermarkt – de cruciale drager van een buurtcentrum – niet kan worden gerealiseerd. Ten tweede bevindt 1.200 m² bvo van het totaal zich in de commerciële ruimten in de stationshal, waardoor er nog maximaal 2.000 m² bvo – zijnde 1.600 m² wvo – ruimte is voor nieuwe detailhandel. Dit is te klein voor een compleet buurtcentrum. Ten derde is er sterke concurrentie van de binnenstad en van wijkcentrum In de Hoven, waardoor een buurtcentrum op deze plek economisch niet haalbaar is.

In het plangebied kan nog maximaal 1.600 m² wvo (zijnde 2.000 m² bvo) nieuwe detailhandel worden gerealiseerd. Dat is een toename van 1% ten opzichte van de huidige omvang van het winkelaanbod in Delft en 3% ten opzichte van het aanbod in het centrum. 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 de actuele economische analyse in paragraaf 3.5 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. 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.

3.4. Leegstand detailhandel en overige consumentgerichte voorzieningen

Zoals vermeld, is de leegstand in Delft relatief laag (tabel 3.1). Behalve op de woonboulevard, komt de leegstand naar aantal ruimten of naar winkeloppervlak in de winkelgebieden in Delft niet uit boven de gemiddelden in plaatsen met een vergelijkbaar inwonertal.

Tabel 3.1 Leegstand naar winkelgebied in Delft vergeleken met het gemiddelde (Locatus, april 2015)

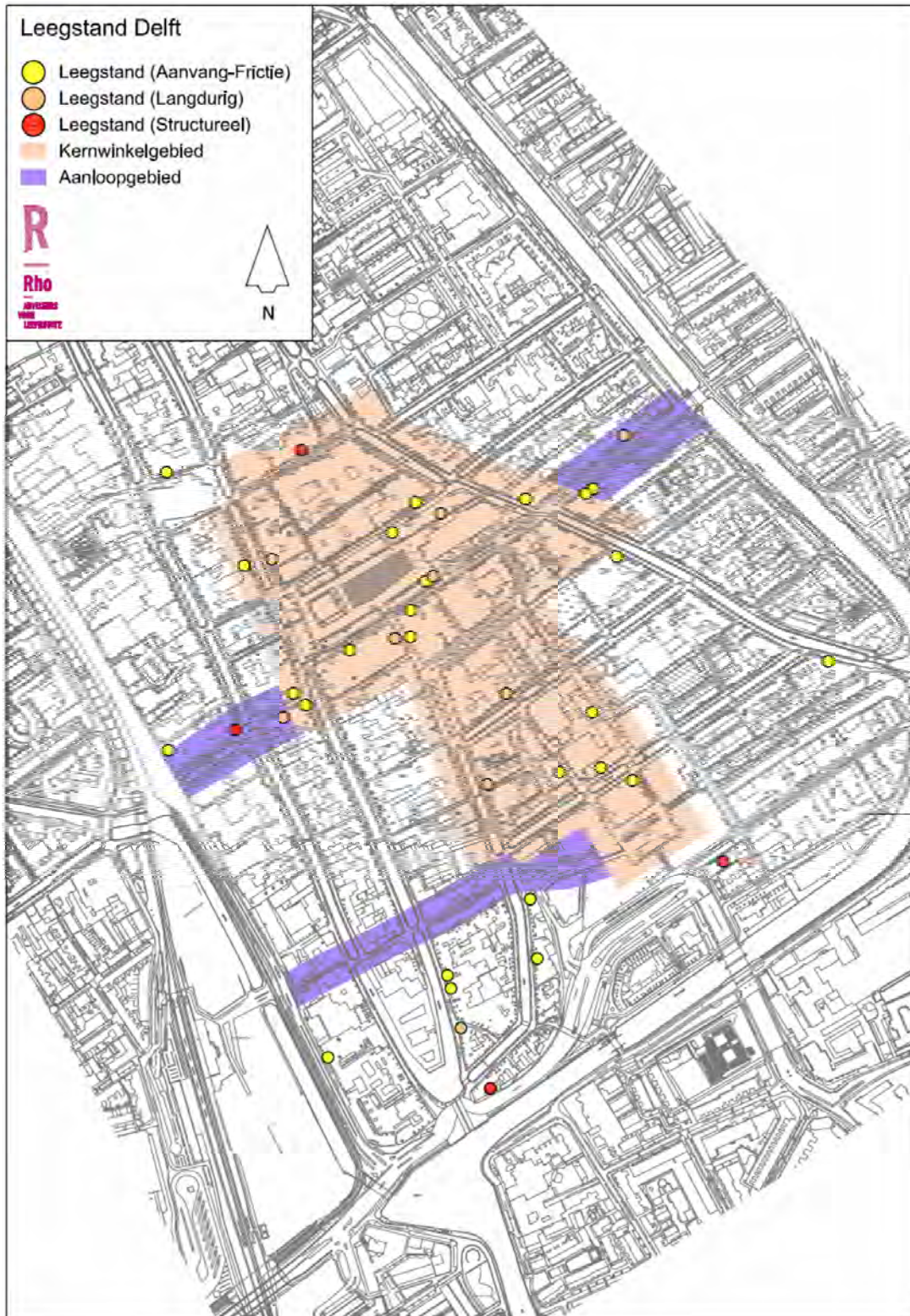
	aantal commerciële ruimten			oppervlakte detailhandel (m ² wvo)			gemiddelde in woonplaatsen met circa 100.000 inwoners	
	totaal	leeg	%	totaal	leeg	%	aantal %	oppervlakte %
gehele gemeente	1.312	69	5%	178.257	15.580	9%	9%	13%
centrumgebied	713	39	5%	52.127	4.126	8%	11%	16%
wijkcentrum "In de Hoven"	156	10	6%	19.793	2.280	12%	9%	12%
woonboulevard "Leeuw & Stein"	27	7	26%	24.761	4.144	17%	11%	12%

Voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied is de leegstand in de binnenstad van Delft van belang. In algemene zin is deze fors lager dan gemiddeld.

De totale leegstand (à 4.126 m² wvo) zou in beginsel voldoende zijn om het maximale winkelprogramma (1.600 m² wvo nieuw) in te passen. Deze leegstand bevindt zich echter niet (volledig) in / aansluitend aan het plangebied, maar verspreid over de binnenstad (figuur 3.5).

In de Delftse binnenstad bestaat de leegstand vooral (voor 67%) uit 'aanvangs-/frictieleegstand', deze panden staan pas kort (minder dan 1 jaar) leeg. De verwachting is dat deze ook weer binnen afzienbare tijd heringevuld worden met een commerciële functie. Te meer, omdat het grootste deel van deze panden zich bevinden in het kernwinkelgebied van de binnenstad. Hier bevinden zich de meeste passanten en daarom liggen hier de beste economische kansen.

De structurele leegstand (meer dan 3 jaar) bevindt zich vooral buiten het kernwinkelgebied. Afgevraagd kan worden of dergelijke leegstaande ruimten, vanwege de ligging buiten het winkelconcentratiegebied, nog een toekomst hebben in de vorm van een consumentgerichte functie. Herontwikkeling tot een geheel andere functie behoort tot de mogelijkheden.



Figuur 3.5 Leegstand naar locatie (indicatief) in binnenstad Delft (Locatus, april 2015)

Voor de leegstand in de Binnenwatersloot – één van de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied – geldt dat het draagvlak voor herinvulling met een commerciële functie verbetert als het plangebied een aantrekkelijke invulling krijgt, want looproute van het NS-station naar het centrum wordt dan als geheel aantrekkelijk. Op deze wijze draagt de ontwikkeling van het noordelijk deel van het plangebied tot aantrekkelijke verbinding bij aan de mogelijkheden voor commerciële functies in de rest van de binnenstad.

3.5. Economische analyse

Er is een actuele distributieplanologische berekening opgesteld. Hierbij is uitgegaan van de actuele gegevens omtrent bevolking, bestedingen, winkelaanbod en winkelomzet. Conform de Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking (Ministerie I&M, 2 november 2013) is de bevolkingsprognose meegenomen in de analyse. Voor de koopstromen is uitgegaan van de Nota Detailhandel Delft 2012-2020 (2012), waarin de resultaten van het Koopstromenonderzoek Randstad als uitgangspunt zijn genomen.

In de economische analyse wordt gerekend met de bevolkingsontwikkeling in geheel Delft, omdat het voorzieningenaanbod in het plangebied is gericht op de (tijdelijke) inwoners van het gebied zelf en daarnaast op forenzen van en naar Delft, inwoners Delft, studenten en overige gasten.

Dagelijkse goederen

In tabel 3.1 is een actuele berekening uitgevoerd van de marktomstandigheden in de sector dagelijkse goederen in Delft. Zoals de Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking (november 2013, ministerie I&M) aangeeft is hierin onder meer de te verwachten ontwikkeling van de bevolking meegenomen.

In de actuele marktomstandigheden is er sprake van ruimte voor groei van de detailhandel in dagelijkse goederen. Een deel van deze ruimte wordt ingezet voor de uitvoer van lopende projecten: de AH XL in In de Hoven, de Lidl in de binnenstad, uitbreiding buurtcentrum aan de Foreetweg en komst van een Campus-Spar bij de TU. Deze ontwikkelingen hebben een oppervlak van in totaal 4.300 m² wvo. Overigens mag verwacht worden dat al deze ontwikkelingen een positieve invloed hebben op de koopkrachtbinding, waardoor het draagvlak voor detailhandel nog enigszins wordt vergroot. Dit effect is (nog) niet meegenomen in de berekening in tabel 3.2.

Realisatie van de lopende projecten in dagelijkse goederen in Delft betekent dat er in 2025 nog circa 5.500 m² wvo (9.880 minus 4.300) ruimte is voor ontwikkeling. In het plangebied kan maximaal 1.600 m² wvo (zijnde 2.000 m² bvo) nieuwe detailhandel – geen reguliere supermarkt – worden gerealiseerd. Zelfs als de maximale mogelijkheid voor het plangebied geheel ingevuld wordt met detailhandel in dagelijkse goederen is er nog economische ruimte voor ontwikkeling. Anders gezegd: de haalbare omzet per m² van de winkels in dagelijkse goederen in Delft blijft ook in dat geval boven het landelijke gemiddelde. Dit betekent dat de detailhandel in deze sector (meer dan) genoeg mogelijkheden houdt voor economisch-duurzaam functioneren. Van een toename van de leegstand is dan ook geen sprake en er blijft een aanvaardbaar woon-, leef- en ondernemersklimaat in Delft en omgeving.

Tabel 3.2 Marktomstandigheden dagelijkse goederen Delft

	2015	2020	2025	bron
inwoners Delft	100.046	107.700	112.200	CBS / Primos, 2015
toonbankbestedingen dagelijkse goederen	€ 2.462	€ 2.462	€ 2.462	detailhandel.info, 2014
bestedingspotentieel	€ 246.300.000	€ 265.200.000	€ 276.200.000	- uitkomst berekening -
koopkrachtbinding %	91%	91%	91%	Nota Detailhandel, 2012
aan Delft gebonden bestedingen	€ 224.100.000	€ 241.300.000	€ 251.300.000	- uitkomst berekening -
koopkrachttoevoeiing %	16%	16%	16%	Nota Detailhandel, 2012
winkelomzet uit toevoeiing	€ 42.700.000	€ 46.000.000	€ 47.900.000	- uitkomst berekening -
totale winkelomzet dagelijkse goederen	€ 266.800.000	€ 287.300.000	€ 299.200.000	- uitkomst berekening -
gemiddelde omzet per m ² dagelijkse goederen	€ 7.467	€ 7.467	€ 7.467	detailhandel.info, 2014
te verwachten omvang winkelaanbod	35.730	38.480	40.070	- uitkomst berekening -
aanwezige omvang winkelaanbod Delft	30.190	30.190	30.190	Locatus, 2015
verschil m² wvo	5.540	8.290	9.880	- uitkomst berekening -

Niet-dagelijkse goederen

In tabel 3.3 is ook een actuele berekening uitgevoerd van de marktomstandigheden in de sector niet-dagelijkse goederen in Delft. Conform de werkwijze in de Nota Detailhandel Delft 2012-2020 is de regionale invloed van specifiek de Ikea buiten de berekeningen gehouden om een bruikbaar en betrouwbaar beeld te krijgen van de marktomstandigheden in de detailhandel in Delft zelf.

In de actuele marktomstandigheden is er sprake van ruimte voor groei van de detailhandel in niet-dagelijkse goederen. Een deel van deze ruimte wordt ingezet voor de uitvoer van lopende projecten: enige uitbreiding in zowel het centrumgebied als in In de Hoven. Het totaaloppervlak van deze projecten is 3.200 m² wvo.

Tabel 3.3 Marktomstandigheden niet-dagelijkse goederen Delft

	2015	2020	2025	bron
inwoners Delft	100.046	107.700	112.200	CBS / Primos, 2015
toonbankbestedingen niet-dag. goederen	€ 2.356	€ 2.356	€ 2.356	detailhandel.info, 2014
bestedingspotentieel	€ 235.700.000	€ 253.700.000	€ 264.300.000	- uitkomst berekening -
koopkrachtbinding %	55%	55%	55%	Nota Detailhandel, 2012
aan Delft gebonden bestedingen	€ 129.600.000	€ 139.500.000	€ 145.400.000	- uitkomst berekening -
koopkrachttoevoeiing %	48%	48%	48%	Nota Detailhandel, 2012
winkelomzet uit toevoeiing	€ 119.600.000	€ 128.800.000	€ 134.200.000	- uitkomst berekening -
totale winkelomzet niet-dagelijkse goederen	€ 249.200.000	€ 268.300.000	€ 279.600.000	- uitkomst berekening -
gemiddelde omzet per m ² niet-dag. goederen	€ 2.630	€ 2.630	€ 2.630	detailhandel.info, 2014
te verwachten omvang winkelaanbod	94.750	102.020	106.310	- uitkomst berekening -
omvang aanwezig winkelaanbod Delft ⁴⁾	92.362	92.362	92.362	Locatus, 2015
verschil m² wvo	2.388	9.658	13.948	- uitkomst berekening -

Realisatie van de lopende projecten in dagelijkse goederen in Delft betekent dat er in 2025 nog meer dan 10.000 m² wvo (13.948 minus 3.200) ruimte is voor ontwikkeling. In het plangebied kan maximaal 1.600 m² wvo (zijnde 2.000 m² bvo) nieuwe detailhandel worden gerealiseerd. Zelfs als de maximale mogelijkheid geheel ingevuld wordt met detailhandel in niet-dagelijkse goederen is er nog ruimte voor ontwikkeling. Anders gezegd: de haalbare omzet per m² van de winkels in niet-dagelijkse goederen in Delft blijft ook in dat geval boven het landelijke gemiddelde. Dit betekent dat de detailhandel in deze sector (meer dan) genoeg mogelijkheden houdt voor economisch-duurzaam functioneren. Van een toename van de leegstand is dan ook geen sprake en er blijft een aanvaardbaar woon-, leef- en ondernemersklimaat.

⁴⁾ 17% van het oppervlak van Ikea Delft is meegenomen in de oppervlak, conform de Nota Detailhandel Delft (2012).

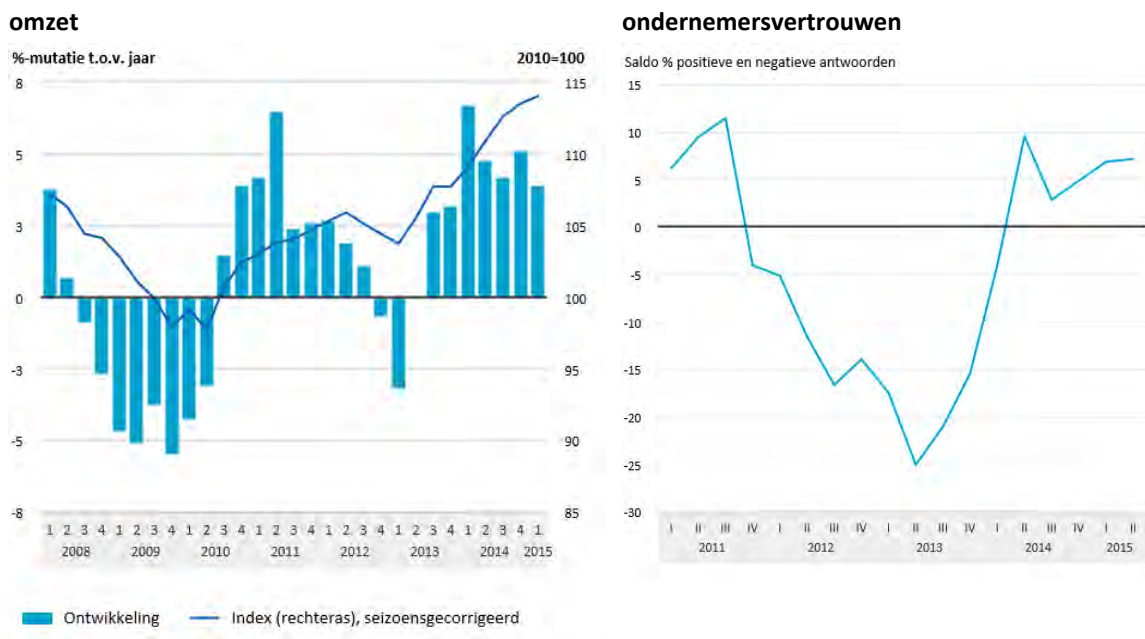
4. Horeca

4.1. Horeca gericht op directe consumptie

Goede toekomstverwachtingen horecasector

2014 was voor de horeca een jaar met forse omzetgroei (figuur 4.1), welke doorzet in het eerste kwartaal van 2015. De groei in het derde kwartaal van 2014 was 4,7 procent ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De omzet van de horeca groeit al vijf kwartalen op rij. Binnen de horeca behaalden zowel restaurant als de catering in het derde kwartaal met 5,7 procent het meeste groei.

Figuur 4.1 Ontwikkeling omzet en ondernemersvertrouwen in de horeca (CBS, 9 juni 2015)



Gestaafd door de omzetgroei is het vertrouwen onder de horecaondernemers in het eerste kwartaal van 2015 toegenomen en kwam daarmee voor de vierde keer op rij positief uit. Deze gunstige ontwikkeling volgt op een periode waarin het ondernemersvertrouwen tien kwartalen onafgebroken negatief was. Ook de rest van 2015 zien horecaondernemers weer met meer vertrouwen tegemoet.

Ontwikkeling per sector

De horeca wordt traditioneel ingedeeld in de volgende sectoren:

- drankensector (café, dancing, discotheek, coffeecorner);
- fastservicesector (lunchroom, ijssalon, snackbar, pannenkoekenrestaurant);
- restaurantsector;
- hotelsector;
- cateringsector.

De toekomstperspectieven verschillen per sector.

Drankensector

De drankensector staat reeds jaren onder druk vanwege een jarenlange daling van het café- en discotheekbezoek. De invoering van het rookverbod heeft de daling versterkt. Dit heeft geleid tot een versterkte afname van het aantal cafés en discotheken. In het aanbod is een verschuiving te constateren van alcoholische dranken naar meer koffie/theeafzet.

Fastservicesector

In de fastservicesector vindt veel innovatie plaats. Tegelijk ontwikkelen de traditionele bedrijven zich negatief. Zo komt de traditionele snackbar steeds meer onder druk te staan en ondervindt deze in toenemende mate concurrentie van supermarkten. Daartegenover ontwikkelen lunchrooms zich positief. Met een gezondheidsconcept weten deze aanbieders de aandacht van de consumenten te trekken. Ook ijssalons mogen zich in een goede belangstelling van de consument verheugen. Dit uit zich onder andere in een toename van het aantal ijssalons en lunchrooms.

Restaurantsector

Deze sector wordt als gevolg van de economische crisis getroffen door meer terughoudendheid bij de zakelijke markt. Daarentegen blijft het aantal consumenten dat buiten de deur eet relatief hoog. Naar verwachting is de groei van het aantal personen in de leeftijd van 50+ hier een oorzaak van, omdat deze bevolkingsgroepen een restaurantbezoek prefereren boven een bezoek aan een café.

Omdat de prijsstijging in de restaurantsector relatief beperkt is gebleven, is in relatieve zin de betaalbaarheid van restaurantbezoek bevorderd. Hierdoor is de omzet in deze sector enigszins op peil gebleven de afgelopen periode. Voor de lange termijn wordt een flinke shake-out in de branche verwacht en zullen innoverende en onderscheidende concepten overleven.

Hotelsector

De dalende koopkracht drukt de consumentenbestedingen en de stagnerende economie heeft een negatief effect op de zakelijke markt. Ook Delft heeft hiermee te maken gehad. De meest recente cijfers laten zien dat voor de kennisintensieve bedrijvigheid in de gemeente geldt dat de werkgelegenheid in 2014 voor het eerst weer licht gestegen is.

Deze zaken hebben een drukkend effect op de omzetontwikkeling in de hotelsector. Om een grote terugval te voorkomen, heeft de hotelsector actief het prijsinstrument ingezet. Mede hierdoor is het aantal overnachtingen redelijk op peil gebleven.

Voor de lange termijn is de verwachting dat 'value for money' belangrijk blijft en dat met name de 2- en 3-sterren hotels steeds meer zullen opschuiven richting de luxe hotellerie. Het aantal B&B's zal blijven groeien en het B&B-segment zal steeds vaker een concurrent worden voor de zakelijke hotels.

Cateringsector

Dit segment ondervindt eveneens de gevolgen van de ongunstige economische ontwikkeling. Bedrijven kijken bijvoorbeeld kritisch naar de kosten van de bedrijfskantine of naar de kosten van bedrijfsevenementen (personeelsfeest, nieuwjaarsreceptie en dergelijke). Ook in de komende periode zullen, gezien het langzame economische herstel, de uitgaven aan catering niet toenemen.

Horeca naar bezoekmoment

De hierboven beschreven, traditionele horeca-indeling gaat voorbij aan het gedrag van consumenten, terwijl deze de toekomst van de sector bepalen. Vanuit consumenten redenerend kan de horeca worden ingedeeld naar drie bezoekmomenten.

1. horeca voor thuis of dichtbij huis;
2. horeca voor écht uit;
3. horeca voor gemakkelijk en smakelijk tussendoor.

Met deze bezoekmomenten als uitgangspunt wordt bekeken welke horecasectoren passend zijn in het plangebied.



Afgepaste maaltijdcomponenten en luxe kruidenierswaren (Bilder & De Clercq, Amsterdam)

Thuis of dichtbij

Voor gebruik van producten thuis of dichtbij huis bezoekt de consumenten in hoofdzaak fastservicebedrijven en de detailhandel, en dan met name de supermarkt. Het groeiend aantal één- en tweepersoonshuishoudens zoekt steeds meer gemak. Als de consument niet zelf kookt dan wordt dat minder vaak vervangen door een bezoek aan de snackbar, en steeds vaker door een kant en klare maaltijd(salade) uit de supermarkt of een luxe maaltijd van de tot traiteur omgeturnde specialzaak. De aangeboden maaltijden worden steeds gezonder en gedifferentieerder, en ook in de detailhandel worden deze ter plekke bereid.



Grandcafé – eerst dineren, daarna uitgaan

Écht uit

Om *écht uit* te gaan bezoekt de consument doorgaans een restaurant. De omzet in de restaurantsector is redelijk op peil gebleven, omdat de consument deze vorm van ontspanning blijft waarderen. Bedrijven

gericht op *écht uit* bieden met het oog op de crisis steeds meer alternatieven voor de kleine portemonnee. Er vindt daardoor een verschuiving plaats naar een gunstigere prijs-kwaliteitverhouding. Traditionele (nacht)cafés gericht op *écht uit* dreigen een deel van hun functie te verliezen. Zij worden vervangen door koffielounges, evenementen of door de thuistap. Deze ontwikkeling wordt bevorderd door de enorme prijsdruk vanuit de supermarkt. De consument ervaart het drinken in de horeca als zeer prijzig in vergelijking met het prijsniveau in de supermarkt. Om het hoofd boven water te houden, wordt door horecaondernemers vaak ingezet op de ombouw van drank naar eten. Daarbij wordt dan vaak de multifunctionaliteit van de locatie ingezet met eerst dineren en daarna uitgaan (grandcafé).

Gemakkelijk en smakelijk tussendoor

Het bezoekmoment *gemakkelijk tussendoor* is sterk in ontwikkeling. Voor dit marktgebied is een tweedeling te maken in:

- recreatief: tijdens recreatieve activiteiten zoals, pretpark, sport, winkelen, reizen of events;
- functioneel: tijdens het werk, in de zorg, op school of onderweg.

Voor de recreatieve tak is een groeimarkt, omdat consumenten steeds meer dagtrips maken. Te meer, omdat tegenwoordig overal en op ieder moment wel iets te doen is in de vorm van een cultureel festival of een markt. Daarbij heeft de consument behoefte aan gemakkelijk, informeel en snel. Koffiecafés, authentieke broodzaken, laagdrempelige zelfservice formules en trendy grandcafés vervullen die behoefte. Hierdoor is een positieve ontwikkeling te zien van de koffie- en theehuizen, de horeca bij detailhandel en op *high traffic* locaties als stations en bij recreatie.

Het functionele deel van dit marktveld zijn vooral de bedrijfsrestaurantieve voorzieningen, de zorg en het onderwijs. Supermarkten, bezorgdiensten zoals www.albert.nl, lokale traiteurs, cateraars, restaurants en fastfoodbezorgdiensten springen hierop in.



Moderne horecagelegenheid gericht op 'gemakkelijk en smakelijk tussendoor'

Ruimte voor horeca in het plangebied

De gemeente Delft beschikt over circa 300 horecagelegenheden (Locatus, 2015), waarvan 15 hotels (zie volgende paragraaf). Van deze horeca bevindt meer dan twee derde deel (212 bedrijven) zich in de

binnenstad. Dit is een fors groter aantal dan gemiddeld in de centra van steden met circa 100.000 inwoners⁵⁾, want deze beschikken gemiddeld over 120 horecagelegenheden. Het toeristische karakter met internationale bekendheid maakt het draagvlak voor horeca in Delft fors groter dan gemiddeld. Het horecabezoek 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 bezoekmomenten 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 stationsgebouw zelf. Deze ruimten zijn ingevuld met de reguliere concessiehouders van de exploitatiemaatschappij NS Stations. Dit biedt kansen voor anderen om aanvullend daarop een onderneming in het plangebied te beginnen.

Het totaal oppervlak aan horeca dat is voorzien in het plangebied is 3.000 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 nog maximaal 3.000 m² bvo nieuwe detailhandel worden gerealiseerd. Binnen dit oppervlak wordt een horecaprogramma van circa 10 bedrijven verwacht.

⁵⁾ Hierbij is uitgegaan van het gemiddelde in aantal horecabedrijven in de centra per woonplaats in de categorie 50.000-100.000 inwoners en de categorie 100.000-175.000 inwoners, omdat dataleverancier Locatus deze begrenzing hanteert en Delft met 100.046 inwoners precies op de grens van beide categorieën uitkomt.



Hedendaags zelfservice restaurant (Vapiano)

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 aanvankelijk met 10 ruimten toenemen (als er 10 horecabedrijven in het plangebied worden gerealiseerd). Dit betekent dat de leegstand in de binnenstad toeneemt van 39 tot 49 ruimten: een toename van de leegstand met maximaal 1,3 procentpunt ten opzichte van de huidige situatie⁶. 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 horecazaken 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.

Conclusie

Er is voldoende actuele regionale behoefte aan horeca in het plangebied die aanvullend is aan de horeca in de binnenstad. 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'.

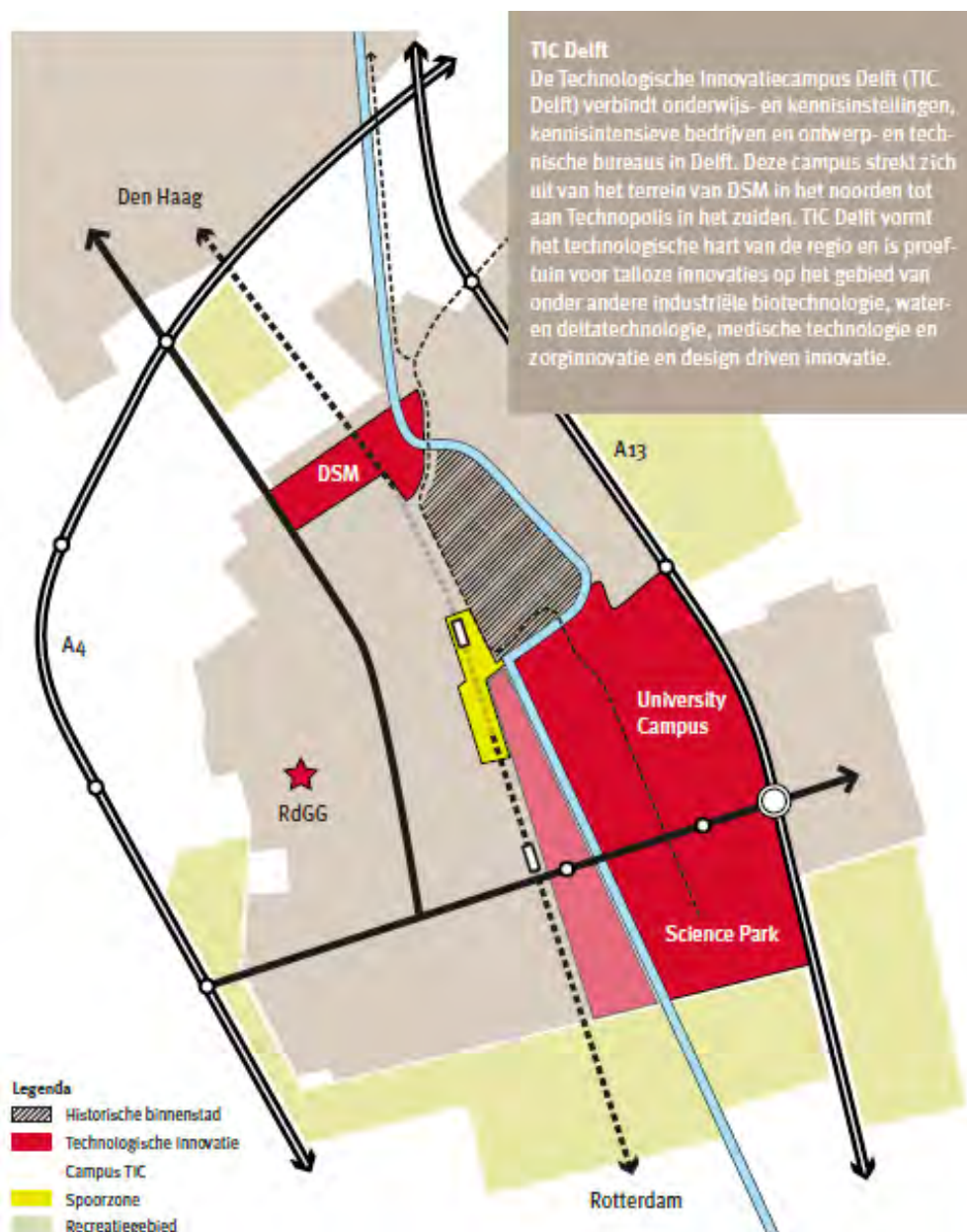
De passanten in het gebied zijn deels op weg van en naar een ander doel dan het plangebied zelf. Aan deze consumenten kan een rustmoment, een plaats om te ontmoeten of een versnapering worden geboden. Bedrijven die zich op een dergelijke doelgroep richten zoeken locaties in centrumgebieden, maar juist 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.

⁶ Momenteel zijn er 713 ruimten met (voormalige) consumentgerichte functies in de binnenstad, waarvan er 39 leegstaan (5,5%). Bij realisatie van 10 horecabedrijven in het plangebied wordt het totaal 723 ruimten met (voormalige) consumentgerichte functies en de leegstand wordt 49 ruimten in de binnenstad, zijnde 6,8%. Dit geeft een toename van de leegstand naar aantal ruimten met 1,3 procentpunt.

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 1,3 procentpunt toenemen ten opzichte van de huidige situatie. 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 horecazaken in alle marktsegmenten en voor alle bezoekmomenten. Bovendien bestaat de verwachting dat een groot deel van de eventueel leegkomende ruimten gemakkelijk heringevoerd kan worden (met horeca of andersoortige functies).

4.2. Verblijfhoreca

Het plangebied biedt ruimte voor inpassing van een hotel. De ligging naast het NS-station maakt de bereikbaarheid voor (buitenlandse) gasten uitstekend. De ligging tussen het station en de historische binnenstad enerzijds en de TU anderzijds is optimaal (zie ook figuur 4.2).



Figuur 4.2 Het plangebied in relatie tot de TIC (bron: IOP Nieuw Delft 2025)

Te verwachten ontwikkelingen (zakelijke) hotelmarkt

Naar verwachting zal het aantal buitenlandse gasten dat Nederland bezoekt in 2025 groeien naar 15,8 miljoen tegenover ruim 12,5 miljoen in 2013 (Toekomstperspectief Destinatie Holland 2025, NBTC Holland Marketing, oktober 2013). Circa een kwart van alle overnachtingen in Nederland betreffen zakelijke overnachtingen. Deze groep is interessant als doelgroep voor het plangebied, omdat de verblijfsaccommodaties in de historische binnenstad optimaal de toeristische doelgroep kunnen bedienen.

Onder het zakelijk toerisme vallen primaire en secundaire activiteiten. De primaire activiteiten zijn puur werkgerelateerd, zoals een vergadering, training of het bijwonen van een conferentie. Secundaire activiteiten richten zich op de vrije tijd van het zakelijk toerisme, zoals eten, winkelen, recreatie en excursies. Deze secundaire activiteiten maken een substantieel en groeiend deel uit van het reispatroon en de uitgaven van zakelijke toeristen (IMEX, 2012).

De meeste buitenlandse zakelijke toeristen in Nederland komen uit Groot-Brittannië, België en de Verenigde Staten (Toerisme 2014, CBS, november 2014). Ook komen er veel zakelijke toeristen uit Duitsland en Frankrijk. Circa drie van de vier buitenlandse zakelijke toeristen komen voor individuele zakelijke redenen, bijvoorbeeld om een vergadering bij te wonen of met zakenpartners te overleggen. De overige 25 procent komt voor bijvoorbeeld een congres, training of beurs.

Inspelen op de nieuwe generatie gasten

Door economische, sociale en demografische ontwikkelingen kunnen accommodatie-aanbieders meer gasten verwachten uit een aantal doelgroepen:

- 'nieuwe toeristen': mensen die voor eerst Nederland bezoeken;
- actieve senioren: die tijd en geld hebben om te reizen;
- de Y-generatie (geboren tussen 1980 en 2000): de nieuwe generatie zakelijke gasten.

De 'nieuwe' (en bestaande) toeristen en de actieve senioren kunnen prima terecht in de bestaande verblijfsaccommodaties in (de historische binnenstad van) Delft. Het plangebied kan aanvullend daaraan inspelen op de Y-generatie 'de nieuwe generatie zakelijke gasten'. In Delft is deze groeiende groep bezoekers gerelateerd aan de TIC: de Technologische Innovatiecampus Delft (figuur 4.2). Deze gasten zoeken in en om een hotel naar een moderne mix van voorzieningen, deels gebruikmakend van moderne informatie- en communicatietechnologieën. Hierin kan de City Lounge voorzien.

Deze nieuwe generatie zakelijke gasten wil participeren, co-creëren en de mogelijkheid hebben om zichzelf verder te ontwikkelen; voor, tijdens en na een businessevent (Toekomstperspectief Destinatie Holland 2025, NBTC Holland Marketing, oktober 2013). Informatietechnologie speelt in dit kader een steeds belangrijkere rol. Die rol gaat verder dan het aanbod van wifi; dat is voor de zakenreiziger tegenwoordig een vanzelfsprekendheid. Deelnemers aan congressen en meetings willen steeds meer en vaker interactief bijdragen en content uitwisselen via nieuwe media. Of dat nu met andere aanwezigen of niet-aanwezigen wereldwijd is.



Conferentieruimten



Er wordt steeds vaker gebruik gemaakt van virtuele/hybride technologieën. Een hybride congres en/of meeting is een combinatie van een live bijeenkomst en een virtueel online component. Deze technologie sluit goed aan bij de veranderingen in de manier van werken. Er wordt steeds meer thuis gewerkt en in kleinere kantoren, waardoor de vraag naar nieuwe vormen van vergaderen toeneemt. De zakenreiziger van de toekomst wil zijn zakelijke trip ook graag combineren met vrijetijdsbesteding (of een korte vakantie) op de plaats van bestemming, om zo het meeste uit zijn zakenreis te halen. Gezien het bovenstaande, vragen organisatoren van congressen en meetings in toenemende mate naar kleinere en unieke locaties. Locaties dienen in toenemende mate multifunctioneel te zijn. Met de mogelijkheden om verschillende vergadervormen te organiseren op één locatie. Deze mogelijkheden hoeven niet uitsluitend in het hotel zelf gesitueerd te zijn, maar kunnen ook in de directe omgeving liggen.

De beoogde mix aan functie in de City Lounge – aangevuld met de voorzieningen van de binnenstad van Delft en de TU – maken dat omstandigheden optimaal zijn om een hedendaags hotel gericht op de (nieuwe generatie) zakelijke gasten in te passen in het plangebied.

Ontwikkeling hotelsector Delft

Uit marktonderzoek voor de hotelsector in Delft (Ontwikkeling congreshotel in Delft, Horwath HTL, juni 2010) blijkt dat Spoorzone aansluit bij de criteria waaraan een hotel met congresfaciliteiten moet voldoen.

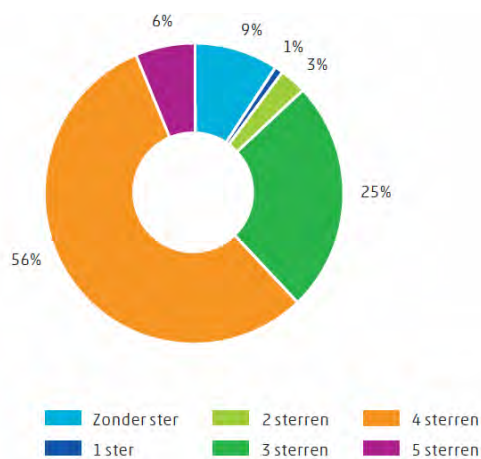
- De ligging nabij NS station Delft sluit aan bij de wensen van (internationale) zakelijke gasten, vanwege de verbindingen met de luchthavens van Amsterdam en Rotterdam.
- De ligging nabij de TU en aanverwante kennisintensieve bedrijven en instituten. Tegelijk maakt de 'afstand' tot het universiteitsterrein dat het hotel geen 'TU-stempel' krijgt, waardoor het ruime mogelijkheden houdt om met een sterk eigen karakter gasten aan te trekken.

In de gemeente Delft zijn 15 hotels, waarvan er 9 (60%) in het centrum liggen. De overige bevinden zich vooral aan de rand van de kern – nabij afslagen van snelwegen. Van deze hotels is alleen het WestCord Hotel op te vatten als een congreshotel (40+ kamers, 3 / 4 / 5 sterren, verschillende zalen, restaurant, bar en eigen parkeergelegenheid). Dit hotel bevindt zich nabij de Ikea aan een afslag van de A13.

In de grotere regio – Den Haag en Rotterdam – zijn meerdere volwaardige congreshotels aanwezig. Echter, de afstand tot Delft maakt dat zij de specifiek Delftse markt (de TIC: de TU en aanverwante kennisintensieve bedrijven en instituten) minder goed kunnen bedienen.

Door de ligging van het WestCord Hotel Delft aan de A13 (op afstand van het NS Station en van de Delftse binnenstad) kan het gasten uit een grotere regio bedienen. Deze ligging maakt dat dit hotel deels een andere publiek zal hebben dan een hotel in het plangebied.

Het WestCord Hotel Delft heeft 3 sterren. Het gros van de zakelijke reizigers verblijft voornamelijk in hotels met 4 sterren (zie figuur 4.1). In beginsel is er daarom ruimte in Delft voor een hotel met minimaal 4 sterren gericht op de zakelijke reiziger.



Bron: CBS, Statistiek Logiesaccommodaties.

Figuur 4.1. Zakelijke overnachtingen in hotels naar sterrenklasse, 2013 (CBS, 2014)

In het marktonderzoek is vastgesteld dat de huidige congresmarkt in Delft gefragmenteerd is en dat veel congressen kleinschalig zijn. De (middel)grote congressen vinden vrijwel altijd plaats in de Aula van de TU. Deze locatie lijkt daarmee te voldoen aan de vraag vanuit de markt, maar de Aula voldoet wellicht niet altijd aan moderne kwalitatieve eisen. Daarbij beschikt deze locatie niet over de combinatie tussen een groot aanbod aan hotelkamers en zaalruimte.

De kansen in het plangebied liggen dan ook in de realisatie van een alles-in-één-accommodatie en/of een bedrijf dat slim de in City Lounge aanwezige functies weet in te zetten voor de eigen gasten (bijvoorbeeld van de omliggende horeca of van het filmhuis; zie paragraaf 5.3). Verwacht mag worden dat met de komst van een volwaardige locatie op de beoogde plek het aantal congressen in Delft kan toenemen, waarmee voldoende draagvlak ontstaat voor het congreshotel. Van belang is daarbij wel dat een uniek, aanvullend concept wordt gerealiseerd door een ondernemer/onderneming met verstand van zaken die op creatieve wijze kansen grijpt in de lokale en regionale zakelijke markt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er voldoende actuele behoefte bestaat in de regio aan een (binnen de regio) uniek concept in de zakelijke hotelsector. Als deze in een complementair segment wordt gerealiseerd – bij voorkeur 4 sterren en met de beschikbaarheid over ruime en moderne congresfaciliteiten – zal er geen onaanvaard effect uitgaan van deze ontwikkeling op de hotelmarkt in de gemeente en de regio. De overige hotels in de gemeente richten zich namelijk op andere doelgroepen (toeristen) of andere segmenten van de zakelijke markt. Het eventueel wegvallen van een ‘zwakke speler’ in Delft of de regio Rotterdam/Haaglanden door de komst van één hotel in het Van Leeuwenhoekkwartier is aanvaardbaar in relatie tot een goed woon-, leef- en ondernemersklimaat.

5. Overige functies

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de functies wonen, *extended stay*, kantoren, filmhuis en overige voorzieningen.

5.1. Wonen

In de Provinciale Structuurvisie (Zuid-Holland, 2012) is opgenomen dat stedelijke centra, zoals Delft, moeten streven naar een eigen aantrekkelijk aanbod van woonmilieus. De provincie heeft de ambitie om zoveel mogelijk woningbouw te concentreren rond stations van StedenbaanPlus, waar Delft onder valt. Daarbij wordt Delft genoemd als locatie voor het huisvesten van 'buitenlands toptalent', waaronder studenten (Structuurvisie Zuid-Holland, 2012). Deze groepen kunnen worden gehuisvest in permanente woningen en *longstay*-appartementen.

In de actuele regionale woonvisie is het woningbouwprogramma afgestemd, waarbij aandacht is voor sociale woningbouw, een realistisch programma, woonmilieus en de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De Woningbehoefteraming 2013 is bedoeld als kwantitatieve basis voor het woningbouwbeleid. Voor elke regio is berekend hoeveel extra woningen er nodig zijn voor het huisvesten van nieuwe huishoudens. De behoefte voor de regio Stadsgewest Haaglanden wordt geraamd op 46.300 woningen in de periode 2012-2019 (WBR, 2013). De woningbehoefte in de gemeente Delft wordt geraamd op 4.425 woningen in dezelfde periode (WBR, 2013).

De verdere invulling van het woningbouwprogramma en de uitvoering van dit programma is afgestemd met de regionale partners in een regionale woonvisie. Mede daarom sluit de ontwikkeling aan bij de eisen uit stap 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking. Ook leidt de ontwikkeling ervan daarom tot een aanvaardbaar woon-, leef- en ondernemersklimaat.

In het Regionaal Structuurplan Haaglanden 2020 (Stadsgewest Haaglanden, 2008), en de herijking uit 2012, is opgenomen dat de kwantitatieve woningtekorten weggewerkt moeten worden, waarbij het woningaanbod aansluit bij de vraag en de mogelijkheden van de huishoudens die in Haaglanden willen wonen. Daarbij wordt gestreefd naar hoogwaardige, innovatieve en aantrekkelijke stedelijke woonmilieus. Het plangebied biedt optimale ruimte om een dergelijk woonmilieu te realiseren.

Voor de woningmarkt in Delft worden kansen gezien voor de hoogstedelijke woonmilieus 'stedelijk-levendig', 'stedelijk-exclusief' en 'studentenwoningen'. Het plangebied Delft opgenomen in de regionale projectenlijst voor de periode 2014-2020 (herijking RSP, 2012). Hierin is het beoogd aantal woningen voor het gebied opgenomen.

Per 1 januari 2015 zijn Stadsregio Rotterdam en Stadsgewest Haaglanden samengevoegd tot Metropoolregio Rotterdam Den Haag. Voor de overgangperiode worden de beleidskaders van de oude regio's gehanteerd.

5.2. Extended stay

Deze behoefte volgt uit de toenemende populariteit aan de TU voor buitenlandse studenten. Deze specifieke groep is wel voor een langere periode in Delft woonachtig, maar niet permanent. Zij hebben de behoefte aan gemeubileerde appartementen, maar de reguliere huurmarkt is daarvoor te star, terwijl hotels te duur zijn en/of 'ongevraagde' service bieden.

350-400 eenheden voor extended stay zijn mogelijk binnen het programma van het plangebied. De sluiten aan bij de behoefte in de markt. Dergelijk aanbod is nog niet in die mate aanwezig in Delft, daarom zijn er geen onaanvaardbare effecten te verwachten van realisatie ervan.

5.3. Kantoren

De provincie Zuid-Holland streeft naar dynamisch stedelijke regio's met een internationaal concurrerende economie met daarbij een passende kantorenmarkt. Optimale bereikbaarheid is hierbij van belang. Delft is aangewezen als Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV) knooppunt, als onderdeel van het project StedenbaanPlus (Structuurvisie Zuid-Holland, 2012). Aanvullende nieuwe kantoorontwikkelingen moeten gedoseerd en gefaseerd plaatsvinden in de centra van StedenbaanPlus (Verordening Ruimte, 2014).

Delft maakt onderdeel uit van de regio Stadsgewest Haaglanden. De nieuwbouwbehoefte aan kantoren van deze regio omvat 550.000 m² bvo (Structuurvisie Zuid-Holland, 2012). Van deze behoefte is circa 10% – 54.000 m² bvo – voorzien in het plangebied van Delft als hoogwaardig openbaarvervoerknooppunt. Daarvan is 23.000 m² bvo gerealiseerd. In het programma voor deze Spoorzone is daarom nog de mogelijkheid voor realisatie van 32.000 m² bvo

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 Delft sluit hierop aan. Per 1 januari 2015 zijn Stadsregio Rotterdam en Stadsgewest Haaglanden samengevoegd tot Metropoolregio Rotterdam Den Haag. Voor de overgangperiode worden de beleidskaders van de oude regio's gehanteerd.

De behoefte aan kantoren is regionaal afgestemd. Mede daarom sluit de ontwikkeling aan bij de eisen uit stap 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Opgemerkt wordt dat er in Delft – net als elders in de Randstad – uiteraard sprake is van leegstand in de kantorensector. Ook bevindt zich in bestemmingsplannen nog (uit te werken) plancapaciteit voor realisatie van kantoren. Deze locaties bevinden zich echter niet in het plangebied, waardoor deze hoe dan ook nooit kunnen voldoen aan de het kantorenmilieu dat in het plangebied wordt gerealiseerd. De kantoren in dit gebied richten zich dus op eigen marktsegment dat elders in Delft niet voor handen is. Dit maakt dat de eventuele leegstandseffecten hoe dan ook gering, waardoor deze aanvaardbaar zijn in relatie tot het woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Opgemerkt wordt dat kan worden nagedacht of de kantoren buiten de HOV-locaties voldoende toekomstwaarde hebben. Mogelijk is herontwikkeling naar een andere functies meer duurzaam.

5.4. Filmhuis

Binnen het programma voor het plangebied is tevens ruimte voor een kleinschalige bioscoop/filmhuis. Dit zou dan een verplaatsing betreffen van het filmhuis vanaf het Doelenplein naar dit gebied. In het plangebied is het filmhuis meer zichtbaar. Ook worden faciliteiten vernieuwd en uitgebreid, waardoor een optimale service en beleving kan worden geboden, waarmee wordt voldaan aan de behoeften van de bezoekers. Hierbij wordt uitgegaan van een volwaardig filmhuis met een oppervlak van 1.000 tot 1.500 m² bvo, wat ruimte biedt voor circa 300-350 stoelen in één of twee zalen met bijbehorende faciliteiten.

Het is aantrekkelijk dat de faciliteiten van het filmhuis (zalen en foyer) ook gebruik kunnen worden door andere voorzieningen in het gebied, zoals het hotel. Deze mogelijkheid tot uitwisseling van functie maakt een optimaal en efficiënt ruimtegebruik in het gebied mogelijk, maar het vraagt tevens om voldoende ruimte in het bestemmingplan om de oppervlakte van de functies flexibel in te vullen.

5.5. Overige voorzieningen

Consumentgerichte functies

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:

- uitzendbureau;
- vertaalbureau;
- kapper/schoonheidssalon;
- paramedische diensten;
- fietsenverhuur/-reparateur;
- (3D-)print service;
- internetafhaalpunt;
- IT-winkel/-service;
- bankfiliaal;
- autoverhuur.

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

Deels zal de dienstverlening als mengvorm met de detailhandel of de horeca optreden.

Zakelijke dienstverlening met baliefunctie

Naast reguliere kantoren (zie paragraaf 5.2) 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;
- juristen;
- flexibele werkplekken, vergader- en ontmoetingsruimten (zoals Seats2Meet);
- autoverhuur;
- (3D-)print service;
- Uitzendbureau.

Omdat op voorhand niet duidelijk is welke en hoeveel dienstverlenende functies zich zullen vestigen in het plangebied, is het van belang enige ruimte voor flexibiliteit te hebben in de omvang van de invulling. Daarbij loopt de omvang van de afzonderlijke bedrijven sterk uiteen. Een maximum omvang van 5.000 m² bvo wordt als passend gezien voor consumentgerichte en zakelijke dienstverlening in het plangebied. Binnen een grote stad als Delft zal hiervan geen onaanvaardbaar effect uitgaan op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Te meer, omdat een dergelijke vestigingsplaatsmilieu elders in Delft niet voor handen is.

6. Conclusies

6.1. Behoeftte aan ontwikkeling

Het nieuwe bestemmingsplan 'Van Leeuwenhoekkwartier Noord' heeft betrekking op het noordelijke deel van het Spoorzonegebied en omvat een deel van het toekomstige Van Leeuwenhoekkwartier (de City Lounge), het oude stationsgebouw en het nieuwe stadskantoor/station (HNK). Binnen het gebied is het nieuwe NS-station gerealiseerd met bijbehorende en inpassende functies.

Unieke kans in Delft voor realisatie hedendaags hoogstedelijk milieu

In het plangebied wordt gestreefd naar een hoogwaardig, innovatief en aantrekkelijk stedelijk milieu, dat onderdeel is van de City Lounge. Het gebied is gastvrij en zeer goed bereikbaar. Er zijn verschillende plekken waar je graag afspreekt. Om te werken, te genieten.

Werk, wonen, ontspanning, cultuur, kennis en bedrijvigheid komen er samen. Het aantrekken van de juiste programmatische mix en een hoogwaardige stadse ruimtelijke kwaliteit zijn de ingrediënten van de toekomstige Delftse City Lounge.

Dit nieuwe hoogstedelijke milieu ontstaat niet alleen letterlijk als gevolg van nieuwbouw, maar vooral als een gebied dat een nieuw milieu toevoegt aan de stad. Een levendig stadsdeel met een hoge verblijfskwaliteit, goed aangesloten op de "wereld" en de omliggende wijken.

Naast nieuwe woningen (tijdelijk en permanent) in het gebied, is er ruimte voor een programma van publieksgerichte functies, bestaande uit een mix van detailhandel, horeca, dienstverleners en verblijfsrecreatie: de City Lounge.

Plangebied: noordelijk en zuidelijk deel

Looproute naar kernwinkelgebied (noord): dit betreft het noordelijk deel van het plangebied en loopt van het NS-station naar noord. Via de Binnenwatersloot sluit het gebied aan op het kernwinkelgebied en naar de Markt. Vanwege deze 'aanloopfunctie' is in het gebied ruimte voor winkels en diensten gericht op forenzen en op bezoekers/toeristen.

Gebied rondom stedelijk park (zuid): dit gebied bevindt zich ten zuiden van het nieuwe NS-station. Dit gebied biedt ruimte aan mensen die voor (zeer) korte of langere tijd in Delft verblijven: van zakelijke reizigers via internationale studenten / docenten en expats tot nieuwe inwoners van Delft. Een tweede belangrijke functie in het gebied is het overstapveld naar de bus en de tram.

Te verwachten valt dat de commerciële functies in het gebied zich allereerst op de (tijdelijke) bewoners gaan richten – met detailhandel gericht op *food* en *lifestyle*, horeca gericht op snelle service en zakelijke en consumentgerichte dienstverleners. Dit aanbod heeft daarnaast ook een verzorgingsfunctie voor de reizigers en overige gasten in Nieuw Delft. Al deze doelgroepen krijgen in het gebied de mogelijkheid tot ontspanning, om te ontmoeten, zichzelf te ontwikkelen.

Onderdelen programma

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 voorspelen, 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 programma-onderdelen voor het plangebied is als volgt:

	programma	waarvan nieuw
wonen	650 woningen	<i>idem</i>
extended stay	14.000 m ² bvo	<i>idem</i>
kantoren	47.000 m ² bvo	25.000 m ² bvo
detailhandel	3.200 m ² bvo	2.000 m ² bvo
dienstverlening	5.000 m ² bvo	<i>idem</i>
horeca	4.200 m ² bvo	3.000
filmhuis	1.500 m ² bvo	<i>idem</i>
hotel	6.500 m ² bvo	<i>idem</i>

Detailhandel

De ontwikkelingen in consumentengedrag bieden goede kansen voor detailhandel in het hoogwaardige stedelijke milieu dat in het plangebied is voorzien. Een vergelijkbare 'beleving' is niet elders in Delft te realiseren.

In het plangebied kunnen bezoekers tot (impuls)aankopen worden verleid, maar kan de detailhandel ook de bewoners en gasten in het gebied verzorgen. Belangrijke categorieën zijn *food* (geen reguliere supermarkten) en *lifestyle* (van praktische benodigheden tot 'hebbedingen'). Deze detailhandel is dan aanvullend op enerzijds de reguliere boodschappencentra, waartoe de doelgroep – vooral de studenten en 'techwerkers' – zich minder aangesproken voelt. En anderzijds is het aanvullend aan de Delftse binnenstad, waar recreatief gewinkeld wordt voor mode-artikelen (schoenen, kleding, luxe artikelen en dergelijke).

Uiteraard is enige overlap in assortimenten tussen het plangebied en het kernwinkelgebied niet te vermijden, maar de beperkte omvang en het karakter van het plangebied maakt dat de 'beleving' aldaar altijd anders zal zijn dan in het kernwinkelgebied.

Passend bij het gebied is maximaal 3.000 m² bvo nieuwe detailhandel. Bij het beoogde milieu in het plangebied past een mix van kleine en middelgrote winkels, daarom wordt in het bestemmingsplan een maximale maat van 500 m² bvo voor de individuele winkels opgenomen. Zo wordt de komst van opzichzelfstaande, bovenlokale trekkers en/of een volwaardige supermarkt voorkomen. Hedendaagse foodconcepten zijn wel passend in het plangebied.

Uit de actuele economische analyse blijkt 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. 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.

Voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied is de leegstand in de binnenstad van Delft van belang. In algemene zin is deze fors lager dan gemiddeld, hetgeen een indicatie is dat er draagvlak is voor detailhandelsontwikkelingen op passende locaties.

De totale leegstand zou in beginsel voldoende zijn om het maximale winkelprogramma in het plangebied in te passen. Deze leegstand bevindt zich echter niet in het plangebied, maar verspreid over de binnenstad.

In de Delftse binnenstad bestaat de leegstand vooral (voor 67%) uit 'aanvangs-/frictieleegstand', deze panden staan pas kort (minder dan 1 jaar) leeg. De verwachting is dat deze ook weer binnen afzienbare tijd heringevuld worden met een commerciële functie. Te meer, omdat het grootste deel van deze panden zich bevinden in het kernwinkelgebied van de binnenstad.

Horeca

De passanten in de gebied Spoorzone zijn deels op weg van en naar een ander doel dan het Van Leeuwenhoekkwartier 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 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.

Het hedendaagse, meer vluchtige, hoogstedelijke karakter van het plangebied maakt dat er behoefte is horeca gericht op de bezoekenmomenten 'thuis of dichtbij' en 'gemakkelijk en smakelijk tussendoor'.

Terwijl de horeca in de binnenstad hoofdzakelijk is gericht op het bezoekmotief 'echt uit'.

De ruimte voor nieuwe horeca in het plangebied is maximaal 3.000 m² bvo.

Hotel met congresfaciliteiten

Het plangebied biedt ruimte voor inpassing van een hotel. De ligging naast het NS-station maakt de bereikbaarheid voor (buitenlandse) gasten uitstekend. De ligging tussen het station en de historische binnenstad enerzijds en de TU anderzijds is optimaal.

Het hotel in het plangebied kan inspelen op de Y-generatie 'de nieuwe generatie zakelijke gasten'. In Delft is deze groeiende groep bezoekers gerelateerd aan de Technologische Innovatiecampus Delft. Deze gasten zoeken in en om een hotel naar een moderne mix van voorzieningen, deels gebruikmakend van moderne informatie- en communicatietechnologieën. Hierin kan de City Lounge voorzien.

De nieuwe generatie zakelijke hotelgasten wil participeren, co-creëren en de mogelijkheid hebben om zichzelf verder te ontwikkelen; voor, tijdens en na een businessevent (Toekomstperspectief Destinatie Holland 2025, NBTC Holland Marketing, oktober 2013). Informatietechnologie speelt in dit kader een steeds belangrijker rol.

De kansen in het plangebied liggen dan ook in de realisatie van een alles-in-één-accommodatie en/of een bedrijf dat slim de in City Lounge aanwezige functies weet in te zetten voor de eigen gasten (bijvoorbeeld van de omliggende horeca of van het filmhuis). Verwacht mag worden dat met de komst van een volwaardige locatie op de beoogde plek het aantal congressen in Delft kan toenemen, waarmee voldoende draagvlak ontstaat voor het congreshotel. Van belang is daarbij wel dat een uniek, aanvullend concept wordt gerealiseerd door een ondernemer/onderneming met verstand van zaken die op creatieve wijze kansen grijpt in de lokale en regionale zakelijke markt.

Overige functies

Wonen

Het plangebied Delft opgenomen in de regionale projectenlijst voor de periode 2014-2020 (herijking RSP, 2012). Hierin is het beoogd aantal woningen voor het gebied opgenomen, waarbij voor het totale Spoorzoneproject is uitgegaan van 1.310 woningen. In het plangebied wordt uitgegaan van een maximum van 650 woningen (het overige deel van woonprogramma (inclusief het deel dat eventueel niet gerealiseerd wordt in het plangebied I) zal later in het bestemmingsplan Spoorzone II worden opgenomen).

Voor de woningmarkt in Delft worden kansen gezien voor de hoogstedelijke woonmilieus 'stedelijk-levendig', 'stedelijk-exclusief' en 'studentenwoningen'.

350-400 eenheden voor longstay zijn mogelijk binnen het programma van het plangebied. De behoefte aan longstay volgt uit de toenemende populariteit aan de TU voor buitenlandse studenten. Deze specifieke groep is wel voor een langere periode in Delft woonachtig, maar niet permanent. Zij hebben de behoefte aan gemeubileerde appartementen, maar de reguliere huurmarkt is daarvoor te star, terwijl hotels te duur zijn en/of 'ongevraagde' service bieden.

Kantoren

Delft maakt onderdeel uit van de regio Stadsgewest Haaglanden. De nieuwbouwbehoefte aan kantoren van deze regio omvat 550.000 m² bvo (Structuurvisie Zuid-Holland, 2012). Van deze behoefte is circa 10% – 54.000 m² bvo – voorzien in het plangebied van Delft als hoogwaardig openbaarvervoerknooppunt. Daarvan is 23.000 m² bvo gerealiseerd. In het programma voor deze Spoorzone is daarom nog de mogelijkheid voor realisatie van 32.000 m² bvo

Filmhuis

Binnen het programma voor het plangebied is tevens ruimte voor een kleinschalige bioscoop/filmhuis. Dit zou dan een verplaatsing betreffen van het filmhuis vanaf het Doelenplein naar dit gebied. Een filmhuis van 1.000 tot 1.500 m² bvo heeft ruimte voor circa 300-350 stoelen in één of twee zalen met bijbehorende faciliteiten.

Consumentgerichte en zakelijke dienstverlening (met baliefunctie)

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.

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.

Een maximum omvang van 5.000 m² bvo wordt als passend gezien voor consumentgerichte en zakelijke dienstverlening in het plangebied.

6.2. Aanvaardbaarheid effecten

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 voorspelen, 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.

Detailhandel

De ruimte voor nieuw winkelaanbod in het plangebied (2.000 m² bvo) is te klein om een zelfstandig consumenten aantrekkend winkelgebied te worden. Te meer, omdat een reguliere supermarkt of een trekker in niet-dagelijkse goederen niet kan vestigen in het gebied.

In het plangebied kan nog maximaal 1.600 m² wvo (zijnde 2.000 m² bvo) nieuwe detailhandel worden gerealiseerd. Dat is een toename van 1% ten opzichte van de huidige omvang van het winkelaanbod in Delft en 3% ten opzichte van het aanbod in het centrum. 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.

Tot 2025 is er in Delft nog circa 5.500 m² wvo ruimte is voor ontwikkeling. In het plangebied kan maximaal 1.600 m² wvo (zijnde 2.000 m² bvo) detailhandel – geen reguliere supermarkt – worden gerealiseerd. Zelfs als de maximale mogelijkheid voor het plangebied geheel ingevuld wordt met detailhandel in dagelijkse goederen is er nog economische ruimte voor ontwikkeling. Anders gezegd: de haalbare omzet per m² van de winkels in dagelijkse goederen in Delft blijft ook in dat geval boven het landelijke gemiddelde. Dit betekent dat de detailhandel in deze sector (meer dan) genoeg mogelijkheden houdt voor economisch-duurzaam functioneren. Van een toename van de leegstand is dan ook geen sprake en er blijft een aanvaardbaar woon-, leef- en ondernemersklimaat in Delft en omgeving.

In de sector niet-dagelijkse goederen in Delft is er tot 2025 nog meer dan 10.000 m² ruimte voor ontwikkeling. In het plangebied kan maximaal 1.600 m² wvo (zijnde 2.000 m² bvo) detailhandel worden gerealiseerd. Zelfs als de maximale mogelijkheid geheel ingevuld wordt met detailhandel in niet-dagelijkse goederen is er nog ruimte voor ontwikkeling. Anders gezegd: de haalbare omzet per m² van de winkels in niet-dagelijkse goederen in Delft blijft ook in dat geval boven het landelijke gemiddelde. Dit betekent dat de detailhandel in deze sector (meer dan) genoeg mogelijkheden houdt voor economisch-duurzaam functioneren. Van een toename van de leegstand is dan ook geen sprake en er blijft een aanvaardbaar woon-, leef- en ondernemersklimaat.

De ontwikkeling van het plangebied tot aantrekkelijke looproute van het NS-station naar het centrum draagt bij aan het draagvlak voor herinvulling van de leegstand in het westelijk deel van het centrumgebied met commerciële functies

Horeca

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). Binnen de ruimte voor nieuwe horeca in het plangebied (maximaal 3.000 m² bvo) is daarom een horecaprogramma van circa 10 bedrijven mogelijk.

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 aanvankelijk met 10 ruimten toenemen (als er 10 horecabedrijven in het plangebied worden gerealiseerd). Dit betekent dat de leegstand in de binnenstad toeneemt met maximaal 1,3 procentpunt ten opzichte van de huidige situatie. 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 horecazaken 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.

Hotel met congresfaciliteiten

Als een complementair, uniek concept in de zakelijke hotelsector wordt gerealiseerd – bij voorkeur 4 sterren en met de beschikbaarheid over ruime en moderne congresfaciliteiten – zal er geen onaantvaardbaar effect uitgaan van deze ontwikkeling op de hotelmarkt in de gemeente en de regio. De overige hotels in de gemeente richten zich namelijk op andere doelgroepen (toeristen) of andere segmenten van de zakelijke markt. Het eventueel wegvallen van een ‘zwakke speler’ in Delft of de regio Rotterdam/Haaglanden door de komst van één hotel in het plangebied is aanvaardbaar in relatie tot een goed woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Overige functies

Wonen

In het plangebied wordt uitgegaan van een maximum van 650 woningen. De verdere invulling van het woningbouwprogramma en de uitvoering van dit programma is afgestemd met de regionale partners in een regionale woonvisie. Mede daarom leidt de ontwikkeling ervan daarom tot een aanvaardbaar woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Extended stay

350-400 eenheden voor extended stay zijn mogelijk binnen het programma van het plangebied. De sluiten aan bij de behoefte in de markt. Dergelijk aanbod is nog niet in die mate aanwezig in Delft, daarom zijn er geen onaanvaardbare effecten te verwachten van realisatie ervan.

Kantoren

De behoefte aan kantoren is regionaal afgestemd. Mede daarom sluit de ontwikkeling aan bij de eisen uit stap 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Opgemerkt wordt dat er in Delft – net als elders in de Randstad – uiteraard sprake is van leegstand in de kantorensector. Ook bevindt zich in bestemmingsplannen nog (uit te werken) plancapaciteit voor realisatie van kantoren. Deze locaties bevinden zich echter niet in het plangebied, waardoor deze hoe dan ook nooit kunnen voldoen aan de het kantorenmilieu dat in het plangebied wordt gerealiseerd. De kantoren in dit gebied richten zich dus op eigen marktsegment dat elders in Delft niet voor handen is. Dit maakt dat de eventuele leegstandseffecten hoe dan ook gering, waardoor deze aanvaardbaar zijn woon-, leef- en ondernemersklimaat.

Filmhuis

Binnen het programma voor het plangebied is tevens ruimte voor een kleinschalige bioscoop/filmhuis. Dit zou dan een verplaatsing betreffen van het filmhuis vanaf het Doelenplein naar dit gebied.

Consumentgerichte en zakelijke dienstverlening (met baliefunctie)

Omdat op voorhand niet duidelijk is welke en hoeveel dienstverlenende functies zich zullen vestigen in het plangebied, is het van belang enige ruimte voor flexibiliteit te hebben in de omvang van de invulling. Daarbij loopt de omvang van de afzonderlijke bedrijven sterk uiteen. Een maximum omvang van 5.000 m² bvo wordt als passend gezien voor consumentgerichte en zakelijke dienstverlening in het plangebied. Binnen een grote stad als Delft zal hiervan geen onaanvaardbaar effect uitgaan op het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Te meer, omdat een dergelijke vestigingsplaatsmilieu elders in Delft niet voor handen is.