GEBIEDSVISIE VOORHOF

Vitaal en Bereikbaar

Eindrapport, 19 juni 2019

Roots Beleidsadvies

In opdracht van Stichting Ondernemersfonds Voorhof en Winkeliersvereniging De Hoven Passage

Inhoudsopgave

Voorwoord 3
Samenvatting 5
1. Inleiding 9
1.1 Aanleiding en doelstelling 9
1.2 Aanpak 9
1.3 Leeswijzer 11
2. SWOT-analyse 13
2.1 Sterktes en zwaktes 13
2.1.1 Economisch 13
2.1.2 Ruimtelijk 15
2.2 Kansen en bedreigingen 17
2.2.1 Economisch 17
2.2.2 Ruimtelijk 19
2.3 SWOT-analyse in één oogopslag 21
2.3.1 In de Hoven 21
2.3.2 Overig Voorhof 23
3. Visie en ambitie 25
3.1 Vitaal Voorhof 25
3.2 Bereikbaar Voorhof 27
3.3 Economische positionering per deelgebied 29
4. Ruimtelijke ingrepen 31
4.1 Voortborduren op kansenkaarten 31
4.2 Extra impulsen voor een Vitaal Voorhof 33
4.2.1 Uitbreiden en vernieuwen woningvoorraad 33
4.2.2 Strategisch beleid werklocaties 35
4.2.3 Gerichte impulsen aan de openbare ruimte 39
4.3 Extra impulsen voor een Bereikbaar Voorhof 43
4.3.1 Behouden (kwaliteit) hoofdinfrastructuur 43
4.3.2 Opwaarderen kruispunten 47
4.3.3 Gerichte impulsen aan de bewegwijzering 49
5. Slotbeschouwing 51
Bijlagen 54
A: Geraadpleegde bronnen 54
B: Deelnemers interviews 56
C: Leden begeleidingsgroep 57
Colofon 58

Voorwoord

De wijk Voorhof heeft de afgelopen jaren een metamorfose ondergaan. De kwaliteit van Poptahof-Noord en de Martinus Nijhofflaan is zichtbaar vergroot en het aantal inwoners van de wijk is fors toegenomen. Begin 2019 telde Voorhof zo'n 13.600 inwoners; bijna 1.000 meer dan in 2009. Een forse impuls voor het ondernemers-klimaat voor de hoofdzakelijk consumentgerichte bedrijven in de wijk.

De groei heeft echter ook een keerzijde. Als gevolg van de transformatie van o.a. bedrijventerrein Voorhof-Noord en de markante Torenhove zijn diverse bedrijven uit de wijk vertrokken. Bekende voorbeelden zijn TOPdesk, Bouwmensen, Green Valley en SPIE (Alewijnse). De meeste bedrijven konden elders in Delft een plek vinden, maar een aantal heeft de stad ook verlaten. In elk geval is in Voorhof de woonfunctie de afgelopen jaren steeds meer de werkfunctie gaan domineren.

De vraag is in welke richting Voorhof zich de komende jaren ontwikkelt. Duidelijk is dat met de voltooiing van Nieuw Delft en diverse andere woonprojecten het aantal inwoners van de wijk verder zal toenemen. Het is de kunst om dit niet ten koste te laten gaan van de economie. Dit kan ons inziens door gericht te investeren in de vitaliteit en bereikbaarheid van de wijk en door duidelijkheid te scheppen over het ontwikkelingsperspectief van bedrijven op hun locatie. Op het moment dat bedrijven over dit laatste gaan twijfelen, bestaat het risico dat zij investeringen uitstellen of zelfs vertrekken. Zeker op (voormalig) bedrijventerrein Voorhof-Noord en op bedrijventerrein Vulcanusweg heeft onduidelijkheid de afgelopen jaren geleid tot een afname van werkgelegenheid en een verloedering van locaties.

Het is de komende jaren dan ook cruciaal om een duidelijk perspectief voor de bedrijven in de wijk te schetsen. Dit was ook één van de aanleidingen voor deze gebiedsvisie. De Gebiedsvisie Voorhof 'Vitaal en Bereikbaar' geeft aan welke ruimtelijke maatregelen kunnen worden getroffen om de economie in de wijk te versterken. De visie stelt de relatie tussen ruimte en economie centraal en vormt een aanvulling op de Kansenkaarten Voorhof die vorig jaar aan de gemeenteraad zijn aangeboden.

Uit de gebiedsvisie blijkt duidelijk dat het toevoegen en vernieuwen van de woning-voorraad, het voeren van strategisch beleid t.a.v. werklocaties en het plegen van gerichte investeringen in de openbare ruimte essentieel zijn voor een vitale wijk-economie. Tegelijkertijd bestaat er een (fors) risico dat Voorhof 'dichtslibt' door alle groei en investeringen die in de wijk plaatsvinden. Zeker voor de bedrijven die op dit moment in de wijk zijn gevestigd, zou dit funest zijn. De visie beoordeelt daarom het balans vinden tussen enerzijds de groei van Voorhof en anderzijds het behouden van een goede bereikbaarheid als de belangrijkste opgave voor de economische ontwikkeling van de wijk.

Wij willen op deze plek graag de leden van de begeleidingsgroep en de deelnemers aan de interviews bedanken voor hun bijdrage aan de totstandkoming van de visie. Wij hopen dat de gebiedsvisie een bijdrage zal leveren aan een vitaal en bereikbaar Voorhof en dat de in deze visie uitgewerkte maatregelen voor een belangrijk deel zullen landen in de omgevingsvisie van Delft en de diverse deelplannen die voor de wijk worden opgesteld. Op dat moment zien wij het perspectief voor de bedrijven in Voorhof zeker rooskleurig in!

Juni 2019
Roots Beleidsadvies

FAMILY STAND
kippie
FASHION FEVER

Samenvatting

Aanleiding en doelstelling

De wijk Voorhof in Delft staat op dit moment vooral bekend als woonwijk. Dat is op zich niet vreemd: de wijk telt ruim 13.500 inwoners en is al sinds de ontwikkeling in de jaren ’60 de dichtstbevolkte wijk van Delft. Toch is ook zo’n 7% van de Delftse werkgelegenheid in de wijk geconcentreerd. Belangrijke clusters van bedrijvigheid zijn winkelgebied In de Hoven en de bedrijventerreinen Vulcanusweg en Voorhof-Noord. Dit laatste bedrijventerrein is met uitzondering van het blok tussen de Industriestraat en de Mercuriusweg de afgelopen jaren getransformeerd tot een gebied waar wonen domineert.

Waar met name het noordelijke deel van de wijk de afgelopen jaren een metamorfose heeft ondergaan, zullen ook andere delen van de wijk de komende jaren gaan veranderen. Dit geldt ook voor omliggende wijken. In Voorhof worden de komende jaren zo’n 1.300 woningen toegevoegd, in omliggende wijken zo’n 1.800. En dan hebben we het alleen nog over de periode tot en met 2023. Ook daarna zullen naar verwachting veel woningen in Voorhof e.o. worden toegevoegd.

De grote veranderingen waren een belangrijke aanleiding voor het opstellen van deze visie. De diverse gebiedsontwikkelingen die in de wijk plaats (gaan) vinden, veranderen immers de omgeving van diverse ondernemers in het gebied en daarmee het toekomstperspectief van bedrijven op hun locatie. Om proactief op veranderingen in te kunnen spelen, hebben Stichting Ondernemersfonds Voorhof en Winkeliersvereniging De Hoven Passage door Roots Beleidsadvies een gebiedsvisie laten opstellen. De gebiedsvisie Voorhof beoogt een economische impuls aan de wijk te geven en kan als bouwsteen dienen voor onder andere het Ontwikkelplan Schieoevers-Noord (waarvan de Vulcanusweg onderdeel uitmaakt), het Mobiliteitsplan Delft 2040 en de Omgevingsvisie Delft.

SWOT-analyse economie Voorhof

Basis voor de gebiedsvisie Voorhof vormt een uitgebreide SWOT-analyse van de economie van de wijk. Deze heeft laten zien dat zowel de uitgangspositie als de kansen en bedreigingen voor de toekomstige ontwikkeling sterk verschillen tussen winkelgebied In de Hoven enerzijds en overig Voorhof anderzijds. Winkelgebied In de Hoven is een goed functionerend winkelgebied, waar bedrijven relatief goed zijn georganiseerd en waar het toekomstperspectief duidelijk is. In de overige delen van de wijk is dit toekomstperspectief minder duidelijk, is het bedrijfsleven weinig georganiseerd en wordt er door bedrijven relatief weinig geïnvesteerd. In overig Voorhof is per saldo dan ook sprake van een krimp van werkgelegenheid, zelfs in de huidige periode van hoogconjunctuur.

Qua kansen en bedreigingen bestaat er tussen In de Hoven en overig Voorhof veel overlap. De verwachte groei en diversifiëring van de bevolking vergroot het draagvlak voor zowel de consumentenvoorzieningen in In de Hoven als de verzorgende bedrijvigheid op andere werklocaties in de wijk. En voor zowel de bedrijven in In de Hoven als de bedrijven in overig Voorhof vormt een gebrek aan een integrale visie op de bereikbaarheid van de wijk een grote bedreiging.

Verschillen zijn er ook. Voor de detailhandel en horeca in In de Hoven vormen de toenemende bestedingen via het internet een belangrijke bedreiging alsook de toevoeging van winkelruimte in omliggende wijken. Voor overig Voorhof speelt dit

“

De gebiedsvisie voor Voorhof laat zich samenvatten in de termen ‘Vitaal’ en ‘Bereikbaar’

”

minder. Daar is het vooral belangrijk om het toekomstperspectief voor bedrijven te verduidelijken. Hierdoor kan de vicieuze cirkel van teruglopende investeringen en verloedering worden doorbroken en ontstaan er mogelijkheden om kwaliteit toe te voegen en bedrijfsruimte te creëren voor bedrijven die nu in Delft geen vestigingsplaats kunnen vinden.

Gebiedsvisie Voorhof: Vitaal en Bereikbaar

Met de SWOT-analyse als uitgangspunt is er voor Voorhof een economische visie geformuleerd. Daarbij is nadrukkelijk gezocht naar de overeenkomsten tussen In de Hoven en overig Voorhof. Duidelijk is dat voor beide gebieden het belangrijk is dat er sprake is van vitaliteit. Ook is het belangrijk dat beide gebieden bereikbaar blijven. De gebiedsvisie voor Voorhof laat zich dan ook samenvatten in de termen 'Vitaal' en 'Bereikbaar'.

De forse investeringen in de wijk vormen de basis voor een vitaal Voorhof. Met het toevoegen van woningen zal de bevolking groeien en de samenstelling van die bevolking diversifiëren. Ook neemt het draagvlak voor consumentenvoorzieningen en verzorgende bedrijvigheid toe en krijgt het aanzicht van de wijk een kwaliteitsimpuls. Dit biedt in principe kansen om het imago van Voorhof te versterken en meer / beter op het netvlies te komen van (potentiële) bezoekers uit omliggende wijken en de regio. Het is de kunst om een goede balans te vinden in het vergroten van de vitaliteit van de wijk en het bereikbaar houden van de wijk. Juist de ligging en bereikbaarheid vormen op dit moment namelijk de onderscheidende elementen in het ondernemersklimaat.

Ruimtelijke ingrepen die de visie ondersteunen

In de visie zijn diverse ruimtelijke ingrepen uitgewerkt die Voorhof vitaal en bereikbaar kunnen maken/houden. Het gaat om de volgende ingrepen:

Vitaal Voorhof	Bereikbaar Voorhof
Uitbreiden en vernieuwen woningvoorraad	***Behouden (kwaliteit) hoofdinfrastructuur***
– Toevoegen nieuwe woningen	– Alleen versmallen Voorhofdreef als dit wordt gecompenseerd
– Vernieuwen en verduurzamen bestaande woningvoorraad	– Behouden tramlijn
Strategisch beleid ten aanzien van werklocaties	***Opwaarderen kruispunten***
– Investeren in mixed use gebouwen bij transformatie (o.a. Vulcanusweg)	– Prinses Beatrixlaan – Martinus Nijhofflaan
– Compact houden In de Hoven	– Voorhofdreef – Martinus Nijhofflaan
– Terughoudend zijn met de toevoeging van winkelmeters in omliggende wijken	– Voorhofdreef – Frederik van Eedenlaan
Gerichte impulsen aan de openbare ruimte	***Gerichte impulsen aan de bewegwijzering***
– Tegengaan verloedering en verhogen algemeen onderhoudsniveau	– In de wijk
– Creatie van extra fietsparkeervoorzieningen en ondergrondse afvalcontainers	– Buiten de wijk
– Investeren in plint Martinus Nijhofflaan	

Hoewel de relevantie van de ingrepen per deelgebied verschilt, zijn alle ingrepen relevant voor de ontwikkeling van de economie van Voorhof. De ondernemers in Voorhof hopen dan ook dat een belangrijk deel van de in deze visie uitgewerkte ruimtelijke ingrepen in de komende jaren wordt uitgevoerd als bijdrage aan een vitaal en bereikbaar Voorhof.

“

De gebiedsvisie beoogt een economische impuls aan de wijk te geven

”

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voor het opstellen van een economische visie op Voorhof bestaan in feite drie aanleidingen. In de eerste plaats gaven ondernemers uit de wijk t.b.v. het Actie-programma Voorhof (2017) aan een gebiedsvisie te wensen. Als gevolg van de onduidelijkheid over het economische toekomstperspectief werd aan het opstellen van een dergelijke visie door met name ondernemers op de Vulcanusweg en Voorhof-Noord een hoge prioriteit toegekend. Ook de kansenkaarten die in 2018 vanuit de gemeente voor Voorhof zijn opgesteld, vormden voor deze gebiedsvisie een belangrijke reden. In deze kansenkaarten lag de focus namelijk vooral op de relatie tussen het ruimtelijke en sociale domein, waar ondernemers vooral meer inzicht in de relatie tussen het ruimtelijke en economische domein wensten. Een derde aanleiding vormden de diverse gebiedsontwikkelingen die in de wijk plaats (gaan) vinden. Deze veranderen de omgeving van diverse ondernemers en daar-mee ook het toekomstperspectief van diverse bedrijven op hun locatie.

Qua timing komt de gebiedsvisie op een goed moment. Het komende jaar wordt vanuit de gemeente Delft gewerkt aan de totstandkoming van de omgevingsvisie. De Gebiedsvisie Voorhof kan hiervoor een belangrijke bouwsteen zijn. De visie belicht de economische kansen die er in Voorhof zijn en doet concrete voorstellen voor ruimtelijke ingrepen. Doelstelling is om de visie zo veel als mogelijk te laten landen in de ruimtelijke plannen die er voor Voorhof worden gemaakt.

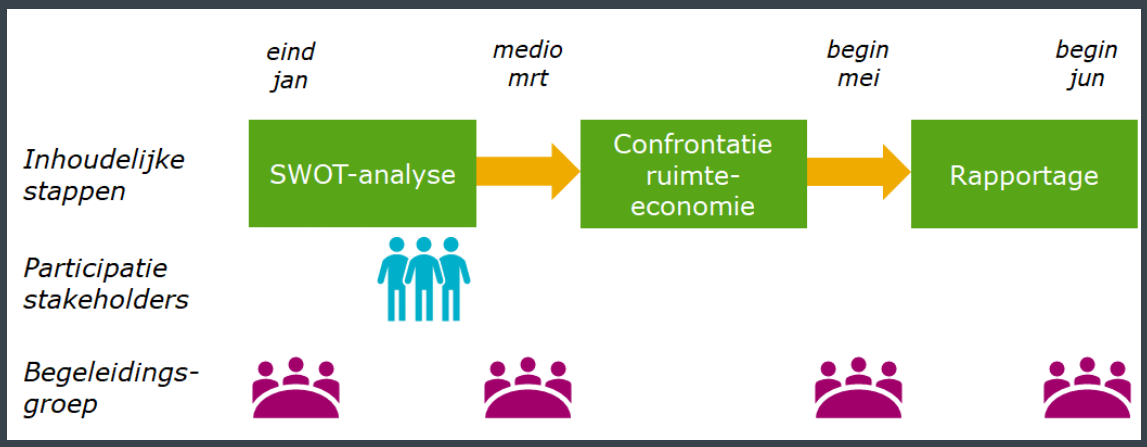
De gebiedsvisie die door Roots Beleidsadvies voor Voorhof is opgesteld, kent twee opdrachtgevers: Stichting Ondernemersfonds Voorhof en Winkeliervereniging De Hoven Passsage. De gemeente Delft heeft met een financiële bijdrage en het beschikbaar stellen van kennis en expertise de totstandkoming van de gebiedsvisie ondersteund. De doelstelling om met de gebiedsvisie een economische impuls aan Voorhof te geven, wordt door alle drie de partijen onderschreven.

1.2 Aanpak

Ten behoeve van de Gebiedsvisie Voorhof is door Roots Beleidsadvies veel desk-research uitgevoerd. In dit deskresearch is de economische ontwikkeling van het gebied geanalyseerd alsook het beleid dat op de ontwikkeling van Voorhof van invloed is. Belangrijke bronnen daarbij waren de Nota Detailhandel Delft (2012), de gemeentelijke Woonvisie 2016-2023 (2016) en de Ruimtelijk-economische visie (REV) Delft 2030 (2018). Daarnaast zijn nadrukkelijk ook de ruimtelijke visies en vigerende bestemmingsplannen t.a.v. Voorhof alsook de plannen die voor delen van de wijk in voorbereiding zijn (met name Nieuw Delft en Vulcanusweg) in de analyse betrokken. Een volledig overzicht van de geraadpleegde bronnen is te vinden in Bijlage A.

Ter onderbouwing van de gebiedsvisie zijn diverse personen geïnterviewd. Een volledig overzicht is te vinden in Bijlage B. Tussenresultaten zijn steeds bij een begeleidingsgroep met ondernemers en vertegenwoordigers van de gemeente Delft voorgelegd. Een overzicht van de leden van de begeleidingsgroep is te vinden in Bijlage C.

Figuur 1.1: Procesaanpak Gebiedsvisie Voorhof

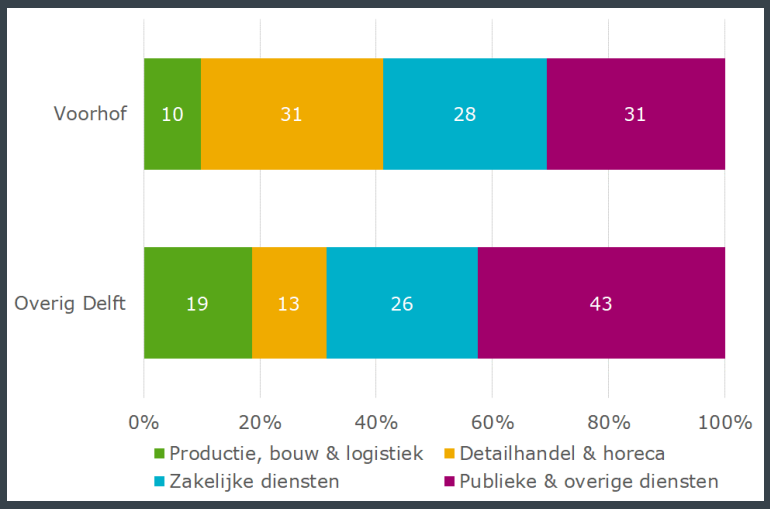


Bron: Roots Beleidsadvies

1.3 Leeswijzer

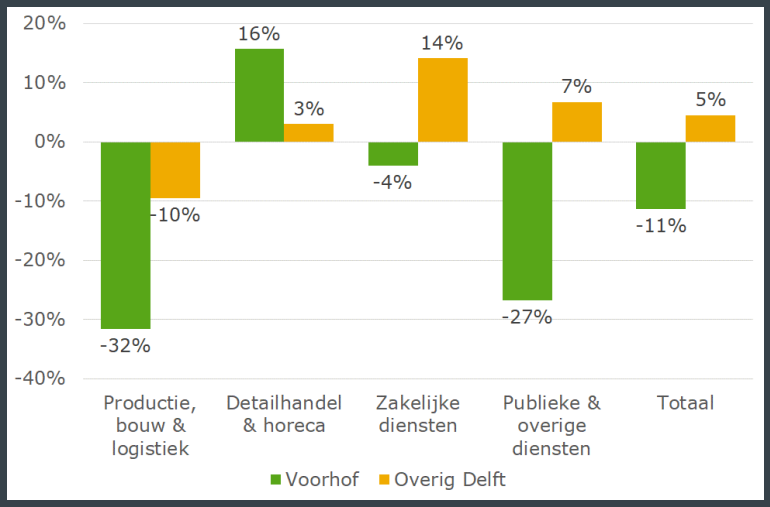
De gebiedsvisie zoals die in hoofdstuk 3 wordt gepresenteerd, is gebaseerd op een SWOT-analyse van het gebied. De belangrijkste resultaten van deze SWOT-analyse zijn te vinden in hoofdstuk 2 van dit rapport. Na de presentatie van de gebiedsvisie in hoofdstuk 3 wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de belangrijkste ruimtelijke ingrepen die de gebiedsvisie kunnen ondersteunen. Het rapport besluit in hoofdstuk 5 met een beschouwing op het vervolgproces.

Figuur 2.1: Economische structuur 2018 (% van totaal aantal banen)



Bron: LISA, bewerking Roots Beleidsadvies

Figuur 2.2: Ontwikkeling aantal banen per sector 2009-2018



Bron: LISA, bewerking Roots Beleidsadvies

2. SWOT-analyse

De wijk Voorhof in Delft staat vooral bekend als woonwijk. De wijk telt ruim 13.500 inwoners en is al sinds de ontwikkeling in de jaren ’60 de dichtstbevolkte wijk van Delft. Minder bekend is de economie in de wijk. Dit terwijl toch ook zo’n 7% van de Delftse werkgelegenheid (3.840 banen) in de wijk is geconcentreerd.

In dit hoofdstuk gaan we in op de economie van Voorhof. Paragraaf 2.1 beschrijft de sterktes en zwaktes; paragraaf 2.2 de kansen en bedreigingen. Vanwege het verschillende economische profiel wordt daarbij steeds een onderscheid gemaakt tussen winkelgebied In de Hoven en de overige werklocaties in de wijk. Het hoofdstuk besluit in paragraaf 2.3 met twee overzichtelijke tabellen waarin respectievelijk de SWOT-analyse van In de Hoven en overig Voorhof wordt samengevat.

2.1 Sterktes en zwaktes

Bij de analyse van de sterktes en zwaktes maken we een onderscheid tussen economische sterktes/zwaktes en ruimtelijke sterktes/zwaktes. In paragraaf 2.1.1 gaan we in op de economische kwaliteiten van de wijk. Deze paragraaf beschrijft achtereenvolgens de economische structuur, het organiserend vermogen van het bedrijfsleven en de kwaliteit van de arbeidsmarkt. Paragraaf 2.1.2 gaat vervolgens in op de ligging en bereikbaarheid, de ruimtelijke kwaliteit en aanwezige collectieve voorzieningen.

2.1.1 Economisch

Economische structuur

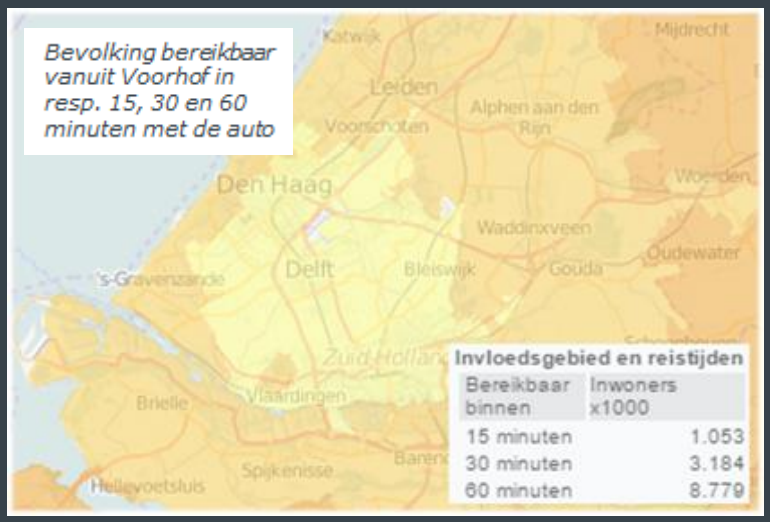
In Voorhof blijkt er een duidelijk onderscheid te zijn tussen In de Hoven en de andere werklocaties in de wijk. In winkelgebied In de Hoven domineren vanzelfsprekend de detailhandel en horeca; zeker sinds de (gedeeltelijke) transformatie van de Torenhove en het vertrek van de gemeente Delft hieruit. Op de Vulcanusweg domineren productie, bouw en logistiek en in het zuidelijke deel van de wijk publieke diensten (met name zorg). Daarnaast zijn verspreid in de wijk ruim 500 ZZP’ers actief, voornamelijk in de zakelijke dienstverlening.

Opvallender dan de economische structuur is de ontwikkeling van de diverse sectoren van de wijk. Waar de detailhandel en horeca in Voorhof de afgelopen tien jaar sterk groeiden, krompen de overige sectoren. Dit heeft voor een belangrijk deel te maken met de transformatie van (voormalig) bedrijventerrein Voorhof-Noord (-290 banen in periode 2009-2018), de beperkte ontwikkeling van bedrijven op de Vulcanusweg (-120 banen) en het vertrek van de gemeente uit de wijk (-330 banen). Per saldo nam het aantal banen in Voorhof in de afgelopen tien jaar met bijna 500 af; ondanks de groei van detailhandel en horeca in de wijk (+160 banen in periode 2009-2018) en de toename van het aantal ZZP’ers (+250).

Organiserend vermogen bedrijfsleven

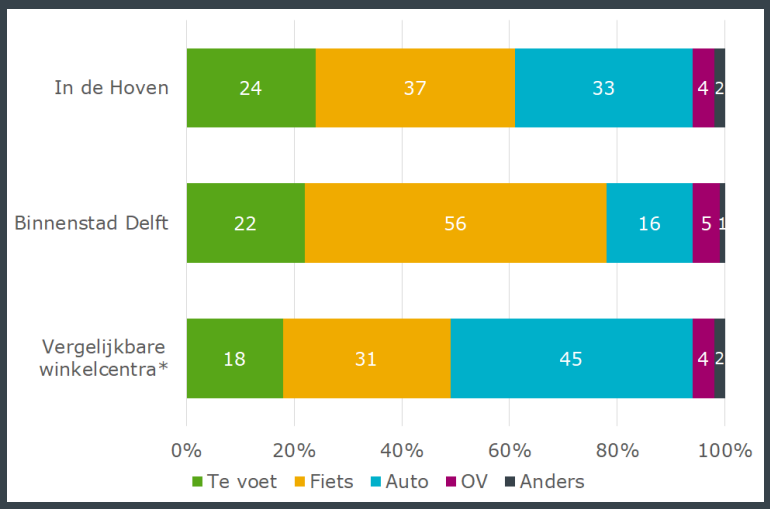
Uit de beschrijving van de economische structuur blijkt dat er een groot verschil bestaat tussen het economische profiel van In de Hoven enerzijds en overig Voorhof anderzijds. Waar In de Hoven duidelijk als cluster van winkels en horeca functioneert, worden de overige werklocaties gekenmerkt door een grote diversiteit aan bedrijven en – mede daarom – versnippering.

Figuur 2.3: Ligging en bereikbaarheid van Voorhof



Bron: GoudappelCoffeng, bewerking Roots Beleidsadvies

Figuur 2.4: Vervoermiddel bezoekers In de Hoven vergeleken met enkele referentiecentra, 2018



Bron: I&O Research en DTNP, bewerking Roots Beleidsadvies

** = gemiddelde van wijkwinkelcentra in middelgrote steden met een winkel-vloeroppervlak van meer dan 20.000 m²*

De ondernemers in In de Hoven hebben een gezamenlijk belang en dat is het gebied zo toegankelijk en aantrekkelijk mogelijk houden/maken voor bezoekers. De ondernemers buiten In de Hoven zijn in zulke uiteenlopende sectoren/markten actief, dat het daar moeilijker is om tot samenwerking en/of een gezamenlijke agenda te komen. Op bedrijventerrein Voorhof-Noord is dit enkel gelukt toen de transformatie van het gebied zich aandiende; op de Vulcanusweg en in de overige delen van de wijk is dit überhaupt nog niet gelukt. Dit maakt het bedrijfsleven in deze gebieden voor zowel overheid als ontwikkelaars een lastige gesprekspartner.

In winkelgebied In de Hoven is het bedrijfsleven wel goed georganiseerd. De sterkste organisatiegraad bestaat in het overdekte gedeelte van het winkelgebied, waar ondernemers in Winkeliersvereniging De Hoven Passage zijn verenigd en waar slechts één vastgoedeigenaar actief is (Van der Vorm). In de omliggende gebieden zijn weliswaar ondernemersvereniging Voorhof-Noord en winkeliersvereniging Hovenplein / Papsouwselaan actief, maar is het vastgoedeigendom meer versnipperd en is de betrokkenheid van ondernemers bij de vereniging kleiner. Wel zijn alle genoemde verenigingen vertegenwoordigd in de overkoepelende Stichting Ondernemersfonds Voorhof, die namens alle ondernemers in de wijk optreedt en aan de hand van het Actieprogramma Voorhof (2017) werkt aan het verhogen van de aantrekkelijkheid en het verbeteren van het ondernemersklimaat in de wijk.

Arbeidsmarkt

De ligging van Voorhof centraal in Delft en de regio vormt één van de belangrijkste economische kwaliteiten van de wijk (zie ook 2.1.2). Deze ligging maakt dat Voorhof (in daluren) voor ruim 1 miljoen mensen in 15 minuten en meer dan 3 miljoen mensen in 30 minuten bereikbaar is. Beschikbaarheid van personeel is daarmee voor bedrijven geen probleem; te meer door de aanwezigheid van grote aantallen studenten in Delft. Zeker de consumentgerichte bedrijven in de detailhandel en horeca kunnen daarmee relatief eenvoudig aan geschikt personeel komen.

2.1.2 Ruimtelijk

Ligging en bereikbaarheid

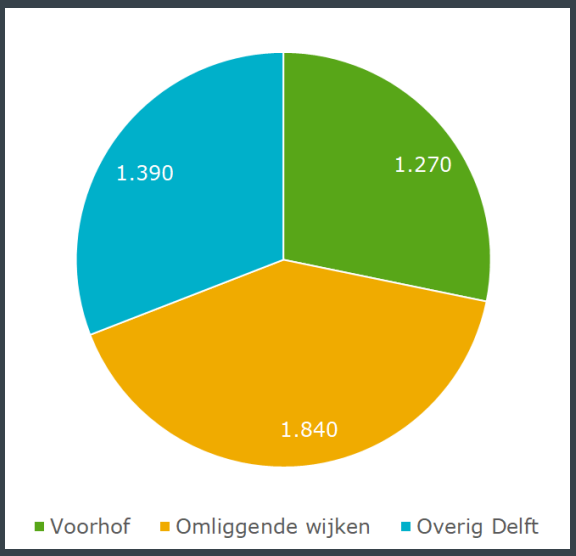
De ligging en bereikbaarheid van (de werklocaties in) Voorhof is niet alleen voor de werving van personeel, maar ook voor het aantrekken van bezoekers van grote waarde. Vooral voor de consumentgerichte bedrijven in de wijk vormt de ligging één van de belangrijkste kwaliteiten in het ondernemersklimaat. Dit komt ook tot uiting in het vervoermiddel dat bezoekers van In de Hoven gebruiken; veel vaker dan in de binnenstad is dit de auto (zie figuur 2.4). Dit past ook bij de positie van In de Hoven in de Delftse detailhandelsstructuur als stadsdeelcentrum met een centrale rol voor boodschappen. Met die rol wijkt In de Hoven (succesvol) af van de historische binnenstad waar de focus veel meer ligt op cultuur, horeca en beleving.

Ook voor andere economische activiteiten in de wijk is de ligging in principe een pré. De ligging wordt daar echter niet altijd optimaal benut. Dit geldt in het bijzonder voor de Vulcanusweg, waar de ontsluiting suboptimaal is en veel bedrijven graag meer/betere parkeervoorzieningen zouden zien. Een algemeen aandachtspunt betreft de bewegwijzering naar de werklocaties en – in het geval van In de Hoven – de parkeervoorzieningen die daar aanwezig zijn. Het gaat daarbij vooral om een goede geleiding vanaf de hoofdontsluitingswegen van de wijk.

Ruimtelijke kwaliteit en collectieve voorzieningen

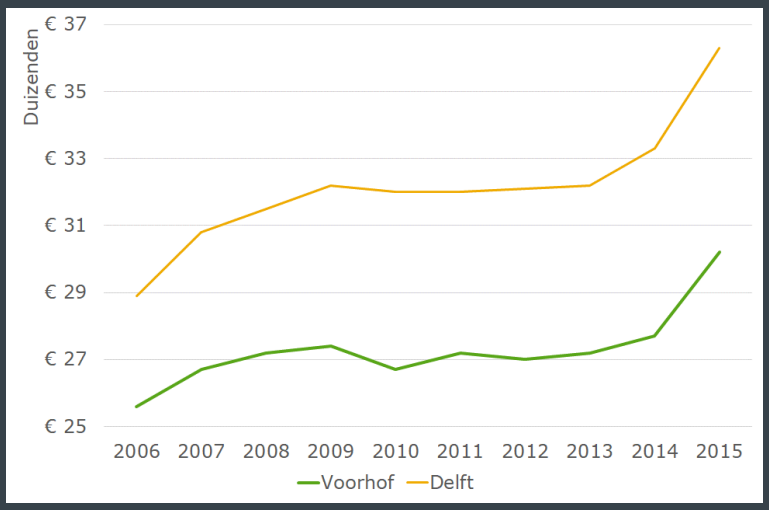
Een ander aandachtspunt betreft de verloedering van delen van het gebied. Met name op de Vulcanusweg heeft het onduidelijke toekomstperspectief geleid tot het uitstellen/-blijven van private investeringen en een afnemende ruimtelijke kwaliteit.

Figuur 2.5: Nieuwbouwplannen woningen Delft (excl. studentenwoningen



Bron: Gemeente Delft (Woonagenda 2019-2022), bewerking Roots Beleidsadvies

Figuur 2.6: Ontwikkeling gemiddeld besteedbaar inkomen per particulier huishouden (excl. studenten)



Bron: CBS, bewerking Roots Beleidsadvies

Maar ook bij In de Hoven is de ruimtelijke kwaliteit een aandachtspunt. Niet zo zeer vanwege leegstand (deze is juist betrekkelijk laag), maar door achterblijvende investeringen van eigenaren (bijv. in de plint van De Kievit en De Reiger aan de Papsouwselaan) en vooral een aantal achterblijvende collectieve voorzieningen. Zo bestaat er in en rondom In de Hoven een tekort aan fietsparkeervoorzieningen en wensen de ondernemers graag ondergrondse afvalcontainers en een verhoging van het algemene onderhoudsniveau naar niveau B.

2.2 Kansen en bedreigingen

De vorige paragraaf kan als het ware als een ruimtelijk-economische 'foto' van Voorhof worden beschouwd. In deze paragraaf gaan we in op externe trends en ontwikkelingen die het toekomstperspectief van de wijkeconomie in belangrijke mate bepalen. De paragraaf beschrijft daarbij eerst de economische ontwikkelingen die kansen/bedreigingen voor Voorhof kunnen betekenen (paragraaf 2.2.1). Vervolgens wordt ingegaan op de ruimtelijke ontwikkelingen die kansen en/of bedreigingen voor de toekomstige ontwikkeling van Voorhof kunnen zijn.

2.2.1 Economisch

Draagvlak voor voorzieningen

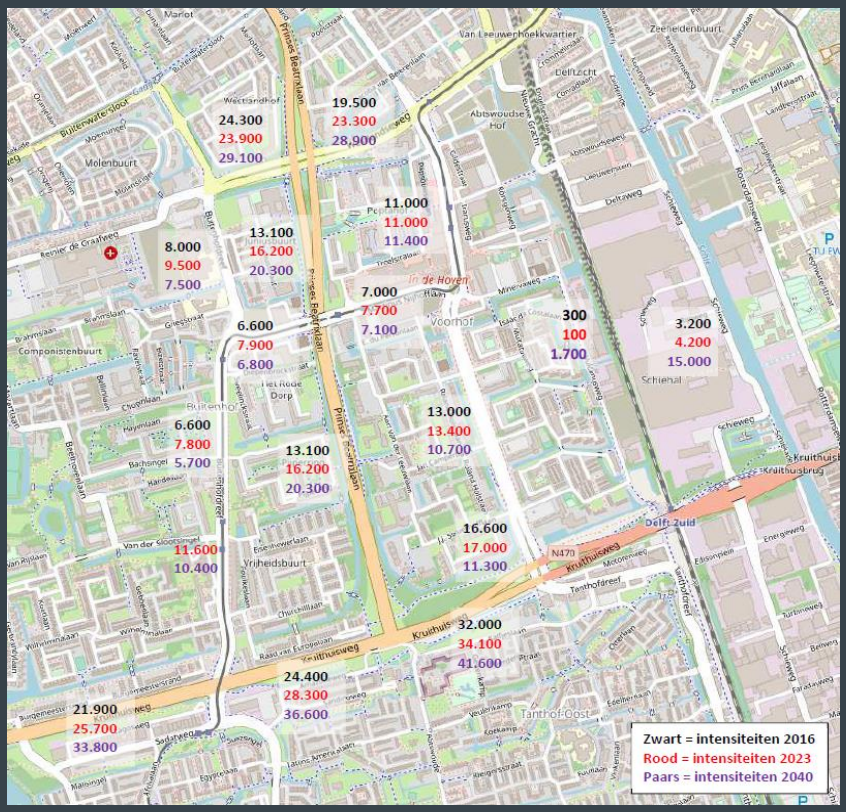
Zoals in paragraaf 2.1.1 duidelijk is geworden, is de bedrijvigheid in Voorhof voor een belangrijk deel op consumenten gericht. Dit geldt voor de detailhandel en horeca in In de Hoven, maar ook voor de verzorgende bedrijvigheid en publieke diensten in de overige delen van de wijk. De toevoeging van bijna 1.300 woningen in de periode tot en met 2023 is voor die activiteiten een grote kans; hiermee wordt het draagvlak voor consumentenvoorzieningen immers fors vergroot. Dit draagvlak neemt nog eens verder toe door de toevoeging van ruim 1.800 woningen in direct omliggende wijken[1] en bijna 1.400 woningen in overig Delft.

De hiervoor genoemde getallen kunnen bovendien als een ondergrens worden beschouwd. Hoewel het hier gaat om zowel harde als zachte plannen, wordt de realisatie van een groot deel van deze plannen al in bestemmingsplannen mogelijk gemaakt en streeft de gemeente bij deze woningen al in de periode tot 2023 naar oplevering.[2] Bovendien is in het overzicht nog geen rekening gehouden met de realisatie van woningen op de locatie Sita/Schiehallen en de (zachte) plannen voor woningen in Voorhof bovenop de plannen die in de woonagenda zijn aangegeven. Bij deze categorie plannen gaat het om onder andere Boven de Hoven woontoren 4, de velden 5 en 10 van Poptahof, de transformatie van het huidige parkeerterrein aan de Papsouwselaan, de herontwikkeling van zorgvastgoed aan de oostzijde van de Prinses Beatrixlaan en de herontwikkeling van de Voorhofdreef en Vulcanusweg. Ontwikkelingen die deels al mogelijk worden gemaakt in vigerende bestemmings-plannen en allen zijn benoemd in de Kansenkaarten Voorhof (2018).

Nog los van de impuls die het toevoegen van zulke grote aantallen woningen aan het draagvlak voor voorzieningen geeft (ter vergelijking: in Voorhof en Delft zijn nu resp. 7.170 en 49.860 woningen), zal realisatie van die woningen de bevolking diversifiëren. Op dit moment zijn er in Voorhof relatief veel (sociale) huurwoningen, is de gemiddelde WOZ-waarde laag en worden de woningen (dus) bewoond door mensen met een gemiddeld genomen laag inkomen. Waar het gemiddelde besteed-

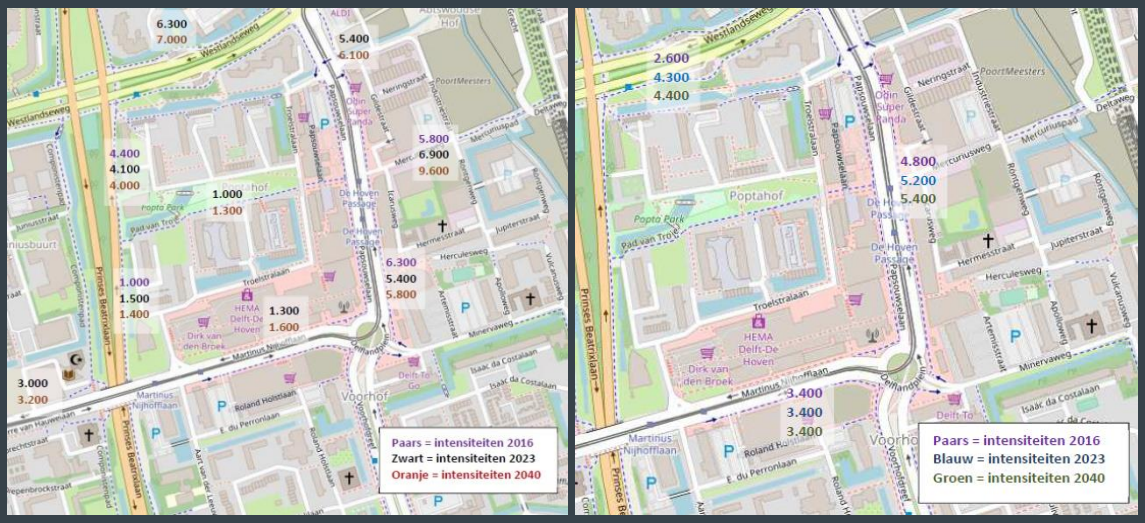
[1] Het gaat hierbij om het noorden van Nieuw Delft, het zuiden van de binnenstad, Schieoevers, de omgeving van Station Delft Campus en Buitenhof.
[2] Uitzonderingen vormen de realisatie van (per saldo) 2 woningen in de Bomenwijk, 26 woningen in de Harnaschpolder, ca. 300 woningen bij Gele Scheikunde en een deel van de 634 woningen in de Professor Schoemakerplantage (fase 3 t/m 10). Deze plannen zijn in figuur 2.5 allen opgenomen bij 'Overig Delft'.

Figuur 2.7: Intensiteiten motorvoertuigen omgeving Voorhofdreef en Buitenhofdreef *



Bron: Verkeersmodel MRDH versie 2.2, bewerking Gemeente Delft

Figuur 2.8: Intensiteiten fiets (links) en openbaar vervoer (rechts) in de omgeving van In de Hoven *



Bron: Verkeersmodel MRDH versie 2.2, bewerking Gemeente Delft

** = Het model 2023 is inclusief plannen en projecten die planologisch en/of financieel zekerheid hebben, waaronder de verbreding van de A4, het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer (PHS) en de Gelatinebrug. Het model 2040 is inclusief 15.000 extra woningen en 10.000 extra arbeidsplaatsen, waarvan 7.000 woningen en 3.000 arbeidsplaatsen in Schieoevers. De Voorhofdreef is in deze modelberekening teruggebracht naar één rijstrook per richting. De rijsnelheid is op de Voorhofdreef en Buitenhofdreef modelmatig ingesteld op 40 km/u (wijkontsluitingsweg)*

baar inkomen per particulier huishouden in Voorhof al laag was, is het verschil met het Delftse gemiddelde de afgelopen jaren alleen maar toegenomen (zie figuur 2.6). Met de toevoeging van vooral koopwoningen wordt meer balans in de woningvoorraad en bevolkingsopbouw van de wijk beoogt. Ook dit komt ten goede aan de consumentgerichte bedrijvigheid in de wijk.

Concurrentie

Tegelijkertijd is een vergroting van het draagvlak ook nodig om de afvloeiing van bestedingen naar het internet te compenseren. Nog meer dan in andere gemeenten in de Randstad besteden Delftenaren online: 5% van de bestedingen aan dagelijkse artikelen en 25% van de bestedingen aan niet-dagelijkse artikelen vinden via internet plaats. Webshops vormen daarmee één van de belangrijkste concurrenten van de detailhandel in de wijk.

Daarnaast is het de vraag of er bij de nieuwe woningen ook detailhandel en horeca zal worden gerealiseerd. Het programmeren van consumentenvoorzieningen in de gemengde milieus zoals die op Nieuw Delft en Schieoevers worden beoogd, kan in elk geval de consumentgerichte voorzieningen in Voorhof bedreigen.

2.2.2 Ruimtelijk

Investeringsdynamiek

De diverse gebiedsontwikkelingen kunnen echter ook impulsen geven aan de verblijfskwaliteit in Voorhof. Nog los van de toevoeging van nieuw vastgoed en de effecten daarvan op de uitstraling van de wijk, kan met gebiedsontwikkelingen de benodigde financiële armslag ontstaan voor (de gewenste) investeringen in de openbare ruimte. Dit verduidelijkt alleen al een blik op de huidige Martinus Nijhofflaan, waar de afgelopen jaren een duidelijke impuls aan de openbare ruimte is gegeven. Met de gebiedsontwikkelingen kan 'werk met werk' worden gemaakt.

Daarnaast kan met de realisatie van woningen op braakliggende terreinen en/of werklocaties een grondwaardesprong worden gemaakt. Vooral op Schieoevers-Noord (waarvan de Vulcanusweg in de planvorming onderdeel uitmaakt), maar ook in delen van Nieuw Delft bestaat de ambitie om gemengde milieus van wonen en werken te realiseren. De waarde die daar met de toevoeging van wonen ontstaat, kan ten goede komen aan het ondernemersklimaat. Belangrijk is dan wel dat daar ook actief op de realisatie van bedrijfsruimte wordt gestuurd. De huidige schaarste aan bedrijfsruimte in Delft vormt in elk geval een kans. Dit vergroot immers de kans dat ontwikkelaars ook actief met bedrijfsruimte aan de slag willen gaan.

Bereikbaarheid

Belangrijk is wel dat de toevoeging van wonen en niet-wonen gepaard gaat met navenante ingrepen in de infrastructuur van de wijk. Waar Delft in de (realisatie van) woonplannen de afgelopen jaren een versnelling heeft aangebracht, is dat bij infrastructuurplannen nog niet geval. Duidelijk is wel dat door de extra woningen en arbeidsplaatsen het gebruik van de infrastructuur fors zal toenemen (zie figuren 2.7 en 2.8). Op diverse kruispunten kunnen knelpunten ontstaan die mogelijk ook leiden tot een toename van onveilige situaties voor bewoners en bezoekers.

Specifiek aandachtspunt betreft daarbij de versmalling van de Voorhofdreef. Waar de analyses in het kader van de Kansenkaarten Voorhof (2018) aangaven dat een versmalling vanuit verkeersoogpunt mogelijk was, blijkt uit de meest recente analyses met het verkeersmodel van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) dat de versmalling tot minder verkeer bij In de Hoven leidt. De versmalling bedreigt daarmee in principe ook de ontwikkeling van het winkelgebied.

2.3 SWOT-analyse in één oogopslag

De vorige paragrafen van dit hoofdstuk beschreven respectievelijk de belangrijkste ruimtelijk-economische sterktes en zwaktes van Voorhof (paragraaf 2.1) en de belangrijkste kansen en bedreigingen voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de wijk (paragraaf 2.2).

In de tabellen in paragraaf 2.3.1 en paragraaf 2.3.2 wordt de SWOT-analyse voor respectievelijk In de Hoven en overig Voorhof samengevat. De SWOT-tabellen vormen de basis voor de economische visie zoals die in het volgende hoofdstuk wordt uiteengezet.

2.3.1 In de Hoven

Onderstaande tabel toont de belangrijkste ruimtelijk-economische sterktes en zwaktes van In de Hoven en kansen en bedreigingen voor de economische ontwikkeling van het gebied.

Sterktes	Zwaktes
Economisch	
– Sterke vertegenwoordiging detailhandel (met centrale rol voor boodschappen)	– Aanbod aan ondersteunende horeca en evenementen
– Ondernemerschap en organiserend vermogen	– Onbekendheid in deel (potentieel) marktgebied
– Beschikbaarheid personeel	
Ruimtelijk	
– Ligging en bereikbaarheid	– Bewegwijzering parkeervoorzieningen
– Beperkte mate van leegstand	– Capaciteit fietsparkeervoorzieningen
	– Verrommeling van delen van het gebied
Kansen	**Bedreigingen**
Economisch	
– Groei bevolking → toenemend draagvlak voor (consumenten)voorzieningen	– Toevoeging winkelruimte in omgeving
– Stijging (gemiddeld) inkomen in de wijk	– Toename bestedingen via internet
Ruimtelijk	
– Investeringsdynamiek → 'werk met werk'	– Geen integrale visie op bereikbaarheid

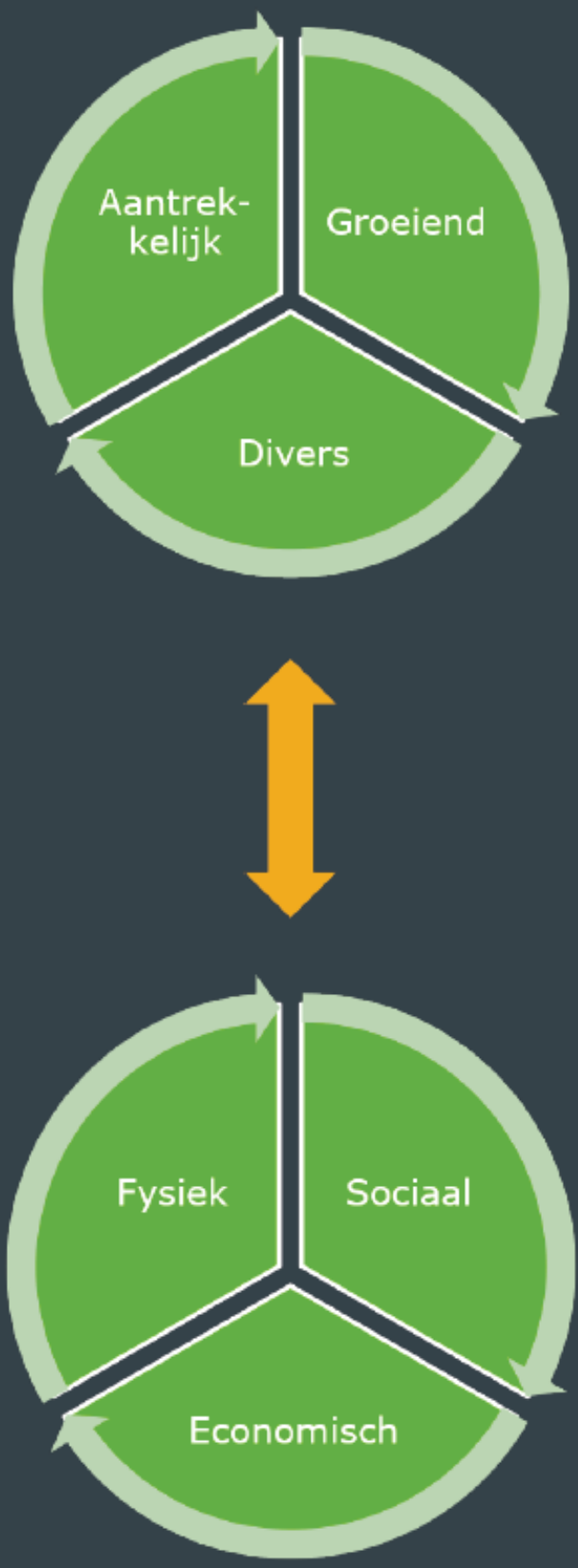
Bron: Roots Beleidsadvies

2.3.2 Overig Voorhof

Onderstaande tabel toont de belangrijkste ruimtelijk-economische sterktes en zwaktes van overig Voorhof en kansen en bedreigingen voor de economische ontwikkeling van het gebied.

Sterktes	Zwaktes
Economisch	
– Beschikbaarheid personeel	– Onduidelijk economisch profiel
	– Organisatiekracht bedrijfsleven
Ruimtelijk	
– Ligging	– Bereikbaarheid en parkeren
	– Versnipperd eigendom
	– Verloedering van diverse locaties
Kansen	**Bedreigingen**
Economisch	
– Groei bevolking → toenemend draagvlak voor verzorgende bedrijvigheid	– Beperkte ontwikkelingsruimte voor gevestigde bedrijven
– Stijging (gemiddeld) inkomen in de wijk	– Onduidelijkheid over toekomstperspectief gebieden/locaties
Ruimtelijk	
– Beperkt aanbod bedrijfsruimte	– Geen integrale visie op bereikbaarheid
– Investeringsdynamiek → 'werk met werk'	

Bron: Roots Beleidsadvies


Aantrek-
kelijk
Groeiend
Divers
Fysiek
Sociaal
Economisch

3. Visie en ambitie

In dit hoofdstuk wordt de economische visie voor Voorhof uiteengezet. Basis voor deze visie vormt de SWOT-analyse uit het vorige hoofdstuk. Uit deze SWOT is een aantal randvoorwaarden voor een positieve ontwikkeling van de wijkeconomie te destilleren. Deze randvoorwaarden zijn samen te vatten met de termen 'Vitaal' en 'Bereikbaar'. In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat onder die twee termen wordt verstaan. Het hoofdstuk besluit in paragraaf 3.3 met een visie op de economische positionering van de diverse deelgebieden in de wijk.

3.1 Vitaal Voorhof

Ten eerste Vitaal Voorhof. Bij vitaliteit zijn groei, diversiteit en aantrekkelijkheid kernbegrippen. Deze kernbegrippen zijn te vertalen naar de drie domeinen waarop de gebiedsvisie betrekking heeft: het sociale, economische en fysieke domein. Voor alle drie is het belangrijk dat er sprake is van groei, diversiteit en aantrekkelijkheid.

Sociale domein

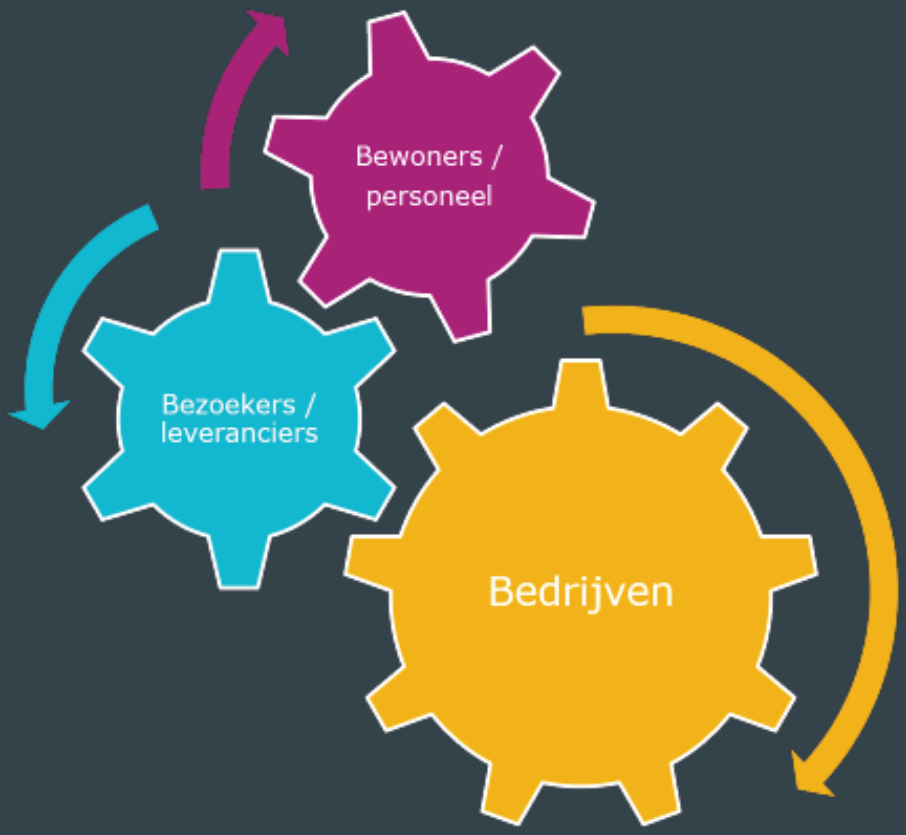
In het sociale domein zijn in Voorhof de komende jaren grote veranderingen te verwachten. Dankzij investeringen in de woningvoorraad zal de bevolking groeien, de samenstelling van die bevolking diversifiëren en de aantrekkelijkheid van de omgeving toenemen. Doordat op hetzelfde oppervlak steeds meer mensen zullen gaan wonen, neemt de kans op interactie toe. Deels is er ook sprake van gentrificatie, waardoor – in potentie – de interactie tussen verschillende sociale klassen in de wijk toeneemt. In elk geval zal Voorhof door de forse investeringen voor steeds meer groepen een aantrekkelijk woon- en verblijfsgebied zijn. De veranderingen in het sociale domein dragen dan ook in belangrijke mate bij aan een Vitaal Voorhof.

Economische domein

De veranderingen in het sociale domein zijn in basis een grote kans voor de spelers in het economische domein. Met name consumentgerichte voorzieningen profiteren van het toenemende draagvlak, terwijl omgevingsinvesteringen bijdragen aan de uitstraling van de wijk. Die impuls vormt bovendien een kans om het imago van de wijk te versterken. De bedrijven in Voorhof kunnen hierdoor ook bij andere/meer doelgroepen in beeld te komen. Als het gaat om een economisch vitaal Voorhof gaat het dan ook vooral om het verzilveren van de kansen die er dankzij de investeringen in de wijk ontstaan. Op het moment dat de bedrijven in Voorhof hierop goed inspelen, zullen zij gemiddeld genomen groeien. Daarnaast wordt Voorhof door de toenemende diversiteit van de bevolking voor steeds meer (consumentgerichte) bedrijven een aantrekkelijke vestigingsplaats.

Fysieke domein

Ook in dit domein vinden de komende jaren grote veranderingen plaats. Dankzij de diverse investeringen in Voorhof verandert het aanzicht van de wijk. Naast de hiervoor beschreven effecten in het sociale en economische domein, zullen de investeringen leiden tot een diversifiëring van de uitstraling. Nieuwe architectuur verandert bovendien de beleving van bezoekers. Dit is nu al duidelijk te zien in Poptahof-Noord en op de Martinus Nijhofflaan. Vergelijkbare veranderingen zullen de komende jaren plaatsvinden in het noorden van de wijk (Nieuw Delft), langs de Vulcanusweg en op diverse solitaire locaties verspreid over de wijk. Deze constante dynamiek in het fysieke domein ondersteunt de visie van een Vitaal Voorhof. Ook wordt met de fysieke investeringen een impuls gegeven aan de duurzaamheid van/in de wijk. Dit komt vervolgens ook weer ten goede aan het sociale domein.


Bewoners / personeel
Bezoekers / leveranciers
Bedrijven

3.2 Bereikbaar Voorhof

In de SWOT-analyse is duidelijk geworden dat de ligging en bereikbaarheid van cruciaal belang zijn voor de economie van Voorhof. Zeker de consumentgerichte bedrijven moeten het voor hun klandizie voor een belangrijk deel van de goede ligging en bereikbaarheid hebben.

Zoals in de vorige paragraaf is verduidelijkt, bieden de investeringen in Voorhof e.o. een goede basis voor de bedrijven om hun klandizie te vergroten. Tegelijkertijd heeft de SWOT-analyse verduidelijkt dat de toename van het aantal inwoners en banen leidt tot meer druk op de infrastructuur in/rondom de wijk. Vanuit die optiek kan de groei van de wijk ook de ontwikkeling van bedrijvigheid beperken. Eén van de randvoorwaarden voor een positieve economische ontwikkeling van Voorhof is dan ook het op orde houden/brengen van de bereikbaarheid van de wijk.

Bereikbaarheid voor bezoekers en leveranciers

Een bereikbaar Voorhof is voor de bedrijven in Voorhof in de eerste plaats relevant om bezoekers en leveranciers te kunnen ontvangen. In de SWOT-analyse is gememoreerd aan de verschillende vervoersmiddelen waarmee bezoekers In de Hoven bezoeken. Hoewel daarmee vooral het belang van een goede autobereikbaarheid is onderstreept, werd tevens duidelijk dat het gebied veel te voet, te fiets, met het OV of een combinatie daarvan wordt bezocht. Richting de toekomst is het daarom van belang om de bereikbaarheid voor al deze modaliteiten op orde te houden.

De autobereikbaarheid is daarbij niet alleen vanuit het oogpunt van bezoekers relevant, maar ook vanuit het oogpunt van leveranciers. Met name voor supermarkten – als belangrijke trekkers van het winkelgebied – is een goede bereikbaarheid voor leveranciers/vrachtwagens cruciaal. Supermarkten worden dagelijks door meerdere vrachtwagens bevoorraad. Op het moment dat zij hiervoor minder goed bereikbaar zijn, kan dit de bedrijfsvoering schaden. Dit laatste geldt ook voor de meer business-to-business opererende bedrijven in de wijk. Een bereikbaar Voorhof heeft dan ook nadrukkelijk betrekking op alle werklocaties in de wijk; niet alleen In de Hoven, maar ook de Vulcanusweg en het blok tussen de Industriestraat en Mercuriusweg (Neringstraat e.o.).

Bereikbaarheid voor bewoners en personeel

Waar in het voorgaande het belang van een goede bereikbaarheid vooral vanuit bedrijven is gemotiveerd, is een goede bereikbaarheid ook voor bewoners cruciaal. Bewoners zijn immers minstens zo belangrijke gebruikers van de infrastructuur als bedrijven.

Vanuit het oogpunt van de (huidige) bewoners is een goede infrastructuur in de eerste plaats van belang voor het woon-werkverkeer. Voor hen is het van belang dat de toename van het verkeer niet leidt tot een toename van de reistijd van/naar werk. Daarnaast is voor hen een goede infrastructuur relevant vanuit het oogpunt van veiligheid. Op bijvoorbeeld de rotonde bij de Voorhofdreef en Martinus Nijhofflaan zorgt het kruisende snelle en langzame verkeer op dit moment (al) voor veel gevaarlijke situaties. Het risico bestaat dat zeker rondom nieuwe woningbouwlocaties (denk aan de velden 6, 7 en 11 van Nieuw Delft) vergelijkbare situaties ontstaan. Een bereikbaar Voorhof is in die zin ook belangrijk om de woon- en leefkwaliteit in de wijk te borgen.

Figuur 3.1: Economische positionering per deelgebied in Voorhof

Bron: Roots Beleidsadvies o.b.v. interviews

3.3 Economische positionering per deelgebied

Naast het versterken van de vitaliteit en het op orde houden/brengen van de bereikbaarheid, is een heldere economische positionering van de verschillende werklocaties in de wijk van belang voor een positieve ontwikkeling van de wijk-economie. Figuur 3.1 geeft een beeld van de gewenste economische positionering per deelgebied vanuit het perspectief van ondernemers. De kaart is vooral bedoeld om richting te geven aan de economische ontwikkeling van diverse deelgebieden in Voorhof. Het is nadrukkelijk niet het doel om bedrijven actief te verplaatsen. Wel lijkt het logisch om de kaart als uitgangspunt te nemen bij de (economische) invulling van lege panden en/of het tot ontwikkeling brengen van braakliggende kavels.

Compact In de Hoven

Vanuit economisch perspectief is In de Hoven duidelijk de belangrijkste werklocatie van Voorhof. Het gebied is de tweede detailhandelsparel in Delft en functioneert als stadsdeelcentrum met een centrale rol voor boodschappen. In het gebied domineert de detailhandel, maar is ook horeca aanwezig voor het optimaliseren van de winkelbeleving en het kunnen verlengen van de bezoekduur van bezoekers. Gegeven de algemene trends en ontwikkelingen in de retail en de functie van In de Hoven in de Delftse detailhandelsstructuur is het van belang om het winkelgebied compact te houden c.q. compacter te maken. Met een compact winkelcentrum wordt voorzien in de wensen van de consument die het gebied hoofdzakelijk bezoekt om boodschappen (run) of enkele gerichte aankopen te doen (doel).

Aanloopstraten In de Hoven en directe omgeving Neringstraat en Vulcanusweg

In de directe omgeving van In de Hoven is nu ook veel detailhandel en horeca aanwezig. Geredeneerd vanuit een toekomstbestendig In de Hoven ligt het voor de hand om die gebieden steeds meer te transformeren naar wonen en/of in te vullen met andere economische functies. Denk aan kappers, solaria en schoonheidssalons (persoonlijke diensten), maar ook makelaars, uitzendbureaus, adviesbureaus en ICT-diensten (zakelijke diensten). De gebieden kunnen daarmee als aanloopstraten voor In de Hoven functioneren en tevens Voorhof verbinden met de binnenstad. Ook de westzijde van de Vulcanusweg en de directe omgeving van de Neringstraat (Industriestraat, Mercuriusweg) zijn voor dit type bedrijven interessante locaties.

Neringstraat en Vulcanusweg

De Neringstraat en Vulcanusweg functioneren op dit moment als bedrijventerrein. De schaarste aan bedrijfsruimte in Delft maakt dat met dit type locaties zorgvuldig dient te worden omgegaan. De gebieden zijn geschikt voor kleinschalige productie, bouw en logistiek en zouden daarom ook vooral voor (en door) die functies moeten worden gebruikt. Hoewel de betreffende bedrijven hinder (kunnen) veroorzaken op het gebied van geluid, geur en luchtkwaliteit, maakt het kleinschalige karakter dat de bedrijvigheid met wonen kan worden gemengd c.q. op korte afstand van wonen kan plaatsvinden. Met name op de Vulcanusweg bestaan er kansen om mixed use gebouwen te realiseren en kleinschalige productie, bouw en logistiek met wonen te integreren.

Overige locaties in de wijk

Op de overige – niet-gemarkeerde – locaties in Voorhof domineert de woonfunctie. Dit betekent niet dat hier geen economische functies aanwezig (kunnen) zijn. Juist in deze gebieden kunnen immers goed maatschappelijke voorzieningen worden geconcentreerd. Daarvan zullen sommige voorzieningen een directe functie voor de wijk hebben (denk aan een buurtcentrum en sportvoorzieningen), maar sommige ook relatief autonoom functioneren (bijvoorbeeld zorginstellingen).

4. Ruimtelijke ingrepen

Diverse ruimtelijke ingrepen kunnen de gebiedsvisie Voorhof 'Vitaal en Bereikbaar' ondersteunen. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste ingrepen beschreven. In paragraaf 4.1 wordt in de eerste plaats ingegaan op de Kansenkaarten Voorhof (2018) en de relevantie hiervan voor het bereiken van de doelen uit de gebiedsvisie. Paragraaf 4.2 gaat vervolgens in op de belangrijkste (aanvullende) ruimtelijke ingrepen voor een Vitaal Voorhof. Paragraaf 4.3 beschrijft tenslotte de belangrijkste ruimtelijke ingrepen voor een Bereikbaar Voorhof.

4.1 Voortborduren op kansenkaarten

In 2018 heeft de gemeente Delft voor de wijk Voorhof kansenkaarten ontwikkeld. Het proces daartoe kende overeenkomsten met het proces van de kansenkaarten voor Buitenhof, maar de kansenkaarten voor Voorhof zijn niet – zoals bij Buitenhof – vertaald in een programma met acties en bijbehorend budget. De Kansenkaarten Voorhof dienden nadrukkelijk als inspiratiedocument te worden gelezen.

De kansenkaarten geven een goede indruk van de fysieke maatregelen die in Voorhof kunnen worden ondernomen om sociaal-economische doelen te realiseren. De kansenkaarten bevatten zeer veel informatie over de ontwikkeling van de wijk en ruim 50 mogelijke ruimtelijke maatregelen om sociaal-economische doelen in de wijk te realiseren. Ten behoeve van deze gebiedsvisie zijn de betreffende maatregelen onderverdeeld in vier categorieën (zie ook kaart op pagina 30):

- Woonmaatregelen (blauw);
- Infrastructuurmaatregelen (oranje);
- Groen- en watermaatregelen (groen); en
- Overige maatregelen (paars).

Bij die laatste categorie gaat het vooral om maatregelen die de duurzaamheid van de wijk vergroten. Daarbij kan worden gedacht aan het plaatsen van zonnepanelen op daken, het isoleren van woningen naar energielabel A en het reserveren van ruimte voor of het direct aanleggen van warmteleidingen bij het vervangen van de riolering. Met de extra aandacht voor duurzaamheid onderscheiden de kansenkaarten voor Voorhof zich duidelijk van de kansenkaarten voor Buitenhof.

Kijkend naar de ontwikkeling van de wijkeconomie is uitvoering van de diverse in de kansenkaarten benoemde maatregelen veelal van meerwaarde. De woonmaatregelen vergroten in principe het draagvlak voor voorzieningen, de infrastructuurmaatregelen in principe de bereikbaarheid van de wijk en de groen-, water- en duurzaamheidsmaatregelen in principe de kwaliteit van de woon-/werkomgeving.

Wij hebben er daarom voor gekozen om in de gebiedsvisie Voorhof voort te borduren op de kansenkaarten. Met de ruimtelijke ingrepen die in het vervolg van dit hoofdstuk worden uitgewerkt, wordt als het ware een prioriteitstelling in de maatregelen uit de kansenkaarten aangebracht. Daarnaast wordt een aantal extra maatregelen benoemd die voor de economische ontwikkeling van de wijk relevant zijn. De ruimtelijke maatregelen uit deze visie dienen – evenals de maatregelen in de kansenkaarten – primair ter inspiratie. In hoofdstuk 5 beschouwen we de uitvoering van de maatregelen vanuit beleidsmatig perspectief.

4.2 Extra impulsen voor een Vitaal Voorhof

Voor een economisch Vitaal Voorhof zijn diverse ruimtelijke ingrepen relevant. In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste uitgewerkt. Het gaat daarbij om het uitbreiden en vernieuwen van de woningvoorraad (paragraaf 4.2.1), het voeren van strategisch beleid ten aanzien van werklocaties (paragraaf 4.2.2) en het geven van enkele gerichte impulsen aan de openbare ruimte (paragraaf 4.2.3).

4.2.1 Uitbreiden en vernieuwen woningvoorraad

Toevoegen nieuwe woningen

In de voorgaande hoofdstukken is duidelijk geworden dat de komende jaren fors in Voorhof zal worden geïnvesteerd. De recente woonagenda van de gemeente wijst op een toevoeging van bijna 1.300 woningen in de periode tot en met 2023, terwijl daarin een aantal bekende plannen niet eens is meegenomen (zoals Boven de Hoven 4, de velden 5 en 10 van Poptahof en de herontwikkeling van zorgvastgoed aan de westzijde van de wijk).

De toevoeging van al deze woningen is in principe positief voor de economie in de wijk. Het draagvlak voor consumentenvoorzieningen neemt hierdoor immers toe; niet alleen vanwege de toename van het aantal inwoners, maar ook vanwege de (verwachte) toename van het gemiddelde inkomen. Het is immers de doelstelling om vooral voor meer kapitaalkrachtige mensen woningen in de wijk te realiseren.

Vernieuwen en verduurzamen bestaande woningvoorraad

Tegelijkertijd dient in de ontwikkeling van de woningvoorraad niet alleen de focus te liggen op het toevoegen van nieuwe woningen, maar ook op het vernieuwen van de bestaande voorraad. Dit is vanuit duurzaamheidsperspectief relevant zoals het ook bijdraagt aan de uitstraling van de wijk.

Voor een Vitaal Voorhof is het toevoegen van woningen en het vernieuwen van de bestaande woningvoorraad dan ook cruciaal. In feite vormt deze maatregel voor een gezonde wijkeconomie de basis. De maatregel zorgt voor meer inwoners en een verhoging van het gemiddelde inkomen in de wijk. De hoofdzakelijk consumentgerichte bedrijvigheid in Voorhof kan hiervan profiteren en heeft dit waarschijnlijk ook hard nodig vanuit het oogpunt van toenemende concurrentie.

Uiteraard is het zaak om te zorgen voor een goede balans tussen wonen en werken, maar zonder een impuls in de woningvoorraad zou het perspectief voor de economie in Voorhof een stuk minder gunstig zijn. Vanuit die optiek dient er dan ook zo veel als mogelijk ruimte voor de toevoeging van woningen en de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad in Voorhof te worden gemaakt.

IVECO

4.2.2 Strategisch beleid werklocaties

Investeren in mixed use gebouwen bij transformatie

Waar Delft een tekort heeft aan woningen, bestaat er in Delft ook een tekort aan bedrijfsruimte. Zeker voor productie-, bouw- en logistieke bedrijven is er in Delft nauwelijks ruimte beschikbaar. Met de transformatie die het voormalige bedrijven-terrein Voorhof-Noord de afgelopen tien jaar heeft ondergaan, is er opnieuw bedrijfsruimte in Delft verloren gegaan.

Duidelijk is dat met de verwachte bevolkingsgroei van Delft niet alleen de behoefte aan consumentenvoorzieningen groeit, maar ook de behoefte aan diensten die door kleinschalige, verzorgende productie-, bouw- en logistieke bedrijven kunnen worden geboden. Voor dit type bedrijven is de Vulcanusweg in haar huidige vorm in principe een goede locatie. Geschikte bedrijfsruimte is er op deze locatie echter niet of nauwelijks voorhanden.

Het is de kunst om de waarde die in/met de diverse gebiedsontwikkelingen wordt gerealiseerd ook ten goede te laten komen aan het ondernemersklimaat in de wijk. Dit kan bijvoorbeeld door de realisatie van bedrijfsruimte voorwaardelijk te maken aan het realiseren van woningen. Dit zal niet op iedere locatie mogelijk zijn, maar zeker op locaties die nu door bedrijven worden gebruikt (zoals de Vulcanusweg en de Neringstraat e.o.) is een dergelijke strategie gewenst. Op die manier wordt de waarde die met de transformatie van bedrijfsruimte wordt gecreëerd aangewend voor het realiseren van de zo gewenste bedrijfsruimte in Delft.

Een belangrijke ruimtelijke ingreep die past bij de visie Vitaal en Bereikbaar is dan ook te investeren in mixed use gebouwen bij transformatie. Zeker op de Vulcanus-weg en Neringstraat kunnen zo voor bewoners en bedrijven interessante gemengde vestigingsmilieus ontstaan.

Met het pleidooi voor investeringen in mixed use gebouwen op de Vulcanusweg wijkt de gebiedsvisie Voorhof in principe af van de kansenkaarten Voorhof. Hierin is immers voorgesteld om vrachtwagens uit de Vulcanusweg te weren en de straat te herinrichten als fietsstraat. Ook werd hier de ontwikkeling van nieuwe woningen met pocketparks tussen de bouwblokken specifiek als kans benoemd. Impliciet werd daarmee een transformatie van werken naar wonen voorgesteld.

Het investeren in mixed use gebouwen c.q. het behouden van bedrijfsruimte alsook het behouden van de kwaliteiten van het gebied voor bedrijven sluit meer aan op de lijn zoals die in het Concept Ontwikkel Plan (COP) Schieoevers-Noord en de visie van de Bedrijven Kring Schieoevers (BKS) voor de Vulcanusweg is gepresenteerd. Daarvoor is het echter wel van belang dat de Vulcanusweg voor vrachtwagens bereikbaar blijft en dat de ontsluiting van het gebied een impuls krijgt (zie ook paragraaf 4.3.2).

Daarnaast lijkt richting het Definitieve Ontwikkel Plan (DOP) Schieoevers-Noord te worden voorgesorteerd op het 'bevriezen' van de ontwikkeling van de Vulcanusweg in de periode tot 2030. Zeker gegeven de huidige verloedering van delen van dit gebied (zie ook paragraaf 4.2.3), is dit ongewenst. Vanuit het perspectief van ondernemers is het juist gewenst om de Vulcanusweg sneller tot ontwikkeling te brengen en de daar gevestigde bedrijven snel duidelijkheid te geven over het toekomstperspectief op hun locatie.

Compact houden van In de Hoven en terughoudend zijn met toevoeging van winkelmeters in directe omgeving

Waar investeren in mixed use gebouwen vooral perspectief biedt aan de productie-, bouw- en logistieke bedrijven in de wijk, is het voor de detailhandel en horeca in Voorhof vooral van belang om het winkelgebied In de Hoven compact te houden / compacter te maken en terughoudend te zijn met de toevoeging van winkelmeters in de directe omgeving.

Op dit moment (april 2019) bedraagt het winkelvloeroppervlak in Voorhof bijna 28.500 m². Meer dan tweederde van dit oppervlak (in totaal 19.300 m² wvo) is geconcentreerd in de Hoven Passage. Samen met de recent opgeleverde Nijhoff Passage is de Hoven Passage daarmee de kern van winkelgebied In de Hoven.

De afgelopen jaren is een steeds groter deel van de bestedingen van Delftenaren afgevloeid naar internet. De verwachting bestaat dat het aandeel onlinebestedingen de komende jaren nog verder zal toenemen. De vergroting van het draagvlak voor voorzieningen is alleen al vanuit die optiek nodig om het toekomstperspectief van de detailhandel en horeca in de wijk te versterken.

Het e.e.a. houdt in dat de groei van het aantal inwoners in zowel Voorhof als de omliggende wijken niet 'automatisch' een groei van het aantal winkelmeters legitimeert. Vanuit de centrale rol van In de Hoven als boodschappencentrum, zal het juist de kunst zijn om het winkelgebied compact te houden en waar mogelijk nog compacter te maken. Hiermee wordt immers voorzien in de behoeften van de doelgerichte consument die het winkelgebied in belangrijke mate bezoekt. Binnen het gebied zou een beperkte uitbreiding van het aanbod aan ondersteunende horeca nog wel van waarde kunnen zijn. Een belangrijk kenmerk van de bezoekers van In de Hoven is immers de relatief korte bezoekduur. Met meer ondersteunende horeca zou dit bezoek kunnen worden verlengd.

Daarnaast is het belangrijk dat in de gebieden waar woningen worden toegevoegd niet óók winkelmeters worden toegevoegd. Hiermee zouden immers de kansen die voortkomen uit de toevoeging van woningen weer teniet worden gedaan. Afhankelijk van de omvang en het segment zou het toevoegen van winkelmeters in omliggende wijken zelfs de concurrentie voor de ondernemers in In de Hoven kunnen vergroten. Ook bij grootschalige ontwikkelingen als Schieoevers-Noord is het daarom belangrijk om terughoudend te zijn met de toevoeging van winkelmeters.

ACTION

DE
HOVEN

PASFOTO'S

4.2.3 Gerichte impulsen aan de openbare ruimte

Een derde maatregel ten behoeve van een economisch Vitaal Voorhof is het geven van enkele gerichte impulsen aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Hierbij gaat het primair om het tegengaan van verloedering, het creëren van voldoende fietsparkeervoorzieningen, het realiseren van ondergrondse afvalcontainers bij In de Hoven en het investeren in de plint van de Martinus Nijhofflaan.

Tegengaan verloedering en verhogen algemeen onderhoudsniveau

Het tegengaan van verloedering speelt met name op de werklocaties met een onduidelijk perspectief (zoals de Vulcanusweg) en de aanloopstraten van winkelgebied In de Hoven. Op beide worden in de komende jaren investeringen gepleegd. Het is zaak dat deze niet alleen ten goede komen aan het vastgoed maar ook aan de omgeving. Daarnaast is het zeker in In de Hoven gewenst om het algemene onderhoudsniveau naar niveau B te verhogen.

Creatie van extra fietsparkeervoorzieningen bij In de Hoven

Bij In de Hoven is ook de creatie van extra fietsparkeervoorzieningen een aandachtspunt. Zeker bij de Hoven Passage zijn er op dit moment al onvoldoende fietsparkeervoorzieningen aanwezig. Als gevolg van de verwachte toename van het aantal inwoners/bezoekers neemt dit tekort de komende jaren waarschijnlijk toe. Te meer doordat een aantal tijdelijk door eigenaren gecreëerde fietsparkeervoorzieningen in de komende jaren zal verdwijnen.

De SWOT-analyse heeft verduidelijkt dat zeker aan de noordzijde van het winkelgebied de fietsintensiteiten toenemen. Ook het passantenonderzoek dat in 2017 bij De Hoven Passage is uitgevoerd, verduidelijkt dat hier de meeste bezoekers vandaan komen. Toevoeging van fietsparkeervoorzieningen is dan ook vooral op het Hovenplein gewenst. Andere plekken waar het in de toekomst van meerwaarde kan zijn om extra fietsparkeerplekken te creëren, zijn voor de Torenhove, bij de ingang van de Hoven Passage aan de kant van de Aart van der Leeuwlaan en bij de ingang van de Nijhoff Passage aan de zijde van de Roland Holstlaan.

Realiseren ondergrondse afvalcontainers bij In de Hoven

Een derde maatregel die de kwaliteit van de openbare ruimte verhoogt, is het realiseren van ondergrondse afvalcontainers. Hiermee wordt het aantal containers en het afval op straat beperkt en de (beleving van de) netheid van het winkelgebied verhoogd. Bovendien kan het realiseren van ondergrondse afvalcontainers collectief inzamelen stimuleren en daarmee de verkeersbewegingen rondom het winkelgebied beperken.

BOVEN DE

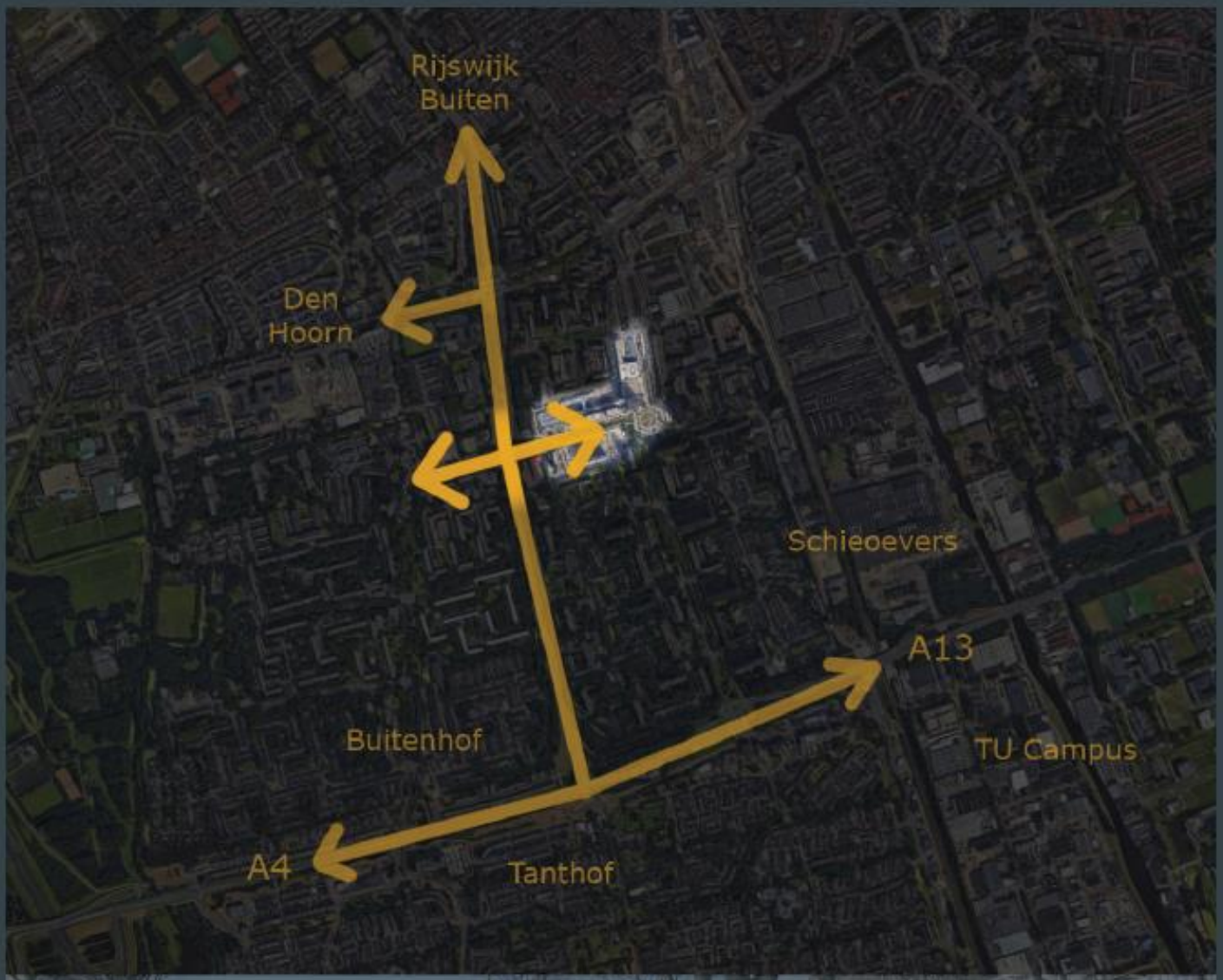
BOVEN DE
Slager
Slager
Slager

Investeren in plint Martinus Nijhofflaan

Met de realisatie van de drie woontorens aan de Martinus Nijhofflaan (in respectievelijk 2015, 2016 en 2018) en de Nijhoff Passage (2017) is in In de Hoven een totaal nieuw verblijfgebied ontstaan. De verbinding tussen de Hoven Passage en de Nijhoff Passage kan echter nog worden versterkt. Dit kan door het realiseren van een bredere oversteekplaats en vooral het 'open' maken van de plint aan de kant van de Hoven Passage.

Op dit moment is vooral het laatste een 'quick win'. Waar het bij de Nijhoff Passage vanaf de openbare weg direct duidelijk is dat zich daar winkels bevinden, is dat bij de Hoven Passage nog niet het geval. Deze kant van de Martinus Nijhofflaan nodigt op dit moment nog weinig uit voor bezoek.

Een maatregel waarmee de aantrekkelijkheid van dit gebied wordt versterkt, is dan ook het openen van de gevel/plint. Op die manier zal de levendigheid toenemen en de aantrekkingskracht van het gebied sterker worden.


Rijswijk
Buiten
Den
Hoorn
Schieoevers
A13
Buitenhof
TU Campus
A4
Tanthof

VOORHOFDREEF ALLEEN VERSMALLEN
ALS COMPENSATIE IS GEREGELD

4.3 Extra impulsen voor een Bereikbaar Voorhof

Voor een Bereikbaar Voorhof zijn diverse ruimtelijke ingrepen gewenst. In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste uitgewerkt. Het gaat daarbij om het behouden van de kwaliteit van de hoofdinfrastructuur (paragraaf 4.3.1), het opwaarderen van enkele kruispunten (paragraaf 4.3.2) en het geven van enkele gerichte impulsen aan de bewegwijzering (paragraaf 4.3.3).

4.3.1 Behouden (kwaliteit) hoofdinfrastructuur

Versmallen Voorhofdreef alleen als dit wordt gecompenseerd

Eén van de belangrijkste 'kansen' die in de kansenkaarten Voorhof (2018) en de impactanalyse van de verstedelijking van Delft (2018) is benoemd, is de versmalling van de Voorhofdreef. In de kansenkaarten is de versmalling van de Voorhofdreef als één van de kansen om extra woningen aan Delft toe te voegen uitgewerkt; dit ook onderbouwd met een analyse in het achtergronddocument waaruit bleek dat een versmalling van de Voorhofdreef (tussen de Frederik van Eedenlaan en Martinus Nijhofflaan) vanuit verkeersoogpunt mogelijk was.

De meest recente analyses met het verkeersmodel van de MRDH onderstrepen dit laatste, maar geven tevens aan dat een versmalling van de Voorhofdreef leidt tot minder autoverkeer bij In de Hoven. Wetend dat bijna een derde van de bezoekers van In de Hoven het winkelgebied met de auto bezoekt en deze bezoekers meer dan helft van de omzet van de daar gevestigde ondernemers voor hun rekening nemen, is een eventuele versmalling van de Voorhofdreef een grote bedreiging voor de ontwikkeling van het winkelgebied.

In het kader van de Kansenkaarten Voorhof zijn ook analyses uitgevoerd naar de effecten van het realiseren van een noordelijke aansluiting van de Martinus Nijhofflaan op de Prinses Beatrixlaan. Hieruit bleek dat een dergelijke aansluiting leidt tot 40% meer autoverkeer op de Martinus Nijhofflaan. Zeker voor (koopkrachtige) bezoekers uit Den Hoorn en Rijswijk Buiten wordt In de Hoven met een dergelijke aansluiting beter bereikbaar. Een noordelijke aansluiting van de Martinus Nijhofflaan op de Prinses Beatrixlaan is dan ook gewenst.

Voor een Bereikbaar Voorhof is een zuidelijke aansluiting echter ook belangrijk. Juist vanuit die hoek wordt de wijk immers minder goed bereikbaar als de Voorhofdreef daadwerkelijk wordt versmald. Bij voorkeur wordt daarom een gelijkvloerse kruising tussen de Martinus Nijhofflaan en de Prinses Beatrixlaan gerealiseerd; ook om In de Hoven voor voetgangers vanuit Buitenhof beter bereikbaar te maken.

Hoewel het opwaarderen van het kruispunt Martinus Nijhofflaan / Prinses Beatrixlaan vanuit economisch perspectief sowieso gewenst is, dient het een voorwaarde te zijn voor een eventuele versmalling van de Voorhofdreef. Op het moment dat een dergelijke versmalling niet wordt gecompenseerd, kan dit de detailhandel en horeca in het gebied ernstige schade toebrengen. Hetzelfde geldt overigens in een situatie waarbij er een ongelijkvloerse kruising bij de Kruithuisweg en Voorhofdreef wordt gerealiseerd en de directe afrit van de Voorhofdreef vervalt. Ook dan is het opwaarderen van het kruispunt Martinus Nijhofflaan / Prinses Beatrixlaan een must.

Zowel vanuit kansen (beter bereikbaar vanuit het noorden) als vanuit bedreigingen (verslechterde bereikbaarheid vanuit het zuiden) geredeneerd, is het opwaarderen van het kruispunt Martinus Nijhofflaan / Prinses Beatrixlaan dus gewenst. De maatregel kan worden gezien als één van de belangrijkste ruimtelijke ingrepen voor een bereikbaar Voorhof.

HTM
3128

Behouden tramlijn

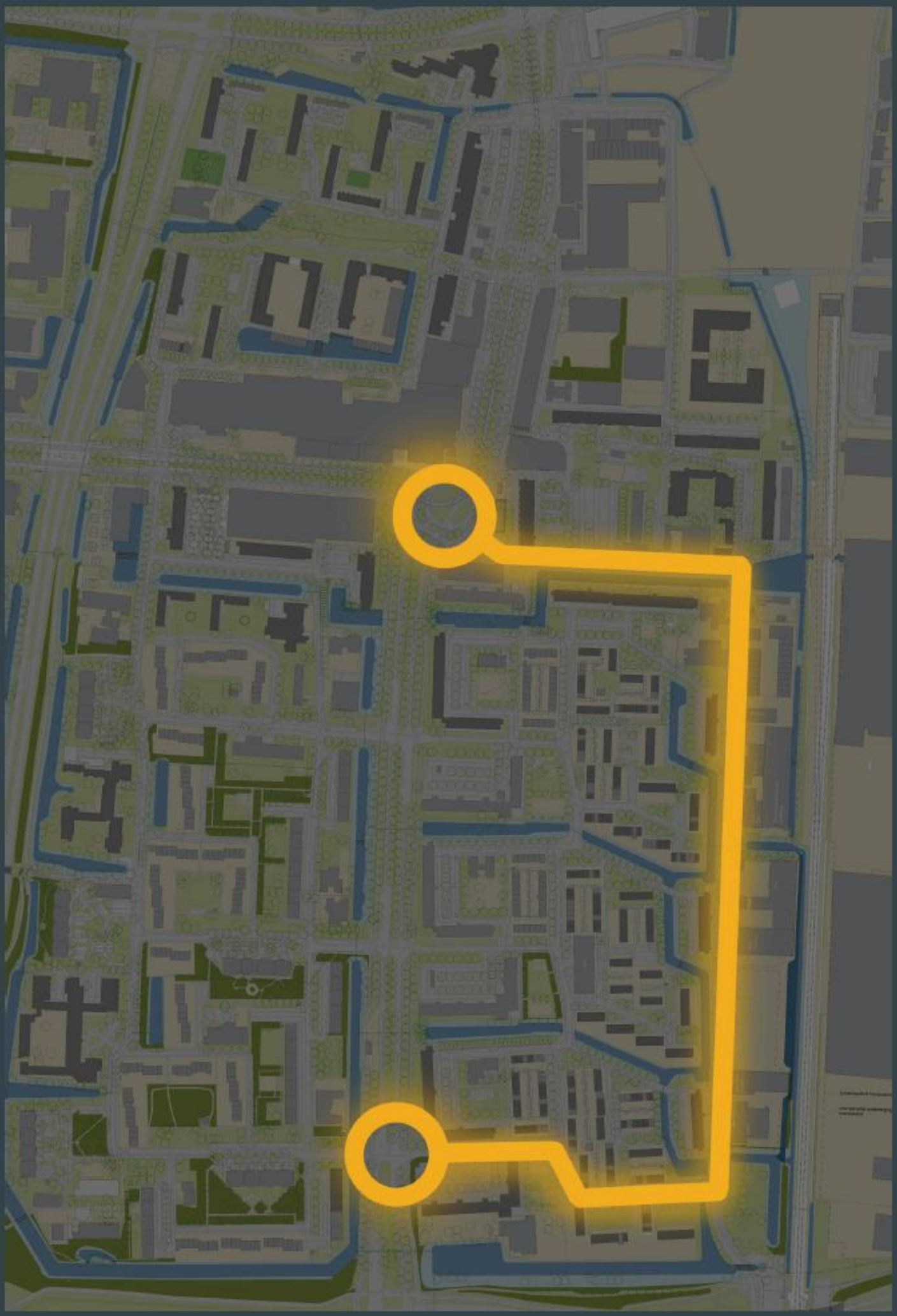
Een tweede punt met betrekking tot het behouden van de kwaliteit van de hoofd-infrastructuur is het behouden van tramlijn 1. Sinds het begin van de jaren ’90 verbindt deze tramlijn Voorhof met Buitenhof en Tanthof enerzijds en het centrum van Delft, Rijswijk, Den Haag en Scheveningen anderzijds. De tramlijn is niet alleen voor bewoners van Voorhof relevant, maar ook voor de ondernemers in In de Hoven. Zo’n vier procent van de bezoekers van In de Hoven bezoekt het gebied immers met openbaar vervoer. De verwachting is dat dit aandeel zal toenemen, te meer door de mobiliteitsshift die in Delft wordt nagestreefd (zie ook hoofdstuk 2).

In de MRDH vindt op dit moment een grote vernieuwing van het OV-netwerk plaats. Tramlijnen worden zo veel als mogelijk opgewaardeerd naar RandstadRail-kwaliteit, zodat reistijden afnemen, de connectiviteit toeneemt en het OV een steeds beter alternatief voor de auto wordt. Vanuit die achtergrond zijn ook delen van tramlijn 1 opgewaardeerd naar RandstadRail-kwaliteit. Dit geldt echter nog niet voor het deel tussen de Papsouwselaan en Tanthof.

Tegelijkertijd bestaat er in Delft een wens om tussen Delft Station en het Reinier de Graaf ziekenhuis een tramverbinding te realiseren. In het coalitieakkoord is een onderzoek naar de mogelijkheden van deze tramverbinding aangekondigd.

Hoewel een tramverbinding tussen Delft Station en het ziekenhuis op zichzelf geen bedreiging voor de ontwikkeling van Voorhof vormt, bestaat er bij ondernemers de vrees dat eventuele investeringen in een dergelijke verbinding ten koste gaan van investeringen in het traject over de Papsouwselaan, de Martinus Nijhofflaan en de Pierre van Hauwelaan.

Voor een bereikbaar Voorhof is het behoud van de tramlijn dan ook een belangrijke ingreep. Op die manier blijft de wijk en winkelgebied In de Hoven in het bijzonder ook via openbaar vervoer goed bereikbaar. Een must gegeven het grote aantal extra inwoners dat in de toekomst waarschijnlijk in Voorhof gaat wonen.



4.3.2 Opwaarderen kruispunten

Ruimtelijke ingrepen van een andere orde zijn het opwaarderen van enkele kruispunten. Het gaat daarbij met name om de het kruispunt van de Prinses Beatrixlaan en de Martinus Nijhofflaan, het kruispunt van de Voorhofdreef en de Martinus Nijhofflaan en het kruispunt van de Voorhofdreef en de Frederik van Eedenlaan.

Prinses Beatrixlaan – Martinus Nijhofflaan

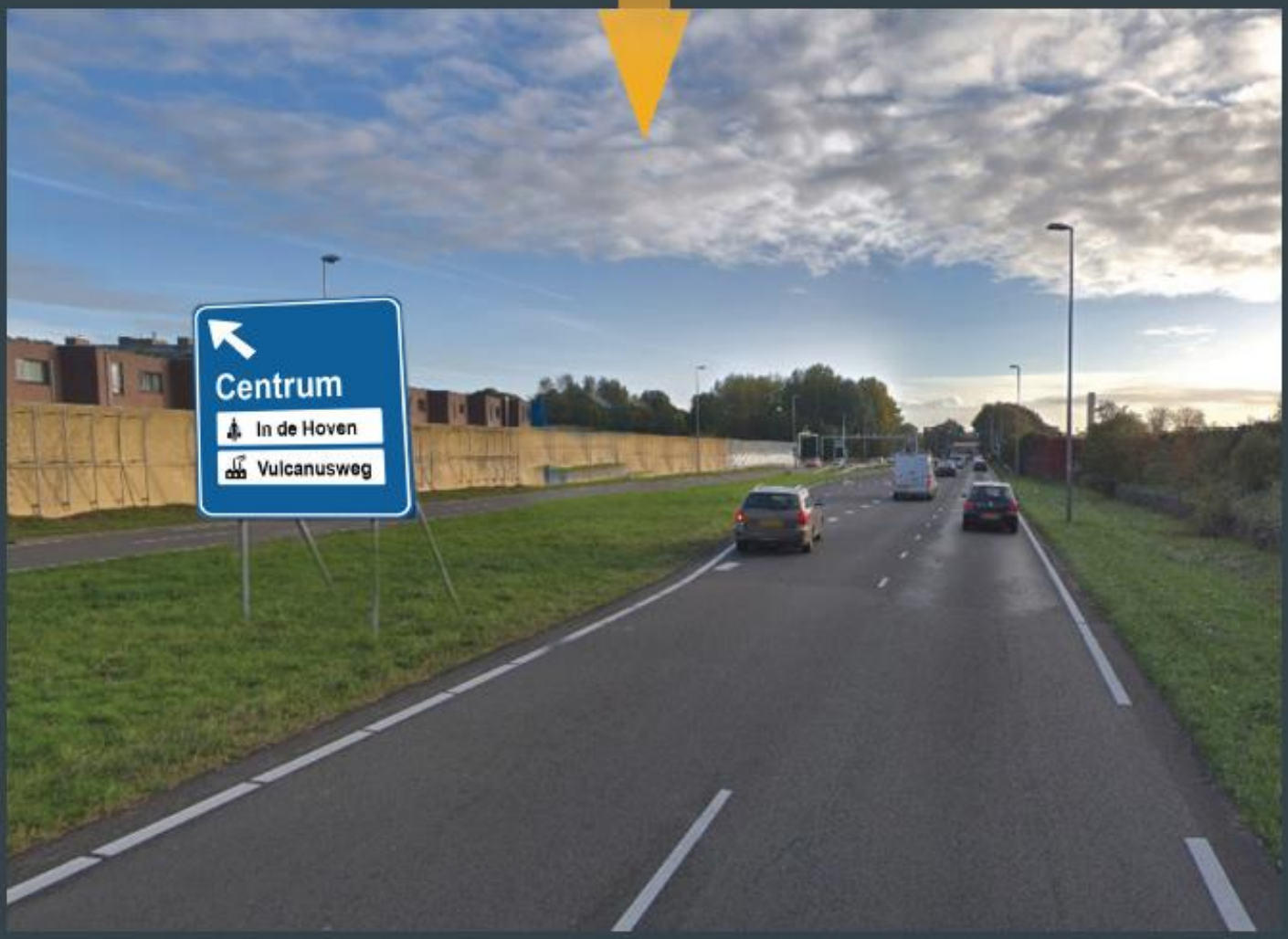
In de eerste plaats het kruispunt van de Prinses Beatrixlaan en Martinus Nijhofflaan. Dit kruispunt is in de vorige paragraaf al als essentieel onderdeel van de hoofdinfrastructuur van de wijk benoemd. Voor de detailhandel en horeca in In de Hoven is een opwaardering gewenst, vooral om meer bezoekers vanuit Den Hoorn, Rijswijk Buiten en de overige regio te kunnen aantrekken. Op het moment dat de Voorhofdreef wordt versmald, is opwaardering bovendien een must om ook vanuit het zuiden goed bereikbaar te blijven. Het winkelgebied wordt dan via dit kruispunt voor (toekomstige) bewoners van Buitenhof, Tanthof, Schieoevers en de TU Campus ontsloten. In de vorige paragraaf is reeds aangegeven dat passend bij de visie van een bereikbaar Voorhof een versmalling van de Voorhofdreef alleen kan plaatsvinden als het kruispunt van de Prinses Beatrixlaan en Martinus Nijhofflaan wordt opgewaardeerd. De voorkeur gaat daarbij uit naar een gelijkvloers kruispunt met zowel een noordelijke als zuidelijke aansluiting.

Voorhofdreef – Martinus Nijhofflaan

Voor de ontsluiting van de Vulcanusweg is een opwaardering van het kruispunt van de Prinses Beatrixlaan en de Martinus Nijhofflaan ook gewenst. Ook dit gebied wordt daarmee immers beter bereikbaar voor klanten, leveranciers en werknemers vanuit de omliggende wijken en de regio. Voor de Vulcanusweg is een opwaardering van het kruispunt Voorhofdreef – Martinus Nijhofflaan en de bijbehorende ontsluiting via de Minervaweg echter nog belangrijker. De rotonde Voorhofdreef – Martinus Nijhofflaan staat op dit moment te boek als één van de gevaarlijkste kruispunten van Delft. Een impuls aan dit kruispunt is dan ook niet alleen voor een goede bereikbaarheid van In de Hoven en de Vulcanusweg relevant, maar ook voor de veiligheid van bewoners en bezoekers.

Voorhofdreef – Frederik van Eedenlaan

Dit laatste speelt minder bij het kruispunt van de Voorhofdreef en Frederik van Eedenlaan. Voor een goede ontsluiting van de Vulcanusweg is dit kruispunt echter wel van belang. Zeker als daadwerkelijk wordt besloten om vanaf dit kruispunt de Voorhofdreef te gaan versmallen. Dan zal de Frederik van Eedenlaan waarschijnlijk de belangrijkste ontsluitingsroute worden voor klanten, leveranciers en werknemers van bedrijven op de Vulcanusweg. Een eventuele versmalling van de Voorhofdreef dient daarom ook gepaard te gaan met het opwaarderen van deze route naar de Vulcanusweg. Zeker als hier in de komende jaren woningen en bedrijfsruimte worden toegevoegd.


Centrum
In de Hoven
Vulcanusweg

4.3.3 Gerichte impulsen aan de bewegwijzering

De SWOT-analyse heeft duidelijk aangegeven dat de ligging en bereikbaarheid belangrijke troeven zijn van de bedrijven die in Voorhof zijn gevestigd. Dat geldt voor de detailhandel- en horecabedrijven in In de Hoven, maar ook voor de productie-, bouw- en logistieke bedrijven op de Vulcanusweg en Neringstraat. Waar er in de toekomst een goede balans zal moeten worden gevonden tussen het toevoegen van woningen en bedrijfsruimte enerzijds en het behouden van een goede bereikbaarheid anderzijds, is het ook van belang om te zorgen voor een goede geleiding van de klanten, leveranciers en werknemers naar de bedrijven in het gebied. In het Actieprogramma Voorhof (2017) is al duidelijk geworden dat op dit punt nog veel kan worden verbeterd.

In de wijk

De afgelopen jaren zijn daarom vanuit de Stichting Ondernemersfonds Voorhof diverse acties ondernomen om de bewegwijzering in de wijk te verbeteren. Maar met name de bewegwijzering naar parkeervoorzieningen in Voorhof kan nog (veel) beter. Zeker voor mensen die het gebied voor het eerst bezoeken, is het onduidelijk waar (gratis) parkeervoorzieningen in het gebied zijn te vinden. Een goede geleiding van bezoekers naar de parkeervoorzieningen past daarom ook bij een beter bereikbaar Voorhof.

Buiten de wijk

Die geleiding zou eigenlijk al op de belangrijkste toegangswegen van de wijk moeten starten. Op dit moment is daarvan echter geen sprake. Vanaf de Kruithuisweg (en dus de A13 en A4) vindt er geen enkele bewegwijzering richting Voorhof en de werklocaties in de wijk plaats. Er is enkel bewegwijzering naar de bedrijventerreinen Schieoevers, Rotterdamseweg en recreatiegebied Midden-Delfland (met kleine bordjes) en richting Den Hoorn, het centrum en het Reinier de Graaf ziekenhuis (met grote borden). Ook vanaf de noordzijde (Westlandseweg) is er geen bewegwijzering naar de werklocaties in de wijk. Juist vanaf deze hoofdontsluitingswegen zou er bewegwijzering naar de werklocaties moeten plaatsvinden om de geleiding van bezoekers en leveranciers te verbeteren en de aantrekkingskracht van met name het winkelgebied te vergroten.

“

Het is de kunst om
een goede balans te
vinden in het vergroten
van de vitaliteit van de
wijk en het bereikbaar
houden van Voorhof

”

5. Slotbeschouwing

Veel kansen voor positieve ontwikkeling wijkeconomie…

Uit de voorgaande hoofdstukken is gebleken dat het perspectief voor veel bedrijven in Voorhof gunstig is. De wijkeconomie wordt voor een belangrijk deel gevormd door bedrijven die zich richten op consumenten in de wijk en de direct omliggende wijken. Duidelijk is dat de omvang van die markt de komende jaren zal toenemen. Op het eerste gezicht lijkt het dan ook relatief eenvoudig voor bedrijven in Voorhof om in de komende jaren te kunnen groeien.

…maar positieve ontwikkeling is zeker geen uitgemaakte zaak

Maar zo eenvoudig is het niet. Veel bedrijven hebben te maken met toenemende concurrentie en juist over één van de belangrijkste kwaliteiten van het lokale ondernemersklimaat – de bereikbaarheid – bestaat veel onzekerheid. Nog los van het risico op een dichtslibbende wijk door alle nieuwe inwoners, zijn er ideeën voor aanpassingen in de hoofdinfrastructuur rondom de wijk die de bereikbaarheid van Voorhof fors kunnen verminderen. De belangrijkste opgave voor de economische ontwikkeling van Voorhof is dan ook het vinden van een goede balans tussen enerzijds de groei van de wijk en anderzijds het behouden van een goede bereikbaarheid.

De toekomst van Voorhof wordt nu gemaakt

Het is duidelijk dat de plannen voor de toekomst van Voorhof voor een belangrijk deel in de komende jaren worden gemaakt. Daarbij is specifiek voor de Vulcanusweg het Ontwikkelplan Schieoevers-Noord van belang. Dit wordt naar verwachting medio 2019 door de raad vastgesteld en zal kaderstellend zijn voor de ruimtelijke ingrepen die daar de komende jaren plaatsvinden. Voor de andere werklocaties in de wijk zijn met name het Mobiliteitsplan Delft 2040 en de Omgevingsvisie Delft relevant. Deze twee beleidsdocumenten zullen respectievelijk eind 2019 en eind 2020 aan de raad worden aangeboden. De onderhavige gebiedsvisie kan voor beide documenten een bouwsteen zijn. Dit laatste geldt ook voor het ontwikkelplan voor Schieoevers-Noord als het gaat om de ontwikkeling van de Vulcanusweg.

Implicaties voor Ontwikkelplan Schieoevers-Noord

Beginnend bij dit laatste wordt in deze gebiedsvisie gepleit voor het (versneld) tot ontwikkeling brengen van de Vulcanusweg. Mede als gevolg van het onduidelijke perspectief is hier op dit moment namelijk sprake van verloedering. Daarnaast kan de Vulcanusweg bij uitstek voorzien in een deel van de behoefte die er in Delft aan bedrijfsruimte bestaat. Om de benodigde waarde voor het realiseren van geschikte bedrijfsruimte te creëren, wordt er in deze gebiedsvisie gepleit voor het investeren in mixed use gebouwen.

Implicaties voor Mobiliteitsplan Delft 2040

Zoals eerder aangegeven, is de bereikbaarheid voor het toekomstperspectief van bedrijven in Voorhof misschien wel het meest heikele punt. Ondernemers hopen dan ook dat veel van de ruimtelijke ingrepen die in deze gebiedsvisie voor het behouden van een goede bereikbaarheid zijn uitgewerkt, een plaats zullen krijgen in het Mobiliteitsplan Delft 2040. Het opwaarderen van het kruispunt Prinses Beatrixlaan – Martinus Nijhofflaan is van die ingrepen de belangrijkste, maar ook het behouden van de tramlijn, het opwaarderen van de kruispunten Voorhofdreef – Martinus Nijhofflaan en Voorhofdreef – Frederik van Eedenlaan zijn erg gewenst. Bovendien kan met gerichte impulsen aan de bewegwijzering nog veel worden

“

Het is duidelijk dat de plannen voor de toekomst van Voorhof voor een belangrijk deel in de komende jaren worden gemaakt

”

gewonnen en is de creatie van extra fietsparkeervoorzieningen een must om alle extra fietsen bij In de Hoven in de toekomst te kunnen accommoderen.

Implicaties voor omgevingsvisie Delft

De hiervoor genoemde maatregelen 'landen' idealiter ook in de Omgevingsvisie Delft. Dat geldt overigens ook voor het uitbreiden en vernieuwen van de woningvoorraad en het strategische beleid ten aanzien van werklocaties zoals dat in deze gebiedsvisie wordt voorgesteld. Met betrekking tot dit laatste gaat het vooral om het zorgvuldig omgaan met de schaarse bedrijfsruimte die er nog is (met name in/rondom de Neringstraat en op de Vulcanusweg), het compact houden van In de Hoven en het terughoudend zijn met het toevoegen van winkelmeters in omliggende wijken.

Samenwerking tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente

Naast de implicaties van deze gebiedsvisie voor het ruimtelijke beleid, beschrijft deze gebiedsvisie ook een aantal (ruimtelijk-fysieke) 'quick wins' voor het ondernemersklimaat in de wijk. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het verhogen van het algemene onderhoudsniveau, het realiseren van ondergrondse afvalcontainers en het investeren in de plint van de Martinus Nijhoflaan. Op het moment dat ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente bij die maatregelen de handen ineenslaan, kunnen er waarschijnlijk al op korte termijn (grote) resultaten worden geboekt. Ditzelfde geldt overigens met betrekking tot de fietsparkeervoorzieningen en bewegwijzering. Wij hopen dan ook dat deze gebiedsvisie een impuls zal geven aan deze samenwerking.

Tenslotte

Belangrijk om op te merken is dat deze gebiedsvisie nadrukkelijk de relatie tussen ruimte en economie centraal stelt. De visie bevat daarmee geen (uitputtend) overzicht van acties die kunnen worden ondernomen om het ondernemersklimaat in de wijk te versterken. Het actieprogramma dat wij in 2017 voor Voorhof hebben opgesteld, bevat daarvoor ook ingrediënten.

Daarnaast is het belangrijk om aan te geven dat wij onszelf in deze visie bewust hebben geconcentreerd op ruimtelijke ingrepen die voor het ondernemersklimaat in Voorhof van belang zijn. Voor ruimtelijke ingrepen die nodig zijn om sociaal-economische doelen te bereiken, verwijzen wij graag naar de vorig jaar opgestelde Kansenkaarten Voorhof. De gebiedsvisie Voorhof 'Vitaal en Bereikbaar' vormt hierop in feite een aanvulling.

Bijlagen

A: Geraadpleegde bronnen

- Adviesgroep 'Delft Herstelt' (2016), Delft, Parel in de Randstad.
- Bedrijven Kring Schieoevers (2018), Schieoevers maakt de toekomst.
- Bureau Stedelijke Planning (2014), Distributieve toets en effecten uitbreiding Albert Heijn – Martinus Nijhofflaan te Delft.
- CBS (2019), Statline.
- CDA Delft e.a. (2018), Motie "Alternatieve wijkontsluiting Delftzicht".
- CRa i.s.m. Provincie Zuid-Holland en RIGO (2019), De Nieuwe Kaart van Nederland 2.0.
- Detailhandel Nederland (2017), Kiezen voor het kloppend hart.
- DTNP (2017), Detailhandel Zuid-Holland.
- Gemeente Delft & KuiperCompagnons (2018), Delft 2040. Ruimte voor keuzes. Impactanalyse verstedelijkingsopgave Delft.
- Gemeente Delft & marco.broekman (2018), Concept Ontwikkelplan Schieoevers Noord Delft.
- Gemeente Delft (2006), Beeldkwaliteitplan Poptahof.
- Gemeente Delft (2006), Bestemmingsplan Delft Spoorzone.
- Gemeente Delft (2006), HoogbouwEffectRapportage Martinus Nijhofflaan-Oost.
- Gemeente Delft (2007), Beeldkwaliteitplan Winkelcentrum In de Hoven.
- Gemeente Delft (2008), Bestemmingsplan Zuidwest deelgebied 1 (Voorhof) – Partiële herziening In de Hoven ex artikel 30 WRO.
- Gemeente Delft (2008), Gebiedsvisie Voorhof Zuidwest.
- Gemeente Delft (2009), Visie openbare ruimte.
- Gemeente Delft (2010), Ruimtelijke Structuurvisie 'Ontmoetingen met Delft'.
- Gemeente Delft (2011), Update LVVP en Fietsactieplan.
- Gemeente Delft (2012), Nota Detailhandel Delft 2012-2020.
- Gemeente Delft (2012), Nota Groen Delft 2012-2020.
- Gemeente Delft (2012), Nota Milieuzonering Bedrijven in Bestemmingsplannen.
- Gemeente Delft (2013), Kadernota Parkeerbeleid Delft 2013-2020.
- Gemeente Delft (2013), Nieuw Delft – Integraal Ontwikkelingsplan 2025.
- Gemeente Delft (2013), Strategische agenda Mobiliteit.
- Gemeente Delft (2013), Uitvoeringsnotitie 'Gezond en wel'.
- Gemeente Delft (2014), Bestemmingsplan Voorhof.
- Gemeente Delft (2015), Bestemmingsplan Albert Heijn Locatie Martinus Nijhofflaan.
- Gemeente Delft (2015), Statistisch Jaarboek 2015.
- Gemeente Delft (2015), Statistisch Jaarboek 2015.
- Gemeente Delft (2016), Uitvoeringsagenda Sociaal Domein 2016-2020.
- Gemeente Delft (2016), Visie Toerisme Delft 2017-2020.
- Gemeente Delft (2016), Woonvisie Delft 2016-2023.
- Gemeente Delft (2017), Bouwen aan een duurzaam Delft.
- Gemeente Delft (2017), Delftse Schouwgids.
- Gemeente Delft (2017), Kadernota 2017. Delft in balans.
- Gemeente Delft (2017), Stand van zaken gebiedsontwikkeling.
- Gemeente Delft (2017), Update Visie Toerisme Delft.
- Gemeente Delft (2018), Achtergronddocument kansenkaarten Voorhof.
- Gemeente Delft (2018), Bestemmingsplan Nieuw Delft, zuidelijke velden.
- Gemeente Delft (2018), Bestuursprogramma 2018-2022.
- Gemeente Delft (2018), Coalitieakkoord Delft 2018-2022.
- Gemeente Delft (2018), Foto van de wijk Voorhof 2017.
- Gemeente Delft (2018), Kansenkaarten Voorhof.

- Gemeente Delft (2018), Meerjarenprogramma Gebiedsontwikkeling 2018-2021.
- Gemeente Delft (2018), Nota Parkeernormen 2018.
- Gemeente Delft (2018), Ontwerp bestemmingsplan Tiny Houses.
- Gemeente Delft (2018), Ruimtelijk-economische visie Delft 2030.
- Gemeente Delft (2018), Update ontwikkelingen Station Delft Campus.
- Gemeente Delft (2018), Update uitvoeringsplan Microbereikbaarheid 2018-2019.
- Gemeente Delft (2019), Delft Buurtmonitor.
- Gemeente Delft (2019), Delft Buurtmonitor.
- Gemeente Delft (2019), Foto van Voorhof – tabellenboek.
- Gemeente Delft (2019), Kansen voor Buitenhof; Resultaten 2018 Jaarplan 2019.
- Gemeente Delft (2019), Overzicht verkeersintensiteiten omgeving Voorhofdreef en Buitenhofdreef.
- Gemeente Delft (2019), Reactie afdoening toezegging Visie Mercuriusweg-Abtswoudseweg.
- Gemeente Delft (2019), Vastgestelde Bedrijfsplan 2019-2022 Parkeren in Delft van ParkerenDelft BV.
- Gemeente Delft (2019), Woonagenda Delft – Uitvoeringsplan Woonvisie Delft.
- Gemeente Delft (2019), Woonmonitor 2018.
- Gemeente Den Haag (2017), Geamendeerd voorstel van het college inzake Voorontwerp Tramlijn 1: onderdeel vervanging sporen Scheveningseweg.
- Gemeente Leiden (2015), Nota bewegwijzering.
- I&O Research & DTNP (2019), Randstad Koopstromenonderzoek 2018.
- I&O Research (2017), Randstad Koopstromenonderzoek 2016.
- INretail (2018), Omzetkengetallen 2017 t.b.v. ruimtelijk economisch onderzoek.
- LISA (2019), Werkgelegenheidsregister.
- Locatus (2019), Basisregister verkooppunten.
- MRDH (2016), Agenda Detailhandel MRDH 2016-2021.
- MRDH (2018), Strategie werklocaties 2019-2030.
- Palmboom & van den Bout (2004), Stedenbouwkundig plan Poptahof Delft.
- Palmbout Urban Landscapes (2006), Delft – Poptahof. Herstructurering zestigerjarenwijk Poptahof in Delft.
- Provincie Zuid-Holland (2012), Notitie detailhandel Zuid-Holland.
- Provincie Zuid-Holland (2017), Discussienota Detailhandel Zuid-Holland 2017.
- Provincie Zuid-Holland (2018), Visie Ruimte en Mobiliteit.
- Rho (2018), Ladderonderbouwing programma 'Nieuw Delft, zuidelijke velden'.
- Roots Beleidsadvies & AnalyZus (2015), Nieuwe realiteit in de retail.
- Roots Beleidsadvies & Platform31 (2014), Quickscan kansen en knelpunten in Nederlandse winkelgebieden en binnensteden.
- Roots Beleidsadvies (2012), Actieprogramma voor de Delftse binnenstad.
- Roots Beleidsadvies (2014), Actieprogramma voor bedrijventerrein Schieoevers.
- Roots Beleidsadvies (2016), De Kracht van Schieoevers.
- Roots Beleidsadvies (2017), Actieprogramma Buitenhof Delft.
- Roots Beleidsadvies (2017), Actieprogramma Voorhof Delft.
- Roots Beleidsadvies (2017), Economische visie Schieoevers 2030.
- Roots Beleidsadvies (2018), Actieprogramma Tanthof Delft.
- Roots Beleidsadvies (2019), Actieprogramma voor de Delftse binnenstad.
- Stichting Ondernemersfonds Voorhof (2014), Oprichting stichting.
- Stichting Ondernemersfonds Voorhof (2017), Nieuwsbrief Nr. 04 – najaar 2017.
- Stichting Ondernemersfonds Voorhof (2018), Nieuwsbrief Nr. 05 – najaar 2018.
- Strabo (2017), Passsantenonderzoek De Hoven Passage te Delft.

B: Deelnemers interviews

In het kader van de Gebiedsvisie Voorhof is bij diverse stakeholders een interview afgenomen. In onderstaande tabel is per stakeholder aangegeven welke organisatie hij/zij vertegenwoordigt en op welke dag het desbetreffende interview plaatsvond.

Geïnterviewde personen

Naam	Organisatie	Datum
Dhr. J. Vellinga	Gemeente Delft	13 februari 2019
Dhr. R. van Eldik	Gemeente Delft	15 maart 2019
Dhr. E. Michielsen	Albert Heijn Martinus Nijhofflaan	18 maart 2019
Dhr. K. Romijn	Ondernemersvereniging Voorhof Noord	20 maart 2019
Dhr. M. van Beek	Winkeliersvereniging Hovenplein / Papsouwselaan	20 maart 2019
Dhr. A. Boom	Gemeente Delft	27 maart 2019
Dhr. A. Dijkshoorn	Winkeliersvereniging De Hoven Passage	27 maart 2019
Dhr. J. Kempers	Winkeliersvereniging De Hoven Passage	27 maart 2019
Dhr. D. van Dongen	Winkeliersvereniging De Hoven Passage	27 maart 2019
Dhr. D. Hoek	Van der Vorm Vastgoed	29 maart 2019
Mevr. A. v/d Haar	Woonbron Delft	5 april 2019
Mevr. L. Stevens	Woonbron Makelaars	5 april 2019

Roots Beleidsadvies is de diverse personen zeer erkentelijk voor de bijdrage die zij hebben geleverd aan de totstandkoming van de visie. Hetzelfde geldt voor de ondernemers die hun input hebben gegeven bij het burengesprek Vulcanusweg op 11 februari 2019.

C: Leden begeleidingsgroep

De totstandkoming van de Gebiedsvisie Voorhof is door een actieve begeleidingsgroep begeleid. In de onderstaande tabel wordt aangegeven welke personen in de begeleidingsgroep zitting hebben genomen.

Leden begeleidingsgroep

Naam	Organisatie
Dhr. D. Hoek	Van der Vorm Vastgoed
Dhr. D. van Dongen	Winkeliersvereniging De Hoven Passage
Dhr. E. Michielsen	Albert Heijn Martinus Nijhofflaan
Dhr. J. Langhout	Stichting Ondernemersfonds Voorhof
Dhr. J. Vellinga	Gemeente Delft
Dhr. K. Romijn	Stichting Ondernemersfonds Voorhof
Dhr. R. van Eldik	Gemeente Delft

Roots Beleidsadvies is de diverse personen zeer erkentelijk voor de bijdrage die zij aan de totstandkoming van de visie hebben geleverd.

Colofon

Titel
Gebiedsvisie Voorhof
'Vitaal en Bereikbaar'

Datum
Eindrapport, 19 juni 2019

Opgesteld door:
Roots Beleidsadvies

Vormgeving:
RuimteVerhaal
i.s.m. Roots Beleidsadvies

In opdracht van:
Stichting Ondernemersfonds Voorhof en
Winkeliersvereniging De Hoven Passage

Contactadressen

Stichting Ondernemersfonds Voorhof
p/a Koepoortstraat 41
2612 HS Delft
www.ondernemersfondsdelft.nl/voorhof-17

Winkeliersvereniging De Hoven Passage
Troelstralaan 71
2624 ET Delft
www.de-hovenpassage.nl

Roots Beleidsadvies
Postbus 160
2280 AD Rijswijk ZH
www.rootsadvies.nl

© Roots Beleidsadvies, 2019

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/ of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie of op welke andere wijze dan daaronder mede begrepen gehele of gedeeltelijke bewerking van het werk, zonder voorafgaande toestemming van Roots Beleidsadvies.

No part of this publication may be reproduced in any form by print, photo print, microfilm or any other means without written permission by Roots Beleidsadvies.