

Delft -

Ontwikkelingsvisie en Plan van Aanpak



ME

Consultants

's-Hertogenbosch

DELFT – BUURTWINKELCENTRA 2002-2010

Ontwikkelingsvisie en Plan van Aanpak

WPM Consultants

Utopialaan 29

Postbus 3410

5203 DK 's-Hertogenbosch

Telefoon 073-6491560

Telefax 073-6491599

www.wpmgroep.nl

consultants@wpmgroep.nl

Opdrachtgever Gemeente Delft

Projectnummer C00030

Referentienummer PO//JH/WJE/JKa

Datum September 2002

Inhoudsopgave

1.	Vooraf	1
1.1	Aanleiding tot de nota.....	1
1.2	Opzet van de nota	1
2.	Kenmerken Detailhandelsstructuur Delft	3
2.1	Inleiding	3
2.2	Opbouw verzorgingsstructuur.....	3
2.3	De verzorgingsstructuur in Delft	4
2.4	Ontwikkelingspotenties algemeen	5
2.5	Uitgangspunten gemeentelijk detailhandelsbeleid.....	6
3.	Beoordeling- en ontwikkelingskader	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Kenmerken marktgebied	8
3.3	Brancheringsmogelijkheden	8
3.4	Sterkte-/zwakte-analyse	10
2.5	Ontwikkelingsperspectief.....	10
3.6	Alternatieve ontwikkelingsrichtingen.....	11
3.7	Ervaringen in de praktijk.....	12
4.	Conclusies en aanbevelingen.....	13
4.1	Grote verschillen toekomstperspectief.....	13
4.2	Perspectieven van de buurtwinkelcentra	13
4.3	Planvorming versus marktruimte	15
4.4	Wenselijkheid en haalbaarheid ingrepen.....	16
4.5	Integratiemogelijkheden wijkse voorzieningen	18
4.6	Beleidsvoorstellen wijkeconomie	19

1. Vooraf

1.1 Aanleiding tot de nota

De detailhandel is een belangrijke economische sector. Niet alleen vanwege de werkgelegenheid, maar ook vanwege het belang van winkels in de dienstverlening aan de burgers. Daarnaast zijn winkelcentra belangrijke oriëntatiepunten binnen de gemeente vanwege hun centrale ligging en opbouw in de verzorgingsstructuur. Hoofdwinkelcentra van steden en plaatsen zijn nog eens extra van belang vanwege hun historische betekenis en de dorpskarakteristiek.

Binnen de detailhandel is de laatste jaren sprake van een grote dynamiek, wat met name zichtbaar is in de vorm van winkelrenovaties en -nieuwbouw. Ook binnen de gemeente Delft zijn deze ontwikkelingen zichtbaar. De detailhandel is daarom een economische sector die binnen de gemeente voortdurende zorg en aandacht vraagt. Enerzijds is er sprake van zorg voor het bestaande, anderzijds bestaat de noodzaak tot vernieuwing en het creëren van een optimaal voorzieningenapparaat – nu en voor de toekomst.

In “Delft – Kennis van zaken, een structuurvisie voor detailhandel” (Dienst Beheer en Milieu/Economische Zaken 1996) is een structuurvisie voor de detailhandel gegeven. Het voorzieningenapparaat binnen Delft is in beeld gebracht en er zijn aanbevelingen gedaan voor de toekomst. De structuurvisie geeft voor een aantal grotere winkelgebieden (De klis, In de Stede, In de Veste) aan welke activiteiten nodig zijn de positie te behouden of te versterken. Met betrekking tot de buurtwinkelcentra signaleert de nota dat deze landelijk onder druk staan. Binnen Delft *“heeft het merendeel van de centra onvoldoende draagvlak om op termijn de functie van een volledig buurtcentrum te kunnen vervullen”*.

In het Raadsbesluit 9 10 2001 wordt bijzondere aandacht gevraagd voor handhaving en stimulering van economische activiteit in de diverse buurten van de gemeente. Zowel voor de leefbaarheid binnen de diverse wijken als voor het bieden van een basisvoorzieningenpakket op korte afstand van de (oudere) bewoners. De voorliggende nota biedt de nadere uitwerking van het Raadsbesluit op het onderdeel van de buurtwinkelcentra.

De nota beoogt een kader te bieden voor de positiebepaling van de buurtwinkelcentra, en is bestemd voor diverse betrokkenen, zoals eigenaren, projectontwikkelaars en winkelbedrijven. De nota biedt een toetsingskader voor gewenste ontwikkelingen, en zet partijen hopelijk aan tot initiatieven.

De beleidsruimte van de gemeente strekt zich uit tot beleidsterreinen als woningbouw, parkeer- en vervoersbeleid, recreatie en toerisme. De voorliggende nota zal naast de Structuurvisie als beleidsdocument fungeren bij het afstemmen van genoemde beleidsterreinen op ontwikkelingen van het voorzieningenapparaat in buurten en wijken.

1.2 Opzet van de nota

Deze nota bestaat uit twee rapportages. Dit deel, **Ontwikkelingsvisie en Plan van Aanpak**, is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

Kenmerken detailhandelsstructuur in de buurten en wijken

Als achtergrond van het onderzoek zijn de voornaamste kenmerken van de detailhandelsstructuur in gemeente Delft in kaart gebracht. Dit onderdeel vormt een belangrijk kader in de beoordeling van de diverse buurtwinkelcentra.

Beoordelingskader

Op hoofdlijnen is een overzicht gegeven van de aspecten die in de beoordeling van de afzonderlijke centra centraal hebben gestaan. Naast distributie-planologische aspecten zijn dit ruimtelijke en fysieke aspecten en de ervaringen in de praktijk (ondernemersonderzoek en wijkmonitor).

Beleidsaanbevelingen buurtwinkelcentra Delft

Op basis van de bevindingen zijn conclusies getrokken over de gewenste activiteiten en te plegen ingrepen die per winkelgebied zouden moeten worden genomen in de periode 2002 - 2010.

De feitelijke beoordeling van de diverse winkelcentra afzonderlijk is opgenomen in een aparte rapportage, ***“Inventarisatie Beoordeling Buurtwinkelcentra”***. In dit tweede deel van de nota is per winkelgebied de huidige positie, de sterke en zwakke punten, kansen en bedreigingen weergegeven. Daarnaast is voor elk winkelgebied afzonderlijk de ontwikkelingsrichting uiteengezet op basis van marktmogelijkheden, bestaande situatie en wenselijke versterkingen. Tevens is verslag gedaan van het gehouden ondernemersonderzoek en de resultaten van de wijkmonitor. Het deel “Inventarisatie Beoordeling Buurtwinkelcentra” ligt ten grondslag aan de geformuleerde beleidsaanbevelingen in deze rapportage.

2. Kenmerken Detailhandelsstructuur Delft

2.1 Inleiding

De specifieke kenmerken van het Delftse detailhandelsapparaat zijn zeer bepalend voor de beoordeling van de afzonderlijke winkelcentra. De hiërarchie tussen de winkelcentra en de huidige positie van de buurt- en wijkcentra ten opzichte van de binnenstad (het kernwinkelgebied) en winkelcentrum 'In de Hoven' wordt allereerst nader uiteengezet.

2.2 Opbouw verzorgingsstructuur

Opbouw in de verzorgingsstructuur

In veel dorpen en steden zien we een hiërarchische opbouw van de verzorgingsstructuur. We typeren de verschillende winkelcentra naar de geografische functie die ze hebben. Zo onderscheiden we hoofd- en nevencentra die afhankelijk van de omvang kunnen worden ingedeeld naar verzorgingsniveau.

Tabel 2.1 Typologie winkelcentra

Hoofdcentra	Aanbod (m ² v.v.o.)	Draagvlak
Hoofdwinkelcentrum 1 ^{ste} orde	meer dan 45.000	groter dan 100.000
Hoofdwinkelcentrum 2 ^{de} orde	15.000-45.000	30.000-100.000
Nevencentra	Aanbod (m ² v.v.o.)	Draagvlak
Groot stadsdeelcentrum	15.000-45.000	40.000-100.000
Klein stadsdeelcentrum	7.500-15.000	20.000-40.000
Wijkwinkelcentrum	3.750-7.500	10.000-20.000
Buurtwinkelcentrum	tot 3.750	tot 10.000

Het hoofdwinkelcentrum is in vrijwel alle gevallen het historisch hart, dat een centrale ligging heeft en binnen de winkelstructuur het centrum is met de grootste omvang. Indien er sprake is van recreatief winkelen, dan vindt het hier plaats. De historische setting zorgt in veel gevallen voor een aantrekkelijk winkelmilieu, en zorgt tevens voor een hoog onderscheidend karakter, wat kan zorgen voor toeristische aantrekkelijkheid en regionaal bezoek.

De nevencentra – zelfs de grootste, de stadsdeelcentra – richten zich in het algemeen op het gemak. Het hoge aandeel filiaal- en grootwinkelbedrijven bedrijven zorgt voor een hoge mate van herkenbaarheid en voorspelbaarheid, alsmede voor een hoge slaagkans bij bezoek; efficiency bij het doen van aankopen staat voorop.

De nevencentra bevinden zich in de later gebouwde wijken en buurten. Naast de geringere omvang gaat het in vrijwel alle gevallen om planmatig ontwikkelde winkelcentra, met een eenvoudige opzet en goede bereikbaarheid per auto.

Doel is om te komen tot een evenwichtige verzorgingsstructuur. Dit veronderstelt een zodanige verdeling van het aanbod over verschillende winkelgebieden, dat de consument optimaal wordt bediend, en er voor ondernemers voldoende bedrijfseconomisch perspectief ontstaat en ruimte voor vernieuwing.

2.3 De verzorgingsstructuur in Delft

Kenmerken marktgebied

Met een bevolkingsomvang van ruim 96.000 inwoners vormt de gemeente Delft de grootste kern in de regio Delft/Westland (260.000 inw.). Hoewel ingesloten tussen de steden Den Haag en Rotterdam vervult de gemeente een (beperkte) verzorgende functie voor de omliggende regio. Het centrum speelt hierin uiteraard de voornaamste rol, waar 26% van de omzet van buiten de gemeentegrens afkomstig is.

Kenmerkend voor de bevolkingsopbouw is het grote aantal studenten in de stad, die tezamen 14% van de bevolking uitmaken. Dit verklaart mede de relatief jonge bevolkingsopbouw van de gemeente en het lagere gemiddelde inkomen per inwoner.

Ruimtelijke opbouw

Rondom de historische binnenstad zijn de diverse buurten en wijken van Delft ontwikkeld. Opvallend aan de ruimtelijke structuur zijn de 'harde' barrières in de vorm van water-, spoor en autowegen; het Rijn –Schiekanaal, de provinciale weg, de Kruithuisweg en het spoor zorgen voor duidelijke afbakening en tussen de diverse buurten en wijken.

Door deze opzet is sprake van goed bereikbare, ruimtelijk te onderscheiden woonbuurten. Gemiddeld hebben de wijken een inwoneraantal tussen de 5.000 en 8.000 inwoners. De diverse buurten beschikken in de sfeer van de dagelijkse artikelen zo goed als alle over eigen winkelvoorzieningen.

Detailhandelsstructuur

Zeer bepalend in de detailhandelsstructuur van Delft zijn het centrumgebied en het centrum In de Hoven. In de foodsector - vooral van belang voor de mogelijkheden van de buurt- en wijkcentra - blijken deze twee centra zo'n 55% van het aanwezige metrage te bezitten.

Tabel 2-2 Opbouw verzorgingsstructuur Delft

Typering winkelcentrum	Functioneel	Aanbod (m ² v.v.o.)
Historisch hoofdwinkelcentrum	Hoofdwinkelcentrum 1 ^o / 2 ^o orde	46.000
In de Hoven	Groot stadsdeelcentrum	17.000
Buurtwinkelcentra (13)	Buurt	10.000
Grootschalig aanbod	Stadsverzorgend	20.000
Verspreide bewinkeling	Divers	40.000
		135.000 m²

In vergelijking met steden van gelijke omvang (bijvoorbeeld Alkmaar, Den Bosch) wijkt de opbouw enigszins af; er is een groot aantal relatief kleine buurtcentra, het ontbreekt aan wijkcentra van voldoende omvang.

De binnenstad bevindt zich op de grens van een hoofdwinkelcentrum van de tweede en de eerste orde. Met de ontwikkeling van het project Zuidpoort ontwikkelt de binnenstad zich tot een hoofdwinkelcentrum van de eerste orde waar in het algemeen een draagvlak nodig is van meer dan 100.000 consumenten.

De bijzonderheid van de Delftse situatie is ondermeer dat de binnenstad en 'In de Hoven' zich op zeer korte afstand van elkaar bevinden. In het algemeen is deze afstand groter, en beperkt de functie van een stadsdeelcentrum zich ook tot een deel van de stad. Vanwege de centrale ligging kan 'In den Hoven' rekening op een groot verzorgingsbereik. Ongetwijfeld heeft 'In den Hoven' zich kunnen ontwikkelen omdat vernieuwing en uitbreiding in de binnenstad lange tijd geen plaats hebben gehad, en 'In den Hoven' met name in het doelgerichte segment zich sterk heeft kunnen ontwikkelen.

Het gevolg van de beperkte omvang van de wijkcentra is dat ze weinig autonome trekkracht kunnen ontwikkelen. De ligging wordt dan des te belangrijker, bijvoorbeeld omdat consumenten er van of op weg naar andere bestemmingen gemakkelijk aankopen kunnen doen.

De concurrentiepositie van buurtwinkelcentra

De binnenstad en 'In de Hoven' weten veel koopkracht te binden. In de food-sector binden deze twee winkelgebieden te samen 71% van de Delftse koopkracht. De meting was vóór de renovatie van winkelcentrum 'In de Hoven'. De dominantie van beide winkelgebieden beperkt uiteraard de mogelijkheden voor buurt- en wijkcentra binnen de gemeente. Deze situatie vormt een belangrijk gegeven in het vaststellen van de economische potentie van de ondersteunende winkelconcentraties.

Tabel 2.3 Koopstromen en binding naar binnenstad en In de Hoven

	Dagelijkse sector	Niet-dagelijkse sector
Centrum	30%	50%
In de Hoven	41%	13%
Elders in de gemeente	29%	17%
Buiten Delft	-	20%
	100%	100%

Bron: Koopstroomonderzoek BRO 1999

Door de dominantie van In de Hoven en het centrumgebied in de detailhandelsbestedingen zijn de diverse buurt- en wijkcentra sterk afhankelijk van de binding in de eigen buurt, waarbij het een gegeven is dat een groot deel van de koopkracht afvloeit. Voor een aantal winkelgebieden resteert derhalve een positie die sterk is gericht op vergeten boodschappen, terwijl de wekelijkse aankopen in één van de grotere supermarkten in 'In de Hoven' worden gedaan. Dit beperkt op langere termijn de ontwikkelingsmogelijkheden van de buurtwinkelcentra sterk. De gezamenlijke binding aan deze winkelgebieden zal naar verwachting niet gemakkelijk toenemen.

2.4 Ontwikkelingspotenties algemeen

Om een eerste beeld te geven van de marktsituatie in de gemeente Delft kan op basis van enkele kerngegevens met betrekking tot de detailhandelssector de volgende distributie planologische verkenning worden weergegeven:

Uitgangspunten marktpotenties

- De gemeente Delft telt per 1-1- 2001 zo'n 97.000 inwoners. Hoewel prognosecijfers ontbreken zal dit aantal tussen nu en 2010 toenemen als gevolg van ingrijpende woningbouwplannen (zie Bijlage III). De verwachting is dat door nieuwbouw zo'n 13.000 nieuwe bewoners worden aangetrokken. Aangezien de gemeente ook enkele vergrijzende buurten heeft (daling van het aantal inwoners) zal het aantal inwoners in 2010 zo'n 105.000 tot 108.000 inwoners bedragen.
- De gemiddelde bestedingen per inwoner in Nederland zijn thans ca. € 1.680,- in de foodsector en € 2.850,- in de non-foodsector (bron: EIM 2000, bewerkt WPM 2002). We zijn uitgegaan van een jaarlijkse bestedingsgroei van respectievelijk 1,5 en 2,5 procent. Of dit als gevolg van de economische recessie nog gehaald wordt, is moeilijk te voorspellen. Indien men deze cijfers extrapoleert naar de toekomst bedragen de bestedingscijfers in 2010 ca. € 1.880,- en € 3.470,- in respectievelijk de food en non-foodsector.
- De normatieve vloerproductiviteit (de gemiddelde omzet per m² die behaald moet worden om nog gezond te kunnen functioneren) neemt als gevolg van de schaalvergrotingstendenzen niet even hard toe als de bestedingen. Uitgegaan kan

worden van een stijging van zo'n 0,5% per jaar. Voor 2010 kan de norm worden gesteld op € 6.625 per m² in de food en € 3.090 per m² in de non-food.

- De binding- en toevloeiingscijfers zijn gelijk gehouden met de bevindingen uit 1999 van het BRO-Koopstromenonderzoek.

Tabel 2.4 Ontwikkeling marktruimte

Categorie	Food	Non-food
Inwoners 2005 – 2010	105.000	105.000
Bestedingen per hoofd	€ 1.880	€ 3.470
Totale binding gemeente*	100%	80%
Toevloeiing*	5%	25%
Normatieve vloerproductiviteit v.v.o.m ²	€ 6.625	€ 3.090
Theoretische marktmogelijkheden v.v.o. m ²	31.000	123.000
Bestaande aanbod	25.000	111.000
Uitbreidingsmogelijkheden v.v.o.	6.000 m²	12.000 m²

* Interpretatie koopstroomonderzoek Bro 1999

Hoewel zeer grof benaderd, toont de tabel aan dat met de toename van het draagvlak in de gemeente er naar 2010 nog zo'n 13% aan winkelruimte vanuit de theorie zou kunnen worden toegevoegd. Hierbij zijn redelijk 'veilige' normatieve vloerproductiviteiten gebruikt. Uitgaande van een norm op basis waarvan winkelvoorzieningen nog rendabel kunnen functioneren, kan de uitbreidingsruimte in de food in theorie worden opgerekt tot zo'n 10.000 m² v.v.o. Op detailhandelsgebied bestaan reeds enkele plannen die deze ruimte deels zullen innemen. De grootste is de ontwikkeling van de Zuidpoort waar momenteel zo'n 14.000 m² aan centrumfuncties wordt ontwikkeld (deels vervanging). Op de langere termijn bestaan plannen winkelcentrum In de Hoven e.o. te optimaliseren, in combinatie met de herstructurering van de buurt Poptahof. De huidige inschatting is dat de omvang van dit centrum met zo'n 4.000 m² zal toenemen.

Reeds is gesignaleerd dat de ontwikkelingspotentie van de buurtwinkelcentra onder druk staat. Oorzaak daarvan is veranderend koopgedrag en toenemende concurrentie. Gelet op het zich versterkte winkelcentrum In de Hoven en de uitvoering van Zuidpoort in de binnenstad zullen de diverse buurtcentra gezamenlijk niet in staat zijn hun posities wezenlijk te verbeteren in termen van koopkrachtbinding en -toevloeiing. Teneinde een beeld te schetsen van het uitbreidingsmetrage dat aan deze centra kan worden toegeschreven is een individuele analyse van de diverse marktgebieden benodigd.

Uiteraard gaat de weergegeven theoretische benadering voorbij aan specifieke omstandigheden in het marktgebied en vindt de berekening op een zeer hoog abstractieniveau plaats. De uitkomsten moeten derhalve vooral als indicatief worden geïnterpreteerd, een kader voor ontwikkeling. In de nadere beschouwing wordt per winkelgebied afzonderlijk een inschatting van de marktmogelijkheden weergegeven, ter verfijning van het beeld.

2.5 Uitgangspunten gemeentelijk detailhandelsbeleid

Behoud wijk economie

Grote waarde wordt gehecht aan het lokale werkgelegenheid en bedrijvigheid in de wijken van Delft. Enerzijds om de buurtbewoners een eigen voorzieningenaanbod te bieden op korte afstand, anderzijds om de leefbaarheid in de buurten en wijken op peil te houden. Dit onderzoek maakt onderdeel uit van het streven naar handhaving en/of verbetering van voorzieningen op buurt- en wijkniveau. Naast winkelvoorzieningen is de aandacht tevens gericht op de mogelijkheden voor vestiging van kleinschalige bedrijvigheid (regionale economie) en het stimuleren van thuiswerken (nieuwe economie).

Richting gemeentelijk beleid

Ten aanzien van de winkelconcentraties in de buurten en wijken is in 1996 een detailhandelsnota opgesteld. Hierin werd reeds een kader geschetst voor het functioneren van de winkelcentra op het laagste hiërarchische niveau:

Een goed functionerende detailhandelsstructuur dient aan een aantal voorwaarden te voldoen. Ten aanzien van de buurtwinkelvoorzieningen geldt een aantal algemene uitgangspunten:

Algemene uitgangspunten gemeentelijk detailhandelsbeleid buurtwinkelcentra	
1.	Compacte winkelstructuur / concentratie waar mogelijke
2.	Volledig aanbod frequent benodigde artikelen; aangevuld met passende diensten en sociaal-culturele voorzieningen
3.	Supermarktaanbod met minimale massa (800 m2 bvo)
4.	Voldoende parkeervoorzieningen
5.	Goede uitstraling en inrichting

Ad 1: Een compact en geconcentreerd winkelapparaat biedt in het algemeen betere perspectieven voor ondernemingen dan verspreide vestigingen. Het streven naar compactheid.

Ad 2: In het voorgaande is aangegeven wat een minimaal ambitieniveau is, en het daarbij behorend pakket aan winkels en diensten. Dit vormt het uitgangspunt voor verdere planvorming. Waar dit passend is, streeft de gemeente naar completering van het voorzieningenpakket, uiteraard aansluitend op de beoogde functie van het desbetreffende winkelgebied.

Ad 3: Supermarkten vormen belangrijke dragers in de verzorgingsstructuur. Er is een minimale maat nodig om bedrijfseconomisch te kunnen functioneren. Indien uitbreidingswensen bestaan is het goed – indien mogelijk - deze te faciliteren.

Ad 4: Goede bereikbaarheid en voldoende parkeerplaatsen op korte loopafstand zijn essentieel.

Ad 5: Het creëren van een aantrekkelijk winkelgebied heeft niet alleen betrekking op de aanwezigheid van winkels en diensten. De kwaliteit van de ruimtelijke inrichting bepaalt in belangrijke mate de sfeer in het gebied.

3. Beoordeling- en ontwikkelingskader

3.1 Inleiding

In de detailhandelsnota uit 1996 zijn enkele essentiële aspecten opgesomd die relevant zijn in de beoordeling van de afzonderlijke winkelcentra in Delft. Om tot een integraal oordeel te komen over de perspectieven en mogelijkheden van de diverse centra spelen naast deze aspecten nog enkele factoren een rol. Bij de "Uitkomsten Beoordeling buurtwinkelcentra" is rekening gehouden met de volgende aspecten: in hoofdlijnen gaat het om de volgende onderdelen:

- Kenmerken marktgebied
- Brancheringsmogelijkheden
- Sterkte-/zwakte-analyse
- Ontwikkelingsperspectief

In de "Uitkomsten Beoordeling buurtwinkelcentra" vindt per onderdeel voor elk winkelgebied een beknopte analyse. Het totaal aan bevindingen komt samen in het volgende hoofdstuk.

3.2 Kenmerken marktgebied

Op basis van de ligging, het verzorgingsbereik en de bestaande branchering wordt als eerste stap de huidige positie van het winkelcentrum in kaart gebracht. Essentiële factoren voor buurtwinkelcentra zijn het aantal inwoners in de omliggende buurt en de concurrentiekracht in de omgeving. Voor de Delftse situatie is de ligging ten opzichte van In de Hoven en de binnenstad van bepalende invloed.

Het streven naar behoud van een zeker (dagelijks) verzorgingsniveau in de diverse buurten is eveneens meegenomen in de beschouwing. Hoe geïsoleerd een woongebied is gesitueerd en hoe groter de afstand tot een gelijkwaardig of sterker winkelgebied, des te belangrijker is de positie van een buurtcentrum in de betreffende buurt.

Dit onderzoek heeft als horizon het jaar 2010. Dit betekent dat zorgvuldig is gekeken naar de woningbouw- en detailhandelsplannen in Delft. Geanalyseerd is in hoeverre de planvorming van invloed is op de potentie en positie van de bestaande winkelcentra in de gemeente.

3.3 Brancheringsmogelijkheden

Distributie planologische exercitie

Basis van een goed functionerend winkelcentrum is een passende branchering. Die bepaalt immers in feite de trekkracht. Tussen draagvlak (aantal verzorgde consumenten) en de optimale branchering bestaat een zeker verband. Als eerste stap moet duidelijk zijn over wat voor type winkelgebied men het heeft, de positionering. Vervolgens kan op basis van het aanwezige draagvlak een raming worden gemaakt van de marktmogelijkheden. Analoog aan de berekeningsmethodiek uit het voorgaande hoofdstuk (tabel: ontwikkeling marktruimte) wordt als eerste stap het theoretisch haalbare metrage detailhandelsmetrage geraamd. Expliciet moet hierbij worden opgemerkt dat de bevindingen primair richtinggevend zijn, een kader vormen voor verdere uitwerking. In de bijlage zijn de diverse rekenexercities uitgeschreven.

Naar aanleiding van het deskresearch, de verkenning ter plaatse en ervaringscijfers van WPM is per winkelgebied een inschatting gemaakt van de volgende factoren:

- Bestedingscijfers: deze zijn voor de diverse wijken op hetzelfde niveau gehouden (landelijk gemiddelde). Ondanks verschillen in inkomen blijkt in de praktijk dat de

relatie tussen de hoogte van het inkomen en de bestedingen aan primaire levensbehoeften (buurt- en wijkcentra) niet sterk is. Voor 2010 zijn de bestedingen als volgt geprognoseerd: € 1.880,- in de food en € 3.470,- in de non-food.

- **Koopkrachtbinding:** Het percentage koopkracht uit de eigen wijk dat door het betreffende winkelgebied wordt gebonden. De inschatting geldt als een gemiddelde voor dit type centra, rekening houdend met de individuele concurrentieposities.
- **Toevloeiing:** Het percentage van de omzet dat van buiten de eigen wijk afkomstig is. De ligging binnen de verkeersstructuur is hiervoor bepalend.
- **De normatieve vloerproductiviteit:** Uitgegaan is van het landelijk gemiddelde. Hoewel dit cijfer naar functieniveau en type winkelgebied kan verschillen (afhankelijk van huurlasten, oppervlakten, etc.) kan dit cijfer voor de doelstelling van dit onderzoek gelijk worden gehouden.

Brancheringsmogelijkheden

Deze gegevens vormen de voornaamste input voor het rekenmodel. De uitkomsten geven aan of er voldoende potentie bestaat voor een buurtsteunpunt, -centrum of wijkwinkelcentrum. Vervolgens vindt een nadere analyse plaats van de brancheringsmogelijkheden. In de onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de type winkelcentra en bijpassende standaard-branchering.

Tabel 3.1 Branchemogelijkheden buurt- en wijkcentra

Branche	Buurtsteunpunt	Buurtwinkelcentrum	Wijkcentrum
	4-6.000 inwoners	6-8.000 inwoners	8-10.000 inwoners
Food			
Supermarkt	X	X	X
Bakker		X	X
Slager		X	X
Groenteman			X
Slijter			X
Toko, reform, etc.			
Non-food			
Algemeen textiel			X
Bloemen	X	X	X
Huishoudelijke artikelen			X
Boeken/tijdschriften		X	X
Fietsen, sport, dierenspeciaal, etc.			X
Drogisterij		X	X
Optiek			X
Horeca&diensten			
Snackbar	X	X	X
Buitenlands restaurant			X
Kapper	X	X	X
Apotheek			X
Stomerij/schoenherstel			X
Videotheek			X
Geldautomaat		X	X
Totaal in m² b.v.o.	1.000 – 1.500	3.000 – 3.500	4.000 - 8.000

Bovenstaande tabel dient als een referentiekader voor de beoordeling van de compleetheid van het voorzieningenaanbod in een buurt of wijk. De vergelijking van deze optimale branchering met de huidige branchering geeft aan welke mogelijkheden er

bestaan het bestaande aanbod te verbeteren. De grootte van de uitbreidingspotentie bepaalt in sterke mate de ontwikkelingspotentie; revitaliseringprocessen worden immers voor een groot deel gefinancierd uit de meeropbrengst van de uitbreidingsmeters.

Bovenstaand overzicht gaat uit van een gemiddelde situatie; uiteraard is elk winkelcentrum uniek en kunnen bijzonderheden in het aanbod voorkomen die zich niet eenvoudig laten verklaren. Een element dat daarbij wordt meegenomen is de vestigingsgrootte. Schaalvergroting speelt bij vernieuwingsoperaties in het algemeen een belangrijke rol. In onze analyse geven we aan in hoeverre verruiming van bestaande winkels wenselijk is om de trekkracht van winkelgebieden wederom op orde te brengen.

3.4 Sterkte-/zwakte-analyse

Kwaliteitscriteria

Elk winkelgebied is door WPM beoordeeld aan de hand van een checklist met daarin opgenomen de elementen die bepalend zijn voor de kwaliteit, in de vorm van een sterkte-/zwakte-analyse. WPM heeft daarbij de volgende kwaliteitsaspecten als uitgangspunt genomen.

Tabel 3.2 Kwaliteitscriteria beoordeling winkelgebieden

Type kwaliteit	Omschrijving	Aspecten
Omgeving	Aspecten die betrekking hebben op het marktpositie	Type gemeente, aantal inwoners buurt, beleid, concurrentiepositie
Locationeel	Aspecten m.b.t. de ligging en bereikbaarheid van het winkelgebied	Bereikbaarheid, ligging, parkeergelegenheid, interne aansluitingen, expeditie
Functioneel	Aspecten m.b.t. de functie / branchering van het winkelgebied	Aanbod detailhandel, trekkerbeeld, kwaliteitsniveau winkels, aanbod ondersteunende diensten en horeca
Fysiek	Aspecten m.b.t. de verschijningsvorm	Lay-out, routing, compactheid, maatvoering winkelgebied en afzonderlijke units, samenhang
Commercieel	Aspecten m.b.t. de opvalwaarde/ wervingskracht / uitstraling	Concept, presentatie, herkenbaarheid, belevingswaarde, leefbaarheid
Vastgoed	Aspecten m.b.t. de kwaliteit van het vastgoed	Verhuurbaarheid, leegstand, verdeeld eigendom

De vaststelling van de marktpositie en het draagvlak van de buurt- en wijkcentra vormt in feite de basis voor de beoordeling ervan; indien onvoldoende bestedingspotentieel aanwezig is in de directe omgeving, kan een winkelcentrum, hoe volledig ook, niet duurzaam functioneren.

Bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit van dagelijks verzorgende centra vormt de mogelijkheid het centrum efficiënt in een kort tijdsbestek te bezoeken in een prettige, comfortabele omgeving. Naast aspecten bereikbaarheid/nabijheid, parkeermogelijkheden en volledigheid van het aanbod speelt de leefbaarheid in en om de centra een belangrijke rol. Ten opzichte van concurrenten in de Hoven en de binnenstad is de factor nabijheid/bereikbaarheid het grootste concurrentievoordeel; ten aanzien van de te vervullen functie blijven de buurt- en wijkcentra beperkt tot een ondersteunende, dagelijkse functie.

2.5 Ontwikkelingsperspectief

De vaststelling van de ontwikkelingspotentie – waar 't uiteindelijk om gaat - is gebaseerd op een gecombineerde beoordeling van aanwezige marktpotentie en de ruimtelijke structuur. De beoordeling van de ruimtelijke structuur is de resultante van de sterkte-

/zwakte-analyse. Indien voldoende potentie bestaat voor het voortbestaan van een winkelgebied is het de vraag of het winkelcentrum ansich hier voldoende voorwaarde voor schept. Indien de noodzakelijke verbeteringen dermate ingrijpend zijn, heeft dit uiteraard een negatief effect op de uiteindelijke ontwikkelingspotentie of de haalbaarheid van de planvorming. De haalbaarheid van een wenselijke ingreep kan naar gelang de aard nogal verschillen (bijvoorbeeld de moeilijkheid van verdeeld eigendom).

Tabel 3.3 Mogelijkheid tot aanpassing

Type kwaliteit	Omschrijving	Mogelijkheden tot aanpassing
Omgeving	Aspecten die betrekking hebben op het marktgebied	Niet mogelijk, of er moeten substantiële woningbouwplannen bestaan
Locationeel	Aspecten m.b.t. de ligging en bereikbaarheid van het winkelgebied	Niet zonder ingrijpende maatregelen
Fysiek	Aspecten m.b.t. de verschijningsvorm	Niet zonder ingrijpende maatregelen
Functioneel	Aspecten m.b.t. de functie / branchering van het winkelgebied	Haalbaar
Commercieel	Aspecten m.b.t. de opvalwaarde/ wervingskracht / uitstraling	Haalbaar
Vastgoed	Aspecten m.b.t. de kwaliteit van het vastgoed	Resultante van de totaalkwaliteit

Een structureel gebrek aan bestedingspotentieel laat zich niet verbeteren; in dat geval zijn ingrepen in de ruimtelijke en functionele situatie lastig te verdedigen, en speelt individueel ondernemerschap een belangrijke rol, bijvoorbeeld door het aanspreken van bepaalde doelgroepen en dergelijke. Aanpassing van de bedrijfsvoering kan daar onderdeel van uitmaken. Een tekort aan parkeerplaatsen kan binnen een sterk verstedelijkt gebied eveneens niet eenvoudig worden gecompenseerd. Misstanden in de wervingskracht (verouderde of ontbrekende signing, achterstallig onderhoud) zijn daarentegen wel aspecten die met relatief eenvoudige ingrepen zijn te verhelpen. In onze beoordeling geven we aan welke type maatregelen voor het desbetreffende winkelgebied nodig zijn en perspectief bieden.

3.6 Alternatieve ontwikkelingsrichtingen

Het kan voorkomen dat het draagvlak van een winkelgebied onvoldoende is voor het in stand houden van een minimum assortiment aan winkels. In dat geval zullen alternatieve ontwikkelingsrichtingen moeten worden bedacht. Een herontwikkeling tot woningen is zeer ingrijpend en mogelijk een laatste optie. Een mogelijke optie zou ook herpositionering als dienstencentrum of kantoorlocatie kunnen zijn. Met het behouden van economische activiteit op wijkniveau als uitgangspunt kan een menging met overige commerciële en niet-commerciële van activiteiten een alternatieve optie vormen.

Herpositionering wijkcentra: Alternatieve invulling

Onder alternatieve invulling wordt een invulling verstaan die geen directe winkelfunctie betreft – meestal gaat het dan om dienstverlening. Ter gedachtebepaling zijn in onderstaande tabel alternatieve invullingen aangegeven zoals deze worden aangetroffen in wijk- en buurtcentra met een afnemend draagvlak.

Kader Alternatieve invulling

Alternatieve invulling (buurt- en wijkniveau)			
Snookercentrum	Financiële instellingen	Speur en ontwikkelingswerk	Zorgwinkel
Naai/kledingatelier	Huisarts(en)/gezondheidscentrum	Acupunctuur/homeopathie	Parketwinkel
Fitnesscentra	Milieudienstverlening	Markt/opinie	Zonwering
Sportprijzen	Drukkerij/copyshop	onderzoeksbureaus	Pers/nieuwsbureau
Hydrocultuur	Apotheek	Organisatie adviesbureau	Culturele uitleencentra en openbaar archief
Theaterbureau	Makelaarskantoor	P.r.- bureaus	Chemische wasserij
Verkeersbureaus	Hypotheekbanken/bouwfondsen	Architecten	Relatiebemiddelingsbureau
Marktonderzoeksbureaus	Leasingbedrijven	Verzorging etalages	Hypotheekwinkels
Zonnestudio, schoonheidscentrum	Beleggingsinstellingen	Uitzendbureaus	Internetdiensten
Rechtswinkel, rechtskundig adviesbureau	Verzekeringen/pensioenen	Banenpools	Dierenambulance
Kapper	Geldwisselkantoren	Schoonmaakbedrijven	Consultatiebureaus
Allochtone winkels	Bibliotheek	Cultureel centrum	Praktijken voor alternatieve behandelwijzen
Hondentrimsalon	Fysiotherapie	Postagentschap	Stadswacht
Dierenartsenpraktijk	Autoverhuurbedrijven	Auto/motorrij school	dependance/kantoor
Reclame/ontwerpatelier	Computers/advies/systeemhuis	Studiebegeleiding	Afslankinstituten
	Databanken	Kleuterdagverblijf/kinderopvang	Adviesbureaus isolatie
	Tandtechnisch laboratorium	Bloedbank	
		Thuiszorgwinkel	

*Bron: WPM

Afhankelijk van de locatie, kenmerken van de wijk en ruimtebehoefte van reeds gevestigde functies kan per winkelgebied een richting worden gekozen voor een alternatieve invulling, indien daar toe de noodzaak bestaat. Hierbij kan worden gedacht aan een medisch centrum, verzameling baliefuncties, locatie voor startende bedrijven, etc. Dergelijke voorzieningen zijn minder gebonden aan het primair verzorgingsgebied en kunnen derhalve in bepaalde gevallen een alternatief vormen die passen in een project ter stimulering van de wijk economie.

3.7 Ervaringen in de praktijk

Naast de beoordeling van de winkelgebieden op economische en ruimtelijke kwaliteiten vormen de meningen en ervaringen van ondernemers en bezoekers een belangrijk element in de totaalbeoordeling van de diverse winkelgebieden. Om een heldere indruk te verkrijgen van de praktijkervaringen met de diverse centra is door WPM een ondernemersonderzoek gehouden, waarbij met een vertegenwoordiger van de betreffende centra een gesprek is gehouden. Tevens zijn in dit onderzoek de uitkomsten van de wijkmonitor meegenomen, die is gehouden in de zomermaanden van 2002 door gemeente Delft. De uitkomsten van zowel het ondernemersonderzoek als de wijkmonitor zijn uiteengezet in het tweede deel van deze nota, **Inventarisatie Beoordeling Buurtwinkelcentra**.

Daarnaast zijn de diverse disciplines binnen de gemeente geraadpleegd over de reeds ingezette planvorming en ervaringen met de buurtwinkelcentra. Met deze laatste stap kon een totaalbeeld worden opgesteld van mogelijkheden en onmogelijkheden binnen de winkelstructuur van de gemeente Delft.

4. Conclusies en aanbevelingen

4.1 Grote verschillen toekomstperspectief

De integrale analyses van de diverse buurtwinkelcentra in Delft (zoals weergegeven in "Uitkomsten Beoordeling buurtwinkelcentra") laat een wisselend beeld zien. Delft beschikt over een groot aantal kleine winkelclusters in de diverse wijken die onderling sterk van elkaar verschillen, zowel qua als samenstelling als toekomstperspectief. De belangrijkste knelpunten voor de centra zijn één of meer van de volgende factoren:

- te beperkt draagvlak in de eigen wijk;
- de ligging nabij dominante centrumgebieden;
- een matig bereikbaarheidsprofiel;
- en/of het ontbreken van fysieke versterkingsmogelijkheden.

De bevindingen geven aan dat de aandacht die uitgaat naar de wijkeconomie terecht is. Enkele winkelgebieden bevinden zich in een negatieve spiraal en zullen zonder impuls op termijn uit het stadsbeeld verdwijnen. Tevens zijn plannen ingezet die uiteindelijk van sterke invloed zullen zijn op de perspectieven van de buurtcentra. In dit kader kunnen worden genoemd de Laan van Altena, de Zuidpoort en de toekomstige herontwikkeling van de Poptahof.

Voorliggend onderzoek richt zich op het aangeven van mogelijkheden om de economische activiteiten in de diverse wijken te behouden. Dit is niet alleen van belang vanuit economische optiek zelf maar ook vanuit de leefbaarheid, c.q. de wens om op korte afstand van de bewoners een dagelijks voorzieningenpakket in stand te houden.

Het is niet haalbaar en zinvol om alle centra op korte termijn aan te pakken. Afhankelijk van het economisch perspectief, de functie voor de wijk en de noodzakelijkheid tot ingrijpen zijn keuzes nodig zowel in de volgorde als de aard van de maatregelen. In het volgende geven we aan welke stappen wenselijk en realistisch zijn. Daarbij gaan we in op:

- Perspectieven van de buurtwinkelcentra;
- Wenselijke en geplande versterkingen versus de theoretische marktruimte in de gemeente Delft;
- Noodzaak en wenselijkheid tot ingrepen;
- Integratiemogelijkheden overige wijkse voorzieningen;
- Beleidsvoorstellen wijkeconomie;
- Visie op de winkelstructuur.

4.2 Perspectieven van de buurtwinkelcentra

Positie buurtwinkelcentra

Analyse van de winkelcentra in de buurten en wijken van Delft leert dat de functionele mogelijkheden van de diverse centra beperkt blijven tot dat van buurtwinkelcentrum of buurtsteunpunt. Landelijk geldt dat centra met een buurtverzorgende functie over het algemeen moeizaam functioneren. Door de trendmatige schaalvergroting in de winkelsector en de toenemende mobiliteit van consumenten worden de voorzieningen op buurniveau nog al eens overgeslagen. Winnaars zijn de complete wijkwinkelcentra en stadsdeelcentra met een uitgebreid supermarktaanbod en goede parkeermogelijkheden.

Dit betekent niet dat er op termijn geen buurtwinkelcentrum meer over zal zijn. Voor de vergeten en dagelijkse boodschap kan het buurtcentrum nog steeds een nuttige functie

vervullen. Tevens blijft het buurtcentrum voor de minder mobiele consument (ouderen, uitkeringsafhankelijken, etc.) de aangewezen locatie, waarbij het winkelcentrum naast de boodschappenfunctie tevens dient als ontmoetingsplek.

Voor het voortbestaan voor de winkelcentra op het laagste hiërarchische niveau is het echter essentieel dat deze aan een aantal basisvoorwaarden voldoen: de aanwezigheid van een eigentijdse supermarktfomule, een compacte opzet, logische situering, goed bereikbaar met voldoende parkeergelegenheid en stallingmogelijkheden. Veel van de buurtcentra blijken niet of onvoldoende aan deze basiseisen te voldoen. Door de doorgaans geringe uitbreidingspotentie blijven noodzakelijke ingrepen en verbeteringen bovendien vaak uit, waardoor de positie van de centra nog verder verzwakt.

Situatie Delft

In Delft treffen we een divers scala aan buurtwinkelcentra aan. Op basis van compleetheit van het aanbod en marktsituatie kunnen we een aantal categorieën onderscheiden:

- Buurtwinkelcentra met voldoende toekomstperspectief om op dit niveau te kunnen blijven functioneren, op voorwaarde dat gerichte versterking wordt doorgevoerd.
- Winkelclusters die ofwel als buurtsteunpunt of als solitaire supermarkt hun functie voor de buurt kunnen behouden of versterken.
- Buurtwinkelcentra of -steunpunten die op termijn onvoldoende mogelijkheden hebben het verzorgingsniveau te handhaven. Voor deze centra is een functie als voorzieningensstrip, waarin een breed scala aan functies perspectieven kunnen worden geboden, het hoogst haalbare. Overigens kan een buurtsupermarkt of een zeker verssspeciaalaanbod hier onderdeel van blijven uitmaken.
- Buurtwinkelcentra of -steunpunten waarvoor perspectieven voor voorzieningen ontbreken. Een transformatie tot woonmilieu of startermilieu voor bijvoorbeeld dienstenfuncties is hierbij een optie.

De Delftse buurtcentra kunnen als volgt in deze categorieën worden ingedeeld:

Tabel 5.1 Positionering buurtwinkelcentra Delft

Positionering	Centra:
Buurtwinkelcentra	• De Dashof • Bikoplein • Verdiplein • Van Foreestweg
Buurtsteunpunten of solitaire supermarkt	• Vrijheidslaan • Multatuliweg • Laan van Altena • Van Lodensteynweg • Nassaulaan
Voorzieningensstrip	• Krakeelpolderweg • Hof van Delftlaan
Afbouw winkelfunctie	• Hugo de Grootstraat • Ternatestraat • Lindelaan

Op de bijgevoegde kaart staan de winkelcentra aangegeven. Vanuit de optiek dat de diverse buurtbewoners op korte afstand over zeker aanbod primaire levensbehoeften dienen te beschikken, gelden de wijken Hof van Delft en de Vrijenban als minder bediende buurten.

In de bestaande planvorming worden binnen de planhorizon van dit onderzoek deels reeds afdoende oplossingen geboden:

- Door een verruiming van de supermarkt in Hof van Delft bestaat voor de bewoners in deze wijk een redelijk alternatief op korte afstand.
- Voor de buurten van de Vrijenban is het zeer lastig een dagelijks, buurtgericht voorzieningenpakket te bieden. Vestiging van een autonome discountformule aan de van Lodensteijnstraat zal toch zorgen voor enig dagelijks aanbod op korte afstand.
- Op termijn zal zich mogelijk een full service-supermarkt kunnen gaan vestigen rondom de Koepoortbrug, eveneens met een wijkoverstijgende functie. Door deze ontwikkelingen zijn beide wijken redelijk tot goed voorzien.
- Een aandachtsgebied vormt nog de Indische buurt. Gelet op het draagvlak zou zich op de langere termijn mogelijk een buurtsupermarkt op een meer strategische locatie kunnen vestigen.

Indien het in de praktijk niet haalbaar blijkt een dagelijks voorzieningenaanbod in stand te houden, kan als laatste optie de mogelijkheden worden onderzocht het 'rijdende winkel'-concept (bezorgdiensten) nieuw leven in te blazen.

4.3 Planvorming versus marktruimte

Per winkelgebied is in vorige hoofdstukken aangegeven welke kwalitatieve impuls haalbaar en wenselijk is. Rekening houdend met reeds ingezette planvorming zal realisatie van het totaal aangegeven programma leiden tot een substantiële uitbreiding van het winkelaanbod, zoals dat in de volgende tabel is aangegeven.

Tabel 5.2 Distributieve ruimte per buurtwinkelcentrum in Delft

	Voorgestelde uitbreidingsmetrage food (m² b.v.o.)	Voorgestelde uitbreidingsmetrage non-food (m² b.v.o.)
Centrum, Zuidpoort	2.000	8.000
In de Hoven*	1.000	3.000
De Dashof	-	100
Bikoplein	450	500
Vrijheidslaan	450	150
Multatuliweg	100	-
Verdiplein	300	250
Krakeelpolderweg	-	-
Hof van Delftlaan	300	-
Van Foreestweg	650	-
Laan van Altena	1.000	-
Ternatestraat**	600	-
Koepoort*	2.000	-
Lindelaan	-	-
Lodensteijnstraat	800	-
Nassaulaan	500	350
Totaal	10.150 m²	16.250 m²

* Inschatting

** Indien vestiging solitaire buurtsuper (op termijn)

In het tweede hoofdstuk van deze rapportage is berekend dat er tot 2010 grofweg 7.500 tot 12.500 m² b.v.o. uitbreidingspotentie aanwezig is binnen de gemeente als geheel. Realisatie van alle plannen betekent dus dat de distributieve ruimte volledig wordt benut en de kans bestaat op een overspannen marktsituatie. Het risico ligt over het algemeen niet zozeer bij de grootschalige ontwikkelingen zoals In de Hoven, Zuidpoort, Laan van Altena en Koepoort. Versterking van deze gebieden zal met name ten koste gaan van de zwakkere winkelgebieden, de buurtvoorzieningen.

Ter behoud van de buurtvoorzieningen in de diverse wijken zijn revitalisatieplannen noodzakelijk. Hoge investeringen brengen evenwel ook risico's met zich mee, met name in de winkelgebieden waar op de langere termijn toekomstperspectief ontbreekt. Dit impliceert dat keuzen nodig zijn, waarbij in de afweging zowel economisch perspectief als belang vanuit de leefbaarheid een rol spelen.

4.4 Wenselijkheid en haalbaarheid ingrepen

In het verlengde van het voorgaande zijn de diverse centra beoordeeld op economische aspecten maar ook op de sociaal-maatschappelijke waarde. In het volgende schema zijn deze aspecten nader in kaart gebracht.

Tabel 5.3 Positionering buurtwinkelcentra

	Functie voor de buurt	Economisch perspectief	Haalbaarheid gewenste versterking	Perspectieven zonder ingreep	Toekomstige Positionering
De Dashof	+	+	-	+/-	<i>Buurtwinkelcentrum</i>
Bikoplein	+	+	-	+/-	<i>Buurtwinkelcentrum</i>
Vrijheidslaan	+/-	+	+/-	+	<i>Buurtsteunpunt</i>
Verdiplein	+/-	+	+/-	-	<i>Buurtwinkelcentrum</i>
Multatuliweg	-	+	+	+	<i>Voorzieningsstrip</i>
Krakeelpolderweg	+/-	+/-	-	+/-	<i>Voorzieningsstrip</i>
Hugo de Grootstraat	-	-	-	-	<i>Afbouw winkelfunctie</i>
Hof van Delftlaan	+/-	+/-	-	+/-	<i>Voorzieningsstrip</i>
Van Foreestweg	+	+	-	+/-	<i>Buurtwinkelcentrum</i>
Laan van Altena	+/-	++	+	+	<i>Solitaire kwaliteitssupermarkt</i>
Ternatestraat	+	-	-	-	<i>Afbouw winkelfunctie</i>
Lindelaan	-	-	-	-	<i>Afbouw winkelfunctie</i>
Van Lodensteynweg	-	-	+	-	<i>Solitaire buurtsuper</i>
Nassaulaan	+	+	-	-	<i>Buurtsteunpunt</i>

Toelichting

Functie voor de buurt: De geografische ligging van de betreffende buurt, de afstand tot een alternatief winkelcentrum en het bevolkingsprofiel bepalen in hoofdzaak de functie voor de buurt. Het spreekt voor zich dat centra in een geïsoleerd gelegen verzorgingsgebied, die op enige afstand liggen van een alternatief winkelcentrum, over het algemeen een belangrijke verzorgende functie vervullen in de aanschaf van de primaire levensbehoeften.

Economisch perspectief: Op basis van het aanwezige draagvlak en de haalbare positie in de buurt bestaat een sterke variatie in economisch perspectief. De resultaten van de analyse per winkelgebied geven hiervan een duidelijk beeld.

Haalbaarheid noodzakelijke versterking: In de analyse van de ruimtelijke kwaliteit zijn per winkelgebied enkele duidelijke aandachtspunten gesignaleerd. Afhankelijk van de aard van de problematiek laat de situatie zich eenvoudig dan wel zeer lastig verbeteren. Het spreekt voor zich dat ingrepen in de bebouwing en locatie lastiger zijn te realiseren dan verbeteringen die van cosmetische aard zijn.

Perspectieven zonder ingreep: niet alle situaties zijn even urgent; afhankelijk van de aard van de problematiek en het huidige functioneren zijn ingrepen op korte termijn noodzakelijk of kunnen deze nog enige tijd worden uitgesteld.

- **Dashof**

Binnen de geïsoleerd gelegen buurt Tanthof Oost vervult de Dashof een belangrijke buurtfunctie. Het draagvlak is groot genoeg voor het functioneren van een basis-buurtwinkelcentrum. Het grootste probleem vormt het bereikbaarheidsprofiel; hoewel de situatie recentelijk is verbeterd, is het centrum slecht te bereiken. Politiek is voor verbetering van de situatie (door middel van aanpassing functie busbaan) weinig draagvlak. Indien de situatie onveranderd blijft, zal de supermarkt z'n functie wel kunnen vervullen; het risico zit in de overige dagelijkse branches, zoals de versspeciaalzaken. Down-grading naar de functie van buurtsteunpunt is in dat geval waarschijnlijk het toekomstperspectief.

- **Bikoplein**

Bikoplein heeft een gezond economisch perspectief en vervult eveneens een belangrijke functie voor de buurt. De problematiek betreft de lay-out, die zich echter zeer moeilijk laat wijzigen. Met een adequaat plan voor de openbare omgeving (parkeren, opvalwaarde winkelcentrum) kan dit centrum evenwel zijn functie als buurtwinkelcentrum behouden.

- **Vrijheidslaan**

De Vrijheidslaan presteert buiten verwachting goed als onestop-shopping center. Door de combinatie van een goede bereikbaarheid en redelijke parkeermogelijkheden heeft de supermarkt een buurtoverstijgende functie. De cluster kleinschalige formules functioneert door de opzet matig. Zonder ingrepen zal naar alle waarschijnlijkheid een 'verkleuring' van het cluster kleinschalige winkels optreden. De supermarkt zal z'n functie kunnen behouden.

- **Verdiplein**

Het Verdiplein beschikt, ondanks de ligging nabij In de Hoven, over een redelijk gezond marktgebied, mede door de geplande nieuwbouw. In deze wijk (sterke vertegenwoordiging lagere inkomensklassen) heeft het buurtwinkelcentrum een sterk sociale functie. Voor behoud van deze functie is een integrale versterking van het winkelcentrum zeer op z'n plaats. Ook hier geldt dat het achterwege blijven van ingrepen kan leiden tot een terugval van de functie tot buurtsteunpunt.

- **Multatuliweg**

Deze winkelcluster wordt sterk doelgericht bezocht en biedt geen volledig aanbod in de dagelijkse sfeer. De functie voor de buurt is derhalve beperkt. De perspectieven van deze cluster hangen nauw samen met de aanwezigheid van de Lidl. Zonder deze vestiging zal dit centrum z'n detailhandelsfunctie op termijn verliezen.

- **Krakeelpolderweg**

Voor de vergeten boodschap vervult deze strip een functie voor de direct omliggende buurt, het verzorgingsbereik is echter gering (onder de rook van In de Hoven). De ligging aan de verkeersader zal dit centrum blijvend perspectieven bieden aan commerciële voorzieningen. Hiervoor zijn geen sterk fysieke ingrepen noodzakelijk.

- **Hugo de Grootstraat**

Ondanks de mogelijke versterking van het verzorgingsgebied (bebouwing spoorzone) biedt deze omgeving geen perspectieven meer voor een cluster dagelijkse winkelveorzieningen.

- **Hof van Delftlaan**

De omgeving versterkt zich en zal de mogelijkheden van dit centrum verder verkleinen. Binnen het specifieke stedelijke milieu zijn winkels echter in staat een redelijke binding te realiseren, getuige het functioneren van de Volumemarkt. Als voorzieningenlocatie blijft Hof van Delft perspectieven bieden, voor verswinkels zijn de perspectieven echter niet gunstig. Meewerken aan initiatieven van de supermarktorganisatie en doorvoering van de verbeteringsplannen met betrekking tot het parkeren verzekert de buurt van behoud van dagelijks aanbod op korte afstand.

- **Van Foreestweg**

Door de ligging en de toekomstige omvang van de wijk vervult dit centrum een sterke buurtfunctie met gunstige perspectieven. De mogelijkheden om de fysieke structuur te verbeteren zijn echter gering. Zonder ingrepen zal dit centrum vanwege het draagvlak overigens op een redelijk niveau kunnen blijven functioneren.

- **Laan van Altena**

Deze supermarkt heeft na uitvoering van de plannen een goed vooruitzicht en zal klanten blijven trekken vanuit de buurt maar ook van ver daarbuiten.

- **Ternatestraat**

Ondanks het belang van behoud van een zeker dagelijks aanbod in deze geïsoleerd gelegen buurt, biedt de ruimtelijke setting en het beperkte draagvlak hiervoor te geringe perspectieven. Op termijn zouden de mogelijkheden kunnen worden onderzocht voor vestiging van een solitaire buurtsuper op een meer strategische locatie.

- **Lindelaan en van Lodensteyn**

Het bieden van buurtvoorzieningen in deze buurten is zeer lastig; het draagvlak is gering, de concurrentie nabij en sterk. Zoals aangegeven is uitvoering van de ingezette planvorming een goede oplossing voor deze buurten (discounter en full service supermarkt).

- **Nassaulaan**

De perspectieven in de sterk groeiende wijk Wippolder voor een buurtwinkelcentrum zijn gunstig. Tevens is de aanwezigheid van een dergelijk winkelcentrum voor de direct omliggende buurt een wenselijke. De bevindingen tonen echter aan dat voor het creëren van de wenselijke situatie een gebiedsontwikkeling noodzakelijk is. Tevens zal de mogelijkheid open gehouden moeten worden voor de vestiging van een solitaire buurtsuper aan de westzijde van deze wijk, centraal in het herstructureringsgebied.

4.5 Integratiemogelijkheden wijkse voorzieningen

Naast winkels bestaan er op buurtniveau nog tal van voorzieningen van niet-commerciële en semi-commerciële aard, die een bijdrage leveren aan het voorzieningenniveau, het functioneren en de leefbaarheid van de diverse buurten. Belangrijk onderdeel van de stedelijke vernieuwing in de Nederlandse wijken is het creëren van een duidelijk 'hart' voor de buurt, door alle wijkse voorzieningen te concentreren. In Delft zijn reeds enkele belangrijke plannen in een uitvoerend stadium; in Tanthof wordt aan de Sandinoweg een buurtcentrum, uitbreiding gezondheidscentrum en fitness-centrum gerealiseerd, in Poptahof komt een groot buurthuis met tal van functies.

In de overige wijken bestaan op dit moment geen concrete behoeften aan verkleining/vergroting of vernieuwing van huisvesting van overige wijkse voorzieningen. Indien sprake is moeilijk verhuurbare ruimten of ongewenste ontwikkelingen in de branchering (toename horeca), biedt een invulling met op de buurtgerichte functies (kinderopvang, medische functies, bibliotheek, wijkcentrum etc.) een goed alternatief. Als sprake is van een integrale herontwikkeling zal in het vaststellen van het programma eveneens een inventarisatieronde plaats moeten vinden onder op de buurtgerichte functies. De ervaring leert dat een dergelijke clustering een positief effect heeft op de

kwaliteit en het functioneren van een centrumgebied. Vanwege de lagere draagkracht huren (betaalbaar huurniveau) fungeren deze functies zelden als kostendrager in een mogelijke herontwikkeling. Voorbeelden van reeds in gang gezette ontwikkelingen die een toegevoegde waarde kunnen leveren voor de diverse buurtwinkelcentra zijn:

- Digitale informatiepunten in wijkvoorzieningen; indien geen ruimte of mogelijkheden bestaan in de wijkcentra is vestiging van een informatiepunt in bijvoorbeeld leegstaande winkelruimten een alternatief.
- Retourettes; er wordt nog gezocht naar 4 vestigingspunten. Een locatie in of nabij een buurtwinkelcentrum is in dit kader een logische.

4.6 Beleidsvoorstellen wijkeconomie

Aanpak buurtwinkelcentra

Op basis van de aangegeven criteria (functie voor de buurt, economisch perspectief, haalbaarheid/effect ingrepen, noodzakelijkheid ingrepen, maar ook op basis van getoonde initiatieven van marktpartijen zijn de volgende activiteiten gewenst, en zal de planvorming moeten worden ingezet.

Tabel 5.4: acties met hoge prioriteit

Gebied	Doelstelling	Eerste deelresultaat/activiteit
Verdiplein	• Integrale herontwikkeling van winkelcentrum	• Opstellen herontwikkelingsplan
Nassaulaan	• Inspelen marktdynamiek	• Uitbreidingsplan Coop, inclusief oplossing voor expeditie, verkeer- en parkeerproblematiek
Hof van Delft	• Stimuleren marktinitiatieven • Optimaliseren bereikbaarheid	• Realisatie Coop • Uitvoering parkeerplan, i.c.m. aangepast parkeerregime
Bikoplein	• Herinrichting openbaar gebied • Verbeteren herkenbaarheid winkelgebied • Optimaliseren parkeren	• Medewerking vergroting supermarkt • Plan inrichting openbaar gebied, inclusief aanpassing parkeerregime
Vrijenban	• In stand houden primair pakket voorzieningen	• Stimuleren vestiging discountsupermarkt in Die Delfgawse Weije
Multatuliweg	• Supermarktaanbod optimaliseren • Parkeren op maat	• Vergroting Lidl • Opstellen parkeerplan
Laan van Altena	• Handhaving steunpunt	• Doorzetten planvorming

Voor een aantal winkelgebieden spelen tevens ontwikkelingen die voor de wat langere termijn actueel zijn, maar waar nu reeds – vaak in de sfeer van onderzoek – aandacht voor wordt gevraagd.

Tabel 4.5: Acties met lagere prioriteit

Gebied	Aandachtspunten
Dasstraat	Blijvende aandacht verbetering bereikbaarheidsprofiel
Wippolder	- Onderzoeken mogelijkheden tot gebiedsontwikkeling Nassaulaan - Onderzoeken mogelijkheden voor vestiging buurtsuper aan westzijde van de wijk
Lindelaan	Starten planvorming voor herontwikkeling tot woongebied
Ternatestraat,	Geen actief ingrijpen; indien winkelfunctie uit straatbeeld verdwijnt, onderzoeken mogelijkheden tot realisering buurtsuper
v. Lodensteyn, Vrijenban	- Op termijn herontwikkeling tot woningbouw bestaande strip - Vestiging supermarkt in Koepoortbrug-ontwikkeling
Van Foreestweg	Geen actief ingrijpen noodzakelijk; voor de lange termijn mogelijkheden tot gebiedsontwikkeling onderzoeken
H. de Grootstraat	Overwegen bestemmingswijziging van deze straat. Voorkeur voor woonfunctie
Krakeelpolderweg	Geen actief beleid; ruimte bieden aan individuele initiatieven. Op termijn mogelijk onderdeel uit laten maken van gebiedsontwikkeling
Vrijheidslaan	Mogelijkheden openhouden voor vergroting supermarkt, in combinatie met versterking lay-out van het gehele centrum
Multatuliweg	Indien geen oplossing voor parkeerproblematiek, integratiemogelijkheden onderzoeken van Lidl in bestaand winkelcluster (bijv. In de Hoven). Multatuliweg positioneren als voorzieningenstrip

Van de centra waar een actief beleid wordt voorgestaan is in een enkel geval een ingrijpende ontwikkeling wenselijk, zoals het Verdiplein. Bij andere volstaat het verlenen van medewerking aan lopende initiatieven. Afhankelijk van de gemeentelijke capaciteit is het uiteraard wenselijk om binnen afzienbare tijd ook de aangegeven ontwikkelingsrichtingen van de tweede categorie centra nader uit te werken.

Vervolgtraject

De maatregelen richten zich op het – waar mogelijk - in stand houden van de trekkracht en vitaliteit van de Delftse buurtwinkelcentra. Soms zijn deze redelijk eenvoudig van aard, maar in een aantal gevallen gaat het om meer ingrijpende zaken. Wij wijzen nog op een aantal zaken die van bijzonder belang zijn als het gaat om het in uitvoering brengen van maatregelen:

- heldere en gedragen visie - begrijpbaar en overdraagbaar;
- honoreren marktinitiatieven – erop inspelen en contact houden met ondernemers;
- prioritering en fasering - inzet van middelen waar dit effectief is;
- communicatie en voorlichting – duidelijkheid over de aanpak naar burgers en ondernemers;
- samenwerking en draagvlak – intern binnen gemeente en bij marktpartijen;
- organisatie - heldere organisatie- en projectstructuur en projectleiding;
- middelen – in de vorm van subsidiegelden, ruimte voor overleg met belanghebbenden, procesmanagement, mogelijkheden uitvoering deelonderzoeken.

De voorliggende rapportage is in feite de start van een redelijk complex traject. Het is verstandig nu reeds – in de initiatieffase - na te denken over het vervolg, met name over de

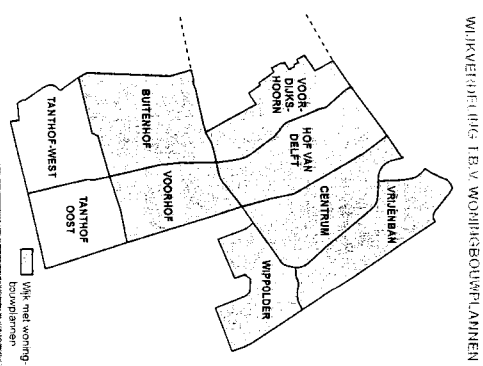
invulling van de bovengenoemde punten. Wat de organisatie betreft, vormt proces- of projectmanagement daarbij een mogelijkheid.

Procesmanagement zorgt voor de uitvoering van een gepland en gecoördineerd programma van beleidsmaatregelen en acties zoals zijn aangegeven. Deze maatregelen en acties hebben tot doel verbeteringen van de winkelcentra tot stand te brengen, te beheren en verder uit te bouwen. Dit in nauwe samenwerking tussen lokale overheid, ondernemers, eigenaren, projectontwikkelaars en andere bij de winkelcentra betrokkenen. Tussen de verschillende belangengroepen contacten leggen en behouden is hierbij van essentieel belang. Het procesmanagement is schakel tussen de overheid, de privé-sector en de gebruikers van het winkelcentrum. Het is tegelijkertijd een katalyserende, coördinerende en aansporende kracht. Procesmanagement heeft binnen de organisatie een aantal specifieke taken, die vooraf duidelijk moeten zijn. Een aantal daarvan zijn in ieder geval:

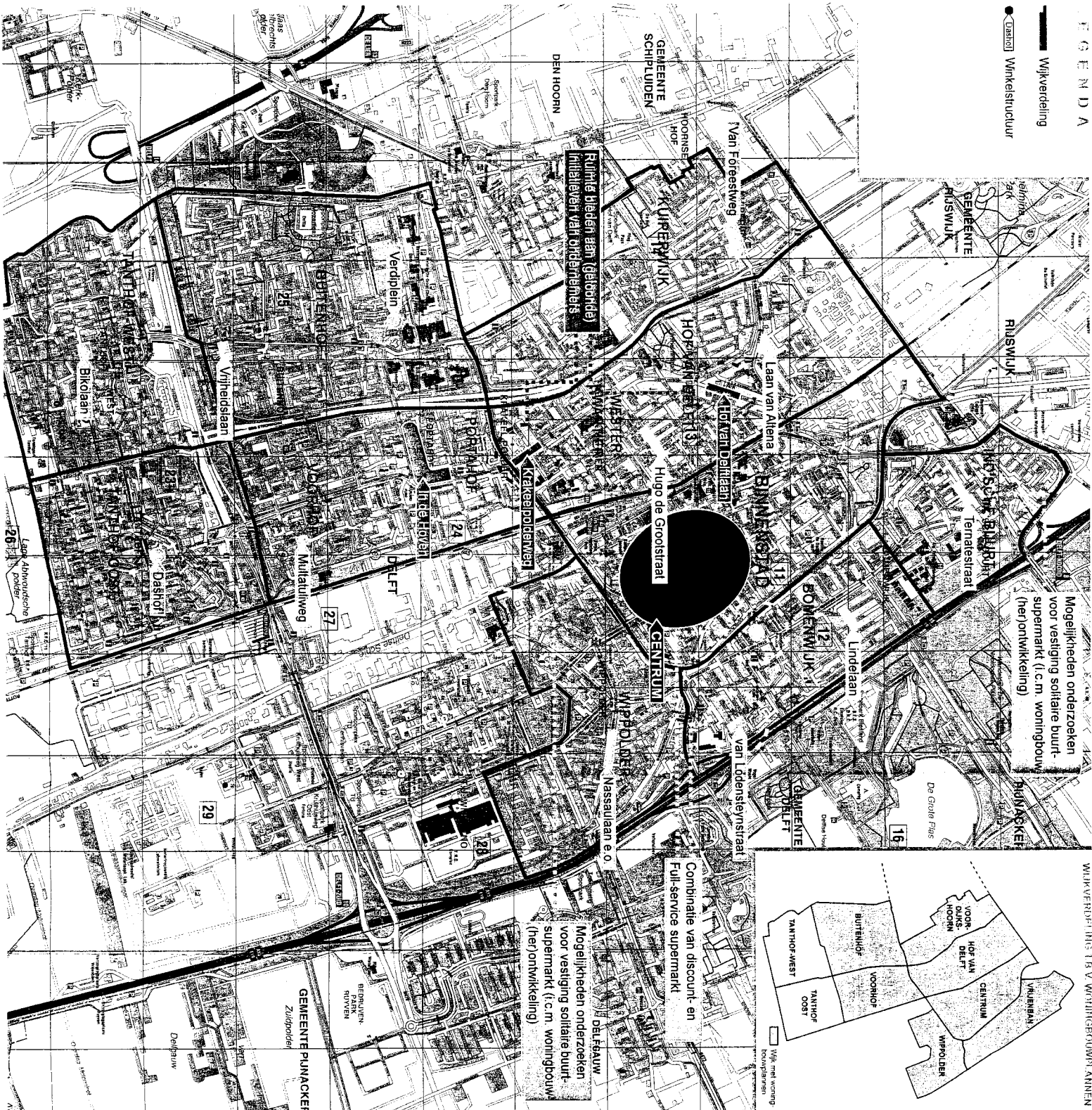
- het concreet uitwerken van projectvoorstellen;
- het zorgdragen voor de uitvoering van projecten opvolging daarvan;
- meer algemene ondersteuning bij revitaliseringsactiviteiten binnen de winkelcentra;
- contacten leggen met diverse instanties, zoals ondernemers en eigenaren;
- tussentijdse rapportering met betrekking tot de voortgang van projecten.

Tenslotte

Tussen de belangrijkste medespelers moet (nog) consensus groeien over de gewenste ontwikkelingsrichting van de winkelcentra. De voorliggende rapportage biedt daarvoor de basis, maar uitwerking is nodig in concrete projecten en een meer gedetailleerd actieplan per winkelgebied. Dit garandeert dat de beoogde ontwikkelingen ook daadwerkelijk gerealiseerd worden. Uit gesprekken met betrokken partijen is gebleken dat er bij marktpartijen de bereidheid is om plannen verder uit te werken – de gemeente kan daarop inspelen. Op deze wijze kan een samenwerking tot stand komen die een actieve bijdrage levert aan waar het om is begonnen: het stimuleren van de wijk economie.

[illegible]

- [illegible]



**Nieuwe winkelstructuur:
middellange termijn
Gemeente Delft**

- Centrum
- Stadsdeelcentrum
- Buurtwinkelcentrum
- Buurtwinkelpunt, solitaire supermarkt
- Voorzieningen strip
- Afbouw winkelfunctie

