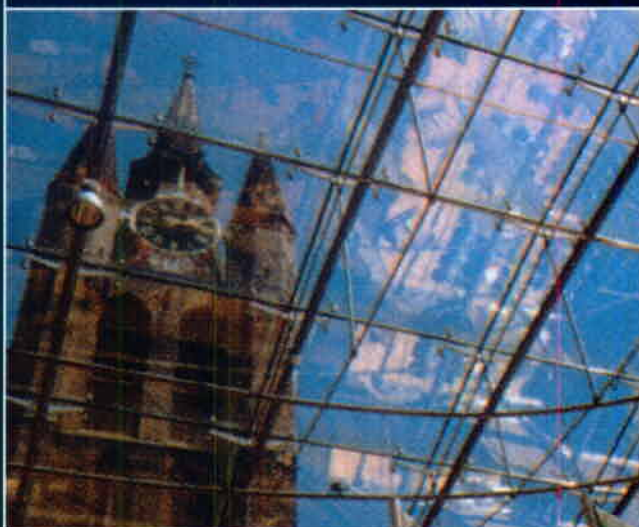




Delft - Buurtwinkelcentra 2002-2010

Inventarisatie Beoordeling Buurtwinkelcentra



G e m e e n t e D e l f t



's-Hertogenbosch

DELFT - BUURTWINKELCENTRA 2002 - 2010

Inventarisatie Beoordeling Buurtwinkelcentra

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 Oktober 2002

Inhoudsopgave

1. Vooraf	5
2. Tanthof-Oost: Dashof	6
2.1 Kenmerken van het marktgebied	6
2.2 Planvorming Tanthof-Oost	6
2.3 Brancheringsmogelijkheden Dashof	7
2.4 Sterkte-/zwakte-analyse Dashof	8
2.5 Ontwikkelingsperspectief: Buurtwinkelcentrum	9
3. Tanthof-West: Bikoplein	10
3.1 Kenmerken van het marktgebied	10
3.2 Planvorming Tanthof-West	10
3.3 Brancheringsmogelijkheden	11
3.4 Sterkte-/zwakte-analyse Bikoplein	13
3.5 Ontwikkelingsperspectief: Buurtwinkelcentrum	13
4. Buitenhof-Zuid: Vrijheidslaan	14
4.1 Kenmerken van het marktgebied	14
4.2 Planvorming Buitenhof	14
4.3 Brancheringsmogelijkheden Vrijheidslaan	15
4.4 Sterkte-/zwakte-analyse	17
4.5 Ontwikkelingsperspectief winkelgebied Vrijheidslaan: buurtsteunpunt	17
5. Voorhof-Zuid: Multatuliweg	18
5.1 Kenmerken van het marktgebied	18
5.2 Planvorming	18
5.3 Brancheringsmogelijkheden Multatuliweg	19
5.4 Sterkte-/zwakte-analyse	20
5.5 Ontwikkelingsperspectief Multatuliweg: Voorzieningenstrip	21
6. Buitenhof Noord: Verdiplein	22
6.1 Kenmerken van het marktgebied	22
6.2 Planvorming	22
6.3 Brancheringsmogelijkheden Verdiplein	23
6.4 Sterkte-/zwakte-analyse	25
6.5 Ontwikkelingsperspectief Verdiplein: Buurtwinkelcentrum	25

7.	Hof van Delft: Krakeelpolderweg	26
7.1	Kenmerken van het marktgebied	26
7.2	Planvorming	26
7.3	Brancheringsmogelijkheden	27
7.4	Sterkte-/zwakte-analyse	28
7.5	Ontwikkelingsperspectief Krakeelpolderweg: Voorzieningenstrip	29
8.	Hof van Delft: Hugo de Grootstraat	30
8.1	Kenmerken van het marktgebied	30
8.2	Planvorming	30
8.3	Brancheringsmogelijkheden	31
8.4	Sterkte-/zwakte-analyse	32
8.5	Ontwikkelingsperspectief Hugo de Grootstraat: Specialistisch aanbod	33
9.	Hof van Delft: Hof van Delftlaan	34
9.1	Kenmerken van het marktgebied	34
9.2	Planvorming	34
9.3	Brancheringsmogelijkheden	35
9.4	Sterkte-/zwakte-analyse	36
9.5	Ontwikkelingsperspectief Hof van Delftlaan: voorzieningenlocatie	37
10.	Voordijkshoorn: Van Foreestweg	38
10.1	Kenmerken van het marktgebied	38
10.2	Planvorming	38
10.3	Brancheringsmogelijkheden	39
10.4	Sterkte-/zwakte-analyse	41
10.5	Ontwikkelingsperspectief: Buurtwinkelcentrum	41
11.	Hof van Delft: Laan van Altena	43
11.1	Kenmerken marktgebied Laan van Altena	43
11.2	Ontwikkelingsperspectief en -richting: Solitaire supermarkt	43
12.	Indische Buurt: Ternatestraat	44
12.1	Kenmerken van het marktgebied	44
12.2	Brancheringsmogelijkheden	44
12.3	Sterkte-/zwakte-analyse	46
12.4	Ontwikkelingsperspectief Ternatestraat: voorzieningenstrip	46

13. Vrijenban: Lindelaan	47
13.1 Kenmerken marktgebied	47
13.2 Ontwikkelingsperspectief: Opheffing?	48
14. Vrijenban: Van Lodensteynstraat	49
14.1 Kenmerken marktgebied	49
14.2 Planvorming	49
14.3 Brancheringsmogelijkheden van Lodensteynstraat	50
14.4 Sterkte-/zwakte-analyse	51
14.5 Ontwikkelingsperspectief: Solitaire supermarkt	51
15 Wippolder: Nassaulaan	52
15.1 Kenmerken van het marktgebied	52
15.2 Planvorming	53
15.3 Brancheringsmogelijkheden Nassaulaan	54
15.4 Sterkte-/zwakte-analyse	55
15.5 Ontwikkelingsrichting Nassaustraat: Buurtsteunpunt	56
16. Ervaringen in de praktijk	57
16.1 Inleiding	57
16.2 Ondernemersgesprekken	57
16.3 Uitkomsten Wijkmonitor	58
Bijlage I: Bevolkingskenmerken buurten en wijken gemeente Delft	61
Bijlage II: Winkelaanbod Gemeente Delft	62
Bijlage III: Woningbouwplanning	63
Bijlage IV: Beoordelingskader Buurtwinkelcentra	65
Bijlage V: Eigenarenlijst winkelunits	66

1. Vooraf

In het eerste deel van de nota, **Delft- Buurtwinkelcentra 2002 – 2010, Ontwikkelingsvisie en Plan van Aanpak**, zijn op basis van een integrale beoordeling van de Delftse winkelstructuur aanbevelingen gedaan omtrent de wenselijke ontwikkelingsrichting van het buurt- wijkvoorzieningsniveau in Delft. In deze nota is tevens het algehele kader geschetst waarbinnen de beoordeling heeft plaatsgevonden.

Om een meer gedetailleerd inzicht te verkrijgen in de achtergrond op basis waarvan de conclusies zijn getrokken en aanbevelingen zijn gedaan, worden in deze rapportage de analyse-resultaten per winkelgebied uiteengezet. Per winkelgebied worden conclusies getrokken over de volgende aspecten:

A. Kenmerken marktgebied

Op basis van de ligging, het verzorgingsbereik en de bestaande branchering is de huidige positie van het winkelcentrum in kaart gebracht. Essentiële factoren voor buurtwinkelcentra zijn het draagvlak en de concurrentiekracht in de omgeving.

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.

B. Planvorming

Aan de hand van gesprekken met verschillende disciplines binnen de gemeente Delft is per wijk een beeld gegeven van de relevante planvorming voor de toekomstige wijkeconomie.

C. Brancheringsmogelijkheden

Basis van een goed functionerend winkelcentrum is een passende branchering. Op basis van een distributie-planologische berekening en de analyse van de bestaande branchering is de marktpotentie bepaald, uitgedrukt in theoretisch wenselijk en haalbaar verkoopvloeroppervlak. Per winkelgebied is aangegeven waar kansen en risico's liggen binnen de branchering.

D. Sterkte-/zwakte-analyse

Elk winkelgebied is door WPM beoordeeld aan de hand van een checklist met daarin opgenomen de elementen die bepalend zijn voor de ruimtelijk-functionele kwaliteit.

E. Ontwikkelingsperspectief

Op basis van voorliggende inventarisatie is per winkelgebied de gewenste ontwikkelingsrichting aangegeven, voor zowel de korte als de langere termijn.

Het afsluitende hoofdstuk bevat de voornaamste bevindingen uit het gehouden **ondernemersonderzoek** en de gehouden **Wijkmonitor 2002** in de gemeente. Deze bevindingen geven een helder beeld van de praktijkervaringen van ondernemers en wijkbewoners met het functioneren van de Delftse voorzieningen in de diverse wijken.

Voor de overall conclusies verwijzen wij nogmaals naar het eerste deel van de nota, **Ontwikkelingsvisie en Plan van Aanpak**.

2. Tanthof-Oost: Dashof

2.1 Kenmerken van het marktgebied

Ligging Dashof

Het winkelgebied Dashof aan de Dasstraat ligt centraal in de wijk Tanthof-Oost. De opzet van de wijk is een typische jaren '70 wijk, waarbij de auto wordt omgeleid en de fiets en het openbaar vervoer voorrang krijgt. Het winkelcentrum is dan ook niet goed met de auto bereikbaar. Door de bereikbaarheidsproblematiek van het winkelcentrum is het lastig voor het winkelcentrum een sterke binding in de wijk te realiseren. Tevens zal er geen sprake zijn van toevloeiing van koopkracht uit omliggende wijken en buurten.

In het streven naar handhaving van een dagelijks voorzieningenniveau in de diverse wijken, vervult de Dashof een belangrijke rol; door de geïsoleerde ligging van het winkelcentrum en de afstand tot concurrerende centra zijn bewoners met een minder hoge mobiliteit sterk aangewezen op dit winkelcentrum.



Draagvlak en ontwikkelingen

Het verzorgingsgebied van het winkelcentrum Dashof omvat de wijk Tanthof Oost. In Tanthof Oost wonen een groot aantal gezinnen. Echter met name gezinnen met oudere kinderen, waardoor binnen nu en 5 a 10 jaar een wijziging in bevolkingssamenstelling mag worden verwacht (ontgroening en vergrijzing). Hierdoor zal het totaal aantal inwoners de komende jaren licht afnemen.

Op 1 januari 2001 telde de wijk 7.100 inwoners. Voor de komende jaren is geprognosticeerd dat het inwoneraantal langzaam afneemt. In 2010 telt de wijk naar verwachting 6.800 inwoners, door afname van het aandeel gezinnen.

2.2 Planvorming Tanthof-Oost

Woningbouwplannen

De gehele wijk Tanthof kent geen grootse woningbouwprogramma's voor de komende jaren. Het gaat veelal om zelfstandige en kleinschalige opgaven, die door de woningcorporaties zelf kunnen worden opgepakt.

Niet-commerciële voorzieningen

In Tanthof-Oost komen binnen nu en 5 jaar schoollokalen vrij. Nabij Dashof bevindt zich een sporthal. Deze vervult echter nog een sterke (bovenwijkse) functie en kan naar alle waarschijnlijkheid niet bij verdere planvorming worden betrokken.

Tanthof beschikt over een gezondheidscentrum, gelegen aan de Veulenkamp, waarvoor uitbreidingsplannen bestaan. Mogelijk dat zich in deze omgeving eveneens een extra voorziening voor 1^e lijns gezondheidszorg vestigt. Tevens bevinden zich aan de Sandinoweg een bibliotheek en bestaan er concrete plannen voor een nieuw buurthuis van 650 m² en een sportschool van ca. 1.000 m².

Verkeer en vervoer (mobiliteit)

- De in het college behandelde autoverbinding tussen Tanthof-Oost en -West is voorlopig 'van de baan'. Deze is niet binnen nu en 5 jaar te verwachten.
- Mogelijk dat de bussluis aan de Lepelaarstraat op termijn wordt opgeheven, wat ten goede komt aan de bereikbaarheid van het winkelcentrum.

- De realisatie van 19 extra parkeervoorzieningen bij Dashof is in juni 2002 volbracht. Tevens is de verlichting, bestrating en beplanting aangepakt. In de volgende fase zijn nog eens 16 extra plaatsen rondom het winkelcentrum gepland.
- De functiewijziging van de busbaan naar autoweg is voorlopig niet aan de orde. Overigens zou een dergelijke functiewijziging voor de Dashof sterk positieve gevolgen kunnen hebben, aangezien de autobereikbaarheid van dit winkelcentrum één van de sterkst beperkende factoren is.

2.3 Brancheringsmogelijkheden Dashof

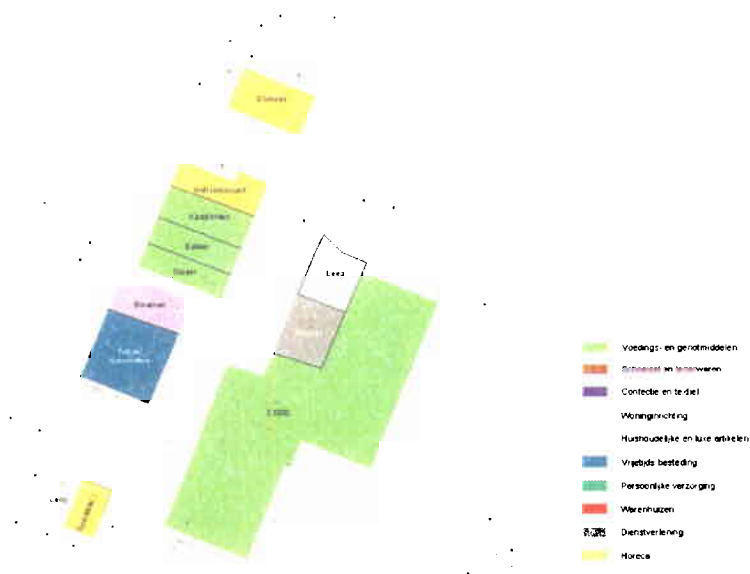
Theoretische uitbreidingsmogelijkheden Dashof

In theorie bestaan voor winkelcentrum Dashof de volgende marktmogelijkheden, indien het winkelcentrum aan de basiseisen voor dit type centra voldoet:

Tabel 2.1 Theoretische uitbreidingsmogelijkheden Dashof

	Foodsector	Non-foodsector
Koopkrachtbinding	60 %	10 %
Percentage toevoeling	10 %	5 %
Distributieve ruimte m ² b.v.o.	Ca. 1.600 m ²	Ca. 900 m ²
Uitbreidingsmogelijkheid in m ² b.v.o.	Ca. 250 m ²	Ca. 570 m ²

De uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt. Opvallend is dat het winkelcentrum al over een redelijk sterke supermarkt beschikt en dat de basis-branches, op de drogistrij na, zijn vertegenwoordigd.



Branchering

Rekening houdend met huidige branchering en daarnaast met de marktmogelijkheden is in tabel 2.2 weergegeven in welke mate de huidige branchering verder zou kunnen worden versterkt. Hierbij moet worden opgemerkt dat de in theorie berekende marktruimte niet altijd volledig kan worden ingevuld met sterke formules. Per branche moet een afweging worden gemaakt over de mogelijke toevoeging of uitbreiding.

Tabel 2.2 Huidige branchering en marktmogelijkheden Dashof

Huidige branchering			Metrage b.v.o.	'Ideaal' branchering	Metrage b.v.o.	Potentie*
Food			1.345 m²			1.400 m²
Supermarkt	C-1000		1.150 m ²	Supermarkt	1.200 m ²	=
Foodspeciaal	Bakker Delicious	60 m ²		Bakker	100 m ²	=
	Slagerij Veenstra	75 m ²		Slagerij	100 m ²	=
	Delicatessen Delicious	60 m ²				
				Slijter	100 m ²	-
				AGF	100 m ²	-
Non-food			325 m²			450 m²
Woninginrichting	Bloemen/pltn Marifleur	75 m ²		Bloemen/Planten	100 m ²	=
Vrije tijdbesteding	Boeken/gemakswinkel + postloket	160 m ²		Boeken/tijdschriften incl postloket	150 m ²	=
Persoonlijke verzorging	ABC B&M	90 m ²		Drogisterij	200 m ²	+
detailhandel			1.670 m²			1.850 m²
Diensten/ horeca**			400 m²			365 m²
Diensten				Schoenherstel/stomerij	75 m ²	-
	Kapper Tom Molier	112 m ²		Kapper	100 m ²	=
	GEA			GEA	15 m ²	=
				Apotheek	200 m ²	-
Horeca	Snackbar 2x	100 m ²		Videotheek	100 m ²	-
	Chinees de Lange Muur	188 m ²		Snackbar (1x)	100 m ²	=
				Chinees	150 m ²	=
Leegstand 2 units			125 m²			
Totaal			2.195 m²			2.215 m²

Bron: Locatus 2002, bewerkt door WPM

* = : handhaving, - : inkrimping of geen mogelijkheden + : uitbreiding of toevoegen

In totaliteit is geen wezenlijke uitbreiding van het winkelcentrum gewenst. Tevens is de verdeling van de ruimte over de diverse functies redelijk. de basisvoorzieningen zijn aanwezig en de supermarkt zit na de vernieuwing op een redelijk oppervlak om de trekkersfunctie waar te kunnen maken. Rekening houdend met een afnemend draagvlak wordt niet geadviseerd naar uitbreiding van het aanbod versspeciaalzaken, 2 tot 3 winkels is redelijk maximaal. Invulling van de drogisterijsector is zeer wenselijk en noodzakelijk voor de trekkracht van het centrum. De toevoegingmogelijkheden met branches zijn beperkt.

2.4 Sterkte-/zwakte-analyse Dashof

Aan de hand van het beoordelingskader (bijlage IV) voor buurt- en wijkcentra kunnen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit van winkelcentrum Dashof de volgende opmerkingen worden gemaakt.

Tabel 2.3 Belangrijkste sterke en zwakke punten Dashof

Sterke punten/kansen	Zwakke punten/bedreigingen
Supermarkt C1000 recent uitgebreid: moderne uitstraling en van voldoende grootte	Ligging centraal maar verscholen in de wijk. Geen buurtoverstijgende functie haalbaar.
Kwaliteit inrichting: recentelijk bestrating 'plein' heringericht	Autobereikbaarheid en parkeervoorzieningen; adequate parkeervoorziening (50-70 plaatsen) ontbreekt.
Compactheid; dubbelzijdige bewinkeling	Aanbod redelijk volledig maar van onvoldoende kwaliteit
	Presentatie; verwaarloosd puibeeld, dominantie pui supermarkt, commerciële kwaliteit matig
	Leegstand

Hoewel het openbaar gebied door de recente vernieuwing van voldoende kwaliteit is, vormt met name het puibeeld van de individuele ondernemers een sterk aandachtspunt. Tevens moet worden voorkomen dat zich in het winkelcentrum nog meer horeca gaat vestigen. Deze sector is voldoende vertegenwoordigd, extra horecafuncties hebben doorgaans meer negatieve (geuroverlast, hangplek) dan positieve gevolgen.

2.5 Ontwikkelingsperspectief: Buurtwinkelcentrum

De Dashof is compact opgezet en autovrij ingericht. Het ligt verscholen in de wijk, is moeilijk vindbaar en heeft daardoor nauwelijks uitstraling. Fysieke uitbreidingsmogelijkheden zijn er niet. De kernbranches in de dagelijkse sfeer zijn aanwezig. Het winkelcentrum kampt met een beperkte leegstand.

Winkelcentrum Dashof heeft naar de toekomst toe voldoende potentie om een rol als buurtwinkelcentrum te vervullen. Qua branchering zal de nadruk moeten komen te liggen op optimaliseren van het bestaande aanbod, niet op uitbreiding met branches. Rekening houdend met een afnemend draagvlak op termijn ontbreken hiervoor de mogelijkheden.

Ruimtelijk gezien zijn de mogelijkheden tot fysieke ingrepen beperkt, mede door de combinatie met woningen. Optimaliseren van de branchering zal derhalve dienen te geschieden door slimme herinvulling van leegstaande of leegkomende winkels, of deels bebouwen van het passagegebied. Bij de invulling van moeilijk verhuurbare ruimten kan tevens worden gedacht aan overige wijkse voorzieningen (sociaal-maatschappelijk, medische functies, etc.). Structurele tekortkomingen zijn de bereikbaarheid en de parkeermogelijkheden. Hoewel deze momenteel worden verbeterd, blijft de situatie verre van ideaal. Overigens heeft de recente aanleg van extra parkeerplaatsen reeds een positief effect gesorteerd op het functioneren van de supermarkvestiging.

Rekening houdend met bovenstaande zullen op termijn met name acties moeten worden genomen om de commerciële kwaliteit van het winkelcentrum te verhogen: bekendheid, vindbaarheid, uitstraling, verwijssystemen, puibeeld, e.d.. Meer grootschalige ingrepen zijn niet haalbaar maar in feite ook niet noodzakelijk in het streven het winkelcentrum naar de toekomst toe te behouden.

Hoofdpunten ontwikkelingsrichting

• Als buurtwinkelcentrum behouden en op niveau houden
• Huidige winkelaanbod optimaliseren
• Blijvende aandacht voor bereikbaarheid en parkeergelegenheid
• Verbeteren commerciële kwaliteit; cosmetische opknappbeurt; Stimuleren/communiceren met de 9 verschillende eigenaren

3. Tanthof-West: Bikoplein

3.1 Kenmerken van het marktgebied

Ligging Bikoplein

Het Bikoplein ligt centraal in de wijk Tanthof West. Dit is een "eind jaren '70 – begin jaren '80 wijk" en kent een afgebakend verzorgingsgebied. De autobereikbaarheid van het winkelgebied is goed. Het winkelcentrum ligt aan een belangrijke doorgaande weg van de wijk. Aan de Mandelastraat (Derde Werelddreef) is een groot parkeerterrein gelegen, maar deze wordt ook voor een groot deel door bewoners gebruikt. Door de barrièrewerking van de Kruithuisweg en de geïsoleerde ligging van de wijk zal de koopkrachttoevloeiing uit omliggende wijken en buurten gering zijn. Evenals in Tanthof-oost vormt het winkelcentrum de meest nabijgelegen winkelveorziening. Voor langzaam verkeer is de Dashof een alternatief, voor autoverkeer geldt het winkelcentrum aan de Vrijheidslaan en In de hoven het alternatief.

Draagvlak en ontwikkelingen

Het verzorgingsgebied van het winkelgebied op het Bikoplein omvat de wijk Tanthof West. Kenmerkend voor deze wijk is het hoge aandeel jonge gezinnen die relatief veel te besteden hebben. Over het algemeen is deze groep redelijk mobiel en niet sterk wijkgebonden.

Op 1 januari 2001 telde de wijk 9.500 inwoners.

Substantiële woningbouwplannen ontbreken, zodat sprake is van een stabiel draagvlak.

Rekening houdend met een ontwikkeling van de bevolkingsopbouw richting het landelijk gemiddelde beeld, zal door een lichte afname van de gemiddelde woningbezetting de wijk de komende periode met ca. 500 bewoners afnemen.

Theoretisch biedt een dergelijk groot verzorgingsgebied goede perspectieven voor een wijkwinkelcentrum. Ook hier geldt dat rekening moet worden gehouden met de sterke concurrentie van In de Hoven en de directe nabijheid van winkelcentrum Vrijheidslaan.



3.2 Planvorming Tanthof-West

Woningbouwplannen

De gehele wijk Tanthof kent geen grootse woningbouwprogramma's voor de komende jaren. Het gaat veelal om zelfstandige en kleinschalige opgaven, die door de woningcorporaties zelf kunnen worden opgepakt.

Niet-commerciële voorzieningen

In de periode 2005-2010 komen scholen in Tanthof-West vrij. Deze ontwikkeling biedt in eerste instantie geen mogelijkheden voor winkelcentrum Bikoplein.

Zoals aangegeven worden de overige wijkse voorzieningen geconcentreerd aan en rondom de Sandinoweg, waar het cluster buurthuis, bibliotheek en sportschool een functie gaan vervullen voor geheel Tanthof.

Verkeer en vervoer (mobiliteit)

Geen ingrijpende plannen bestaan voor de verkeersstructuur. Wel loopt er een discussie over de bussluis, echter de invloed van deze mogelijke ontwikkeling op het winkelcentrum is minimaal.

Uitbreiding winkelcentrum

Op dit moment zijn er nog geen concrete uitbreidingsplannen voor het winkelgebied. Wel zijn er wensen vanuit de Plus (supermarkt) om in de nabije toekomst (over circa 3 jaar) enige uitbreiding door te voeren.

3.3 Brancheringsmogelijkheden

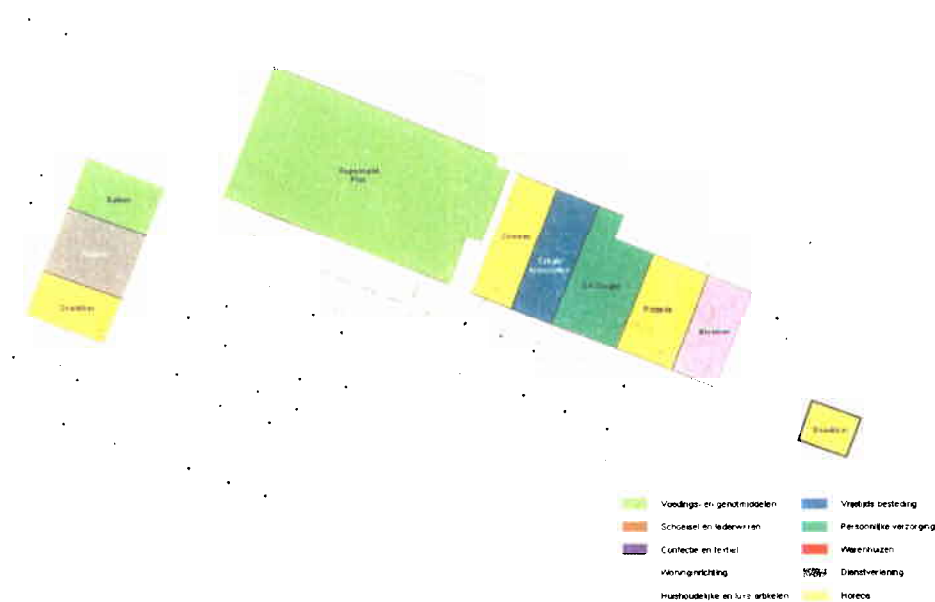
Theoretische uitbreidingsmogelijkheden Bikoplein

De distributieve ruimte voor het winkelaanbod op het Bikoplein ziet er op basis van bovenstaande uitgangspunten als volgt uit:

Tabel 3.1 Theoretische uitbreidingsmogelijkheden Bikoplein

	Foodsector	Non-foodsector
Koopkrachtbinding	60 %	10 %
Percentage toevloeiing	10 %	5 %
Distributieve ruimte m ² b.v.o.	Ca. 2.100 m ²	Ca. 1.150 m ²
Uitbreidingmogelijkheid in m ² b.v.o.	Ca. 750 m ²	Ca. 800 m ²

Zowel in de food als in de non-food zijn theoretisch gezien marktmogelijkheden om het winkelaanbod sterk uit te breiden.



Branchering

Rekening houdend met de huidige branchering en de marktmogelijkheden per branche is in tabel 3.2 weergegeven waar mogelijkheden liggen om deze uitbreidingspotentie te benutten.

Tabel 3.2 Huidige branchering en marktmogelijkheden Bikoplein

Huidige branchering		Metrage b.v.o.	'Ideaal' branchering	Metrage b.v.o.	Potentie*
Food		1.350 m²			1.800 m²
Supermarkt	Plusmarkt	1.265 m²	Supermarkt	1.500 m²	+
Foodspeciaal	Bakker Bierhuizen	60 m²	Bakker Slagerij	100 m² 100 m²	= +
	Plusmarkt slijter	25 m²	Slijter/agf/deli catessen	100 m²	+
Non-food		355 m²			825 m²
kleding en textiel			Algemeen textiel	150 m²	-
Huishoudelijke en luxue artikelen			Gemengde branche	150 m²	+
Woninginrichting	Bloemen/pltn Koos de F	75 m²	Bloemen/Planten	100 m²	=
Vrije tijdbesteding	Boeken/gemakswinkel + postloket J. Bouter	120 m²	Boeken/ tijdschriften incl postloket	225 m²	+
Persoonlijke verzorging	Drogisterij Dessing	160 m²	Drogisterij	350 m²	+
Totaal detailhandel		1.705 m²			2.625 m²
Diensten/ horeca**		410 m²			590 m²
Diensten			Schoenherstel/ stomerij	75 m²	+
	Kapper Tom Molier	110 m²	Kapper	100 m²	=
			GEA	15 m²	+
			Apotheek	200 m²	-
			Videotheek/-automt.	100 m²	+
Horeca	Perry's Place	60 m²	Snackbar	100 m²	=
	Sam Sam	70 m²			
	Jade House	110 m²			
	Pizzaria	60 m²			
Leegstand	0 units	0 m²			
Totaal		2.115 m²			3.215 m²

* = : handhaving, - : inkrimping of geen mogelijkheden + :uitbreiding of toevoegen

Winkelcentrum Bikoplein biedt ruimere perspectieven dan puur een buurtwinkelcentrum, echter te weinig voor een volwaardig wijkwinkelcentrum. Versterkingsmogelijkheden bestaan voor de supermarkt. Tevens is een sterker aanbod versspeciaalzaken haalbaar en wenselijk. In de non-food is optimalisering van het bestaande aanbod zeer wenselijk (m.n. de drogisterij) en bestaan er aanvullingsmogelijkheden in de huishoudelijke artikelen-sfeer

De sterke vertegenwoordiging van de horeca-sector is over het algemeen een slecht signaal voor het functioneren van een winkelconcentratie. Één snackbar is in principe passend, mogelijk in combinatie met een buitenlands-restaurant. Deze zit echter reeds in Tanthof-oost. De dienstensector zou beperkt uitgebreid kunnen worden met aanvullende functies (videotheek/-automaat, stomerij) die tevens een verzorgende functie kunnen vervullen voor de bewoners van Tanthof-oost.

Qua marktmogelijkheden biedt dit winkelcentrum derhalve een redelijke uitbreidingspotentie.

3.4 Sterkte-/zwakte-analyse Bikoplein

Voor winkelcentrum Bikoplein kunnen de volgende aandachtspunten worden gesignaleerd:

Tabel 3.3 Belangrijkste sterke en zwakte punten Bikoplein

Sterke punten/kansen	Zwakke punten/bedreigingen
Supermarkt Plusmarkt is uitgebreid: moderne uitstraling en van redelijke grootte; verdere uitbreiding fysiek beperkt mogelijk	Zichtbaarheid vanaf de aanvoerroute is matig
Ligging aan doorgaande weg, centraal in de wijk. Winkelcentrum beschikt over een duidelijk herkenbaar cluster parkeervoorzieningen	De lay-out is onlogisch; lange loopafstanden tussen de supermarkt en het parkeren, tevens overwegend enkelzijdige bewinkeling. De compactheid laat te wensen over
Kwaliteit inrichting: recentelijk bestrating 'plein' heringericht	Aanbod door maatvoering van onvoldoende kwaliteit. Aanbod horeca te groot; alternatieven branches zijn goed denkbaar

Vanuit ondernemerskant wordt met name de langt loopafstand tussen het parkeren en de supermarkt als knelpunt ervaren, evenals de beperkte zichtbaarheid van het winkelcentrum.

3.5 Ontwikkelingsperspectief: Buurtwinkelcentrum

Opvallend is dat voor winkelcentrum Bikoplein ruimere marktmogelijkheden aanwezig zijn dan nu wordt geboden. Echter de ontwikkeling in de branchering geeft aan dat de huidige situatie onvoldoende kwaliteit biedt om deze mogelijkheden te benutten. Recent is de groentenzaak uit het straatbeeld verdwenen en is horeca in de plaats gekomen.

Door de combinatie met woonfuncties en de ligging in een woongebied zijn de fysieke versterkingsmogelijkheden helaas beperkt; de gewenste versterkingen in de branchering, unitgrootten en ruimtelijke structuur zijn slechts moeizaam door te voeren. Dit vormt een sterke beperking in het streven naar optimalisatie. Op korte termijn zal wel ingezet kunnen worden op verbetering zichtbaarheid winkelgebied en het reguleren van het parkeren (bewonersparkeren /langparkeren en consumentenparkeren/ kortparkeren; blauwe zone).

Op de huidige locatie is een slim en haalbaar plan derhalve moeilijk denkbaar (tevens is er sprake van sterk verdeeld eigendom). Zonder sterke fysieke ingrepen zal het winkelcentrum op het huidige niveau overigens nog goed kunnen doorfunctioneren, echter geen mogelijkheden bestaan de positie wezenlijk te versterken. De toekomststrategie is ofwel optimalisatie binnen de huidige structuur ofwel de mogelijkheden tot verplaatsing te onderzoeken, waarbij de posities van de centra Dashof en Vrijheidslaan worden meegenomen.

Indien de huidige situatie uitgangspunt blijft vormen, zullen de ingrepen zich moeten richten op het volgende:

Hoofdpunten ontwikkelingsrichting

• Parkeerregulering
• Indien mogelijkheden zich voordoen winkelaanbod versterken met kernbranches (foodspeciaal) en mogelijkheden openhouden voor verdere vergroting supermarkt. Vergroting drogisterij-aanbod zeer wenselijk -> streven naar afname horeca-functies
• Verbeteren commerciële kwaliteit; met name de zichtbaarheid (verwijssysteem, eye-catchers, etc)

4. Buitenhof-Zuid: Vrijheidslaan

4.1 Kenmerken van het marktgebied

Ligging winkelgebied Vrijheidslaan

Het winkelgebied Buitenhof ligt aan de Vrijheidslaan. Deze weg grenst aan de doorgaande weg (Buitenhofdreef), die het centrum van Delft met de zuidelijke randweg (Kruithuisweg) van Delft verbindt. Het primaire verzorgingsgebied omvat het zuidelijk deel van de wijk. De concurrentie van winkelcentrum 'In de Hoven' is vanwege de nabije ligging zeer sterk. Naar verwachting zal de koopkrachtbinding van het winkelcentrum relatief laag liggen, echter dit wordt gecompenseerd door de mogelijkheid een groot deel van de omzet van buiten de eigen wijk te halen. De strategische ligging aan de doorgaande wegen maakt het winkelcentrum uitstekend geschikt voor een snel, efficiënt winkelbezoek. Tevens beschikt het winkelcentrum over een eigen parkeeraanbod.

Het winkelgebied wordt door de Vrijheidslaan in twee delen gescheiden. Ten zuiden hiervan ligt de nieuwe (sinds juli 2001) supermarkt (C-1000) en ten noorden een klein overdekt winkelgebied met in totaal 9 kleine units. De winkels zijn vanaf de doorgaande weg niet goed zichtbaar.



Draagvlak en ontwikkelingen

Het verzorgingsgebied van winkelcentrum Buitenhof omvat het zuidelijk deel van de wijk Buitenhof. Voor deze buurt zijn geen aparte bevolkingsgegevens bij de gemeente aanwezig. Op 1 januari 2001 telde het zuidelijk deel van Buitenhof circa 6.700 inwoners. Als gevolg van de eenzijdige woningvoorraad heeft de gehele wijk Buitenhof een afwijkende bevolkingssamenstelling ten opzichte van geheel Delft. Het percentage allochtone gezinnen is hoog en tevens huisvest de wijk een groot aantal ouderen (3 bejaardentehuizen). Het gemiddeld inkomen is laag.

In het zuidelijke deel van de wijk Buitenhof ontbreken concrete woningbouwplannen, waardoor na de toekomst toe rekening moet worden gehouden met een licht afnemend draagvlak door ontgroening. De prognose voor 2010 is dat de wijk ca. 6.300 inwoners zal huisvesten.

4.2 Planvorming Buitenhof

Woningbouwplannen

De laatste woningbouwuitbreiding heeft recentelijk direct ten zuiden van het winkelgebied plaatsgevonden. Voor het noordelijk deel van Buitenhof bestaan herstructureringsplannen met als voornaamste doel de woningvoorraad sterker te differentiëren.

Verkeer en vervoer (mobiliteit)

Na doortrekking van de A4 (na 2005) zal de provinciale weg z'n functie deels verliezen. Op dit moment worden ideeën uitgewerkt het profiel van deze straat te versmallen en aan de

randen woningbouw te realiseren. De invloed van deze ontwikkeling op het draagvlak van de winkelvoorzieningen is in dit stadium nog zeer onzeker.

4.3 Brancheringsmogelijkheden Vrijheidslaan

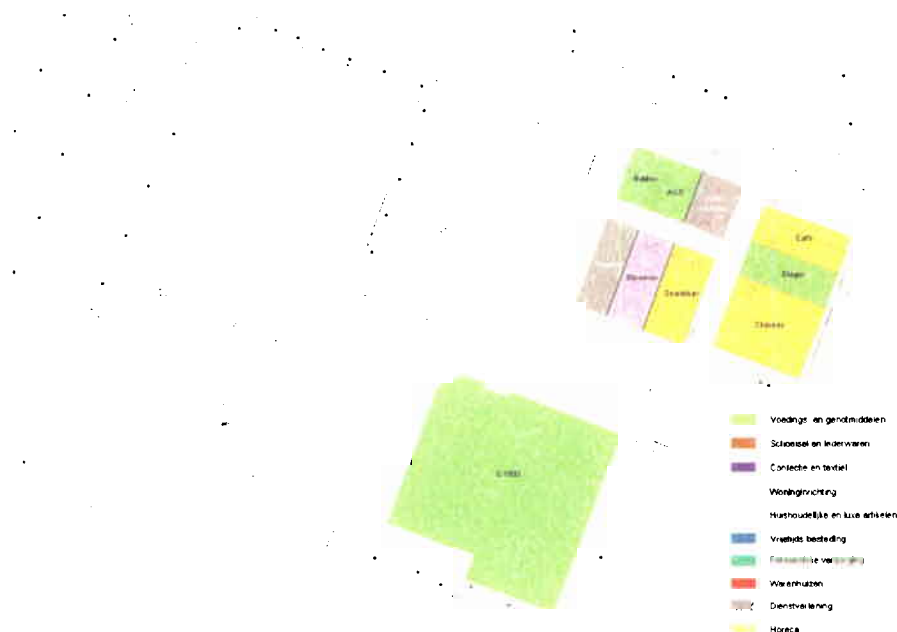
Theoretische uitbreidingsruimte

De distributieve ruimte voor het winkelcentrum Vrijheidslaan ziet er op basis van bovenstaande uitgangspunten als volgt uit:

Tabel 4.1 Theoretische uitbreidingsmogelijkheden Vrijheidslaan

	Foodsector	Non-foodsector
Koopkrachtbinding	40 %	5 %
Percentage toevloeiing	25 %	5 %
Distributieve ruimte m ² b.v.o.	Ca. 1.130 m ²	Ca. 350 m ²
Uitbreidingsmogelijkheid in m ² b.v.o.	Ca. 170 m ²	Ca. 300 m ²

Theoretisch gezien zijn er in de Vrijheidslaan geringe uitbreidingsmogelijkheden aanwezig. In de non-food is op dit moment vrijwel geen aanbod. Theoretisch gezien kan in dit type winkelcentrum wel enig aanbod non-food functioneren.



Branchering

In tabel 4.2 is de huidige en wenselijke branchering opgenomen voor winkelcentrum Buitenhof:

Tabel 4.2 Huidige branchering en marktmogelijkheden Vrijheidslaan

	Huidige branchering	Metrage b.v.o.	'Ideaal' branchering	Metrage b.v.o.	Potentie*
Food		960 m²			1.400 m²
Supermarkt	C-1000	800 m ²	Supermarkt	1.200 m ²	+
Foodspeciaal	Bakker A. de Groot	45 m ²	Bakker	100 m ²	=
	Slagerij van Winden	70 m ²	Slagerij	100 m ²	=
	AGF Klein Westland	45 m ²	Slijter AGF	100 m ² 100 m ²	- -
Non-food		50 m²			200 m²
Woninginrichting	Bloemen/pltn Karlas	50 m ²	Bloemen/Planten	100 m ²	=
Vrije tijdbesteding			Boeken/ tijd- schriften incl postloket	100 m ²	+
Persoonlijke verzorging			Drogisterij	200 m ²	-
Totaal detailhandel		1.010 m²			1.600 m²
Diensten/ horeca**		520 m²			450 m²
Diensten			Schoenherstel/ stomerij	75 m ²	-
	Kapper Headline	90 m ²	Kapper	100 m ²	=
			GEA	15 m ²	-
			Apotheek	200 m ²	-
	Videoland	50 m ²	Videotheek	100 m ²	=
Horeca	Snackbar Balou	90 m ²	Snackbar	100 m ²	=
	Café Don Quichot	100 m ²			-
	Chinees Asia	190 m ²	Chinees	150 m ²	=
Leegstand	0 units	0 m²			
Totaal		1.530 m²			2.050 m²

* = : handhaving, - : inkrimping + :uitbreiding

De combinatie van de goede bereikbaarheid en parkeergelegenheid geeft de supermarkt een unieke positie in de Delftse structuur van buurtwinkelcentra. De omzetresultaten van de C1000 zijn dan ook zeer positief. Voor de supermarkt bestaan dan ook goede mogelijkheden tot uitbreiding tot een volwaardige supermarkt. Eventuele uitbreiding zal echter wel moeten worden gezien in combinatie met Bikoplein. Indien hier geen optimalisatie plaatsvindt is een verhoogde afvloeiing vanuit deze wijk naar de Vrijheidslaan te verwachten.

De branchesamenstelling in het dagelijks aanbod is redelijk volledig (supermarkt, bakker, slager, AGF), echter de maatvoering van de units is gering. Ondanks de relatief nieuwe staat van het winkelcentrum is opvallend dat sprake is van een kleinschalige verkaveling. Geen substantiële uitbreiding wordt voorgesteld van de overige branches, die sterker afhankelijk zijn van het draagvlak in de direct omliggende wijk. Deze zijn zoals de super niet in staat een hoge toevloeiing te realiseren.

6. Buitenhof Noord: Verdiplein

6.1 Kenmerken van het marktgebied

Ligging winkelgebied Verdiplein

Het Verdiplein ligt in het noordelijke deel van de wijk Buitenhof aan de wijkontsluitingsweg de Griegstraat. De omgeving bestaat met name uit flats. Op zeer korte afstand ligt winkelcentrum 'In de Hoven'. Echter de Provinciale weg en de Buitenhofdreef zijn geografische (en ook psychologische) barrières, waardoor het winkelcentrum in staat moet worden geacht voor de direct omliggende buurten een verzorgende functie te vervullen.

Naar verwachting zal de koopkrachtbinding van het winkelcentrum niet hoog liggen en is de toevloeiing bij dit winkelcentrum niet zeer sterk (mogelijk bezoekers ziekenhuis en overige omliggende voorzieningen). De bereikbaarheid van het winkelgebied met de auto is redelijk. Het bezoek met de fiets en te voet ligt naar verwachting hoog. De parkeergelegenheid is matig.

Het winkelcentrum heeft een sterk verouderd concept waarbij zowel de lay-out onlogisch is als de maatvoering van de units ernstig te kort schiet. De leefbaarheid in en rond het winkelcentrum is mede door de opzet slecht.



Draagvlak en ontwikkelingen

Het draagvlak van het Verdiplein is het noordelijke deel van de wijk Buitenhof. Het verzorgingsgebied van het Verdiplein telt 1 januari 2001 8.000 inwoners. Door de herstructureringsplannen en woningbouwplannen wordt verwacht dat het omliggende gebied op termijn ca. 8.200 inwoners zal tellen.

De wijk telt een groot aantal allochtonen. Zowel het aandeel jonge gezinnen is hoog als ook het aandeel ouderen. Dit deel van Buitenhof heeft over het algemeen een laag gemiddeld besteedbaar inkomen.

6.2 Planvorming

Woningbouwplannen

De eerstkomende concrete woningbouwontwikkeling zal volgens planning in 2005 aan de Chopinlaan plaatsvinden. Hier worden dan circa 140 woningen onttrokken en circa 60 woningen ontwikkeld.

In 2007 zal ten noorden de wijk op het VDD- terrein circa 300 woningen worden ontwikkeld. Tevens zal op termijn (circa 2008-2010) het Reinier de Graaf Gasthuis worden vernieuwd, waarbij ook terrein wordt vrijgemaakt voor woningbouw. Het is echter niet geheel duidelijk op welke wijze de ontsluiting zal gaan lopen, en in hoeverre het Verdiplein hier direct profijt van kan hebben.

Door herontwikkeling van de sporthal in de wijk zullen ca. 50 extra woningen worden toegevoegd. Per saldo worden in de wijk daardoor zo'n kleine 300 woningen toegevoegd. Deze zullen de daling van het aantal inwoners in dit deel van de wijk ruimschoots compenseren.

Verkeer en vervoer (mobiliteit)

Ter hoogte (of ten noorden) van de Martinus Nijhofflaan en de provinciale weg zal na 2005 een kruising worden gerealiseerd (na doortrekken A4). De ingrepen in de provinciale weg (versmalling profiel, woningbouw) zullen nog nader uitgekristalliseerd moeten worden. De bereikbaarheid van In de Hoven wordt hierdoor minder direct. Dit heeft uiteraard een positief effect op de haalbare koopkrachtbinding in de wijk.

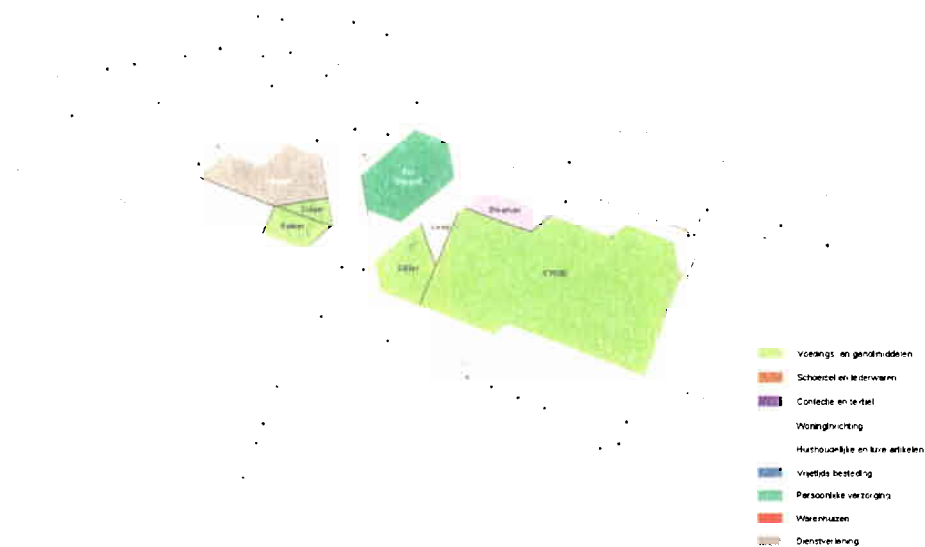
6.3 Brancheringsmogelijkheden Verdiplein

De distributieve ruimte voor het winkelcentrum Verdiplein ziet er op basis van bovenstaande uitgangspunten als volgt uit:

Tabel 6.1 Theoretische uitbreidingsmogelijkheden Verdiplein

	Foodsector	Non-foodsector
Koopkrachtbinding	45 %	10 %
Percentage toevloeiing	10 %	5 %
Distributieve ruimte m ² v.v.o.	Ca. 1.450 m ²	Ca. 1.100 m ²
Uitbreidingsmogelijkheid in m ² b.v.o.	Ca. 300 m ²	Ca. 900 m ²

Theoretisch gezien bestaan er voor het Verdiplein enige uitbreidingsmogelijkheden in de food. In de non-food moet ondanks de potentie de marktmogelijkheden worden gezien in relatie met de nabijheid van In de Hoven.



Branchering

In tabel 6.2 is de huidige en wenselijke branchering opgenomen voor winkelcentrum Verdiplein:

Tabel 6.2 Huidige branching en ontwikkelingspotentie Verdiplein

Huidige branching		Metrage b.v.o.	'Ideaal' branchering	Metrage b.v.o.	Potentie*
Food		1.118 m ²			1.400 m ²
Supermarkt	C-1000	846 m ²	Supermarkt	1.200 m ²	+
Foodspeciaal	Bakker Delicious	52 m ²	Bakker	100 m ²	=
	Slagerij Babylon	75 m ²	Slagerij	100 m ²	=
	Slijter Gall & Gall	100 m ²	Slijter	100 m ²	-
	AGF Klein Westland	45 m ²	AGF	100 m ²	-
Non-food		191 m ²			450 m ²
Woninginrichting	Bloemen/pltn Karlas	31 m ²	Bloemen/Planten	100 m ²	+
Vrije tijdbesteding			Boeken/ tijdschriften incl postloket	150 m ²	+
Persoonlijke verzorging	Drogisterij DIO Minerva	160 m ²	Drogisterij	200 m ²	+
Totaal detailhandel		1.309 m ²			1.950 m ²
Diensten/horeca**		56 m ²			200 m ²
Diensten			Schoenherstel/stomerij	75 m ²	-
	Kapper Tom Molier	56 m ²	Kapper	100 m ²	=
			GEA	15 m ²	-
			Apotheek	200 m ²	-
			Videotheek	100 m ²	-
Horeca			Snackbar	100 m ²	+
					-
			Chinees	150 m ²	-
Leegstand	0 units	0 m ²			
Totaal		1.365 m ²			2.150 m ²

* = : handhaving, - : inkrimping + : uitbreiding

Vanwege het verouderde concept en indeling is de maatvoering van de units verre van optimaal. Versterkingsmogelijkheden betreffen vooral optimalisatie van bestaande ondernemers. Er zijn enige toevoegingsmogelijkheden.

6.4 Sterkte-/zwakte-analyse

De belangrijkste sterke en zwakte punten Verdiplein:

Tabel 6.3 Belangrijke sterke en zwakte punten Verdiplein

Sterke punten/kansen	Zwakke punten/bedreigingen
Redelijk groot verzorgingsgebied met opwaarts potentieel	Concurrentiekracht in de Hoven
Ligging redelijk centraal in noordelijk deel van Buitenhof	De parkeermogelijkheden zijn onvoldoende
	Winkelgebied heeft een verouderd ruimtelijk concept en zeer ongunstig verkaveld. De leefbaarheid rondom het centrum is niet optimaal.
	Maatvoering bestaande winkels

Positieve factoren zijn het aantal inwoners in de directe omgeving en de redelijk centrale ligging in de wijk. De structuur van het winkelcentrum is onoverzichtelijk voor dit type centrum. Voordeel is dat de bebouwing relatief eenvoudig is wat mogelijkheden biedt voor het doorvoeren van de wenselijke brancheversterkingen. Aandachtspunt vormt ook voor dit winkelcentrum de parkeersituatie.

6.5 Ontwikkelingsperspectief Verdiplein: Buurtwinkelcentrum

Het Verdiplein dient idealiter ingrijpend te worden gewijzigd. Niet zozeer 'toevoegen' en 'uitbreiden' zijn de sleutelwoorden maar optimalisatie van het bestaande. De lay-out en de maatvoering van de winkels zal moeten worden aangepast. Met een eventuele ingreep kan tevens de situatie van onveilige hoeken en gebieden worden opgelost (dichtzetten passagegebieden).

Winkelcentrum Verdiplein is als enige winkelgebied van de buurt- en wijkwinkelgebieden in handen van één eigenaar. De eigenaar heeft in overleg met Schuitema plannen voor een kleinschalige uitbreiding en met name een upgradering van het winkelcentrum. De passages worden in dit plan dicht gezet en de voorpui wordt naar voren gebracht. De slijter zal een groot deel van de unit afstaan aan de supermarkt. Het is aan te bevelen in de planvorming echter het gehele centrum te betrekken. Binnen het geboden oppervlak bestaan mogelijkheden om een eigentijds winkelcentrum te creëren.

Hoofdpunten ontwikkelingsrichting

Inzetten op integrale aanpak om als buurtwinkelcentrum te behouden
Winkelaanbod mogelijk versterken op branches boeken/tijdschriften, vergroting supermarkt
Herstructurering huidig oppervlak

7. Hof van Delft: Krakeelpolderweg

7.1 Kenmerken van het marktgebied

Ligging winkelgebied Krakeelpolderweg

De winkelstrip aan de Krakeelpolderweg ligt in het zuiden van de woonbuurt 'Westerkwartier', in het verlengde van de Papsouwselaan. Het winkelcentrum 'In de Hoven' (en vooral de Aldi aan de Papsouwselaan) ligt op zeer korte afstand. Voor zover gesproken kan worden van een primair verzorgingsgebied, zijn dit de direct omwonenden in de buurt. Naar verwachting zal de koopkrachtbinding van het winkelgebied laag zijn. Het draagvlak van de Krakeelpolderweg wordt door de ligging aan een drukke ontsluitingsweg voor een groot deel gevormd door koopkracht van buiten de wijk (toevloeiing).

De zichtbaarheid en bereikbaarheid van het winkelgebied zijn de 'unique selling points'. De parkeergelegenheid is echter matig en gelegen aan beide zijden van de Krakeelpolderweg.



Draagvlak en ontwikkelingen

De directe omgeving van de Krakeelpolderweg telt per januari 2001 4.600 inwoners. Dit is het zuidelijk deel van de wijk Hof van Delft. Deze wijk behoort tot de 'historische schil' rondom de binnenstad.

Dit deel van de wijk bestaat voornamelijk uit kleine huishoudens, veelal studenten en ouderen. In verhouding is het aandeel allochtonen bewoners laag. Wanneer de prognose voor de gehele wijk wordt 'doorgetrokken' naar het zuidelijk deel van de wijk, wordt aangenomen dat het inwoneraantal ook in het zuidelijk deel van Westerkwartier geleidelijk afneemt (tot ca. 4.300 inwoners). Het potentieel is dus mager en zal in de toekomst verder afnemen.

7.2 Planvorming

Woningbouwplannen

In het Westerkwartier zijn geen grote woningbouwplannen voor handen. In de planning is op dit moment voor 2005 de herstructurering van de kerk in de van Bleijswijkstraat opgenomen. Deze ligt twee straten verder ten oosten van de Krakeelpolderweg. Hier zullen circa 30 woningen worden ontwikkeld. Op lange termijn zijn met het spoorproject na 2008 circa 1.500 woningen gepland in een brede langgerekte strook, als het spoortracé in een tunnel komt te liggen. Deze plannen zijn nog erg onzeker.

7.3 Brancheringsmogelijkheden

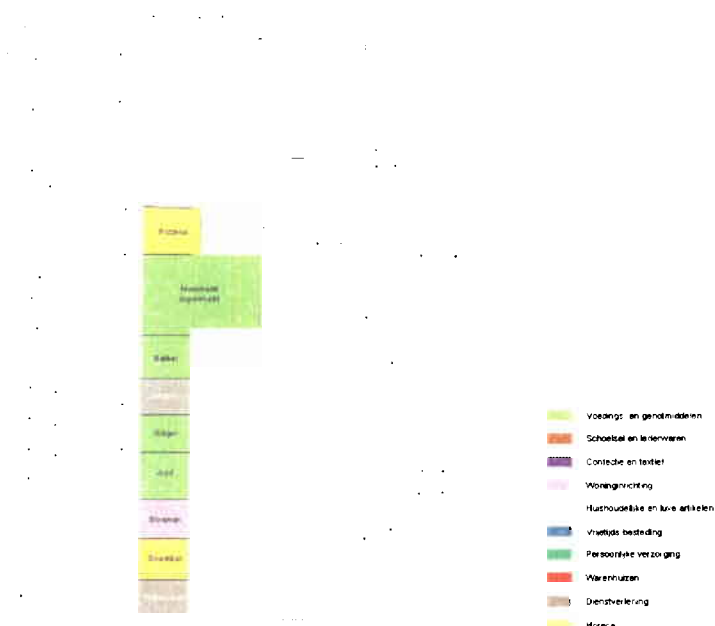
Theoretische mogelijkheden Krakeelpolderweg

Wanneer detailhandel zich handhaaft dan wel gelokaliseerd wordt aan de Krakeelpolder is in deze theoretische berekening gekeken naar de marktmogelijkheden voor de winkelstrip:

Tabel 7.1 Theoretische uitbreidingsmogelijkheden Krakeelpolderweg

	Foodsector	Non-foodsector
Koopkrachtbinding	30 %	5 %
Percentage toevloeiing	25 %	5 %
Distributieve ruimte m ² b.v.o.	Ca. 600 m ²	Ca. 280 m ²
Uitbreidingsmogelijkheid in m ² b.v.o.	Ca. -/- m ²	Ca. 200 m ²

In deze winkelstrip is door de korte afstand tot 'In de Hoven' niet veel marktpotentie aanwezig. De huidige supermarkt is naar supermarktmaatstaven eigenlijk te klein en vervult primair een functie voor de 'vergeten boodschap'. Ten aanzien van de geboden mogelijkheden in de non-food moet rekening worden gehouden met de nabije ligging van zowel het centrum als het stadsdeelcentrum. Met de geboden marktruimte bestaat er geen potentie voor de realisatie van een volwaardig winkelcentrumconcept.



Branchering

De winkelstrip dient puur als 'locatie voor ondernemerschap' te worden gezien. wel moet worden geconstateerd dat de strip de kernbranches in de dagelijkse levensbehoeften voert.

Tabel 7.2 Huidige branchering Krakeelpolderweg

Huidige branchering		Metrage b.v.o.
Food		660 m²
Supermarkt	Meermarkt	500 m ²
Foodspeciaal	Bakker Delicious	50 m ²
	AGF Dilara	50 m ²
	Slagerij 'Als vanouds'	60 m ²
Non-food		80 m²
Woning & textiel	Bloemen en plant van de Pluijm	80 m ²
Totaal detailhandel		740 m²
Diensten/ horeca**		310 m²
Diensten	Kapper van Geenen	90 m ²
	Hakkenbar Wijsman	50 m ²
Horeca	Snackbar 'Kockie'	80 m ²
	Pizzeria Al Capone	90 m ²
Leegstand	0 units	0 m²
Totaal		1.050 m²

Op zich voert het winkelcentrum een regulier aanbod van een buurtsteunpunt; de maatvoering van de winkelunits is echter zeer gering. Gelet op de positie van het winkelcentrum is geen sprake van ontbrekende of noodzakelijke versterkingen.

7.4 Sterkte-/zwakte-analyse

Belangrijkste sterke en zwakke punten:

Tabel 7.3 Belangrijke sterke en zwakke punten Krakeelpolderweg

Sterke punten/kansen	Zwakke punten/bedreigingen
Aanwezigheid supermarkt Meermarkt	Geen potentie voor realisatie van een volledig winkelconcept
Ligging aan doorgaande weg; de naamsbekendheid is hoog	Winkelstrip is sterk verouderd ; de uitstraling en ruimtelijke kwaliteit is zeer matig

Een cosmetische opknopbeurt is zeer op z'n plaats, verbetering van de fysieke kwaliteit is slechts mogelijk als onderdeel van een gebiedsontwikkeling. Hoewel hiervoor mogelijkheden aanwezig zijn, moet worden afgevraagd of op deze locatie een impuls in het voorzieningsniveau wenselijk is.

De units zijn gelegen onder woningen aan de doorgaande weg met aan de achterzijde parkeerboxen. Aan de achterzijde bij de supermarkt heeft reeds uitbreiding plaatsgevonden. Overige units kunnen minimaal worden vergroot.

Vanuit de buurtbewoners wordt melding gemaakt van enige overlast. Genoemd worden het laden en lossen van vrachtwagens, zwerfvuil achter de winkels en het soms hinderlijke brommerverkeer van de brengservice van de horeca-ondernemer. In een eventueel beheerplan voor dit centrum verdienen deze aspecten nog de nodige aandacht.

7.5 Ontwikkelingsperspectief Krakeelpolderweg: Voorzieningenstrip

De winkelstrip biedt met name door de uitstekende zichtlocatie potentie voor een zeker aanbod aan commerciële voorzieningen. Aangezien de mogelijkheden voor een compleet buurtwinkelcentrum ontbreken, moet de strip worden gepositioneerd als voorzieningenstrip, waarbij een breed scala aan branches zich kan vestigen. Het is niet zinvol te streven naar fysieke aanpassing van de winkelruimten ondanks de relatief beperkte oppervlakten. Afhankelijk van de inschatting en wensen van zittende ondernemers moeten ingrepen in de bebouwingen per branche afzonderlijk worden gezien. Door de combinatie met de woningen zijn uitbreidingen naar voor of achter lastig te realiseren. Wenselijk is de commerciële kwaliteit te verhogen door middel van een cosmetische opknapbeurt. Een alternatief is gebiedsontwikkeling ter plaatse, echter met name als doelstelling de ruimtelijke kwaliteit in dit gebied te verhogen.

Hoofdpunten ontwikkelingsrichting

• Winkelstrip als 'locatie voor gemêleerd aanbod' benaderen waar in toekomst commerciële functies worden uitgeoefend maar niet perse detailhandel.
• Streven naar cosmetische opknapbeurt

8. Hof van Delft: Hugo de Grootstraat

8.1 Kenmerken van het marktgebied

Ligging Hugo de Grootstraat

De Hugo de Grootstraat is een ontsluitingsweg tussen de binnenstad en de woonwijk Hof van Delft. De aanwezige functies zijn met name doelgerichte branches. Het primaire verzorgingsgebied is marginaal en de concurrentie op korte afstand is groot (o.a centrum).

De bereikbaarheid van het winkelgebied met de auto is redelijk, maar de parkeergelegenheid is slecht. Bij de winkelveorzieningen zijn voor de deur geen parkeerplaatsen, maar aan de noordzijde ligt het van Houwelingenplein, waar geparkeerd kan worden.

De Hugo de Grootstraat is een typische binnenstedelijke straat, waarin winkelpanden worden afgewisseld met woningen. Geen sprake is van een herkenbaar winkelmilieu. Mogelijkheden bestaan er op dit moment puur voor specialistische formules, die een vaste klantenkring hebben opgebouwd. Voor nieuwe branches in de dagelijkse sfeer zijn de perspectieven slecht.



Draagvlak en ontwikkelingen

Het verzorgingsgebied bestaat uit het zuidelijke deel van de woonwijk het Hof van Delft. Op 1 januari 2001 telde dit gebied 3.900 inwoners. Aangenomen wordt dat het inwoneraantal langzaam zal afnemen tot circa 3.700 inwoners in 2010. Het potentieel is dus reeds gering en zal nog meer afnemen.

8.2 Planvorming

Woningbouwontwikkelingen

Op korte termijn zullen er geen grote woningbouwontwikkelingen plaatsvinden. Alleen zeer kleine herstructureringsplannen. Op lange termijn speelt de woningbouwontwikkeling op het toekomstige spoortracé, de uitvoering hiervan is echter nog onzeker.

Verkeer en vervoer (mobiliteit)

In 2001 is het parkeervergunningbeleid doorgevoerd in de wijk Hof van Delft. Dit houdt in dat tussen 11.00 en 16.00 betaald parkeren is ingevoerd. De aanwezige parkeerplaatsen in de Hugo de Grootstraat zijn nu vaker vrij.

De bushalte is enige tijd geleden weggehaald. Met name voor ouderen uit Delft die speciaal naar de "Huug" willen, is de straat minder goed bereikbaar geworden.

8.3 Brancheringsmogelijkheden

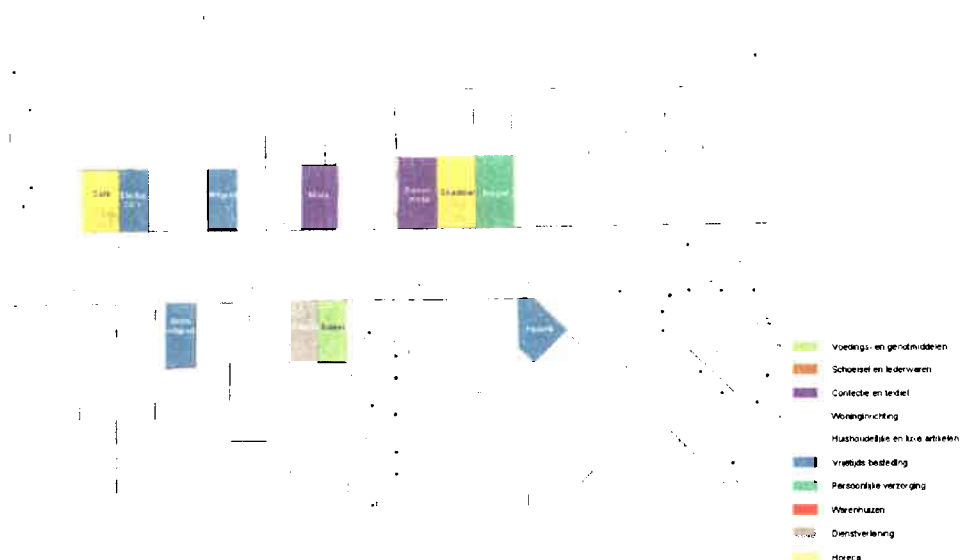
Distributieve mogelijkheden Hugo de Grootstraat

Mede door de locationele kwaliteit en de omvang van het directe verzorgingsgebied bestaan voor dagelijkse winkelvoorzieningen slechts zeer beperkte mogelijkheden.

Tabel 8.1 Theoretische uitbreidingsmogelijkheden Hugo de Grootstraat

	Foodsector	Non-foodsector
Koopkrachtbinding	20 %	5 %
Percentage toevloeiing	5 %	25 %
Distributieve ruimte m ² b.v.o.	Ca. 270 m ²	Ca. 260 m ²
Uitbreidingsmogelijkheid in m ² b.v.o.	Ca. 220 m ²	Ca. +/- m ²

De berekening toont aan dat geen perspectieven bestaan voor een samenhangend winkelcluster, hiervoor zijn de distributieve mogelijkheden te gering.



Branchering

De winkelstrip kan worden beschouwd als broedplaatsmilieu voor startende ondernemers in een breed scala aan functies. Niet zozeer de omvang van het verzorgingsgebied is voor deze functies van belang, als wel de beschikking over relatief goedkope commerciële ruimte, liggend aan een ontsluitingsweg.

Tabel 8.2 Huidige branchering Hugo de Grootstraat

Huidige branchering		Metrage b.v.o.
Food		50 m²
Foodspeciaal	Bakker Joop Kluiters	50 m²
Non-food		720 m²
Kleding & textiel	Damesmode Fracella	75 m²
Vrije tijdbesteding	Maternite (moeder en kind)	75 m²
	Romberg aquarium	175 m²
	Electro C. van Kapel	185 m²
	Bruin en witgoed van kapel	100 m²
	Crazy Diamond 2 ^o hands artikelen	50 m²
Persoonlijke verzorging	Drogist Elsenaar	60 m²
Totaal detailhandel		770 m²
Diensten/ horeca**		200 m²
Diensten	Kapper Monique	50 m²
Horeca	Spare Rib	60 m²
	Café Erclyes	90 m²
Leegstand	0 units	0 m²
Totaal		970 m²

Het aanbod heeft zich sterk aangepast aan de positie van de winkelstraat. Het dagelijkse, buurtverzorgende aanbod is zeer beperkt. De bestaande ondernemers zijn over het algemeen niet gericht op de direct omliggende buurt maar richten zich met een specialistisch aanbod op een groter stedelijk gebied.

8.4 Sterkte-/zwakte-analyse

Belangrijkste sterke en zwakke punten Hugo de Grootstraat:

Tabel 8.3 Belangrijke sterke en zwakke punten Hugo de Grootstraat

Sterke punten/kansen	Zwakke punten/bedreigingen
Ligging aan ontsluitingsweg	Geen potentie/draagvlak voor compleet pakket buurtvoorzieningen
Naar verwachting laag huurprijsniveau	Niet herkenbaar als winkelstraat door de sterke menging met woonfuncties

8.5 Ontwikkelingsperspectief Hugo de Grootstraat: Specialistisch aanbod

De meeste ondernemers in de Hugo de Grootstraat zijn al lange tijd in hetzelfde pand gevestigd. Ze hebben geen uitbreidingswensen en kennen door het specialistisch aanbod een wijkoverstijgende aantrekkingskracht. Zonder ingrepen zal het winkelbestand "doorhobbelen". Zelfs de ondernemers hebben aangegeven dat bij vertrek van een andere ondernemer ze liever een woonfunctie daar voor in de plaats zien dan een 'magazijnruimte'. De mogelijke woningontwikkeling op de toekomstige spoortunnel zal weliswaar voor een groter klantenpotentieel zorgdragen, echter niet in die mate dat de perspectieven van de Hugo de Grootstraat hierdoor wezenlijk veranderen.

De Hugo de Grootstraat kan naar de toekomst toe een functie behouden als startersmilieu, maar het is niet zinvol hier actief beleid voor te formuleren. Door de marktwerking zijn al veel winkels uit de straat verdwenen en vervangen door woonfuncties. In verband met de woonkwaliteit is het mogelijk raadzaam deze ontwikkeling te stimuleren. De bestaande ondernemers, die ofwel zeer lang in de straat gevestigd zijn en/of een zeer specifiek, doelgericht bezocht assortiment bieden, leveren op enkele uitzonderingen na (Spareribline, Van kapel) weinig overlast en kunnen derhalve worden gedoogd.

Indien het streven gericht is op het creëren van een aantrekkelijke woonstraat is verkleining van de mogelijkheden voor horeca-vestigingen wenselijk; de ervaring leert dat bij leegkomende bedrijfsruimten in een beperkt verzorgingsgebied het aantal snackbars e.d. sterk toeneemt. Deze functies kunnen conflicterend zijn met de woonfunctie (zoals de Spareribline).

Hoofdpunten ontwikkelingsrichting

• Winkelstrip heeft geen potentie: geen actief beleid op stimuleren winkelvestigingen.
• De straat ofwel een functie geven als broedplaatsmilieu ofwel op termijn de vestigingsmogelijkheden voor detailhandels- en overige commerciële functies beperken

9. Hof van Delft: Hof van Delftlaan

9.1 Kenmerken van het marktgebied

Ligging winkelgebied Hof van Delftlaan

De opzet als winkelgebied op deze locatie is van oudsher buurtverzorgend. De binnenstad, de Albert Heijn en de Foreestweg liggen echter op zeer korte afstand, waardoor mede het aanbod winkelvoorzieningen op deze locatie in de loop van de jaren steeds kleiner is geworden. Het verzorgingsgebied is door de wijken- en verkeersstructuur redelijk afgebakend.

Door de omliggende verkeersstructuur van grote wegen en het relatief oude stratenpatroon van de buurt heeft de Hof van Delftlaan enkel een ontsluitingsfunctie voor de eigen buurtbewoners. Er zijn parkeermogelijkheden op het plein aanwezig, echter deze staan doorgaans vol (bewoners). Het bezoek van de dagelijkse voorzieningen met de fiets en te voet ligt naar verwachting hoog.

Door de ligging aan een stedenbouwkundig aantrekkelijk plein, te midden van de buurt, biedt het Hof van Delftlaan een herkenbare en enigszins aantrekkelijke locatie voor een breed scala aan voorzieningen. Ook hier geldt dat voor puur dagelijkse voorzieningen de mogelijkheden beperkt zijn, aangezien die het moeten hebben van voldoende klantenpotentieel in de directe omgeving. Het winkelcentrum kent enige leegstand. Belangrijke concurrenten zijn de van Foreestweg, Laan van Altena (waar de supermarkt zal worden verplaatst en vergroot) en uiteraard de binnenstad en In de Hoven.



Stedenbouwkundig aantrekkelijk plein

Draagvlak en ontwikkelingen

Winkelcentrum Hof van Delftlaan kent als primair verzorgingsgebied het noordelijke deel van de wijk Hof van Delft. Op 1 januari 2001 woonden hier 3.500 inwoners. Voor de komende jaren zal dit inwoneraantal naar verwachting gelijk blijven. Er wordt aangenomen dat het potentieel in 2010 circa 3.500 inwoners zal tellen. De laatste decennia is deze buurt behoorlijk verjongd. Dit heeft uiteraard positieve effecten op bevolkingsamenstelling en het draagvlak.

9.2 Planvorming

Woningbouwontwikkelingen

In Hof van Delftlaan zijn geen grote woningbouwprogramma's opgenomen. Er zullen alleen slechts kleine woningbouwontwikkelingen plaatsvinden.

Verkeer en vervoer (mobiliteit)

In 2001 is het parkeervergunningbeleid doorgevoerd in de wijk Hof van Delft. Dit houdt in dat tussen 11.00 en 16.00 betaald parkeren is ingevoerd. In het Hof van Delftlaan is de parkeerdruk erg hoog. Eind 2002 zal in de gehele wijk het aantal parkeerplaatsen met 200 uit worden gebreed (straatparkeren). Op het plein bij de winkels komen naar verwachting circa 21 parkeerplaatsen erbij: in visgraadvorm langs de stoep.

Winkelcentra

De Albert Heijn aan de Laan van Altena zal worden vergroot naar meer dan 2.000 m² b.v.o. en zal daarmee zijn reeds sterke functie in Delft verder versterken. Het marktaandeel van de supermarkt in het noordwestelijk deel van Delft zal hierdoor worden vergroot.

Plannen bestaan om de Volumemarkt te vergroten tot zo'n 550 - 600 m² b.v.o. en om te vormen tot een nieuw formule van CoopCodis, de Coop-compact. Hiermee blijft de formule duidelijk een supermarkt voor de direct omliggende buurt.

Positief is voorts dat ondergrondse containers worden geplaatst, wat het straatbeeld over het algemeen sterk ten goede komt.

9.3 Brancheringsmogelijkheden

Theoretische mogelijkheden Hof van Delftplein

De distributieve ruimte voor het winkelgebied Hof van Delftplein ziet er op basis van bovenstaande uitgangspunten als volgt uit:

Tabel 9.1 Theoretische uitbreidingsmogelijkheden Hof van Delftplein

	Foodsector	Non-foodsector
Koopkrachtbinding	30 %	5 %
Percentage toevoeging	15 %	10 %
Distributieve ruimte m ² b.v.o.	Ca. 440 m ²	Ca. 240 m ²
Uitbreidingsmogelijkheid in m ² b.v.o.	Ca. +/- m ²	Ca. 40 m ²

Door het beperkte draagvlak, het ontbreken van een trekker (supermarkt te beperkt van omvang) en de sterke concurrentie in de omgeving geldt voor winkelcentrum Hof van Delftplein dat de perspectieven voor het in stand houden van een zuiver buurtwinkelcentrum ontbreken. Met de uitbreiding van de supermarkt zal naar verwachting een enigszins hogere binding en een grotere reikwijdte behaald kunnen worden. Maar met in het achterhoofd de planvorming van de vergroting van de Albert Heijn bij de Laan van Altena zijn de marktmogelijkheden voor supermarktaanbod gering.

