

Branchering

De huidige branchering is als volgt:

Tabel 9.2 Huidige branchering Hof van Delftlaan

Huidige branchering		Metrage b.v.o.
Food		545 m²
Supermarkt	Volumemarkt	225 m ²
Foodspeciaal	Bakker Bierhuizen	40 m ²
	Slagerij Verbree (Fockstraat)	40 m ²
	Slagerij Gillemans	50 m ²
	Poelier Ofwegen	40 m ²
	AGF klein Westland	60 m ²
	Kaashandel De Plattelander (van Bossestraat)	40 m ²
	Tabakzaak 't Mannetje	50 m ²
Non-food		200 m²
Woninginrichting	Bloemen en planten Reflections	90 m ²
Vrije tijdbesteding	Rijwielen van de Plank	70 m ²
Persoonlijke verzorging	Drogist De Salamander	40 m ²
Totaal detailhandel		845 m²
Diensten/ horeca**		135 m²
Diensten	Kapper De Hoofdzaak	75 m ²
	Apotheek Hof van Delft	60 m ²
Leegstand	2 units	240 m²
Totaal		1.120 m²

De branchesamenstelling in het dagelijks aanbod is redelijk volledig (supermarkt, bakker, slager). De units zijn echter zeer klein. De supermarkt, die naar behoren blijkt te functioneren, zit op dit moment op een zeer klein oppervlak en kan zijn functie als trekker onvoldoende waar maken. Ook na uitvoer van de vergrotingsplannen van zijn winkel zal deze vestiging puur een functie blijven vervullen voor de 'vergeten' boodschap.

Van belang voor de brancheringsmogelijkheden is tevens het verspreid gesitueerde aanbod in de omgeving van het winkelcentrum. Naast dienstenfuncties zijn tevens nog enkele dagelijkse functies in de aangrenzende straten gesitueerd.

9.4 Sterkte-/zwakte-analyse

Belangrijkste sterke en zwakte punten Hof van Delftlaan.

Tabel 9.3 Belangrijke sterke en zwakte punten Hof van Delftlandplein

Sterke punten/kansen	Zwakke punten/bedreigingen
Herkenbare locatie voor voorzieningen	Draagvlak is relatief gering en de concurrentie is sterk
Aanwezigheid specialistische, dagelijkse winkels: aanbod redelijk volledig	Maatvoering winkels gering. Supermarkt Volumemarkt te klein om als trekker te fungeren.
	De parkeermogelijkheden zijn gering
	Winkelgebied is verouderd en zou cosmetisch opgeknapt dienen te worden

Het winkelgebied Hof van Delftlaan is een verouderd buurtwinkelcentrum. Het voldoet niet aan de eisen van minimale massa en mist daardoor trekkracht. Het foodaanbod is redelijk

compleet, maar de units zijn klein en in veel gevallen is het onderhoud aan de panden achterstallig.

Door de situering in een oude woonwijk, een beperkte openbare ruimte en de combinatie met woningen zijn de ruimtelijke versterkingsmogelijkheden beperkt. De plannen van de supermarkt-organisatie behoeven dan ook een sterke fysieke ingreep om een ruimere winkelunit te creëren. Overigens zal verbetering van de parkeersituatie en optimalisatie van het supermarktaanbod sterk positieve effecten sorteren op de perspectieven van dagelijks verzorgend aanbod. Zonder ingreep zal dit winkelcentrum verder 'verkleuren' tot dienstenstrip/woonomgeving.

9.5 Ontwikkelingsperspectief Hof van Delftlaan: voorzieningenlocatie

Theoretisch gezien zijn er op het Hof van Delftlaan geen uitbreidingsmogelijkheden mogelijk in de food en non-food. De versspeciaalzaken functioneren op dit moment op 'winkeltrouw' (goed ondernemersschap) van de omwonenden en de aanwezigheid van de kleine supermarkt. Het winkelcentrum vervult een buurtverzorgende functie voor de 'vergeten' dan wel dagelijkse boodschappen. Qua branchering is sprake van een redelijk compleet buurtwinkelcentrum, de omvang van het aanbod is echter te gering. Door de matige concurrentiepositie en de beperkte fysieke mogelijkheden ontbreken de mogelijkheden om het winkelbestand substantieel te vergroten.

Op termijn is een afname van het bestand aan dagelijkse winkelvoorzieningen te verwachten. De tabakszaak, schoenreparatie en stomerij zullen over niet al te lange tijd de deuren sluiten. Echter het Hof van Delftlaan biedt vanwege z'n locatie in het binnenstedelijke milieu blijvend perspectieven aan commerciële voorzieningen. Geadviseerd wordt dit centrum blijvend als voorzieningenconcentratie te positioneren. Het centrum zal naar verloop van tijd een menging van dagelijkse branches, diensten en ambachtelijke bedrijfjes gaan bieden; de kwaliteit van het ondernemersschap (winkels met een eigen doelgroep, een daardoor groter verzorgingsbereik) zal van doorslaggevend belang zijn voor het toekomstig functioneren.

Positief voor het behouden van een zeker dagelijks aanbod is het streven van de supermarkt om de eigen winkel te vergroten. De leegstaande units, het advocatenkantoor en de poelier worden samengevoegd en aan de achterzijde vergroot. Hoewel het draagvlak kritisch is bestaat bij de ondernemer en de supermarktorganisatie voldoende vertrouwen in deze investering. Met deze ontwikkeling is de buurt verzekerd van het behoud van een zeker dagelijks aanbod op korte afstand, wat gezien het redelijk grote aantal ouderen in de wijk zeer positief is.

Hoofdpunten ontwikkelingsrichting

• Positioneren als voorzieningenconcentratie; blijvend aandacht voor parkeermogelijkheden en de bereikbaarheid
• Verruiming aan functies toestaan; medewerking verlenen aan individuele wensen met betrekking tot verruiming of aanpassing winkelruimte
• Streven naar een gezamenlijke cosmetische opknappbeurt ter verhoging van de attentiewaarde

10. Voordijkshoorn: Van Foreestweg

10.1 Kenmerken van het marktgebied

Ligging van Foreestweg

Het winkelgebied van Foreestweg ligt in de Kuypervijk, het noordwesten van Delft. Het kent mede door de ligging aan de Provinciale weg een afgebakend verzorgingsgebied. In Delft West is de van Foreestweg de grootste winkelconcentratie. De Plus supermarkt ligt in het zicht aan de provinciale weg en kan daardoor op enige toevloeiing rekenen.



Solitaire supermarkt

Het winkelcentrum is in de jaren '90 'gered' door de vestiging van deze supermarkt en vergroting van het verzorgingsgebied door de nieuwbouwwijk Hoornse Hof. Door het volledige aanbod en ligging op enige afstand van het centrum en In de Hoven is dit winkelcentrum in staat een behoorlijke koopkrachtbinding te realiseren. Met name de Albert Heijn aan de Laan van Altena is sterk concurrerend in de dagelijkse sfeer.

Het winkelcentrum is langgerekt en door de (oude) structuur niet samenhangend. Het tussenliggende water werkt als een barrière en de winkels aan de van Schuylenburgstraat liggen niet in het zicht. Tevens zijn de units klein en biedt het winkelcentrum van oudsher veel doelgericht aanbod (bijvoorbeeld zonwering en Intercomfort Meubelen), dat doorgaans niet op dit niveau wordt aangetroffen. De fysieke uitstraling is matig, alleen aan de zuidzijde van de van Foreestweg zijn de puien recentelijk vernieuwd.

Draagvlak en ontwikkelingen

De van Foreestweg ligt in het noordelijk deel van de wijk Voordijkshoorn en telt per 1 januari 2001 7.500 inwoners. In de wijk wonen relatief veel gezinnen met jonge kinderen. De leeftijdscategorie 35-49-jarigen is relatief goed vertegenwoordigd. Het gemiddeld besteedbaar inkomen ligt in deze wijk vergeleken met alle andere wijken in Delft het hoogst.



Barrièrewerking van groen

Voor de komende jaren is geprognosticeerd dat het potentieel tot 2010 sterk toeneemt, als gevolg van de nieuwbouw in de Voordijkshoornse Polder, tot circa 8.800 inwoners. Theoretisch biedt deze grootte van een verzorgingsgebied goede perspectieven om het huidige winkelcentrum te behouden. Belangrijk voor de van Foreestweg is de binding te behouden dan wel te versterken. Naar verwachting is er een groot verschil in koopkrachtbinding in het noordelijk deel en zuidelijk deel van de wijk, gezien de ligging ten opzichte van de concurrentie.

10.2 Planvorming

Woningbouwplannen

In de Kuypervijk worden de komende jaren enkele kleinschalige projecten doorgevoerd (o.a. v.d. Lelystraat/v.Kinschotenstraat). Daarnaast wordt door Vestia in 2004 bij de van Foreestweg/ Provinciale weg ter vervanging van het buurthuis circa 50 woningen ontwikkeld. De grootste woningbouwontwikkeling vindt plaats ten westen van de wijk (vanaf 2006). In respectievelijk Voordijkshoornse Polder, Lookwatering West en Look West

worden ca. 1.500 woningen ontwikkeld. 550 woningen kunnen tot het marktgebied van winkelcentrum van Foreestweg worden gerekend (Hoorse Hof).

Verkeer en vervoer (mobiliteit)

Er zijn plannen tot de aanleg van een 'knik' in de verbinding tussen de bestaande en de nieuwe wijk, waardoor autoverkeer niet rechtstreeks naar de winkelvoorzieningen kan rijden. Dit is ongunstig voor het functioneren van de van Foreestweg. Juist door toevoeging van meer draagvlak en een goede aansluiting tussen de nieuwe wijk en de winkels aan de van Foreestweg, zoude de perspectieven van het winkelcentrum sterk verbeteren.

De parkeergelegenheid aan de van Foreestweg is matig. Aan de voorzijde van de Plus-supermarkt parkeren met name op zaterdag de bewoners de auto voor de deur. Er is een plan gemaakt voor 8 parkeerplaatsen die bij een eerder afgeketst plan voor de uitbreiding van de supermarkt nodig waren. Deze worden nu (nog) niet ontwikkeld.

10.3 Brancheringsmogelijkheden

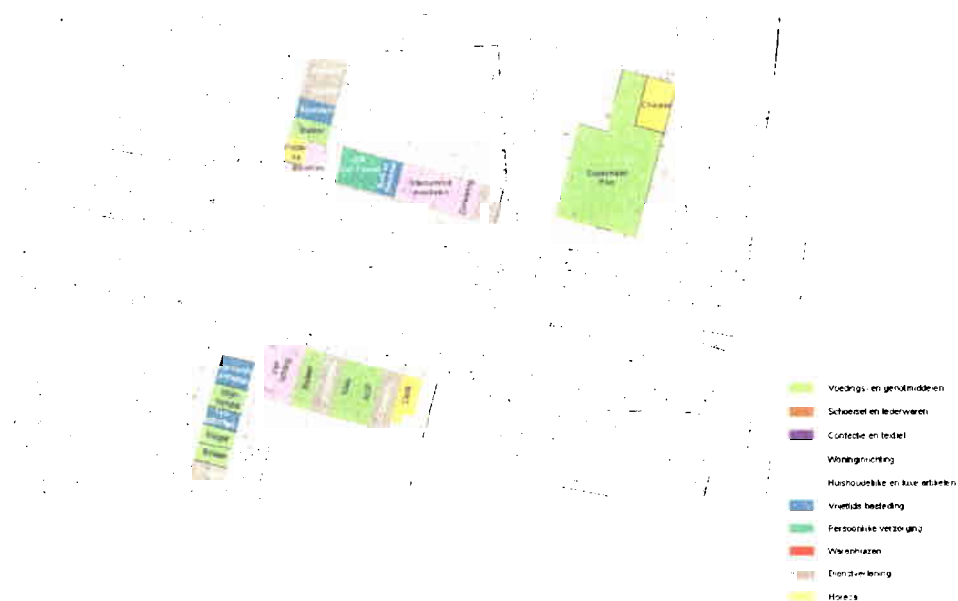
Theoretische mogelijkheden van Foreestweg

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

Tabel 10.1 Theoretische uitbreidingsmogelijkheden van Foreestweg

	Foodsector	Non-foodsector
Koopkrachtbinding	60 %	10 %
Percentage toevloeiing	20 %	10 %
Distributieve ruimte m ² b.v.o.	Ca. 2.300 m ²	Ca. 1.200 m ²
Uitbreidingsmogelijkheid in m ² b.v.o.	Ca. 1.000 m ²	Ca. +/- m ²

In de food zijn theoretisch uitbreidingsmogelijkheden, in de non-food ontbreken extra mogelijkheden. Ook hier geldt echter dat sterk gelet moet worden op de huidige kwaliteit van het winkelaanbod.



Branchering

In onderstaande tabel is de huidige en wenselijke branchering opgenomen voor het winkelgebied van Foreestweg:

Tabel 10.2 Huidige branchering en marktmogelijkheden van Foreestweg

	Huidige branchering	Metrage b.v.o.	'Ideaal' branchering	Metrage v.v.o.	Potentie*
Food		1.290 m²			1.945 m²
Supermarkt	Plusmarkt	880 m ²	Supermarkt	1.500 m ²	+
Foodspeciaal	Bakker Delicious	60 m ²	Bakker	100 m ²	=
	Bakker Kees bakt t zelf	60 m ²	Banketbakker	50 m ²	=
	Bakker Stoffer	40 m ²			-
	Slagerij van Duyvenbode	60 m ²	Slagerij	100 m ²	=
	AGF Fruitgigant	60 m ²	AGF	75 m ²	=
	Slijter Blijdorp	70 m ²	Slijter	120 m ²	=
	Toko Oen	60 m ²			-
Non-food		1.640 m²			850 m²
Vrije tijdbesteding	Tabak/tijdschriften	70 m ²	Boeken/ tijd- schriften incl postloket	225 m ²	+
	Steenhuis				
Woninginrichting	The Read Shop	70 m ²			-
	Cadeau artikelen	20 m ²			-
	Computer FMC	90 m ²			=
	Rijwielen Brommerhoek	320 m ²			-
	Feestartikelen 't	40 m ²			
	Koopjeshuis				
	Bloemen/pltn den Boer	90 m ²	Bloemen/Planten	100 m ²	=
	Intercomfort meubelen	400 m ²			-
	Nedlux zonwering	90 m ²			-
	Decorlight verlichting	200 m ²			-
Persoonlijke verzorging	Drogisterij van Foreest	250 m ²	Drogisterij	350 m ²	+
Totaal detailhandel		2.930 m²			2.795 m²
Diensten/ horeca**		1.030 m²			740 m²
Diensten	Stomerij Quickynette	50 m ²	Schoenherstel/ stomerij	75 m ²	=
	Kapper Martin	80 m ²	Kapper	100 m ²	=
	Kapper Rock Hair	60 m ²			-
	Kapper van de Velden	90 m ²			-
	Geldautomaat Postbank		GEA	15 m ²	=
			Apotheek	200 m ²	+
	Videoverhuur	100 m ²	Videotheek	100 m ²	=
	Rabobank	170 m ²			-
Horeca	Roos eetcafé	130 m ²	Snackbar	100 m ²	=
	Chinees Selamat	340 m ²	Chinees	150 m ²	=
Leegstand	0 units	0 m²			
Totaal		3.960 m²			3.535 m²

* = : handhaving, - : inkrimping + :uitbreiding

In de van Foreestweg zijn veel (kleine) winkels gevestigd. Een behoorlijk aantal branches hebben geen toegevoegde waarde voor een buurtverzorgend winkelgebied. Er bestaat een forse discrepantie tussen het huidige aanbod en de 'ideaalbranchering'. Met name het aanbod food kan kwalitatief en kwantitatief verbeterd worden. Het aanbod non-food zou idealiter dienen te worden verkleind. Terwijl de 'passende' branches enige schaalvergroting zou moeten worden toegestaan.

Groot probleem is het aantal doublures in het winkelgebied. De voorkeur gaat uit naar schaalvergroting van afzonderlijke units en verkleining van het aantal units. Bij invulling van lege units kan gedacht worden aan met name vergroting van de supermarkt,

schaalvergroting van de drogisterij- en boeken/tijdschriftenbranche (zonder keuzes te maken tussen ondernemers) en toevoeging van een apotheek (afhankelijk van de situatie).

10.4 Sterkte-/zwakte-analyse

Belangrijkste sterke en zwakte punten.

Tabel 10.3 Belangrijke sterke en zwakte punten van Foreestweg

Sterke punten/kansen	Zwakke punten/bedreigingen
Zeer positieve draagvlakontwikkeling	Concurrentie van de zich versterkende supermarkt Laan van Altena
Aanwezigheid supermarkt Plus	Alle branches vertegenwoordigd, echter veel ongewenste doublures en gemiddeld geringe omvang van de units
Ligging aan provinciale weg, voldoende parkeervoorzieningen	Parkeervoorzieningen met name nabij de supermarkt gesitueerd; excentrisch t.o.v. de overige winkels
Leefbaarheid en sfeer	Ruimtelijke structuur is matig, weinig compactheid, grote afstanden tussen de dagelijkse branches

In vergelijking met de diverse buurt- en wijkvoorzieningen in Delft zijn de perspectieven voor van de Foreestweg zeer gunstig. Sterk beperkende factor is de situatie van verdeeld eigendom en de lastige fysieke structuur, die zich moeilijk laat aanpassen. Tevens functioneert de winkeliersvereniging zeer matig.

De Plus-supermarkt heeft al een aantal uitbreidingsplannen aan voor-, zij- en achterzijde zien stranden, door verzet van eigenaren van de bovenliggende woningen. Het betrekken van de Chinees is onrendabel. Eind 2002 zal er een winkelombouw plaatsvinden, waarbij de entree wordt verplaatst, maar de grootte van de supermarkt gelijk blijft. Verbeteringen zullen ofwel binnen de huidige structuur plaats moeten vinden, ofwel zullen de mogelijkheden tot gebiedsontwikkeling moeten worden onderzocht.

10.5 Ontwikkelingsperspectief: Buurtwinkelcentrum

Voor de van Foreestweg bestaan goede perspectieven om door te functioneren en zich te versterken als buurtwinkelcentrum voor de eigen wijk. Het winkelgebied voldoet op dit moment slechts matig aan de eisen van een buurtwinkelcentrum. De supermarkt is nog te gering van omvang en solitair gevestigd (weinig synergievoordelen). De dagelijkse branches die de kern vormen van een buurtwinkelcentrum liggen verspreid gesitueerd, waardoor de loopafstanden relatief groot zijn. De compactheid is derhalve matig, waardoor winkels relatief doelgericht worden bezocht. In de ruimtelijke structuur, waarbij het water voor een sterke tweedeling zorgt, zouden de buurtwinkels idealiter sterker geclusterd dienen te worden. De situatie van verdeeld eigendom vormt echter een sterk beperkende factor.

Tevens zullen op termijn de ongewenste doublures in de food en non-food moeten worden teruggebracht. Het doelgerichte non-foodaanbod kan in principe worden gedoogd, aangezien het geen bedreiging vormt voor de dagelijkse branches, maar mogelijk voor enige extra toevloeiing zorgdragen.

Voor het realiseren van een eigentijds, duurzaam winkelcentrum biedt de huidige structuur te weinig houvast. Op termijn, in het licht van de gewenste kwaliteitsverbetering van de wijk, zouden de mogelijkheden tot gebiedsontwikkeling kunnen worden onderzocht.

Hoofdpunten ontwikkelingsrichting

• Versterking positie als buurtwinkelcentrum; medewerking verlenen aan concept-versterkende uitbreidingswensen
• Winkelaanbod versterken dmv schaalvergroting supermarkt, branche boeken/tijdschriften en drogisterij
• Mogelijkheden onderzoeken tot optimaliseren van het concept: clustering dagelijkse branches, betere benutting trekkracht supermarkt.
• Onderzoeken mogelijkheden gebiedsontwikkeling

12. Indische Buurt: Ternatestraat

12.1 Kenmerken van het marktgebied

Ligging winkelgebied Ternatestraat

Het winkelaanbod in de Ternatestraat ligt centraal in de Indische buurt. Tevens kan de Vogelenbuurt van Rijswijk tot het verzorgingsgebied worden gerekend. Dit gebied ligt in het noordoosten van Delft en is door het Rijn-Schiekanaal afgescheiden van Delft. De Ternatestraat kent hierdoor een zeer afgebakend verzorgingsgebied. Het nabijgelegen Ypenburg beschikt over enige tijd over een eigen wijkcentrum en vervalt op dat moment als potentieel marktgebied. Tevens ligt de binnenstad en de Albert Heijn (Laan van Altena) op zeer korte afstand.

De winkels liggen tussen de Ambonstraat en de Boeroestraat en het geheel maakt een overzichtelijke indruk. Echter naar verwachting is er reeds lange tijd nauwelijks geïnvesteerd in de winkels. Fysieke uitbreidingsmogelijkheden zijn niet aanwezig.

Aangenomen wordt dat de direct omwonenden voor de vergeten boodschap een bezoek brengen aan de Ternatestraat. Echter voor de complete boodschappen moeten deze inwoners de wijk uit: het aanbod is gewoonweg te beperkt. De bereikbaarheid met de auto en de parkeergelegenheid van het winkelgebied zijn ongunstig. Het bezoek met de fiets en te voet ligt naar verwachting hoog.

Draagvlak en ontwikkelingen

De verzorgingsgebied telt per 1 januari 2001 ca. 4.900 inwoners. Het maakt onderdeel uit van de wijk Vrijenban. Deze oudste wijk van Delft kent een sterke vergrijzing (mede door de aanwezigheid van het bejaardenhuis). Het gemiddeld besteedbaar inkomen ligt gemiddeld zeer laag.

Bij de prognose voor de gehele wijk Vrijenban blijkt dat het inwoneraantal in deze wijk zal toenemen (nieuwbouw-herstructurering). Voor de Indische buurt zal volgens planning in 2004 in de Boeroestraat en Ceramstraat circa 85 woningen worden herbouwd. Voor 2010 wordt het verzorgingsgebied voor de Ternatestraat geraamd op circa 4.900 inwoners (Stabiel).

12.2 Brancheringsmogelijkheden

De distributieve ruimte voor de Ternatestraat ziet er op basis van bovenstaande uitgangspunten als volgt uit:

Tabel 12.1 Theoretische uitbreidingsmogelijkheden

	Foodsector	Non-foodsector
Koopkrachtbinding	30 %	5 %
Percentage toevloeiing	10 %	5 %
Distributieve ruimte m ² v.v.o.	Ca. 550 m ²	Ca. 300 m ²
Uitbreidingsmogelijkheid in m ² b.v.o.	Ca. 160 m ²	Ca. 150 m ²

Geen mogelijkheden bestaan voor een compleet buurtwinkelcentrum. De berekende marktruimte laat zich op dit functieniveau dan ook lastig invullen. De beperkte marktmogelijkheden verklaren ook deels het matige functioneren van de winkelstrip. Mede door het gebrekkige bereikbaarheidsprofiel zijn de perspectieven voor de bestaande strip ongunstig.

12.3 Sterkte-/zwakte-analyse

Belangrijkste sterke en zwakte punten

Tabel 12.3 Belangrijke sterke en zwakte punten Ternatestraat

Sterke punten/kansen	Zwakke punten/bedreigingen
Centrale ligging in de buurt	Ontbreken perspectieven voor instandhouding buurtwinkelcentrum
Alle noodzakelijke branches vertegenwoordigd	Trekkkracht van het bestaande aanbod is laag
	Slechte bereikbaarheid, matige parkeergelegenheid
	Uitstraling en onderhoudstoestand matig

12.4 Ontwikkelingsperspectief Ternatestraat: voorzieningenstrip

De winkels functioneren matig tot slecht. De Attent supermarkt functioneert naar verwachting niet goed (onvolledig assortiment), de bakker is reeds gesloten. Enkele ondernemers zijn op leeftijd en zullen binnen enkele jaren stoppen. De drogist die verderop zat is al lange tijd weg. De winkelfunctie van ondernemers die stoppen worden woonfuncties. In de afgelopen 5 jaar zijn al drie ondernemingen vertrokken.

Door de verscholen ligging in de wijk, de beperkte fysieke mogelijkheden en ontbreken van een gezond perspectief is inzetten op versterking van dit winkelgebied niet haalbaar. Ook hier geldt dat op termijn enige branchevervaging zal gaan optreden, waarbij de dagelijkse branches in aantal zullen afnemen en worden vervangen door dienstenfuncties of andere vormen van bedrijvigheid.

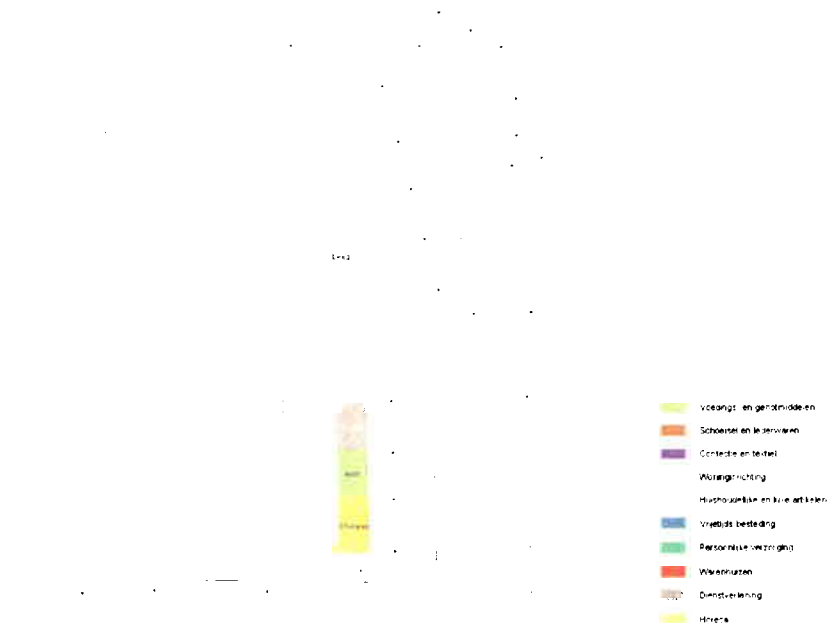
Op korte termijn is het raadzaam de mogelijkheden te onderzoeken voor het opknappen van het gevelbeeld en het openbaar gebied (wegwerken van achterstallig onderhoud, in overleg met de gemeente). Het initiatief zal echter moeten liggen bij de zittende ondernemers en eigenaren.

Op langere termijn, indien het dagelijkse aanbod uit het straatbeeld mogelijk is verdwenen, is het aan te bevelen op een betere locatie een commerciële ruimte te ontwikkelen (als onderdeel van bijvoorbeeld woningontwikkeling) voor vestiging van een solitaire buurtsuper; uit het oogpunt van handhaving van een dagelijks voorzieningenniveau voor de buurt is een dergelijke ontwikkeling wenselijk. Gesprekken met enkele organisaties die een buurtsuperformule voeren is hiervoor wenselijk.

Hoofdpunten ontwikkelingsrichting

Bij bedrijfsbeëindiging bestaande ondernemers zal toegestaan moeten worden dat andersoortige functies zich in het gebied kunnen vestigen. Bij gebrek aan interesse is vervanging met woonfuncties het meest realistisch
- Individuele wensen ondernemers met betrekking tot hun vestiging bespreekbaar houden - Streven naar cosmetische verbetering, geen hoge investeringen plegen
Op termijn mogelijkheden onderzoeken voor vestiging solitaire buurtsuper op een strategische locatie

14.3 Brancheringsmogelijkheden van Lodensteynstraat



Door de ruimtelijke structuur van de wijk en de sterke concurrentie in de omgeving (binnenstad met toekomstige Zuidpoort) is het verzorgingsbereik van dagelijkse winkelvoorzieningen aan de van Lodensteynstraat zeer beperkt. De mogelijkheden om in de wijk Vrijenban eigen buurtvoorzieningen te realiseren uiterst lastig. De structuur van de wijk is langgerekt en het aantal inwoners in de diverse buurten te gering om een winkelcentrumconcept te realiseren.

Hoewel op korte afstand sterke alternatieven aanwezig zijn (binnenstad, Laan van Altena) is het voorzieningenniveau in de eigen buurten van Vrijenban op dit moment pover. Primair bestaan mogelijkheden voor voorzieningen die ofwel op een gering draagvlak kunnen functioneren (één of enkele versspecialzaken, buurtformule van de Spar) ofwel voorzieningen die niet primair afhankelijk zijn van de direct omliggende buurt.

Uitvoer van de bestaande plannen leidt in dit opzicht tot een passende oplossing. Vestiging van een discountformule op deze locatie betekent dat een sterk doelgerichte en redelijk autonoom functionerende formule wordt toegevoegd. Hetzelfde geldt voor een grote full-service supermarkt als onderdeel van de Koepoortbrug-ontwikkeling. Door het bereikbaarheidsprofiel zal een dergelijke supermarkt een functie vervullen voor een groter gebied. Beide formules tezamen dragen zorg voor een compleet pakket dagelijkse benodigheden voor de wijk Vrijenban.

Gelet op de groei in distributieve ruimte vanwege de bevolkingstoename in de gemeente is vestiging van een extra supermarkt in de Koepoortbrug-ontwikkeling op termijn te verantwoorden.

De perspectieven voor de bestaande winkels aan de van Lodensteynstraat zijn door het geringe verzorgingspotentieel rondom en het ontbreken van enige relatie met de nieuwbouwontwikkeling ongunstig.

14.4 Sterkte-/zwakte-analyse

Belangrijkste sterke en zwakte punten.

Tabel 14.1 Belangrijke sterke en zwakte punten van Lodensteynstraat

Sterke punten/kansen	Zwakke punten/bedreigingen
Redelijk belangrijke ontsluitingsweg	Door ruimtelijke opzet van de wijk en sterke concurrentie van de binnenstad is het verzorgingsbereik voor winkelvoorzieningen beperkt
De nieuwbouwontwikkeling ligt centraal in de te verzorgen buurten	De nieuwbouwontwikkeling vormt geen enkele meerwaarde voor de zittende ondernemers
Mogelijkheid tot creëren parkeerconcentratie voor de supermarkt	De perspectieven voor bestaande ondernemers zijn niet gunstig

14.5 Ontwikkelingsperspectief: Solitaire supermarkt

De buurt is de afgelopen tijd gerenoveerd. Daarnaast woont op niet al te grote afstand een groot aantal studenten. De locatie van de huidige concentratie is ongunstig en naar de toekomst toe niet duurzaam. Voor autonome dienstenfuncties of horeca blijven op de huidige stek enige overlevingskansen. Voor deze buurt is het zinvol de buurtfuncties primair te concentreren in de nieuwbouwontwikkeling.

Naast de discountsuper zouden 2 tot 3 winkels nog kunnen functioneren (verplaatsing kapper, AGF, bloemen of tijdschriftenkiosk). Als alternatief voor de discountsuper geldt een kleinschalige buurtsupermarkt. Echter indien een grote supermarkt zich in de Koepoortontwikkeling vestigt, zijn de perspectieven van een dergelijke functie uiterst somber.

Hoofdpunten ontwikkelingsrichting

Concentratie buurtvoorzieningen in de geprojecteerde nieuwbouw; combinatie van discountsuper en 2 tot 3 winkels
Detailhandelsmogelijkheden elders in de wijk op termijn sterk beperken

15 Wippolder: Nassaulaan

15.1 Kenmerken van het marktgebied

Ligging winkelstraat Nassaulaan

De Nassaulaan is een belangrijke doorgaande route tussen het centrum van Delft enerzijds en Delfgauw en Pijnacker anderzijds. Aan de westzijde van dit deel van de wijk Wippolder ligt een aantal gebouwen van de Technische Universiteit. De wijk is daardoor enigszins afgebakend, echter de binnenstad ligt op zeer korte afstand.

Door de 'doorsnijding' van de wijk met drukke verkeersaders zal lang niet de gehele wijk op het winkelcentrum georiënteerd zijn. De noordwestzijde van de wijk zal grotendeels gebonden zijn aan de binnenstad. Positief is de ligging aan een doorgaande weg, in



verband met de mogelijkheid extra toevoeling te genereren. Helaas ontbreekt een adequate parkeervoorziening om daadwerkelijk een sterk alternatief te bieden. Het bezoek met de fiets en te voet ligt naar verwachting hoog bij de diverse winkels.

Er is geen sprake van een herkenbaar winkelgebied. Het is eerder een grootstedelijke as met verspreid gesitueerd aanbod. De Volumemarkt is de belangrijkste winkelvoorziening.

Trekker Volumemarkt

Draagvlak en ontwikkelingen

De Nassaulaan ligt binnen de wijk Wippolder. Op 1 januari 2001 telde deze wijk 9.700 inwoners. Evenals in Voorhof en Hof van Delft wonen in deze wijk relatief veel studenten. Tevens is de leeftijdscategorie 65+ goed vertegenwoordigd. De wijk bestaat dan ook uit een menging van studenten (nieuwe bewoners) en de oorspronkelijke bewoners van deze wijk (lange vestigingsduur). Het gemiddelde besteedbaar inkomen ligt laag, met name door de sterke vertegenwoordiging van de studenten.

Het westelijk deel van de wijk (ten westen van de Michiel de Ruyterweg) zal zoals aangegeven met name gericht zijn op de binnenstad. De koopkrachtbinding is daardoor voor de gehele wijk niet hoog gezet. De gehele Wippolder is de sterkst groeiende wijk van Delft, vanwege de ingrijpende herstructureringsopgave van delen van het universiteitsterrein. Naar schatting wonen in 2010 ca. 13.000 personen in de wippolder.

15.2 Planvorming

Woningbouwplannen

Vanwege de grootschaligheid van de herstructurering hierbij een overzicht:

Tabel 15.1 Woningbouwplannen

Jaar	Naam project/ bestemmingsplan	Straat	Aantal woningen	Aantal onttrokken woningen
2002	Koningsveld/Rtweg	Rotterdamseweg-noord	82	
2003	Scheepmakerij	Rotterdamseweg-noord	34	
2004	Rotterdamseweg-noord/ Wippolder	Schiewerf/Mijnbouwstr	125	136
2005	3 projecten: Koolschijn, TU- noord, Rotterdamseweg	De Vries van Heijstpltsn, Maranthakerk/ Delf-gauwseweg	346	
2006	TU-Noord	Kanaalweg	254	
2007	TU-Noord	o.a. Amalia van Solmstraat	404	54
?	TNO terrein		330	
Totaal			1.575	190

In de nabijheid van de Nassaulaan worden de komende jaren veel woningbouwprojecten ontwikkeld. Direct naast de winkelstrip van de Nassaulaan wordt in de Amalia van Solmstraat een woningblok geherstructureerd. Over het algemeen vindt door deze ontwikkelingen geen substantiële uitbreiding van de woningvoorraad plaats maar is sprake van kwalitatieve vernieuwing.

Winkelcentra

Relevant voor de bewoners van de Wippolder is de realisatie van de Zuidpoort, waar de C1000 vanuit het centrum naar toe verplaatst. Deze wordt hierdoor vergroot van 375 m² v.v.o. tot 2.100 m² v.v.o. Door de ligging aan de 'kop' van de Wippolder zal deze supermarkt naar alle waarschijnlijkheid een sterke positie in deze wijk gaan innemen.

Plannen bestaan om de Volumemarkt aan de Nassaulaan te vergroten aan de voorzijde, met zo'n 100 tot 150 m². de formule zal in dat geval worden gewijzigd in Coop. De voorzijde van het pand wordt gelijk getrokken met de entree van de bovenwoningen. Daarnaast wordt de entree van de supermarkt verplaatst naar zijkant (Am. Van Solmstraat). In de planvorming rondom de Nassaulaan is speciale aandacht vereist voor de verkeerssituatie. Op dit moment wordt vanuit de buurt melding gedaan van overlast, veroorzaakt door de (te) beperkte ruimte om het laden en lossen, het parkeren en de doorstroming van diverse vormen van verkeer adequaat op te lossen.

15.3 Brancheringsmogelijkheden Nassaulaan

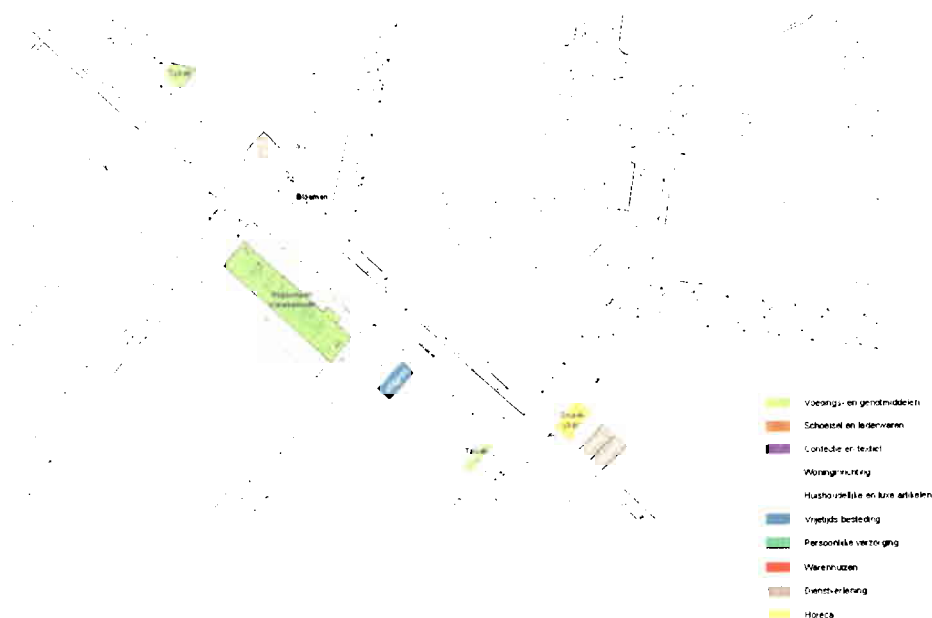
Theoretische mogelijkheden Nassaulaan

De distributieve ruimte voor de winkelstraat Nassaulaan ziet er op basis van bovenstaande uitgangspunten als volgt uit:

Tabel 15.2 Theoretische uitbreidingsmogelijkheden Nassaulaan

	Foodsector	Non-foodsector
Koopkrachtbinding	25 %	5 %
Percentage toevloeiing	20 %	10 %
Distributieve ruimte m ² b.v.o.	Ca. 1.400 m ²	Ca. 900 m ²
Uitbreidingsmogelijkheid in m ² b.v.o.	Ca. 720 m ²	Ca. 750 m ²

Theoretisch gezien zijn er in de Nassaulaan uitbreidingsmogelijkheden in de food en non-food. Om dit te verantwoorden is echter een sterke kwaliteitssprong (ruimtelijke en functioneel) noodzakelijk.



Branchering

In de volgende tabel is de huidige en wenselijke branchering opgenomen voor de Nassaulaan:

Tabel 15.3 Huidige branchering en ontwikkelingspotentie Nassaulaan

Huidige branchering		Metrage b.v.o.	'Ideaal' branchering	Metrage v.v.o.	Potentie*
Food	Supermarkt	680 m ²	Supermarkt	1.000 m ²	1.200 m ² +
	Foodspeciaal		Bakker	100 m ²	+
			Slagerij	100 m ²	-
Non-food		150 m ²			500 m ² +
Persoonlijke verzorging			Drogist	250 m ²	
Woninginrichting	Bloemen/pltn Gebben	25 m ²	Bloemen/Planten	100 m ²	=
Vrije tijd-besteding	Tabak/tijdschriften Ron&Gijs	50 m ²			-
	Tabak/tijdschriften de Vries	20 m ²	Boeken/ tijd-schriften incl postloket	150 m ²	+
	Peve witgoed	55 m ²			-
Totaal detailhandel		830 m ²			1.700 m ²
Diensten/ horeca**		290 m ²			375 m ²
Diensten	Stomerij Koot	20 m ²	Schoenherstel/ stomerij	75 m ²	=
			Kapper	100 m ²	+
	Videotheek Riaz	40 m ²	Videotheek	100 m ²	+
	Rabobank	160 m ²			
Horeca	Snackbar Hannibal	70 m ²	Snackbar	100 m ²	=
Leegstand		0 units			
Totaal		1.120 r			2.075 m ²

* = : handhaving, - : inkrimping + : uitbreiding

In feite biedt de locatie prima perspectieven voor het realiseren van een compact buurtsteunpunt met de supermarkt als trekker, aangevuld met 8 à 9 winkels. Dit steunpunt kan als geheel worden ingevuld met bestaande ondernemers, mogelijk aangevuld met een versspeciaalzaak en een drogist. Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit dat de mogelijkheden of wenselijkheden dienen te worden onderzocht voor herontwikkeling van bouwblokken aan de Nassaulaan; als onderdeel van een gebiedsontwikkeling of grootschalige operatie is realisatie van een nieuw woon-/winkelcomplex mogelijk haalbaar. Van groot belang is dat ruimte wordt gereserveerd voor parkeren en compact (eenzijdig bewinkeld) winkelcomplex, georiënteerd op de doorgaande weg.

15.4 Sterkte-/zwakte-analyse

Belangrijkste sterke en zwakte punten

Tabel 15.4 belangrijke sterke en zwakte punten Nassaulaan

Sterke punten/kansen	Zwakke punten/bedreigingen
Aanwezigheid supermarkt	Matige parkeergelegenheid
Redelijk groot verzorgingsgebied	Supermarktmaatvoering relatief gering, evenals dat van de overige winkels
Ligging aan wijkontsluitingsweg; enige toevloeiing	Geen ruimtelijke samenhang tussen de winkelvoorzieningen; verzameling solitaire winkels
Ligging redelijk centraal in direct omliggende wijk	Te weinig massa

De huidige ruimtelijke zetting maakt het onmogelijk om tot een versterking van de Nassaulaan als buurtsteunpunt te komen. De fysieke uitbreidingsruimte is minimaal. De winkels zijn gelegen op hoekpanden van rijtjeswoningen en boven de supermarkt zijn

woningen gelegen. Aan de achterzijde van deze vestiging is minimaal uitbreidingsruimte aanwezig. Geen mogelijkheden bestaan de samenhang tussen de verschillende winkels te vergroten.

15.5 Ontwikkelingsrichting Nassaustraat: Buurtsteunpunt

Theoretisch gezien biedt de Nassaulaan perspectieven voor een volledig buurtsteunpunt, door clustering van en versterking van bestaande branches. De hiervoor noodzakelijke kwaliteitssprong is echter alleen mogelijk als onderdeel van gebiedsontwikkeling. Hoewel er concrete plannen bestaan voor herstructurering van bouwwerken in de omgeving van de Nassaulaan, maakt de winkelvoorzieningen hier geen deel van uit. Het is aan te raden bij nieuwe initiatieven voor sloop en nieuwbouw aan of in de directe omgeving van de Nassaulaan de mogelijkheden te onderzoeken van integratie van een buurtsteunpunt (door verplaatsing van bestaande ondernemers).

Een dergelijke ontwikkeling vergt een lang planvormingsproces. Voor de komende periode zullen, zonder fysieke verbeteringen, de perspectieven voor de nog zittende dagelijkse branches zich verslechteren. Op dit moment zijn zij slechts in geringe mate in staat te profiteren van de supermarkt. Op termijn is een doorzetting van de transformatie van dagelijkse winkels naar doelgerichte functies (o.a. diensten en horeca) te verwachten. Gelet op de onzekerheid omtrent gebiedsontwikkeling en de lange planvormingstijd is het voornemen de bestaande supermarkt op korte termijn te verbeteren en te optimaliseren het beste alternatief. Deze ingreep zal zich hoogstwaarschijnlijk, tot een meer structurele oplossing voor het winkelgebied wordt bedacht, wel terugverdienen. Belangrijke voorwaarde is wel dat verbetering van de verkeerssituatie (laden/lossens, parkeren) onderdeel uitmaakt van de planvorming.

Mogelijkheden extra supermarkt Wippolder

Vanuit de buurt (Internetpanel, Wijkmarkt Wippolder 2002) bestaat behoefte aan een dagelijkse winkelvoorziening in de vorm van een buurtsuper. Door de omvang van de wijk en de 'doorsnijding' van drukke verkeersaders is de Nassaulaan niet in staat de gehele, toekomstige Wippolder te bedienen. De roep om de buurtsuper is dan ook afkomstig vanuit de bewoners van de westzijde van de wijk. Door de te verwachten bevolkingstoename (13.000 inwoners op termijn) bestaan er vanuit de theorie mogelijkheden voor vestiging van een extra solitaire buurtsuper. Het verdient aanbeveling de mogelijkheden hiervoor nader te bestuderen.

Hoofdpunten ontwikkelingsrichting

• Mogelijkheden onderzoeken tot gebiedsontwikkeling, waarvan nieuw woon-/winkelcomplex deel uitmaakt
• Voor de komende periode: medewerking verlenen aan uitbreidingswensen zittende ondernemers (m.n. supermarkt), onder voorwaarde dat een verkeerssituatie (veiligheid) afdoende wordt verbeterd
• Toestaan vestiging van niet-detailhandelfuncties aan de Nassaulaan
• Onderzoeken mogelijkheid voor vestiging buurtsuper aan westzijde van de Wippolder

16. Ervaringen in de praktijk

16.1 Inleiding

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. In dit hoofdstuk wordt beknopt verslag gedaan van het gehouden ondernemersonderzoek door WPM en de uitkomsten van de wijkmonitor 2002, georganiseerd door de gemeente Delft.

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.

16.2 Ondernemersgesprekken

Met vertegenwoordigers van de diverse winkelcentra zijn gesprekken gevoerd over hun ervaringen, wensen, plannen en ideeën met betrekking tot hun winkelcentrum en eigen winkels. In een aantal gevallen bevestigden deze gesprekken onze eerste indruk, deels gaven zij nieuw inzicht in de specifieke functie en mogelijkheden van een winkelgebied.

Over het algemeen heeft een groot aantal ondernemers te kennen gegeven dat zij het initiatief (vanuit de gemeente) om deze gesprekken te voeren als positief beschouwen. Onderstaand is een algemeen beeld geschetst die uit de gesprekken zijn voortgekomen.

Het functioneren van het winkelcentrum

Een groot deel van de ondernemers van de winkelgebieden geeft te kennen dat de omzetten wel gehaald worden maar dat het winkelcentrum voorheen beter functioneerde. De supermarkten functioneren vrijwel alle goed, de meesten hebben wensen om uit te breiden dan wel de winkel op korte termijn te herinrichten.

Beoordeling van het winkelgebied (functioneel en fysiek)

Er kwam duidelijk naar voren dat ook de ondernemers vinden dat het aanbod in de meeste winkelgebieden de laatste tijd is afgenomen. Er is een afname te constateren van de 'kleine zelfstandige' (met name de groenteman). Hiervoor is in veel gevallen horeca of dienstverlening terug gekomen. Daarnaast is de supermarkt vaak de trekker. Een extra (sub)trekker (in de vorm van een drogist of huishoudelijke artikelen) wordt door de ondernemers aangegeven als een gemis.

De ondernemers beoordeelden de bereikbaarheid van de winkelgebieden redelijk, maar parkeergelegenheid wordt bij de meeste centra matig gewaardeerd. Er bestaat een grote wens bij de ondernemers om per winkelgebied te kijken naar de mogelijkheid extra parkeerplaatsen te creëren.

Tevens bleek dat de ondernemers grote waarde hechten aan de schoonmaak van de straat. Deze kan naar hun mening frequenter en beter worden verricht.

Functioneren van een eventuele winkeliersvereniging

De winkeliersverenigingen functioneren, met uitzondering van Dashof, in veel gevallen matig tot slecht. In de meeste winkelgebieden zijn voorheen gezamenlijke acties geweest, maar de ondernemers geven aan dat de laatste jaren de bereidheid voor gezamenlijke acties in de winkelgebieden is afgenomen. De ondernemers gaven in de gesprekken wel aan dat nieuwe initiatieven door de ondernemersvereniging gewenst is.

Toekomstperspectief

Het toekomstperspectief wordt door de meerderheid neutraal tot negatief ingeschat. In alle winkelgebieden zit verschil in het toekomstperspectief voor de supermarkten en de kleine

zelfstandige (vers)ondernemers. De supermarkten hebben over het algemeen redelijk goede toekomstverwachtingen. De kleine (vers)ondernemers daarentegen niet. Tevens is een aantal kleine zelfstandigers op leeftijd en bij beëindiging is het zeer de vraag of de winkel wordt overgenomen door een nieuwe jonge ondernemer.

16.3 Uitkomsten Wijkmonitor

Uitgangspunt

In de zomer van 2002 is onder de bevolking van Delft een Internet Panel (DIP) georganiseerd, waarin onder andere specifiek is gevraagd naar het koopgedrag van de bewoners van de gemeente. Hoewel dit onderzoek ten tijde van deze rapportage nog niet geheel was afgerond, geven de eerste resultaten reeds inzicht in het winkelgedrag. In dit hoofdstuk worden de voornaamste uitkomsten van het gehouden Internet Panel weergegeven.

Waardering buurtwinkelcentra

De respondenten gaven gemiddeld het volgende rapportcijfer aan de kwaliteit van de eigen buurtwinkelvoorzieningen:

Tabel 16.1 Waardering van de bewoners

Winkelcentrum	Beoordeling	Aandachtspunten
De Dashof	6,6	Bereikbaarheid per auto Parkeermogelijkheden
Bikoplein	6,5	Sfeer, netheid
Vrijheidslaan	6,8	Sfeer
Verdiplein	6,4	Sfeer, netheid
Krakeelpolderweg	6,4	Parkeermogelijkheden, specifiek voor minder validen
Hugo de Grootstraat	6,2	Parkeermogelijkheden, specifiek voor minder validen
Hof van Delftlaan	6,8	Parkeermogelijkheden
Van Foreestweg	6,8	
Tematestraat	6,1	Sfeer, toegankelijkheid minder validen
Lindelaan	5,1	
Van Lodensteynweg	4,8	
Nassaulaan	6,2	Parkeermogelijkheden, sfeer, netheid

Opvallend is dat de beoordeling van de diverse centra niet sterk uiteenloopt. Slechts de centra die niet meer als winkelcentrum functioneren (Lindelaan, van Lodensteynweg) hebben een onvoldoende gekregen. De overige centra scoren tussen de 6 en de 7, waarbij de Vrijheidslaan, Hof van Delft en de van Foreestweg de hoogste score kregen.

Zoals verwacht vormen de aspecten parkeergelegenheid en bereikbaarheid de voornaamste aandachtspunten voor de buurtwinkelcentra. Tevens wordt de sfeer en netheid een aantal maal minder gunstig gewaardeerd.

De bevindingen sluiten over het algemeen aan bij de bevindingen uit de diverse rapportages en die van WPM. Hoewel ze een redelijke indruk geven van de waardering van de dagelijkse gebruikers, is de totaalbeoordeling weinig uitgesproken. Hierbij moet worden bedacht dat bezoekers hun eigen winkelcentrum niet altijd even kritisch beoordelen; vanuit een betrokkenheid en binding met de buurt wordt het eigen winkelcentrum in de beoordeling op onderdelen vaak gespaard.

Koopgedrag

Gevraagd is welk winkelcentrum de diverse wijkbewoners wel eens een bezoek brengen. Met betrekking tot deze vraag ontstaat het volgende beeld.

Tabel 16.2 Kooporiëntatie bewoners

Wijk	Oriëntatie op de buurtwinkelcentra	Oriëntatie op In de Hoven e.o.
Vrijenban	35%	31%
Voordijkshoorn/Hof van Delft	79%	37%
Tanthof	79%	33%
Voorhof	-	87%
Buitenhof	51%	43%
Wippolder	42%	35%

De uitkomsten zijn uiteraard niet als koopstroomgegevens te interpreteren, maar geven een globaal beeld van de oriëntatie op de diverse buurtwinkelcentra. Per wijk verschilt uiteraard het aantal aanwezige buurtwinkelcentra. Het beeld van de wijk Vrijenban wordt door de uitkomsten bevestigd; de aanwezige 3 buurtconcentraties kennen een geringe oriëntatie vanuit de eigen wijk. Zoals verwacht wordt winkelcentrum In de Hoven e.o. vanuit alle wijken redelijk sterk bezocht.

Uit de analyse per winkelgebied valt voorts op dat winkelcentrum Hof van Delft en Vrijheidslaan verhoudingsgewijs een sterke oriëntatie kennen.

Bezoekgedrag

De veronderstelling dat oudere leeftijdsgroepen sterker op de eigen buurtvoorzieningen zijn georiënteerd dan de jongere, wordt door het onderzoek bevestigd:

Tabel 16.3 Kooporiëntatie bij verschillende leeftijdsgroepen

Oriëntatie op buurtcentra voor:	18 – 34 jaar	35 – 54 jaar	55 en ouder
Dagelijkse producten	61%	66%	72%
Niet-dagelijkse producten	47%	53%	58%

Hoewel de verschillen niet zeer groot zijn, geeft het onderzoek aan dat in wijken met relatief veel ouderen het belang van buurtvoorzieningen relatief hoog is. Voor de wijken Vrijenban, buitenhof en Voorhof (enigszins vergrijsde wijken) is vanuit deze optiek extra aandacht benodigd voor het voorzieningsniveau.

Gemiste winkels

Gevraagd is welke winkels in de diverse wijken worden gemist:

Tabel 16.4 Gemiste winkels

	Wijken, percentage van de ondervraagde buurtbewoners
Supermarkt	Vrijenban (49%), Hof van Delft (12%), Wippolder (19%)
Drogist	Tanthof (20%)
Groentewinkel	Tanthof (17%), Wippolder (18%)

Met name in de wijk Vrijenban is een sterke roep om een buurtsupermarkt; op dit moment ontbreekt een adequate voorziening in de buurten van deze wijk. De supermarkt wordt door opvallend veel respondenten genoemd, ook door bewoners uit wijken waar het

voorzieningenniveau redelijk op orde is. Het gemis betreft in veel gevallen een prijsvriendelijke of discount-supermarkt.

Het verdwijnen van de drogist en de groentenwinkel uit De Dashof wordt naar alle waarschijnlijkheid door de bewoners van Tanthof-oost sterk gemist.

Conclusies

De resultaten bevestigen grotendeels het in de voorgaande hoofdstukken geschetste beeld van de buurtwinkelcentra. Ook vanuit dit onderzoek blijkt de situatie in de wijk Vrijenban het meest ongunstig; de oriëntatie op de eigen winkelvoorzieningen is zeer matig, mede vanwege het geringe, aanwezige aanbod. Tevens wonen er in deze buurten relatief veel ouderen, die over het algemeen sterker zijn georiënteerd op het eigen winkelcentrum. Tevens wordt het ontbreken van een supermarkt in Vrijenban zeer sterk gevoeld. Bijna de helft van de respondenten geeft aan een dergelijke winkel te missen.

Bijlage I: Bevolkingskenmerken buurten en wijken gemeente Delft

Tabel I Bevolkingskenmerken

	Gemeente Delft	Nederland
0 – 19 jaar	21%	24,4%
20 - 34 jaar	29%	21,7%
35 – 49 jaar	22%	23,1%
50 - 64 jaar	15%	17,2%
65+	13%	13,6%
GWB*	1,87	2,31
% Niet-Nederlanders	21,6%	13%
Inkomensindex **	98,6	100
Aantal inw. 2001	96.500	16 mln.
Prognose 2010	+/- 105.000	18 mln.

Bron: Gemeente Delft

* Gemiddelde woningbezetting

** Index gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden

Tabel II Bevolkingskenmerken per wijk

	Tanthof Oost	Tanthof West	Buiten hof	Voorhof	Hof van Delft	Voordijks-hoorn	Vrijen-ban	Wip-polder	Centrum
0 – 19 jaar	23%	30%	25%	19%	19%	25%	18%	19%	14%
20 - 34 jaar	22%	20%	23%	32%	32%	21%	24%	34%	44%
35 – 49 jaar	26%	32%	21%	16%	21%	26%	24%	19%	22%
50 - 64 jaar	22%	14%	15%	13%	14%	14%	17%	14%	13%
65+	7%	4%	16%	20%	14%	14%	17%	14%	7%
GWB*	2,24	2,49	2,04	1,75	1,78	2,15	1,80	1,82	1,5
% Niet-Nederlanders	14,9%	16,1%	32,1%	36,9%	14,1%	17,7%	15,8%	17,3%	20%
Inkomensindex **	106,1	105,2	93,1	94,8	100	106,3	91,2	89,5	102,5
Aantal inw. 2001	7.100	9.500	14.750	12.700	13.200	7.500	9.400	9.700	11.500
Prognose 2010	6.800	9.000	14.500	13.300	12.900	9.000	9.500	13.000	17.000

Bron: Gemeente Delft

* Gemiddelde woningbezetting

** Index gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden

Bijlage II: Winkelaanbod Gemeente Delft

Tabel II.I Winkelmetrage verspreid over de verschillende winkelgebieden

Winkelgebied	Food	Supermarkt	Non-food	Eindtotaal
Delft-Centrum (binnenstad)	3.110	3.000	39.380	45.490
Stadsdeelcentrum In de Hoven	1.400	6.070	9.600	17.070
Dashof	150	930	190	1.270
Bikoplein	80	1.020	280	1.380
Vrijheidslaan: Buitenhof	130	650	40	820
Multatuliweg	0	340	210	550
Verdiptlein	220	680	150	1.050
Krakeelpolderweg	130	410	60	600
Hugo de Grootstraat	40	0	570	610
Hof van Delftlaan	330	180	160	670
Van Foreestweg	310	710	1.300	2.320
Laan van Altena	0	940	0	940
Ternatestraat	140	180	110	430
Lindelaan	80	0	40	120
Van Lodensteynstraat	40	0	0	40
Nassaulaan E.O.	0	550	120	670
GDV-locatie Leeuwenstein	0	0	20.550	20.550
Overig Delft*	1.880	190	38.570	40.640
Eindtotaal	8.040	15.850	111.330	135.220

* O.a. verspreid gesitueerde supermarkten en versspeciaalaanbod, IKEA, verspreid gesitueerde bouwmarkten, bloemen en planten en woninginrichting

Bijlage III: Woningbouwplanning

WONINGBOUWPRODUCTIE PLANNING 2002-2010, GEMEENTE DELFT

Woningproductie planning 2002 tot 2010, gemeente Delft

Jaar	Wijk	Dichtsbijzijnde winkelgebied	Naam project/ bestemmingsplan	Straat	Aantal woningen	Aantal onttrokken woningen
2002	Vrijenban	Van Lodensteijnstraat	Heilige land 2000	zorgflat	19	
	Binnenstad (Noordwest)	Centrum	Komplan '76	Voorstraat/Doelenterrein	203	12
	Voordijkshoorn	Van Foreestweg	Kuypervijk	v.d. Ielystr/vkinschostr.	19	
	Wippolder	Nassaulaan	Koningsveld/Rtweg	Rotterdamseweg-noord	82	
	Tanthof	Dasstraat en Bikoplein	Abtswoude		18	
					341	12
2003	Vrijenban	Van Lodensteijnstraat	Biesl Bovenpolder	Oostsingel	44	
	Vrijenban	Van Lodensteijnstraat	Heilige land 2000	Staalweg	16	
	Binnenstad (Noordoost)	Centrum	Komplan '76	Doelenterrein 2 ^e fase	71	
	Wippolder	Nassaulaan	Scheepmakerij	Rotterdamseweg-noord	34	
					165	0
2004	Vrijenban	Van Lodensteijnstraat	Heilige Land 2000	Odulphusstraat/H.de Keyserstraat	149	176
	Vrijenban	Ternatestraat	Indische Buurt	Boeroestr./Ceramstr.	85	84
	Binnenstad (Zuid)	Centrum	Ila de Veste	Zuidpoort	79	
	Voordijkshoorn	Van Foreestweg	Kuypervijk	V Foreestweg/ Provinciale weg	51	
	Hof van Delft	Laan van Altena	(AH)	Laan van Altena	22	
	Wippolder	Nassaulaan	Schierwerf/Mijnbouws tr	Rotterdamseweg-noord	27	
	Wippolder	Nassaulaan	Wippolder 2 ^e fase		98	136
					511	396
2005	Buitenhof	Verdiplein	Buitenhof	Chopinlaan	60	139
		Nassaulaan	Delft Oost	Delftgauwseweg	4	
	Centrum		Komplan '76	Koornmarkt	22	
	Wippolder		Koolschijn	Rotterdamseweg	44	
	Wippolder	Nassaulaan	TU-noord	De Vries van Heijstpltsn	266	
	Hof van Delft	Krakeelpolder	Westerkwartier	vbleijswijkstraat	30	
	Wippolder	Nassaulaan		Maranthakerk/Delf-gauwseweg	36	
					462	139

2006	Centrum	centrum	Il laVeste	Zuidpoort	159	16
	Centrum	centrum	Komplan '76		16	
	Wippolder	Nassaulaan	TU-Noord	Kanaalweg	254	
	Voordijkshoorn	Van Foreestweg	Voordijkshoornse-polder		550	
	Wippolder			Kloosterkader	15	
					1004	16
2007	Vrijenban	Van Lodensteijnstr	Biesl bovenpolder	Genestetstraat	10	16
			Harnaschpolder		940	
	Vrijenban	Ternatestraat	Indische buurt	Oostsingel	21	
	Wippolder	Nassaulaan	TU-Noord		364	
	??		VDD-terrein	Hoonseweg	300	
	Wippolder			Amalia van Solmstr	40	54
	Wippolder		TNO-terrein		330	
					1905	70
2008	Centrum		Spoorproject		750	
	Wippolder		TU-Noord	Mijnbouwstraat	60	
	Voorhof			Marmantpl, Marcushof, Poptahof	432	462
					1242	462
2009, 2010	Centrum		Spoorproject		825	
	Voorhof		Poptahof		358	
					1183	

Bijlage IV: Beoordelingskader Buurtwinkelcentra

	Ruimtelijke randvoorwaarden
Locationele kwaliteit	- Het winkelcentrum is vanuit het gehele verzorgingsgebied goed te bereiken, zowel per snel- als per langzaam verkeer - Er is voldoende parkeergelegenheid, primair beschikbaar voor het winkelcentrum en direct toegankelijk en zichtbaar vanaf de belangrijkste aanvoerwegen - Het parkeeraanbod is geconcentreerd en sluit direct aan op het winkelgebied
Fysieke kwaliteit	- De opzet is zodanig dat het aanbod in een kort tijdsbestek is te bezoeken - Duidelijke en goed herkenbare en gesitueerde entreegebieden - Aaneengesloten winkelfronten - Sterke mate van eenheid in het winkelgebied - Maatvoering units afgestemd op de branchering - Eenduidige en eenvoudige routing door het winkelcentrum, ondersteund door heldere zichtlijnen - Aanwezigheid oriëntatiepunt/verblijfsplein - Goed onderhouden, net en veilig winkelgebied
Functionele kwaliteit	- Omvang en samenstelling branchering is afgestemd op functie en marktmogelijkheden - Branchepatroon: de supermarkt is strategisch gesitueerd in het winkelgebied - Het versspeciaalaanbod is direct nabij de supermarkten gesitueerd - Diensten en doelgericht aanbod zijn gevestigd aan de randen en buitenzijden van het winkelgebied, 'winkelfuncties' liggen centraal in de loop
Commerciële kwaliteit	- De uitstraling is van goede kwaliteit richting de belangrijkste aanvoerroutes en nabij de entrees. Duidelijkheid moet worden gegeven over de aanwezigheid van een winkelgebied - De samenhang in het winkelgebied wordt ondersteund door eenheid in kleur- en materiaalgebruik en logo-aanduiding - De winkelpuien zijn enerzijds op elkaar afgestemd, anderzijds bieden zij afzonderlijk voldoende kwaliteit en duidelijkheid met betrekking tot de functie - De inrichting van het winkelgebied is modern en aansprekend

Bijlage V: Eigenarenlijst winkelunits

WinkelFormulenaam	Straat	Huis Nr	Winkelgebied	Eigenaar
Bierhuizen	Bikolaan	125	Bikolaan	Bakkerij n.f. bierhuizen b.v.
Plusmarkt	Bikolaan	171	Bikolaan	B.V. Sperwer onroerend goed
Plusmarkt Tanthof	Bikolaan	171	Bikolaan	B.V. Sperwer onroerend goed
J Bouter	Bikolaan	189	Bikolaan	Fa. Bouter
DA drogisterij Dassing	Bikolaan	193	Bikolaan	VOF drogisterij dassing
Koos de Roos	Mandelastr	70	Bikolaan	Bloemenhandel koos en roos
Sam Sam	Bikolaan	117	Bikolaan	Molier, tom johannes
Perry's Place	Bikolaan	243	Bikolaan	Gaag, martinus christiaan van der
La Piazza	Bikolaan	197	Bikolaan	Maesemunde b.v.
Jade House	Bikolaan	185	Bikolaan	Cheng, cheuk kwong
Tom Molier	Bikolaan	121	Bikolaan	Delito beheer bv
Postagentschap	Bikolaan	189	Bikolaan	Fa. Bouter
Leegstand	Vryheidsla	10	Buitenhof	Molier, tom johannes
Klein Westland	Vryheidsla	10	Buitenhof	Molier, tom johannes
Warme Bakker A. de Groot	Vryheidsla	8	Buitenhof	Leeuwen, antonius johannes van
Evert van Winden	Vryheidsla	20	Buitenhof	Winden, everardus petrus van
C1000	Vryheidsla	1	Buitenhof	Bv exploitatiemaatschappij a.j. harkamp
Karlas	Vryheidsla	14	Buitenhof	Bv verhoeff r.h.m.
Don Quichot	Vryheidsla	18	Buitenhof	Leeuwen, antonius johannes van
Balou	Vryheidsla	16	Buitenhof	Bv verhoeff r.h.m.
Asia	Vryheidsla	22	Buitenhof	Chinees- en indisch restaurant asia c.v.
Headline	Vryheidsla	12	Buitenhof	BV verhoeff r.h.m.
Leegstand	Dasstraat	34	Dasstraat	Ginneken, franciscus jacobus maria van
Delicious	Dasstraat	4	Dasstraat	van den akker delft beheer b.v.
Delicious	Dasstraat	4	Dasstraat	van den akker delft beheer b.v.
Veenstra	Dasstraat	8	Dasstraat	Veenstra slagerijen b.v.
C1000	Dasstraat	9	Dasstraat	Ginneken, franciscus jacobus maria van
Bouter	Dasstraat	12	Dasstraat	Fa. bouter
ABC B&M	Dasstraat	1	Dasstraat	Molier, tom johannes
Marifleur	Dasstraat	10	Dasstraat	Ginneken, franciscus jacobus maria van
Rico	Dasstraat	36	Dasstraat	VOF snackbar rico
Samiramis	Dasstraat	2	Dasstraat	Bloom, cornelis maria wilhelmus
De Lange Muur	Hazelwormstraat	1	Dasstraat	Pan shi chun
Tom Molier	Dasstraat	5	Dasstraat	Delito beheer bv
Postagentschap	Dasstraat	12	Dasstraat	Fa. bouter
Delicious	Griegstraat	283	Delft-Verdiplein	Euro Invest Kerkrade B.V.

Babylon	Griegstraat	285	Delft-Verdiplein	Euro Invest Kerkrade B.V.
Gall & Gall	Griegstraat	281	Delft-Verdiplein	Euro Invest Kerkrade B.V.
A & P	Griegstraat	275	Delft-Verdiplein	Euro Invest Kerkrade B.V.
DIO Minerva	Griegstraat	277	Delft-Verdiplein	Euro Invest Kerkrade B.V.
Karlas	Griegstraat	275	Delft-Verdiplein	Euro Invest Kerkrade B.V.
Tom Molier	Griegstraat	287	Delft-Verdiplein	Euro Invest Kerkrade B.V.
Bakker van de Hoek	H de Grootstraat	35	H de Grootstr	Kluiters,josephus antonius
Elsenaar	H de Grootstraat	92	H de Grootstr	Elsenaar, jan willem
Fracella	H de Grootstraat	100	H de Grootstr	Zegwaard, willem
Maternite	H de Grootstraat	110	H de Grootstr	Logchem, gerardus antonius van
Romberg	H de Grootstraat	25	H de Grootstr	Ruiter,john laurus alexander de
Van Kapel	H de Grootstraat	51	H de Grootstr	Kapel, cornelis van
C van Kapel	H de Grootstraat	122	H de Grootstr	Elektro-technisch bureau c. van kapel b.v.
Crazy Diamond	H de Grootstraat	10	H de Grootstr	Diaconie der nederduitsch herv. gemeente
Erciyes	H de Grootstraat	136	H de Grootstr	Vrijenhoek, adolf
Spare Rib	H de Grootstraat	96	H de Grootstr	Dorsthorst, dave te
Monique	H de Grootstraat	39	H de Grootstr	Schiestreek vastgoed b.v.
Boetiek Santiago	H de Grootstraat	248	H de Grootstr	Hoog goed beleggingen b.v.
Van Stolk	H de Grootstraat	394	H de Grootstr	Christelijke woonstichting vidomes
Leegstand	Hof V Delftlaan	87	Hof van Delftlaan	Arkel delft b.v.
Klein Westland	Hof V Delftlaan	91	Hof van Delftlaan	Schenkeveld, jacobus theodorus maria
Bierhuizen	Hof V Delftlaan	63	Hof van Delftlaan	Jager, andries wilhelm de
De Plattelander	V Bossestraat	3	Hof van Delftlaan	Vreugdenhil, neeltje helena
Ofwegen	Hof V Delftlaan	81	Hof van Delftlaan	Lieffering, gerardus johannes
De Zonnewijzer	Hof V Delftlaan	85	Hof van Delftlaan	Arkel delft b.v.
Kees Gillemans	Hof V Delftlaan	75	Hof van Delftlaan	Hoeven, anton philippus van der
Verbree	C Fockstraat	145	Hof van Delftlaan	Verbree, cornelis marinus johannes
Codis	Hof V Delftlaan	69	Hof van Delftlaan	Hoeven, anton philippus van der
't Mannetje	V Bossestraat	2	Hof van Delftlaan	Bracco gartner, louis ferdinand julien rosalia
Hof V Delft	Hof V Delftlaan	61	Hof van Delftlaan	Hof van delft apotheek b.v.
De Salamander	Vd Bruggenstraat	11	Hof van Delftlaan	Drogisterijen de salamander
Reflections	Rochussenstraat	4	Hof van Delftlaan	Marras, mario salvatore
Van de Plank	Rochussenstraat	3	Hof van Delftlaan	Broeselske, katrina johanna regis
Van de Schans	Hof V Delftlaan	76	Hof van Delftlaan	Spronsen, josephus johannes cornelis van
De Hoofdzaak	Hof V Delftlaan	63	Hof van Delftlaan	Adrichem, johannes franciscus cornelis van
Ben Stokman	C Fockstraat	148	Hof van Delftlaan	Rotmeijer maria
Postagentschap	V Bossestraat	2	Hof van Delftlaan	Bracco gartner, louis ferdinand julien rosalia
Pieterneel	C Fockstraat	110	Hof van Delftlaan	Rotmeijer nelly
Fin. Diensten Centrum Delft	Hof V Delftlaan	2	Hof van Delftlaan	Putman, carolus gertrudis johannes maria
Dilara	Krakeelpolderweg	39	Krakeelpolderwg	R. katholieke bouwvereniging st. hypolitus

Als Van Ouds	Krakeelpolderweg	38	Krakeelpolderwg	R. katholieke bouwvereniging st. hypolitus
MCD Supermarkten	Krakeelpolderweg	27	Krakeelpolderwg	Adres onbekend
Van de Pluijm	Krakeelpolderweg	44	Krakeelpolderwg	R. katholieke bouwvereniging st. hypolitus
Kockie	Krakeelpolderweg	45	Krakeelpolderwg	R. katholieke bouwvereniging st. hypolitus
Al Capone's Pizza's & Pasta's	Krakeelpolderweg	21	Krakeelpolderwg	R. katholieke bouwvereniging st. hypolitus
Wijsman	Krakeelpolderweg	50	Krakeelpolderwg	R. katholieke bouwvereniging st. hypolitus
Van Geenen	Krakeelpolderweg	33	Krakeelpolderwg	R. katholieke bouwvereniging st. hypolitus
Delicious	Krakeelpolderweg	32	Krakeelpolderwg	R. katholieke bouwvereniging st. hypolitus
Albert Heijn	Laan van Altena	34	Laan v altena	Ahold vastgoed b.v.
Colijn	Lindelaan	31	Lindelaan	Stichting vestia groep
J van Donk	Lindelaan	17	Lindelaan	Stichting vestia groep
Farouche	Lindelaan	19	Lindelaan	Hagendijk, elisabeth margaretha
The Swing	Lindelaan	27	Lindelaan	Stichting vestia groep
Het Pleintje	Lindelaan	5	Lindelaan	Snackbar 't pleintje
Het Witte Huis	Lindelaan	1	Lindelaan	Spaans, erica cornelia maria
I en M	Lindelaan	29	Lindelaan	Stichting vestia groep
Leegstand	Multatuliweg	61	Multatuliweg	Eos building b.v.
Kopak	Multatuliweg	53	Multatuliweg	Lidl nederland gmbh
Multatuli	Multatuliweg	65	Multatuliweg	Kahle, laurens hendricus
Multatuli	Multatuliweg	65	Multatuliweg	Kahle, laurens hendricus
't Bliedje	Multatuliweg	63	Multatuliweg	Janszen, jacobus antonia
Volumemarkt	Nassaulaan	23	Nassaulaan E.O.	Stichting delftwonen
De Vries	Nassaulaan	6	Nassaulaan E.O.	Stichting delftwonen
Ron & Gijs	St Aldegondestraat	2	Nassaulaan E.O.	Stichting vestia groep
Gebben	Nassaulaan	18	Nassaulaan E.O.	VOF green partners
EVM Pêvê	Nassaulaan	61	Nassaulaan E.O.	Stichting vestia groep
Hannibal	Nassaulaan	36	Nassaulaan E.O.	Beaart han
Riaz	Nassaulaan	44	Nassaulaan E.O.	Schenkeveld, jacobus theodorus maria
Koot	Nassaulaan	46	Nassaulaan E.O.	Koot, jacobus joseph maria
Rabobank	Nassaulaan	18	Nassaulaan E.O.	Stichting delftwonen
Romero's	Nassaulaan	155	Nassaulaan E.O.	Stichting vestia groep
Karlas	Nassauplein	56	Nassaulaan E.O.	Karlas, franciscus adrianus maria
Leegstand	Ternatestraat	34	Ternatestraat	Velner johannus gerardus lambertus
Leegstand	Ternatestraat	32	Ternatestraat	Nederpelt, dorothea maria aurelia
Leo Quack	Ternatestraat	107	Ternatestraat	Quack leendert
Bierhuizen	Ternatestraat	44	Ternatestraat	Bakkerij n.f. bierhuizen b.v.
Borsboom	Ternatestraat	36	Ternatestraat	Zuydgeest, damianus theodorus cornelis
Den Hollander	Ternatestraat	42	Ternatestraat	Hollander, johannes hendrikus den
Thuismarkt	Ternatestraat	111	Ternatestraat	Stichting delftwonen
Kras	Ternatestraat	38	Ternatestraat	Kras, hendrikus maria

Daniels	Ternatestraat	40	Ternatestraat	Daniels, anthonius martinus
Goudenregen	Ternatestraat	109	Ternatestraat	Stichting delftwonen
Postagentschap	Ternatestraat	38	Ternatestraat	Kras, hendrikus maria
Fruitgigant	V Foreestweg	27	V Foreestwg	J. Snoek bv
Kees Bakt 't Zelf	Schuylenburchstr	48	V Foreestwg	Stichting vestia groep
Echte Bakker Delicious	V Foreestweg	37	V Foreestwg	J. Snoek bv
Stoffer	Schuylenburchstr	60	V Foreestwg	Velden, stan van der
Toko Oen	V Foreestweg	29	V Foreestwg	J. Snoek bv
Van Duyvenbode	Schuylenburchstr	50	V Foreestwg	Stichting vestia groep
Blijdorp	Schuylenburchstr	54	V Foreestwg	Stichting vestia groep
Plusmarkt	V Foreestweg	2	V Foreestwg	B.V. Sperwer onroerend goed
Steenhuis	Schuylenburchstr	52	V Foreestwg	Stichting vestia groep
DA drogisterij Van Foreest	V Foreestweg	18	V Foreestwg	Tan iem nio roosje hilda
Kunst onder DAC	V Groenewegenstr	34	V Foreestwg	Stichting vestia groep
The Read Shop	V Foreestweg	18	V Foreestwg	Tan iem nio roosje hilda
Den Boer	V Foreestweg	22	V Foreestwg	Velden, stan van der
F M C	Schuylenburchstr	62	V Foreestwg	Velden, stan van der
Brommerhoek Vink	Vd Lelystraat	93	V Foreestwg	Gaag adriana arina van der
Intercomfort Trends & classics	V Foreestweg	10	V Foreestwg	Tan iem nio roosje hilda
Decorlight	V Foreestweg	43	V Foreestwg	BV Exploitatie maatschappij belmaro
Nedlux	V Foreestweg	8	V Foreestwg	Tan iem nio roosje hilda
't Koopjeshuis	Schuylenburchstr	56	V Foreestwg	Stichting vestia groep
Ron's	V Foreestweg	19	V Foreestwg	J. Snoek bv
Centrum West	V Foreestweg	92	V Foreestwg	Velden, stan van der
den Burg	V Foreestweg	21	V Foreestwg	J. Snoek bv
Dennis	Schuylenburchstr	58	V Foreestwg	Velden, stan van der
Selamat	V Foreestweg	2	V Foreestwg	Foo sou me
Videotiek	V Foreestweg	35	V Foreestwg	J. Snoek bv
Van de Velden	Schuylenburchstr	64	V Foreestwg	Velden, stan van der
Rock Hair	Schuylenburchstr	46	V Foreestwg	Stichting vestia groep
Martin	V Adrichemstraat	10	V Foreestwg	Bouwver. de goede woning gevestigd Delft
Quickynette	Schuylenburchstr	66	V Foreestwg	Velden, stan van der
Rabobank	V Foreestweg	6	V Foreestwg	Tan iem nio roosje hilda
Postagentschap	V Foreestweg	18	V Foreestwg	Tan iem nio roosje hilda
Weststreek Koophuis	V Foreestweg	4	V Foreestwg	Roo, karel Gustaaf de
Leegstand	V Lodensteynstraat	114	V Lodensteynstr	Stichting delftwonen
Peter's	V Lodensteynstraat	118	V Lodensteynstr	Bruin, petrus marinus franciscus de
China Dragon	V Lodensteynstraat	120	V Lodensteynstr	Lamens, sandra adriana
Haarwinkel	V Lodensteynstraat	116	V Lodensteynstr	Akkerman, elisabeth maria