

Aan
Burgemeester en wethouders
Afschrift aan

Nota

Datum
24-09-2008
Ons kenmerk
382029
Opsteller
H Wensveen
Bijlage

Onderwerp
Evaluatie programma buurtwinkelcentra 2002 - 2010

1. Inleiding

In het functioneren van buurten en wijken spelen buurtwinkelcentra een belangrijke rol. De aanwezigheid van winkelvoorzieningen in een buurt of wijk draagt in positieve zin bij aan het woon- en leefkwaliteit van de inwoners van die buurten en wijken. Naast het feit dat het buurtwinkelcentrum voor buurt- en wijkbewoners de mogelijkheid biedt om op relatief korte afstand hun boodschappen te doen, fungeert het buurtwinkelcentrum meer dan eens als ontmoetingsplaats in de buurt en krijgt daarmee ook een sociale functie: het buurtwinkelcentrum wordt het kloppend hart van de buurt of wijk.

Wordt het buurtwinkelcentrum als een belangrijk element gezien voor het functioneren van de buurt of wijk, het functioneren van het buurtwinkelcentrum zelf staat onder druk. Het buurtwinkelcentrum kan vaak niet meedoen in de voortgaande schaalvergroting in de detailhandel. Schaalvoordelen die in het economisch functioneren van de detailhandel elders wel kunnen worden behaald, blijven in het buurtwinkelcentrum achterwege. De toegenomen mobiliteit maakt dat de (mobiele) consument steeds meer keuze mogelijkheden krijgt waarmee het buurtwinkelcentrum ook steeds meer – en veelal van een ruimer aanbod voorziene – winkelcentra als concurrent krijgt.

Deze ontwikkelingen hebben er in 2002 toe geleid dat wij een ontwikkelingsperspectief voor de 14 Delftse buurtwinkelcentra hebben laten opstellen. Dit met het oogmerk om duidelijk te krijgen welke gerichte beleidsinzet noodzakelijk zou zijn om het functioneren van de buurtwinkelcentra te ondersteunen.

In de rapportage 'Delft- Buurtwinkelcentra 2002 – 2010' heeft het adviesbureau WPM Consultants een inventarisatie gemaakt van en een beoordeling gegeven over de Delftse buurtwinkelcentra. Tevens heeft het bureau daarbij per winkelcentrum een aantal aanbevelingen gedaan. De meeste van deze aanbevelingen hebben wij overgenomen. Voor een enkele aanbeveling gold dit niet.

In de raadsvergadering van 10 juni 2003 heeft u ingestemd met ons standpunt in deze en zijn op dat moment de contouren geschetst voor de beleidsinzet welke wij voor de daarop volgende jaren zouden betrachten.

In de raadsvergadering van 2 juni 2005 is een tussenrapportage over de behaalde resultaten tot dat moment aan de orde geweest. Inmiddels zijn we op een moment aangeland waarvan wij denken dat het zinvol is om tot een eindevaluatie te komen.

In deze nota worden de behaalde resultaten geëvalueerd en zal een conclusie worden getrokken over de toekomstige inzet van de gemeente voor de buurtwinkelcentra in Delft. Per buurtwinkelcentrum zal worden aangegeven wat onze inzet was en wat de resultaten zijn geweest die zijn bereikt. Als onze inzet afweek van de aanbevelingen van WPM Consultants zullen wij daar voor de goede orde op wijzen. De nota zal worden afgerond met een eindconclusie waarin aandacht zal worden besteed aan de wijze waarop het beleid voor de Delftse buurtwinkelcentra voor de toekomst verder ingevuld kan worden.

2. Uitgangspunten en doelstellingen

Voor het gemeentelijke beleid ten aanzien van de buurtwinkelcentra is een aantal uitgangspunten en doelstellingen gehanteerd.

Het in stand houden van de vitaliteit van de Delftse buurtwinkelcentra vormt de belangrijkste doelstelling van het gemeentelijk beleid. Voor het bereiken van deze doelstelling is draagvlak en samenwerking voor de uit te voeren maatregelen noodzakelijk. Dat dat draagvlak en die samenwerking voor een belangrijk deel gezocht en gevonden dient te worden bij de ondernemers en hun winkeliersverenigingen is zondermeer duidelijk. Een goede communicatie tussen en naar partijen toe is daarbij een wezenlijk element.

Als er initiatieven vanuit de markt tot stand komen dan zal de gemeente daarbij aansluiting zoeken. Overigens wel vanuit het uitgangspunt dat de ontwikkelingsvisie en de standpunten van de gemeenteraad daarbij als beleidskader fungeren.

Financieel kan een beroep gedaan worden op door de raad beschikbaar gestelde middelen. Zowel voor de individuele winkeliers – in de vorm van subsidiegelden uit de subsidieregeling Steun Bedrijven Stadsvernieuwing – als ook voor het doen van investeringen in de openbare ruimte zijn gelden beschikbaar. Maar ook voor het organiseren van procesmanagement of het uitvoeren van (deel)onderzoeken zijn middelen beschikbaar.

Aan het inzetten van financiële middelen door de gemeente wordt wel de voorwaarde verbonden dat ook de private partijen een actieve (financiële) rol in het proces van versterking van het buurtwinkelcentrum willen spelen. Betrokkenheid (mede in financieel opzicht) van de private partijen wordt daarmee als een belangrijk uitgangspunt voor het welslagen van het beleid voor de buurtwinkelcentra aangemerkt.

3. De buurtwinkelcentra nader bekeken

In deze paragraaf zullen de 14 buurtwinkelcentra de revue passeren. Per winkelcentrum zal achtereenvolgens een korte beschrijving van het centrum worden gegeven, zal de beoogde ontwikkelingsrichting, zoals deze door de raad is vastgesteld, worden weergegeven, zullen de uitgevoerde maatregelen en daarbij door de gemeente gemaakte kosten worden beschreven en zal het uiteindelijke resultaat voor het winkelcentrum worden geëvalueerd.

Met betrekking tot de kosten wordt nog opgemerkt dat circa € 70.000, -- aan kosten zijn gemaakt die niet aan specifieke winkelcentra zijn toe te delen. Aan de kosten van elk winkelcentrum is daarmee een gemiddeld bedrag van € 5.000, -- toegewezen. Een en ander kan ertoe leiden dat als er ogenschijnlijk geen inzet van gemeentezijde is gepleegd, toch een bedrag van ten minste € 5.000, -- bij de financiële inzet is opgenomen.

3.1. Dasstraat

Beschrijving

Binnen Tanthof Oost vervult het enigszins geïsoleerd gelegen winkelcentrum Dasstraat een belangrijke buurtfunctie. Het draagvlak is groot genoeg voor het functioneren van een

buurtwinkelcentrum. Het grootste probleem vormt de bereikbaarheid met de auto. Voor de aanwezige supermarkt wordt voldoende bestaanrecht gezien. Afhankelijk van de kwaliteit van de bereikbaarheid moet het risico van het verdwijnen van winkels in de overige dagelijkse branches, zoals de versspeciaalzaken niet worden uitgesloten.



Hoofdpunten ontwikkelingsrichting Dasstraat

• Als buurtwinkelcentrum behouden en op niveau houden
• Huidige winkelaanbod optimaliseren
• Verbeteren commerciële kwaliteit; cosmetische opknapbeurt: stimuleren/communiceren met de 9 verschillende eigenaren
• Aandacht voor bereikbaarheid en parkeergelegenheid
• Uitwerken verbeterplan met winkeliersvereniging

Uitvoering Dasstraat:

Met buurtbewoners en bedrijven zijn in september 2005 plannen besproken om de parkeerproblematiek in relatie tot de stedenbouwkundige infrastructuur te verbeteren.

Financiële inzet gemeente: € 34.000,--

Investerings marktpartijen --

Winkeliersvereniging: Ja, opgericht in 2004

De gemeentelijke financiële inzet is voor een belangrijk deel terug te voeren op het verlenen van een subsidie voor het project 'Ik woon in Tanthof'. Vanuit dit project zijn verschillende acties in het winkelcentrum gevoerd. Daarnaast is de financiële inzet gaan zitten in kosten die in het kader van procesmanagement zijn gemaakt. In de planperiode zijn geen investeringen gedaan in de openbare ruimte

Evaluatie Dasstraat:

Op 22 september 2005 heeft een bijeenkomst plaatsgevonden met een aantal buurtbewoners en de winkeliersvereniging. Van gemeentezijde is in die bijeenkomst aangegeven dat er geen medewerking zal worden verleend aan de wens om tot uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen te komen. Evenmin bestaat er geen bereidheid om de bussluis in de nabijheid van het winkelcentrum te wijzigen / aan te passen.

Ten aanzien van het eerste punt spelen financiële overwegingen een rol. Het realiseren van extra parkeerplaatsen zou onevenredig veel kosten met zich meebrengen. Daarnaast zijn ook stedenbouwkundige overwegingen in het geding. De bussluis maakt deel uit van de zorgvuldig gekozen verkeerskundige structuur van de wijk. Het aanpassen van de sluis zou deze structuur ernstig aantasten.

Wel is uitgesproken dat in het geval Vidomes plannen voor het gebied uitwerkt die op de middellange tot lange termijn gaan spelen, de gemeente mogelijkerwijs alsnog aansluiting bij deze plannen kan zoeken. Alsdan kan bezien worden in hoeverre het openbare gebied alsnog aanpassingen verdient.

Het overleg dat heeft plaatsgevonden heeft er al met al niet toe geleid dat vanuit de optiek van ondernemers en bewoners de problemen op het vlak van bereikbaarheid (busluis), het aantal parkeerplaatsen en de verkeersveiligheid zijn weggenomen.

Een initiatief om te komen tot een kunsttoepassing in het winkelcentrum is om kwalitatieve redenen niet doorgegaan.

Aandachtspunten Dasstraat voor de toekomst

De bereikbaarheid, het parkeren en de verkeersveiligheid zijn vanuit de optiek van ondernemers en bewoners problemen die het functioneren van het winkelcentrum Dashof belemmeren.

Hoewel het standpunt van de gemeente op dit moment geen ruimte biedt om hierin met oplossingen te komen, kan de uitwerking van de ontwikkelingsplannen van Vidomes op de middellange tot lange termijn wellicht tot andere inzichten leiden. De ontwikkelingen op dit vlak dienen dan ook gevolgd te blijven worden.

Ondanks dat een eerder initiatief om het winkelcentrum met kunst te verfraaien geen doorgang heeft gevonden behoort een dergelijke toepassing nog steeds tot de mogelijkheden om de aantrekkelijkheid van het winkelcentrum te vergroten. Eventuele nieuwe initiatieven dienen afgestemd te worden met de inmiddels functionerende winkeliersvereniging.

3.2. Bikolaan

Beschrijving

Het winkelcentrum Bikolaan heeft een gezond economisch perspectief en vervult eveneens een belangrijke functie voor de buurt. De problematiek betreft de stedenbouwkundige infrastructuur, die zich echter moeilijk laat wijzigen. Met een adequaat plan voor de openbare omgeving (parkeren, zichtbaarheid winkelcentrum) kan dit centrum evenwel zijn functie als buurtwinkelcentrum behouden.



Hoofdpunten ontwikkelingsrichting Bikolaan

• Parkeerregulering
• Indien mogelijkheden zich voordoen winkelaanbod versterken met kernbranches (foodspeciaal) en mogelijkheden openhouden voor verdere vergroting supermarkt/winkelvloeroppervlak food, Vergroting drogisterijaanbod zeer wenselijk; streven naar afname horecafuncties. Uitbreiding m2 winkelvloeroppervlak food zonodig ondersteunen met functiewijziging bestemmingsplan
• Verbeteren commerciële kwaliteit; met name de zichtbaarheid (verwijssysteem, eye-catchers, etc)

Uitvoering Bikolaan:

Financiële inzet gemeente: € 34.000,--
Investerings marktpartijen --
Winkeliersvereniging: Ja, opgericht in 2003

De gemeentelijke financiële inzet is voor een belangrijk deel terug te voeren op het verlenen van een subsidie voor het project 'Ik woon in Tanthof'. Vanuit dit project zijn verschillende acties in het winkelcentrum gevoerd. Een kunsttoepassing op het plein voor het winkelcentrum is om financiële redenen niet doorgegaan.

Daarnaast is de financiële inzet gaan zitten in kosten die in het kader van procesmanagement zijn gemaakt. In de planperiode zijn geen investeringen gedaan in de openbare ruimte

Evaluatie Bikolaan:

Er is verschillende keren getracht de ondernemers te enthousiasmeren om inzet te plegen voor de versterking van het winkelcentrum. Als voorzet is door het gemeentelijk projectteam onderzocht wat de mogelijkheden waren om de zichtbaarheid van het winkelcentrum te vergroten. Tot resultaten heeft dit echter niet geleid.

Gelet op het feit dat in het beleid voor de buurtwinkelcentra als uitgangspunt geldt dat een actieve (financiële) inzet van private zijde voorwaarde is voor gemeentelijke steun en deze actieve inzet in het geval van de Bikolaan niet aanwezig was, is in 2005 besloten niet langer inzet op de Bikolaan te plegen.

In het voorjaar van 2007 is weer een poging ondernomen om het verbeterproces alsnog vlot te trekken. In samenspraak met de ondernemer van de supermarkt is onderzocht of de ondernemers bereid zijn om zich in te zetten voor verbetering van het winkelcentrum. Draagvlak hiervoor blijkt toch aanwezig te zijn. Daarbij is volgens de ondernemers de uitvoering van een adequaat plan voor de openbare omgeving (onderhoud infra, zichtbaarheid winkelcentrum) van belang om dit centrum zijn functie als buurtwinkelcentrum te laten behouden.

Aandachtspunten Bikolaan voor de toekomst

Nu er draagvlak lijkt te bestaan voor inzet van de zijde van de ondernemers zou invulling gegeven kunnen worden aan het uitvoeren van een adequaat plan door bijvoorbeeld kunsttoepassingen te combineren met investeringen in het winkelcentrum (lay-out, vastgoed, signing en openbaar gebied). Bij de ondernemers bestaat hiervoor draagvlak.

3.3. Verdiplein

Beschrijving

Het Verdiplein beschikt, ondanks de ligging nabij het stadsdeelcentrum In de Hoven, over een redelijk gezond marktgebied. Door de geplande nieuwbouw kan de potentie van het winkelcentrum zelfs nog toenemen. In de wijk, met een sterke vertegenwoordiging van lagere inkomensklassen, heeft het buurtwinkelcentrum een sterk sociale functie. Voor behoud van deze functie is een integrale versterking van het winkelcentrum zeer op z'n plaats. Het achterwege blijven van ingrepen kan leiden tot een terugval van de functie tot buurtsteunpunt.



Hoofdpunten ontwikkelingsrichting Verdiplein

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

Uitvoering Verdiplein:

Er zijn plannen ontwikkeld om de openbare ruimte rondom het winkelgebied aan te passen. Deze plannen gingen uit van het renoveren van de bestrating, vernieuwing van het straatmeubilair zoals prullenbakken en lantaarnpalen

Investerings gemeente: € 141.000,--

Investerings marktpartijen: € 375.000,-- aanpassen winkel en gevels

Winkeliersvereniging: Ja, opgericht in 2006

De financiële inzet van de gemeente is voornamelijk gaan zitten in de kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. De investering van de private partij is gericht geweest op het onroerend goed. De gevelpartij is door de eigenaar aangepast.

Evaluatie Verdiplein:

Om de sterke sociale functie als winkelcentrum te behouden zijn, als een integrale versterking van het winkelcentrum, eerst plannen ontwikkeld om de openbare ruimte aan te passen (renovatie bestrating, vernieuwing straatmeubilair: prullenbakken, lantaarnpalen). Als voorwaarde is daarbij wel gesteld dat de winkeliers en de eigenaar van het onroerend goed ook een bijdrage moesten leveren aan dit project. In gezamenlijkheid (door oprichting van een - nu goed functionerende - winkeliersvereniging die met steun van Gemeente is gerealiseerd) zijn de plannen vervolgens uitgevoerd.

Op 31 maart 2007 is het winkelcentrum feestelijk heropend door wethouder Merks. Het project is dus als opgeleverd te beschouwen. De winkeliers zijn zeer tevreden over het bereikte resultaat en hebben hun bedrijfsvoering zien verbeteren.

Aandachtspunten Verdiplein voor de toekomst

Inmiddels heeft er een wijziging plaatsgevonden in de invulling van het winkelcentrum. De voorheen aanwezige C1000 is verdwenen en hiervoor is een Lidl vestiging in de plaats gekomen. Omdat deze supermarkt formule een andere consumenten doelgroep bedient, kan dit effecten hebben voor het functioneren van het gehele winkelcentrum. Tegen die achtergrond dient de opgebouwde relatie met de betrokken ondernemers van het winkelcentrum onderhouden te worden en waar nodig zal er extra geïnvesteerd dienen te worden in samenwerking tussen ondernemers enerzijds en gemeente en ondernemers anderzijds.

3.4. Van Foreestweg

Beschrijving

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



Hoofdpunten ontwikkelingsrichting Van Foreestweg

• Versterking positie als buurtwinkelcentrum; medewerking verlenen aan conceptversterkende 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

Uitvoering Van Foreestweg:

Versterking van het winkelcentrum Van Foreestweg dient zich met name te richten op het ten noorden van de van Foreestweg gelegen winkelconcentratie. De winkelconcentratie gelegen ten zuiden van de van Foreestweg kan in zijn huidige hoedanigheid blijven bestaan. Dit deel heeft een eigen specifiek winkelaanbod bestaande uit winkels die minder afhankelijk zijn van passanten. Voor winkels die daarvoor wel afhankelijk zijn kan een verplaatsing naar het noordelijk deel van het winkelcentrum plaatsvinden. Het totale winkelareaal ten noorden van de Van Foreestweg kan met $\pm 1200 \text{ m}^2$ bvo worden uitgebreid.

Financiële inzet gemeente: € 22.000,--

Investerings marktpartijen: --

Winkeliersvereniging: Ja, opgericht in 2003

Een groot deel van de financiële inzet van de gemeente is gaan zitten in kosten voor procesmanagement. Van private zijde is een plan opgesteld voor de uitbreiding/verplaatsing van de supermarkt. Investerings in de openbare ruimte zijn niet gepleegd.

Evaluatie Van Foreestweg:

In opdracht van Plus Vastgoed is een studie verricht naar de mogelijkheden voor herontwikkeling van de supermarkt in haar omgeving. Van de drie varianten die in de studie aan de orde zijn geweest zijn er twee voor Plus vastgoed niet acceptabel gebleken, terwijl de overblijvende variant voor de gemeente onoverkomelijke problemen gaf. Deze situatie heeft tot de conclusie geleid dat over een eventuele uitbreiding / verplaatsing van de supermarkt op dit moment geen overeenstemming kan worden bereikt. Met de verplaatsing van de supermarkt zou een investering zijn gemoeid van ettelijke miljoenen.

Aandachtspunten Van Foreestweg voor de toekomst

Bezien zal worden in hoeverre de uitbreidingswens van de supermarkt in de toekomst betrokken kan worden bij een beoogde gebiedsontwikkeling van de Kuyperswijk. Daarbij zal het belang van een supermarkt die (o.a. qua omvang en daarmee breedte en diepte van het assortiment) voldoet aan de eisen van vandaag de dag nadrukkelijk meewegen bij het verkennen van de mogelijkheden voor de gebiedsontwikkeling. In de richting van Plus Vastgoed is aangegeven dat bij een integrale gebiedsontwikkeling de mogelijkheden voor verplaatsing van de supermarkt opnieuw verkent kunnen worden.

Gelet op de geplande woningbouwontwikkelingen in de Harnaschpolder is er tevens aanleiding om de ontwikkelingspotentie van het winkelcentrum in breder verband te bezien. Verkennend overleg met de winkeliersvereniging is hiertoe gestart.

3.5. Vrijheidslaan

Beschrijving

Het buurtwinkelcentrum Vrijheidslaan presteert goed. Door de combinatie van een goede bereikbaarheid en redelijke parkeermogelijkheden heeft de supermarkt een buurtoverstijgende functie.



Hoofdpunten ontwikkelingsrichting Vrijheidslaan

• optimaliseren in functie als buurtsteunpunt
• Winkelaanbod versterken met boeken/tijdschriften en mogelijkheden openhouden voor vergroting supermarkt
• Verbeteren attentiewaarde winkelcentrum
• Onderzoeken mogelijkheden aanpassing lay-out van het winkelgebied

Uitvoering Vrijheidslaan:

Voor het buurtwinkelcentrum Vrijheidslaan is een aantal plannen ontwikkeld welke verschillen in impact. Met de winkeliers is hierover overleg geweest en zij zijn allen enthousiast over het meest ingrijpende plan: slopen en nieuw bouwen. Daarbij is het uitgangspunt om de lay-out van het winkelcentrum naar buiten te laten keren en een winkelplein te creëren waarbij ook het verkeer anders zal worden afgewikkeld.

Financiële inzet gemeente: € 27.000,--
Investerings marktpartijen --
Winkeliersvereniging: Ja, opgericht in 2004.

Evaluatie Vrijheidslaan:

Realisering van de plannen voor herontwikkeling van winkelcentrum Vrijheidslaan verlopen moeizaam; dit ondanks het enthousiasme van de winkeliersvereniging. Het gegeven dat er sprake is van verdeeld eigendom is een van de redenen voor dit moeizame proces.

Vooruitlopend op het integraal herontwikkelen van het winkelcentrum heeft de ondernemer van de supermarkt een aanvraag voor een bouwvergunning ter uitbreiding van zijn winkel ingediend. De ondernemer is gevraagd om de aanvraag in te trekken omdat niet voldaan werd aan de eisen voor een bouwvergunning. Van de zijde van de gemeente is voorts kritiek geleverd op de bouwaanvraag vanwege het niet voldoen aan de parkeernorm, het onvoldoende rekening houden met de achter het bouwplan gelegen ecologische zone en het geen deel uitmaken van een integraal plan met het deel van het winkelcentrum gelegen aan de overzijde van de supermarkt.

Op verzoek van de winkeliers, die nog steeds voorstander zijn van het herontwikkelingsproces, heeft de gemeente een overleg met de eigenaren geïnitieerd. Het merendeel van de eigenaren is eveneens voorstander van het integrale herontwikkelingsproces. Voordat een verder besluit hiertoe wordt genomen, willen de eigenaren inzicht in de kosten en de verdeling ervan.

Met het doorvoeren van een aantal aanpassingen in het bouwplan heeft de supermarktondernemer in mei alsnog zijn bouwaanvraag ingediend.

Aandachtspunten Vrijheidslaan voor de toekomst

Herontwikkeling voor dit winkelcentrum is van groot belang voor het voortbestaan / bestaansrecht van dit buurtwinkelcentrum. Op grond van de evaluatie onder winkeliers en eigenaren zijn er mogelijkheden om de plannen tot herontwikkeling van het winkelcentrum / het openbaar gebied in combinatie met de bouwaanvraag van C1000 nader uit te werken. Hiervoor is een passend budget benodigd. Verdere uitwerking van herontwikkelingsplannen vereist zowel actieve betrokkenheid van de ondernemers als van de gemeente.

3.6. Multatuliweg**Beschrijving**

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



Hoofdpunten ontwikkelingsrichting Multatuliweg

• Inzetten op aanpak om als voorzieningenstrip te behouden
• Aan wens tot winkeluitbreiding supermarkt Lidl tegemoet komen.
• Inrichting omgeving: aandacht voor extra parkeervoorzieningen

Uitvoering Multatuliweg:

In juni 2004 is het aantal parkeerplaatsen uitgebreid van 17 naar 33. De Lidl supermarkt heeft 2/3 van de kosten voor de aanleg voor haar rekening genomen en de gemeente 1/3. Lidl wilde destijds graag uitbreiden op de huidige locatie. Inmiddels heeft Lidl een pand betrokken aan het Verdiplein. Onduidelijk is nog of de nieuwe vestiging aan het Verdiplein gevolgen heeft voor de vestiging aan de Multatuliweg. Onduidelijk is ook of er voor de vestiging aan de Multatuliweg nog uitbreidingswensen bestaan.

Investerings gemeente: € 19.000,--

Investerings marktpartijen: € 18.000,-- (bijdrage aanleg parkeerplaatsen)

Winkeliersvereniging: Nee

Evaluatie Multatuliweg:

Na de uitbreiding van de parkeerplaatsen zijn geen verdere initiatieven ondernomen. Van de zijde van de ondernemers zijn geen signalen meer vernomen die hiertoe zouden aanzetten. In de tussenliggende tijd heeft Lidl een vestiging geopend aan het Verdiplein (in plaats van de aldaar voorheen gevestigde C1000 supermarkt).

Aandachtspunten Multatuliweg voor de toekomst

De opening van de Lidl aan het Verdiplein kan gevolgen hebben voor het functioneren van het filiaal aan de Multatuliweg. Geconstateerd is al dat door het ontbreken van een volledig aanbod de buurtfunctie van de winkelcluster beperkt is. Mocht het openen van Lidl aan het Verdiplein (negatieve) gevolgen hebben voor het functioneren van de vestiging aan de Multatuliweg dan is voorstelbaar dat het functioneren van de winkelcluster in gevaar komt. In dat geval zou opnieuw overwogen moeten worden of de inzet gericht moet blijven op het behoud van de voorzieningenstrip of dat deze ook een andere invulling kan krijgen.

3.7. Laan van Altena

Beschrijving

De solitaire Albert Heijn supermarkt aan de Laan van Altena heeft na uitvoering van de plannen voor verplaatsing (en vergroting) naar een naastgelegen kavel qua economisch functioneren een uitstekend vooruitzicht. Naar verwachting zal de vestiging klanten blijven trekken vanuit de buurt maar ook van ver daarbuiten. Dit laatste valt met name toe te

schrijven aan de goede bereikbaarheid van de locatie. In de nieuwe situatie waarin ook het parkeren zal zijn geoptimaliseerd, zal deze bereikbaarheid alleen nog maar versterkt worden. De nieuwe vestiging van Albert Heijn zal weliswaar zelf goed kunnen functioneren de vestiging vormt tegelijkertijd een bedreiging voor de nabijgelegen buurtwinkelcentra van de Van Foreestweg en de Hof van Delftlaan. De trekkracht van de (supermarkt)formules in deze winkelcentra is kleiner en beperkt daarmee de distributieve mogelijkheden van deze centra.



Hoofdpunten ontwikkelingsrichting Laan van Altena

- Uitvoeren plannen verplaatsing en vergroting AH

Uitvoering Laan van Altena:

De nieuwbouwplannen voor een grote AH supermarkt van 2.100 m² bvo en 30 appartementen aan de Laan van Altena/Ruijs de Beerenbroeckstraat worden gerealiseerd zonder steun en bemoeienis van de gemeente.

Financiële inzet gemeente: € 22.000,--
Investerings marktpartijen nog onbekend
Winkeliersvereniging: n.v.t.

De hier gemaakte kosten zijn voor een belangrijk deel terug te voeren op het toedelen van kosten voor projectmanagement op het niveau van het programma aanpak buurtwinkelcentra..

Specifiek voor de Laan van Altena zijn kosten gemaakt gemoeid met het verkennen van de mogelijkheden voor verplaatsing van de Albert Heijn vestiging

Evaluatie Laan van Altena:

De gemeente heeft het in planologische zin mogelijk gemaakt dat de solitaire supermarkt van Albert Heijn wederom als solitaire supermarkt op een nieuwe locatie en met meer m² winkelvloeroppervlak zich kan hervestigen. Vanuit het perspectief van het ondersteunen en instandhouden van de buurtwinkelcentra is er geen verdere betrokkenheid van de gemeente bij deze locatie.

Aandachtspunten Laan van Altena voor de toekomst

Vanuit de bescherming / ondersteuning van het functioneren van de buurtwinkelcentra gelegen in de directe nabijheid van de Laan van Altena (Van Foreestweg en Hof van Delftlaan) dient er op te worden toegezien dat verdere groei van de vestiging aan de Laan van Altena niet meer aan de orde is.

3.8. Van Lodensteynstraat

Beschrijving

Het bieden van buurtvoorzieningen in deze buurt is zeer lastig; het draagvlak is gering, de concurrentie nabij en sterk.



Hoofdpunten ontwikkelingsrichting Van Lodensteynstraat

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Van Lodensteynstraat biedt geen perspectieven voor een gerichte aanpak• Plannen voor supermarkt aan de Lindelaan worden ondersteund |
|--|

Uitvoering Van Lodensteynstraat:

De Van Lodensteynstraat is gelegen in de wijk Vrijeban. Elders in deze wijk (Bomenwijk) worden mede dankzij de inbreng van buurtbewoners en het programma Aanpak Buurtwinkelcentra door Vestia Delft nieuwbouwplannen voor een buurtsupermarkt met een oppervlakte van meer dan 1000 m² bvo gemaakt.

Financiële inzet gemeente: € 19.000,--

Investerings marktpartijen --

Winkeliersvereniging: Nee

De hier gemaakte kosten zijn voor een belangrijk deel terug te voeren op het toedelen van kosten voor projectmanagement op het niveau van het programma aanpak buurtwinkelcentra..

Evaluatie Van Lodensteynstraat:

Gelet op de beoogde ontwikkelingen in de Bomenwijk waar een nieuwe buurtsupermarkt gerealiseerd gaat worden en de functie die deze supermarkt ook voor het gebied rondom de Van Lodensteynstraat gaat vervullen kan beleidsinzet voor de Van Lodensteynstraat daarmee achterwege blijven.

Er zijn (en zullen) dan ook geen concrete plannen meer voor dit gebied (worden) uitgewerkt.

Aandachtspunten Van Lodensteynstraat voor de toekomst

Met de conclusie dat vanuit de optiek van de aanpak van de buurtwinkelcentra geen gerichte beleidsinzet meer voor de Van Lodensteynstraat wordt nagestreefd, komt de vraag aan de orde hoe om te gaan met vrijkomende winkelruimte.

Op dit moment worden de aanwezige m2 winkelruimte voor een belangrijk deel ingevuld door een speciaalzaak voor visbenodigdheden. Slechts één pand staat leeg. Het niet langer ondersteunen van de winkelfunctie impliceert dat ruimte gegeven kan worden aan functiewijziging zo daar vanuit de markt behoefte aan is. Hierbij kan gedacht worden aan functies in de zin van bijvoorbeeld commerciële dienstverlening, maar ook kleine ambachtelijke bedrijven in de milieu categorieën 1 en 2. Daarbij zal de wijze waarop een oplossing kan worden gevonden voor de parkeerbehoefte van deze bedrijven naar verwachting maatgevend zijn voor hun vestigingsmogelijkheden.

3.9. Nassaulaan

Beschrijving

De perspectieven voor een buurtwinkelcentrum in de wijk Wippolder zijn in theorie gunstig. De sterke toename van het aantal bewoners van de wijk ligt hieraan ten grondslag. Door de omvang van de wijk en de 'doorsnijding' met drukke verkeersaders zullen echter lang niet alle bewoners van de wijk op het winkelcentrum zijn georiënteerd.

De Nassaulaan als winkelcentrum vertoont geen echte eenheid. De koppeling van de verspreid liggende winkels met de supermarkt als centrale aankoopplaats is beperkt. De huidige ruimtelijke setting maakt het niet mogelijk om tot een geconcentreerd winkelgebied te komen, waarmee de perspectieven voor de nog zittende dagelijkse branches voor de toekomst kunnen verslechteren.

Door de te verwachten bevolkingstoename (van 9.500 naar ca. 13.000 inwoners op termijn) zijn er qua marktruimte mogelijkheden voor extra m2 winkelvloeroppervlak, waarbij gedacht kan worden aan een ontwikkeling in de vorm van een nieuw woon/winkelcomplex. Uitbreiding van de supermarkt aan de Nassaulaan is een optie die op korte termijn de aantrekkingskracht van de Nassaulaan kan versterken



Hoofdpunten ontwikkelingsrichting Nassaulaan

• Medewerking verlenen aan het uitbreiden van de huidige supermarkt tot 700 – 800 m2
• Toestaan vestiging van niet-detailhandelsfuncties aan de Nassaulaan
• De ontwikkeling van een nieuw woon/winkelcomplex wordt niet nagestreefd. Met het tegen Wippolder aangelegen Zuidpoort gebied kan het winkelvoorzieningenniveau in Wippolder als adequaat worden aangemerkt.

Uitvoering Nassaulaan:

Aan de uitbreiding van de supermarkt aan de Nassaulaan is medewerking verleend door de gemeente. Daarbij is tevens het probleem van het laden en lossen betrokken

Financiële inzet gemeente: € 19.000,--

Investerings marktpartijen € 88.000,-- (aanpassingen supermarkt)

Winkeliersvereniging: Ja, opgericht

De hier gemaakte kosten zijn voor een belangrijk deel terug te voeren op het toedelen van kosten voor projectmanagement op het niveau van het programma aanpak buurtwinkelcentra..

Evaluatie Nassaulaan:

Aan de uitbreiding van de supermarkt aan de Nassaulaan is medewerking verleend.. Verder is het probleem van laden/lossen in 2007 opgelost en is de parkeersituatie verbeterd..

Aandachtspunten Nassaulaan voor de toekomst

Voor de Nassaulaan is ervoor gekozen om ook andere niet-detailhandelsfuncties toe te staan. Deze keuze impliceert een mogelijke toekomstige afkalving van de winkelfunctie aan de Nassaulaan. Gelet op de te verwachten bevolkingstoename in de wijk en de draagvlakvergroting die hieruit voortvloeit, zal dit naar verwachting wel een proces zijn dat pas op termijn zal gaan spelen .

Op het moment dat op basis van initiatieven vanuit de markt functiewijziging aan de orde komt, dient hier in planologische zin medewerking aan te worden verleend. .

3.10. Krakeelpolderweg**Beschrijving**

Voor zover gesproken kan worden van een primair verzorgingsgebied voor de winkelstrip aan de Krakeelpolderweg moeten de direct omwonenden hiertoe gerekend worden. Gelet op het afnemend inwonertal in de wijk zal het potentieel van de strip in de toekomst verder afnemen. De voor de huidige maatstaven te kleine supermarkt in de strip vervult primair een functie voor 'de vergeten boodschap'.

Door de ligging van de strip aan een drukke ontsluitingsweg wordt het draagvlak voor de winkelstrip voor een belangrijk deel gevormd door koopkracht toevloeiing van buiten de wijk. Door de nabije ligging van het stadsdeelcentrum in de Hoven is in de winkelstrip niet veel marktpotentie aanwezig. Ook de nabij gelegen Aldi vestiging beperkt de marktpotentie.

De ligging aan de ontsluitingsweg biedt het centrum perspectieven voor commerciële voorzieningen. De winkelstrip kan een cosmetische opknapbeurt gebruiken. Fysieke ingrepen in de zin van uitbreiding van winkelunits wordt niet zinvol geacht.



Hoofdpunten ontwikkelingsrichting Krakeelpolderweg

• Winkelstrip bestempelen als 'locatie voor gemêleerd aanbod' waar in toekomst commerciële functies worden uitgeoefend maar niet perse detailhandel.
• Streven naar cosmetische opknapbeurt
• Aan winkelstrip wordt lage prioriteit toegekend

Uitvoering Krakeelpolderweg:

Er zijn enkele verbeteringen doorgevoerd in de openbare ruimte zoals straatmeubilair, verlagen stoep en dergelijke. Vanwege de verbeteringen heeft de Krakeelpolderweg in september 2004 een straatfeest georganiseerd.

Financiële inzet gemeente: € 25.000,--
 Investerings marktpartijen --
 Winkeliersvereniging: Ja, opgericht in 2004

Circa ¼ van de financiële inzet van de gemeente is besteed aan verbeteringen in de openbare ruimte. Het overige deel van de kosten is terug te voeren op het toedelen van kosten voor projectmanagement op het niveau van het programma aanpak buurtwinkelcentra..

Evaluatie Krakeelpolderweg:

Het enthousiasme van de winkeliers was dusdanig dat gekeken is of met beperkte middelen de kwaliteit van de openbare ruimte verbeterd zou kunnen worden. Door de wijkcoördinator en de straatmanager zijn meerdere overleggen met de winkeliers gevoerd, waaruit verbeterpunten naar voren zijn gekomen. Dit heeft vervolgens geleid tot aanpassingen zoals het aanbrengen van fietsennietjes en het verlagen van het trottoir op bepaalde punten. Daarnaast wilde Delft wonen (nu: Woonbron Delft) nog nieuwe luifels aanbrengen. Dit is echter niet gebeurd. Wel is er verlichting in de luifels aangebracht om de uitstraling te verbeteren. In september 2004 is vanwege de verbeteringen een straatfeest gehouden.

Aandachtspunten Krakeelpolderweg voor de toekomst

Afhankelijk van de marktbehoefte zullen zich in dit centrum in de toekomst ook commerciële voorzieningen kunnen vestigen.

Naar verwachting zal in 2009 het profiel van de Krakeelpolderweg worden aangepast en zal de weg als 30 km gebied worden ingericht. Gelet op het belang voor de winkelstrip van van buiten de wijk komende bezoekers, verdienen met name de parkeermogelijkheden bij de herinrichting de aandacht.

3.11. Hof van Delftlaan

Beschrijving

Het winkelcentrum Hof van Delftlaan is een verouderd buurtwinkelcentrum. Het voldoet niet aan de eisen van minimale massa en mist daardoor trekkracht. De units in het centrum zijn klein en het onderhoud aan de panden is hier en daar achterstallig.

Het winkelcentrum ligt in de directe invloedssfeer van de Albert Heijn supermarkt aan de Laan van Altena en zal met de geplande verplaatsing en uitbreiding van die vestiging nog meer marktpotentie verliezen.

Door de ligging van het winkelcentrum aan een stedenbouwkundig aantrekkelijk plein te midden van de buurt kan het wel een aantrekkelijke locatie zijn voor een breed scala aan voorzieningen. De potenties voor puur dagelijkse voorzieningen zijn in verband met het beperkte klantenpotentieel in de directe omgeving echter gering. Hoewel er een behoorlijk aantal parkeerplaatsen beschikbaar is, zijn deze door het geldende parkeerregime slechts in beperkte mate beschikbaar voor de detailhandelsfunctie

Meewerken aan initiatieven van de supermarktorganisatie voor uitbreiding en doorvoering van verbeteringsplannen met betrekking tot het parkeren levert een bijdrage aan het behoud van het dagelijks aanbod in de wijk, wat gezien het relatief grote aantal ouderen in de wijk van belang is voor de leefbaarheid ervan..



Hoofdpunten ontwikkelingsrichting Hof van Delftlaan

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

Uitvoering Hof van Delftlaan:

Van gemeentezijde is een aantal plannen ontwikkeld dat zich richt op het opknappen van de openbare ruimte, de gevels en de luifels. Deze plannen zijn voorgelegd aan de winkeliers van de Hof van Delftlaan die hier positief op hebben gereageerd.

Financiële inzet gemeente: € 22.000,-- + € 35.000,-- (SBS subsidie)
Investerings marktpartijen € 183.000,--
Winkeliersvereniging: in oprichting (augustus 2008)

De financiële inzet van de gemeente is voor een belangrijk deel terug te voeren op het toedelen van kosten voor projectmanagement op het niveau van het programma aanpak buurtwinkelcentra. Voor een bedrag van € 35.000,-- is een subsidie toegekend ten behoeve van de verbouwing van een winkelpand, passend binnen de doelstellingen voor het winkelcentrum.

Evaluatie Hof van Delftlaan:

In het kader van de beoogde renovatie van de riolering in de Hof van Delftlaan is overleg gevoerd met de winkeliers om te bezien of deze werkzaamheden gecombineerd zouden kunnen worden met het aanbrengen van verbeteringen in de openbare ruimte. Van de zijde van de winkeliers zijn daarbij verschillende suggesties gedaan variërend van het verbeteren van de verkeersveiligheid tot het gezelliger maken van het gebied door aanpassing van de verlichting.

Eveneens is gekeken naar de mogelijkheden om de luifels aan te passen en is bezien welke kosten hiermee zijn gemoeid.

Omdat de renovatiewerkzaamheden aan de riolering zijn uitgesteld, is het enthousiasme bij de winkeliers voor de plannen en diensgevolge het contact met de winkeliers afgenomen.

Pas onlangs is hernieuwd contact gelegd met de ondernemers aan de Hof van Delftlaan. Daarbij is aangegeven dat de renovatie van de riolering op afzienbare termijn alsnog zijn beslag zal gaan krijgen en het opnieuw opportuun wordt om die werkzaamheden aan te grijpen om verbeteringen voor de Hof van Delftlaan door te voeren.

Aandachtspunten Hof van Delftlaan voor de toekomst

In augustus 2008 is opnieuw het contact gezocht met de winkeliersvereniging i.o. en zijn afspraken gemaakt om de winkeliersvereniging nadrukkelijk bij het renovatieproces te betrekken. Met betrekking tot de werkzaamheden is ervoor gepleit om deze niet gelijktijdig te doen plaatsvinden met de werkzaamheden aan de spoorzone.

3.12. Hugo de Grootstraat

Beschrijving

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



Hoofdpunten ontwikkelingsrichting Hugo de Grootstraat

• Winkelstrip heeft geen potentie: geen actief beleid op stimuleren winkelvestigingen. • Winkelstrip heeft desondanks lokale en zelfs een bovenlokale functie; de winkelfunctie dient daarmee niet losgelaten te worden

Uitvoering Hugo de Grootstraat:

Ondanks de mogelijke versterking van het gebied vanwege de Spoorzone, heeft de Hugo de Grootstraat te weinig marktpotentie om actief beleid te voeren gericht op de bevordering van de winkelfunctie. Met de ondernemers zijn dan ook geen concrete plannen uitgewerkt.

Financiële inzet gemeente: € 19.000,--

Investerings marktpartijen --

Winkeliersvereniging: Nee

De financiële inzet van de gemeente is terug te voeren op het toedelen van kosten voor projectmanagement op het niveau van het programma aanpak buurtwinkelcentra.

Evaluatie Hugo de Grootstraat:

Er zijn geen concrete plannen uitgewerkt.

Aandachtspunten Hugo de Grootstraat voor de toekomst

Overeenkomstig de wensen van de Raad zal de winkelfunctie in de toekomst behouden blijven. Dit betekent dat in planologische zin de winkelfunctie beschermd blijft. De gedachte dat na de realisatie van de Spoorzone het draagvlak voor de winkelfunctie zal kunnen toenemen rechtvaardigt dit standpunt. Consequentie hiervan kan zijn dat geaccepteerd moet worden dat winkelpanden die vrij komen mogelijk voor langere tijd leegstaan. Eventueel kan ter overbrugging naar het moment dat de Spoorzone is ontwikkeld dienstverlening als intermediaire functie worden toegestaan. Het omzetten naar een woonfunctie zou een te definitief karakter krijgen en is daarom niet gewenst.

3.13. Ternatestraat

Beschrijving

De Ternatestraat biedt geen mogelijkheden voor het realiseren van een compleet buurtwinkelcentrum. De marktpotentie van het winkelcentrum is beperkt, het centrum is niet goed bereikbaar, er zijn beperkte parkeermogelijkheden en de winkels functioneren matig tot slecht.

Ondanks het belang van behoud van het dagelijks aanbod in deze geïsoleerd gelegen buurt, biedt de ruimtelijke setting hiervoor al met al weinig perspectief. Winkels die de afgelopen tijd hun deuren hebben gesloten zijn qua functie gewijzigd o.a. in woningen.



Hoofdpunten ontwikkelingsrichting Ternatestraat

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Met de ondernemers zou onderzocht moeten worden of er andere mogelijkheden voor het winkelcentrum zijn dan het toestaan van functiewijziging (bijvoorbeeld naar de woonfunctie) bij bedrijfsbeëindiging, of het op termijn ontwikkelen van een solitaire buurtsuper op een strategische locatie |
| <ul style="list-style-type: none"> • Individuele wensen ondernemers met betrekking tot hun vestiging bespreekbaar houden • Streven naar cosmetische verbetering, geen hoge investeringen plegen |

Uitvoering Ternatestraat:

De openbare ruimte in het winkelcentrum is op enkele onderdelen aangepast. De Ternatestraat is herbestraat, er is nieuw straatmeubilair geplaatst (bankjes, lantarenpalen) en in een gedeelte van de Ternatestraat is eenrichtingsverkeer ingevoerd. Met de plaatsing van een giromaat is het verzorgingsniveau voor de buurt uitgebreid.

Op 23 oktober 2004 is met het houden van een straatfeest de herinrichting van het winkelcentrum officieel door de wethouder economische zaken afgerond. Er bestonden nog plannen voor het uitvoeren van een luifelplan en enkele individuele verbouwingsplannen.

Financiële inzet gemeente: € 24.000,-- + € 3.500,-- (SBS subsidie)

Investeringen marktpartijen onbekend

Winkeliersvereniging: Ja, opgericht in 2004.

Iets minder dan de ½ van de financiële inzet is besteed aan aanpassingen in de openbare ruimte. Ruim de ½ van de kosten is terug te voeren op de kosten voor projectmanagement.

Evaluatie Ternatestraat:

De bij uitvoering genoemde werkzaamheden zijn in 2004 uitgevoerd. Het buurtwinkelcentrum is inmiddels versterkt met een kapsalon welke in april 2007 is geopend. De ondernemer heeft ook een aanvraag voor subsidie ingediend in het kader van SBS-regeling en deze inmiddels ontvangen.

In een recentelijk gesprek met de desbetreffende ondernemer is gebleken dat het animo om tot gezamenlijke initiatieven te komen afgenomen is. Desondanks bestaat de bereidheid tot inzet om de organisatie en activiteiten onder de ondernemers te versterken.

Aandachtspunten Ternatestraat voor de toekomst

Aangegeven is dat de Ternatestraat een winkelcentrum is met weinig marktpotentie. In de afgelopen jaren is getracht door het aanbrengen van verbeteringen in de openbare ruimte en door het stimuleren van de organisatiegraad van de ondernemers het functioneren van het centrum te versterken. Gelet op de omzetting in het verleden van enkele panden van

winkelfunctie naar woonfunctie is het verstandig om ten aanzien van het functioneren van het winkelgebied de vinger aan de pols te houden.

Afhankelijk van het optreden van leegstand dient heroverwogen te worden of winkelfuncties voor functiewijziging in aanmerking komen.

3.14. Lindelaan

Beschrijving

Het bieden van buurtvoorzieningen in deze buurt is lastig; het draagvlak is gering, de concurrentie van de binnenstad is sterk en nabij. Ten tijde van het opstellen van de nota buurtwinkelcentra 2002 – 2010 was al sprake van een marginaal winkelcentrum zonder supermarktaanbod.



Hoofdpunten ontwikkelingsrichting Lindelaan

- In het kader van de herontwikkeling van de Bomenwijk zal medewerking worden verleend aan het onderzoek van Vestia om een nieuwe buurtsupermarkt in de gebiedsontwikkeling op te nemen

Uitvoering Lindelaan:

Mede dankzij de inbreng van het programma Aanpak Buurtwinkelcentra en de buurtbewoners heeft Vestia nieuwbouwplannen voor een buurtsupermarkt met een oppervlakte van meer dan 1000 m² bvo gemaakt. Er is nog geen uitsluitsel over de mogelijkheden om naast de supermarkt nog andere winkels te realiseren.

Investerings gemeente: € 39.000,--
Investerings marktpartijen: nog onbekend
Winkeliersvereniging: Nee

Circa € 12.500,-- is besteed aan kosten gemoeid met het opzetten en doen rijden van de Plus-bus. Circa € 26.500,-- is terug te voeren op de kosten voor projectmanagement.

Evaluatie Lindelaan:

In eerste instantie is een plan uitgewerkt om aan de Lindelaan een noodlocatie van de supermarkt te realiseren. Na goed overleg met de werkgroep “Buurtsuper Bomenwijk” is een alternatief plan uitgewerkt dat meer draagvlak heeft dan het oorspronkelijke plan. Inmiddels is dit plan – het realiseren van een nieuwe buurtsupermarkt met een omvang van circa 1000 m² - in uitvoering genomen.

In het kader van het kennis maken met de formule van de nieuw te realiseren buurtsupermarkt is uitwerking gegeven aan het plan om een bus, de zgn. "Plus-bus", te laten rijden van de Lindelaan via de Van Lodensteynstraat naar de Bikolaan, waar een Plus supermarkt is gevestigd. Op 24 mei 2007 is de (tijdelijke) buslijn feestelijk door wethouder Bolten geopend. Van gemeentezijde is voor 2007 een bijdrage van circa € 12.500,-- geleverd aan de kosten gemoeid met het opzetten en het rijden van de bus.

Aandachtspunten Lindelaan voor de toekomst

De realisatie van de nieuwe buurtsupermarkt, in combinatie met de ontwikkeling van woonappartementen zal in 2009 zijn beslag gaan krijgen en zal de reguliere bouwprocedure gaan doorlopen.

4. Samenvattend overzicht

Het in stand houden van de vitaliteit van de Delftse buurtwinkelcentra vormt de belangrijkste doelstelling van het gemeentelijk beleid.

Voor in totaal 13 van de 14 buurtwinkelcentra in Delft is vanaf medio 2003 (raadsbesluit buurtwinkelcentra) in meerdere of mindere mate invulling aan deze doelstelling gegeven.

Voor het 'buurtwinkelcentrum' Van Lodensteynstraat is de conclusie getrokken dat deze winkelconcentratie geen perspectief meer heeft op een gezond economisch functioneren. Dit betekent overigens niet dat de winkels die daar nu nog zijn gevestigd op zichzelf geen bestaansrecht hebben. Er zal echter geen actief beleid worden gevoerd om de winkelcentrum-functie daar te ondersteunen.

Voor de overige 13 centra is en blijft het beleid er vooralsnog op gericht om deze winkelcentra als zodanig in stand te houden en daarin beleidsmatige ondersteuning te verlenen.

Voor 4 centra zal die ondersteuning beperkt van aard zijn, omdat deze centra in de afgelopen periode een bepaald traject hebben doorlopen: Multatuliweg, Nassaulaan, Ternatestraat en Verdiplein. Voor deze centra is in meerdere of mindere mate (financiële) medewerking verleend aan aanpassingen in de openbare ruimte of aanpassingen aan de winkels.

Voor 2 centra zal de ondersteuning beperkt zijn omdat geen prioriteit aan deze centra wordt toegekend: Hugo de Grootstraat en Krakeelpolderweg. Voor het laatste winkelcentrum geldt overigens dat de openbare ruimte in het kader van de aanpassing van de Krakeelpolderweg tot 30 km gebied ingrijpend zal worden aangepakt. Hierbij wordt uiteraard het belang van het functioneren van het winkelcentrum betrokken.

Daarmee resten er nog 7 centra waar voor de komende tijd, ondanks het gegeven dat dit in de afgelopen jaren niet (altijd geheel) is gelukt, door beleidsmatige ondersteuning vooruitgang is te boeken in het functioneren ervan: Dasstraat, Bikolaan, Hof van Delftlaan, Van Foreestweg, Vrijheidslaan Lindelaan en Laan van Altena. De twee laatste centra zijn winkelcentra waar een bouwproces doorlopen zal gaan worden. Daarmee kennen deze centra hun eigen dynamiek. Voor de Vrijheidslaan en de Van Foreestweg zal dit mogelijkserwijs in de toekomst ook gaan gelden. Een en ander hangt af van de initiatieven van de eigenaren van het onroerend goed respectievelijk de planvorming rond een mogelijke gebiedsontwikkeling in de Kuyperwijk.

Hiermee resteren de centra Dasstraat, Bikolaan en Hof van Delftlaan als centra waar het beleid, gevoerd in de afgelopen periode, verder kan worden voortgezet. Voor de Hof van Delftlaan geldt daarbij dat de komende renovatie van de riolering in de straat aanknopingspunten biedt om plannen die in het verleden zijn blijven liggen alsnog in overleg met de winkeliersvereniging op te pakken. Voor de twee in het Tanthof gelegen winkelcentra

lijken deze aangrijpingspunten te liggen in een terugkerend enthousiasme van de winkeliersvereniging en mogelijke initiatieven van Vidomes voor planontwikkeling in het gebied.

Financieel is met de aanpak buurtwinkelcentra een bedrag gemoeid geweest van in totaal ruim € 468.000,--.

Winkelcentrum Verdiplein heeft met een bedrag van ruim € 140.000,-- het grootste beslag op deze gelden gelegd. Het is ook dit winkelcentrum waar de grootste aanpassingen in de openbare ruimte tot stand zijn gebracht.

Lindelaan, Bikolaan en Dasstraat volgen met een financieel beslag van respectievelijk € 38.000,--, en 2 maal € 34.000,--. Voor alle andere centra geldt dat het programma aanpak buurtwinkelcentra een financiële inzet van de gemeente van minder dan circa € 25.000,-- per centrum met zich heeft meegebracht.

Het programma aanpak buurtwinkelcentra is daadwerkelijk met ingang van 2004 gestart. Inmiddels loopt het programma dus circa 5 jaar. Gerekend over een 5 jaarsperiode geldt dat gemiddeld genomen circa € 90.000,-- per jaar aan het programma is uitgegeven.

Gedurende die periode is de ambtelijke bezetting op de voor het programma verantwoordelijke afdeling CKE beperkt geweest. Veel van de werkzaamheden hebben daardoor door middel van inhuur van derden plaatsgevonden. Dit vormt een verklaring voor het gegeven dat een relatief fors bedrag van circa € 225.000,-- (of wel bijna de helft van de gemeentelijke financiële inzet) is besteed aan projectmanagement, aanvullend onderzoek en externe expertise.

Hoewel dit soort processen, waarbij het verwerven van draagvlak veelal een belangrijk succesfactor is, veel inzet in de vorm van overleg kennen, wordt de verhouding tussen kosten voor overleg en advies enerzijds en kosten besteed aan de openbare ruimte en activiteiten in de winkelcentra anderzijds als relatief ongunstig beschouwd. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is daarnaast ook nog een bedrag van circa € 50.000,-- aan voorbereiding en toezicht besteed, waarmee een bedrag van circa € 195.000,-- resteert, dat gedurende de afgelopen vijf jaar in de kwaliteitsverbetering van de winkelcentra en hun ondernemersorganisaties is gestoken.

De private partijen hebben de afgelopen vijf jaren uiteraard ook investeringen in of ten behoeve van de winkelcentra gedaan. Genoemd kunnen worden het mede financieren van parkeerplaatsen aan de Multatuliweg, vernieuwen van gevels op het Verdiplein, planontwikkeling Lindelaan, Laan van Altena Vrijheidslaan en Van Foreestweg, en uitbreiding/verbouwing supermarkt aan de Hof van Delftlaan, Nassaulaan en Ternatestraat. Met deze private investeringen is een totaal bedrag gemoeid geweest van circa € 665.000,--. Uitvoering van de nieuwbouwplannen voor bijvoorbeeld de Laan van Altena of de Lindelaan zal de private investering uiteraard enorm doen toenemen.

5. (Hoe) verder?

Het programma aanpak buurtwinkelcentra kent een doorlooptijd van 2002 tot 2010.

In de nog resterende periode van ruim een jaar zal met name de aandacht gefocust worden op de 2 centra waar in het kader van de reconstructie van de weg werkzaamheden gaan plaatsvinden. Bezien zal worden in hoeverre kansen die er liggen om de buurtwinkelfunctie te versterken gecombineerd kunnen worden met de noodzakelijke infrastructurele werkzaamheden.

Daarnaast zal de aandacht gericht worden op de centra in het Tanthof. In het verleden is hier slechts beperkte voortgang geboekt. Het overleg met de winkeliersvereniging zal opnieuw

worden geactiveerd. Hieruit moet blijken in hoeverre er een basis is om in gezamenlijkheid het functioneren van de winkelcentra te versterken.

Voor de winkelcentra waar bouwactiviteiten staan gepland, zal het bouwproces gevolgd worden en waar noodzakelijk zal getracht worden eventuele plooiën in dit proces glad te strijken. Voor die centra waar sprake is van planontwikkeling zal contact met de ontwikkelende partijen worden gelegd en zal de voortgang in dit planproces waar mogelijk worden bevorderd en worden gemonitord.

Op dit moment rest er nog een bedrag van circa € 80.000,-- op het product buurtwinkelcentra. Omdat in de begroting voor 2009 geen aanvullende middelen voor de buurtwinkelcentra zijn opgenomen geldt dit bedrag, zo het naar de begroting 2009 kan worden doorgeschoven, als het maximaal besteedbare bedrag voor de nog resterende periode. Aangetekend wordt daarbij dat de formatie binnen het vakteam CKE inmiddels volledig is bezet en dat de relatief dure inhuur van derden niet langer aan de orde is. Deze situatie maakt dat de beschikbare gelden ook volledig ten goede kunnen komen aan de buurtwinkelcentra.

De ontwikkelingen in de detailhandel staan niet stil. Nog onlangs kwam de Raad Nederlandse Detailhandel (RND) met de mededeling dat zij verwacht dat een terugval van de consumentenbestedingen ertoe zal leiden dat vijf- tot tienduizend van de ruim honderdduizend winkels in Nederland zullen verdwijnen.

Hoewel macro economische ontwikkelingen zich op het lokale gemeentelijke niveau niet laten sturen, is het in die omstandigheid voor buurtwinkelcentra van groot belang dat de randvoorwaarden waarbinnen zij functioneren in orde zijn. Het winkelcentrum moet schoon, heel en veilig zijn. Het moet bereikbaar zijn en beschikken over passende parkeer- en stallingmogelijkheden. De omgeving van het winkelcentrum moet in orde zijn en veelal gaat het dan om de openbare ruimte, het domein van de gemeentelijke overheid.

In 2002 is gestart met een proces dat een bijdrage moet leveren aan het versterken van de bedrijfsomgeving van het buurtwinkelcentrum. Dit is gebeurd in overleg en samenwerking met de gevestigde ondernemers. Dit heeft in meerdere en mindere mate succes opgeleverd. De gemeente heeft geïnvesteerd in regievoering, maar ook in 'stenen'. De ondernemers hebben geïnvesteerd in het onroerend goed en in hun onderlinge samenwerking. Met de beëindiging van het programma aanpak buurtwinkelcentra eind 2009 wordt een punt gemarkeerd voor hernieuwde inzet. De fijnmazige detailhandelsstructuur in Delft, die voor jong en oud de toegang tot het voorzieningenapparaat verzekert, vraagt om voortdurende alertheid van de gemeentelijke overheid om de bedrijfsomgeving waarbinnen de ondernemers hun werk kunnen doen op orde te houden. Na de langjarige ronde langs de buurtwinkelcentra komt het er vanaf 2010 op aan om de contacten te onderhouden, flexibel in te spelen op zich wijzigende omstandigheden en op basis daarvan te investeren in de openbare ruimte. Uitgaande van het bedrag van circa € 250.000,-- dat gedurende de afgelopen periode (5 jaar) besteed is aan kwaliteitsverbetering en hierbij behorende voorbereidingskosten, wordt het wenselijk geacht om met ingang van 2010 structureel een bedrag van € 50.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van het onderhoud en behoud van de Delftse buurtwinkelcentra.