

## Beleidslijn Wijkcentra Delft

### Inleiding

Hierbij bieden wij u de Beleidslijn Wijkcentra Delft aan die gebaseerd is op het rapport 'Perspectief Wijkcentra 2020' (zie bijlage). De focus in dit rapport ligt op de buurt- en wijkwinkelcentra in Delft (de zogenoemde ondersteunende structuur). De hoofdwinkelstructuur van Delft; de binnenstad, In de Hoven en Leeuw&stein vallen hier niet onder, maar zijn wel meegenomen in de onderbouwing van dit rapport. Op termijn wordt de detailhandelsnota herijkt inclusief deze gebieden. Op die manier krijgt naast de buurt- en wijkwinkelcentra ook de hoofdwinkelstructuur de aandacht die het verdient. Voor deze herijkte detailhandelsnota is dit rapport een belangrijke bouwsteen.

Het onderzoek naar de buurt- en wijkwinkelcentra is uitgevoerd omdat de huidige detailhandelsnota onvoldoende houvast biedt voor het doen van uitspraken over nieuw te realiseren buurt- en wijkwinkelcentra in gebiedsontwikkelingsprojecten. Daarnaast bemoeilijkt het coronavirus het opstellen van een nieuwe visie voor de gehele detailhandel. Dit wordt daarom in een later stadium opgepakt en vooruitlopend daarop is vaststelling van deze beleidslijn op buurt- en wijkwinkelcentra belangrijk

In de buurt- en wijkwinkelcentra komen verschillende functies samen. De focus van het rapport 'Perspectief Wijkcentra 2020' belicht de economische kant hiervan. De voorliggende Beleidslijn Wijkcentra Delft gaat in op de economische input voor buurt- en wijkwinkelcentra. Daarna wordt het bredere perspectief geschetst en de raakvlakken met verschillende andere functies in de buurt- en wijkwinkelcentra. Zonder verdere uitwerking wordt daarbij aangegeven dat andere functies een belangrijk onderdeel vormen van de buurt- en wijkwinkelcentra in Delft. Verder wordt in dit advies de term buurt- en wijkwinkelcentra losgelaten en zal worden gesproken over wijkcentra.

### Huidige beleidslijn

De vigerende Nota Detailhandel (waar het huidige beleid met betrekking tot wijkcentra deel van uitmaakt) dateert uit 2012. Sindsdien is er sprake van een veranderende samenleving (denk aan aankoopgedrag, demografische ontwikkelingen, behoeften van consumenten en andere trends) en spelen er daarnaast meerdere ontwikkelingen op het gebied van woningbouwplannen, veranderingen in de detailhandel en inzichten ten aanzien van de rol van wijkcentra. Deze trends resulteerden in de behoefte om nieuwe ruimtelijke initiatieven in wijkcentra, op basis van actuele situatie en inzichten, beter te kunnen beoordelen. Dit heeft geleid tot een onderzoek om te komen tot een geactualiseerd beeld dat specifiek is gericht op de wijkcentra in Delft.

In de Nota Detailhandel 2012–2020 wordt ingezet op het versterken van drie centrale winkelgebieden: binnenstad, In de Hoven en Leeuw&stein. Samen vormen ze de zogenoemde parels van de stad. Hiermee wordt gekozen voor een toekomstbestendige detailhandelstructuur waarbij de 'parels' van Delft de hoofdstructuur vormen. Deze wordt ondersteund door een fijnmazige winkelstructuur waar de dagelijkse voorzieningen domineren. Dankzij deze fijnmazigheid, met de huidige 12 wijkcentra, heeft bijna elke inwoner van Delft binnen 750 meter een dagelijkse voorziening tot zijn beschikking. De wijkcentra zijn als volgt te typeren: (1) organisch gegroeide centra in vooroorlogse wijken, (2) planmatige, naoorlogse centra in de uitbreidingswijken en (3) solitaire supermarktlocaties.

De individuele wijkcentra verschillen sterk van elkaar in omvang, verzorgingsgebied, aanbod en functioneren. Samen met de veranderende dynamiek in de wijken, als gevolg van bijvoorbeeld gebiedsontwikkeling, vormt dit een belangrijke basis voor het perspectief van de individuele wijkcentra voor de komende jaren. Aan de hand van een aantal objectiveerbare criteria zijn de wijkcentra geanalyseerd. Enerzijds op functioneren, uitstraling en dynamiek, anderzijds op ruimtelijk-functionele uitgangspunten binnen een bredere context van autonome marktontwikkelingen en gebiedsontwikkeling op zowel wijk- als stadsniveau.

### Opzet onderzoek

Het rapport 'Perspectief wijkcentra Delft 2020' is in samenwerking met een begeleidingsgroep tot stand gekomen. Hierin zijn de meest betrokken afdelingen van de gemeente Delft vertegenwoordigd, evenals een door het Ondernemersfonds Delft geselecteerde vertegenwoordiging van ondernemers uit de verschillende wijkcentra.

Samen met de begeleidingsgroep is op 12 november 2019 een schouw langs alle wijkcentra georganiseerd. In de meeste centra stond een ondernemer klaar om de begeleidingsgroep te informeren over het functioneren, de kansen en de knelpunten van het gebied. Tijdens een interactieve werksessie werd vervolgens op 14 januari 2020 samen met (supermarkt)-ondernemers, (supermarkt)vastgoedorganisaties,

ondernemersverenigingen, adviesbureaus en de gemeente Delft nader ingegaan op een aantal keuzes voor de ondersteunende structuur. Tot slot zijn de resultaten van het onderzoek teruggekoppeld naar de deelnemers van de werksessie in een presentatie op 2 november 2020.

Al deze bijdragen hebben uiteindelijk geresulteerd in een uitvoerige kwantitatieve en kwalitatieve analyse met een aantal conclusies en aanbevelingen vanuit Bureau Stedelijke Planning (BSP). Opgeleverd in het rapport 'Perspectief wijkcentra Delft 2020'.

### Nieuwe beleidslijn

De adviezen van het rapport worden omgezet in een nieuwe Beleidslijn Wijkcentra Delft. Terwijl de huidige nota detailhandel van kracht blijft voor de hoofdwinkelstructuur van Delft, is de vernieuwde beleidslijn voorlopig ook leidend voor de weging van initiatieven voor nieuwe wijkcentra en binnen de bestaande wijkcentra van Delft. De Beleidslijn Wijkcentra Delft bestaat uit zes nieuwe uitgangspunten. Ze worden hierna toegelicht.

- Bij voorkeur heeft elke Delftenaar minimaal één wijkcentrum in de eigen wijk tot zijn of haar beschikking.*

In een fijnmazige structuur staat de leefbaarheid centraal. De fijnmazige structuur gaat uit van de behoefte van inwoners om dichtbij huis fysiek hun dagelijkse aankopen te kunnen doen. Elke Delftenaar heeft bij voorkeur binnen een bereik van 750 meter (globale inschatting) van zijn huisadres minimaal één wijkcentrum tot zijn of haar beschikking. Dit is een afstand die te voet of met de fiets overbrugd kan worden.
- Vasthouden aan de fijnmazige voorzieningestructuur in Delft.*

In de Nota Detailhandel 2012–2020 is als uitgangspunt gehanteerd dat er minder, maar bovenal grotere wijkcentra gewenst zijn. Overigens zonder het principe van fijnmazigheid overboord te gooien. Uitbreiding van het aantal wijkcentra was conform de visie van 2012 niet aan de orde. In het Perspectief Wijkcentra 2020 wordt, indachtig de ontwikkelingen in de markt, het principe van grotere wijkcentra verlaten. Versterking blijft mogelijk, maar dit zal in kwantitatieve zin vooral betrekking hebben op vergroting van de supermarkt en aanvulling met wijkgerichte functies (dagelijks gemak inclusief horeca en ambacht en sociaal-maatschappelijk). Bestaande centra worden geconsolideerd middels inpassing van een sterkere mix aan commerciële en maatschappelijke functies (geen uitbreiding winkelvloeroppervlak). In de buurt- en wijkcentra komen ontmoeting en sociale interactie centraal te staan in plaats van sec de winkelfunctie.
- Versterking dan wel planologische mogelijk maken van de realisatie van een nieuw wijkcentrum lijkt, gegeven de substantiële stedelijke ontwikkeling die Delft doormaakt, wenselijk. Als voorkeurslocaties gelden Professor Schoemaker Plantage (als het ruimtelijk past) en Schieoevers-Noord.*

In de Nota Detailhandel 2012–2020 is alleen voor de Nassaulaan, Professor Schoemaker Plantage (het voormalig TNO-terrein), aangegeven dat er gekozen moet worden voor versterking. Er dient nog nader onderzocht of deze versterking fysiek mogelijk is en ruimtelijk inpasbaar. Met de vergrote woningbouwopgave anno 2020 wordt geconstateerd dat zowel op de Professor Schoemaker Plantage (als dit uit onderzoek ruimtelijk inpasbaar blijkt) als op Schieoevers-Noord een nieuwe voorziening haalbaar is. Op laatstgenoemde locatie is toevoeging van 1.500 m<sup>2</sup> detailhandel voorzien. Denk aan een city concept supermarkt van 1.000 m<sup>2</sup> en overige detailhandel ter grootte van 500 m<sup>2</sup>. Het is niet perse noodzakelijk om dit door middel van verplaatsing te realiseren. De inpassing van een nieuw cluster wordt gerechtvaardigd door een sterke stedelijke ontwikkeling die extra economisch draagvlak tot gevolg heeft. Vanwege genoemde woningbouwambities wordt vastgehouden aan de fijnmazige wijk(winkel)structuur in Delft. Hierbij valt niet te verwachten dat dit consequenties heeft voor de huidige wijkcentra in Delft.
- Elk wijkcentrum telt bij voorkeur minimaal één volwaardige supermarkt.*

Het gaat om een supermarkt met een moderne maatvoering (bij voorkeur minimaal 1.000 m<sup>2</sup> wvo ofwel 1.250 m<sup>2</sup> bvo) die optimale randvoorwaarden (bereikbaarheid, parkeren, uitstraling) biedt voor een gezonde exploitatie en wijkfunctie. Vanzelfsprekend neemt dit niet weg dat er gegeven de specifieke locatie van een cluster in sommige gevallen concessies zullen moeten worden gedaan aan het ideaalbeeld. Het winkelaanbod in de wijkcentra dient in de beoogde opzet max 2.500 m<sup>2</sup> wvo te bevatten (supermarkten maximaal 1.500 m<sup>2</sup> wvo). Buiten de wijkstructuur is alleen een gemakswinkel (max. 500 m<sup>2</sup> bvo) toegestaan. Hierbij geldt een onderzoeksplicht voor initiatieven voor realisatie van nieuwe gemakswinkels buiten de bestaande wijkcentra. Supermarkten (> 500 m<sup>2</sup> bvo) mogen conform de beoogde beleidslijn alleen worden ingepast in bestaande of nieuw te realiseren centra, maar niet solitair worden gevestigd.
- Bij voorkeur heeft het wijkcentrum een centrale locatie in de wijk.*

Een supermarkt op een centrale locatie, zo mogelijk ondersteund door aanvullende (sociaal-maatschappelijke) wijkvoorzieningen, voedt de sociale cohesie binnen de wijk. Alleen zo kunnen wijkcentra hun rol als hart van de wijk vervullen. Door het mengen van winkels, dienstverlening, onderwijs en zorg in een geclusterde setting ontstaat er voor mensen meer aanleiding om een wijkcentrum te bezoeken en andere mensen te ontmoeten. Zodoende dat voor het gebruik van de terminologie van buurt- en wijkcentra, de nadruk komt te liggen op wijkcentra

6. *Geen onderscheid maken tussen buurt- en wijkcentra enerzijds en solitaire supermarkten anderzijds.* De Nota Detailhandel 2012–2020 maakt onderscheid tussen enerzijds buurt- en wijkcentra en anderzijds solitaire supermarkten. Alle centra, of ze nu bestaan uit bescheiden clusters van winkels of niet meer zijn dan een solitaire supermarkt, maken in de nieuwe beleidslijn deel uit van de structuur van wijkcentra.

#### Toetsingskader

Als onderdeel van de nieuwe beleidslijn is een toetsingskader opgesteld voor (nieuwe) initiatieven in wijkcentra en nieuw te creëren wijkcentra.

Wijkcentra dienen meer te zijn dan alleen een solitaire supermarktlocatie. Ze moeten functioneren als hart van de wijk en ondersteund worden door aanvullend dagelijks gemak en aanvullende wijkvoorzieningen. Buiten de mogelijk nieuwe clusters worden initiatieven voor dagelijkse voorzieningen alleen gehonoreerd wanneer het om kleinschalige, op gemak gerichte initiatieven gaat. Op deze wijze moet worden voorkomen dat deze bestaande centra aantasten.

Bij initiatieven ter versterking van een ondersteunend cluster verwijzen we naar de onderzoeksplicht. Daarin moet niet alleen de behoefte worden aangetoond, maar dient ook inzichtelijk te worden gemaakt dat het initiatief geen afbreuk doet aan het perspectief van de overige waardevol geachte onderdelen van de ondersteunende structuur. Ze mogen evenmin nadelig zijn voor het functioneren van stadsdeelcentrum In de Hoven. Feitelijk is dit een licht verzwaarde toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Eenzelfde onderzoeksplicht geldt ook voor initiatieven voor nieuwe clusters in de transformatiegebieden.

Naast de maximale maat van een gemakswinkel buiten de ondersteunende structuur, is er ook sprake van een maximale maat voor de supermarkt (respectievelijk 1.500 m<sup>2</sup> wvo) in het ondersteunende cluster. Het ondersteunende cluster mag in zijn totaliteit niet meer dan ca. 2.500 m<sup>2</sup> wvo omvatten. Daarmee wordt voorkomen dat het ondersteunende cluster het functioneren van In de Hoven gaat ondermijnen. Ook wordt zo voorkomen dat het andere waardevolle elementen van die fijnmazige ondersteunende structuur onder druk zet.

#### **Aanvullende aandachtspunten**

In de wijkcentra komen verschillende waardevolle functies samen. Waar eerder in deze nota economie centraal stond, gaat het nu om een bredere context waar de economische uitgangspunten onderdeel van uitmaken. Hierna worden puntsgewijs aandachtspunten meegegeven, die bij de nieuw te creëren wijkcentra of initiatieven binnen de huidige wijkcentra in overweging kunnen worden genomen.

- De uitspraak dat supermarkten de dragers vormen in wijkcentra en winkelgebieden is in de toekomst meer dan nu afhankelijk van de wijk. Vergelijk in dit verband de wijken Schieoevers en Tanthof die in opzet wezenlijk van elkaar verschillen.
- Terwijl een traditioneel winkelcentrum is gericht op dagelijks gemak, vormt een wijkcentrum het kloppend hart van de wijk met sociaal-maatschappelijke functies, kleinschalige (lichte) horeca en dienstverlening. Zo is het bij de nieuwe wijkcentra van belang dat het aanbod in deze wijkcentra aansluit bij de doelgroep in dat gebied.
- De diversiteit aan functies moet passen bij de bewoners. Vernieuwende concepten kunnen met andersoortige functies hierbij aansluiten. Zolang het voorzieningenniveau aansluit bij de behoefte van de bewoners.
- Voor fijnmazige winkelstructuur geldt dat er binnen een afstand van 750m een wijkcentrum ligt. Voor lichamelijk kwetsbare mensen, zoals mensen met een beperking of ouderen is 750m best ver. Veelal wordt hiervoor een afstand van 250m gehanteerd.
- De openbare ruimte rondom wijkcentra heeft meer focus op het bieden van een ontmoetingsplek. Bij deze centra is de kwaliteit van de openbare ruimte daarom erg belangrijk. Meer aandacht voor ontmoeten, verblijven en de kleinschaligheid van bij elkaar komen. De vraag is dan ook in hoeverre de auto nog een prominente rol moet hebben in deze wijkcentra. Zo moet er goed worden nagedacht over de effecten van mobiliteit in de wijkcentra in Delft. Faciliteren we het doen van grote boodschappen in de wijk per auto of sturen we op bereikbaarheid per OV /fiets. Dit laatste zou aansluiten op de autonome marktontwikkeling waarbij in toenemende mate grote boodschappen online worden besteld en men vooral kleine dagelijkse versproducten/boodschappen lokaal in een wijkcentrum haalt.

### **Vooruitblik**

De hiervoor geschetste en beoogde koers geldt als vernieuwde beleidslijn ten behoeve van stedelijke ontwikkelingsprojecten en concrete ruimtelijke initiatieven met betrekking tot de detailhandel in wijken. De geformuleerde uitgangspunten vormen de beleidslijn voor wijkcentra, waarbij de huidige nota detailhandel 2012-2020 de beleidslijn vormt voor de hoofdwinkelstructuur.

Uiteindelijk komen deze beleidslijnen samen in een nieuw te schrijven detailhandelsbeleid. Dit detailhandelsbeleid beschrijft een bredere visie waarin, naast de ontwikkeling van wijkcentra, ook de hoofdwinkelstructuur (binnenstad, In de Hoven en Leeuw&stein) aan de orde komt.

### **Advies**

Voorgesteld wordt om de Beleidslijn Wijkcentra Delft vast te stellen en de gemeenteraad door middel van bijgevoegde aanbiedingsbrief schriftelijk te informeren over dit voornemen.

Vernieuwde Beleidslijn Wijkcentra Delft:

1. Bij voorkeur heeft elke Delftenaar minimaal één wijkcentrum in de eigen wijk tot zijn of haar beschikking;
2. Vasthouden aan de fijnmazige voorzieningenstructuur in Delft;
3. Versterking dan wel planologische mogelijk maken van de realisatie van een nieuw wijkcentrum lijkt, gegeven de substantiële stedelijke ontwikkeling die Delft doormaakt, wenselijk. Als voorkeurslocaties gelden Professor Schoemaker Plantage (als het ruimtelijk past) en Schieoevers-Noord;
4. Elk wijkcentrum telt bij voorkeur minimaal één volwaardige supermarkt;
5. Bij voorkeur heeft het wijkcentrum een centrale locatie in de wijk;
6. Geen onderscheid maken tussen buurt- en wijkcentra enerzijds en solitaire supermarkten anderzijds.