

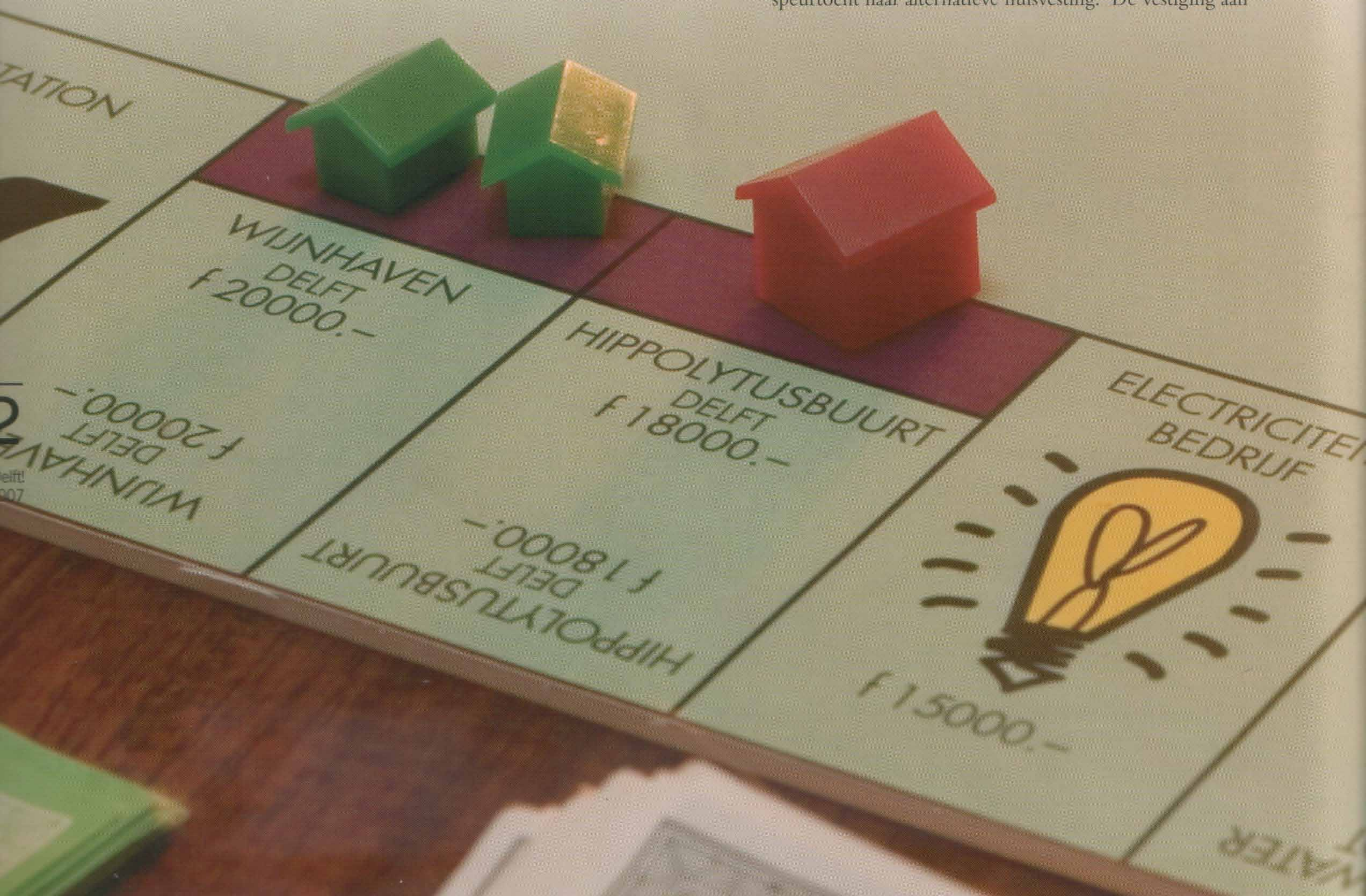
Een ondernemer moet stevig in z'n schoenen staan, wil hij meer zijn dan een eendagsvlieg. Geduld, lef en doorzettingsvermogen moet hij hebben, in welke stad dan ook. In de Delftse binnenstad echter, lijkt het ondernemerschap soms een wedloop met hindernissen. Autoluw, parkeergarages, concurrentie met grote winkelcentra en niet te vergeten de aanleg van de spoortunnel, het zijn allemaal verschijnselen die zorgen voor een permanente uitdaging.

Onder de poorten

Je zult op dit moment maar een winkel hebben aan de Binnenwatersloot of Nieuwe Langendijk. Hoe ga je om met de onzekerheden die de aanleg van de spoortunnel met zich meebrengt? Hoe houd je de moed erin met een gapend gat voor de deur, waar ooit een parkeergarage moet komen?

Overlast 'Operatie Spoortunnel' begint medio volgend jaar. Ondanks alle voorzorgsmaatregelen zullen de sloop van het viaduct en de aanleg van de spoortunnel voor overlast en een slechte bereikbaarheid zorgen. IJzerhandel Zwaard

aan de Phoenixstraat krijgt het moeilijk, dat is zeker. "We zijn ons aan het oriënteren op een tweede vestiging elders in Delft", vertelt mededirecteur Rien Struijk. "Deze nieuwe vestiging is vooral bestemd voor onze bedrijfsmatige afnemers, die voor tachtig procent van onze omzet zorgen." Voor leveranciers en afnemers, die gewend zijn met hun bestelbus voor te rijden, wordt de bekende ijzerhandel straks voor langere tijd moeilijk bereikbaar. "En parkeren in de parkeergarage is voor bestelbussen geen optie, ook al gezien de omvang en het gewicht van veel goederen." Vandaar de speurtocht naar alternatieve huisvesting. "De vestiging aan



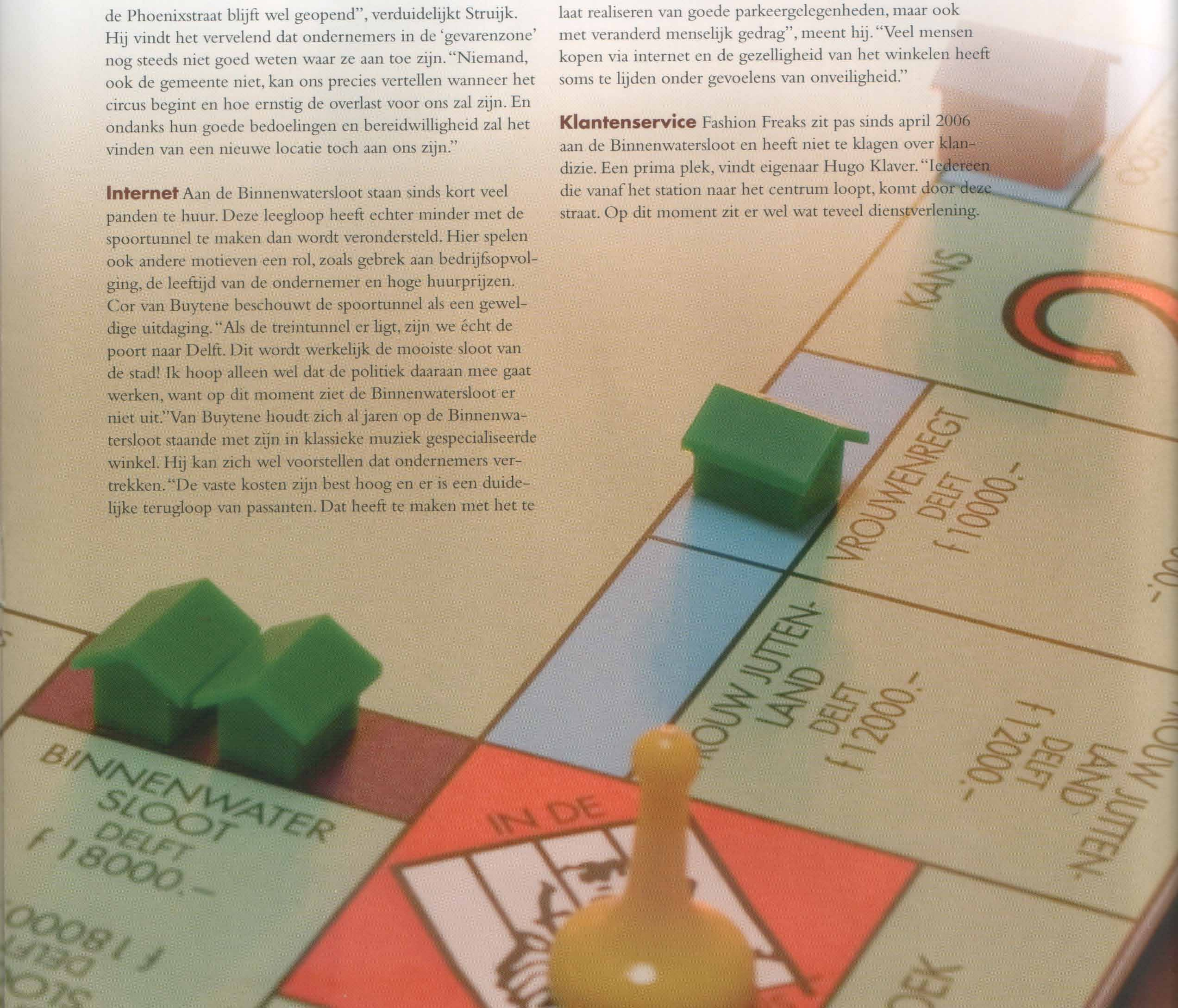
ondernemen langs van Delft

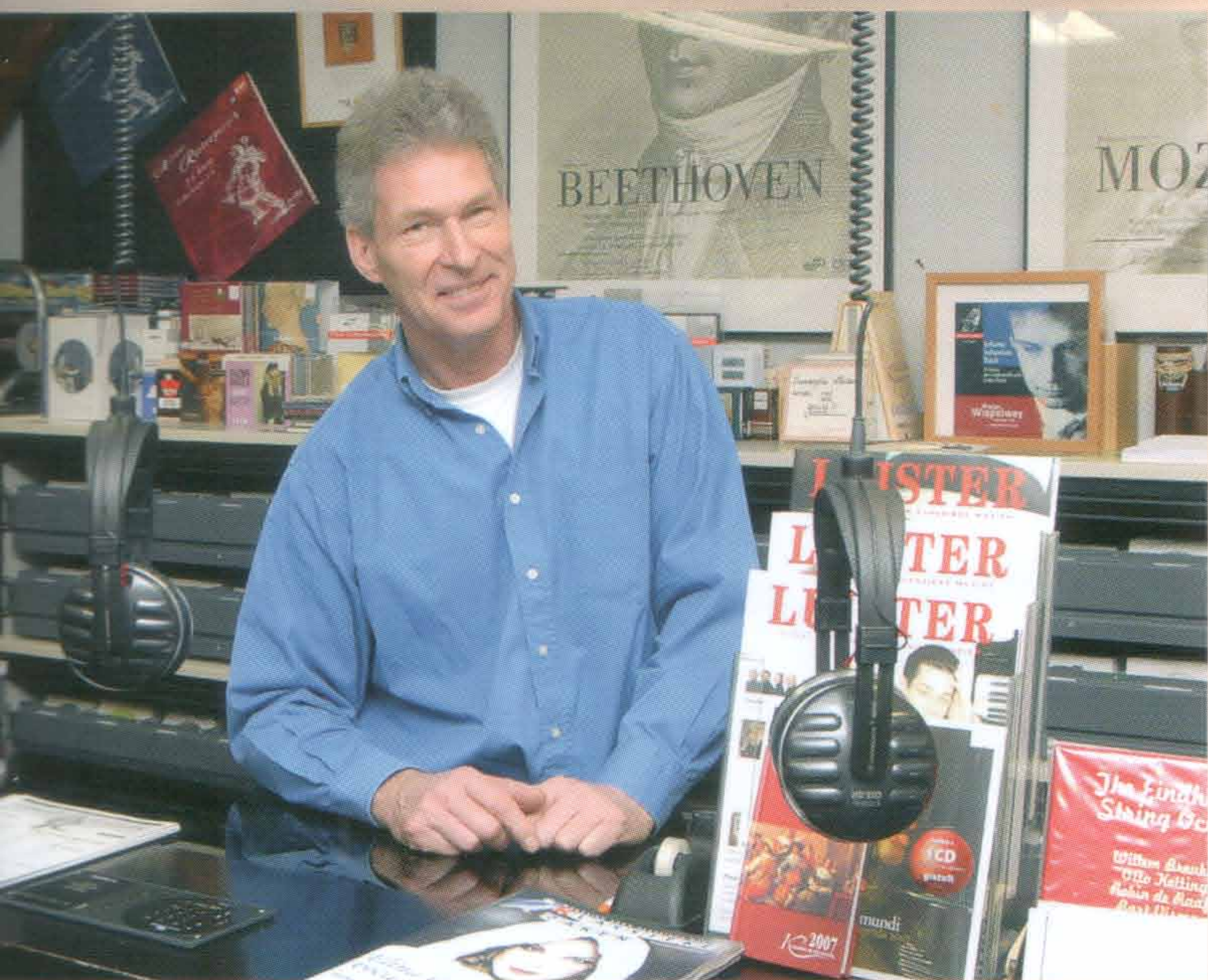
de Phoenixstraat blijft wel geopend", verduidelijkt Struijk. Hij vindt het vervelend dat ondernemers in de 'gevaarzone' nog steeds niet goed weten waar ze aan toe zijn. "Niemand, ook de gemeente niet, kan ons precies vertellen wanneer het circus begint en hoe ernstig de overlast voor ons zal zijn. En ondanks hun goede bedoelingen en bereidwilligheid zal het vinden van een nieuwe locatie toch aan ons zijn."

Internet Aan de Binnenwatersloot staan sinds kort veel panden te huur. Deze leegloop heeft echter minder met de spoortunnel te maken dan wordt verondersteld. Hier spelen ook andere motieven een rol, zoals gebrek aan bedrijfsopvolging, de leeftijd van de ondernemer en hoge huurprijzen. Cor van Buytene beschouwt de spoortunnel als een geweldige uitdaging. "Als de treintunnel er ligt, zijn we écht de poort naar Delft. Dit wordt werkelijk de mooiste sloot van de stad! Ik hoop alleen wel dat de politiek daaraan mee gaat werken, want op dit moment ziet de Binnenwatersloot er niet uit." Van Buytene houdt zich al jaren op de Binnenwatersloot staande met zijn in klassieke muziek gespecialiseerde winkel. Hij kan zich wel voorstellen dat ondernemers vertrekken. "De vaste kosten zijn best hoog en er is een duidelijke terugloop van passanten. Dat heeft te maken met het te

laat realiseren van goede parkeergelegenheden, maar ook met veranderd menselijk gedrag", meent hij. "Veel mensen kopen via internet en de gezelligheid van het winkelen heeft soms te lijden onder gevoelens van onveiligheid."

Klantenservice Fashion Freaks zit pas sinds april 2006 aan de Binnenwatersloot en heeft niet te klagen over klantdizie. Een prima plek, vindt eigenaar Hugo Klaver. "Iedereen die vanaf het station naar het centrum loopt, komt door deze straat. Op dit moment zit er wel wat teveel dienstverlening.





Cor van Buytene: 'Als de treintunnel er ligt, zijn we echt de poort naar Delft. Dit wordt werkelijk de mooiste sloot van de stad!'



Marjolein Schaap: 'De onderlinge sfeer tussen de ondernemers in deze straat is goed en de locatie is prima.'

Dat is jammer, want daar komt het winkelend publiek niet voor. De Binnenwatersloot heeft speciaalzaken nodig; die kunnen hier overleven. Daarom moet je assortiment iets bieden dat in het centrum niet te vinden is, of dat daar veel duurder is. Verder moet je op dit soort locaties echt no-nonsense klantenservice bieden. In het centrum zou een winkel als die van mij de hele dag vol klanten staan. Maar van al die mensen zou negentig procent kijker zijn, slechts tien procent koopt ook echt iets. Hier is het precies andersom: negentig procent van de mensen die mijn winkel binnenstapt, koopt ook daadwerkelijk iets. Voor mij is dit dus een ideale locatie. Ook als straks de spoortunnel er komt."

leven in te blazen. Jarenlang was de Breestraat een stille, wat saaie doorgangsstraat, net buiten de loop. Tegenwoordig is het er gezellig en levendig. Enkele nieuwe ondernemers hebben zich er gevestigd en het lijkt wel of de straat daarvoor aan een nieuwe jeugd is begonnen. Factoren die daarbij een rol spelen zijn de nabijheid van winkelcentrum Zuidpoort en (nieuwe) enthousiaste ondernemers. Een van de nieuwkomers is Schaap & Zo, waar je terecht kunt voor trendy interieurinrichting en tweedehands kleding. Eigenaresse Marjolein Schaap startte de winkel zo'n anderhalf jaar geleden in het pand van een voormalige kruidenier. Ze koos niet bewust voor de Breestraat, maar

'Even doorbijten, straks zit je op een toplocatie'

Probleempanden Het is nog niet bekend welke nieuwe bedrijven zich aan de Binnenwatersloot gaan vestigen. Langdurige leegstand is uiteraard niet gewenst. De pas opgerichte Vastgoed Ontwikkelingsmaatschappij (VOM) probeert hier in de hele binnenstad iets aan te doen. "We proberen grip te krijgen op het vastgoed om zo de kwaliteit van de Delftse binnenstad te behouden", zegt Paul Lohmann van VOM BV. De vastgoedmaatschappij koopt strategisch gelegen probleem-panden op cruciale plekken in de binnenstad en zorgt voor renovatie, verhuur en/of beheer voor de (her)ontwikkeling ervan. Het beleid van VOM loopt parallel aan het brancheringsbeleid van de gemeente. Dit houdt in dat er in de historische binnenstad geen ruimte is voor grootschalige bedrijven, wel voor 'recreatief' winkelen.

Breestraat De vastgoedmaatschappij heeft zich niet beziggehouden met de wederopstanding van de Breestraat. Deze straat is er op eigen kracht in geslaagd zichzelf nieuw

kwam er toevallig terecht omdat vrienden haar wezen op de leegstaande ruimte. "Het is zeker geen verkeerde locatie, met op loopafstand goede parkeergelegenheid in de Zuidpoortgarage en op het Gasthuisterrein", zegt ze. "Sinds ik hier zit, zijn er veel nieuwe speciaalzaken bijgekomen. Dat is geweldig. De winkeliersvereniging was een beetje ingedommeld, maar organiseert nu weer leuke dingen. Met Lichtjesavond bijvoorbeeld. En voor Koninginnedag maken we ook al plannen. De onderlinge sfeer tussen de ondernemers in deze straat is goed en de locatie is prima. Het is een drukke doorgangsroute van het station naar winkelcentrum Zuidpoort met het theater en de megabioscoop."

Peter Ottens begon 32 jaar geleden zijn stripboekhandel Bul Super in de Breestraat. "De Breestraat is een ideale straat voor speciaalzaken", vindt hij. "De straat ligt net buiten het centrum, gelukkig niet in het autoluwe deel en is dus prima bereikbaar voor mensen die het ervoor over hebben een blokje om te rijden om jouw zaak te bezoeken." Ideaal



Hugo Klaver: 'De Binnenwatersloot heeft speciaalzaken nodig; die kunnen hier overleven.'



Raymond Hogervorst: 'Ik ben ervan overtuigd dat het hier straks mooi wordt, écht mooi.'

is ook de ligging pal tussen het station en het Zuidpoortgebied, mét parkeergarage. "Bovendien heb je op een locatie als deze, waar veel verkeer voorbijkomt, een grote herkenbaarheid. Ze hebben toch je gevel gezien. Op dit moment zitten hier goede winkels en iedereen bruist van energie om er een leuke winkelstraat van te maken."

Ondernemersrisico Misschien dat over enkele jaren ook voor de ondernemers aan de Nieuwe Langendijk een nieuwe tijd aanbreekt. Voorlopig zitten ze nog met een groot gapend gat in de grond, dat de bereikbaarheid belemmert. De bouw van de parkeergarage is stilgelegd, omdat huizen scheuren begonnen te vertonen. De damwand is inmiddels gestabiliseerd, maar de grond is nog steeds in beweging. Op dit moment beraadt de gemeente zich op een oplossing. Ondernemers weten niet precies waar ze aan toe zijn. "Dat er aan het eind van de straat een parkeergarage komt, vind ik prima", zegt Raymond Hogervorst van bloemensalon De Zonnebloem. "Ik ben ervan overtuigd dat het hier straks mooi wordt, écht mooi. Maar de bouw van de garage duurt voor iedereen veel te lang. En nog steeds weet niemand hoe en wanneer deze bouwput kan worden omgetoverd in een parkeergarage. Voor de ondernemers aan de Nieuwe Langendijk is het een ramp om, misschien wel drieënhalf jaar lang, gedeeltelijk afgesloten hun zaak draaiend te houden. Ik hoop - en ga daar na verschillende gesprekken ook van uit - dat de gemeente zich goed realiseert wat ze deze winkelstraat aandoet en dat ze echt iets voor de winkeliers zal moeten doen. Als je een straat drieënhalf jaar gedeeltelijk afsluit, kun je naar mijn idee niet meer spreken van ondernemersrisico."

Vervelend "Versoepeling van de parkeerregels is wel het minste waarmee je ondernemers in deze positie kunt helpen", vindt Gerda Hoogerdijk van Hair Needs. Een jaar

of vier geleden verhuisde ze met haar zaak naar de Nieuwe Langendijk. "Een prima locatie toen. Het inkomende en uitgaande verkeer en de goede parkeergelegenheid waren aantrekkelijke punten".

Op dat moment was nog niet bekend dat er een parkeergarage bij de Koepoortbrug kwam. Inmiddels wordt de bereikbaarheid van onze winkel steeds lastiger, en dat merken wij. Gelukkig hebben we een uniek assortiment, waar mensen wel een blokje voor omrijden, maar dat heeft niet iedere ondernemer in de straat," zegt ze.

"Ik ben een optimistisch mens, maar zie het voor de Nieuwe Langendijk soms somber in. In plaats dat de gemeente de ondernemers in deze straat financieel tegemoetkomt, heeft ze haar parkeerbeleid nog eens aangescherpt. Kon je vroeger nog gratis parkeren, tegenwoordig moet je betalen. En je hoeft niet te proberen 'effe gauw' een kwartiertje zonder parkeerbewijs te staan, want je hebt geheid een bon onder je ruitenwisser. Dat maakt het allemaal wel extra vervelend."

Zing het uit Peter Ottens van Bul Super heeft maar één advies voor ondernemers die worden geconfronteerd met naderend onheil: doorzetten. Toen hij meer dan dertig jaar geleden zijn nering begon, was er nog geen Barbarasteeg, die nu een belangrijke verbinding naar het station vormt. Ook winkelcentrum In de Veste bestond nog niet. "Ik wist wel dat beide projecten ooit gerealiseerd zouden worden en daardoor was deze locatie voor mij aantrekkelijk, ook al moest ik er nog een aantal jaren op wachten", zegt hij. Hij adviseert ondernemers die nu nog in een bouwput zitten zich te onderscheiden door dingen te doen die anderen niet doen. "Als het enigszins mogelijk is, verhuis dan niet. Verhuizen is hoe dan ook slecht. Zing het nog even uit, want straks zit je - net als wij - op een toplocatie."