

Uw kans ligt in het vernieuwde centrum van Leidschendam aan de Vliet



Op zoek naar een unieke locatie voor uw winkel?

Meer weten?

De volgende betrokkenen ondersteunen u graag bij de voorbereiding van een verantwoorde beslissing:

Commerciële ruimten

Frisia Makelaars
- Nieuwbouw Damplein en Sluiskant
Tel. 070 342 01 01

Branchering en detailhandelszaken

Monique Plantinga
M.Plantinga@leidschendam-voorburch.nl
Monique.plantinga@catchingconcepts.com

Kamer van Koophandel Den Haag

Tel. 070 328 73 05
ruud.mannaart@kvk.nl
www.kvk.nl

Schouten de Jong Projectontwikkeling/ Bouwfonds

Michel Zaadhof
michel@schoutendejong.nl
www.damplein.info

Ondernemers Vereniging Damcentrum

Teun Glasbergen
t.glasbergen@damcentrum.nl
www.damcentrum.nl

Gemeente Leidschendam-Voorburg

www.leidschendamcentrum.nl
www.leidschendam-voorburch.nl

Waarom anderen u graag welkom heten

Marcel Houtzager (projectwethouder gemeente Leidschendam-Voorburg):

"Leidschendam-Centrum - een nieuwe start voor het historische hart! En u als nieuwe ondernemer kunt het verschil maken. Door een betere benutting van aanwezige kwaliteiten en toevoeging van nieuwe functies liggen er voor de middenstand grote kansen. Verzekert uzelf daarom van een goede commerciële positie op een van de meest karakteristieke plekken in Haaglanden."

Teun Glasbergen (Ondernemers Vereniging Damcentrum):

"Vanuit het principe 'De boodschap is Kwaliteit' hebben wij vasthoudend en met doorzettingsvermogen samen met de projectontwikkelaar en de gemeente gewerkt aan een geheel nieuw winkelcentrum. Damplein, Damlaan en Sluisgebied - geheel vernieuwd! Een aanbieding die u niet mag missen. Wij zien uw komst als nieuwe collega graag tegemoet."

Ruud Mannaart (Kamer van Koophandel Den Haag):

"Klein en fijn, iets wat consumenten nog steeds waarderen. Op dat gebied levert Leidschendam-Centrum aan ondernemers veel voordelen. Op het grensvlak van stad en land - de Haagse/Leidse regio en het Groene Hart - een unieke locatie voor een bijzonder productenaanbod en een groot klantenpotentieel."

Frans Visser (Hoofdbedrijfschap Detailhandel):

"Een mooi project met veel uitstraling! Als je de uitdaging voelt van deze bijzondere plek, kun je bijdragen aan de toekomst van Oud-Leidschendam. Ik zou zeggen: mail de brancheringsadviseur Monique Plantinga."

Frank Wesseling (Wesseling Patisserie-Chocolaterie-Broodspecialist):

"Voor ons de ideale locatie! Vanuit het centrum van Leidschendam bedienen wij zowel de omringende wijken als ook de vele bedrijven die onze regio rijk is. Bovendien merken wij dat onderscheidende bedrijven ook bezoek krijgen van mensen uit Zoetermeer, Voorschoten en Voorburg. Juist voor die bedrijven zie ik hier veel kansen!"

Colofon

Uitgave van Schouten de Jong Projectontwikkeling B.V., Bouwfonds Ontwikkeling en Centrummanagement Leidschendam-Centrum (september 2009).

Samenstelling en productie

Centrummanagement Leidschendam-Centrum in samenwerking met Saffier Public Relations, Leidschendam.

Fotografie

Schouten de Jong Projectontwikkeling B.V., Bouwfonds Ontwikkeling, gemeente Leidschendam-Voorburg, Saffier Public Relations e.a.

Aan de in deze brochure getoonde artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend.



Uw kans ligt in Leidschendam-Centrum aan de Vliet



Om meer dan één reden uniek

Leidschendam-Voorburg is een plaats met historie. De kern Leidschendam van deze stad met ruim 73.000 inwoners ligt centraal in Haaglanden (ca. 1 miljoen inwoners), precies tussen Den Haag en Zoetermeer in, op de grens van stad en land (Het Groene Hart). Maar het grootste pluspunt is zonder meer de ligging aan de Vliet, met de uit de zeventiende eeuw daterende sluis en de prachtige historische pandjes er omheen. Leidschendam-Centrum kent architectonische kenmerken die beeldbepalend zijn voor veel Hollandse waterstadjes. Het gebied biedt naast winkels voor de dagelijkse boodschappen en speciaalzaken een verscheidenheid aan restaurants en grand-café's met gezellige terrassen. Voor de veeleisende woonconsument zijn er koop- en huurwoningen te vinden in alle soorten en maten.

Leidschendam-Centrum heeft de potentie zich de komende jaren te ontwikkelen tot een levendig historisch centrum, een ideale omgeving waar het prima wonen, werken, winkelen én recreëren is.



Kaart rechts: het winkelgebied van Leidschendam-Centrum wordt grofweg begrensd door de Vliet (met sluiskom), Oude Tram-baan, Schoorlaan en Plaspoelkade (blauwe vlak).

Bij de foto's: pandsgewijze nieuwbouw geeft Leidschendam-Centrum zijn historische karakter terug. Impressies van de Sluiskant (linksboven), Plaspoelkade (links) en Damstraat (onder).



Metamorfose met historie als uitgangspunt

Leidend bij de metamorfose van Leidschendam-Centrum is het terugbrengen van de kleinschalige, dorpse structuur met het gebied rond de sluis als uitgangspunt. Daarbij worden drie sporen gevolgd: slopen en vervangen van gebouwen, vernieuwen van de openbare ruimte en investeren in bestaande panden.

Centraal in het gebied ligt het Damplein. Het was een in de jaren '60 aangelegd kunstmatig centrumplein zonder stadhuis of kerk, laat staan oude gevels rondom. Ook was er geen relatie met het echte hart van Leidschendam, de sluis. In voorbereiding op de herstructurering zijn de afgelopen jaren veel karakterloze (woon)gebouwen gesloopt, waardoor het aanzien van het gebied momenteel erg geschaad wordt. Met de start bouw van het project Het Nieuwe Damplein in juni 2009 (woningen en winkels; zie website www.damplein.info) is een traject in gang gezet van nieuwbouwprojecten in verschillende deelgebieden. Deze plannen zullen gefaseerd worden uitgevoerd. Er worden circa 500 woningen gerealiseerd, waarvan 450 in de vrije sector. De herontwikkeling van Leidschendam-Centrum moet eind 2014 zijn voltooid.



Dankzij de pandsgewijze nieuwbouw in historiserende architectuur zal het centrum van Leidschendam zijn aantrekkingskracht voor winkeliers, bewoners en toeristen versterkt terugwinnen. Door de aaneengesloten gevelwanden ontstaat een knus geheel van straten en pleintjes. De oevers van de Vliet krijgen een promenade-achtig uiterlijk, met het sluisgebied als de ultieme locatie voor terrassen. Voor de recreatievaart komen goed-geoutilleerde passantenhavens beschikbaar. Het autoverkeer zal zo door het gebied worden geleid, dat zowel de bereikbaarheid als de leefbaarheid gegarandeerd kan worden.

www.damplein.info



Van supermarkt tot speciaalzaak

De vernieuwde Damlaan als charmante winkelstraat vormt een logische aanlooproute naar het Nieuwe Damplein, een gezellige en praktische plek voor winkels met voornamelijk de dagelijkse behoeftigheden, zoals supermarkt, vershoek (brood, banket, vlees, vis, groente) en drogist. Samen met de bestaande en nieuw te bouwen winkels langs de buitenring van het plein vormen ze een aantrekkelijk aaneengesloten wijkwinkelcentrum. Onder het plein wordt een parkeergarage gerealiseerd. Zo biedt het plein een prettig verblijfsklimaat voor het winkelend publiek. In aanvulling op het wijkwinkelcentrum aan het plein biedt de Damlaan nu al ruimte voor een variëteit aan kleine winkels en speciaalzaak.



Damlaan - karakteristieke aanlooppromenade naar het Nieuwe Damplein met gemengd aanbod van bestaande en nieuwe winkels in de dagelijkse en consumentgerichte dienstverlening.



Aanwezig winkelaanbod

De huidige ondernemerskring in Leidschendam-Centrum telt ca. 70 consumentgerichte ondernemers (winkels, horecaondernemers en consumentgerichte dienstverleners), alsmede diverse ondernemers die zakelijke dienstverlening bieden.

Voor de particuliere consument is een deel van het aanbod als volgt onder te verdelen:

- Dagelijkse artikelen (10)
- Frequent niet-dagelijks (1)
- Modisch-recreatief (5)
- Overig recreatief (3)
- Gericht niet-dagelijks (6)
- Horeca (21)
- Diensten (16)



Klantenkring met perspectief

Dankzij de metamorfose zal Leidschendam-Centrum als volwaardig (wijk)winkelcentrum kunnen voldoen aan de eisen die nu en in komende jaren worden gesteld aan winkelcentra met een verzorgingsgebied van 7.500 (buurt)winkelcentrum tot 12.500 inwoners (wijk)winkelcentrum). Daarbij gaat het primair om de buurtwinkelfunctie (basisaanbod), maar een verzorgend winkelaanbod richting wijkbewoners, werkenden en dagrecreanten zal – zeker gezien de aanwezigheid van kantoren en de ligging tegen het Groene Hart aan – veel perspectief bieden.

Gezien de beoogde doelgroepen liggen er voor u de meeste kansen wanneer u uw assortiment voor 60 à 65% op het midden van de markt richt. Doelgroepen kunnen zowel kinderen, jongeren en volwassenen zijn, met voor creatieve en innovatieve ondernemers binnen ieder segment interessante klanten. Denk aan:

- (aanstaande) moeders
- functionele consumenten (dagelijkse levensbehoeften)
- (groot)ouders met (klein)kinderen
- gerichte consumenten (speciaal voor één zaak die men via via of via internet kent)
- recreatieve fietsers
- watersporters (recreatief)
- (sportieve) dagtoeristen
- werknemers en bezoekers Libanon tribunaal
- werknemers diverse kantoren (Overgoo, Forepark, Klein Plaspoelpolder).

Het overige deel van het assortiment kan zowel laag als (midden)hoog zijn. Qua branchering voert de gemeente in samenwerking met de aanwezige ondernemersvereniging, de centrummanager en de ontwikkelaars een zodanig beleid dat op (lange) termijn voor alle partijen een win-win situatie ontstaat.



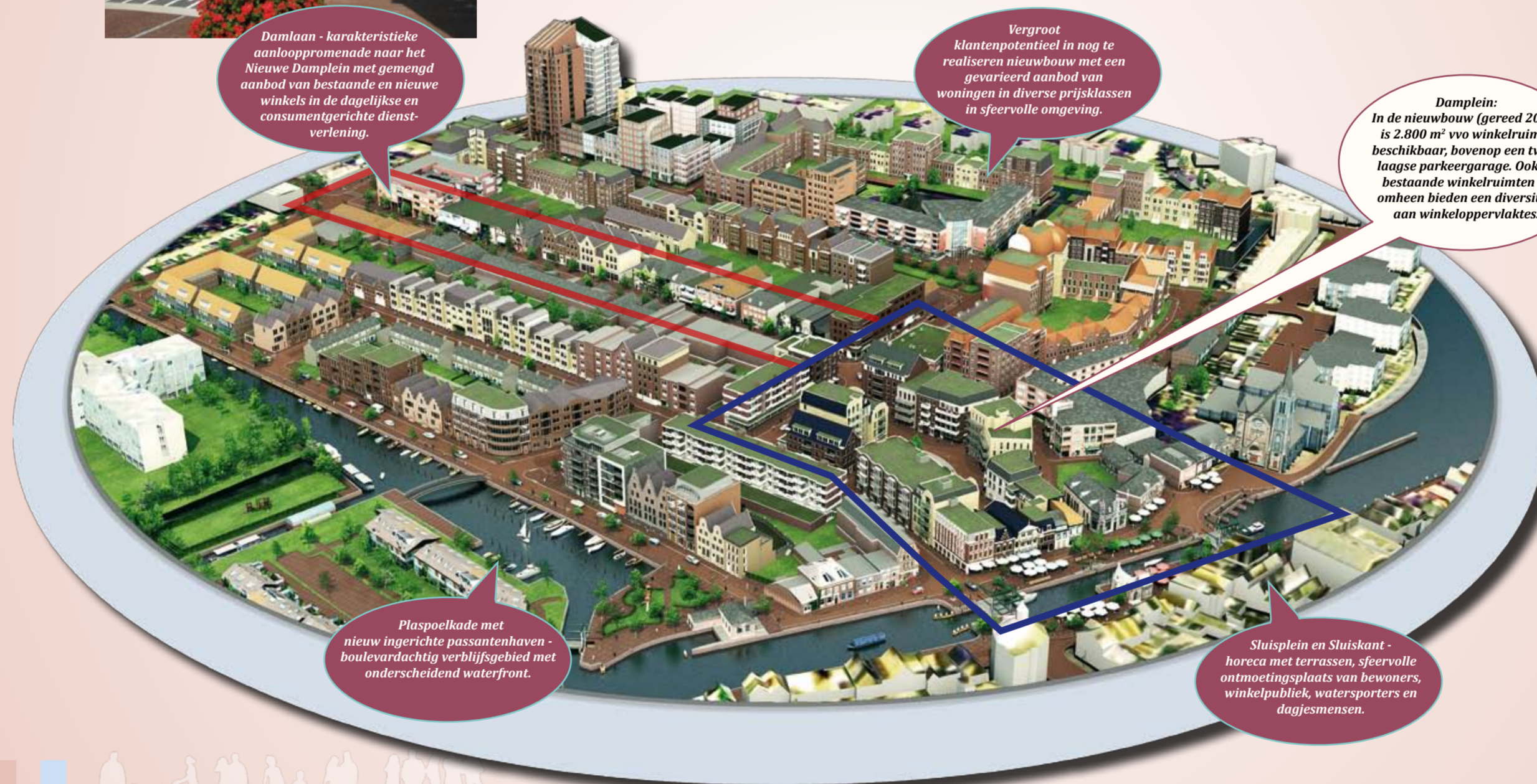
Vestigingsvoordeel

De meerwaarde van Leidschendam-Centrum als winkel- en recreatief uitgaansgebied:

- Groot klantenpotentieel door centrale ligging in Haaglanden;
- Toeristische trekpleister op grens van stad en land;
- De Vliet met activiteiten op en rondom het water;
- Historische omgeving met boeiend sluisgebeuren;
- Bestaand centrumgebied met divers winkelaanbod;
- Enige verbindingssader voor wijken aan weerszijden van de Vliet;
- Goed bereikbaar met eigen vervoer (fiets, auto, boot) en openbaar vervoer;
- Gratis parkeren;
- Actieve ondernemersvereniging.



Leidschendam-Centrum: unieke locatie voor uw nieuwe winkel



Plaspoelkade met nieuw ingerichte passantenhaven - boulevardachtig verblijfsgebied met onderscheidend waterfront.

Vergroot klantenpotentieel in nog te realiseren nieuwbouw met een gevarieerd aanbod van woningen in diverse prijsklassen in sfeervolle omgeving.

Damplein: In de nieuwbouw (gereed 2011) is 2.800 m² v.o.w. winkelruimte beschikbaar, bovenop een tweelaagse parkeergarage. Ook de bestaande winkelruimten er omheen bieden een diversiteit aan winkellooppervlaktes.

Sluisplein en Sluiskant - horeca met terrassen, sfeervolle ontmoetingsplaats van bewoners, winkelpubliek, watersporters en dagjesmensen.



Kansen voor creatieve en ondernemende winkeliers

• Persoonlijke verzorging

Voor een drogist/parfumerie, een reformdrogist maar ook juweliers en accessoireszaken liggen de kansen voor het oprapen. Ook creatief aanbod in producten gecombineerd met dienstverlening past in deze omgeving.

• Hobby (uitloop naar sportief, kunst en creatief)

Een brede sector die past bij het karakter van stad en land. Outdoorzaken op het gebied van fietsen, trekking, wandelen, watersport, paardensport en andere buitensporten, maar ook een zogenaamde 'Groene Hart Shop' met lokale versproducten en streekartikelen zouden hier bij uitstek passen. Ook ondernemers op het gebied van fotografie, boeken, kralen, muziek, scrappen, wol/stoffen/furnituren, speelgoed, koken, hobbyverf en aanverwante zaken, kunsttuin, galeriën en guerrillastores van startende kunstenaars passen eveneens in een dergelijke omgeving.

• Food - Horeca

Nieuwe varianten in (dag)horeca zijn welkom. Daarnaast zal versterking van het aanwezige versaanbod een aanwinst kunnen betekenen (broodjes, catering, panklare gerechten, wijn, kaas, noten, traiteur, vis en gevogelte/wild), bijvoorbeeld door middel van een wijnbar, taartenwinkel, thee & koffiewinkel, lunchroom, kookstudio en internationaal georiënteerde bakkerswinkel. Verder liggen er kansen voor multiculturele en internationaal georiënteerde catering, traiteur en dag- en avondhoreca, zoals een Japans grillcafé dat ook lunches aanbiedt.

• Mode, interieur & cadeau

Winkeliers met onderscheidende concepten ten opzichte van de ketenwinkels voor bepaalde leeftijds- of lifestylegroepen kunnen hier de doorslag tot succes geven. Zoals winkels voor mensen met bijzondere maten of andere speciale (mode)wensen, zoals water- en ruitersport. Maar ook voor zaken gespecialiseerd in huishoudelijke artikelen, woonaccessoires, bloemist, kleinmeubelen, decoratie, stoffenzaken, en ondernemingen gericht op kleine keukenbehoeftigheden is een klantenkring.

• Zorg/gemak

Gezien de omvang en behoeften van een potentieel grote doelgroep biedt deze sector veel mogelijkheden. Denk aan een thuiszorgwinkel, oog- en gehoorspecialist, mobiliteits- en loopspecialist en specifieke uitvaartverzorging.

• Evenementen & multimedia

Het hart van Leidschendam biedt als cultuur- en creatief centrum ook perspectief voor evenementenbureaus, cateringorganisaties, bruids- en feestkleding, partyservice en -organisatie. Daarbij passen ook bloemisten die zich mede op de zakelijke- en evenementenmarkt richten (fleuristen) en ondernemingen in de multimediasector (computer, fotografie, muziek & beeld, elektronica).

• Eco - Groen - Duurzaam

Door de historische en kwalitatief duurzame omgeving kansen voor een 'natuurlijk' aanbod in de vorm van ecowinkels, biologische supermarkt, tweedehandswinkels, winkels met duurzame producten en dienstverleners in cradle to cradle.

• Dienstverlening

Uitbreiding met unieke, nieuwe vormen van dienstverlening zou kunnen passen.

