

Ten geleide.

Het Damcentrum blijft als winkelgebied ver achter bij het Huygenskwartier en de Julianabaan. Het winkelbestand loopt achteruit, de bereikbaarheid is uitgesproken slecht, de openbare ruimte maakt een verwaarloosde indruk. De combinatie van deze drie factoren leidt zonder ingrijpen tot een winkelgebied dat verschrompelt tot dagwinkels. Zo'n ontwikkeling staat haaks op de doelen van de renovatie van het Damcentrum en op de ambities in de Detailhandels en horecastructuurvisie 2020 van de gemeente. Bovendien voorziet de Economische Agenda 2017-2020 in het stimuleren van een levendige leefomgeving. Dit weegt zwaar omdat – ook in het Damcentrum – het woongebied, het winkelgebied en het uitgaansgebied sterk vermengd zijn. Als het winkelgebied een hoogwaardige beleving biedt dan komt dat ook het leefmilieu ten goede.

De nieuwbouw heeft koopkrachtige inwoners naar het centrum gebracht en dat worden er de komende jaren nog meer. De oude en nieuwe inwoners van het centrum en omringende wijken hebben er belang bij dat wordt vastgehouden aan de ambitie om van het dorpscentrum een bruisend en hoogwaardig winkel- en uitgaansgebied te maken. Daarom is het vreemd dat de gemeente bij de herziening van de economische agenda alleen met ondernemers in zee gaat. Voor de succesvolle economische ontwikkeling van een lokale markt hoort de inbreng van de vraagzijde even zwaar te wegen als die van de aanbodzijde. In het hart van het Damcentrum heeft de VvE Nieuw Damplein meer dan tien bedrijfspanden met winkels en horeca, de openbare parkeergarage, het voetgangersgebied en 70 wooneenheden. Ze heeft zo een groot belang bij de economische vitaliteit van het centrumgebied. Daarom levert de VvE deze inbreng in de evaluatie van de economische agenda 2017-2020. Met onze ervaringsdeskundigheid als bewoner en consument beschrijven we de tekortkomingen in de economie van het Damcentrum en de maatregelen die nodig zijn om die weg te werken. En we doen voorstellen om in de nieuwe economische agenda te verwerken.

EVALUATIE ECONOMISCHE AGENDA LV

Samenvatting.

Het economisch doel van de renovatie van het Damcentrum is om aan de sluis en rond het voetgangersgebied een goed bedrijfsklimaat te bieden aan restaurants, buurtwinkels, dienstverlenende bedrijven en speciaalzaken. De restaurants doen het goed. Maar zolang hun terrassen niet kunnen worden uitgebreid stagneert de gewenste omzetgroei. De omzet van de dagwinkels is de afgelopen jaren sterk toegenomen en groeit de komende jaren verder door de nieuwbouw in en rond de wijk.

Voor winkels buiten het dagelijkse boodschappencluster en voor dienstverlenende bedrijven is de situatie niet goed en zijn de perspectieven zonder ingrijpende maatregelen slecht. Om deze categorie bedrijven een houdbare toekomst te bieden moet de toeloop van klanten van buiten het centrum voor hen gaan groeien. Daarom moet de gratis parkeergarage overdag goed bereikbaar worden, onbelemmerd door verkeersopstoppingen. Ook is het nodig de straten in het winkelgebied een hoogwaardige uitstraling te geven, waarbij het straatbeeld benadrukt dat auto's te gast zijn.

De gemeente heeft de hiervoor noodzakelijke besluiten grotendeels al in 1998 en daarna genomen. Maar de uitvoering heeft geen prioriteit gekregen. Het is dringend noodzakelijk dat de gemeente nu bij de herziening van de economische agenda en het project "bereikbaarheid en toegankelijkheid Damcentrum" doorpakt. Anders glijdt het winkelgebied af naar een boodschappencentrum voor de wijk, met dagwinkels, bedrijven met een onduidelijke achtergrond, leegstand en toenemend risico van ondermijnende activiteiten. De ondernemersvereniging houdt zich hier afzijdig, maar werkt deze ontwikkeling in feite in de hand door haar verzet tegen ingrijpen in het doorgaand autoverkeer.

De ambitie van een aantrekkelijk winkelgebied wordt niet waargemaakt

De economische agenda 2017-2020 had voor het Damcentrum had drie ambities:

- a. verbeteren van het ondernemersklimaat
- b. verbeteren van de vitaliteit en leefbaarheid
- c. verbeteren van het vestigingsklimaat

In de gemeentelijke detailhandel- en horecastructuurvisie 2020 moet dit leiden tot een vitaal winkel- en horecagebied met aantrekkelijke uitstraling en een optimaal voorzieningenaanbod. Van die aantrekkelijke uitstraling is de afgelopen jaren weinig terecht gekomen. De openbare ruimte maakt nog steeds een rommelige en onverzorgde indruk, met sluijverkeer, leegstand, pizzakoeriers, zwerfvuil en hangjongeren. De bereikbaarheid van de parkeergarage voor winkelend publiek is onverminderd slecht. De zuidelijke sluisbrug, de doorgang van Damstraat naar het Sluisplein en de kruising Damlaan/Damplein zijn ronduit gevaarlijk voor voetgangers en fietsers. Die worden ook daarbuiten verdrukt door auto's en scooters.

Het ondernemersklimaat voor hoogwaardige bedrijven is onverminderd zwak.

De Sluiskant en het Sluisplein hebben een goed ondernemingsklimaat. De gezellige sfeer van het sluisgebied trekt veel bezoekers. Maar passerende auto's, motorrijders en scooters verhinderen de rust en ontspannen sfeer die de restaurants daar met hun terrassen willen bieden.

In het winkelgebied heeft het straatbeeld een lage gevoelswaarde. Daarnaast bederven de chaotische verkeerssituatie en de slechte bereikbaarheid hier het vestigings- en ondernemersklimaat. Dagwinkels worden hier niet in hun omzetgroei door gehinderd. Maar gespecialiseerde bedrijven met een bovenlokale marktoriëntatie wel, zodat die uit het centrum wegblijven of vertrekken.

De belangen van speciaalzaken en dienstverlenende bedrijven zijn tot nu toe in de samenwerking tussen de gemeente en de ondernemersvereniging niet goed behartigd. Het winkelgebied dreigt hierdoor af te glijden naar een buurtcentrum, met winkels voor dagelijkse boodschappen en bedrijven die de lage gevoelswaarde van het straatbeeld versterken.

Om dit te voorkomen zijn ingrijpende acties nodig ter verbetering van de openbare ruimte en de verkeerssituatie op de wegen rond de sluis en het voetgangersgebied.

De aanloop van winkelend publiek van elders moet groeien.

Het vestigings- en ondernemingsklimaat voor aanvullend, gespecialiseerd winkelaanbod en voor dienstverlenende bedrijven in het Damcentrum is afhankelijk van de aanloop van klanten uit aangrenzende en verafgelegen wijken. Groei van de omzet in dit klantsegment is doorslaggevend voor de levensvatbaarheid van deze bedrijven.

De sleutel tot hun omzetgroei is tweeledig:

1. een openbare ruimte die qua beleving aansluit op de hoge gevoelswaarde van de nieuwbouw, met een aantrekkelijk straat- en verkeersbeeld dat gastvrijheid uitdrukt
2. een laagdrempelige toegang tot de gratis parkeergarage in het hart van het winkel-en horecagebied

Op deze twee kritische succesfactoren is in de samenwerking tussen de de gemeente en de ondernemersvereniging in de afgelopen jaren niet doorgepakt. De gemeente heeft het straatbeeld op enkele onderdelen veranderd. Maar het voornemen om straten in te richten als "auto te gast" is nooit uitgevoerd.

Het verkeersinfarct en het sluijverkeer is ook niet aangepakt. Daardoor staat de gratis parkeergarage, ondanks een intensieve campagne van de ondernemersvereniging, overdag nog steeds voor meer dan de helft leeg. De gemeente gaat binnenkort op informatieborden buiten het centrum de beschikbare plaatsen vermelden. Maar dit heft de slechte bereikbaarheid overdag niet op. Bedrijven met klanten van veraf worden op deze manier dus nog steeds niet ondersteund.

Voor een goed ondernemersklimaat van speciaalzaken en dienstverleners is verder een succesvolle profilering van het Damcentrum als hoogwaardig bedrijfsgebied van groot

belang. Ook dit is in de afgelopen jaren niet van de grond gekomen. Dat belemmert de komst van hoogwaardige bedrijven en is ook slecht voor het behoud van aanwezige vestigingen. Kledingzaken hebben, net als de galerie, de tandartsenpraktijk, de slotenmaker en de bloemenzaak en soortgelijke bedrijven, een hoogwaardige profilering van het winkelgebied nodig voor een duurzame marktpositie.

Buurtwinkels hebben geen last van dit gebrek aan profilering. Maar bedrijven met een waardevolle uitstraling zijn inmiddels gesloten (zoals de schoenwinkel) of weggetrokken (zoals de computerwinkel). De komst van bedrijven als een kringloopwinkel en een tattooshop, werkt daarbij de gewenste profilering van het winkelcentrum tegen. De leegstand op de Damlaan en in de oudbouw op het Damplein draagt evenmin bij tot een hoogwaardige uitstraling. De gemeente kan hier helpen door de komst te faciliteren van start-ups en ruimtes voor zzp-ers. Dit is ook een dringende wens van de MKB afdeling Leidschendam/Voorburg.

Tot slot is belangrijk dat de inrichting van het voetgangersgebied op het Damplein opnieuw wordt doordacht. Dit is een nadrukkelijk voornemen in de detailhandels- en horecastructuurnota van de gemeente waar nog niets mee is gedaan.

Vereisten voor een goed ondernemers- en vestigingsklimaat.

De volgende acties zijn de komende jaren vereist om een goed vestigings- en ondernemersklimaat voor hoogwaardige bedrijven te realiseren:

1. De parkeergarage moet overdag voor winkelend publiek moeiteloos bereikbaar zijn. Om dat te bereiken is het nodig het centrum open te houden voor autoverkeer dat afkomstig is uit omliggende wijken en voor gemotoriseerd verkeer met een bestemming in het centrum. Al in 1998 heeft de gemeenteraad een gedetailleerd besluit genomen om dit te regelen en dit is nooit ingetrokken. Het besluit heeft wel actualisering nodig en de VvE heeft daar een voorstel voor uitgewerkt.
2. Het Damplein, de Damstraat, de Damlaan en de Damhouderstraat moeten worden ingericht als straten waar de auto te gast is, zonder stoepen en met aantrekkelijk straatmeubilair dat voetgangers uitnodigt tot verblijf
3. Bij deze herinrichting wordt veel meer terrasruimte geboden aan restaurants
4. Het Sluisplein en de Sluiskant worden na 11.00 uur voetgangersgebied met terrassen.
5. In het kader van het ondernemingsbeleid wordt een vestigingsvergunning voor ondernemingen in bedrijfsruimten in het Damcentrum ingevoerd
6. De gemeente zet in samenwerking met de Stichting Promotie Damcentrum, eigenaren van bedrijfspanden en bewoners in op acties die leiden tot een hoogwaardige positionering van het winkelgebied.
7. De gemeente spant zich in om het aanvullend winkelaanbod te behouden en aan te vullen met hoogwaardige bedrijven die de profilering van het centrum versterken
8. Om leegstand te bestrijden faciliteert de gemeente de komst van start-ups en werkplekken voor zzp-ers
9. De gemeente en de VvE Nieuw Damplein werken gezamenlijk een plan uit voor de herinrichting van het voetgangersgebied

Toelichting.

De economische agenda 2017-2020 voor het Damcentrum had drie doelen:

- a. verbeteren van het ondernemersklimaat
- b. verbeteren van de vitaliteit en leefbaarheid
- c. verbeteren van het vestigingsklimaat

ad a: verbeteren van het ondernemersklimaat

Een groeiende klantenkring is de kern van een goed ondernemersklimaat. Het groeipotentieel van het Damcentrum wordt geblokkeerd door een dagelijks verkeersinfarct en een laagwaardige uitstraling van de openbare ruimte op en rond het Damplein.

Voor de horeca.

De sluis vormt het zwaartepunt van de restaurants in het centrum. Het komt er nu op aan het potentieel hier volledig te realiseren door de Sluiskant en het Sluisplein in de middag en avond autovrij te maken ten behoeve van terrassen. Door een einde te maken aan het doorgaande verkeer over het Damplein kunnen de restaurants ook daar hun terrassen uitbreiden. Deze verkeersingrepen zijn ook noodzakelijk om de restaurants goed door de coronacrisis te helpen.

Buurtwinkels

Het centrum kent een uitzonderlijk hoge bevolkingsdichtheid, wat goed is voor het economisch draagvlak van de buurtwinkels. Dat wordt de komende twee jaar verder versterkt door de oplevering van nieuwbouw in en rond het centrum. Als de parkeergarage beter bereikbaar wordt door het weren van sluipverkeer kan de klandizie uit omringende wijken voor deze winkels verder groeien.

Speciaalzaken en dienstverlenende bedrijven.

De toeloop van klanten wordt hier onverminderd sterk belemmerd door de slechte bereikbaarheid van de parkeergarage. Daardoor ontbreekt nog steeds het toekomstbestendige economisch draagvlak voor deze middenstanders. En worden nieuwe ondernemers afgeschrikt.

Parkeergarage.

De parkeergarage is in de avond goed bezet door restaurantbezoekers. Maar overdag is er een leegstand van meer dan 50% omdat door de slechte bereikbaarheid van winkels en bedrijven de groei van bezoekers uit de regio stagneert. De gemeente betaalt jaarlijks ruim € 75.000 aan de exploitatie van de garage. Bij zo'n lage bezetting is dit een onrendabele uitgave ten behoeve van het winkelgebied.

De Damgarage heeft nog voldoende capaciteit om in de avond een verdere groei van het restaurantbezoek op te vangen. Door de slechte bereikbaarheid van winkels en bedrijven blijft overdag meer dan 50% van de parkeercapaciteit onbenut.

ad b. verbeteren van het vestigingsklimaat.

Het vestigingsklimaat in het Damcentrum was door de jaren heen al niet goed door de stadsrenovatie en de slechte bereikbaarheid. In de afgelopen periode is het verder verslechterd. De nieuwbouw op het Damplein zag een visboer en drie goede kledingwinkels komen. Maar de Hema hield het voor gezien, elders in het centrum zijn hoogwaardige speciaalzaken gesloten of weggetrokken. Dat heeft geleid tot de komst van bedrijven die afbreuk doen de beoogde hoogwaardige uitstraling van het winkelgebied. Bewoners zijn verontrust over het ondermijningsbeeld dat vorm lijkt te krijgen.

Vestigingsvergunningen voor bedrijven in het centrum, met oog op het tegengaan van ondermijning, wordt nadrukkelijk gemist.

In het Damcentrum loopt het winkelbestand achteruit. De bereikbaarheid is uitgesproken slecht, de openbare ruimte maakt een verwaarloosde indruk. De parkeergarage is nog steeds slecht bereikbaar door overbelaste toegangswegen. De openbare ruimte maakt nog steeds een verwaarloosde indruk, met zinloos geplaatst straatmeubilair en zwerfvuil door ontbrekende afvalbakken op doordachte plekken. Op de Damlaan en het Damplein is de auto nog steeds niet te gast. Deze wegen zijn overbelast met doorgaand autoverkeer en leveren doorlopend gevaar voor fietsers en voetgangers. Op het voetgangersgebied rijden scooters en auto's rond, in de Damstraat worden voetgangers van de weg gereden.

De VvE constateert dat de bestaande samenwerking tussen gemeente en ondernemersvereniging daar op papier op gericht is. Maar in de afgelopen jaren is er sprake van een behoudende, statische gang van zaken, waar juist behoefte is aan een dynamische en innoverende ontwikkeling.

Die ontwikkeling is er de afgelopen jaren niet geweest. De parkeergarage is nog steeds slecht bereikbaar door overbelaste toegangswegen. De openbare ruimte maakt nog steeds een verwaarloosde indruk, met zinloos geplaatst straatmeubilair en zwerfvuil door ontbrekende afvalbakken op doordachte plekken. Op de Damlaan en het Damplein is de auto nog steeds niet te gast. Deze wegen zijn overbelast met doorgaand autoverkeer en leveren doorlopend gevaar voor fietsers en voetgangers. Op het voetgangersgebied rijden scooters en auto's rond, in de Damstraat worden voetgangers van de weg gereden.

In de afgelopen jaren is hier alleen in de marge wat aan gedaan. Met als gevolg dat het Damcentrum nog steeds een slecht vestigingsklimaat heeft voor hoogwaardige speciaalzaken en dienstverlenende bedrijven. Dat heeft geleid tot de komst van bedrijven die afbreuk doen de beoogde hoogwaardige uitstraling van het winkelgebied.

De samenwerking tussen gemeente en OLV heeft in de uitvoering van de economische agenda niet meer opgeleverd dan een stagnerende vitaliteit van de economie van het Damcentrum. De doorlopende reclamecampagne van de stichting promotie Leidschendam Centrum heeft hier kansen gemist. De promotie van de naamsbekendheid van het centrum was totaal overbodig. In de wegreclema staan de dagwinkels en horeca voorop, ten koste van speciaalzaken en dienstverlenende bedrijven. De promotie van de gratis parkeergarage gaat volledig voorbij aan de slechte bereikbaarheid, veroorzaakt door doorgaand verkeer dat geen waarde toevoegt aan de centrumondernemingen.

In de economische agenda 2017-2020 en de promotie activiteiten is voorbijgegaan aan het feit dat versterking van de centrumeconomie voortvloeit uit bestedingen van lokale bewoners en van bezoekers uit verder weggelegen wijken. De renovatie van het Damcentrum heeft inmiddels geleid tot een gebied met een uitzonderlijk hoge bewonersconcentratie. Daardoor hebben de dagwinkels en de horeca inmiddels een krachtige economische basis. Dat is niet het geval voor speciaalzaken en dienstverlenende bedrijven, die zijn voor een goede toekomst afhankelijk van de groei van bezoekers van verder weg gelegen wijken. Voor die groei is een goede bereikbaarheid van de Damgarage een noodzakelijke voorwaarde. Op dit moment staat de garage overdag half leeg, enerzijds omdat bezoekers worden afgeschrikt door de slechte bereikbaarheid en anderzijds omdat het aanbod van speciaalzaken en dienstverlenende bedrijven is afgebrokkeld door de slechte bereikbaarheid.