Aantrekkelijke wijkwinkelcentra & een compact kernwinkelgebied

Ideeën voor een vitale Leidse retail

PvdA Leiden
Januari 2015

Inleiding

Het winkellandschap is zeer veranderd de afgelopen jaren. De forse stijging van het internetgebruik, de economische crisis en de vergrijzing van zowel het winkelend publiek als van de ondernemers zelf, heeft er voor gezorgd dat de winkelleegstand groot is. Ook in Leiden.

De verwachting is dat deze trends de komende jaren doorzetten. Dus als we niets doen dan zullen Leidse wijkwinkelcentra verder verpauperen, voorzieningen verdwijnen en de leefbaarheid van onze wijken zal achteruit hollen. Maar ook de binnenstad blijft niet gespaard. Desolate winkelstraten zal publiek afschrikken, waardoor steeds meer winkelpanden leeg komen te staan en de achterblijvende winkeliers het steeds moeilijker krijgen.

De PvdA Leiden wil daar iets aan doen. In deze notitie geven we aan hoe. Het is geen alomvattend verhaal geworden. Het zijn bouwstenen die volgens ons bijdragen aan het oplossen van het probleem. Het is ook geen leuk verhaal geworden, want er moeten stevige keuzes gemaakt worden. Maar zonder stevige keuzes zijn we straks veel verder van huis.

In het eerste hoofdstuk komen de Leidse wijkwinkelcentra aan bod en onze voorstellen om deze ook in de toekomst levensvatbaar te houden. Vervolgens zoomen we in het tweede hoofdstuk in op de binnenstad. Het derde en vierde hoofdstuk behandelen de winkelstraten die buiten deze twee categorieën vallen.

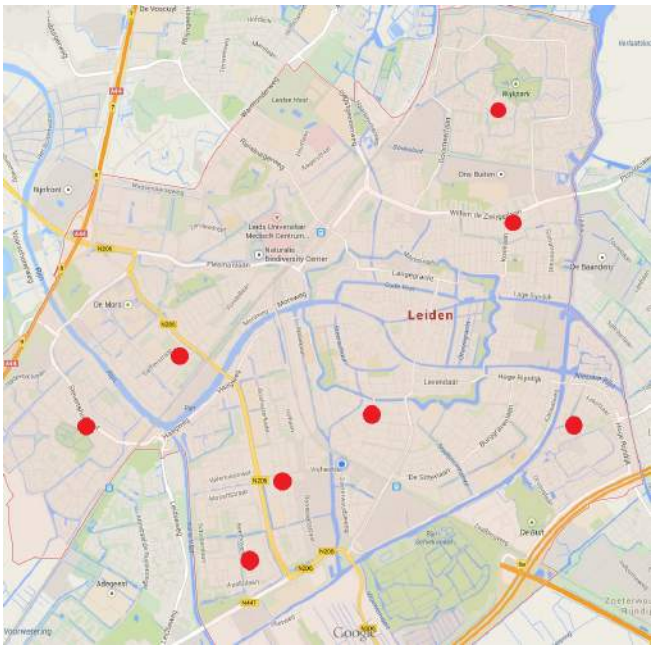
Wij wensen u veel leesplezier.
Namens de fractie van de PvdA Leiden.

Erica de Leeuw
Gijs Holla

1. De wijkwinkelcentra

Leiden kent verschillende winkelcentra buiten de binnenstad, een aantal daarvan heeft het steeds moelijker. Achter de schermen dreigen noodlijdende winkeliers hier het slachtoffer van te worden en voor de schermen wordt de toenemende leegstand zichtbaar. Leegstand die kan leiden tot verloedering en een onveilig gevoel.

	Wijk	**Wijkwinkelcentrum**
1.	Merenwijk	Kopermolen
2.	Noord	Kooiplein
3.	Meerburg	IJsselkade
4.	Zuidwest	Luifelbaan
5.	De Mors	Diamantplein
6.	Stevenshof	Stevensbloem
7.	Fortuynwijk	Wagnerplein
8.	Tuinstadwijk	Herenstraat



Als er steeds meer winkels leeg komen te staan heeft dat een nadelige invloed op de leefbaarheid, maar ook op het voorzieningenniveau in de wijk. Het is nu juist dit voorzieningenniveau dat steeds belangrijker wordt. Met alle veranderingen die eraan zitten te komen in het sociaal domein, en de verwachting dat ouderen steeds langer zelfstandig thuis zullen blijven wonen, worden wijkwinkelcentra belangrijker. Ouderen moeten daar terecht kunnen voor een dagelijkse boodschap, maar het is ook een plek voor ontmoeting en sociale contacten.

Advies 1

Benoem wijkwinkelcentra tot ontmoetingsplekken: formuleer en realiseer vervolgens een minimaal voorzieningenniveau dat in elk wijkwinkelcentrum aanwezig moet zijn

De veranderingen in de zorg zijn erop gericht om mensen langer zelfstandig thuis te laten wonen. Veel mensen willen dat ook graag, maar zullen daardoor wel afhankelijker worden van voorzieningen in de buurt. Met name voor minder mobiele ouderen wordt het belangrijk dat er een plek in de buurt is waar de dagelijkse boodschappen kunnen worden gedaan.

Naast het doen van de dagelijkse boodschappen moet de ontmoetingsfunctie van buurtwinkels niet onderschat worden. Niet voor niets wordt er weleens gesproken van 'hangouderen' in winkelcentra. Dit geeft aan dat er een behoefte is om onder de mensen te zijn.

Het benoemen van wijkwinkelcentra tot ontmoetingsplekken betekent dat de gemeente inspanning moet leveren om ervoor te zorgen dat minimale voorzieningen op die plek aanwezig zijn.

Actie 1a

Maak aan de hand van wijkanalyses en demografische gegevens inzichtelijk welke voorzieningen niet mogen ontbreken in het wijkwinkelcentrum. Denk dan aan een supermarkt, kapper, pinautomaat en ontmoetingsplekken zoals een buurtontmoetingsplek, lunchroom of koffiebar.

Actie 1b

Zorg samen met maatschappelijke partners - de eigenaar van het winkelcentrum, de woningbouwcorporaties, banken, welzijnsorganisaties, zorgorganisaties, sociale wijkteams - dat het minimale voorzieningenniveau aanwezig is. Wees daarbij creatief en bedenk 'slimme oplossingen', bijvoorbeeld een buurtkamer (a la de Smeltkroes in de Stevensbloem) in een winkelpand. Maak hier geld voor vrij.

Advies 2

Doe één ding goed in plaats van twee dingen half: Verminder het aantal winkels in sommige wijken, zorg voor een goede concentratie van winkels

Leiden kent verschillende wijkwinkelcentra; een aantal grotere winkelcentra en een aantal kleinere plekken. Daarnaast zijn er her en der nog solitaire winkels. Met sommige gaat het goed en is geen sprake van leegstand, andere plekken hebben veel last van leegstand. De leegstand kan verschillende oorzaken hebben, het veranderende consumentengedrag, de afname in koopkracht, maar ook hoge huren of concurrentie.

Omdat het belangrijk is dat er sprake blijft van een basis voorzieningenniveau, zullen er voor een goede toekomst keuzes gemaakt moeten worden. Beter één ding goed doen dan twee dingen half. Sommige (delen van) wijkwinkelcentra zullen we daarom op moeten geven. Solitaire winkels zullen we moeten verleiden om zich elders op kansrijke plekken te vestigen. Gedwongen verhuizing is daarbij niet aan de orde.

Leeggekomen winkels kunnen getransformeerd worden naar wonen maar ook naar functies die onderdeel zijn van het minimale voorzieningenniveau. De 8 eerder genoemde wijkwinkelcentra moeten in elk geval allemaal blijven bestaan. Deze zijn te belangrijk voor de verschillende wijk.

Actie 2a

Ontwikkel een monitor detailhandel met kansen en bedreigingen voor de detailhandel en neem hierin de voorspelde demografische ontwikkeling mee. Kies op basis van de resultaten welke delen van wijkwinkelcentra kansrijk zijn.

Actie 2b

Maak een paraplubestemmingsplan. Regel via dit bestemmingsplan dat winkels getransformeerd kunnen worden naar andere functies dan winkel. Zorg er echter wel voor dat de bestemming 'winkel' niet vervalt. Op die manier voorkom je planschadeclaims. Sta geen transformaties van niet-winkelpanden naar winkelpanden toe. Voorkom ook overlast van 'verkamering'

Actie 2c

Zorg voor een 'warme overdracht': ondersteun winkeliers die willen stoppen of verhuizen. Maak een 'verhuissubsidie' voor het verhuizen van winkels naar kansrijke winkelstraten. Gedwongen verhuizing is niet aan de orde

Actie 2d

Zorg voor een goede communicatie: informeer winkeliers dat een deel van het winkelcentrum is opgegeven. Wijs op de ruimere bestemmingsmogelijkheden, op subsidieregelingen voor transformaties, op de 'verhuissubsidie'

Advies 3
Investeer in de kansrijke delen van wijkwinkelcentra

Leiden kent een aantal mooie wijkwinkelcentra. De Luifelbaan is daar een voorbeeld van: een divers aanbod, goede parkeervoorzieningen en ideaal voor de dagelijkse boodschappen. Zorg ervoor dat deze winkellocaties aan kwaliteit winnen door te investeren in schoon, heel en veilig.

Een goed aanspreekpunt voor winkeliersverenigingen binnen de gemeente in de vorm van de accountmanager is hiervoor essentieel. Werk samen met de winkeliersverenigingen om de omgevingskwaliteit te verbeteren. Zij weten het beste wat er speelt in hun winkelcentra.

Het probleem van winkellocaties en wijkwinkelcentra is vaak dat de eigenaren de huren hoog houden, ondanks de leegstand. De gemeente is niet de eigenaar en kan dus niet besluiten wat er met de leegstaande winkelpanden gebeurt. De gemeente kan echter wel maatregelen nemen om leegstand te ontmoedigen.

Actie 3a
Werk samen met winkeliersverenigingen en bewonersverenigingen om de omgevingskwaliteit van het winkelcentrum te verbeteren. Denk aan nieuwe bestrating, meer groen, speelgelegenheid voor kinderen, extra schoonmaakrondes, extra afvalvoorzieningen en een betere herkenbaarheid

Actie 3b
Ga door met het Ondernemersfonds

Actie 3c
Zorg voor een ‘warme overdracht’: ondersteun winkeliers die willen stoppen of verhuizen. Maak een ‘verhuissubsidie’ voor het verhuizen van winkels naar kansrijke winkelstraten

Actie 3d
Onderzoek de mogelijkheden om leegstand in de wijkwinkelcentra te ontmoedigen voor de eigenaren. Denk bv aan de invoering van een leegstandsbelasting voor winkelpanden

Actie 3e

Ontwikkel in het handelshuis of ondernemershuis trainingen voor winkeliers waardoor ze expert worden in het onderhandelen met eigenaren van grote winkelcentra / winkelpanden en organiseer workshops over ‘clicks and bricks’

Actie 3f

Zorg voor een goede communicatie: informeer winkeliers en pandeigenaren over het Ondernemersfonds, de leegstandsbelasting en het handelshuis

2. Kernwinkelgebied binnenstad

De Leidse binnenstad heeft over het algemeen een goede uitgangspositie. De leegstand ligt onder het landelijke gemiddelde en de historische omgeving, de vele culturele evenementen en instellingen, de talloze bijzondere winkeltjes en de vele horeca geven de binnenstad iets extra's. Daar waar andere winkelcentra grote problemen hebben om aan te haken bij het fenomeen dat winkelen steeds meer funshoppen is, zijn in de Leidse binnenstad de voorwaarden daarvan meer dan prominent aanwezig.

Onze binnenstad heeft echter ook zwakke punten. De enorme uitgestrektheid, de lage kwaliteit van veel aanloopstraten, het ontbreken van een goed samenhangend kernwinkelgebied en te weinig grote winkelpanden zijn de belangrijkste.[1]

Advies 4
Verklein het winkelgebied in de binnenstad: geef winkelstraten doelbewust op

De Haarlemmerstraat en Breestraat zijn beide bijna een kilometer(!) lang. Dat is veel te lang. Het is dan ook niet vreemd dat deze straten een goed en een slecht gedeelte hebben. Dit geldt overigens niet alleen voor de Haarlemmerstraat en Breestraat. Ons hele winkelgebied in de binnenstad is te groot, te uitgestrekt. We zullen sommige (delen van) winkelstraten daarom doelbewust moeten opgeven.

Op te geven winkelstraten	
1.	De Haarlemmerstraat tussen het plein bij Pelikaanstraat en de Haven
2.	De Hooigracht tussen Nieuwe Rijn en Ir. Driessenstraat
3.	Breestraat tussen Kort Rapenburg en Vrouwensteeg
4.	De Korevaarstraat tussen Garenmarkt en Zoeterwoudse Singel
5.	De Lange Mare tussen Clarensteeg en de Oude Singel
6.	De Janvossensteeg (eerste deel)

[1] Op de slechte bereikbaarheid gaan we in deze nota niet in. De gemeentelijke nota over mobiliteit geeft aan hoe we dat probleem gaan oplossen.

7.	De Kaasmarkt (geldt ook voor toekomstige ontwikkelingen)
8.	Rapenburg (zijde Kort Rapenburg)
9.	De Hogewoerd tussen Sint-Jorissteeg en Plantage
10.	Kort Rapenburg
11.	Levendaal tussen Garenmarkt en Sint Jorissteeg

Actie 4a
Maak een paraplubestemmingsplan. Regel via dit plan dat winkels getransformeerd kunnen worden naar andere functies dan 'winkel'. Zorg er echter wel voor dat de bestemming 'winkel' niet vervalt. Zo voorkom je planschadeclaims. Sta geen transformaties van niet-winkelpanden naar winkelpanden toe

Actie 4b
Richt de openbare ruimte opnieuw in zodat de uitstraling 'winkelstraat' verdwijnt

Actie 4c
Zorg dat panden geen aanspraak meer kunnen maken op subsidies zoals 'historische winkelpuien' en 'wonen boven winkels'

Actie 4d
Maak een subsidieregeling voor het transformeren van winkelpanden naar een andere functie. Bijvoorbeeld een subsidie voor 'wonen in winkels'. Voorkom wel overlast van 'verkamering'

Actie 4e
Organiseer er geen evenementen meer zoals 'verrassende winkel weekenden en hang er geen feestverlichting meer op

Actie 4f
Zorg voor een 'warme overdracht': ondersteun winkeliers die willen stoppen of verhuizen. Maak een 'verhuissubsidie' voor het verhuizen van winkels naar kansrijke winkelstraten. Gedwongen verhuizing is niet aan de orde

Actie 4f
Zorg voor een goede communicatie: wijs op de ruimere bestemmingsmogelijkheden, op de subsidieregeling ‘wonen in winkels’ en op de ‘verhuissubsidie’

Advies 5
Benoem aanloopstraten, maar wel de juiste

Aanloopstraten bepalen de eerste maar ook laatste indruk van ons kernwinkelgebied. Als deze indruk niet goed is dan zorgt dat voor een negatief gevoel over waardoor de kans dat ze terugkomen kleiner wordt. Veel van onze aanloopstraten hebben een lage kwaliteit van de openbare ruimte maar ook van de bebouwde ruimte. Hier moet iets aan gebeuren.

Dit advies hangt sterk samen met voorgaande advies. De uitgestrektheid van het winkelgebied uit zich ook in heel veel aanloopstraten. Veel daarvan dreigen kopje onder te gaan. Daar moet wat aan gebeuren. Beter één ding goed doen dan twee dingen half. Door een aantal winkelstraten te benoemen als aanloopstraat kan daarin doelgericht geïnvesteerd worden. Alleen straten waar veel winkelend publiek door naar het kernwinkelgebied loopt, zijn aanloopstraten. Alleen straten met een bronpunt komen hiervoor dus in aanmerking.

	Bronpunt	**Aanloopstraten**
1.	Leiden Centraal Station	Stationsweg, Steenstraat
2.	Parkeergarage Lammermarkt	Nieuwe Beestenmarkt, Turfmarkt
3.	Parkeergarage Garenmarkt, parkeergarage Hoogvliet en Garenmarkt	Korevaarstraat tussen Garenmarkt en Gangetje
4.	(HOV) bushalte Sint-Jorissteeg	Sint-Jorissteeg, Hogewoerd tussen Sint-Jorissteeg en Gangetje, nieuwe Rijn tussen Hooigracht en Karnemelksbrug
5.	(HOV) bushalte Pelikaanstraat	Pelikaanstraat, Haarlemmerstraat tussen Pelikaanstraat en Hooglandse Kerksteeg
6.	Parkeergarage Albert Hein, Kaasmarkt	Hooigracht tussen Ir. Driessenstraat en Haarlemmerstraat
7.	Bushalte Prinsessekade	Prinsessekade
8.	Fietsenstalling Hartebrugkerk	Lange Mare tussen Clarensteeg en Haarlemmerstraat

Actie 5a
Richt de openbare ruimte zo in dat de voetganger ruim baan heeft en 'automatisch' de goede kant op loopt

Actie 5b
Zorg voor goede bewegwijzering naar en uitleg (welk DNA heeft elke straat) van het winkelgebied

Actie 5c
Investeer in de openbare ruimte. Ga door met de subsidieregeling 'historische winkelpuien' en handhaaf op het 'modellenboek gevelreclame'

Actie 5d
Zorg voor een goede communicatie: informeer actief de subsidieregeling 'historische winkelpuien'

Advies 6
Investeer in het kernwinkelgebied: creëer een samenhangend geheel, met winkelrondjes en herkenbare looproutes

Door de vele winkelstraten is het kernwinkelgebied vrij uitgestrekt en daardoor een onsamenhangend geheel. Er zijn weinig winkelrondjes en weinig herkenbare looproutes tussen de belangrijkste winkelstraten. Dit is ongewenst. Een samenhangend winkelgebied is belangrijk omdat winkelend publiek daardoor langer blijft, waardoor omzetten stijgen. Het samenhangende, compacte kernwinkelgebied is:

Het samenhangende kernwinkelgebied	
Breestraat (tussen Vrouwensteeg en Gangetje)	Maarsmansteeg
Langeburg tussen Ketelboetersteeg en Diefsteeg	Vrouwensteeg
Gangetje	Aalmarkt
Haarlemmerstraat (tussen Hooglandse Kerksteeg en Turfmarkt)	Nieuwstraat tussen Burcht en Hartesteeg
Mandenmakersteeg	Trouwstraatje
Hoogstraat	Donkersteeg
Ketelboetersteeg	Hartesteeg
Diefsteeg	Pieterskerk-Choorsteeg
Beschuitsteeg	Burgsteeg
Catharinasteeg	Nieuwstraat
Botermarkt	Nieuwe Rijn
Vismarkt	Stille Rijn

Actie 6a
Zorg voor goede bewegwijzering tussen de verschillende delen van het kernwinkelgebied

Actie 6b
Maak een paraplubestemmingsplan zodat de bestemming wonen kan veranderen in winkel of horeca, voorkom transformatie naar wonen

Actie 6c
Leg de Aalmarkt aan

Actie 6d
Vergroot de zaterdag- en woensdagmarkt in de richting van de Aalmarkt en Stille Rijn

Actie 6e
Zorg voor actief accountmanagement: ondersteun & faciliteer winkeliersverenigingen en luister naar hun ideeën voor het verbeteren van het kernwinkelgebied

Actie 6f
Voer dezelfde restricties in voor het autoverkeer op de zondag als op de zaterdag. Fietsenstallingen zijn open op zondag

Actie 6g
Communiceer actief de subsidieregeling ‘historische winkelpuien’

Actie 6h
Investeer in de openbare ruimte. Ga door met de subsidieregeling ‘historische winkelpuien’ en handhaaf op het ‘modellenboek gevelreclame’. Versterk de verbinding Breestraat – Haarlemmerstraat via de Vrouwensteeg: nieuwe bestrating, verbeteren uitstraling gevels. Versterk de verbinding Diefsteeg – Ketelboetersteeg via de Langebrug: verwijder daar de parkeerplekken en sta alleen nog maar bestemmingsverkeer toe. Maak de Aalmarkt, Stille Rijn en Stille Mare autoluw, verwijder daar de parkeerplaatsen

Advies 7

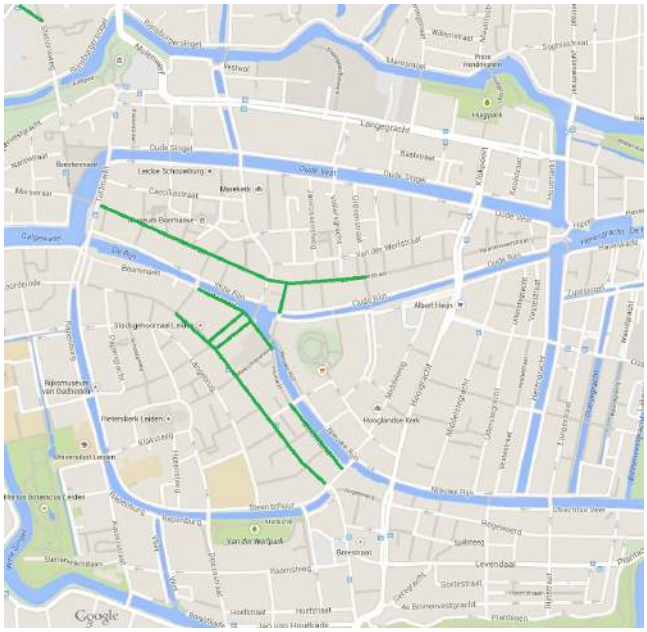
Zorg voor een goede balans tussen kleine en grote winkelpanden, tussen lokale winkeliers en (inter) nationale winkelketens.

Leiden kent een aantal bijzondere winkelstraatjes met leuke kleine winkeltjes. Maar om Leiden als winkelstad aantrekkelijk te houden zijn landelijke en internationale winkelketens ook van belang. Deze vragen echter grote winkelruimtes en die zijn er maar weinig. En hoewel er nog een aantal bijkomen op de Aalmarkt dient het aantal nog verder uitgebreid worden.

Echter, van groot belang voor de toekomst van Leiden als winkelstad is een goede balans te tussen groot en klein, lokaal en (jnter)nationaal. De kleine winkelstraatjes passen bij Leiden cultuurstad en moeten blijven. Zij maken de stad aantrekkelijk en zijn de kers op de taart van winkelen in Leiden.

Niet elke winkelstraat is geschikt voor grote winkelpanden. Met name het historische hart rondom de Pieterskerk en Hooglandse kerk dient haar huidige opzet en uitstraling te houden. Daarnaast zijn er enkele straten waar het wel mag. Dit zijn de meer traditionele winkelstraten waar al verschillende grote winkelpanden zijn.

Winkelstraten waar grote(re) winkelpanden zijn toegestaan	
Breestraat (tussen Vrouwensteeg en Gangetje)	Catharinasteeg
Haarlemmerstraat (tussen Hooglandse Kerksteeg en Turfmarkt)	Aalmarkt
Mandenmakersteeg	Donkersteeg
Stationsplein	Botermarkt



Actie 7a

Creëer grote(re) winkelruimtes. Sta samenvoeging van panden toe zonder dat dit de historische uitstraling van de gevels aantast. Stimuleer binnenstedelijke ruilverkaveling van panden zodat aangrenzende panden één eigenaar hebben en daardoor gemakkelijker samengevoegd kunnen worden

Actie 7b
Maak via een paraplubestemmingsplan ‘winkels boven winkels’ mogelijk

Advies 8
Zorg voor beleving: zorg voor een goede balans tussen retail en horeca,
zorg voor cultuur en evenementen op straat

Winkelen is steeds meer een dagje uit. Shoppen verandert steeds meer in funshoppen. Winkelgebieden moeten veranderen van ‘place te buy’ naar ‘place to be’. En hoewel dit aspect al één van de sterke kanten van het kernwinkelgebied is, moet hierop blijvend worden ingezet. In alle straten van het kernwinkelgebied moet deze mix van winkelen en beleving aanwezig zijn.

Die mix moet echter wel goed in balans zijn. Horeca kan hogere huren betalen dus het is verleidelijk om leegstaande winkelpanden alleen maar met horeca te vullen. We moeten scherp blijven dat de binnenstad hierdoor niet in onbalans raakt. Horeca kan ook overlast veroorzaken en winkels moeten natuurlijk in ruime mate aanwezig blijven.

Het onderzoek dat op dit moment wordt uitgevoerd naar de (on)mogelijkheden van de horeca in de binnenstad moet de basis vormen van toekomstig beleid en beslissingen.

Actie 8a
Onderzoek wat een goede balans is tussen horeca en winkels en baseer hierop toekomstige besluiten en ontwikkelingen. Pas eventueel bestemmingsplannen aan.

Actie 8b
Zorg voor beleving: organiseer (culturele) evenementen, Verrassende Winkel Weekenden, (muzikale) optredens, open – verbindt deze beter met het winkelend publiek – culturele en historische gebouwen

3. Overige winkelstraten binnenstad

Naast de al genoemde straten in de binnenstad kent Leiden nog twee bekende winkelstraten binnen de singels: de Doezastraat en de Morsstraat. De Doezastraat heeft vooral een lokale functie. De Morsstraat is vooral een aanloopstraat maar zal steeds meer een lokale functie krijgen, zeker nadat de Morspoortgarage is afgebroken.

Het lokale karakter moet blijven. Deze winkelstraten bij het kernwinkelgebied proberen te betrekken draagt sterk bij aan de zwakte – de uitgestrektheid – van het kernwinkelgebied. Niet doen dus.

Advies 9
Investeer in de kwaliteit van de openbare en gebouwde ruimte

Dat betekent echter niet dat er niets moet gebeuren aan deze twee straten. Met name de kwaliteit van de openbare en bebouwde ruimte kan beter, waarbij de Morsstraat een groter probleem heeft dan de Doezastraat. De Morstraat heeft een zeer verrommeld straatbeeld. Daar moet wat aan gebeuren.

Actie 9a
Communiceer actief de subsidieregeling ‘historische winkelpuien’

Actie 9b
Een betere openbare ruimte: de Morsstraat dient helemaal opnieuw ingericht te worden waarbij een (gedeeltelijke) autoluwe en groenere straat uitgangspunt moet zijn. Bepaal met de winkeliers waar nog meer behoefte aan is.

Bijlage 1. Totaalplaatje winkelgebied binnenstad

Groen = winkelgebied binnenstad
Oranje = aanloopstraten
Paars = wijkwinkelstraten binnenstad