

# Perspectiefontwikkeling voor winkelcentrum Leidsenhage

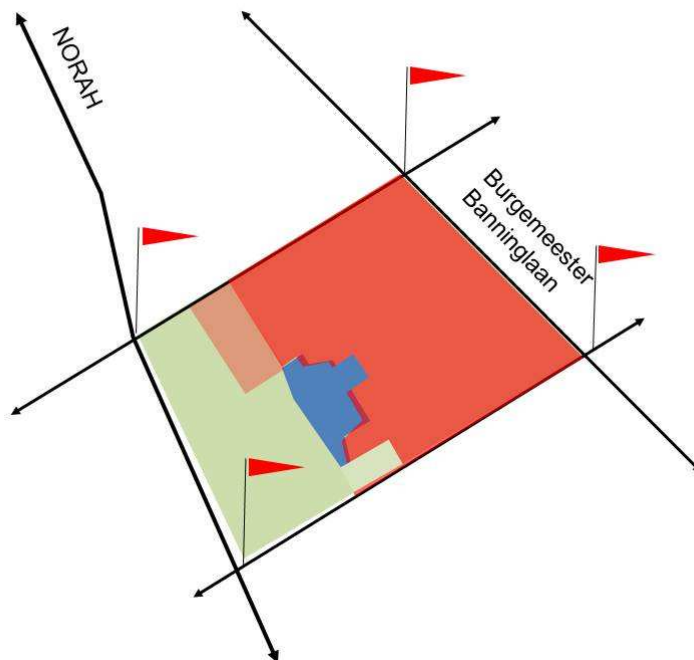
## De drie perspectieven geschetst

Om tot een toekomstvisie te komen voor Leidsenhage hebben we drie perspectieven of denkrichtingen geformuleerd, met verschillende positioneringen. We gaan daarbij uit van de huidige situatie waarin Leidsenhage functioneert als een monofunctionele 'koopfabriek'.

De drie perspectieven zijn:

1. Winkelparadijs
2. Stedelijk podium voor verblijven en ontmoeten
3. Buitenplaats Leidsenhove

### 1. Leidsenhage, winkelparadijs voor de regio, zichtbaar vernieuwend



*Leidsenhage heeft personality!*

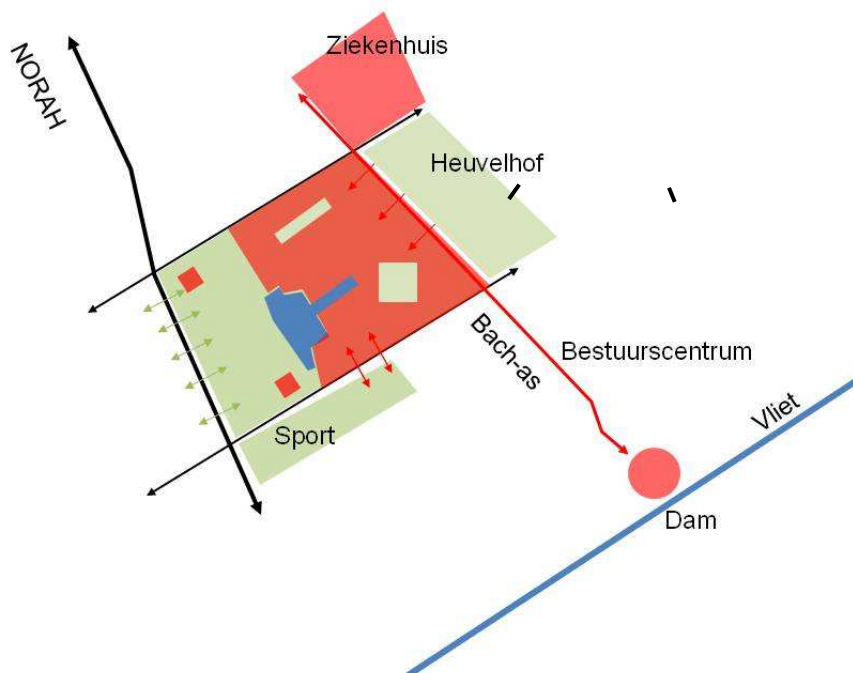
*Zij heeft uitstraling, een eigen karakter en bedient jong en oud op maat, in de breedte, met ruimte voor vernieuwend aanbod.*

Leidsenhage is in dit perspectief hét winkelcentrum voor deze regio. Dat is de positie die ze claimt en waarmaakt. Van koopfabriek naar winkelparadijs is er sprake van een duidelijke verbreding. Voor de consument die niet alleen op zoek is naar gemak en service, maar ook naar een winkelcentrum met sfeer en *personality*. In zowel het dagelijkse als niet-dagelijkse segment is sprake van een breed kwaliteitsaanbod. Bovendien is het winkelcentrum uitstekend bereikbaar via de weg en het openbaar vervoer. Het winkelparadijs is groter dan de plek die zij nu heeft in haar huidige hoedanigheid. Het park en water worden als kwaliteit versterkt. Er is een duidelijke routing met logische clustering van type winkels op het gebied van lifestyle en functie en er wordt gewoond boven de winkels, met uitzicht op de weidse groene omgeving. Zichtbaarheid en uitstraling zijn sterk verbeterd nu Leidsenhage een extravert gezicht krijgt met een landmark aan de Noordelijke Randweg, een icoon dat Leidsenhage direct herkenbaar maakt.

Er is sprake van een vraaggericht aanbod vanuit de consument: voor jonge mensen trendy, bruisend met ruimte voor fun en sport, voor ouderen gericht op gemak en vertrouwde kwaliteitszaken. Services worden vanuit het winkelcentrum aangeboden, vanuit een servicecenter met o.a. kinderopvang, personal shopper, een gezamenlijk virtueel platform voor online verkoop, een Leidsenhage Card en een bezorgservice. Om de grote verkeersstroom in goede banen te leiden is er ruimte voor parkeren met begeleidingssystemen. De openingstijden worden verruimd om zo ook doordeweeks 's avonds mensen die uit hun werk komen, te kunnen bedienen.

Vanuit personality claimt Leidsenhage haar positie als hét winkelcentrum in de regio.

## 2. Leidsenhage, inspirerend stedelijk podium



*Leidsenhage als podium voor stedelijke coalitie !*

*Leidsenhage verbindt als verblijf- en ontmoetingspodium de kernen Leidschendam en Voorburg, zowel mentaal, ruimtelijk als programmatisch met inspirerende coalities.*

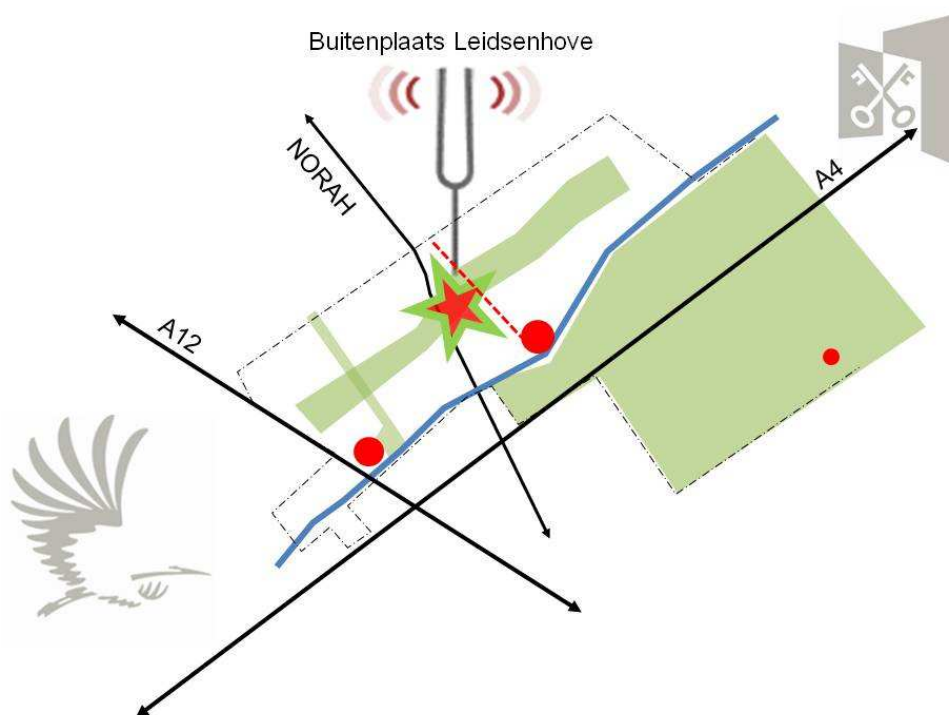
Uitwisseling en integratie zijn in dit perspectief de sleutelwoorden. Leidsenhage wordt verbonden met haar omgeving, zo ook groen en water. Er worden ruimtelijke en programmatische verbindingen met de omgeving gelegd, waardoor naast winkelen een podium ontstaat voor clusters rond thema's als cultuur, gezondheid, sport, educatie, economie en bestuur. Deze functies zijn complementair aan het programma in beide historische kernen. Leidsenhage is een belangrijk onderdeel van de lokale as Sint Antoniushove - Dam. Zo verbindt Leidsenhage niet alleen lokaal de beide kernen mentaal en programmatisch, maar heeft het ook een regionale betekenis. Er ontstaat een gelaagde stedelijke mix met hoogteaccenten.

Verbindingen worden gelegd met het sportcluster (sport, sportexperience, sportwinkels), het ziekenhuis (gezondheidsdiensten, verzorgingscentra, wellness en fitness) en publieke diensten aan de 'Bach-as' (stadskantoor, bibliotheek, educatie). Daarnaast is er plek voor een uniek woonmilieu voor doelgroepen die nu in Leidschendam-Voorburg onvoldoende

een plek kunnen vinden. Zo maakt de stedelijke omgeving het een interessant milieu voor starters, hardwerkende tweeverdieners of ouderen die graag in de buurt van verschillende services en voorzieningen horen.

Naar Leidsenhage ga je niet alleen om te winkelen maar ook om te ontmoeten, te beleven en te ontspannen. Een 18 urenseconomie, doordat culturele (film, muziek, dans en creatief podium/atelier) en uitgaansfuncties voor verschillende doelgroepen aanwezig zijn, van jong tot oud. Leidsenhage is naast een aanjager op regionaal niveau ook een belangrijke drager geworden in de vitale gemeenschap Leidschendam-Voorburg.

### 3. Leidsenhove: de Buitenplaats in het Hart van Holland



*Buitenplaats Leidsenhove, onderscheidende en vernieuwende pleisterplaats, als nieuwe identiteitsdrager voor Leidschendam-Voorburg!*

*Leidsenhage scharnier in het Hart van Holland*

*Tijdelijk verpozen, winkelen, nieuwe vormen van ondernemerschap, inspireren en ontmoeten op een goed verbonden buitenplaats; de stedelijke knoop Leidsenhage in een groen/blauwe omgeving.*

Dit is het meest ambitieuze perspectief. We hebben Leidsenhage en omgeving: 'Buitenplaats Leidsenhove' genoemd.

- *Buitenplaats* als metafoor voor eigen identiteit: ontmoeten, uitwisselen en tijdelijk verpozen buiten de stad; een huis met een park/landerijen. Een verwijzing naar de historische functies: overtoom en buiten van Den Haag. Hier gaat men even winkelen, naartoe om andere mensen te ontmoeten en met ze te werken, kennis uit te wisselen, te ondernemen. Dat is de kracht van deze goed ontsloten plek.
- *Leidsenhove* omdat dit aansluit op de hoven die hier lagen en liggen, met respectievelijk Essesteijn en Antoniusshove, Heuvelhof en Prinsenhof en omdat het als een stedelijke domein inmiddels een eigen gezicht binnen Leidschendam-Voorburg heeft gekregen. De carré is daarin de beste vorm voor een winkelcentrum met een stevig verblijfshart, als huis in een groen/blauwe omgeving. Deze ruimtelijke vorm sluit tevens aan op de naastgelegen hoven.

Leidschendam-Voorburg heeft met Buitenplaats Leidsenhove een 'pleisterplaats', gelegen tussen Leiden en Den Haag. Zoals de historische kernen van Leidschendam en Voorburg vroeger zijn ontstaan aan de Vliet die toen als belangrijke verkeersader fungeerde, is Leidsenhage nu een moderne anker- of pleisterplaats aan belangrijke mobiliteitsdragers als de N14 en tram 19. Tegelijkertijd is Leidsenhage via een groene 'hoven'-zone en met de groenstedelijke Bach-as lokaal verbonden met de gemeente Leidschendam-Voorburg, zo heeft Leidsenhove een tweeledige identiteit. Lokaal als een gezichtsbepalende identiteitsdrager en aanjager, regionaal/nationaal als bronpunt en gastvrije plek waar ook (inter)nationale gasten zich thuisvoelen.

De Buitenplaats heeft onderscheidende functies die gericht zijn op: tijdelijk verpozen, inspireren, ontmoeten en uitwisselen. Deze functies kunnen niet gefaciliteerd worden in de bestaande stedelijke centra, terwijl Leidsenhage wel die centrumstedelijke mix, kwaliteit en flexibiliteit heeft. Naast winkelen en verblijven worden de aanwezige functies verder versterkt met economische functies rond de thema's: tijdelijk verpozen, ontmoeten, inspireren, innoveren, uitwisselen en nieuw ondernemerschap. Dit bronpunt inspireert en kent zowel dynamiek als rust. Vernieuwend wonen/werken en innovatieve kantoorconcepten met long- en shortstayfaciliteiten versterken dit bronpunt.

Het is gezien alle technologische en organisatorische ontwikkelingen nog niet duidelijk wat de trends en functies zijn die het beste hierop aansluiten. Het is een toekomst-scheppend perspectief. Door niet te plannen op bestemming maar op capaciteit, scheppen we de condities en letterlijk ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Binnen een gebouw/zones is er zo flexibiliteit mogelijk in gebruik.

De Buitenplaats Leidsenhove kan alleen ontstaan vanuit een stevig stedelijk domein, zowel lokaal als regionaal/nationaal goed verbonden, met onderscheidende verblijfskwaliteiten: een stedelijke mix van functies, een ontmoetings- en verblijfspodium, met groen en water als kwaliteit daar tegenover en een excellente openbare ruimte.