

Raadsvoorstel

Zaaknummer: Z/21/057658/350324
Datum collegebesluit: dinsdag 30 mei 2023
Datum commissievergadering: donderdag 15 juni 2023
Datum raadsvergadering: donderdag 6 juli 2023

Soort Voorstel: Raadsvoorstel
Onderwerp: Ontwikkelvisie Centrum
Portefeuillehouder: Wethouder De Bruijn
Programma: Centrum

Kernboodschap: De Ontwikkelvisie Centrum geeft de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van het centrum binnen nu en 15 jaar. Door de samenhang van de ontwikkelingen in het centrum te bevorderen wordt een bijdrage geleverd aan de duidelijkheid, vitaliteit en toekomstbestendigheid van het centrum en daarmee van Voorschoten.

Bijlagen: 1. Ontwikkelvisie Centrum DEF mei23

Beslispunten: De raad besluit:
1- De Ontwikkelvisie Centrum dd. mei 23 vast te stellen.

Relatie met: Coalitieakkoord 2022-2026, Startnotitie Ontwikkelvisie Centrum (raadsbesluit 7 juli 2022) en Centrumvisie 'Stadsdorp in beweging' (raadsbesluit 28 januari 2021)

Inleiding en samenvatting

In 2019 heeft het college van B&W besloten om in co-creatie te werken aan een heldere profilering van (het centrum van) Voorschoten. Een heldere profilering draagt bij aan de economische en maatschappelijke versterking van Voorschoten. Het centrum vormt een bindende factor in de samenleving, waardoor bewoners, bezoekers en bedrijven zich aangetrokken en verbonden voelen en uitgenodigd worden om in samenwerking met de gemeente te investeren.

De Gemeenteraad heeft op 28 januari 2021 de Gebiedsvisie Centrum Voorschoten ('Stadsdorp in beweging' van Blaauwberg) vastgesteld. Deze Gebiedsvisie vormde het ontwikkelkader voor de actualisatie van de Economische Visie op het gebied van horeca en detailhandel en voor de Economische Agenda. Beide beleidsstukken zijn op 10 juni 2021 door de raad vastgesteld.

De Ontwikkelvisie Centrum welke nu voorligt vormt de ruimtelijke vertaling van de Gebiedsvisie Centrum Voorschoten. De Ontwikkelvisie Centrum geeft voor de middellange termijn de mogelijke invulling weer van locaties welke binnen nu en 15 jaar beschikbaar komen. Ook is aandacht besteed aan de versterking van de openbare ruimte om daarmee de aantrekkelijkheid, verblijfskwaliteit en economische potentie van het centrum een impuls te geven. Het is van belang om een samenhangende ontwikkelvisie te hebben, die helderheid biedt over functies op locaties, om te zorgen dat de afzonderlijke ontwikkelingen elkaar versterken met als ultiem doel: een vitaal en toekomstbestendig centrum en dorp.

Proces

Na een selectieprocedure heeft adviesbureau Kuiper Compagnons vorig jaar opdracht gekregen om de Ontwikkelvisie Centrum te maken. Met het oog op de behoefte van 'voorkantsturing' is op 7 juli 2022 de startnotitie ontwikkelvisie centrum vastgesteld. In het proces is fors ingezet op participatie. De voortgang is op gezette tijden afgestemd met een integrale ambtelijke projectgroep. Daarnaast heeft regelmatig afstemming plaatsgevonden met alle relevante wethouders.

Inhoudelijk

In de Ontwikkelvisie Centrum worden voorstellen gedaan voor invulling van onder andere de Raadhuislaan/Churchillplein en van de Kruispuntkerklocatie. Met de initiatiefnemers is hierover afstemming geweest. Daaruit is gebleken dat er voldoende basis is om verder te onderhandelen over de nadere uitwerking wanneer de ontwikkelvisie is vastgesteld. Ook voor een eventueel toekomstig nieuw gemeentehuis met bibliotheek wordt één locatie aangewezen in de ontwikkelvisie. De Noordflank van het centrum is daarmee al concreter uitgewerkt dan de Zuidflank (MOC terrein en omgeving) al worden ook daar bestemmingen op geprojecteerd.

Een belangrijke succesfactor betreft het voorstel om de buitenruimte een upgrade te geven. De gemeente heeft de regie van deze succesfactor voor een vitaal dorp zelf in handen. Ze is namelijk primair verantwoordelijk voor de inrichting en het in stand houden van de openbare ruimte. De verwachting is dat wanneer de openbare ruimte een kwaliteitssprong maakt, dat anderen dit momentum aangrijpen om te investeren in hun vastgoed. Met name de voorstellen met betrekking tot het Treubplein en de inrichting van de Voorstraat, maar ook die van de Schoolstraat zijn in deze van belang.

Parkeren

In november 2022 is een parkeerbehoefteonderzoek gedaan voor geheel Voorschoten, dus inclusief het centrum. Hierbij is in beeld gebracht op welke plekken en wanneer sprake is van een overschot dan wel een tekort aan parkeerplaatsen. Omdat in de Ontwikkelvisie Centrum voorgesteld wordt om een aantal parkeervoorzieningen op te heffen (o.a. Treubplein en Churchillplein, maar ook in de Voorstraat) is het van belang om te kijken tot in hoeverre dit opgevangen kan worden met de overige bestaande parkeervoorzieningen of dat er mogelijk vervangende voorzieningen gerealiseerd moeten worden. In dat geval praten we al gauw over parkeergarages onder nieuwbouwontwikkelingen in het centrum. Het is van belang om deze analyse gereed te hebben voordat we aan de slag kunnen met de afzonderlijke projecten. Daarom wordt ingezet op een verdiepingsslag van het parkeeronderzoek in het najaar van 2023. Bij deze verdiepingsslag zou ook de parkeernorm herijkt kunnen worden en betaald parkeren onderzocht kunnen worden.

Wat geldt voor het autoparkeren geldt in gelijke mate ook voor het fietsparkeren. Een goede fietsenstalling op de juiste plek stimuleert mensen om op de fiets te komen in plaats van met de auto wat bijdraagt aan de kwaliteitsbeleving van het centrum.

Openbare ruimte

De openbare ruimte wordt in de ontwikkelvisie als één van de sleutelprojecten gezien. Zicht op een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte stimuleert andere initiatiefnemers om ook te investeren in het vastgoed. Waar de gemeente bij de diverse bouwprojecten veelal de faciliterende rol heeft, is de gemeente voor het verbeteren van de openbare ruimte in de eerste plaats initiatiefnemer en eigenaar. Bij het oppakken van de openbare ruimte zal een plan worden gemaakt waarin ook zaken als klimaatadaptatie en energietransitie worden verwerkt. Daar waar de ondergrondse infrastructuur aan vervanging toe is zal de realisatie worden afgestemd zodat we werk met werk kunnen maken. Vanaf het najaar van 2023 wordt het Plan van Aanpak openbare ruimte opgesteld.

Uitvoeringsparagraaf

Een goede gemeentelijke (project)organisatie is onontbeerlijk om het vertrouwen en elan terug te krijgen. Het vormgeven van deze organisatie is de eerste actie die de gemeente moet doen. De Ontwikkelvisie Centrum benoemt een vijftal *vliegwielprojecten*. Dit zijn de plekken waar de visie op korte en middellange termijn snel gerealiseerd kan worden;

- Openbare Ruimte: de Schoolstraat, het Treubplein en de Voorstraat.
- De Noordflank. Het Churchillplein en de Kruispuntkerk

Voor de komende 1,5 jaar worden concreet de volgende acties voorgesteld:

- Parkeer-en mobiliteitsonderzoek als kaderstellend uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen;
- Spelregels voor ontwikkelingen op zowel de noord-als de zuidflank;
- Inrichtingsplan openbare ruimte i.c.m. beeldkwaliteitsplan centrum;
- Werk-met-werk maken door projecten die reeds in voorbereiding zijn te scannen op 'quick wins'. Kunnen deze projecten een bijdrage leveren aan het versterken van het centrum?

Concreet kan het college uiterlijk Q2-2024 een uitvoeringsprogramma bekend maken aan de gemeenteraad.

Beoogd effect

Door de programmatische samenhang en de kwaliteitsimpuls in de gebouwde omgeving van het centrum wordt de vitaliteit en de toekomstbestendigheid van het centrum en daarmee van Voorschoten geborgd. Door te bepalen welke functies binnen welke randvoorwaarden op welke plek in het centrum gewenst zijn weten initiatiefnemers welke initiatieven op medewerking van de gemeente mogen rekenen. Hierdoor zullen ontwikkelingen sneller van de grond komen, zo is de verwachting.

Argumenten

1.1 Het vaststellen van de ontwikkelvisie maakt dat enkele projecten nu echt van start kunnen. Initiatieven bij de Noordflank kunnen verder ontwikkeld worden wanneer de ontwikkelvisie wordt vastgesteld.

1.2 De ontwikkelvisie draagt bij aan een gunstig investeringsklimaat.

Naar verwachting zullen andere ontwikkelaars ook initiatieven ontplooiën nu de gemeente met de ontwikkelvisie aangeeft welke ontwikkeling, waar gewenst is. Dit geldt voor de huidige inwoners en ondernemers van het centrum, alsook voor woningcorporaties. Dit zou betekenen dat de transitie van het centrum naar een toekomstbestendig hart van Voorschoten binnenkort echt gaat plaatsvinden.

Kanttekeningen

1.1 De ontwikkelvisie is niet in beton gegoten

De ontwikkelvisie geeft richting, maar is geen dogma. Dat wil zeggen dat het gesprek over functies, locaties of zelfs ruimtelijke kaders altijd mogelijk moet blijven. Uitgangspunt hierbij is wel dat het er beter van moet worden. Tegelijkertijd geldt dat er geen rechten kunnen worden ontleend aan de ontwikkelvisie centrum, bijvoorbeeld wanneer partijen er in de onderhandeling niet uit komen samen.

Inwonersparticipatie en communicatie

Bij aanvang van het proces is gekozen om het maken van de ontwikkelvisie aan te grijpen om extra in te zetten op participatie. Dit omdat participatie een belangrijke succesfactor is bij de invoering van de aanstaande Omgevingswet. Feitelijk is de ontwikkelvisie centrum een opmaat voor de in het kader van de Omgevingswet te vervaardigen omgevingsvisie voor geheel Voorschoten.

Kort en goed; we hebben nog veel te leren waar het gaat om participatie, zowel aan de kant van de gemeente als aan de kant van de omgeving. Waar we aanvankelijk dachten met plenaire sessies de wensen en ideeën op te halen bij de stakeholders, hebben we uiteindelijk in sectorale bijeenkomsten afzonderlijk gesproken met ondernemers, horeca, vertegenwoordigers van de culturele instellingen en vastgoedeigenaren. De bewoners van de Voorstraat hebben zelf het initiatief genomen om met ons in gesprek te gaan. De scepsis bij de stakeholders is gedeeltelijk terug te voeren op teleurstellende ervaringen uit het verleden waaruit plannen zijn voortgekomen 'waar nooit iets mee is gedaan'. Wat verder opviel is dat er bij de stakeholders een mix is van het bewaken van of zelfs strijden voor het eigen belang naast een oprechte betrokkenheid en verbondenheid met het dorp.

Inhoudelijk is er veel draagvlak voor meer wonen, vooral voor jongeren, starters en senioren. Het verbeteren van de openbare ruimte is ook vaak genoemd als een belangrijk aandachtspunt. De openbare ruimte wordt nu vaak rommelig gevonden met een onsamenhangend geheel aan inrichtingselementen. Ook de wens naar meer cultuur in het centrum werd geuit. Het centrum mag daarnaast wel wat groener en meer kindvriendelijk. Het historische karakter van

Voorschoten, en dan met name de Voorstraat, is vaak genoemd als sterk punt dat gekoesterd moet worden!

In maart 2023 is deze ontwikkelvisie in concept gepresenteerd en besproken tijdens een opkomst in de Kruispuntkerk. De concept-ontwikkelvisie werd ontvangen als een helder verhaal dat de lopende vraagstukken goed een plaats gaf. Er was veel waardering voor de ruimte die wordt gemaakt voor het versterken van de woonfunctie en voor de opwaardering van de openbare ruimte, met name het Treubplein, het wijzigen van het parkeerregime in de Voorstraat en het vergroenen en verfraaien van de Schoolstraat. De aanwezigen spraken de hoop uit dat de gemeente 'doorpakt'. De beide ondernemersverenigingen zijn separaat gesproken over de concept-visie, alsmede is het concept vlot besproken met het Economisch Platform Voorschoten.

De rode draad uit zowel de gesprekken in 2022 als in 2023 is de sterke wens om nu door te pakken en tot tastbare resultaten te komen.

Financiën

Het vaststellen van de ontwikkelvisie centrum heeft niet direct financiële consequenties. Voor verschillende ontwikkellocaties waarbij de gemeente initiatiefnemer is, zijn reeds investeringen opgenomen in onze meerjarige investeringsplanning:

- Bibliotheek € 5,2 miljoen voor 2023-2024
- Gemeentewerf € 3,4 miljoen voor 2026-2027
- Gemeentehuis € 11 miljoen voor 2027-2028

Bij de kadernota 2024 worden bovengenoemde investering geactualiseerd naar prijspeil 2024 en zal het investeringskrediet voor de bibliotheek 5 jaar worden doorgeschoven naar 2028-2029. Dit is in lijn met het raadsvoorstel Bibliotheek (Z/23/076649). Bij nadere besluitvorming over de genoemde ontwikkellocaties zal de raad worden voorgesteld om de huidige investeringskredieten indien nodig aan te passen en/ of nieuwe investeringskredieten op te nemen.

Voor het uitwerken en realiseren van de ambities zoals opgenomen in de ontwikkelvisie is incidenteel extra capaciteit nodig. Voor 2023 is de verwachting dat er geen extra budget nodig is. Bij de kadernota 2022 is een structureel bedrag van € 100.000 opgenomen voor het zogeheten projectbureau wonen. Dit budget is bedoeld om de gewone lijnorganisatie extra slagkracht te geven zodat de komende jaren woningbouwprojecten, in het centrum en andere locaties in het dorp. Bij de voorjaarsnota 2022 is dit bedrag incidenteel met € 100.000

verhoogd. Dit budget is in 2022 niet volledig uitgegeven en bij de jaarrekening 2022 is voorgesteld dit restantbedrag (€ 80.000) over te hevelen naar 2023. Hiermee is voor 2023 een totaalbedrag van € 180.000 beschikbaar om de woningbouwopgave te versnellen. Dit budget zal ook worden aangewend om uitvoering te geven aan de centrumvisie. Mocht dit voor 2023 niet toereikend zijn, zal bij de najaarsnota incidenteel extra budget worden aangevraagd.

Om in 2024 en verder de continuïteit van de uitvoering te waarborgen is incidenteel extra capaciteit nodig. De raad wordt voorgesteld hiertoe extra middelen beschikbaar te stellen in de vorm van een bestemmingsreserve. Gezien de huidige arbeidsmarktproblematiek, met name binnen het fysieke domein, bestaat het risico dat de benodigde extra capaciteit niet direct voorhanden is. Door gebruik te maken van een bestemmingsreserve is het eenvoudiger om budget langere periode beschikbaar te houden, zodat er voldoende financiële slagkracht is om extra mensen binnen te halen. Bij de kadernota 2024 wordt rekening gehouden met incidentele uitgaven van € 500.000. Met dit bedrag is het mogelijk om op verschillende disciplines binnen het fysieke domein extra in te huren. Bij de begroting 2024 zal worden voorgesteld om dit bedrag in een bestemmingsreserve "Centrumvisie" te storten en gefaseerd beschikbaar te stellen voor 2024 en verder.

Juridisch kader

Voor de bestaande initiatieven (Churchillplein en omgeving Kruispuntkerk) kan als eerste stap toegewerkt worden naar een Intentieovereenkomst. Voor de overige ontwikkellocaties van de gemeente zal t.z.t. een selectieprocedure worden gevolgd om tot het meest aantrekkelijke plan te komen.

Voor het project Churchillplein zal een publicatie in het kader van het Didam-arrest gepubliceerd worden. De grond kan namelijk niet zondermeer één op één aan de beoogde partijen (Aldi en Woonzorg Nederland) verkocht worden zonder andere marktpartijen de gelegenheid te geven mee te dingen.

Risico's

Omdat de Ontwikkelvisie Centrum plannen omvat welke deels pas over een aantal jaren aan de orde zijn bestaat het risico dat de visie verloren gaat. Dit is deels ondervangen door een uitvoeringsparagraaf op te nemen in de ontwikkelvisie met concrete acties voor de korte termijn. Tegelijkertijd moeten we er waakzaam voor zijn dat we de ambitie hoog houden door telkens de initiatieven van de markt te toetsen aan de ontwikkelvisie.

Duurzaamheid

Omdat er niet rechtstreeks bouwactiviteiten plaatsvinden als gevolg van de ontwikkelvisie kunnen we niet de vinger leggen op duurzaamheid. Tegelijkertijd biedt de ontwikkelvisie centrum aanleiding voor het investeren in klimaat adaptatie van de buitenruimte in het centrum, maar ook voor de energie-transitie van de gebouwde omgeving. Het is tevens een aanleiding om nog eens kritisch te kijken naar het mobiliteitsvraagstuk in en rond het centrum. En daar de voorzieningen ook op aan te passen. Hierbij kan gedacht worden aan fiets-parkeren.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A.R. de Graaf,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,
burgemeester

Besluit

Zaaknummer: Z/21/057658/350324

De raad van de gemeente Voorschoten;

Gelet op het bepaalde in hoofdstuk 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro), in het bijzonder artikel 2.1 Wro, kan de gemeenteraad voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een visie vaststellen

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 30 mei 2023,

besluit:

1. De Ontwikkelvisie Centrum dd. mei 23 vast te stellen.

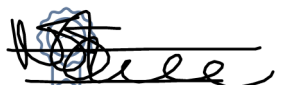
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Voorschoten, gehouden op donderdag 6 juli 2023

de griffier,



drs. B.J. Urban

de voorzitter,



drs. N. Stemerding