Van visie naar resultaat

UITVOERINGSPROGRAMMA ONTWIKKELVISIE CENTRUM

Met de gemeente Voorschoten aanzet!

Zaaknummer:	Z/24/085382
Projectnummer:	172
Datum:	April 2024
Team:	Verkeer, Bouwen en Wonen
Ambtelijke opdrachtgever:	Ton Nijenhuis
Verantwoordelijke wethouder:	Paul de Bruijn
Programma manager:	Janita Spriensma

Inhoudsopgave:

Inleiding	**pagina 2**
Uitdaging tot het maken van keuzes en nemen van besluiten	**pagina 2**
Projectgebied Ontwikkelvisie Centrum	**pagina 3**
Deelprojecten die nu in ontwikkeling zijn	**pagina 5**
Parkeerstudie voor het tot uitvoering brengen van de ontwikkelvisie	**pagina 10**
Ontwikkelopgave bij de Zuidflank	**pagina 12**
Investeren in de herinrichting van het openbaar gebied	**pagina 15**
Subsidie aanvraag Impuls Winkelgebieden	**pagina 17**
Planning	**pagina 18**
Diverse onderdelen voor uitvoering van de Ontwikkelvisie	**pagina 19**
Bijlagen 1a, 1b, 1c, 1d, 1e	**pagina 20**

INLEIDING

Op 6 juli 2023 is de Ontwikkelvisie Centrum vastgesteld door de gemeenteraad van Voorschoten. In deze ontwikkelvisie zijn de ruimtelijke kaders voor ontwikkelingen in het centrum vastgesteld. Met daarbij als hoofddoel om de vitaliteit en de toekomstbestendigheid van het centrum te waarborgen en te versterken. Het raadsvoorstel d.d. 6 juli 2023 en de daarbij horende Ontwikkelvisie Centrum d.d. mei 2023 vormen de basis van dit Uitvoeringsprogramma.

In de ontwikkelvisie is de samenhang tussen de ontwikkelingen in het centrum inzichtelijk gemaakt en zijn er keuzes gemaakt, waar in het centrum vastgoedontwikkelingen en gebiedsontwikkelingen - nu en in de directe toekomst - plaatsvinden. Daarnaast is er veel aandacht besteed aan de versterking van het openbaar gebied in het centrum. Om zo de aantrekkelijkheid, de levendigheid, de verblijfskwaliteit en de economische potentie van het dorpshart een impuls te geven.

Tijdens het tot stand komen van de Ontwikkelvisie Centrum is, samen met bureau Kuiper Compagnons, veel ingezet op participatie met ondernemers, vastgoedeigenaren, bewoners en bezoekers.

In de vastgestelde Ontwikkelvisie Centrum is in hoofdstuk 5 weergegeven welke vervolgstappen genomen moeten worden om tot uitvoering te komen en hoe over te gaan tot actie. Dit Uitvoeringsprogramma is daar een uitwerking van.

UITDAGING TOT MAKEN VAN KEUZES EN NEMEN VAN BESLUITEN

Wat is er nodig om de ontwikkelvisie tot uitvoering te brengen?

Nadat de Ontwikkelvisie Centrum in juli 2023 unaniem is vastgesteld door de gemeenteraad, is gevraagd om deze visie tot uitvoering te brengen. Deels wordt dit al gedaan en deels vraagt het tot actie in de nabije toekomst.

Wat echter een belangrijk besef is, is dat het tot uitvoering brengen van de ontwikkelvisie vraagt om keuzes te maken en/of besluiten te nemen. Daar is soms lef voor nodig. Vertrouwen in de uitkomst, in combinatie met daadkracht. Het uitvoeringsprogramma daagt daarin uit. De gemeente Voorschoten is nu aan zet. Hierbij is het noodzakelijk om in de nabije toekomst:

- Te besluiten over het autoparkeren in het centrum.
- Te besluiten hoe om te gaan met de huisvesting voor het Uitvoerend bedrijf.
- Benodigde financiën beschikbaar te stellen, om de ontwikkelingen voor te bereiden en om te investeren in het herinrichten van de openbare ruimte van ons dorpshart.

Naast deze te nemen besluiten, zal in dit Uitvoeringsprogramma de keuze worden voorgelegd, om te investeren in het herinrichten van de openbare ruimte van het dorpshart van Voorschoten.

PROJECTGEBIED ONTWIKKELVISIE CENTRUM

Het projectgebied is verdeeld in de 3 deelgebieden, zoals hieronder weergegeven in de tekening:

- Zuidflank
- Openbare ruimte in het dorpshart
- Noordflank



De 3 deelgebieden, zijn elk weer verdeeld in 3 deelprojecten:

Zuidflank, direct grenzend aan het historische centrum, met nu:

1. Het MOC-terrein; met het Uitvoerend Bedrijf en een openbaar parkeerterrein aan de zuidkant.
2. Fixet-terrein; betreft een openbaar parkeerterrein.
3. Wagenerf; betreft een openbaar parkeerterrein.

Naast het MOC-terrein bevindt zich een sporthal met een openbaar parkeerterrein. Tegenover de sporthal zit de brandweerkazerne. De watergang Molensloot vanuit de Vliet komt uit op het Wagenerf. Aan de zuidkant van de zuidflank bevindt zich Huize Bijdorp. Het park rondom het klooster en de woningen zal op korte termijn worden open gesteld voor publiek.

Openbaar Gebied Dorpshart, ook vaak de huiskamer van Voorschoten genoemd met:

1. Voorstraat, met grotendeels horeca en wonen.
2. Treubplein, met deels openbaar parkeerterrein en grotendeels winkels.
3. Schoolstraat, met voornamelijk winkels. Hier aangrenzend het Kruispuntkerkplein, Dorps(kerk)plein en het Deltaplein.

In het openbaar gebied van het dorpshart, zijn voor dit uitvoeringsprogramma ook diverse aanloopstraten en aanloopstegen toegevoegd, en 2 verbindingen naar de parken.

Noordflank, waar (her)ontwikkelingen deels al in gang zijn gezet met:

1. Kruispuntkerk met woningbouw.
2. Churchillplein met woningbouw, mogelijk winkelruimte en ondergrondse parkeergarage.
3. Gemeentehuis met bibliotheek.

Deze ontwikkelingen leveren een grote impuls aan de noordflank.

Grondeigendom en grondwaardes

Bij het grootste deel van alle deelprojecten en deelgebieden is de gemeente Voorschoten eigenaar van de grond en het vastgoed.

De uitzonderingen zijn:

- De Kruispuntkerk en het gebiedje eromheen, dit is privaat eigendom.
- De Dorpskerk en het Kerkplein eromheen, dit is privaat eigendom.
- Woningen van Woonzorg aan de Raadhuislaan, dit is privaat eigendom.
- Ondergrondse parkeergarages in het centrum (bij AH en Dirk), zijn privaat eigendom.
- Winkelpand van de Aldi met daarboven woningen, dit is privaat eigendom.

DEELPROJECTEN DIE NU IN ONTWIKKELING ZIJN

Momenteel zijn er al deelprojecten in ontwikkeling, die binnen de ontwikkelvisie vallen. Hieronder zijn deze deelprojecten omschreven, en de stand van zaken op 15 april 2024.

Kruispuntkerk (gebied)

Initiatief:
De Kruispuntkerk is aan de eredienst onttrokken. De eigenaar en de gemeente werken samen aan de herbestemming van de Kruispuntkerk: een cultureel centrum met horeca in de kerk en de kosterswoning, gecombineerd met een woongebouw naast de kerk, op de locatie van het huidige activiteitengebouw de Werf.

Dit programma transformeert de kerk en de omgeving tot een bruisende plek voor culturele activiteiten en een plek vol dynamiek om elkaar te ontmoeten, gelegen aan de noordelijke entree van het dorpscentrum. Ook de woningen dragen bij aan een levendig centrum.

Stand van zaken:
Op 11 april 2024 heeft de gemeenteraad besloten, het college op te dragen vervolgstappen te nemen, die nodig zijn om eind 2024 een uitvoeringsbesluit te nemen over de ontwikkeling van de Kruispuntkerk. Voor deze verdere uitwerking is een voorbereidend budget beschikbaar gesteld, dat wordt gedekt uit de bestemmingsreserve culturele accommodatie.

Samenhang:
Deze ontwikkeling heeft samenhang/relatie met de volgende projecten uit de Ontwikkelvisie Centrum:

- Huidige Aldi: wanneer de naastgelegen Aldi wordt her ontwikkeld, wordt dit onderdeel van de ontwikkeling bij de Kruispuntkerk (fase 2). En draagt dit bij tot een aantrekkelijke entree van de Schoolstraat en het centrumgebied.
- De ontwikkeling op Churchillplein, betreffende het auto parkeren.
- Herhuisvesting gemeentehuis met toekomstige bibliotheek, als totaal entreegebied van het centrum en het autoparkeren.
- Herinrichting Openbaar gebied dorpscentrum.

Onderling zullen de hiervoor genoemde projecten samen met de Kruispuntkerk ontwikkeling elkaar versterken.

Planning:
- 10 oktober 2024: Raadpleeggesprek met de Commissie Wonen, Ruimte, Groen.
- 12 december 2024 raadsvoorstel Uitvoeringsbesluit Kruispuntkerk
- januari 2025: Start realisatiefase.
- december 2025: Oplevering en openstelling van de Kruispuntkerk als culturele ontmoetingsplek.

Churchillplein

Wens / initiatief

Het Sir Winston Churchillplein bestaat momenteel hoofdzakelijk uit een openbaar parkeerterrein met deels een blauwe zone. Daarnaast wordt het plein gebruikt voor de draaicirkel van de vrachtwagens die de Albert Heijn bevoorraden. Dit plein is eigendom van de gemeente. Naast het parkeerterrein staat aan de Raadhuislaan een woonblok met 18 sociale huurwoningen. Deze zijn eigendom van woningcoöperatie Woonzorg Nederland. In opdracht van Woonzorg en Aldi Vastgoed B.V. heeft SVP Stedenbouw en Architectuur uit Amersfoort een globaal stedenbouwkundige plan (februari 2023) gemaakt met seniorenappartementen, een plint die ook ruimte biedt aan een supermarkt, een

ondergrondse parkeergarage en autoparkeerplaatsen op openbaar gebied. Dit principeverzoek is aangeboden aan de gemeente .

Naast dit principeverzoek heeft Woonzorg in 2021 een marktanalyse laten doen, waarbij de mogelijkheden zijn onderzocht om een supermarkt te realiseren aan de Raadhuislaan 2 - 6 en op het Churchillplein. Hierbij is het uitgangspunt om na de sloop van het bestaande woonblok een nieuw complex met seniorenappartementen te maken en een commerciële plint die ruimte kan bieden aan een supermarkt.

De Aldi supermarkt, nu gevestigd op de kop van de Schoolstraat naast de Kruispuntkerk heeft circa 400 m² winkeloppervlak. De grond en supermarkt met woning zijn eigendom van Aldi. Dit oppervlak voldoen niet meer aan de eisen die de Aldi stelt aan een supermarkt. Ook de uitstraling en parkeermogelijkheden voldoen niet meer. Aldi is op korte afstand gevestigd van Albert Heijn, maar gebrek aan locatiekwaliteit ondermijnt onderling combinatiebezoek. Aldi heeft aangegeven niet langer deze supermarkt op de huidige locatie te willen exploiteren.

Woonzorg en Aldi hebben gezamenlijk hun wens kenbaar gemaakt om de Raadhuislaan 2 – 6 en het Churchillplein te ontwikkelen tot een woon- (sociale en middenhuur) en winkellocatie met een supermarkt. Hiertoe dienen de bestaande woningen gesloopt worden en willen partijen de grond van de gemeente kopen.

Deze ontwikkeling kan bijdragen aan versterking van het centrum zoals in de ontwikkelvisie beschreven.

Stand van zaken:

Op basis van het verzoek is de gemeente voornemens om een publicatie te maken ten aanzien van de gronduitgifte, omdat zij motivatie ziet om de grond één-op-één uit te geven.

De publicatie is een overheidsplicht om transparant te handelen en handelingen in gemeentegronden te publiceren. Daarnaast wordt hiermee aangetoond te handelen binnen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel. Eventuele andere gegadigden voor deze gemeente grond met eenzelfde ontwikkeling zouden zich kunnen melden. De publicatie is eenzijdig vanuit de gemeente om te voldoen aan haar verplichtingen tot openbaar en transparant handelen. Dit staat bekend als een publicatie conform het Didam-arrest.

Deze gronduitgifte zal mogelijk gecombineerd worden met verkoop en ruil van een deel van het huidige perceel van Aldi aan de Schoolstraat van circa 600 m^2. Daarin zou voor de gemeente een mogelijk voordeel gelegen zijn, ten aanzien van de uitvoerbaarheid van de vastgestelde Ontwikkelvisie Centrum in samenhang met de ontwikkeling van het gebied rond de Kruispuntkerk.

De kaders van de mogelijke ruil, verkoop en businesscase worden na de publicatie verder uitgewerkt.

Samenhang:

Deze ontwikkeling heeft samenhang met de volgende projecten in de Ontwikkelvisie:

- Kruispuntkerk en het autoparkeren.
- Huidige Aldi supermarkt.
- Herhuisvesting gemeentehuis met toekomstige bibliotheek, betreffende het autoparkeren.
- Herinrichting van het openbaar gebied op het Treubplein met het autoparkeren.

Onderling zullen deze projecten samen met het Churchillplein elkaar versterken.

Planning:

Nadat de publicatie de reactietermijn heeft doorlopen is duidelijk of er andere geïnteresseerde partijen zijn. Zo niet, dan zal een intentieovereenkomst opgesteld worden met Woonzorg en Aldi om de mogelijkheden van de door hun voorgestelde ontwikkeling te onderzoeken en welke eisen de gemeente hieraan stelt. Zijn er andere partijen, dan zal de gemeente onderzoeken wat de mogelijkheden zijn.

Belang van de voortgang in relatie tot andere onderdelen

Het realiseren van een woongebouw met detailhandel draagt bij aan het realiseren van de ambities van de Ontwikkelvisie Centrum. Ook draagt het bij aan het vergroten van de (sociale) woningvoorraad. Een aandachtspunt is het realiseren van voldoende autoparkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen op het plein zal verminderen, terwijl de vraag door de nieuwe woningen en detailhandel toeneemt. De parkeerstudie en de daaruit volgende parkeervisie voor het centrum, waar later in dit uitvoeringsprogramma op wordt ingegaan, is essentieel voor deze ontwikkeling.

Helderheid of de Aldi zich kan huisvesten op deze plek en daarmee de huidige locatie zal verlaten, is weer essentieel voor de herontwikkeling van de entree van de Schoolstraat.

Gemeentehuis

Aanleiding van deze ontwikkeling:

Het gemeentehuis voldoet niet meer aan de moderne eisen, die aan een kantoorgebouw gesteld worden. In de Ontwikkelvisie Centrum is voorgesteld het gemeentehuis op de huidige locatie te vernieuwen, eventueel in combinatie met de openbare bibliotheek. De vernieuwing van het gemeentehuis met haar raadhuis is een op zichzelf staand traject met eigen planning, besluitvorming en budgetten. Echter het autoparkeren, afhankelijk van het uiteindelijke programma, dient zorgvuldig te worden afgestemd op de ontwikkelingen in het centrum en dan met name in de Noordflank.

De vernieuwing van het gemeentehuis, in combinatie met een bibliotheek zal een grote kwaliteitsimpuls geven aan de Noordflank en daarmee aan het centrum. Met focus op ontmoetingen, dienstverlening en kent een grote samenhang met de naastgelegen Kruispuntkerk als toekomstig cultureel centrum en het monumentale park.

Stand van zaken:

In september 2023 is gestart met het opstellen van de uitgangspunten voor de huisvesting van het gemeentehuis en de bibliotheek. Dit heeft geleid tot het opstellen van een visie.. Hiertoe zijn interviews, gesprekken en overleggen gevoerd met de ambtelijke teams en medewerkers. Er zijn werk/inspiratiebezoeken bij andere gemeenten en gehuisveste bibliotheken afgelegd. Daarnaast zijn de bestaande visies, en beleidsplannen naast elkaar gelegd om overlap en knelpunten met elkaar in kaart te brengen.

Samenhang:

Deze ontwikkeling heeft samenhang met de volgende deelprojecten in de Ontwikkelvisie:

- Kruispuntkerk en het autoparkeren.
- Ontwikkeling Churchillplein en autoparkeren .

Planning / vervolg:

In het eerste kwartaal van 2024 zijn de uitkomsten van dit onderzoek vertaald naar drie algemene scenario's voor de huisvesting van het gemeentehuis. In een thema-avond voor de gemeenteraad is dit voorgelegd en besproken. Het vervolg en de visie worden voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

De startnotitie van fase 1 stelt de volgende fases voor als vervolg:

- Fase 2: concept ontwerp gebouw(en)
- Fase 3: detailontwerp
- Fase 4: aanbesteding
- Fase 5: realisatie

In de raadsvergadering van - naar verwachting van 23 mei 2024 - zal aan de raad worden voorgelegd om fase 2 van start te laten gaan.

Vernieuwing riolering, persleiding en herinrichting rotonde, Raadhuislaan, Oranjeboomstraat en omgeving

Aanleiding en stand van zaken

De rotonde Raadhuislaan/Leidseweg en een deel van de Raadhuislaan, de Oranjeboomstraat, Sir Winston Churchillweg, Christiaan Huijgenstraat, Van Heuven Goedhartstraat en Koninklijke Marinelaan zullen opnieuw worden ingericht door de gemeente. De aanleiding hiervoor vormen de nodige vervanging van het riool, de gedeeltelijke vervanging en verplaatsing van de persleiding, het aanpassen van het gemaal en het vergroten van de verkeersveiligheid.

De plannen hiervoor zijn toegelicht op 17 april 2023 en op 9 januari 2024 tijdens open inloopbijeenkomsten voor inwoners en ondernemers. Hierbij was gelegenheid om te reageren op het ontwerp. Reacties zijn waar mogelijk meegenomen in de uitwerking van het ontwerp.

Samenhang met uitvoering Ontwikkelvisie Centrum:

Deze herinrichting heeft samenhang met de volgende projecten in de Ontwikkelvisie:

- Kruispuntkerk en dan met name de herinrichting van het openbaar gebied bij de rotonde.
- Herinrichting Treubplein.
- Churchillplein ontwikkeling.

Deze herinrichting van het openbaar gebied, dat grenst aan het dorpshart geeft een grote kwaliteitsverbetering. Hiermee wordt al in 2024 een start gemaakt. Dit is een impuls om ook de Ontwikkelvisie Centrum tot uitvoering te brengen.

Positieve communicatie vanuit de gemeente hierover is belangrijk, waarmee we kunnen laten zien wat dit jaar 2024 al start.

Planning

In mei 2024 zal de aanbesteding plaats vinden.

De start van de uitvoering zal plaats vinden voor de zomer van 2024. Op basis van het ontwerp van de rotonde is namelijk subsidie verkregen voor het verkeersveilig maken. Met als belangrijke voorwaarde dat dit uiterlijk juli 2024 qua uitvoering start.

Na de zomer zal gestart worden met de andere straten, met een doorloop tot in 2025.

Persleiding

Na aanleg van de nieuwe persleiding onder de Oranjeboomstraat en Raadhuislaan zal de huidige persleiding onder de Schoolstraat en het Treubplein buiten gebruik gesteld worden. Het voordeel hiervan is dat het openbaar gebied bij het Treubplein en in de Schoolstraat niet open gebroken hoeft te worden. En dat de persleiding in gebruik zal blijven.

De huidige persleiding ligt direct voor Treubplein 1, waar voorheen D-reizen was gevestigd. Het buiten gebruik stellen biedt de kans om dit pand op de begane grond iets uit te breiden, daghoreca te realiseren en zo de kwaliteit van het Treubplein als verblijfsplek te vergroten. Dit zal verder onderzocht worden met de eigenaar.

PARKEERSTUDIE VOOR HET TOT UITVOERING BRENGEN VAN DE ONTWIKKELVISIE

De huidige situatie

Er is op dit moment voldoende autoparkeergelegenheid in het centrum. Met name in het oostelijk deel van het centrum. Daarnaast zijn er twee ondergrondse - particuliere - openbaar toegankelijke garages: Deltaplein en Albert Heijn.

In het grootste deel van het centrum is een parkeerregime met venstertijden van kracht.

Bij ontwikkelingen hanteert Voorschoten momenteel autoparkeernormen, die afgeleid zijn van CROW-richtlijnen. De gemeente stelt op dit moment nieuw parkeerbeleid op. Hierin wordt voorgesteld om voor het centrumgebied de lage kant van de bandbreedte van de richtlijn voor autoparkeren te hanteren. En voor fietsen de hoge kant van de bandbreedte. Zo vergroot Voorschoten de verblijfskwaliteit, komt er ruimte voor groen, ontwikkelingen zoals woningbouw en wordt gestimuleerd dat mensen met de fiets of wandelend naar het centrum komen. Meer aantrekkelijke wandelverbindingen en fietsenstallingsmogelijkheden zijn daarvoor nodig.

Parkeerbeleid gemeente Voorschoten

In het vast te stellen parkeerbeleid hanteert de gemeente lagere autoparkeernormen en hogere fietsparkeernormen bij ontwikkelingen in het centrum. Vanzelfsprekend dienen bij ontwikkelingen nog steeds voldoende autoparkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

De gemeente gaat, op basis van de Ontwikkelvisie Centrum, een parkeerstudie voor het centrum doen.

Uitdagingen voor het auto parkeren

- In de ontwikkelvisie wordt ingezet op een autoluw openbaar gebied in het dorpshart met minder parkeergelegenheid (o.a in de Voorstraat en op het Treubplein).
- In de ontwikkelvisie zijn op verschillende openbare parkeerterreinen (woningbouw)ontwikkelingen bedacht (Churchillplein, MOC-terrein, Fixet-terrein en Wagenerf).
- In de ontwikkelvisie wordt in de Kruispuntkerk een cultureel centrum gerealiseerd met woningbouw aan de Overslagstraat.

Dit zorgt ervoor dat de parkeersituatie in het centrum van Voorschoten gaat veranderen. Daarom is het belangrijk om op korte termijn goed inzicht te krijgen in de huidige bezettingsgraad in relatie tot de toekomstige ontwikkelingen, zoals opgenomen in de Ontwikkelvisie Centrum.

De eerste stap is om meer inzicht te verkrijgen in de behoefte aan parkeren nu en in de toekomst, ook in relatie tot de veranderingen in de mobiliteit, zoals de groei van het fietsverkeer. Hiervoor is een parkeerstudie, een slimme parkeerstrategie en vormgeven aan duurzame mobiliteit essentieel. Dit is kaderstellend om de toekomstige ontwikkelingen in de Ontwikkelvisie tot uitvoering te brengen. Ook moeten er hierin duidelijke keuzes worden gemaakt. Per ontwikkeling kan bekeken worden waar maatwerk mogelijk is,

Het fietsparkeren voor bezoekers van het centrum is onderdeel van de herinrichting van het openbaar gebied in het centrum. In de schetsverkenning zijn enkele locaties aangegeven. Dit wordt verder uitgewerkt.

Hoe uitvoeren en welk resultaat

Wij hebben bureau Spark uit Leidschendam opdracht gegeven om ondersteuning te bieden bij:

- Het inzichtelijk maken van de huidige en toekomstige parkeersituatie voor het auto parkeren.
- Opstellen dynamische parkeerbalans.
- Het berekenen van de toekomstige parkeeropgave.
- Het uitwerken van een visie op parkeren, binnen de opgaves van de ontwikkelvisie centrum.
- Het maken van een discussiedocument voor het college en de raad over de te kiezen visie en mogelijk strategie / oplossingen.
- Het maken van een eind rapportage (parkeervisie).

Het eindresultaat is een parkeervisie voor het centrum van Voorschoten, dat ter vaststelling wordt voorgelegd aan het college en de raad. Deze parkeervisie is daarmee een kaderstellend document voor toekomstige ontwikkelingen in het centrum.

Spark heeft ruime ervaring met dit soort parkeeruitdagingen en transformaties in diverse dorpscentra in Nederland.

Als eerste stap in dit onderzoek is er begin april 2024 een parkeertelling, een motief- en herkomstonderzoek van auto’s in het centrumgebied gedaan.

De resultaten en de te verwachten uitdagingen worden vastgelegd in een discussiedocument, dat wordt voorgelegd aan het college en daarna aan de raad. Dit discussiedocument biedt aan de ene kant inzicht in mogelijke oplossingsrichtingen, aan de andere kant zal het ook dilemma’s opleveren (op het gebied van beleid, financiën en organisatie). Deze dilemma’s leggen we voor met als doel, dat op bestuurlijk niveau richting gegeven wordt aan de parkeerkaders voor het centrum van Voorschoten. Hiervoor zullen een tweetal discussiesessies worden gehouden. Eén met het college, en één met de raadscommissie/raad. Op deze manier ontstaat er inzicht op welke vlakken en onderdelen er draagvlak is bij het college en bij de gemeenteraad (en ook waar niet).

De resultaten van de twee bijeenkomsten worden verwerkt in de parkeervisie, waarmee er een kader ontstaat voor de verdere uitwerking.

Deze parkeervisie wordt besproken en mogelijke aanpassingen worden verwerkt in een definitieve parkeervisie centrum. Deze en de vervolgstappen worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Planning

De parkeertelling en het motiefonderzoek heeft op verschillende dagen plaatsgevonden van 4 tot 12 april 2024. Op basis van deze onderzoekresultaten en tellingen zal medio april 2024 worden gestart met het opstellen van de parkeerbalans.

Naar verwachting zal rond de zomer van 2024 de concept parkeervisie, met daarbij het discussiedocument gereed zijn op ambtelijk niveau.

De sessies met het college en gemeenteraad zullen na het de zomerreces worden georganiseerd. Data hiervoor en de invulling worden nog bepaald.

ONTWIKKELOPGAVE BIJ DE ZUIDFLANK

Ontwikkelopgave Zuidflank

Ten zuidoosten van de Voorstraat en het historische dorpshart en ten noorden van Huize Bijdorp ligt een prachtig gebied, dat omringd is door groen, water en woningbouw. Dit gebied heeft een hoge ontwikkelpotentie. . Het ligt op loopafstand van het dorpscentrum, waar alle voorzieningen en horeca binnen handbereik zijn. De al aanwezige watergangen en fietsroutes leiden je in korte tijd naar aantrekkelijke recreatiegebieden. En niet te vergeten het aangrenzende Huize Bijdorp als een oase van rust en groen op directe loopafstand.

Voldoende reden voor het toevoegen van programma op deze plek.

Mogelijkheden in relatie tot de Ontwikkelvisie

Een vernieuwde Zuidflank kan de ontwikkeling van het centrum versterken en deze ontwikkeling kan mogelijk financiële opbrengsten generen. De gemeente heeft hier de meeste gronden in eigendom. Met de naar verwachting positieve opbrengwaardes, zou mogelijk ingezet kunnen worden op een hoogwaardig openbaar gebied bij deze ontwikkeling zelf, als verlengstuk van het prachtige historische centrum van Voorschoten.

Het maken van een ontwikkelstrategie en het tot uitvoering brengen hiervan kan nu in gang worden gezet. Vooral ook omdat van start tot werkelijke realisatie vaak een lange periode zit van in elk geval 4 tot 5 jaar. Het zou daarom raadzaam zijn om nu door te pakken en van start te gaan met deze ontwikkeling.

Projectgebied van deze ontwikkelopgave

Zoals ook op pagina 3 genoemd bestaat het gebied Zuidflank uit deelgebieden, waaronder

- Het MOC-terrein, waar het Uitvoerend bedrijf is gevestigd met daarbij een parkeerterrein.
- Fixet-terrein, in gebruik als parkeerterrein.
- Wagenerf, in gebruik als parkeerterrein.
- Sporthal de Vliethorst inclusief het Burgemeester van der Haarplein met parkeerterrein.
- Brandweerkazerne.

De brandweerkazerne, welke eigendom is van de gemeente Voorschoten en wordt verhuurd aan de Veiligheidsregio Hollands Midden zal binnen bepaalde grenzen op deze locatie moeten blijven. Dit heeft te maken met de eisen, die gesteld worden aan de afstanden van de kazerne tot aan de bebouwingen.

De Gevers Deynoot school ligt in dit gebied en zal behouden blijven.

Uitdagingen en te maken keuzes voor deze ontwikkelopgave

Om deze ontwikkelopgave tot realisatie te brengen zullen een aantal essentiële keuzes en besluiten moeten worden genomen. Dit betreft het volgende.

1. Besluiten over het autoparkeren.
2. Besluiten hoe om te gaan met de huisvesting van het Uitvoerend Bedrijf.
3. Besluiten hoe om te gaan met de huisvesting van Sporthal de Vliethorst.

4. Besluiten over de ontwikkelstrategie met onder anderen welke ontwikkelende partij(en) te betrekken of om de grond - onder voorwaarden - (Europees) aan te besteden.
5. Besluiten over benodigde - nader te bepalen - financiën beschikbaar stellen, in relatie tot de te verwachten grondopbrengsten. Dit in relatie tot keuze 1, 2 3 en 4.

In het kort worden de hiervoor genoemde punten 1 t/m 4 hierna verder toegelicht.

Besluiten over het autoparkeren.

De zuidzijde van het MOC-terrein, het Fixet-terrein, het Wagenerf en het gebied voor de sporthal, de Vliethorst, met daarbij het Van der Haarplein zijn momenteel openbare parkeerterreinen. Indien er op deze locaties woningbouw komt, zal er nagedacht moeten worden hoe met deze parkeerplaatsen om te gaan en welke mogelijke oplossingen voorhanden zijn om dit huidige parkeren op te lossen.

Zoals hiervoor beschreven op pagina 10 en 11 is er inmiddels gestart met een parkeerstudie voor het gehele centrum, waar de huidige deelgebieden op de Zuidflank deel van uit maken. De te maken keuzes en de te nemen besluiten hierin, zijn essentieel voor het ontwikkelen van de Zuidflank tot woningbouw.

Besluiten hoe om te gaan met de huisvesting voor Uitvoerend Bedrijf en de milieustraat.

Het huidige Uitvoerend Bedrijf (UB) is gehuisvest op het MOC-terrein, met een openbaar parkeerterrein.

Vanuit het Coalitie akkoord 2022-2026 is het volgende aangegeven:

Verplaatsen milieustraat/ Verplaatsen uitvoerend Bedrijf / onderzoek naar combinatie van functies

We willen de activiteiten van het uitvoerend bedrijf verplaatsen, zodat we deze grond kunnen gebruiken om op te bouwen. Het MOC-terrein willen we beter betrekken bij het centrum. Daarom is het belangrijk om het uitvoerend bedrijf dat nu onderdeel is van het MOC-terrein te verplaatsen. Daarmee realiseren we een goed onderkomen voor onze ambtenaren van de buitendienst en kunnen we het centrum aantrekkelijker maken. Er zal in 2022 of 2023 een haalbaarheidsonderzoek worden gedaan naar de verplaatsing van het Uitvoerend Bedrijf. Een kwalitatief goed afval brengstation faciliteren we in de directe (Leidse) omgeving.

Inmiddels wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor de huisvesting van het Uitvoerend Bedrijf. Daarvoor wordt het in de toekomst benodigde programma inzichtelijk gemaakt.

In de huidige situatie heeft het Uitvoerend bedrijf een milieucirkel. Om deze reden kan er niet zonder meer gebouwd worden rondom het MOC-terrein, zoals op het Fixet-terrein. Het te nemen besluit omtrent de toekomstige huisvesting van het UB, is essentieel voor het überhaupt kunnen ontwikkelen van het MOC-terrein en daarmee ook van het Fixet-terrein.

In het najaar van 2024 zal een onderzoek omtrent de huisvesting van het Uitvoerend Bedrijf en daarmee een mogelijke verplaatsing worden voorgelegd aan het college en de raad. De milieustraat wordt hierin meegenomen.

Besluiten hoe om te gaan met de huisvesting van Sporthal de Vliethorst en het Van der Haarplein.

Momenteel wordt er sportaccommodatiebeleid gemaakt voor de gemeente Voorschoten. De omgang met de verouderde sporthal de Vliethorst is hier onderdeel van. Deze omgang met de sporthal is één

van de bouwstenen van de ontwikkeling van de Zuidflank. Het Burgemeester van der Haarplein is in gebruik als parkeerterrein.

Bij ontwikkelingen in dit gebied wordt rekening gehouden met de bestaande functies in het gebied, zoals de school en dient het duidelijk te zijn hoe omgegaan wordt met de sporthal en het parkeren. Locaties kunnen los van elkaar ontwikkeld worden, maar er dient een stedenbouwkundig plan te worden gemaakt, zodat elke functie goed ingepast kan worden.

Besluiten welke ontwikkelstrategie gevolgd wordt.

Gebiedsontwikkeling is een risicodragende activiteit. De verhoudingen tussen overheid en markt veranderen voortdurend. Samenwerking, faseerbaarheid en flexibiliteit in ontwikkelingsprocessen zijn nadrukkelijk voorwaarden om ontwikkelingen mogelijk te maken. Belangrijke aspecten die meewegen zijn complexiteit, omvang en risicoprofiel.
In de geldende Nota Grondbeleid is een beslisboom opgenomen die handvatten biedt voor de gestructureerde afweging met betrekking tot ontwikkelstrategie en samenwerkingsmodellen.

Bij deze gebiedsontwikkeling, waar de gemeente zelf de grondposities heeft, is een wel overwogen ontwikkelstrategie belangrijk. Zodat slagvaardig en gericht kan worden gestart, om dit gebied te transformeren in een woongebied.

Hierbij kan gekozen worden uit meerdere ontwikkelstrategieën, zoals bijvoorbeeld:

- Europese aanbesteding waarbij de grond onder voorwaarden wordt verkocht. Hierbij is de voorbereiding van de aanbesteding, en daarmee het bepalen van de voorwaarden essentieel. Dit vraagt de nodige capaciteit en tijd en daarmee een bepaalde - vrij grote - financiële investering (voorbereidingskosten) vanuit de gemeente. Qua tijd kan gedacht worden aan 1 tot 2 jaar. Qua voorbereidingskosten kan gedacht worden aan circa € 300.000,- excl. btw. Capaciteit vraagt ca. 40 uur a 50 uur per week vanuit diverse disciplines voor in elk geval een periode van 1 tot 2 jaar.
- Een keuze te maken voor een in alle opzichten geschikte partij, waarmee de ontwikkeling tot stand wordt gebracht vanaf de directe start. Hierbij zal - net als nu de insteek is bij de ontwikkeling van het Churchillplein – vooraf de keuze voor deze partij gemotiveerd en gepubliceerd worden. De voorbereidingstijd en de voorbereidingskosten van de gemeente zijn hierdoor minimaal. En de daarmee benodigde capaciteit is veel minder als bij het voorbereiden van een Europese (openbare) aanbesteding, omdat veel van het werk / de voorbereiding zal worden gedaan door de gekozen partij. Dit alles is dan ook meteen het voordeel van deze keuze. Naast dat je meteen kan gaan starten, nadat de keus is gemaakt. Deze keus vraagt gelijker tijd ook om vertrouwen en hele goede sturing vanuit de gemeente.

Naast deze twee strategieën zijn er meer modellen mogelijk. Dit zal verder onderzocht worden. De te maken keuze zal worden voorgelegd aan het college, middels een ontwikkelstrategie.

Het nu starten met deze ontwikkeling, geeft een geweldige impuls en dynamiek aan het centrum. Vooruitkijkend naar de stip op de horizon, laten zien wat dit kan opleveren met een kwalitatief hoogwaardig woongebied en daarvoor het proces in gang zetten, heeft op veel vlakken een inspirerende werking. Waarbij concreet veel woningen in de nabije toekomst worden toegevoegd, die kunnen voldoen aan de huidige behoefte en lokale vraag van starters- en seniorenwoningen en hiermee bijdraagt aan de doorstroming. Dit draagt daarmee weer bij aan de economie en vitaliteit van het centrum.

INVESTEREN IN DE HERINRICHTING OPENBAAR GEBIED CENTRUM

Inleiding

In de vorige hoofdstukken is voornamelijk ingegaan hoe de deelprojecten in de Noordflank en de Zuidflank tot uitvoering gebracht kunnen worden.

In dit gedeelte van dit uitvoeringsprogramma worden het college en de gemeenteraad aan de hand van de schetsverkenning meegenomen en enthousiast gemaakt om op korte termijn en in de nabije toekomst werkelijk te gaan investeren in het openbaar gebied van het centrum. Gebaseerd op de vastgestelde ontwikkelvisie krijgt het centrum zo een grote impuls, met als doel om de verblijfskwaliteit te vergroten en de levendigheid te laten toenemen.
De gemeente Voorschoten heeft Kuiper Compagnons, de maker van de Ontwikkelvisie Centrum opdracht gegeven om een schetsverkenning te maken voor de herinrichting van het openbaar gebied in het centrum. Met als doel om na integrale afstemming met verschillende afdelingen binnen de gemeente - waaronder IBOR -, tot een globale raming te komen van de investeringskosten. Dit wordt middels dit uitvoeringsprogramma voorgelegd aan het college van B&W en aan de gemeenteraad.

Participatie

Tijdens het tot stand komen van de ontwikkelvisie zijn ondernemers, winkeliers, inwoners, bezoekers en vastgoedeigenaren in het centrum uitgebreid betrokken geweest. Nu is de gemeente aan zet om te investeren in het centrum. En dan met name in het openbare gebied. Nadat het college en de gemeenteraad ingestemd hebben met de schetsverkenning zullen ondernemers, eigenaren, bewoners en winkeliers weer betrokken worden om de schetsverkenning verder uit te werken tot schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp.

Schetsverkenning en presentatie door Kuiper Compagnons

De volgende bijlagen zijn onderdeel van het uitvoeringsprogramma. Zij bevatten de schetsverkenning voor de herinrichting van de openbare ruimte van het centrum en de daarbij horende investeringskosten:

- Schetsverkenning herinrichting Openbare Ruimte Centrum **(Bijlage 1a)**
- Schetsverkenning herinrichting Openbare Ruimte Centrum grenzen gebiedjes (**Bijlage 1b**)
- Beknopte toelichting op de schetsverkenning van Kuiper d.d. 15 april 2024 (**Bijlage 1c**)
- Investeren in de openbare ruimte centrum Voorschoten - naar tastbaar resultaat (en nieuw elan) d.d. 15 april 2024 van Kuiper Compagnons (**Bijlage 1d**) met:
  - Terugblik op de Ontwikkelvisie Centrum.
  - Hoe de schetsverkenning herinrichting Openbare Ruimte Centrum tot stand is gekomen.
  - Waarom het belangrijk is om dit tot uitvoering te brengen.
  - De investeringskosten voor deze herinrichting per gebiedje en het totaal van de kosten.
  - Strategie voor de uitvoering per fase en in tijd.
- Globale planning Uitvoeringsprogramma Ontwikkelvisie Centrum d.d. 15 april (**bijlage 1e**)

Investeringskosten herinrichting

De globale investering op basis van het schetsontwerp en de daarbij horende gebieden zijn als volgt:

- Treubplein: € 730.000,-
- Voorstraat: € 1.580.000,-
- Kruispuntkerkplein: € 680.000,-
- Plein Dorpskerk: € 210.000,-
- Schoolstraat: € 1.130.000,-
- Deltaplein: € 630.000,-
- Aanlooproutes: € 640.000,-
- Plein bij gemeentehuis: € 290.000,-

De totale kosten van de herinrichting openbare ruimte van het dorpscentrum zijn:

€ 5.890.000,- ex. BTW, incl. indexatie.

De investeringsraming is in opdracht van de gemeente door Urban Reality samen met Kuiper en de gemeente tot stand gekomen. Dit is een zorgvuldig intensief traject geweest. Integraal Beheer Openbare Ruimte – IBOR - heeft hier ook een belangrijke bijdrage aan geleverd.

ALLES HOEFT NIET IN 1 KEER

De deelgebieden kunnen gefaseerd worden aangelegd. Het hoeft niet in één keer. Hierbij wordt rekening gehouden met de grootste urgentie, welke plekken het meest kansrijk zijn, welke plekken het beste als vliegwiel kunnen functioneren, waar de grootste mee koppelkansen met andere initiatieven (markt) zijn en welke het meest in aanmerking komen voor subsidieverlening.

Voor de fasering is in Bijlage 1d een voorstel gedaan als volgt:

FASE 1 2024-2025:

• Treubplein met Voorlopig Ontwerp + Definitief Ontwerp + uitvoering

• Voorstraat met Voorlopig Ontwerp + Definitief Ontwerp + uitvoering

€ 2.310.000,-

FASE 2 in 2025-2026:

• Kruispuntkerkplein met Voorlopig Ontwerp + Definitief Ontwerp + uitvoering

• Schoolstraat met Voorlopig Ontwerp + Definitief Ontwerp + uitvoering

• Kerkplein met Dorpstraat Voorlopig Ontwerp + Definitief Ontwerp + uitvoering

€ 2.020.000,-

FASE 3 in 2026-2027:

• Aanlooproutes met Voorlopig Ontwerp + Definitief Ontwerp + uitvoering

• Deltaplein met Voorlopig Ontwerp + Definitief Ontwerp + uitvoering

€ 1.270.000,-

FASE 4 in 2027:

• Gemeentehuis gebied met Voorlopig Ontwerp + Definitief Ontwerp + uitvoering

€ 290.000,-

SUBSIDIE AANVRAAG IMPULSAANPAK WINKELGEBIEDEN VAN RVO

Laatste aanvraagronde

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) heeft dit jaar de vierde ronde, en daarmee ook de laatste ronde, uitgezet voor gemeentes om subsidie aan te vragen om hun winkelgebied een (extra) impuls te geven.

Deze subsidie: Impulsaanpak winkelgebieden (IW) helpt gemeenten om binnenstedelijke winkelgebieden toekomstbestendig te maken. Om de winkelstraat of -gebied te verbeteren. En om zo te zorgen voor minder lege winkelpanden, meer woningen en meer groen.

Met dit subsidieprogramma maken gemeentes de winkelgebieden weer aantrekkelijk voor zowel bewoners, ondernemers als bezoekers. Samen met private investeerders zet de gemeente zich in om deze gebieden integraal te verbeteren. Ook op langere termijn.

Voorwaarden

Om de Impulsaanpak aan te vragen moet een project voldoen aan bepaalde voorwaarden. Bijvoorbeeld:

- Het project valt binnen een binnenstedelijk winkelgebied en is een geografisch aaneengesloten gebied.
- Tenminste twee private partijen zijn aangesloten bij de transformatie en investeren zelf ook in het projectgebied.
- Het project heeft een onrendabele top van minimaal € 1 miljoen en de aanvraag bedraagt maximaal € 5 miljoen (exclusief btw) per project.
- Er dient een college- of raadbesluit te worden aangeleverd, waaruit blijkt dat de gemeente het publieke deel van de onrendabele top financiert.

Gemeente Voorschoten

De gemeente Voorschoten heeft aangegeven deze subsidie graag aan te willen vragen. Het kost tijd en moeite om deze subsidie aan te vragen. Echter gezien het feit, dat de Ontwikkelvisie Centrum in 2023 is vastgesteld en nu het uitvoeringsprogramma wordt voorgelegd aan het college en de raad, is er een grote kans om in aanmerking te komen. Zekerheid dat dit ook werkelijk wordt uitgekeerd, indien de gehele aanvraag voldoet aan de gestelde voorwaarden, is er 'pas' in november 2025. Hierbij moet als kanttekening worden geplaatst dat RVO maximaal 25% subsidie geeft op de onrendabele top die de gemeente financiert. En dat er moet worden aangetoond dat de gemeente dit ook echt gaat besteden.

Planning subsidieaanvraag

Eind april 2024 wordt de pre aanvraag, bij de impulskamer besproken. . Rond 15 juni 2024 dient de definitieve aanvraag te worden ingediend, met als definitieve indiendatum 30 juni 2024. Eind november 2024 geeft RVO uitsluitsel aan de subsidie aanvragers of er subsidie wordt toegekend en hoe hoog dit bedrag is.

PLANNING

Zie deels omschrijvingen hiervoor en zie bijlage 1e.

DIVERSE ONDERDELEN VOOR UITVOERING VAN DE ONTWIKKELVISIE:

Doelstellingen die meegenomen worden bij de uitvoering van de opgaves

- Betaalbaar wonen: De gemeente zet op eigen grond voor nieuwbouw in op tenminste 67% betaalbare woningen. De betaalbare woningvoorraad betekent een sociale huurvoorraad van 30% en een middensegment van 35%. Deze laatste categorie valt uiteen in middenhuur woningen, goedkope en betaalbare koopwoningen.
- Klimaatadaptatie en natuur inclusiviteit: In de gebouwde omgeving moeten piekbuien worden opgevangen, water worden vastgehouden en zal moeten worden ingespeeld op het beheersbaar houden van hittestress. Het toevoegen van meer groen is daarvoor een effectief middel, dat zeker voor een stenig en intensief gebruikt gebied als het centrum een uitdagende opgave is. Het biedt tegelijkertijd kansen om de verblijfskwaliteit en de uitstraling van het gehele centrum een impuls te geven en de biodiversiteit te versterken. Vooral de Schoolstraat biedt kansen. Maar ook de verbindingen met de Vliet, Huize Bijdorp en het Burgemeester van Berkhoutpark bieden kansen.

Acties in en voor het winkelgebied:

- Boa's in schakelen voor handhaving parkeren en fietsparkeren
- Uitstallingsbeleid winkels
- Tegelwippen in aanloopstraten bij de woningen
- Terrassenbeleid aanpakken
- Opknappen puien stimuleren bij pand eigenaren

- Acties inzetten voor aantrekkelijker maken etalages van winkels
- Centrummanager betrekken bij uitvoering in 2024-2025
- Algemene verrommeling centrum aanpakken met parkeerborden, paaltjes en verlichting
- Toerisme inzetten voor centrum Voorschoten
- Evenementen meer inzetten
- Weekmarkt en paardenmarkt.
- PR inzetten voor voorschoten (hoe) meer op de kaart zetten, kernwaarden, wat bezoeken/ toerisme / dagjes mensen etc. / horeca / sterke punten

Samenvatting advies Unibail-Rodamco voor het winkelcentrum van Voorschoten:

• Concentratie van winkels en publieke functies

• Versterk ontmoetings- en verblijfsfunctie

• Zorg dat bestrating, verlichting en groen kwaliteit uitstralen

• Hou het verkeer buitenom en het hart voor winkelen, verblijf en activiteiten

• Leg de relatie met de Vliet door een haventje voor bootjes

• Verbeter de uitstraling van de winkel(pui)

• Stuur op de samenstelling van het winkelaanbod

• Maak gebruiksvriendelijker: rustplekken, zitgelegenheid, kindvriendelijk, bewegwijzering

• Meer dag horeca

• Optimaliseer de winkelroute

• Zorg voor een centrale fietsenstalling

• Geen parkeren op de Voorstraat

• Versterk de rol van de centrummanager

BIJLAGEN:

Bijlage 1a Schetsverkenning herinrichting Openbare Ruimte Centrum d.d. 15 april 2024.

Bijlage 1b Schetsverkenning herinrichting Openbare Ruimte Centrum met grenzen gebiedjes d.d. 15 april 2024.

Bijlage 1c Beknopte toelichting op de schetsverkenning d.d. 15 april 2024.

Bijlage 1d Investeren in de openbare ruimte centrum Voorschoten - naar tastbaar resultaat (en nieuw elan) d.d. 15 april 2024 van Kuiper Compagnons.

Bijlage 1e Globale planning uitvoeringsprogramma d.d. 15 april 2024.