



WERKORGANISATIE DUIVENVOORDE

www.werkorganisatieduivenvoorde.nl

Datum: 10 september '18 / 19 november '18
Aan: Jurian Bos
Van: IAO
Cc: -
Onderwerp: integraal advies herontwikkeling locatie Kruispunt (planversie 22 mei 2018)

De inhoud van het advies is als volgt opgebouwd:

1. Structuurvisie en coalitieakkoord
2. Richtlijnen voor herontwikkeling
3. Samenvatting reactie op ingediend plan
4. Conclusie en advies
5. Bijlage: sectorale reactie en onderbouwing van het advies
6. Bijlage: relevante citaten structuurvisie
7. Bijlage: citaten coalitieakkoord

1. STRUCTUURVISIE EN COALITIEAKKOORD

In de **structuurvisie** zijn er voor het centrum, waarbinnen deze locatie valt, diverse aandachtspunten benoemd. Daarbij staat het ontwikkelen van Voorschoten voor volgende generaties vanuit de kernwaarden centraal. De rol van het centrum en de daarbij horende ambitie is het versterken en (door) herontwikkelen van het centrumgebied als kloppend en bindend hart van onze gemeenschap. In het hoofdstuk met de visie is dit aangevuld met de volgende tekst. "Het centrum is het kloppend hart van Voorschoten. Het is de centrale plek van ontmoeting, de huiskamer van Voorschoten. Naar het centrum kom je voor evenementen, kunst, cultuur, horeca en *funshoppen*."

Verder is in de structuurvisie gesteld dat (door) ontwikkeling van Voorschoten gewenst is. Dit wordt gestimuleerd en de pijlers **groen**, **veilig** en **betrokken** (tevens de titel van de structuurvisie) zijn daarbij het uitgangspunt.

In de structuurvisie wordt verder aansluiting gezocht bij de ambities van de taskforce Centrum, die moet leiden tot een integraal en realistisch plan voor een herinrichting en kwaliteitsverbetering van het centrum als recreatief winkelgebied dat aansluit op de kernwaarden **historisch**, **bereikbaar** en **ontmoeten**. Versterking van het centrum is een voorwaarde en draagt bij aan het centrum als plaats van ontmoeting, vermaak, cultuur en ontspanning. De ambitie is te komen tot een goed toekomstbestendig recreatief winkelgebied. Het Centrum is door de raad als uitwerkingsgebied van de structuurvisie (p62) benoemd. Een uitwerking van de structuurvisie voor dit gebied is nog niet gemaakt.

Vanuit uitnodigingsplanologie worden initiatiefnemers uitgenodigd om met hun plannen iets toe te voegen/bij te dragen aan waar Voorschoten voor staat. Ze reageren dan met een plan op de ambities van het gemeentebestuur (en de bevolking), zoals door de raad vastgesteld in de structuurvisie (als wettelijk kader) en het coalitieakkoord. Daarin zit juist de mogelijkheid de recente en actuele bestuurlijke ambities te verwezenlijken. De gemeente heeft hier een klein deel grondeigendom dat mogelijk ingebracht kan worden.

In het kader van uitnodigingsplanologie (en transparantie) moeten de bestuurlijke ambities voor deze plek vooraf helder (dus afgestemd en integraal) in beeld worden gebracht (zie: bewustwording bij alle betrokkenen, bestuur en initiatiefnemers, inwoners, p59, 60) zodat een

nadere integrale afweging en prioritering in mogelijkheden/kansen door het bestuur en in samenspraak met de inwoners en betrokkenen kan plaatsvinden.



Op de visiekaart (p63) is expliciet een aanduiding opgenomen "routes en ontmoetingen-sociaal netwerk op wijkniveau- voor elkaar en met elkaar", met een pijlverbinding naar de hoofdgroenstructuur (=park en groene randen langs de weg). Dat de locatie Kruispunt vorm moet krijgen als een plek voor ontmoeten komt dus als nadrukkelijk uitgangspunt naar voren. Ook zet de gemeente in op het toevoegen van groen voor het vergroten van de verblijfskwaliteit van het centrum, en op een betere verbinding park-centrum als stimulans om het langer verblijven in het centrum en de bekendheid te vergroten.

Specifieke uitspraken per sector voor het hele centrum staan in hoofdstuk 6.

In het **coalitieakkoord** staan de volgende relevante uitspraken:

- Bouwen voor een bevolkingsgroei van 10% tot 2040
- Meer betaalbare woningen voor starters en senioren
- Ruimte bieden aan investeringen in betaalbare leeftijdsbestendige huurappartementen / woningen voor senioren, mensen met een beperking en het combineren van wonen en werken
- Nieuwe woningen op plekken waar nu al gebouwd is, zoals rondom het dorpscentrum
- Nieuwbouwprojecten zijn energieneutraal en nieuwe en vervangende bouw wordt niet meer aangesloten op het gasnet
- Duurzaam bouwen betekent ook een duurzame inrichting van de openbare ruimte rond nieuwbouwprojecten; geen 'betonwijken' dus, maar een groene inrichting van de openbare ruimte
- Geen hoogbouw in het centrum (=> maximaal 'Deltaplein')
- We werken aan een gezond vestigingsklimaat en een sterk centrum
- Wat groen is moet groen blijven
- Gemeente waarborgt dat inwoners van meet af aan kunnen deelnemen aan planvorming over het gebruik van de ruimte
- We stellen kwalitatieve en kwantitatieve eisen aan het proces van inspraak

Relevante passages uit het coalitieakkoord staan in hoofdstuk 7.

2. RICHTLIJNEN VOOR HERONTWIKKELING

Hieronder zijn – zo beknopt mogelijk – de richtlijnen voor herontwikkeling van de locatie geformuleerd:

Herontwikkeling van de locatie is een kans om bij te dragen aan de realisatie van de ambities om woningen en economische activiteit aan het centrum toe te voegen en invulling te geven aan het duurzaam waarborgen van het dorps karakter van Voorschoten. Daarbij kunnen zowel de ruimtelijke als de functionele structuur worden versterkt. Daarvoor gelden de pijlers groen, veilig en betrokken (structuurvisie) en historisch, bereikbaar en ontmoeten (taskforce).

- Herbestemming van de kerk + kosterswoning met respect voor de cultuurhistorische kwaliteiten sluit het beste aan op doelstellingen structuurvisie en taskforce centrum ('dorps' respectievelijk 'historisch'), zeker wanneer daarbij de specifieke monumentale kwaliteiten worden benut.
- Het plein kan verkleind worden om extra ontwikkelruimte te creëren en de ruimtelijke structuur te versterken. Er moet wel een pleinruimte met een monumentale boom – al dan niet de huidige – gehandhaafd blijven, als ruimte voor "ontmoeten" en als uitnodigende en groene entree naar de winkelstraat.
- De kerk blijft als vrijstaand, herkenbaar monument beleefbaar (exterieur én interieur)
- De bouwhoogte sluit aan op de omgeving en de bouwmassa's hebben een dorps schaal.
- Er wordt een verbinding tussen centrum en park tot stand gebracht / verbeterd.
- De functionele invulling geeft inhoud aan ontmoeten: wonen, horeca, maatschappelijk, commercieel.
- Uitbreiden van de Aldi kan, mits bevoorrading en parkeren adequaat wordt opgelost.
- Binnen het plangebied wordt voorzien in een eigen parkeeroplossing.
- Na archeologisch onderzoek kan de ondergrondse ontwikkelruimte bepaald worden.
- Tijdens het planproces worden in een aantal bijeenkomsten belanghebbenden betrokken; bij het indienen van het plan blijkt uit verslaglegging hoe met de inbreng is omgegaan.

Overigens dient uiteraard voldaan te worden aan de gebruikelijke voorwaarden (LIOR, parkeernormen, milieueisen, gronduitgifteprijsen e.d.) en de ambities voor duurzame gebouwen en openbare ruimte.

3. SAMENVATTING REACTIE OP HET PLAN (VERSIE 22 MEI 2018)

Herbestemming van de kerk is een goed vertrekpunt; de woningen in de kerk benutten in de voorgestelde opzet onvoldoende de (monumentale) kwaliteiten. Sloop van een monumentaal onderdeel (kosterswoning) is niet akkoord. De bebouwing staat nu te dicht op de kerk, waardoor het vrijstaande karakter wordt aangetast.

Uit het plan blijkt niet hoe de verbinding tussen het centrum en het Berkhoutpark tot stand wordt gebracht.

Extra bebouwing in de vorm van woningbouw versterkt de woonfunctie in het centrum en voegt levendigheid toe, maar het is in het huidige plan te volumineus waardoor de kerk teveel wordt ingebouwd.

Veranderen / verkleinen van het plein is denkbaar, mits het karakter van een groene verblijfsruimte blijft; het verplaatsen van de kastanje kan alleen bij gebleken vitaliteit en overlevingskans.

De verkeerssituatie (parkeren, bevoorrading en aansluitingen) vraagt nadere uitwerking door gespecialiseerd bureau.

Milieutechnisch lijkt de voorgestelde combinatie van functies oplosbaar.

Inbreng gemeentelijke grond is denkbaar, onder de gebruikelijke voorwaarden voor gronduitgifte.

De uitkomst van archeologisch onderzoek is mede bepalend voor de mogelijkheden.

4. CONCLUSIE EN ADVIES

Het plan dat nu voorligt, sluit op onderdelen aan op de beleidsdoelen zoals o.a. in de structuurvisie geformuleerd. Het herbestemmen van de kerk en het uitbreiden van de bebouwing biedt de kans om woningen aan het centrum toe te voegen en de aantrekkelijkheid van het winkelgebied te vergroten. Ontbrekende onderdelen in het plan zijn de verbinding met het Berkhoutpark en de bijdrage die het plan levert aan 'ontmoeting'. Verkeers- en milieutechnische vraagstukken lijken oplosbaar, inbreng gemeentegrond kan conform grondbeleid. Draagvlak voor dit plan is nog niet gebleken, en onduidelijk is hoe inbreng vanuit de omgeving hierin doorwerkt.

Een aangepast plan, uitgaande van de richtlijnen uit paragraaf 2, kan invulling geven aan de doelen van gemeente.

Geadviseerd wordt om deze richtlijnen te hanteren bij verdere planvorming.

5. SECTORALE REACTIE EN ONDERBOUWING VAN HET ADVIES

5.1 Participatie en draagvlak

Op dit moment is nog niet gebleken dat het voorstel gedragen wordt door de omgeving. Weliswaar is er door de ontwikkelaar een informatiebijeenkomst georganiseerd, maar onduidelijk is welk participatieproces wordt gevolgd, hoe de inbreng vanuit belanghebbenden wordt opgehaald en hoe deze een plek krijgt in de planvorming.

V.w.b. concrete reacties die inmiddels zijn ontvangen (standpunt taskforce en / of schriftelijke reacties van omwonenden) is onbekend hoe hier door initiatiefnemer mee wordt omgegaan. Participatie van belangengroepen (zoals OGLV) en de adviescommissies van het college (zoals de VAC en WCE) is gewenst.

Verder ontbreekt een motivatie bij het plan, vooral hoe de voorgestelde ontwikkeling bijdraagt aan de bestuurlijke ambities voor het centrum zoals verwoord in de structuurvisie.

5.2 Stedenbouw

Reactie op plan: **De relatie met het park ontbreekt, de nieuwe massa onderbreekt de zichtlijn vanuit het park naar de Dorpskerk. Een lossere bebouwingstructuur als overgang zoals op dit moment is gewenst. Het plan is (te) massief en weinig dorps. Het ontwerp mist overtuiging zowel voor wat betreft de massa als voor wat betreft de architectuur, zeker in relatie tot de prominente en centrale plek in het dorp en in vergelijking met de bestaande kwaliteiten van de plek. De algehele indruk is dat zoveel mogelijk volume is weggezet.**

NB: Rode tekst is de tekst uit het verslag van de eerdere bespreking (dec. 2017)

Voorstel ontwikkelingsrichting: realiseren van een losse bebouwingsstructuur, waarbij de kerk als grotendeels vrijstaand element herkenbaar blijft en een eigen positie houdt. In de kerk bijzondere functie(s) (horeca / maatschappelijk / ...) zodat de kerk ook als functionele verbijzondering herkenbaar blijft. De pleinruimte kan iets kleiner, maar er moet wel open ruimte blijven als entree van het winkelgebied, met handhaving van een solitaire boom om een stenig karakter te voorkomen en de verblijfsfunctie te ondersteunen. De bebouwing aan de Schoolstraat kan worden uitgebreid, door de rooilijn van de Schoolstraat voort te zetten tot halverwege de kerk, met een bouwhoogte van 3 lagen met kap (conform overkant) met daarin op de begane grond commerciële functies en daarboven wonen. Aan de Koningin Julianalaan aansluiten op de omliggende bebouwing; de maatvoering is afhankelijk van de situering en afstand tot de kerk. Tot stand brengen van een verbinding / het leggen van een relatie met het Berkhoutpark; onderzoeken of de steeg (Overslagstraat) kan vervallen of juist meer betekenis kan krijgen als verbinding tussen centrumgebied en Berkhoutpark. Indien de uitbreidingsruimte voor de Aldi hier niet volstaat, is wellicht het Churchillplein een alternatief.

5.3 Erfgoed

5.3.1 gebouwd erfgoed

Reactie op plan: **Het betreft een gemeentelijk monument, en (zoals ook bij de Moeder Godskerk) dient er vanuit erfgoed eerst een gedegen onderzoek te komen naar de mogelijkheden voor herbestemming van de kerk. Ook op basis van de economische visie (historisch, bereikbaar en ontmoeten).**

Voorstel ontwikkelingsrichting: herbestemmen kerk, gebruik maken van specifieke monumentale kwaliteiten (o.a. de royale maatvoering van de kerkzaal) t.b.v. een bijzondere functie. Het interieur daarbij zoveel mogelijk beleefbaar houden. De kerk zelf en de kosterwoning zijn met name beschermd; de kosterwoning is uit de bouwtijd ván de kerk en onlosmakelijk verbonden áán de kerk, dus sloop van dit deel is, net als de kerkzaal, vanuit erfgoedoptiek niet aan de orde. De zogenaamde *voorhof* en het aangebouwde zalen/dienstencentrum zijn van later datum en kunnen mogelijk wijken voor iets anders. Het alzijdige karakter van de hoofdvorm moet – daar waar relevant – herkenbaar blijven. De pleinfunctie als voorruimte voor de kerk is (eventueel in aangepaste vorm) nodig om het vrijstaande karakter in stand te houden.

5.3.2 archeologie

Reactie op plan: Het huidige plan houdt nog geen rekening met de aanwezige en of te verwachten archeologische waarden. Deze kennislacune vormt een groot risico voor de uitvoerbaarheid van het plan. Denk aan vertraging, planaanpassing n.a.v. archeologische vondsten die in situ bewaard moeten worden, en extra kosten bij behoud ex situ.

Voorstel ontwikkelingsrichting: gezien de hoge verwachtingswaarde en de mogelijke consequenties voor de planvorming, wordt geadviseerd om de archeologische waarde van het terrein zo snel mogelijk in kaart te brengen door middel van archeologisch onderzoek. Op deze wijze kunnen de consequenties van de geplande ontwikkeling en de daarbij behorende bodemingrepen voor de daar aanwezige archeologische waarden in beeld worden gebracht.

Gelet op de omvang en complexiteit van het plan wordt verwacht dat onderzoek tot het niveau van proefsleuven noodzakelijk is voor dit plan.

5.3.3 groen erfgoed

Reactie op plan: De kastanjeboom heeft een beschermde status en kan dus niet zo maar verdwijnen/verplaatst worden.

Voorstel ontwikkelingsrichting: solitaire boom op plein handhaven. Naar keuze de huidige kastanjeboom – al dan niet verplaatst – of nieuwe boom van 1e grootte. Bij verplaatsing dient eerst onderzoek plaats te vinden of deze boom (die al eens eerder is verplaatst) voldoende vitaliteit en overlevingskans heeft.

5.4 Groen

Reactie op plan: Status van het om de kerk liggende groen wordt nog bekeken, maar heeft in elk geval een rol in de verbinding van het Berkhoutpark met het centrum.

Voorstel ontwikkelingsrichting: Ontwikkeling moet bijdragen aan het tot stand brengen / versterken van de verbinding (fysiek en visueel) met het Berkhoutpark.

5.5 Economie

Reactie op plan: Dit plan voldoet beperkt aan de kernwaarden historisch, bereikbaar en ontmoeten en doet hier zelfs afbreuk aan wanneer het gemeentelijke monument en het plein voor de kerk zouden verdwijnen. Het programma met de uitbreiding van de Aldi en de woningen dragen bij aan het goed functioneren van het centrum en de sociale veiligheid. De uitbreiding van de Aldi dient wel regionaal te worden afgestemd omdat dit niet strookt met de regionale retailvisie. Aan deze zijde van de Schoolstraat zijn er ook mogelijkheden voor het toevoegen van daghoreca (bijvoorbeeld in combinatie met een bibliotheek).

Voorstel ontwikkelingsrichting: Een ontwikkeling in het centrum van Voorschoten moet aansluiten op de kernwaarden historisch, bereikbaar en ontmoeten. Bij hergebruik van de kerk kan gedacht worden aan commerciële ruimte (betaalbare bedrijfshuisvesting, bijvoorbeeld voor zzp-ers), maar ook aan daghoreca waarmee tevens de pleinfunctie van dit gebied kan worden benut en waarmee de verblijfsfunctie van het centrum wordt versterkt. Een (uitgebreide) supermarkt zou wellicht beter passen op het Churchillplein aangezien daar meer mogelijkheden zijn om een uitbreiding van de supermarkt te accommoderen en daarbij voldoende parkeervoorzieningen te creëren met de daarbij behorende vlotte en veilige verkeersafwikkeling.

Deze locatie is een belangrijke entree van het winkelgebied van de Schoolstraat, en van daar uit – via de stegen – ook van de Voorstraat. Om die reden is het van belang het gebied ruimtelijk en uitnodigend wordt ingericht waardoor bezoekers verleid worden om verder het centrum in te lopen en uitgaven te doen. Een passende (uitnodigende en verblijfsduur verlengende) ontwikkeling op deze locatie is vanuit economisch perspectief belangrijk voor het versterken van het centrum als kloppend hart van de samenleving.

5.6 Milieu

Reactie op plan: Rekening houden met verkeerlawaai traverse (moet mogelijk zijn, vgl Deltaplein). Let op interne akoestiek laden en lossen, parkeergarage, maar ook eventueel musiceren. Groene binnentuin voor klimaatadaptatie is wenselijk. Let op bereikbaarheid bedrijven achter. Uitgangspunt zijn aardgasloze woningen.

Voorstel ontwikkelingsrichting: slim meervoudig ruimtegebruik door een combinatie van milieugevoelige (wonen) en licht-milieubelastende functies (bv. detailhandel, daghoreca, dienstverlening). Een duurzame inrichting (klimaatbestendig, duurzame energievoorziening) waarbij rekening is gehouden met verkeerslawaaai en onderlinge (m.n. akoestische) milieueffecten.

5.7 Wonen

Reactie op plan: **Toevoegen van nieuwe woningen is positief. Voorkeur op deze plek voor duurdere sociale woningen 600-700 en goedkope huur (700-900).**

Voorstel ontwikkelingsrichting: goedkope huur (<710) en vrije sector woningen. Uitgangspunt is conform vastgesteld beleid minimaal 25 % sociale huurwoningen te realiseren. Doelgroepen zijn ouderen (dus woningen levensloopbestendig uitvoeren) en jongeren/starters (inclusief een constructie om deze duurzaam voor deze doelgroep beschikbaar te houden).

5.8 Verkeer

Reactie op plan: **Bevoorrading moet anders worden opgelost; niet meer keren op de doorgaande weg/traverse. Entree van de parkeergarage lijkt erg smal (vgl Hema), het aantal parkeerplaatsen voor de supermarkt lijkt weinig. Geen opstelplaats voor winkelwagentjes, veel pp lijken onbereikbaar. Heldere afspraken maken over welke pp voor wie, en/of combigebruik.**

Voorstel ontwikkelingsrichting: In de bestaande situatie is sprake van een lastige situatie met betrekking tot de bevoorrading van de Aldi. Indien de Aldi op deze locatie groeit, moet verwacht worden dat ook het volume van bevoorrading toe zal nemen. Dat maakt het lastig, maar dit biedt ook een kans de verkeerssituatie te verbeteren. Uitgangspunt is dat gezocht moet worden naar mogelijkheden de bevoorrading op een betere en verkeersveiliger wijze te regelen dan in de bestaande situatie. De bevoorrading van de uit te breiden supermarkt mag verkeer op doorgaande weg niet hinderen.

Voor wat betreft het parkeren geldt dat de extra parkeerbehoefte binnen het project opgelost moet worden, zowel van nieuwe woningen als van een eventuele uitbreiding van de Aldi of overige functies. Voorkomen moet worden dat extra parkeerdruk op de omgeving neer slaat. Parkeerplaatsen dienen beschikbaar en op een veilige manier bereikbaar te zijn.

Een eventuele uitgang van een parkeergarage dient op een veilige en logische wijze op de openbare weg (Kon. Julianalaan) te worden aangesloten; niet in een bocht zoals in de eerdere schets wordt gesuggereerd; de entree van de parkeergarage dient voldoende afstand tot de bocht te houden.

Geadviseerd wordt een verkeersadviesbureau te vragen om advies uit te brengen hoe een eventueel in het plangebied aanwezige (al dan niet vergrote) ALDI op een veilige en doeltreffende wijze kan worden bevoorrad en op welke extra parkeerbehoefte kan worden gefaciliteerd zonder hinder voor de omgeving en zonder extra gevaar op de traverse/Kon. Julianalaan te veroorzaken.

5.9 Maatschappelijk

Reactie op plan: **Het is een goede plek voor levensloopbestendige woningen; locatie ligt binnen een straal van 500m van Topaz, zodat hier ook verpleegzorg geleverd zou kunnen worden. Een programma van eisen voor een mfa (cultureel centrum, bibliotheek, etc.) is bekend. De exploitatielasten zijn echter al geschrapt. Het Kruispunt vervult nu ook een rol als ontmoetingsplek, en (betaalbare) ruimte voor verenigingsactiviteiten. Maar dit geldt natuurlijk ook voor het plein.**

Voorstel ontwikkelingsrichting: (PM)

5.10 OGB

Reactie op plan: **Neem nu alvast de oplossingen voor verwijdering van afvalstoffen mee: ondergronds? Opstelplekken? Tevens ruimte voor trafo, fietsen en scootmobielen.**

Voorstel ontwikkelingsrichting: opstellen van een totaalvisie op het centrum, waarbij andere (mogelijke) ontwikkelingen op bijvoorbeeld het Churchillplein ook meegenomen worden.

5.11 Privaatrecht / planeconomie

Reactie op plan: Gemeente heeft een grondpositie (ca 14% van het nu aangeduide plangebied). De (on)mogelijkheid om naastgelegen gronden te verwerven en bij de planontwikkeling te betrekken is vooral een kwestie van geld.

Voorstel ontwikkelingsrichting: De voorwaarden voor verkoop van de gemeentelijke gronden zijn vastgelegd in de nota grondbeleid. Projecten als deze worden afzonderlijk bekeken. Verkoop is mogelijk aan de (toekomstige) eigenaar van de aanliggende gronden (de kerk) op basis van taxatie, waarbij wordt uitgegaan van de maximale opbrengst, gegeven de planologische mogelijkheden.

Geadviseerd wordt op zo kort mogelijk termijn een intentieovereenkomst met de initiatiefnemer te sluiten, om verwachtingen over en weer vast te leggen, en afspraken te maken over de (ontwikkelings)kosten.

6. Specifieke uitspraken per sector (bron: structuurvisie p 65-71 tenzij anders aangegeven)

Verkeer:

- Goed bereikbaar centrum voor alle soorten verkeer
- Bereikbaarheid en beleving is aantrekkelijk voor voetgangers
- Aandachtspunt is o.a. bevoorradingsverkeer
- Goed toegankelijk voor ouderen en minder validen

Cultuurhistorie:

- Behouden en versterken cultuurhistorische waarden
- Zichtbaar en beleefbaar houden cultuurhistorische identiteit
- Herkenbaar houden accentuatie door ligging op strandwal en de historische structuur
- Creativiteit en maatwerk bij herbestemming herontwikkelingen, passend in maat en schaal bij historisch karakter
- Behoud functionele differentiatie en typologieën

Recreatie, toerisme en economie:

- Versterken van de verblijfsfunctie van het centrum en het verlengen van verblijfsduur
- Centrum als aantrekkelijk lokaal en regionaal recreatief winkelcentrum met evenementen en door een mix van detailhandel en horeca
- Centrum "historisch, bereikbaar en ontmoeting" als aantrekkelijke bestemming en schakel in toeristisch netwerk
- een integraal en realistisch plan voor de herinrichting en de kwaliteitsverbetering van het centrum als recreatief winkelgebied (p.?)

Milieu:

- Meervoudig ruimtegebruik
- Nastreven voldoende woon- en leefkwaliteit
- Meervoudig ruimtegebruik, duurzaam, klimaatadaptie, zodat groene en cultuurhistorische waarden zo min mogelijk worden bedreigd (p.49) incl. optimaal benutten potentie en kwaliteiten ondergrond (o.a. opmerkingen archeologie (p.?)

Wonen:

- Om mensen langer zelfstandig thuis te laten wonen, zorgbehoevenden en ouderen dichtbij centrum en/of voorzieningen
- Streven naar een gevarieerd centrum daarom geen concentratie van (kwetsbare) doelgroepen
- Waar mogelijk wonen boven winkels om leefbaarheid te vergroten

Groen, water en openbare ruimte:

- Vergroten bekendheid van het Berkhoutpark en verbeteren van de verbinding met het centrum
- Belemmeringen in de openbare ruimte voor mensen met een fysieke beperking zoveel mogelijk voorkomen en wegnemen
- Vergroten van de verblijfskwaliteit van het centrum door het toevoegen van groen
- Sociale gebruiksfunctie van het groen versterken, groen beter inzetten om spontane ontmoetingen te laten plaatsvinden, recreatieve netwerk versterken, ruimte voor spelen in het groen, groen kan mensen naar bepaalde plekken leiden, visuele kwaliteit van het groen kan versterkt worden waardoor routes en plekken aantrekkelijker worden voor voorbijgangers, draagt bij aan gevoel van veiligheid e.d.

Economie:

- Versterken van het centrum door concentratie van detailhandel
- Een integraal plan voor de inrichting van de openbare ruimte

- Centrum als recreatief winkelgebied, vanuit de kernwaarden historisch, bereikbaar en ontmoeting
- Het centrum als ontmoetingsplek
- Ontmoetingsruimte voor zzp-ers bij voorkeur op een locatie in het centrum (p47)

Veiligheid, gezondheid, zorg, sport, accommodaties, onderwijs en cultuur

- Stimuleren van bewonersparticipatie ter vergroting van de leefbaarheid en sociale cohesie
- Behoud voorzieningenniveau als basis voor de leefbaarheid en mogelijkheid tot participeren.

Wat gaan we doen

- Bestaande kwaliteiten beschermen en verder versterken (p59)
- Werken aan bewustwording bij alle partijen (p60)

Ambities en kansen (n.a.v. participatie (p25))

- ontwikkelen plek van ontmoeting in centrum
- versterken van het groene karakter
- kwaliteit voor kwantiteit
- maatwerk
- passende voorzieningen voor alle inwoners
- terugdringen wachtlijst sociale huur

Voorkomen (n.a.v. participatie (p25))

- ontwikkelingen die het groene karakter verstoren hoogbouw
- gelegenheidsplanologie
- plannen zonder draagvlak

- rekening houden met behoud van huidige accidentatie door ligging op de strandwal; valt op dat de kerk en plein verhoogde ligging hebben: moet dat in de omgeving worden behouden of niet

7. Specifieke uitspraken uit het coalitieakkoord 2018 - 2022

Meer woningen voor starters en senioren

De woningmarkt in Voorschoten zit op slot. Ouderen wonen langer in het huis waar ze hun kinderen hebben grootgebracht omdat er in Voorschoten nauwelijks aanbod is van geschikte aangepaste seniorenwoningen. Voor starters en jonge gezinnen is er een te laag aanbod van betaalbare woningen. Wij willen meer betaalbare woningen bouwen voor starters en senioren, zodat we meer doorstroming op de woningmarkt krijgen. Zo zorgen we ervoor dat Voorschoten een dorp blijft waar alle generaties kunnen wonen.

- We willen niet alleen bouwen voor de korte termijn. We bereiden ons ook voor op een groei van de bevolking van 10% tot 2040.
- We willen een evenwichtige verhouding in het aanbod van woningen voor starters, jonge gezinnen en ouderen.
- Mensen met een kleine beurs moeten ook in Voorschoten kunnen wonen. Dat geldt ook voor de kinderen van Voorschotenaren. Daarom moet flexibel en gevarieerd worden gebouwd, met een gemixt aanbod per wijk.
- De wachtlijsten voor woningen (gemiddeld 8 jaar voor een huurwoning in de sociale sector en woningen met een lage huur voor starters en jongeren) willen we terugbrengen.
- We willen ruimte bieden voor investeren in betaalbare leeftijdsbestendige huurappartementen/ woningen voor senioren en mensen met een beperking en gecombineerd wonen en werken.
- Wat groen is moet groen blijven. Oplossingen moeten daarom vooral gevonden worden in de bestaande woningvoorraad en een aantal herontwikkeling locaties zoals het MOC terrein.

Groen blijft groen

Nieuwe woningen willen we bouwen op plekken waar al gebouwd is. Rondom het dorpscentrum, de huidige plek van het Cultureel Centrum en de Moeder Godskerk zijn voorbeelden daarvan.

Duurzaam bouwen

Nieuwbouwprojecten zijn energieneutraal. Alle nieuwe en vervangende bouw wordt niet meer aangesloten op het gasnet. We stimuleren het duurzaam maken van bestaande woningen. Daarbij

energie neutrale nieuwbouw zonder aardgasaansluitingen. Duurzaam bouwen betekent echter ook een duurzame inrichting van de openbare ruimte rond nieuwbouw projecten. Geen 'betonwijken' dus, maar groene inrichting van de openbare ruimte. Bovendien betekent duurzaam bouwen ook

Een bruisende economie

Een bruisend Voorschoten vraagt om een bruisende economie. Bedrijven zorgen voor werk, winkels zijn een belangrijke en bereikbare voorziening en veel ondernemers sponsoren verenigingen en activiteiten. En elke Voorschotenaar die in het eigen dorp kan werken, vermindert de verkeersdruk. Daarom willen we werken aan een gezond vestigingsklimaat, meer ruimte voor

ZZP'ers in nieuwbouw, een flexibele invulling van ruimte op bedrijventerreinen en minder beperkende en eenvoudiger regelgeving. Tegelijkertijd willen we dat de Voorschotense economie klaar is voor de toekomst. Daarom zetten we in op ontwikkelingen zoals thuiswerken, verduurzaming van bedrijfspanden, toerisme en zorg economie en een sterk centrum.

We betrekken onze inwoners

De ontwikkeling van Voorschoten is niet alleen een verantwoordelijkheid van de gemeente maar vraagt om een goed samenspel met inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en regionale partners. Wij vinden het belangrijk om ideeën en expertise uit de samenleving meer te benutten en om telkens weer te kijken welke rol de gemeente het beste kan vervullen: kadersteller, initiatiefnemer, procesbewaker, uitvoerder, facilitator.

Waar de gemeente plannen en beleid maakt willen we inwoners en belanghebbenden in een zo vroeg mogelijk stadium betrekken. We leggen daarvoor kaders en spelregels vast en letten er ook op dat die daadwerkelijk worden toegepast. We realiseren ons dat dit ook een leerproces is.

Bij participatie hanteren we de volgende uitgangspunten.

- Transparantie en delen van informatie (mensen moeten weten waar ze aan toe zijn).
- Laagdrempeligheid (makkelijk vragen kunnen stellen en aan informatie kunnen komen)
- Evenwicht (inspraak moet in evenwicht zijn met de tijdsbesteding: niet te veel avonden voor een onderwerp).
- Helder en goed proces. Duidelijk moet zijn hoe inspraakprocessen worden ingericht en waar welke verantwoordelijkheid is belegd. De gemeente heeft hierin zowel een rol als kadersteller als ook procesbewaker.
- We scheppen eerlijke verwachtingen, mensen moeten weten waar ze wel of geen inspraak in hebben.

We waarborgen dat inwoners van meet af aan kunnen deelnemen aan de planvorming over het gebruik van de ruimte. Inwoners krijgen, waar nodig, ondersteuning van experts bij het uitwerken van alternatieve plannen. We stellen kwalitatieve en kwantitatieve eisen aan het proces van inspraak.

92	Geen hoogbouw in het centrum.	Ja	Het Deltaplein is het ijkpunt. We bouwen passend binnen het gebied.
----	-------------------------------	----	---