



**BLAAUWBERG**  
strategie ontwikkeling & kennis transfer

**Stadsdorp in beweging**

**Centrumvisie voor Voorschoten**

December 2020

## Inhoud

Invitational summary

Voorwoord, leeswijzer

1. Samenvatting en beleidsuitspraken
2. De toekomst van Voorschoten
3. De toekomst van het centrum van Voorschoten
4. Intermezzo: stedenbouw in de 20<sup>ste</sup> eeuw
5. De toekomst van de retail in Voorschoten
6. Trends in de retail
7. De retail in Voorschoten in cijfers
8. De toekomst van de horeca in het centrum van Voorschoten
9. Het centrum van Voorschoten vergeleken
10. Beleidsinstrumenten
11. Centrummanagement en ondernemersregie
12. Gevefonds
13. Omgevingsplan
14. Sluitingstijden en evenementen
15. Samenhang met Economische Agenda en politieke opinievorming
16. De botsproef

## Invitational summary

### *Voorschoten: looking for talent*

Historically, Voorschoten developed as a settlement on a sand ridge alongside the Dutch coast. In modern times, Voorschoten became a pleasant village halfway the cities of The Hague and Leiden. Nowadays it is a community of 26.000 mostly affluent and optimistic people, proudly harbouring the British School in The Netherlands. Sports associations and community organizations build an active civil society. For retail entrepreneurs, Voorschoten offers a sophisticated domestic market.

As a village, Voorschoten faces at least three challenges:

- The local economy is quite small. For its future liveability, new economic activities are most desirable. The municipality is willing to attract new economic activities, but the environment is not suited for largescale business zones.
- Due to its speedy growth in the 70s and 80s, the Voorschoten population is now ageing fast. Of course the village wants to take care of its senior citizens. But we also have to prepare for a new generation.
- The village has a historic central area. Its monuments are well protected, but there is room for new businesses and new apartments. The surrounding neighbourhoods date largely from the 70s and 80s. They will certainly go through a process of renewal and adaptation to new generations and new challenges, e.g. the energy transition.

As an answer to these challenges, Voorschoten is seeking new business start-ups, especially in retail, hospitality and creative industries. The retail in The Netherlands was already going through a transformation, perhaps as a result of a generation shift in consumer preferences. The covid19-crisis is speeding up this transformation. There is a need for new business models and the urban entrepreneurial class is a breeding ground for those models.

The idea is not only to attract new employment and new purchasing power, but also to develop an entrepreneurial and experiment minded spirit in the population. Self employed work with a large degree of autonomy is becoming an important characteristic on the Dutch labourmarket. We consider Voorschoten to be an interesting 'ecosystem' for urban entrepreneurs from Leiden, The Hague, Amsterdam and elsewhere. We offer an urban environment, while skipping the congestion of the cities. We also offer a sophisticated market and a worldwide population.

The Netherlands have a tradition of government led urban planning. And a lot of work has to be done in revitalizing the housing market. But new legislation will soon accommodate new forms of 'selfplanning'. The municipality is prepared to use this legislation to bring citizen responsibility into position. Of course, civil responsibility requires a stimulating climate for common actions. The municipality is fully aware of the need to further reinforce business associations and civil society.

The region surrounding Voorschoten, is a knowledge hub, supporting a vital part of the Dutch economy and attracting talents from the country, from Europe and from overseas. The village is fully taking part in the social, political and economic life of the region, while maintaining its green, suburban features. The young-at-heart looking for a friendly habitat for both business and family, are most welcome to put their plans forward.

## Voorwoord, leeswijzer

De Gemeente Voorschoten heeft aan Blaauwberg drie vragen voorgelegd:

- Kom met een inhoudelijk kader waarbinnen vragen die thans leven over de horeca in het centrum van Voorschoten, overdacht kunnen worden. Daaronder uitbreidingsplannen van bestaande horeca, nieuwe horeca en door bewoners ervaren overlast; zonder in te gaan op individuele casuïstiek
- Plaats de horeca in het geheel van het centrum van Voorschoten. Nu alle panelen in de retail aan het schuiven zijn, moet een beeld gevormd worden van de kansen en ontwikkelrichting van het centrum
- Plaats het centrum op zijn beurt weer in het geheel van het dorp.

Daar zijn gaande de rit praktische vragen bijgekomen, bijvoorbeeld over hoe het er in vergelijkbare gemeenten aan toe gaat (benchmark) en wat er van de Omgevingswet te verwachten valt. En ook abstracte vragen, bijvoorbeeld hoe je tegen de relatie tussen het centrum en de buitenwijken aan moet kijken vanuit de stedenbouwkundige traditie.

De notitie is bij meerdere gelegenheden voorgelegd aan besturen en vertegenwoordigers van de Ondernemersvereniging Voorschoten (OVV) en de Centrumondernemers Voorschoten (COV), aan multidisciplinair ambtelijk overleg, aan B&W en aan de gemeenteraad. De notitie is verder ter hand gesteld aan de Taskforce Centrum, aan de Commissie Planologie van de Vereniging tot behoud van Oud, Groen en Leefbaar Voorschoten (OGLV) en aan het netwerk van bewonersverenigingen, sportverenigingen en welzijnsorganisaties van Voorschoten Voor Elkaar. Dat laatste is mede gebeurd vanwege het inhoudelijk verband tussen deze centrumvisie en het dorpsprofiel zoals Blaauwberg dat in 2017 onder auspiciën van Voorschoten Voor Elkaar opstelde. De respons bevatte meestal vervolgvragen. Dat heeft al met al de omvang van deze notitie bepaald.

We hebben gemerkt dat de notitie goed gelezen wordt. Maar de gehaaste lezer kan volstaan met het eerste hoofdstuk. Daar staan ook de conclusies en beleidsconsequenties bij elkaar voor de primaire doelgroep van dit rapport, de Voorschotense politiek.

Her Nederlands is de enige bestuurstaal in dit deel van het land. Toch treft u veel Engels aan in deze notitie. De eerste reden is het groeiende aantal 'internationals' in Voorschoten, volgens het CBS al 22.6% van de bevolking. Zij vormen een dynamische groep, met veel fysieke en sociale mobiliteit. De Engelstalige samenvatting van deze notitie mag als een signaal gezien worden dat hun bijdrage aan de toekomst van het dorp opgemerkt wordt. De tweede reden voor het gebruik van het Engels heeft te maken met de kennisbronnen: in gebiedsstudies, ook in Nederland, wordt veel gebruik gemaakt van internationaal herkenbare begrippen. Waar mogelijk voegen we Nederlandse benaderingen toe.

De tekst is opgesteld door ondergetekende, met bijdragen van Nicole Spaans en Rob Manders. Ik dank allen die met hun tijd, inzicht en inspiratie hebben bijgedragen aan deze visie. Daaronder in het bijzonder ambtelijk opdrachtgever Arjenne Vlietstra, die met veel organisatiekracht, overzicht en hartelijkheid de vaart er in gehouden heeft.

Aart van Bochove

## 1. Samenvatting en beleidsuitspraken

Dit rapport gaat in op de drieslag horeca – centrum – dorp. In dit hoofdstuk vatten we de bevindingen per onderdeel van die drieslag samen en geven daarna de beleidsuitspraken weer, die in een omgevingsplan voor het centrum van Voorschoten en in een uitvoeringsprogramma kunnen worden vastgelegd. We doen dat in omgekeerde volgorde, dorp – centrum – horeca. Per onderdeel vatten we eerst de bevindingen samen, met weglating van de surplus informatie over vergelijkingsgemeenten, dorpsanalyses en andere zaken.

### *Het dorp*

Voorschoten staat aan de vooravond van een flinke transformatie. Het dorp is een van de meest vergrijsde gemeenschappen in de Randstad. Er gaan de komende twintig jaar veel bewoners de woningmarkt verlaten. Elders in het land kan vergrijzing een voorbode zijn van krimp. Dat zal in Voorschoten niet het geval zijn: de ligging tussen twee bloeiende en jonge steden, bepaalt dat er probleemloos nieuwe bewoners te vinden zijn. Dat is nu al te merken in het dorp, bijvoorbeeld in het stijgende gebruik van het Engels in het dagelijks verkeer.

Los van de vergrijzing, is er nog een probleem dat we onder ogen moeten zien. Voorschoten heeft een zeer kleine lokale economie, uitgedrukt als het aantal arbeidsplaatsen per 100 leden van de beroepsbevolking. Het heeft dus ook een enorm pendeloverschot. Dat maakt het draagvlak voor de voorzieningen beperkt en onthoudt veel dynamiek aan het dorp.

Voor het gemeentebestuur is het zaak de transformatie goed te begeleiden, zodat Voorschoten een vitale en veerkrachtige gemeenschap blijft. Toevoeging van arbeidsplaatsen zou het dorp bovendien completer maken.

De eerste taak is het op gang krijgen van de doorstroming. Veel senioren wonen in te groot geworden huizen. Toevoeging van appartementen aan de woningvoorraad zou hen binnen het dorp een comfortabel alternatief bieden. Plaatsing van die appartementen in het centrum zou aan de ene kant het draagvlak versterken voor de voorzieningen aldaar en aan de andere kant een ‘verlengde huiskamer’ bieden aan de bewoners.

De tweede taak is het herontwikkelen van de wijken tot gevarieerde woonmilieus waar nieuwe generaties met hun eigen woonvoorkeuren zich thuis gaan voelen. We denken bij bewoners nog vaak aan een passieve woonconsument. Maar we kunnen evengoed denken aan ondernemende jongeren die dicht bij huis willen werken, deel willen nemen aan de ontwikkeling van hun omgeving, aan de energietransitie en voor nieuwe aanwas zorgen voor de nu nog bloeiende verenigingen voor sport en cultuur. Die willen ook actief invloed hebben op hun manier van wonen. De Omgevingswet verschaft een nieuw kader om juist deze bewoners in positie te brengen bij de wijkvernieuwing.

Als we een voorbeeld willen signaleren van de toekomstige plek van Voorschoten in het stedelijk systeem, kunnen we naar Amstelveen kijken: een gemeente in de schaduw van het grote Amsterdam, volop geïntegreerd in het agglomeratiesysteem van die stad maar met sterke eigen accenten als het gaat om woonklimaat, sociale samenhang, burgerschap en economie.

1. De strenge scheiding van wonen en werken heeft z'n langste tijd gehad, mede onder invloed van de opkomst van micro-ondernemers die een praktijk aan huis houden en enige voorzieningen in

de buurt nodig hebben. En ook onder invloed van nieuwe bewoners die actief vorm willen geven aan de openbare ruimte, aan een circulaire omgeving en aan de energietransitie. De gemeente spant zich in om actieve en ondernemende bewoners naar Voorschoten te halen, in een permanente en zorgvuldige dialoog met de huidige bewoners.

2. Voorschoten heeft niet als doelstelling om in bevolkingsaantal te groeien. Maar uitgesloten is een bevolkingstoename ook niet: de bouwkraan zal vaak langskomen. De woningvoorraad heeft meer variatie nodig jongeren om nieuwe groepen met specifieke wensen aan te trekken en om doorstroming aan te moedigen. Op sommige plekken, bijvoorbeeld in het centrum, is het goed voor de samenhang en voor de benutting van de voorzieningen om in een hoge dichtheid te bouwen.
3. De gemeente spant zich in om naast een diversiteit aan woningen, ook meer arbeidsplaatsen en werkplekken te realiseren, teneinde de economische basis van het dorp te verbreden. Het oog is gericht op ruimteloze groei: verdichting van de economische functie zonder uitbreiding van het areaal aan bedrijventerreinen. Werk aan huis en inrichting van werkplekken in de wijken wordt bevorderd. Bij retailfuncties in de wijken wordt concurrentie met het centrum vermeden.
4. Er is een belang in het concentreren van bedrijvigheid in het centrum. Maar er is ook een belang bij meer levendigheid in de woonwijken. Dezelfde spanning geldt voor de 'aanloopstraten' naar het centrum: een deel van de bedrijvigheid laat zich concentreren in het centrum, maar de aanloopstraten zijn met hun lagere vastgoedprijzen ook wel geschikt voor beginnende bedrijven of 'start-ups'. De gemeente moet balans zoeken in deze spanning. Doorschuiven van werk- en verdienplekken vanuit woonwijken of aanloopstraten naar het centrum is nuttig, wanneer tegelijkertijd ingezet wordt op nieuwe wijk economie in de woongebieden. Het enorme pendeloverschot wijst er op dat de koek van de lokale werkgelegenheid de komende jaren niet herverdeeld moet worden. De koek moet groeien.
5. De gemeente zoekt een sterk gesprekspartnerschap bij de ondernemers, om gezamenlijk te kunnen acquireren en investeringen uit te lokken. Wanneer ondernemers de medewerking van de gemeente nodig hebben om te komen tot een stabiele financiële en organisatorische positie – bijvoorbeeld via de inrichting van een ondernemersfonds – dan zal de gemeente daar graag het gesprek over aan gaan. Op dit moment kent Voorschoten een reclamebelasting voor zakelijke vastgoedgebruikers in het centrum en een BIZ op bedrijventerrein Dobbewijk. Een ondernemersfonds zou een plausibele doorontwikkeling zijn naar een gemeentebrede en integrale medeverantwoordelijkheid van de ondernemers voor het vestigingsklimaat.
6. Een klimaat van onderling vertrouwen tussen ondernemers en gemeente is noodzakelijk voor een adequate uitvoering van de Omgevingswet. De overheid is straks niet meer een 'buitenpartij' die een bouwaanvraag toetst aan de technische functionaliteit van een bestemmingsplan, maar een actieve meedenker over hoe een initiatief past in de omgeving. De planning gaat van 'nee, tenzij', naar 'ja, mits'. De argumentatieve benadering van de omgevingswet werkt alleen wanneer er vertrouwen bestaat in een gedeeld toekomstbeeld van centrum en dorp. Acquisitie en verwelcoming van investeerders, bijvoorbeeld, moeten breed gedragen worden.
7. Nieuwe economische dynamiek staat niet alleen ten dienste van het verdienvermogen en de veerkracht van het dorp. De dynamiek moet ook in dienst staan van mensen met minder kansen op basis van opleiding, inkomen of startpositie. Dit betekent dat betaalbare bedrijfs- en

ontmoetingsruimtes nodig zijn: flex werkplekken, kringloopwinkels en 'repairshops', inbrengwinkels, fietsmakers en andere ambachtelijke beroepen, enzovoort. in de praktijk gaat het om huurprijzen vanaf 50 euro per vierkante meter per jaar. Ter vergelijking: goede kantoorruimte begint bij 110 euro per jaar. Het realiseren van een laagdrempelig toegankelijk areaal is een kwestie van goed accommodatiebeleid (leegstand en onderbenutting opsporen), goede afspraken met eigenaren en waar mogelijk benutten van rendementen uit projecten voor het financieren van de 'onrendabele top' van bedrijfsruimten.

### *Het centrum*

Traditioneel werd het karakter van de retail vooral uitgemaakt door het winkelbestand, met daarin de filiaalwinkels als trekker. De horeca was een goede tweede. Die gedaante is grondig aan het veranderen, met nog eens een versnelling van die veranderingen door de coronacrisis. Er zal behoefte blijven aan een dynamische retail – in de zin van consumentendiensten – maar het beeld wordt enorm gedifferentieerd, van wellness en yoga tot webshops aan huis, van traiteurs tot kringloop en vintage. Amsterdam heeft laten zien tot wat voor beeld die ontwikkeling kan leiden. Daar is een nieuwe klasse ontstaan van ondernemers die verknoopt zijn met hun omgeving, de zogenaamde 'urban entrepreneurs': vaak wat hoger opgeleide mensen die met hun handen willen werken. En ook vaak mensen met een meervoudige loopbaan: een onderneming naast een vaste baan. Die 'urban entrepreneurs' hebben Amsterdam de kleur gegeven waar andere ondernemers, bijvoorbeeld zakelijke dienstverleners en 'techfirms', weer op af gekomen zijn. Deze groep is zich nu in Leiden aan het manifesteren en we denken dat Voorschoten voor hen een aantrekkelijk ecosysteem is. Een authentiek centrum met ruimte voor experiment en eigen invulling, met meer rust dan in de stad, maar met een 'sophisticated' markt (consumenten met hoge eisen en veel kennis). We staan klaar voor iedereen die met een ambitie komt die qua maat en qua beeldkwaliteit bij het centrum past. We zullen in overleg treden met pandeigenaren om te zien welke aanpassingen er nodig zijn in de bestemmingen en of zij op hun beurt de huur kunnen aanpassen aan de veranderende vraag. En we zullen met verdichting van de huisvesting in het centrum – 'urban living' – de thuismarkt versterken.

Het versterken van de centrumfunctie vergt goed samenspel tussen overheid en ondernemers. We hechten aan een goede organisatie van de centrumondernemers, zodat zij hun eigen verantwoordelijkheid kunnen oppakken.

In de razendsnelle ontwikkeling die centrumgebieden in het algemeen en de retail in het bijzonder doormaken, past geen gedetailleerde aanwijzing van functies en uiterlijk van panden. Ruimtelijke uitspraken over het centrum moeten 'vaag' blijven om toekomstige ontwikkelingen niet te blokkeren en om het goede soort ondernemerschap uit te lokken: ondernemerschap dat iets kan toevoegen aan de kwaliteiten van Voorschoten.

8. Het centrumgebied van Voorschoten krijgt een motorische rol bij de transformatie van Voorschoten van woongemeente naar een functioneel meer complete (meer bedrijvigheid) en meer diverse (nieuwe bewonersgroepen) gemeenschap. Het centrumgebied speelt die motorische rol door als broedplaats voor nieuw ondernemerschap te functioneren. Bij nieuwe functionele toevoegingen aan het centrumgebied zijn diversiteit en innovatie sleutelwoorden.

9. De cultuurhistorische waarde van het centrum wordt geconserveerd en gekoesterd, maar ook benut om nieuw ondernemerschap aan te trekken en nieuwe vormen van bewoning mogelijk te maken. Acquisitie van bewoners en bedrijven richt zich op creatieve en ondernemende mensen, die zich thuis voelen in de overzichtelijke maar gelaagde omgeving van het centrum.
10. Het verdienvermogen en het aantal werkplekken in Voorschoten moeten omhoog. Daarom wordt terughoudend omgesprongen met de transformatie van leegstaand winkelvegoed naar woningen. De voorkeur gaat uit naar andere werk- en ontmoetingsfuncties. Wel kan met name in de aanloopstraten een dubbele bestemming overwogen worden: zowel werken als wonen, zodat de pandeigenaar veel marktmogelijkheden heeft.
11. Werkfuncties met ondersteunende horeca zijn nadrukkelijk welkom, ook buiten de Voorstraat. Kleine hotels passen goed in het centrum. Airbnb en vakantieverblijf passen juist weer niet in het beeld van een bedrijvig en duurzaam milieu.
12. Er zijn op enkele locaties in het centrum substantiële ontwikkelingen te verwachten (bouwmassa). Daaronder het MOC-terrein en Wagenerf. Functionaliteit en randvoorwaarden (waaronder parkeren) zijn onderdeel van nader overleg met marktpartijen. Vanuit de functionaliteit van het centrum bezien, is 'urban living' een goede optie: comfortabel maar klein wonen, met veel voorzieningen en accommodaties voor algemeen gebruik in de directe omgeving.
13. Uitbreiding van de woonfunctie is mogelijk in appartementen en boven winkels, in samenhang met een hoog dagelijks voorzieningsniveau in de plint, of anderszins in de directe omgeving: kleine tot middelgrote appartementen met het centrum als 'verlengde huiskamer', vol voorzieningen. Dat kan gaan om senioren, kenniswerkers, expats en andere 'internationals' en alle anderen die deze woonstijl waarderen.
14. Bijzondere aandacht heeft de invulling van 'urban living' met seniorenwoningen, met een actief gebruik van de aangrenzende openbare ruimte en een actieve vraag naar de voorzieningen in het centrum. Zo kan 'urban living' in het centrum gebruikt worden om de doorstroming op de woningmarkt in Voorschoten te ondersteunen. In de marketing van appartementen zal daarom goed gekeken worden naar Voorschotenaren die elders in het dorp een huis achterlaten.
15. Bij verdere verdichting van het centrum wordt naar inpassende parkeervoorzieningen gestreefd, bijvoorbeeld onder appartementen. De openbare ruimte als 'verlengde huiskamer' heeft vierkante meters nodig.
16. Het compacter maken van het centrum – verplaatsing van economische functies van de aanloop- en aanrijgebieden naar het eigenlijke centrum – is in de huidige markt wenselijk. De gemeente heeft echter noch de middelen noch de ambitie om met een uitkoop- en verplaatsingsregeling te werken. Wel kan verplaatsing ondersteund worden door in aanloop- en aanrijstraten te werken met een dubbele bestemming: panden kunnen zowel voor wonen als voor werken gebruikt worden, al maar gelang de vraag uit de markt.
17. Ondernemers met belangstelling voor vestiging of uitbreiding in het centrumgebied, worden bevraagd op handhaving van en toevoeging aan de beeldkwaliteit van het gebied. Uitstallingen,



reclame, gevels, puien en straatmeubilair moeten passen bij het wensbeeld van een uitnodigend en innovatief milieu. Dat betekent een zekere terughoudend in reclamevoering en uitstallingen.

18. Aantasting van gevels en puien wordt tegengegaan, het terugbrengen van puien in meer oorspronkelijke staat, wordt bevorderd. Voor panden die thans niet over een monumentale status beschikken, kan daarbij een behoorlijke ontwerpvrijheid gelden. Uitgangspunt is het scheppen van zowel karakteristieke als samenhangende gevelwanden. Gemeentelijke gevelfondsen hebben zich bewezen als effectieve instrumenten, niet alleen voor de fysieke staat van panden in het centrum, maar ook als instrument voor 'branding' van en samenwerking in het centrum. Gezien de financiële situatie van de gemeente kunnen geen omvangrijke budgetten worden verwacht, maar er zal toch naar de mogelijkheid gekeken worden tot inrichting van een beperkt fonds, als aanjager.
19. Ondernemers worden eveneens bevraagd op te verwachten verkeersbewegingen. Het sfeerbeeld is dat van een autoluw centrum met parkeren aan de rand of onder een dak en voorrang voor langzaam verkeer.
20. Bij branchering gaat de voorkeur uit naar zelfstandige formules uit Voorschoten en omgeving, inclusief Leiden en Den Haag. Het oogmerk is bedrijven naar het centrum te krijgen die juist in de compacte en historische omgeving goed gedijen en willen bijdragen aan verdere verrijking van die omgeving.
21. Filialen van ketens en franchisenemers blijven welkom, zolang zij bijdragen aan het Voorschotense kwaliteitsbeeld, zich willen verbinden aan de gebiedsontwikkeling. Ze moeten 'Voorschotense ondernemers' worden.
22. Plaatsing van commerciële en niet-commerciële voorzieningen (zorg, cultuur, educatie) in elkaars nabijheid of in hetzelfde gebouw, draagt bij aan menging van publieksgroepen.
23. Branchegebijzondere clustering van retailzaken wordt bevorderd zolang dat leidt tot samenwerking en specialisatie. 'Meer van hetzelfde' wordt vermeden.
24. Nieuwe publiekstrekkingen voor het centrum worden getoetst aan de bijdrage aan het 'daily urban system', het dagelijks gebruik van het centrum door de inwoners van Voorschoten. Vierkante meters zonder wezenlijke bijdrage aan samenhang, koopkrachtverbreding en bezoekmotieven voor de inwoners van Voorschoten, zijn te weinig interessant voor dit bijzondere gebied.
25. Ondernemers worden uitgenodigd om bij te dragen aan de 'branding' – de identiteitsvorming en marketing - van het centrumgebied als huiskamer, innovatiemotor en broedplaats van Voorschoten en zich daartoe te organiseren in het centrummanagement. De zorg voor de vestigingsomgeving is een integraal onderdeel van het ondernemerschap in het gebied.
26. Waar mogelijk, worden in het centrum referenties aangebracht aan andere markante plekken in Voorschoten, zoals kasteel Duivenvoorde, bijvoorbeeld door 'visuals' (spandoek, beeldscherm) in leegstaande panden.
27. Actief gebruik van de openbare ruimte in het centrum door bewoners – ook van andere wijken in Voorschoten – en ondernemers wordt aangemoedigd. Met de kanttekening dat het dominante

geluid in het centrum dat van de menselijke stem moet zijn. Versterkte muziek is de uitzondering.

28. Het centrum wordt 'leesbaar' gemaakt voor Engelstaligen.

### *De horeca*

De horeca is net zo diffuus geworden als de rest van de retail. Met name in de daghoreca en in de ondersteunende horeca zijn in den lande zoveel nieuwe initiatieven, dat vaak niet eens duidelijk is dat er een horecafunctie wordt uitgeoefend. Het verkopen van producten of het verlenen van diensten gaat steeds vaker gepaard met het bieden van een vorm van gastvrijheid en beleving. Het perspectief van een gevarieerde horeca is onderdeel van het ecosysteem dat we ondernemende Voorschotenaren – huidige en toekomstige – willen bieden. We zien de horeca vooral als in dienst staand van de thuismarkt. We gaan in deze notitie zien dat die thuismarkt nog onderontwikkeld is. Gebruik van de horeca door toeristen, is een interessante 'bijvangst'. Maar we zien geen 'uitgaansboulevard' op de Voorstaat voor ons. We zien wel een bloeiende horeca als onderdeel van het dagelijks leven in een kopkrachtige markt.

We juichen evenementen toe, zeker ook evenementen voor wijkbewoners, zodat het centrum de huiskamer van heel Voorschoten wordt. Maar dat kan alleen met een dor ondernemers en bewoners gezamenlijk gedragen kwaliteit en beheersing van overlast.

29. De lokaal aanwezige koopkracht, de beperkte aanwezigheid van horeca en vooral het toekomstbeeld van een 'huiskamer' met veel kleinschalig ondernemerschap wijzen allemaal naar uitbreiding van de horeca in het centrumgebied. Het gaat dan om horeca die de 'sophisticated' markt van Voorschoten bedient: geen concentratie, geen uitgaansboulevard, wel goede variatie en veel ruimte voor ondersteunende horeca. Nieuwe horeca moet goed passen bij het kwaliteitsbeeld van hetzij de Voorstraat hetzij de Schoolstraat.

30. De centrumondernemers worden uitgenodigd om zelf met bewoners tot afspraken te komen over gastvrijheid en gastbegeleiding (stewards), teneinde overlast tot een voorspelbaar en aanvaardbaar niveau te reduceren. De noodzaak voor de overheid om te handhaven en in te grijpen, moet worden verkleind door zelfregulering. Daar is – andermaal - een versterking van het centrummanagement voor nodig.

31. Het centrum blijft de aangewezen plek voor 'belevingshoreca'. Het ligt niet voor de hand die in de woonwijken toe te laten. Maar initiatieven met ondersteunende horeca (bijvoorbeeld daghoreca bij werk- en ontmoetingsplekken) in de woonwijken worden welwillend bekeken.

32. Plannen voor de verdichting van de woonfunctie in het centrum worden vroegtijdig met ondernemers gedeeld, zodat zij een passend dienstenaanbod aan de nieuwe bewoners kunnen overwegen.

### *Ruimtelijk instrumentarium*

Het ruimtelijk instrumentarium – stedenbouw, planning, vergunningen – is en blijft een belangrijk stuk gereedschap voor het economisch beleid. Dat gereedschap staat in het teken van de nieuwe Omgevingswet. Die wet heeft twee hoofdkenmerken: een logistiek en een inhoudelijk kenmerk. Het logistieke kenmerk is het bundelen van de tientallen vergunning trajecten tot een enkele ‘omgevingsvergunning’. Het inhoudelijke kenmerk is de mogelijkheid om de gebruiker van de ruimte veel meer ‘in regie’ te brengen. Gemeenten hebben daarbij een keuze. Ze kunnen in theorie alles bij het oude laten en de bestaande bestemmingsplanpraktijk in een nieuw jasje voortzetten, ze kunnen ook vergaand ruimte scheppen voor initiatief door bewoners, ondernemers en investeerders. Voor Voorschoten komt de Omgevingswet als geroepen: de transitie van het dorp naar een ‘meer-generatie-gemeenschap’ en naar een bredere functionaliteit dan alleen wonen, vraagt om een ‘aanmoedigingsplanologie’, waarbij mensen met goede plannen die iets toevoegen aan het dorp, een hartelijk welkom krijgen.

33. De weging van investerings- en gebruiksplannen voor vastgoed en openbare ruimte zal anders beginnen. Niet meer eerst kijken naar bezwaren en draagvlak, maar eerst kijken naar functietoevoeging en kwaliteit. We streven een ruimtelijke beleidspraktijk na die voorlopers in positie brengt: de vroege toepassers (‘early adopters’) van innovaties. Met de kanttekening dat bij pionieren stellig hoort een goede kijk op passendheid in en waarde voor de omgeving. We moeten het niet meer hebben van generieke voorschriften, maar van een programmatische samenhang in de fysieke omgeving.

## 2. De toekomst van Voorschoten

### *Typologie en demografie van Voorschoten*

De komende twintig jaar staan voor Voorschoten in hoge mate in het teken van twee grote demografisch-politieke ontwikkelingen: de generatiewisseling (van babyboomers naar 'jongeren') en het einde van de functiescheiding tussen wonen, werken en recreëren. Hoe die twee ontwikkelingen samenhangen, wordt duidelijk uit de recente bewoningsgeschiedenis van het dorp.

Voorschoten is gegroeid van 9.000 inwoners in 1946 naar 21.000 in het midden van de jaren zeventig. Het grootste deel van de bouwmassa in het dorp dateert uit die periode. Het heeft z'n demografische voeding met name uit Den Haag gekregen, in iets mindere mate uit Leiden. Het is vooral ontworpen voor Haagse gezinnen met modale of bovenmodale inkomens, vaak met een werkring bij de Rijksoverheid.

De doorgroei naar 25.000 mensen nu, is een uitloper van de explosieve groei uit de jaren van de vroege babyboom. Starrenburg en Krimwijk zijn latere verleggingen van de bouwcontour, maar hebben meer aan verdunning van de huishoudens dan aan uitbreiding van de populatie bijgedragen. Je kunt zeggen dat Voorschoten stedenbouwkundig gebouwd is voor de vroege babyboomers, de jaargangen geboren tussen 1946 en 1952. Mede door de Haagse achtergrond (rijksambtenaren!), heeft er altijd veel koopkracht in het dorp gezeten.

Typologisch wordt Voorschoten ingedeeld bij de 'frozen towns'. Dat is een uit het Verenigd Koninkrijk geïmporteerd begrip voor de dorpen in een stedelijk gebied die al heel lang niet meer kunnen uitbreiden en waar de dynamiek langzaam wegsijpelt. Karakteristieken van 'bevroren gemeenschappen' zijn:

- Ze staan onder directe invloed van het stedelijk systeem, een nabije grootschalige agglomeratie. Daar hebben ze ooit hun demografische voeding vandaan gehaald en daar heen vertrekt nu het jonge en studerende talent
- Ze zijn ontworpen vanuit de 'tuinstad gedachte' van de jaren dertig – met veel groen – maar hun vormgeving is gedictieerd door de modernistische stedenbouw van na de oorlog
- Ze beschikken over een authentieke en goed geconserveerde dorpskern, die tussen de naoorlogse bouwmassa te weinig gewicht heeft om echt als dynamisch centrum te functioneren
- Ze hebben een stabiliserende of krimpende populatie, bestaande uit hoogopgeleide en vergrijsde inwoners met behoorlijke inkomens
- Ze hebben een kleine economie, grotendeels gericht op verzorging van de eigen bevolking.

Bekende, met Voorschoten verwante dorpen zijn Heemstede, Rheden, Haren, Waalre, Meerssen, Lochem, Renkum. In het vervolg van deze notitie maken we kort kennis met vier andere 'verwanten', Cuijk, Geldrop, Coevorden en Rhenen.

Tijdens de werkzaamheden voor dit rapport werd de vraag gesteld naar de vergelijking tussen Voorschoten en Wassenaar. Die vraag ligt voor de hand, omdat het gaat om buurdorpen, die ook nog eens jarenlang hun ambtelijke organisatie hebben gedeeld. Toch zijn ze niet goed te vergelijken. Wassenaar beleefde de grote groei niet in de naoorlogse periode, maar in de decennia tussen 1900 en 1940. Als Voorschoten 'gemaakt' is door de naoorlogse babyboomers, is Wassenaar 'gemaakt' door de vooroorlogse stadsverlaters. Beide dorpen zijn vergrijsd, maar de vergrijzing is van een andere aard. In Voorschoten gaat het om mensen die Voorschoten decennia geleden als woonbestemming hebben gekozen, in Wassenaar gaat het vaak om mensen die pas na hun pensioen in Wassenaar komen wonen, bijvoorbeeld na een bestaan als expat. De
--

verwachting in beide dorpen is ook anders. De bevolking van Wassenaar heeft een sterke traditie van 'zelf doen'. Het is een zelfsturend dorp, de gemeente zou zich geruime tijd tot en faciliterende rol kunnen beperken. In de discussie over het dorpsprofiel van Wassenaar in 2017 werd Wassenaar wel een 'Waddeneiland op het droge' genoemd: een eiland met een 'status aparte', met een zelfdragende bevolking. Voorschoten is als 'frozen town' conventioneel. Met ook meer conventionele, hogere eisen ten aanzien van het overheidsactivisme.

### *Een kleine economie*

De 'frozen towns' zijn in hoog tempo bewoond geraakt door 'import', die er kwam met 'rustig en ruim' als woonideaal. Die bewoners zijn nu op leeftijd. De 'frozen towns' - ook Voorschoten - zijn dus flink vergrijsd, ook al liggen ze in gebieden die voorlopig de dans van de vergrijzing nog redelijk ontspringen. In het geval van Voorschoten: de 'jonge' steden Den Haag en Leiden. Toch staan ze er anders - beter - voor dan in de grijze gebieden in het zuiden en oosten van het land, zoals noordoost Groningen en zuidoost Limburg. Het verschil is dat de 'frozen towns' een hoogopgeleide bevolking hebben - in Voorschoten heeft de helft van de beroepsbevolking een diploma van hbo of wo - die bovendien behoorlijk in goeden doen verkeert. In het geval van Voorschoten komt daar een hoge levensverwachting bij: een inwoners van Voorschoten kan bij geboorte 83.2 levensjaren tegemoet zien, tegenover het landelijk gemiddelde van 81.0 jaar.

De druk die de vergrijzing betekent voor de publieke dienstverlening (zorg, maatschappelijke ondersteuning) zal in de 'frozen towns' een stuk beperkter zijn dan in gebieden met minder sociaal kapitaal (lagere inkomens, minder opleiding). Er zijn in de 'frozen towns' zelfs indicaties voor een 'onderconsumptie' van voorzieningen. Zo worden huizen die ooit een bloeiend gezin dienden, soms nog gebruikt door een enkele langstlevende (meestal de vrouw), die niet gewend is om hulp te zoeken. In dat grote huis kan vereenzaming toeslaan en kunnen ouderdomskwalen als verminderde mobiliteit en beginnende dementie lang onopgemerkt blijven.

Wat wel weer een nadeel is van de 'frozen towns' ten opzichte van de krimpgebieden buiten de Randstad, is dat ze een kleine economie hebben. Ze zijn immers gebouwd als woongebied in de ring rondom grotere steden, niet als werkgebied. We kunnen de omvang van de economie uitdrukken in de zogenaamde arbeidsplaatsenquote, het aantal arbeidsplaatsen per 100 leden van de beroepsbevolking. Idealiter beweegt die quote zich ergens tussen de 90 en de 110. Teveel werk is niet handig, omdat het een grote inkomende pendel veronderstelt en veel congestie oproept. Dat is bijvoorbeeld in Rotterdam het geval, met een quote van 117. Te weinig werk is ook niet goed, omdat dat wil zeggen dat je vooral een slaapstad bent. Dat is bijvoorbeeld het geval in Nissewaard (Spijkenisse), met een quote van 48. Voorschoten heeft een quote van 51, net boven Nissewaard. Er is bijgevolg weinig financiële dynamiek, waar maatschappelijke ontwikkelingen op kunnen meeliften. In rond-Hollands: er draaien weinig euro's rond in Voorschoten.

De arbeidsplaatsenquote heeft voor een deel te maken met ruimte. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de provinciale koploper in Zuid-Holland: Zoeterwoude, met een quote van 149. Zoeterwoude koestert een groen imago, maar typologisch is het een groot industrieterrein (Grote Polder, Heineken) met een dorp eraan vast. Maar ruimte is niet het hele verhaal. De snelst groeiende arbeidsplaatsenquote is te vinden in Leiden, van 90 in 2005 naar 102 in 2019. Leiden is zelfs een van de snelst groeiende lokale economieën van het land. Dat is voor het overgrote deel ruimteloze groei of verdichting, want er zijn bijna geen uitgeefbare hectares meer.

Over de stedenbouwkundige filosofie van functiescheiding en functiemenging schrijven we iets op in een 'intermezzo'. Op deze plek is het wellicht handig om vast te stellen dat de gedachte aan menging niet nieuw is. De regionale omgevingsvisie 'Hart van Holland' uit 2016 brengt de nieuwe kijk op menging heel praktisch onder woorden: "Het aantal zelfstandigen zonder personeel in Nederland neemt al jarenlang toe. Ook mensen die in loondienst werken, werken steeds vaker flexibel, bijvoorbeeld door een of meer dagen per week thuis te werken. Door deze ontwikkelingen is de behoefte aan vierkante meters kantoorruimte afgenomen. En de kantoren die we nog wel hebben, veranderen geleidelijk aan van functie en inrichting, met meer ruimte voor ontmoeting, flexibele samenwerking en kennisuitwisseling.

- Effect op onze leefomgeving: Door deze flexibilisering neemt de strikte scheiding tussen wonen, werken en recreëren af, ook in ruimtelijke zin. Een zakelijk overleg kan zowel op kantoor als in een espressobar om de hoek plaatsvinden. De behoefte aan functievermenging neemt toe, met meer mogelijkheden om te werken in traditionele woonomgevingen, meer horeca in omgevingen waar voorheen alleen gewerkt werd, en een prettige openbare ruimte op plekken waar veel mensen werken.
- Onze opgaven: Gemengde omgevingen creëren, waarin wonen, werken en recreëren (in willekeurige volgorde) op een goede manier samen gaan, met ruimte voor ontmoeting en kennisuitwisseling. Ook kijken naar hoe herbestemming van gebouwd erfgoed mogelijkheden biedt tot revitalisering van gebieden".

### *Generatiewisseling als opgave*

De grote politieke vraag voor Voorschoten is hoe aan te kijken tegen de komende generatiewisseling. De generatie die Voorschoten gemaakt heeft tot wat het nu is – de babyboomers - gaat verdwijnen. Daarmee gaan ook de culturele waarden van deze generatie op de helling: de voorkeur voor modernistisch wonen in het groen; voorkeur een ruimtelijke scheiding van wonen, werken en recreëren; een Nederlandstalige culturele basis; een sterke dominantie in de economie van loondienst en institutionele loopbaansupport, bijvoorbeeld pensioenverzorging via de cao.

Er zijn nieuwe generaties op komst. De ligging tussen Den Haag en Leiden is dermate gunstig dat Voorschoten niet echt een krimpdorp zal worden. Maar er gaat wel veel veranderen. Nieuwe generaties zijn veel gesegmenteerder en pluriformer. Veel meer mensen hechten aan 'urban living' (appartementen met goede voorzieningen in de buurt), er komen mengvormen voor wonen en werken (werken in woonwijken), veel meer mensen zullen als ondernemer of zelfstandige hun brood verdienen, pensioenen gaan minder via instituties en meer via sparen, beleggen (onder meer in stenen) en andere eigen arrangementen en er gaan veel talen door elkaar gesproken worden. Een belangrijk kenmerk van deze generaties is een andere autonomiebeleving. Het gaat in het werk veel minder om zekerheid en structuur en veel meer om zelfrealisatie en ontplooiing. Dat verklaart het sinds de eeuwwisseling almaar groeiende leger van zelfstandigen. Vaak zijn die zelfstandigen voor zichzelf begonnen na uittreding uit een grote systeemorganisatie (overheid, ziekenhuis, bank). En soms werken ze weer voor die grote organisatie, maar dan op zelf afgesproken voorwaarden en niet in een lijnmanagement.

Het gemeentebestuur van Voorschoten is met het coalitieakkoord 'Duurzaam vooruitstrevend' het pad ingeslagen van een actieve benadering van deze generatiewisseling. Niet afwachten wat er gebeurt, maar actief de transformatie bevorderen, mogelijkheden scheppen voor differentiatie van woonmilieus, versterking van de lokale economie, doorstroming op de woningmarkt bevorderen. Het perspectief is een completer Voorschoten. Niet een woondorp waarvan de inwoners voor elke wezenlijke actie de gemeentegrens over moeten (werken, zorg, onderwijs), maar een dorp met voldoende dynamiek om zichzelf in stand te houden en te vernieuwen.

Onvermijdelijk dienen zich daarbij nieuwe functies aan die ruimtelijk een plek zoeken. Zo is het een realistische verwachting dat al in de nabije toekomst tot een kwart van de beroepsbevolking als zelfstandige of als micro-ondernemer zijn brood gaat verdienen. Dat gebeurt vanuit huis, vanuit

bedrijfsverzamelgebouwen of vanuit buurtvoorzieningen. Er zullen goederenstromen en bezoekersverkeer op gang komen in woonwijken. Huizen krijgen een dubbelfunctie, online winkels openen ambachtsruimtes. Dat zijn allemaal geen grootschalige ingrepen, maar het betekent wel een gestage gedaantewisseling van de wijken. Er zal uiteindelijk ook enige horeca in de wijken komen; geen traditionele cafés, wel ondersteunende horeca of daghoreca.

Tot slot van deze korte verkenning nog twee algemene opmerkingen over de economische toekomst van Voorschoten.

Ten eerste: hoewel Voorschoten dorp is met door de bank genomen hogere inkomens, is de Gemeente Voorschoten chronisch 'arm'. De investeringsmogelijkheden zijn zeer beperkt en in de dagelijkse bestuurlijke praktijk moet elke euro worden omgedraaid. We vinden het plausibel dat dit ook te maken heeft met de kleine belastingbasis.

Er is in de financiële systematiek enig verband tussen de omvang van het belastingareaal en de uitkering uit het gemeentefonds, maar dat verband is minimaal. Het gaat vooral om de opbrengst van de categorie niet-woningen versus de kosten die de gemeente maakt vanuit de zorgplicht voor dit areaal. Een eigentijds en goed georganiseerd bedrijventerrein levert voor een gemeente meer op (aan belastingopbrengst en aan arbeidsplaatsen die weer koopkracht genereren) dan het kost. We verwachten dat een groeiende economie geleidelijk naar een ruimere financiële jas voor de gemeente gaat leiden.

Ten tweede. Voorschoten ligt in een dicht bevolkt gebied en de grond zal voor de voorzienbare toekomst kostbaar zijn. Daarmee wordt het een publiek belang om te zorgen voor een hoog financieel rendement van de bedrijventerreinen (hoge vastgoed- en woz-waarde van de panden) en een hoog maatschappelijk rendement (veel werkgelegenheid, hoge kennisintensiteit en hoge toegevoegde waarde). Een maatstaf zou kunnen zijn om te streven naar een minimaal aantal arbeidsplaatsen per hectare. De buurgemeente Leiden heeft dat geruime tijd nagestreefd, namelijk 100 plaatsen op terreinen en 500 arbeidsplaatsen per hectare in een kantorengedebied (omdat in veel gebieden kantoren en werkplaatsen combineren, ligt het gemiddelde ergens tussen de 100 en de 500 in).

De prikkel voor intensief ruimtegebruik is niet tegengesteld aan een bedrijfsbelang. Integendeel, de prikkel lokt juist technologische innovatie uit, bijvoorbeeld door het creatief stapelen van functies. En verleidt ook tot het in stand houden van hoge boekwaardes door goed onderhoud en door leegstandsbestrijding. Het verduurzaamt het kapitaal. Het is overdreven om voor het (grootste) bedrijventerrein van Voorschoten (Dobbewijk) een thema of kleur vast te stellen, naar analogie van het Leidse sciencepark. Maar Dobbewijk heeft het zeker in zich om zich te blijven ontwikkelen tot een terrein met een eigen identiteit en een hoge toegevoegde waarde.

### *Een corona effect*

Je schrijft een visie op met een vooruitzicht van zes, acht of meer jaren. Maar deze voorliggende visie is geschreven midden in coronatijd. Wat betekent dat? We beperken ons tot twee opmerkingen:

- Van vorige pandemieën is bekend dat ze mensen in beweging brengen. Letterlijk: mensen gaan verhuizen. Tijdens lockdowns overwegen mensen hun leven nog eens en daar komen vaak besluiten uit voort om iets te veranderen. Makelaars merken nu al – midden in de pandemie – verhoogde belangstelling, zelfs voor huizen in ver gelegen krimpgebieden. Ook betalen oververhitte kennissteden van het soort Amsterdam, Utrecht en Leiden op dit moment een zekere prijs: bewoners kijken om zich heen naar nabije plekken met meer

ruimte. Voorschoten kan daar van profiteren: het krijgt een duwtje mee in de transformatie. Het is overigens een tijdelijk effect: de meeste analisten gaan er van uit dat de clustering van talent, kennis en kapitaal in de steden gewoon doorgaat.

- Micro-ondernemerschap – bij uitstek de habitus van de ‘young urban entrepreneurs’ staat in de coronacrisis onder grote druk. Maar hun aantal eet niet af. We hebben bij eerdere crisissen ook gezien dat de groei van het aantal zzp-ers gewoon doorging. Want bij de keuze voor een zelfstandig bestaan gaat het niet alleen om de verdienkansen. Het gaat ook om professionele autonomie, om de mismatch van veel professionals met de managementcultuur van grote organisaties en om de vrijheid om een eigen werk-privé-balans te treffen. Verwelkoming en facilitering van micro-ondernemers is zo gezien een adequaat onderdeel van een herstelbeleid na de crisis.



### 3. De toekomst van het centrum van Voorschoten

De ruimtelijke structuur van het centrum van Voorschoten is oeroud. In de afgelopen millennia heeft de oprukkende en zich weer terugtrekkende Noordzee strandwallen opgeworpen, lange zandruggen parallel aan de kust gelegen in het Hollandse veen. De meest oostelijke zandrug werd benut als handelsweg tussen Leiden en Vlaardingen. Voorschoten is als pleisterplaats langs die weg ontstaan. De loepzuivere noordoost-zuidwest-oriëntatie van het centrum - Voorstraat naast Schoolstraat, met een paar steegjes en kleine pleinen als oost-west verbinding - is een directe herinnering aan dat verleden. Voorschoten is ontstaan niet als militaire versterking, niet als dorp van vissers en boeren (zoals Amsterdam), niet als adellijke buitenplaats (zoals Den Haag), maar als marktplaats en herberg aan een doorgaande route. De commerciële activiteiten in het centrum staan in een zeer lange traditie.

Maar Voorschoten is al lang geen commercieel centrum meer. We zagen al dat Voorschoten een zeer beperkte lokale economie heeft. En dat de inwoners voor tal van centrumfuncties – zorg, onderwijs, werk – de gemeente moeten verlaten.

Dat ligt niet aan de omvang van Voorschoten. In dunner bevolkte gebieden is 25.000 inwoners voldoende basis voor een complete centrumfunctie. De kern Meppel in zuidwest Drenthe heeft een ziekenhuis, middelbare scholen, een uitgebreid winkel- en horeca-apparaat en een eigen schouwburg. Maar Voorschoten ligt in de Randstad. De centrumfunctionaliteit van Voorschoten is na 1945 niet meegegroeid met het dorp. Het centrum van Voorschoten ligt voor een deel in Leiden en Den Haag. Wanneer de inwoners van het dorp hun koopkracht en hun culturele aspiraties in het eigen dorpscentrum zouden etaleren, zou dat centrum er heel anders aan toe zijn.

De vraag is niet hoe dat zo gekomen is en of dat goed of slecht is. De vraag is ook niet of het centrumgebied nog een bestaansrecht heeft als centrum van het dorp (in Leiderdorp, met 27.000 inwoners net een tik groter dan Voorschoten, is geen klassiek centrum meer aan te wijzen). Daarvoor is de iconische kracht van de oude markt- en herbergplek in de Voorstraat nog te groot. De vraag is vooral wat er de komende twee decennia gaat gebeuren in het licht van de transformatie van het dorp en wat daar de rol van het centrumgebied in is. In algemene zin is daar het volgende over te zeggen:

- Een dorpscentrum als enige plek voor bovenwijkse winkels en horeca, is wat minder waarschijnlijk. Er zal meer en meer druk komen om de eenzijdigheid van de woonfunctie in de wijken van Voorschoten te doorbreken, met werkplekken, met outlets voor retail, met intensiever gebruik van het groen.
- Een dorpscentrum met nieuwe woonvormen ('urban living'), nieuwe en hier en daar experimentele retail en markten, ontmoetingsplekken en evenementen en markten, kan als gangmaker van de transformatie van heel Voorschoten functioneren.

De transformatie van het dorp gaat leiden tot het loslaten van de restrictieve planologie om centrumfuncties alleen in het centrum toe te laten. Retail en werkplaatsen kunnen ook in de woonwijken terecht. Maar het centrum gaat wel bij uitstek de plek worden waar innovaties en experimenten op hun plek zijn en waar bijzonder ontmoetingen kunnen plaatsvinden. Die innovaties kunnen actief uitgenodigd worden om gebruik te maken van de bijzondere ecosysteem rondom de Voorstraat. De toekomst van de Voorstraat en omgeving ligt niet in het zijn van een bovenwijkse boodschappencentrum. De toekomst ligt in de ondersteuning van de transformatie van het dorp tot en nieuwe, gelaagde en multifunctionele gemeenschap.

Daarmee is ook iets gezegd over de concurrentiepositie van het centrum van Voorschoten. De vraag is gesteld hoe Voorschoten zich verhoudt tot de Westfield Mall of The Netherlands, het voormalige Leidsenhage. The Mall gaat zeker bezoekers uit Voorschoten trekken. Maar het is zeer twijfelachtig of het centrum van Voorschoten dat zou kunnen voorkomen. Het bezoekmotief is anders. In The Mall gaat het om voorspelbaarheid, comfort en een vleugje glamour. In het centrum van Voorschoten gaat het om verrassing, beleving, activering. En dat verknoopt met cultureel rijke woonomgeving. In The Mall werken filiaalhouders, in het centrum van Voorschoten zelfstandig ondernemers. Als er ergens in de regio een concurrent is, dan is dat de zuidelijke binnenstad van Leiden, met een goede cultuur voor beginnende bedrijven en met veel kwaliteitswinkels.

#### 4. Intermezzo: stedenbouw in de 20<sup>ste</sup> eeuw

Voorschoten is voor stedenbouwkundigen interessant, omdat het zo'n vergrijsd dorp is. De huidige woonstijl heeft de generaties die het dorp nu bewonen, goed gediend. Maar er zijn nieuwe generaties in aantocht. Bezien vanuit het perspectief van de gebruikers, komen er veranderingen op het dorp af. We kunnen die veranderingen – en met name de discussie over functiescheiding of functiemenging - goed plaatsen door zicht te krijgen op een langdurig hoofdstuk in de stedenbouw: het modernisme.

Aan het begin van de twintigste eeuw begonnen in veel landen overheden zich actief met de woningbouw en de stadsontwikkeling te bemoeien. Tot die tijd werd er veel overgelaten aan het particulier initiatief. Als startschot voor Nederland geldt de woningwet van 1901. Het modernisme heeft die overheidsbemoeienis diepgaand beïnvloed. Het modernisme ontstond in een reactie op twee gebeurtenissen:

- De 19<sup>de</sup> eeuw had Europa opgezadeld met talloze krottenwijken, met slechte hygiënische omstandigheden en met vervuilende fabrieken tussen de huizen in. Het ruimtelijk scheiden van wonen en werken en het terugbrengen van licht en lucht in en tussen de woningen waren belangrijke emancipatoire motieven.
- De Eerste Wereldoorlog betekende het morele failliet van de 19<sup>de</sup> eeuwse pronkstijl. Generaals en monarchen hadden vanuit hun protserige paleizen miljoenen soldaten de dood ingestuurd. Er moest een einde komen aan de oude overdaad.

In de architectuur stond de afrekening bekend als de Nieuwe Zakelijkheid of het Nieuwe Bouwen: sober, weinig ornamentiek, herkenbaar materiaalgebruik (beton, steen, glas, staal), simpele grondplannen, veel licht en lucht, standaardisering. Maar de afrekening is op alle terreinen zichtbaar. Op foto's van voor 1914 staan mannen met pandjesjassen, knevels en hoge hoeden. Na 1918 nemen het korte colbert en de geschoren kin het modebeeld over. In de muziek verdwijnen de grote symfonieorkesten en begint de 'minimal music'.

Voor de stedenbouwkundige werd het netwerk van de CIAM belangrijk, het 'Congrès Internationale d'Architecture Moderne'. Het CIAM – met als bekendste representant de architect Le Corbusier – zorgt voor een internationale verspreiding van de ideeën over stedenbouw: sloop van de verkrotte gemengde woonwerk-milieus, woontorens en galerijflats op groene vlakten, licht en lucht, strokenbouw, rechthoeken en zichtlijnen. En een strenge scheiding van wonen, werken en recreëren. Plus ruim baan voor de nieuwe technologie van de auto, die nodig was om de ontstane afstanden tussen de verschillende functies te overbruggen.

Sommige kenmerken van het modernisme zijn tot in het heden gehandhaafd, met name de functiescheiding: een nieuwbouwwijk is tot op vandaag een woonwijk of een werkwijk, maar niet allebei tegelijk.

Het bekendste antwoord op het modernisme was in 1961 het boek 'Death and Life of Great American Cities' van Jane Jacobs. Na 1945 waren de Verenigde Staten eerst begonnen met het bouwen van massale flatwijken aan de randen van de steden. En daarna kwam het wonen in het groen in de voorsteden, op grotere afstand. De oude stadscentra raakten in verval, terwijl daarbuiten

eenzijdige woonmilieus ontstonden. De vervoersbehoefte steeg enorm. Jacobs hield een pleidooi voor het herstel van de functiemenging: woonwijken waarin ook gewerkt werd, verkeer was, culturele uitingen mogelijk waren, handel werd gedreven – waren noodzakelijk om menselijke interactie uit te lokken, gemeenschappen op te bouwen, waarden met elkaar te delen. De stedenbouw van het modernisme zou niet alleen de functies van de stad – wonen, werken, recreëren en cultuur – uit elkaar jagen, maar ook de mensen.

Hoewel Jacobs alom geaccepteerd is als het startpunt van de moderne ‘urban studies’, is de functiescheiding grotendeels in stand gebleven. Mogelijk heeft dat te maken met de enorme aantallen bewoners die na de oorlog de buitenwijken introkken, de babyboomers. Het wonen in het groen was hun ‘paradigma’, ze waren niet anders gewend. Pas heel recent wordt het verhaal van Jacobs weer in echte plannen omgezet, al is het aantal plekken nog beperkt. Dat heeft te maken met de opkomst van de kenniseconomie en van de nieuwe meerderheid in de beroepsbevolking die met het hoofd en met creativiteit het brood verdient. Voor zover er ter plekke nog goederen gemaakt worden, gebeurt dat in kleine, hoogtechnologische of juist ambachtelijke werkplaatsen, die prima in een gemengd milieu passen. De kenniswerkers hebben niet een groene of rustige omgeving nodig, maar juist een contextrijke omgeving, met voorzieningen dichtbij. Taal en praten zijn in bijna alle beroepen belangrijk geworden en in sommige beroepen vallen ze zelfs samen: werken = praten. Dan heb je een omgeving nodig die in dat praten de verbeelding prikkelt. De oude binnensteden kunnen aan dat recept voldoen en zijn tot nieuwe bloei gekomen in de kenniseconomie. Vanuit die binnensteden trekt de kenniseconomie nu verder het land in, naar buitenwijken en voorsteden.

De trend is nog niet eenduidig. Voor Voorschoten is van belang dat het een zeer vergrijsd dorp is. De senioren die nu in de groene buitenwijken wonen, gaan niet alsnog investeren in de omvorming van hun wijk naar een ‘Jacobs proof’ gemeenschap. Terwijl de nieuwkomers die het dorp binnenkomen dat wel gaan doen. Het beleid zou geleidelijk aan rekening moeten gaan houden met het perspectief van de nieuwkomers: meer werkplekken in de wijken, hier en daar ondersteunende horeca, nieuwe retail (bijvoorbeeld persoonlijke verzorging), een actief gebruik van de openbare ruimte en meer gevarieerde woningbouw en woontypes door elkaar. Tegelijkertijd is het zaak om te voorkomen dat het centrum van het dorp leegloopt, temeer daar het centrum hard nodig is als motor en ‘showcase’ voor de vernieuwing van het dorp. Economische activiteiten met een wijkoverstijgende functie – specialistische winkels, kantoren, wellnessformules, cultuur en degelijke) worden uitgenodigd om zich in het centrum te vestigen.

Verder is er een samenhang tussen de economische agenda en de woonagenda. De huidige woningprijzen bemoeilijken de entree van nieuwkomers, terwijl die hard nodig zijn om de vitaliteit van het dorp te waarborgen. Een probaat middel zou kunnen worden het toevoegen van compacte appartementen in een hoge dichtheid in het centrum, vooral bestemd voor senioren die elders in Voorschoten een te groot geworden woning achterlaten. Het mes snijdt aan twee kanten:

- De nieuwe senioren in het centrum gaan dat centrum als verlengde huiskamer gebruiken en oefenen een koopkrachtige vraag uit op de retail en de overige voorzieningen
- De vrijkomende grote woningen elders in Voorschoten kunnen aangepast worden aan de woonwensen van nieuwe generaties: studio’s, woon-werk-combinaties of anderszins.

Dat zijn in de huidige woningmarkt plausibele bewegingen, maar ze zijn ingewikkeld omdat er veel partijen bij betrokken zijn. Voor een gemeentebestuur kan een demonstratie- of ‘showcase’- benadering nuttig zijn: je hebt in een wijk maar een handvol geslaagde voorbeelden nodig om beweging te krijgen.

Het is voor de komende tien jaar hoe dan ook een kwestie van balans zoeken: het centrum blijven beschermen, zonder initiatieven in de buitenwijken onmogelijk te maken.

## 5. De toekomst van de retail in Voorschoten

Onder 'retail' verstaan we dat deel van de economie dat rechtstreeks goederen en diensten aan individuele consumenten verkoopt. Er zijn tal van interpretatieverschillen over wat het dan precies is. In een 'rekkelijke' definitie valt retail samen met 'verzorgende economie': alle economische activiteit is er op gericht is om het dagelijks leven te onderhouden. In die interpretatie zijn ook sportvoorzieningen, apothekers en uitzendbureaus 'retail'. In de precieze interpretatie betekent retail 'winkels en horeca'.

De retail onderscheidt zich van andere economische activiteiten door de intensiteit van het overheidsbeleid. De overheid heeft voorkeuren voor de locatie van retail, de bevoorrading, de branchering en de marketing. Nu heeft de hele economie op enige manier wel te maken met de overheid, maar de bemoeienis met de retail gaat veel verder dan die met de zakelijke dienstverlening of de industrie.

Daar is een historische reden voor.

Na 1945 kon het winkelbedrijf – overigens samen met de landbouw - op bijzondere belangstelling van de overheid rekenen. Landbouw en winkelbedrijf kregen eigen onderzoeksinstituten en kregen te maken met planning en toezicht. In het geval van de landbouw had dat te maken met de dringende behoefte aan voedselzekerheid, in het geval van het winkelbedrijf met de onderkenning dat winkels een essentiële voorziening waren in de snel uitdijende woonwijken van naoorlogs Nederland. Bovendien werd het winkelbedrijf gezien als een klasse apart, naast arbeiders en grootbedrijf. Het oude woord 'middenstand' voor het winkelbedrijf resoneert nog deze stand van zaken. Er was lange tijd een aparte staatssecretaris voor de middenstand.

Overigens combineerde die staatssecretaris middenstand vaak met de portefeuille 'toerisme': een verzilvering van de aanname dat winkelen een belangrijke vorm van vrije tijdsbesteding was.

Bij het winkelbedrijf is de structuur inmiddels vergaand versoberd. Zo verdween het verplichte middenstandsdiploma voor winkeliers in 2000. Maar in de lokale politiek is het winkelbedrijf nog steeds een belangrijk object van economisch beleid. Het gaat daarbij minder om de toegang tot goederen te garanderen; het overgrote deel van de consumenten is behoorlijk mobiel geworden en kan zelf wel naar winkelgebieden komen, voor zover ze de spullen niet via internet thuis laat bezorgen. Het gaat wel om het behoud van levendigheid in de woon- en verblijfsgebieden. Kleinere steden in het buitenland laten zien wat er gebeurt als je bewinkeling overlaat aan de markt: verstilde stads- en wijkcentra en concentratie van winkels in vergelegen 'shopping malls'.

De historische overheidsaandacht voor de retail leidt er ook toe dat veel detailinformatie beschikbaar is. Op aanvraag is van iedere Nederlandse gemeente het gehele winkel- en horecabestand inzichtelijk. Het aantal verkooppunten, de exacte locaties, de vierkante meters, het onderscheid in gebruiksfunctie (supermarkt, modewinkel, drogist of zelfs makelaar).

Aan de hand van dit bestand maken we op dat Voorschoten in totaliteit ruim 40.000 vierkante meter aan retail-oppervlak kent. Daarvan is bijna 17.000 meter gelokaliseerd in het centrum. De meerderheid van de meters wordt in gebruik worden genomen door winkels. Zeker in het centrum is de winkelfunctie – nog – dominant.

	Aantal meter retail-oppervlak Voorschoten	Aantal meter retail-oppervlak Voorschoten centrum
<b>Detailhandel</b>	25.898	12.558
<b>Horeca en leisure</b>	6.476	2.070

<b>Diensten</b>	6.572	1.551
<b>Leegstand</b>	1.440	795
<b>Totaal</b>	<b>40.386</b>	<b>16.974</b>

Ruim 42% van de totale retail-ruimte in Voorschoten is te vinden in het centrum. Aan de hand van de recent verschenen Retailmonitor071 kunnen we een vergelijking maken met de regio.

	<b>Aantal retailmeters in centrum</b>	<b>Percentage retailmeters centrum in gemeentelijk totaal</b>
<b>Voorschoten</b>	16.974	42%
<b>Leiden</b>	130.190	54%
<b>Leiderdorp</b>	14.270	14%
<b>Oegstgeest</b>	9.260	32%

Het is altijd wat oppassen met dit soort cijfers over kleinere gemeenten, omdat een paar grotere zaken het beeld al danig kunnen bepalen. Maar de indicatie is wel dat Voorschoten er beter dan Oegstgeest en Leiderdorp in geslaagd is om een dorpscentrum in stand te houden.

## 6. Trends in de retail

We zien inmiddels een snelle wijziging van de inhoud van dat paraplu begrip 'retail'. En wel langs tenminste twee lijnen.

De winkels boeten – ten eerste - snel aan relatief belang in ten gunste van andersoortige consumentendiensten: wellness, yoga studio's, sportscholen, kringloop en winkels, horeca en vooral daghoreca, koffiezaken met flexwerkplekken, kindercafés, ambachten, repairshops, massage, kapsalons. De algemene opinie is dat de consument wel naar internet gaat als hij iets specifiek zoekt en naar de stenen winkel vooral komt voor 'beleving': een product of dienst met een verhaal. Maar er is iets anders aan de hand: met name in de kennissteden neemt de verhuismobiliteit flink toe. In Leiden verlaat 9% van de bevolking jaarlijks de stad en komt er een andere 9% voor terug). In minder dan 12 jaar is de bevolking rekenkundig gezien helemaal gewisseld. In Voorschoten gaat het minder hard, maar toch is zichtbaar dat de verhuisdynamiek van Leiden ook Voorschoten heeft bereikt: in Voorschoten is in 17 jaar de bevolking rekenkundig gezien gewisseld. Consumenten in stedelijke gebieden zijn mobiel. Ze kopen minder spullen, en meer comfort, activiteit en beweging. De omgeving is niet meer een winkelgebied, maar een verlengde huiskamer met semi-huiselijke voorzieningen. De afgelopen jaren was horeca een goede alternatieve bestemming voor leegstaande winkelpanden. Het ging daarbij niet vaak om klassieke cafés of restaurants, maar veel meer om daghoreca, afhaalbuffetten met zitgelegenheid, bijzondere koffiezaken, bakkerijen met een zithoek en dergelijke.

Overigens past bij de opkomst van deze nieuwe retail wel de kanttekening dat de boekwaarde van veel retailpanden niet berekend is op de nieuwe verdienmodellen. In rond Nederlands: de huren moeten flink omlaag. Het afwaarderen van de boekwaardes moet geleidelijk en gaat dus tijd kosten. Maar het is over de hele linie een noodzaak, waarschijnlijk zelfs op toplocaties als de Amsterdamse Kalverstraat.

De tweede grote lijn in de verandering van het hele concept van 'retail' is de ruimtelijke deconcentratie. Het ruimtelijk uitgangspunt van het overheidsbeleid is altijd geweest dat winkels en horeca bij elkaar moeten zitten en clusters moeten vormen, waarbinnen een goed verblijfsklimaat bestaat om bezoekers langer vast te houden. Maar het consumentengedrag begint zich aan dat uitgangspunt te onttrekken. Recent merkte een winkelier in het oosten van het land op dat hij twee vrijwel identieke winkels had, een in het stadshart en een in een woonwijk. Sinds twee jaar draait de winkel in de woonwijk veel beter dan die in het stadshart. De winkelier is nu aan het nadenken geslagen over een herbestemming. Niet van de woonwijkwinkel, maar van de stadshartwinkel. In de horeca is die deconcentratie al langer gaande. Er zijn restaurantgidsen die restaurants classificeren rondom de begrippen 'langs gaan', 'een omweg waard' of 'de reis waard'. In dat laatste geval kan het gaan om volkomen onmogelijke plekken, die dankzij dat restaurant weer een geheel nieuw verkeer oproepen.

De deconcentratie wordt in de hand gewerkt door 'blurring' (vermenging van verwante functies): winkels op bedrijventerreinen richten coffeecorners in, kapsalons in woonwijken gaan schoonheidsproducten verkopen. Gevolgd door 'cross-overs' (combinatie van niet-verwante functies): een adviesbureau begint een kunsthandel. Het goede nieuws voor de winkelgebieden is dat het mes naar twee kanten snijdt. Dienstverleners, kantoren, ambachten en wellness ondernemingen die tot voor kort niets te zoeken hadden in clusters, beginnen zich alsnog te interesseren voor stads- en wijkcentra.

Hoe zou je beleidsmatig om kunnen gaan met deze dubbele metamorfose van de retail – van spullen naar diensten en van clusters naar deconcentratie?



Vooropgesteld: de strenge functiescheiding tussen wonen, werken en recreëren uit de naoorlogse stedenbouw loopt op z'n einde. In stedelijke gebieden wordt gewerkt aan 'werklandschappen': het verrijken van bedrijventerreinen met woon- en verblijfsfuncties. Omgekeerd is er een sluipende gang naar woonlandschappen gaande: werkfuncties dringen de woonwijken binnen. Wie goed op let, ziet op tal van plaatsen in buitenwijken bedrijfsbordjes aan de voordeuren hangen, in de hand gewerkt door de opmars van micro-ondernemers. Er gaat een functioneel zeer gedifferentieerd beeld ontstaan van stads- en dorpswijken. Een goed voorbeeld is de winkelstrip aan de Beethovenlaan. Die was in 2016 in de regionale retailvisie nog wegbestemd als 'niet levensvatbaar'. Maar de strip is sindsdien geheel intact gebleven.

Uit de recente evaluatie blijkt dat de visie uit 2016 is niet tot uitvoering gekomen. Het lijkt er op dat stellige planologische uitspraken niet zoveel zin meer hebben. Een planmatige hiërarchie van retailgebieden op regionale schaal is niet in zicht.

Het idee van centrale planning is uit de ruimtelijke ordening aan het verdwijnen. Het wettelijk kader van de ordening wordt de Omgevingswet, een wet die een paradigmawisseling markeert: meer regievoering over de ruimte door de huidige en aanstaande gebruikers, multifunctionaliteit, diversiteit, participatie. De wet is een vertaling van alle maatschappelijke veranderingen in Nederland naar een nieuw ruimtelijk instrumentarium. Centrale instrumenten in de wet zijn de omgevingsvisie en het daaruit volgende omgevingsplan. Die visie kan op verschillende geografische niveaus worden ingezet: buurt, wijk, stad, regio. Natuurlijk zijn er 'overstijgende' samenhangen, maar die samenhangen leiden niet meer automatisch tot een hiërarchie van gebieden en bestemmingen. Een bloeiende wijkeconomie met veel 'nieuwe' retailers – passend in een toekomstbestendige wijkvisie - staat niet per definitie op gespannen voet met de retailfunctie van een centrumgebied. De hamvraag wordt straks: hoe past een voorgenomen investering of ruimtelijke bestemming in de visie op een wijk, dorp of stad?

Elke gemeente heeft vrijheidsgraden in het zelf benutten van de kaders van de wet. En er is heel veel praktijkervaring en jurisprudentie nodig voordat het nieuwe paradigma echt zichtbaar wordt. Maar in de kern komt het er op neer dat er per buurt, wijk en gemeente een goed verhaal moet komen: het omgevingsplan. Aan retailers – van welke snit ook maar – is het om aan te geven hoe zij passen in omgevingsvisie en omgevingsplan, hoe ze bijdragen aan verrijking van de omgeving en hoe ze met bewoners en bedrijven in die omgeving willen samenwerken.

## 7. De retail in Voorschoten in cijfers

De historische overheidsaandacht voor de retail en de traditie van winkelplanologie heeft er voor gezorgd dat er veel detailinformatie verzameld wordt, veel meer dan bijvoorbeeld over kantoorwerkgelegenheid. Op aanvraag is bij bureau Locatus van iedere Nederlandse gemeente het gehele winkel- en horecabestand inzichtelijk. Het bestand bevat informatie over het aantal verkooppunten, de exacte locaties, de vierkante meters en het onderscheid in gebruiksfunctie. Alle locaties die zich richten op consumenten worden meegenomen: winkels, restaurants, cafés, broodjeszaken, kappers, ijssalons, zonnestudio's, makelaars, reisbureaus, musea en zo meer.

We beginnen met de omvang van het bestand in Voorschoten en vergelijken dit met de regiogemeenten. We tellen het aantal vierkante meters in gebruik of bestemd met een retailfunctie, en het aantal verkooppunten. In de laatste kolom geven we het aantal retail-meters per 1.000 inwoners weer.

	Aantal retail-meters (in m <sup>2</sup> )	Aantal verkooppunten	Aantal retail-meters per 100 inwoners
Voorschoten	40.386	252	158 m <sup>2</sup>
Leiden	242.315	1.641	194 m <sup>2</sup>
Leiderdorp	99.155	273	366 m <sup>2</sup>
Oegstgeest	28.796	184	116 m <sup>2</sup>
Zoeterwoude	55.981	98	651 m <sup>2</sup>

Voorschoten is geen grote winkelgemeente gezien vanuit het aantal winkelmeters. Ten opzichte van de stad Leiden en haar grote binnenstad is dat vanzelfsprekend. In het geval van Leiderdorp en Zoeterwoude heeft dat te maken met de perifere detailhandel. Leiderdorp heeft de grote meubelboulevard WOOON en de Baanderij. Zoeterwoude heeft de Rijnkeke Boulevard.

Om een beter beeld te krijgen zoomen we verder in op de centra van de vijf gemeenten.

	Aantal retail-meters in het centrum (in m <sup>2</sup> )	Aantal verkooppunten in het centrum	Aantal retail-meters in het centrum per 100 inwoners gemeente
Voorschoten	17.774	139	69 m <sup>2</sup>
Binnenstad Leiden	130.190	1.077	104 m <sup>2</sup>
Winkelhof Leiderdorp	14.270	85	53 m <sup>2</sup>
Kempenaerstraat Oegstgeest	9.260	90	37 m <sup>2</sup>
Zoeterwoude	2.393	24	28 m <sup>2</sup>

Het centrum van Voorschoten is in vergelijking met de regiogenoten wel weer behoorlijk omvangrijk. De Leidse binnenstad is een categorie apart. Maar van de overige gemeenten heeft Voorschoten het grootste centrum. Dat is zeker het geval wanneer we kijken naar het aantal verkooppunten: ruim 1,5 keer zoveel als in Leiderdorp en Oegstgeest. Daar past de kanttekening bij dat het 'centrum' van Leiderdorp – de Winkelhof – niet te vergelijken is met het dorpscentrum van Voorschoten. En dat het in Oegstgeest om één straat gaat. Voorschoten onderscheidt zich door een centrum met multifunctionaliteit en circulatie (een 'zwerfmilieu'). Bovendien ligt het verder van Leiden dan Leiderdorp en Oegstgeest.

Het multifunctionele karakter van het centrum komt meer tot uitdrukking wanneer we kijken naar de samenstelling van het retail-bestand. We vergelijken de cijfers van Voorschoten centrum met de Winkelhof in Leiderdorp.

	<b>Voorschoten centrum</b>	<b>Winkelhof Leiderdorp</b>
% retail-meters in gebruik zelfstandige formules	49%	23%
Vierkante meters winkelruimte	13.058	12.153
Vierkante meters leisure/horeca	2.110	953
Vierkante meters dienstverlening	1.631	735

Veel meer dan een levendig dorpscentrum is de Winkelhof een bovenwijks boodschappencentrum. Voor de dagelijkse boodschappen kun je er prima uit de voeten. Het is herkenbaar, berekenbaar en gericht op comfort. Het centrum van Voorschoten moet het vooral hebben van de mix aan functies: winkelen, ontspannen, wonen, werken.

Tot slot kijken we voor de volledigheid naar de branchering binnen het centrum. Daar komt de grote diversiteit, en relatieve compleetheid, van het centrum goed tot uitdrukking.

	<b>Aantal vierkante meters</b>	<b>Aantal verkooppunten</b>
Supermarkten	3.514	4
Dagelijks overig	1.595	16
Mode & luxe (kleding, schoenen, cadeauartikelen)	4.616	26
Vrije tijd (boeken, sport)	629	4
In en om het huis (bloemist, interieurzaak, elektronica)	2.604	19
Overige detailhandel	100	2
Horeca	1.487	19
Wellness (fitness, zonnestudio's, kappers, schoonheidssalons, etc.)	1.454	21
Overige ambachten (reparatie, edelsmid)	240	5
Overige dienstverlening (reisbureau, makelaar, bank, stomerij)	410	8

Voorschoten heeft als enige van de Leidse regiogemeenten een min of meer intact dorpscentrum met bijpassende functionaliteit behouden. Dat is een ander en beter uitgangspunt voor het ontwikkelen van nieuw ondernemerschap dan Leiderdorp en Oegstgeest.

## 8. De toekomst van de horeca in het centrum van Voorschoten

Alle tot op heden genoemde voorbeelden van nieuwe retail hebben een kenmerk gemeenschappelijk: het zijn laagdrempelige manieren om een onderneming op te zetten. Amsterdam heeft zich ontwikkeld tot 'startershoofdstad' van Nederland: talloze jonge mensen die voor zichzelf wilden beginnen, zijn daar heen gegaan. En de horeca was een outlet, ook voor hoogopgeleiden die bij nader inzien vooral met hun handen willen werken, ook voor mensen die een bijzonder product in hun hoofd hadden zonder een goed marktplan. Want dat hoorde er ook bij: de omgeving van al die Amsterdamse start-ups was bereid tot experimenteren, ze wilde wel iets nieuws beginnen. De nieuwe eetcultuur in Amsterdam staat weer in relatie tot andere start-ups, zoals redactie bureaus, mode-ateliers en interieurontwerpers. Het aanbod van creatieve en culinaire start-ups zorgde voor een verder aanwakkerende vraag naar creatieve start-ups. Er is een omvangrijke markt gecreëerd. Op de kleur en diversiteit van de markt zijn weer andere bedrijven afgekomen, zoals de ict en de financiële dienstverlening. Zelfs in de acquisitie voor Amsterdam van het European Medical Agency – dat vanwege de Brexit uit Londen moest vertrekken – heeft de brede culinaire basis een rol gespeeld. Horeca en 'hospitality' staan dus niet op zichzelf.

De horeca heeft met de coronacrisis enorme klappen gehad. Maar het is ook weer een veerkrachtige sector, die na afloop van de crisis ongetwijfeld weer zelfstandig aan de slag gaat. Het centrum van Voorschoten heeft gezien het publiek (hoogopgeleid, internationaal gezind, flinke inkomens) en gezien de historische context een interessant ecosysteem te bieden. Er zitten nu al een paar bijzondere zaken met een bovenlokale aanspraak.

De onderstaande matrix brengt het aantal vestigingen in enkele 'frozen towns' in beeld. We voegen daar de lokale koopkracht aan toe.

	Horecavestigingen per 1.000 inwoners (2020)	Afstand tot centrumstad	Gemiddeld persoonlijk inkomen (2017)
<b>Voorschoten</b>	2,0	4,8 km	€ 32.300
<b>Heemstede</b>	2,8	3,7 km	€ 38.900
<b>Wassenaar</b>	4,0	6,6 km	€ 46.700
<b>Rheden</b>	3,0	4,6 km	€ 25.600
<b>Waalre</b>	2,9	4,9 km	€ 32.900
<b>Renkum</b>	3,2	4,5 km	€ 29.700
<b>Bloemendaal</b>	4,2	2,8 km	€ 46.600
<b>Bergen (NH)</b>	9,5	5,3 km	€ 31.500

Bergen is een toeristisch centrum, dat verklaart de vele horeca. Over de toeristische aantrekkingskracht van de andere gemeenten valt te twisten. Ze hebben allemaal iets authentieks, conform de typering van 'frozen town'. De presentie van de horeca in Voorschoten op dit moment vrij bescheiden.

Er is dus een veelheid van redenen om de komst van meer horeca naar het centrum van Voorschoten toe te juichen:

- Het past bij de demografische transformatie van het dorp

- Het past bij de ambitie om de economische basis van het dorp te versterken
- Het past bij het appèl op jonge en ondernemende mensen dat het dorp wil doen.

Horeca wordt vaak genoemd in een adem met overlast voor de bewoners. Dat is vaak waar, maar er kan even goed sprake zijn van een belangenparallelliteit tussen horeca en bewoners. We noemden al 'urban living' als een mogelijke functietoevoeging aan het centrum van functie. 'Stedelijk wonen' kan in een klein appartement, maar dan zijn goede voorzieningen nodig, zoals daghoreca en werkplekken, die als verlengde huiskamer functioneren. Natuurlijk zijn er ook legio voorbeelden van disparalleliteit. De ingang van een discotheek, bijvoorbeeld, vergt een bijna militaire precisie in ontwerp en beveiliging en management. Meer horeca in het centrumgebied is bij uitstek een zaak van maatvoering.

De plaatsing van de horeca-ontwikkeling in de context van de toekomst van het dorp en de generatiewisseling bepaalt overigens ook al waar het bij die horeca-ontwikkeling niet om gaat. Ook als er een heel rijtje horecazaken ontstaat, is het doel niet een uitgaanscentrum of horecaboulevard te creëren, vergelijkbaar met De Grent in Noordwijk of de Nieuwe Beestenmarkt in Leiden. Op die plekken is het geaccepteerd dat de politie stand-by is en dat de overheid zich met de overlast bemoeit. Je hebt als regio ook dat soort plekken nodig.

Maar de Voorstraat dient de burgerlijke thuishmarkt – bewoners onder elkaar. Overheidstoezicht op mogelijke overlast in de Voorstraat – laat staan politie-ingrijpen – moet tot de hoge uitzonderingen behoren. De regel moet zijn zelfregulering en gastheerschap door de ondernemers – ook op straat.

Het doel is ook niet om meer uitgiftepunten voor alcoholica te scheppen of meer gelegenheden of evenementen met versterkte muziek. Het doel is om een pluriform en uitnodigend milieu te scheppen met veel ondersteunende horeca en met een diversiteit aan meer gespecialiseerde zaken.

#### **De betekenis van het toerisme voor het centrum**

In deze notitie maken we de keuze voor het centrum als huiskamer van het dorp en als motor van de dorpsvernieuwing. Dat is een keuze voor de thuishmarkt. Toeristisch gebruik van het centrum moet het gebruik door de thuishmarkt versterken: de belangen van toeristen en die van de eigen inwoners moeten parallel lopen. Het is een goed criterium om bij het ontwerpen van voorzieningen een dubbele doelgroep in het hoofd te houden: zowel de eigen bewoners als de toeristen. Voor Voorschoten is de thuishmarkt de motor, met het toerisme als versnellingsbak. Dat maakt de eigen bevolking – en alle bewegingen die zich daar de komende jaren in gaan aftekenen – mede tot een doelgroep van de dorpsmarketing. Zo kan de dorpsmarketing ook uitgroeien tot een instrument om in contact te komen met de 'urban entrepreneurs' die we graag naar het centrum willen krijgen.

## 9. Het centrum van Voorschoten vergeleken

Om je eigen centrum te positioneren, is het nuttig om te kijken hoe andere gemeenten dat doen met hun centrum. We hebben gekeken naar enkele 'benchmark' gemeenten, in dezelfde grootteklasse als Voorschoten. Het gaat om:

- Coevorden, zuidoost Drenthe, stad met 16.000 inwoners, oude stadskern, hoofdplaats van een gemeente met 35.000 inwoners in een uitgestrekt krimpgebied. Heeft enige centrumfunctie, maar staat in de schaduw van Emmen. In de omgeving veel verblijfstoerisme (bungalows).
- Rhenen, Utrecht, 20.000 inwoners, dorp met veel koopkracht, verzorgingsstructuur vooral op eigen bevolking gericht.
- Cuijk, noordoost Brabant, 18.000 inwoners, sterk op Nijmegen georiënteerd.
- Geldrop, zuidoost Brabant, 29.000 inwoners, dorp met veel koopkracht, sterk op Eindhoven georiënteerd.

De vier zijn in enkele opzichten met Voorschoten vergelijkbaar: ze hebben een interessant woonklimaat, een klein centrum met een behoorlijke verblijfs- en zwerfkwaliteit en eigen 'landmarks' of iconen (centraal plein, kasteel) en ze bestaan in de directe omgeving van een grote stad. Dat is een ander uitgangspunt dan bijvoorbeeld Meppel. Meppel telt 28.000 inwoners, maar beschouwt zichzelf dankzij het gewicht van centrumvoorzieningen als een ziekenhuis, een mbo-campus, een hbo-campus en directe treinverbindingen met de Randstad als een soort zusterstad van Assen en Zwolle.

Alle vier benchmark gemeenten hebben recent een centrumvisie vastgesteld, met daarin uitspraken over winkels en horeca. We vatten eerst die visies in onderstaande matrix samen.

### Centrumvisies Coevorden, Rhenen, Cuijk, Geldrop

Centrumvisie	Cijfers	Opgaven	Plannen
Coevorden	<p>Een kwart van het aanbod in de binnenstad is voor leisure</p> <p>De winkels hebben een gezamenlijke omvang van circa 14.300 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlak (wvo).</p> <p>Veel winkels zijn kleinschalig (&lt; 100 m<sup>2</sup> wvo).</p> <p>De gemiddelde winkelomvang bedraagt circa 135 m<sup>2</sup> wvo.</p>	<p>Afnemend inwoneraantal</p> <p>Sterk toegenomen leegstand</p>	<p>Centrum ontmoetingsplek → reden voor mensen om er vaker te komen.</p> <p>Aantrekkelijkheid voor toeristen.</p> <p>30 minder voordeuren voor detailhandel en diensten → Compacte centrum</p> <p>Combineren functies in één gebouw</p> <p>Leegstand opvullen met andere niet-publieksfuncties</p> <p>Stadboerderij en brouwerij- openen</p> <p>Centrummanager aangesteld</p>
Rhenen	<p>Het totale detailhandelsaanbod is met 1.330 m<sup>2</sup> wvo gegroeid van 10.020 m<sup>2</sup> wvo naar 11.350 m<sup>2</sup> wvo. Het aantal verkooppunten in de leisure (horeca, cultuur, e.d.) groeit licht, het aantal dienstenfuncties neemt af.</p>	<p>Horeca vooral in de restaurants en fastservice, weinig cafés ook in vergelijking met benchmark gemeenten.</p>	<p>Multifunctionele gebouwen</p> <p>Aanstellen centrummanager</p> <p>Uitgebreid gevel beleid met het oog op uitstraling gebied</p>

			Meer vernieuwende horecaconcepten.
Cuijk	Het horeca-aanbod in het centrum van Cuijk bestaat uit ruim 25 bedrijven en is daarmee de grootste horecaconcentratie in het Land van Cuijk. Boxmeer-centrum telt circa 20 horecabedrijven	Inspelen op het veranderde consumentengedrag	Inzetten op horeca en vernieuwende concepten.  Sector overstijgende concepten.  Toestaan (mobiele) horeca-ontwikkelingen met terras op/aan heringerichte verharde deel Maaskade  Toestaan terrassen Kerkplein  Openstelling beelden en kruidentuin
Geldrop	Geen cijfers beschikbaar over de horeca	Het is nu niet een compact centrum. Alle functies moeten zich daar wel gaan concentreren. Behoud van een paar iconische locaties.	Compact centrum  Mix van functies voor bezoekers en gebruikers om te wonen, werken, verblijven en te leven.  Ook andere functies in het centrum  Horeca moet in verhouding zijn met de rest van het centrum.  Voortschrijdend inzicht omtrent belang van evenementen. Centrum autoluw.

De vier gemeenten verschillen natuurlijk van elkaar en van Voorschoten. Maar in de vier visies moeten we die verschillen vooral in de details zoeken: een lokale icoon als smaakmaker, een lokaal gegroeide verkeerssituatie als opgave. Er zijn evidente overeenkomsten:

- Alle vier gaan primair uit van de koopkracht en de behoeften van de eigen inwoners. toeristisch bezoek is min of meer bijvangst.
- Alle vier streven naar een compacter centrum en naar het afbouwen van uitlopers. Ze bereiden zich voor op een markt zonder groei.
- Alle vier streven naar een mix van wonen, werken en verblijven. 'Balans' is het sleutelwoord. Alle vier besteden aandacht aan beeldkwaliteit, Rhenen werkt met een uitgebreide gevelbeschrijving.
- Het streven is een centrum te worden met een dagelijks en wekelijks bezoekmotief voor de eigen inwoners. Daarom moeten er meer voorzieningen zijn dan alleen winkels. Cuijk opent een beelden- en kruidentuin, in Coevorden bestaat een plan voor een stadsboerderij en een stadsbrouwerij. De brouwerij moet een plek zijn waar proeverijen worden georganiseerd en waar de hele week een hippe 'stadstaveerne' is.
- De horeca speelt in alle visies een rol vanwege de ontmoetingsfunctie en vanwege het versterkende effect op de andere functies in het centrum. Daghoreca zorgt er ook voor dat mensen langer in het centrum blijven. Er bestaan overal plannen voor uitbreiding van de horeca. Cuijk heeft al een hoge dichtheid, wil naar nog meer terrassen en denkt aan mobiele horeca. Coevorden streeft naar verdubbeling van het horeca-areaal. Overal is een transitie

van winkels naar horeca gaande, met de kanttekening dat meer horeca niet hetzelfde is als meer (eet-)cafés.

- Alle vier beogen flexibiliteit in de bestemmingen en rekenen op de creativiteit van de ondernemers. Ook moeten er andere concepten toegestaan kunnen worden, er zijn voorbeelden als yogastudio's, bijzondere speciaalzaken en experimentruimtes voor startende ondernemers.
- Er is een zoektocht naar nieuwe concepten. Cuijk noemt het sector overstijgende concepten, Rhenen benadrukt vooral vernieuwende horeca concepten en Coevorden wil meer functies in een gebouw. Coevorden – krimpg gebied met veel leegstand – wil mede daardoor 30 voordeuren uit het straatbeeld halen.

Voorschoten sluit zich met minder winkels, meer horeca (met vooral een ondersteunend karakter), meer diensten en meer wonen bij de consensus aan. Voorschoten onderscheidt zich in drie opzichten juist weer van de benchmark-gemeenten:

- Voorschoten geeft zich als enige rekenschap van de nabijheid van een grote stad en probeert de dynamiek van die stad te benutten, door acquireren van 'young urban entrepreneurs'.
- Voorschoten zet als enige het dorpscentrum centraal als motor voor de vernieuwing van en generatiewisseling in het hele dorp.
- Voorschoten streeft niet naar het afbouwen van de kleine werkgebieden in de omgeving van het centrum.

In die laatste omstandigheid speelt de regionale detailhandelsvisie van 2017 ongetwijfeld een rol. Daarin was het afbouwen van 'losse' winkelstrips een centraal actiepoint. Maar er is sindsdien niets mee gebeurt, zoals eerder aangegeven. De markt gedraagt zich niet zoals het beleid wil.



## 10. Beleidsinstrumenten

Het beleidsdoel is duidelijk: functieverrijking van het centrum van Voorschoten, zodat het de motor kan worden van de vernieuwing van het dorp. De vraag is met welke beleidsinstrumenten we dat doel dichterbij kunnen halen. We sommen in de volgende paragrafen drie beleidsinstrumenten op die we daarbij kunnen inzetten, dan wel overwegen in te zetten: het verder ontwikkelen van het centrummanagement, het omgevingsplan en stimulerende maatregelen zoals een gevelfonds.

De filosofie achter de instrumenten is steeds dezelfde: in het licht van de snelle veranderingen in de retail – nog eens versneld door de coronacrisis – en in de demografie van Voorschoten, heeft het geen zin om vanuit de overheid een echte planning na te streven of zelfs maar om sturing te geven. Het gaat in het overheidsbeleid vooral om het uitlokken en verwelkomen van het goede soort ondernemerschap. Een ondernemer die alleen uit is op eigen omzet, past niet goed in de opgaven voor het centrum en voor het dorp. We hebben ondernemers nodig die willen bijdragen aan de vernieuwing van het dorp, oog hebben voor de multifunctionaliteit van het centrum en bereid zijn om samen te werken met andere retailers, met andere sectoren, met de inwoners en met de overheid. Ondernemers die er van uitgaan dat een vitale omgeving ook goed is voor hun eigen rendement. Die ondernemers zullen we verwelkomen, en zelfs actief gaan werven. En als ze er eenmaal zijn, is het onze inzet om hen een medeverantwoordelijkheid te geven in de ontwikkeling en het beheer van het gebied. De keuze van instrumenten past daarin.

Het is wel zo eerlijk om op te merken dat de gemeente de komende reeks van jaren niet zal beschikken over grote investeringsmiddelen. Het uitkopen van verouderde ondernemingen of van ondernemers die op een ‘verkeerde’ plek zitten, bijvoorbeeld, gaat de financiële spankracht van de gemeente verre te boven. We moeten het hebben van ‘zachte’ beleidsinstrumenten: organisatie, samenwerken, visie, gedeelde verantwoordelijkheid. In de volgende paragrafen behandelen we drie instrumenten.

## 11. Centrummanagement en ondernemersregie

Het centrummanagement is in Nederland in de jaren tachtig ontstaan. In Nijmegen – een van de eerste steden – werd het oorspronkelijk ingezet als overleg over de branchering: de gemeente, vastgoedeigenaren en retailers moesten het onderling eens worden over een goede balans in de samenstelling van de lokale retail en over de mate van doorstroming. Pandeigenaren werd gevraagd om flexibele huren te hanteren. Een lage huur voor een nieuwe en lokale starter zou bijdragen aan een gezond geheel en zich later terugbetalen in een goed rendement.

Maar deze ambitieuze poging tot afstemming is maar zelden van de grond gekomen. Er waren te veel uiteenlopende stemmen om via overleg tot een goede strategie te komen. En ook toen al bleek de retail niet goed te plannen. Het blijft uiteindelijk een markt.

### *Samenwerking en verantwoordelijkheid*

Wat Nijmegen en de andere vroege starters met centrummanagement wel hebben laten zien, is de noodzaak voor samenwerking. In de oude rolverdeling zorgde de gemeente voor de randvoorwaarden, daarbinnen deden de ondernemers 'hun ding'. Op tal van plaatsen liep die klassieke rolverdeling tegen z'n grenzen. Het bekendste voorbeeld is de aanhoudende spanning rondom het parkeerbeleid. Retailers verwachtten dat de gemeente zou zorgen voor gratis of goedkope parkeerruimte in de directe omgeving, de gemeente wilde juist zorgen voor een gemengde en goed uitgebalanceerde samenstelling van die omgeving. Die tegenstelling is op de meeste plaatsen – ook in Voorschoten - veel milder geworden. Ook is er steun voor de visie dat centrumgebieden vaak gelegen zijn in historische kernen. Dat maakt ze kwetsbaar. Ze worden intensief gebruikt, afspraken over onderhoud zijn noodzakelijk. Ze moeten beveiligd worden, promotie en marketing zijn nodig. Allemaal redenen om te streven naar een hogere organisatiegraad van de ondernemers en een goed woordvoederschap van de ondernemers naar de gemeente.

Nog later kwam daarbij de vaststelling dat je geen sterke ondernemersorganisatie kunt opbouwen zonder eigen geld. Een centrummanagement dat alleen door de gemeente gefinancierd wordt, heeft de neiging als gesubsidieerde instelling te functioneren, in plaats van als vehikel voor zelfbestuur en organiserend vermogen van ondernemers. In dat opzicht heeft buurgemeente leiden een pioniersrol gespeeld, in 2005 met de oprichting van het eerste ondernemersfonds. Het centrummanagement is van een vrijwillige overlegtafel veranderd in een uitvoeringsorganisatie met een eigen agenda. Er wordt tegenwoordig veel minder over de gemeente gepraat: de ondernemers hebben hun eigen agenda, met het geld en de uitvoeringskracht om die agenda uit te voeren. Omgekeerd heeft de gemeente flinke stappen terug gedaan. De programmering van de binnenstad (promotie en evenementen) is goeddeels naar de ondernemers verschoven. Handhavingkwesties ten aanzien van uitstallingen, reclame, schoon-heel-veilig en geluid vinden plaats op basis van uitspraken van de georganiseerde ondernemers. Grotere ingrepen zoals verkeer en inrichting van de openbare ruimte liggen nog steeds bij de gemeente, maar het overlegklimaat is sterk verbeterd. Het is niet van de ene op de andere dag gegaan, maar de professionalisering die mogelijk werd gemaakt door de beschikbaarheid van een structureel en vrij besteedbaar budget, heeft veel opgeleverd.

Er zijn in tientallen structureel gefinancierde centrummanagementorganisaties in den lande gekomen, meestal met inzet van een gemeentebreed ondernemersfonds, of een reclamebelasting, in andere gevallen met inzet van een BIZ. Voorschoten werkt met een Reclamebelasting.

Het centrummanagement in Voorschoten beraadt zich op taken en toekomst. Er is een redelijk budget (80.000 euro vanuit de Reclamebelasting) en er is ook al geruime tijd geleden besloten om te investeren in professionele ondersteuning. We willen aan die discussie onze verwachtingen en overwegingen toevoegen.

Als we kijken naar de burens in Leiden, dan is het centrummanagement een dynamisch platform met inbreng van huurders, eigenaren, markt, universiteit, cultuur, evenementenorganisaties. Er zijn naast de betaalde kracht bijna altijd stagiaires werkzaam. Er is een permanente dialoog met de gemeente en het centrummanagement bestaat in de setting van een ondernemersfonds, met contacten in de hele stad. Verder word er gewerkt met een onafhankelijke voorzitter en met verschillende werkgroepen en straatverenigingen. Dat zorgt voor een veelzijdige dynamiek, nog los van de omvang. Een goed klimaat tussen gemeente en ondernemers en een gedeeld beeld van de toekomst is een goede basis voor acquisitie van investeerders. Een slechte sfeer jaagt ze weg, en goed georganiseerd gesprek trekt ze aan.

### *Structurele financiering via een ondernemersfonds*

Het budget van 80.000 van het centrummanagement in Voorschoten is afkomstig uit de reclamebelasting. De wet bepaalt dat deze belasting alleen door de exploitanten van bedrijfspanden wordt betaald. De eigenaren doen niet mee. Dat beperkt het opbrengstpotentieel en ontnemt ook de noodzaak om de pandeigenaren bij de activiteiten te betrekken, terwijl zij voor hun rendement op de langere termijn zeer afhankelijk zijn van het werk van het centrummanagement.

Een oplossing zou zijn om naast of in plaats van de Reclamebelasting te gaan werken met een BIZ. De wettelijke regeling voor de BIZ maakt het mogelijk om ook de eigenaren te belasten, al moeten ze daar wel in meerderheid zelf mee instemmen. De komst van een BIZ zou zowel de deelnemerskring als het opbrengstpotentieel voor het centrummanagement vergroten. Maar we zien ook twee minpunten:

- De BIZ-regeling geeft aan de gemeente een kaderstellende en controlerende rol. Het is allemaal vrij strak gereguleerd. Zo is het tot op heden niet gegaan in Voorschoten. De gemeente heeft zich in de uitvoeringsovereenkomst met het centrummanagement over de Reclamebelasting vastgelegd op de filosofie van 'voor en door ondernemers'. We zien daar veel goeds in: het centrummanagement als uitdrukking van participatie en zelfbestuur. We willen graag samenwerken, maar niet bepalen.
- De BIZ werkt met een vijfjarenbegroting en een werkplan voor vijf jaar. Dat past niet in deze tijd: vijf jaar is in de huidige markt een verre, niet te overziene toekomst.

We zoeken een regeling die ruimte laat voor flexibiliteit en een optimaal appel doet op zelfwerkzaamheid en pionierschap. Vanuit die optiek, komt een gemeentebreed ondernemersfonds in beeld, op basis van een meeropbrengst van de ozb voor niet-woningen. Deze constructie heeft zich in een reeks andere gemeenten als stabiel bewezen. In Voorschoten zou een ondernemersfonds een oplossing bieden – financieel en als verrijking van de context – voor het centrummanagement. Het zou ook een regelarme en stabiele vervanger kunnen worden voor de BIZ op bedrijventerrein Dobbewijk. De vraag is wel wat 'overig Voorschoten' er van vindt: de ozb-tarifering geldt voor de hele gemeente en ook de ondernemers buiten het centrum en Dobbewijk zouden een positie moeten verwerven in het fonds.

### **OVV en COV over een ondernemersfonds**

Met de besturen van OVV en CVV is afzonderlijk doorgepraat over een Voorschoten ondernemersfonds. De ervaringen met een fonds zijn redelijk bekend: buurgemeente Leiden heeft het oudste fonds van het land, dat al vijftien jaar voorziet in een stabiele en frictieloze financiering van het centrummanagement (dat overigens naast het aandeel uit het ondernemersfonds ook een flinke gemeentelijke bijdrage krijgt, op basis van een prestatieovereenkomst).

In het gesprek met OVV en COV werd onderkend dat een fonds van grote betekenis kan zijn voor het scheppen van een gelijkwaardig speelveld en voor het toerusten van de ondernemers voor hun gezamenlijke activiteiten.

De OVV heeft laten weten het ondernemersfonds een interessante gedachte te vinden en zou een uitwerking willen zien, alvorens tot een standpunt te komen.

Bedrijventerrein Dobbewijk is vanuit de BIZ-ervaring groot voorstander van samenwerking en ziet de komst van een ondernemersfonds als een goede doorontwikkeling, die ook de samenwerking tussen de verschillende gebieden in Voorschoten ten goede zal komen.

De COV stelt als voorwaarde dat het budget van 80.000 uit de Reclamebelasting behouden blijft. Daar is het volgende over te zeggen.

Een ondernemersfonds bestaat op basis van een meeropbrengst van de ozb voor niet-woningen. Die belastingbasis is in Voorschoten klein, gewoon omdat Voorschoten een kleine economie heeft en over weinig zakelijk vastgoed beschikt. Bij de vaststelling van de omvang van een fonds moet een balans getroffen worden tussen enerzijds de draagkracht (de lastenverhoging moet beperkt blijven) en anderzijds de ambities met betrekking tot de opbrengst. In Voorschoten moet dan gedacht worden aan een fonds van 200.000 tot 225.000 euro. We hebben daar nog niet aan gerekend, maar het is mogelijk dat het centrumaandeel in het fonds minder dan 80.000 bedraagt. In dat geval zou de reclamebelasting gehandhaafd kunnen blijven voor een verlaagd tarief, aanvullend op de bijdrage uit het ondernemersfonds. Voor het centrummanagement is de winst dat de grondslag verbreed wordt (de reclamebelasting wordt alleen door de gebruikers van een pand betaald, de OZB ook door de eigenaren) en verder in een veel betere context voor samenwerking met 'overig Voorschoten'.

Vervolgens een opmerking over het takenpakket van een centrummanagement.

Er is bij activiteiten van een centrummanagement een soort generationele ontwikkeling zichtbaar. De eerste generatie activiteiten gaan bijna altijd over promotie: het veiligstellen van Sinterklaasintocht en feestverlichting en andere acties die het bezoek aan het centrum moeten bevorderen. Daar zit ook de acute nood. Soms wordt een centrummanagement opgericht omdat alleen vrijwillige en vrijblijvende samenwerking niet meer voldoende is om directe promotie gerealiseerd en gefinancierd te krijgen.

Wanneer de acute nood gelenigd is, ontstaat ruimte voor een tweede generatie activiteiten. Dan gaat het om planmatig organiseren van de promotie en de 'branding', bijvoorbeeld door middel van een evenementenkalender. Ook komen de randvoorwaarden voor het ondernemen beter in beeld, bijvoorbeeld het reclame- en uitstallingenbeleid, terrassenbeleid en openingstijden en kwesties rondom schoon, heel en veilig.

In de derde generatie gaat het om zaken die te maken hebben met visieontwikkeling: leegstandsbestrijding en acquisitie van nieuwe partijen, lobby en beleidsbeïnvloeding bij de gemeente, zelf visies opstellen over het gebied, initiatieven voor verduurzaming, bevorderen van kennis en kunde, veiligheidstrainingen en nog veel meer.

Met 'generaties' bedoelen we niet dat de ene actie keurig volgt op de andere. We bedoelen wel dat centrummanagement niet statisch is: het is een werkvorm die zich ontwikkelt, meebeweegt met de markt en mede-afhankelijk is van het beschikbare talent.

Voor een gemeentebestuur is het alleszins wenselijk dat die 'derde generatie' ook echt aan bod komt. Hoe pro-actiever en creatiever het centrummanagement namens de ondernemers is, hoe beter de gemeente z'n randvoorwaardelijke taak kan invullen.

Een concreet voorbeeld is de behandeling van alles wat met overlast te maken heeft. Op dit moment is de gemeente in de praktijk gehouden aan een vorm van arbitrage tussen ondernemers en bewoners en ondernemers onderling. Dat is een bron van ongemak. We zien in plaats daarvan een vorm van 'inclusief' ondernemerschap voor ons, waarbij de verantwoordelijkheid van de ondernemer niet ophoudt bij de voordeur, maar zich ook uitstrekt tot de omgeving. Zo gaan we nog een stapje verder met de Omgevingswet: niet alleen in de inrichting van de ruimte, maar ook in het beheer heeft de ondernemer een regiefunctie. Beheersing van uitstallingen en reclame-uitingen, vervuiling en lawaai moet gestalte krijgen op basis van afspraken die ondernemers met elkaar en met de inwoners maken. De overheid heeft de middelen om die afspraken vervolgens te handhaven. Maar het vaststellen van de normen zou binnen redelijke grenzen een zaak van de betrokkenen zelf moeten zijn. Pas als zij daar niet uitkomen, is de gemeente aan zet.

Dit vergt een goede organisatie van de ondernemers. De kiem daarvoor zit in het centrummanagement.

### *Doorontwikkeling*

Tenslotte een paar praktische opmerkingen.

De complexiteit van de opgaven maakt een vorm van professionele ondersteuning wellicht noodzakelijk. De onzekere omstandigheden in de retail maar ook de gewenste creativiteit in de functie veronderstelt een zekere handelingsvrijheid voor de persoon of de personen die als centrummanager gaan optreden. Hoe het werkplan er precies uit ziet, is wellicht minder van belang. Het gaat er vooral om dat de centrummanager in staat is de ondernemers te ondersteunen in hun verantwoordelijkheid voor het centrum, zonder hun 'loopjongen' te zijn. Dat is een spanning die in veel professionele functies zit. Dat vergt enig niveau van de functionaris.

Voor het takenpakket zou vanuit de status quo aan de volgende zaken gedacht kunnen worden:

- Goed in kaart brengen van de thans actieve ondernemers, contact leggen, bevragen op problemen en ambities en op deze basis een organisatieplan voor het centrummanagement ontwikkelen.
- Belangenbehartiging van de ondernemers bij de gemeente organiseren, structureren en professionaliseren. En op die basis komen tot een goede verdeling van rollen en verantwoordelijkheden tussen ondernemers en gemeente.
- In gang zetten van een of meer concrete acties, bijvoorbeeld een gevelplan (zie volgende paragraaf).

Verder is het zaak dat het bestuur van het centrummanagement enige afstand kent van individuele ondernemingen. De gezamenlijkheid is het uitgangspunt, niet de behartiging van de belangen van een enkeling. Het kan daarbij helpen wanneer gekozen wordt voor een onafhankelijk voorzitter. Dat is de modus in de meerderheid van centrummanagementorganisaties in het land.

Tot zover deze beschouwing over het belang van versterkt 'zelfbestuur' door ondernemers. Dat versterkte zelfbestuur is nodig: de sfeer tussen ondernemers en gemeente behoeft verbetering, de slagkracht van de georganiseerde ondernemers moet groter worden en in de transitie van het dorp is het van belang dat ondernemers kunnen meepraten met een eigen kennispositie en met een eigen

investeringsmogelijkheid. Een ondernemersfonds is een goed instrument om aan die versterkte regie te werken en is ook een logische doorontwikkeling van de reclamebelasting in het centrum en de BIZ in Dobbewijk. OVV en COV zijn bereid om samen met de gemeente naar de mogelijkheden te kijken.

Op voorhand stellen we al vast dat gemeenten waar al langere tijd zo'n fonds bestaat, een dynamisch speelveld hebben, met een constructief-zakelijke sfeer tussen ondernemers en overheid. Het werkt een stuk beter wanneer de ondernemers zelf goed georganiseerd zijn en over een structurele financiële positie beschikken, in plaats van de regie over te laten aan de gemeente.

## 12. Gevelfonds

Centrumgebieden zijn ingewikkeld, en zeker centrumgebieden met een historisch karakter. Er komt van alles bij elkaar: wonen, ontmoeting en evenementen, horeca, winkels, cultuur, erfgoed. Parkeren en verkeer spreken nooit vanzelf. En het wordt nog ingewikkelder, nu ook groen en verduurzaming als waarden zijn toegevoegd en de retailmarkt geen zekerheden meer kent. Wie centrumvisies uit willekeurig welke gemeenten open slaat, stuit voortdurend op het woord 'balans'. En terecht. Het gaat allemaal om maatvoering. Op een bedrijventerrein kan de overheid zich nog goeddeels terugtrekken. Er zijn in den lande tal van voorbeelden van plekken waar de ondernemers zelf de regie voeren over beheer, inrichting en beveiliging van het terrein. Vaak beschikken ze daarvoor over het gemeentelijk onderhoudsbudget. En er zijn ook winkelcentra met een mono-eigenaar waar de gemeente nauwelijks nog een taak heeft, anders dan de openbare orde garanderen.

Maar in historische centrumgebieden is zo'n vergaande delegatie van taken en middelen niet goed denkbaar. Er spelen naast de private optie om geld te verdienen en inkomen te genereren teveel publieke belangen op het gebied los te laten: de huiskamerfunctie van het centrum voor het hele dorp, de stad of de regio; de woonwaarde, de cultuur en de geschiedenis. Bovendien is in centrumgebieden het vastgoedeigendom versnipperd. Er zijn heel veel betrokken partijen. En het werk is ook nooit klaar. Daarom is het managen van een centrumgebied altijd een kwestie van goed samenwerken en co-creëren. Dat maakt het toerusten van de ondernemers zo belangrijk. Intussen blijft de vraag welke instrumenten de gemeente zelf heeft, los van de budgetten voor de infrastructuur en de openbare ruimte en los van de ordehandhaving. Voor Voorschoten is die vraag temeer aan de orde, gezien het sobere financiële perspectief.

Meer specifiek is de vraag wat we kunnen doen om de komst van jong en innovatief ondernemerschap naar het centrum te bevorderen. We willen immers dat het centrum de motor wordt van de vernieuwing van het dorp. We willen binnen de beperkingen toch de mogelijkheden onderzoeken voor twee financiële regelingen.

Ten eerste een garantstelling voor starters en nieuwkomers die passen binnen het wensprofiel. Starters zijn vaak afhankelijk van een mix van financiering: commercieel krediet, sociaal krediet, huurreductie, particulier vermogen. Een garantie – tot enkele tienduizenden euro's – van overheidswege kan het vertrouwen van andere financiers in de onderneming versterken en zo een daadwerkelijke start ondersteunen.

Ten tweede een gevelfonds. Gevelfondsen zijn in sommige gemeenten – waaronder de burens in Wassenaar – ontdekt als effectieve interventie. Veel in aanleg historische winkelstraten zijn na de jaren zestig voorzien van open winkelpuien, met veel glas en staal. Het idee was om zoveel mogelijk licht en etalageruimte in de winkel te krijgen en zoveel mogelijk interactie tussen binnen- en buitenruimte. Maar achteraf wordt met spijt op die ingreep terug gekeken. Veel historische panden zijn verminkt. Wie de oorspronkelijke schoonheid wil zien, moet naar boven kijken. Gevelfondsen blijken een effectieve manier te zijn om eigenaren en gebruikers van panden te stimuleren om de oorspronkelijke gevel (min of meer) terug te brengen. Het gaat vaak om laat-negentiende-eeuwse panden, die tegenwoordig wellicht al een monumentenstatus zouden hebben. Vanuit een gevelfonds wordt een deel van de kosten voor het herstel vergoed.

Het mechanisme achter het succes van gevelfondsen is het appel op de motivatie. Fondsen worden in eerste instantie gebruikt door voorlopers: ondernemers die zicht hebben op de context van hun pand en het herstel zien als een aanwinst. In de praktijk blijkt hun voorbeeld anderen te inspireren. En hoe meer panden mee doen hoe goedkoper het wordt. Het gaat er om met het gevelfonds de pioniers te identificeren.

### 13. Omgevingsplan

De voorliggende notitie is een gebiedsvisie. Vaststelling door de raad maakt er een legitiem instrument van om plannen mee te beoordelen, maar echte rechtsgeldigheid wordt pas verkregen met de status van een omgevingsplan. Daarmee is gelijk gezegd dat deze notitie in de context van de Omgevingswet geplaatst moet worden.

De Omgevingswet schept de mogelijkheid om de gebruikers van de ruimte in de regisseursstoel te plaatsen.

De vergaande consequenties van deze korte zin vergt een behoorlijke overdenking. Als we om ons heen kijken, zien we in tal van gemeenten omgevingsvisies en – plannen die erg lijken op de aloude, overheidsgeleide structuurplannen en bestemmingsplannen, met hooguit wat meer panelgesprekken en ontwerpateliers voor de liefhebbers.

Dat is op zich geen wandaad, maar het is een negeren van het potentieel van de wet. In de wet gaat alles om de kwaliteit van de argumentatie. De wet stelt de gebruiker van de ruimte in de gelegenheid om een eigen visie te geven op zijn ambitie of initiatief. De omgevingsvisie geeft hem een kader om zijn argumentatie op te ijken: ‘waar wil deze gemeenschap dat ik op aanspreekbaar ben?’ Het gaat niet meer om allocatiebeleid – ‘deze functie mag in dat gebied en al het andere is verboden’. Het gaat om het opstellen van een gezamenlijke agenda, die gebruikers van de ruimte in staat stelt zich een beeld te vormen: wat wil deze gemeenschap? Kan ik daar iets aan toevoegen? Ben ik welkom genoeg om een rendement te halen uit mijn investering? Hoe staat het met de entree van nieuwkomers, jongeren en nieuwe bedrijvigheid?

Economie, woningbouw, demografie en energiehuishouding veranderen razendsnel. De oude bestemmingsplan systematiek – waarbij je met een snelle blik op een plan kon zien of een initiatief wel of niet was toegestaan – was verouderd: veelvuldig moeten initiatieven behandeld worden met spoedprocedures, vanwege een niet-voorzien maar wel welkome afwijking van het plan. De Omgevingsvisie moet dat ondervangen. Niet alleen voor de huidige kenners en gebruikers van de ruimte, maar ook voor de nieuwe initiatieven die nu nog helemaal niet in beeld zijn. Een investeerder van buiten – variërend van een horecaondernemer die wil uitbreiden tot een gezin dat een huis wil uitbouwen tot kangoeroewoning - moet in het omgevingsplan kunnen zien of hij welkom is om een gesprek aan te gaan en waar dat gesprek over gaat en wat er in termen van kwaliteit en toevoeging van hem verwacht wordt. Het is geen ‘aftest planologie’, maar ‘argumentatie planologie’.

De Omgevingswet is niet alleen een onderstreping van de snelheid van demografische ontwikkelingen, waaronder ruimtelijke plannen snel veranderen. Het is ook een onderstreping van de emancipatie van de gebruiker. De wet gaat uit van de mogelijkheid dat gebruikers en investeerders nieuwe informatie en kansen signaleren. Dat brengt de overheid in een andere rol: niet meer bepaler, maar bewaker van de kwaliteit.

Een praktisch voorbeeld: er zijn vragen gesteld over de gemeentelijke visie op een multifunctionele accommodatie in het centrum, op de toekomst van de Kruispuntkerk, op de toekomst van het Churchillplein en op de horecalocaties in de Voorstraat. In de oude ruimtelijke ordening zou dat werken: iemand die iets wil, kijkt wat de bestemming is van deze plekken en weet waar hij aan toe is. In de nieuwe orde zou dit soort ‘duidelijkheid’ teveel uitsluiten. De kaarten kunnen in korte tijd anders liggen, initiatiefnemers en ondernemers verschillen onderling, enzovoort. Een nieuw omgevingsplan moet niet een nauwkeurige planning, maar een kwaliteitsniveau vastleggen.



Hoe dan ook wordt van gebruikers van de ruimte creativiteit verwacht. De tijd dat je een gebouw uit een catalogus kiest en kunt volstaan met te controleren of het mag volgens het bestemmingsplan, is voorbij.

Ook 'oud': passief wachten tot iemand naar de gemeente komt en het bestemmingsplan raadpleegt. 'Nieuw' is dat een omgevingsplan ook actief als acquisitie-instrument gehanteerd kan worden door gemeente en ondernemers: 'dit is wat we willen, spreekt het je aan, pas jij hierin'?

Er gaat zeker onderscheid komen tussen conserverende omgevingsvisies en dynamische omgevingsvisies. En als het goed is, zijn die verschillen terug te voeren op de aspiraties van de bevolking.

De Omgevingswet stelt ook andere eisen aan bestuurders en ambtenaren dan tot op heden het geval was. Ze moeten geoutilleerd zijn voor een inhoudelijk gesprek over de ruimte en over ontwikkellocaties. Het wordt minder het toepassen van regels en meer een vorm van regievoering.

En tenslotte stelt de Omgevingswet andere eisen aan investeerders en ontwikkelaars. Sommige ontwikkelaars hebben de reputatie dat ze precies willen weten wat de geldende regels zijn waar ze zich aan moeten houden. Daarna kunnen ze gaan calculeren. Die ontwikkelaars gaan het moeilijk krijgen. Calculeren volstaat niet meer, het gaat echt om mee-ontwikkelen.

Nog een laatste verschil met 'oud' is dat ruimtelijke afspraken een meer tijdelijk karakter kunnen krijgen. Voorschoten wil zich – zoals al betoogd – meer richten op 'young urban entrepreneurs'. Bij die groep is veel ambitie tot wat stedenbouwkundigen 'placemaking' noemen: een gebied uittesten en proefondervindelijk onderzoeken wat het dna is. Dan kunnen tijdelijke architectuur, tijdelijke infrastructuur, tijdelijke bestemmingen van bestaande architectuur en tijdelijke, weer verwijderbare toevoegingen aan bestaande architectuur bij behulpzaam zijn. Een nabij voorbeeld is het Nico van der Horst park, net over de gemeentegrens in Leiden. Het is een park met een bijzondere doelgroep. En het demonstreert dat met tijdelijkheid toch kwaliteit te bereiken is.

Wat is tijdelijk? Een simpele rekensom: bekijk wat voor kwaliteit je kunt bereiken wanneer je een object afschrijft in 12 of 15 jaar. Dat is lang genoeg om de huidige generatie te bedienen, en kort genoeg om leereffecten te incasseren.

De vernieuwing van Voorschoten is meer een zaak van heel veel kleine ingrepen dan van een groot en overheidsgeleid masterplan. Een voorbeeld van hoe dat praktisch werkt, is de 'vlikobak metafoer'. Die metafoer komt uit de nadagen van de stadsvernieuwing in de grote steden, in de jaren tachtig. De stadsvernieuwing begon met de grote complexen in collectief bezit: het eigendom van de gemeentelijke woningbedrijven (die toen nog bestonden) en van de corporaties. Zo kon je massa maken. Aan het einde kwamen de wijken met veel particulier bezit in zicht. Dat was veel moeilijker: waar te beginnen? De vlikobak metafoer is afkomstig uit zo'n wijk: vergrijsd en wat haveloos (bewoners investeren de laatste twintig jaar van hun leven amper meer in hun huis). Op enig moment komt een jong pioniersgezin de straat binnen, zet een bouwcontainer neer en begint te timmeren. Als de 'timing' goed is en dat gezin krijgt de nodige steun in het nemen van een moedige, pionierende investeringsbeslissing, kan het zijn dat twee jaar later de hele straat vol vlikobakken staat. Wat de publieke dienst moet doen, is het signaleren en honoreren van dat voorloperschap: alle steun voor dat pionierende gezin. Dat klinkt plausibel, praktisch en kleinschalig, maar het vergt wel een bepaalde 'mindset'. De ruimtelijke planning is stevig geworteld in het gelijkheidsrecht: de voorschriften gelden voor iedereen. En nu moet je ruim baan geven aan enkelingen, alleen maar omdat je hoopt dat ze als pioniers gaan zorgen voor een zwaan-kleef-aan effect. Daar zit een zekere paradox in: om

praktisch en kleinschalig handelen mogelijk te maken, heb je een vergaande visie voor acht of twaalf jaar nodig. De pioniers moeten immers weten dat ze welkom zijn.

## 14. Sluitingstijden en evenementen

We hebben het centrum van Voorschoten gepositioneerd als huiskamer van het hele dorp en als motor van de vernieuwing van het dorp die voor de komende twee decennia in het verschiet ligt. Het aantrekkelijk maken van het centrum voor 'young urban entrepreneurs' is daar op gericht.

Op dit moment is het klimaat tussen ondernemers en bewoners in een deel van het centrum matig. Dat leidt tot een cascade van klachten, ook wanneer bij de grondslag van die klachten vraagtekens kunnen worden gezet. Veel van de klachten gaan bijvoorbeeld over stemgeluid. Wanneer en hoe laat wordt menselijk stemgeluid overlast?

De gemeente is eraan gehouden om op klachten te acteren. Dat zullen we ook doen. Maar we voorzien wel dat met goede organisatie van de ondernemers, met goede beheersafspraken, goede 'hospitality' van de ondernemers naar de bewoners en een nieuwe dynamiek in het centrum in de toekomst een andere inkadering mogelijk is. Daar lopen we in deze paragraaf al op vooruit.

Sluitingstijden voor de horeca en evenementenbeleid zijn te beschouwen als gebruiksvoorwaarden van het centrum. Iedereen is welkom en iedereen moet zich veilig voelen in het centrum. Maar daar zijn enkele spelregels voor nodig. Die spelregels moeten passen bij het karakter van het centrum: huiskamer van het dorp en 'pilot' voor nieuw ondernemerschap. Het centrum is geen uitgaansgebied en ook geen toeristische hotspot. Uitgaanspubliek en toeristen zijn van harte welkom, maar ze bepalen niet het karakter van het gebied en ze zouden ook niet het uitgangspunt bij het vaststellen van de regels moeten zijn.

Dat zijn ze op dit moment wel. Voorschoten volgt het Leidse sluitingstijdenregime. De Leidse sluitingstijden zijn het gevolg van een langdurig proces van aanpassing – inclusief een referendum van lang geleden – aan de status van studentenstad en uitgaanscentrum.

De Leidse cafés sluiten – los van corona – in het weekend om 02.00 uur. Er kan zich dus op dat tijdstip een piek in lawaaiig vertrekverkeer afspelen. Dat had anders kunnen uitpakken. Zo heeft Groningen – ook bij uitstek een studentenstad – helemaal geen sluitingstijden meer. Het uitgaanspubliek vertrekt geleidelijk, in de loop van de nacht. Een verschil is wel dat Leiden alleen op de Nieuwe Bestenmarkt een klein uitgaanscentrum heeft en dat de overige horeca verspreid is. Groningen heeft een grotere concentratie in Poelestraat en Peperstraat.

Het verschil geeft al aan dat er ook in min of meer vergelijkbare gevallen een zekere 'pad-afhankelijkheid' bestaat: het hangt af van lokale ervaringen. En geen van beide steden geldt als ideaal. In weekends, op warme dagen en bij hoogtijdagen zijn spanningen bijna onvermijdelijk. Het gaat ook niet om een ideaalbeeld, het gaat om beheersbaarheid en leefbaarheid.

Als we naar het klacht patroon over de horeca in Voorschoten kijken, dan valt op dat het niet zozeer om openbare orde vragen gaat, zoals in de studentensteden wel het geval is (vechtpartijen, dronkenschap, vandalisme, drugsmisbruik). Openbare orde kwesties hebben politie-ingrijpen en –toezicht nodig. Het Voorschotense klachtenpatroon is meer te typeren als overlast en dan met name geluidsoverlast: hard praten bij het afscheid, ook ver voor sluitingstijd.

De vraag is of er een vorm van maatwerk mogelijk is in de Voorschotense sluitingstijden, uitgaande van het Voorschotense overlastpatroon. Het probleem is dat de synchronisatie van de Voorschotense met de Leidse sluitingstijden ook te maken heeft met de handhaafbaarheid: bij de chronisch krappe politiecapaciteit is het zaak de regels zo eenvoudig mogelijk te houden. Als het

Voorschotense sluitingstijdenregime zou gaan afwijken van Leiden, zou er dus een aanvullende vorm van handhaving nodig zijn.

Het ligt voor de hand om daarin een verantwoordelijkheid te vestigen voor de ondernemers zelf. Het is een overzichtelijk gebied, een steward die vertrekkend publiek aanspreekt en open staat voor signaleringen van bewoners kan al veel uitrichten. Daar is een vorm van collectieve organisatie voor nodig, bijvoorbeeld onder auspiciën van het centrummanagement. Zo kunnen de ervaringen van de steward worden geïnventariseerd en kan na verloop van tijd tot nadere afspraken worden gekomen, bijvoorbeeld over het vrijlaten van de sluitingstijden.

Ook voor evenementen geldt een 'Voorschotense schaal'. Als het centrum huiskamer en motor voor vernieuwing is, betekent dat, dat het dorp zich het centrum ook mag toe-eigenen.

Er moet volop ruimte zijn voor wijkfeesten, kinderfeesten, markten en andere activiteiten. De openbare ruimte moet uitnodigen tot gebruik en moet daar ook voor worden ingericht, met kinderspeeltuig, een Cruifcourt, een waterkraan. We streven in overleg met de ondernemers de beschikbaarstelling van sanitair na. Als bewoners uit een buitenwijk zich in het centrum met een activiteit willen manifesteren: wees welkom. Een initiatief voor een schaakbord: wees welkom.

Dat hartelijke welkom kan alleen onder de premisse dat evenementen niet gelijk staan met overlast. Voorschoten is een 'sophisticated' markt. Terughoudendheid met versterkte muziek en zelfdiscipline in het opruimen van rommel, heel laten wat heel hoort te zijn: we denken dat het kan in Voorschoten.

## 15. Samenhang met Economische Agenda en politieke opinievorming

In deze paragraaf behandelen we in het kort wee onderdelen van de politieke context waarin deze centrumvisie terecht komt: de samenhang met de Economische Agenda voor de periode 2016-2019 en de op gang gekomen politieke opinievorming over de lokale economie.

Eerst de samenhang met de agenda.

We kunnen de relatie tussen de voorliggende centrumvisie en de eerdere economische agenda met twee woorden typeren: voortschrijdend inzicht. De analyse van de kwaliteiten van Voorschoten als een dorp met een goed woonklimaat en een behoorlijk voorzieningenniveau is natuurlijk net zo snel veranderd. Maar het vertrekpunt voor het beleid is wel anders. In 2016 was het beleid nog een reactie op de langdurige gevolgen van de kredietcrisis. Het gevaar van leegstand werd gesignaleerd en van de toen nog te ontwikkelen regionale retailvisie werd verwacht dat kwetsbare winkellocaties zouden afvallen en detailhandel meer naar het centrum zou worden bewogen.

Als we nu de centrum-aspecten van beide documenten naast elkaar zetten, zien we de volgende accentverschuivingen.

<b>Economische Agenda 2016-2019</b>	<b>Centrumvisie 2020</b>
Acceptatie van kleine lokale economie	Problematisering van kleine economie, Voorschoten heeft meer arbeidsplaatsen nodig als drager van een functioneel veelzijdig dorp
Bestrijding leegstand detailhandel door concentratie in centrum	Bestrijding leegstand detailhandel door toelaten en uitlokken van nieuwe vormen van retail en consumentendiensten
In regionale detailhandelsvisie keuzes maken	Keuzes zijn niet opgevolgd. De markt is sterker dan de leer
Versterking ontmoetings- en huiskamerfunctie van het centrum	Centrum als motor voor vernieuwing van het dorp en voor het aantrekken van jong ondernemerschap. Versterking thuismarkt door 'urban living' in het centrum
Verrijking van het centrum door aanleg van een haven	Geen verwachtingen meer ten aanzien van een haven
Samenwerking winkeliers, vastgoedeigenaren en maatschappelijke organisaties is noodzakelijk	Versterking van organiserend vermogen van de centrumondernemers is noodzakelijk
Meer horeca in centrum. Aaneengesloten horecagebied in Voorstraat.	Veel vrijheid in ondersteunende horeca, stimuleren van nieuwe horecaformules
Sanering voorzien van deel kantorenbestand in het centrum. Belangstelling gesignaleerd voor meer kantoorruimtes bij de stations.	Opleving vraag naar kleinere kantoren kan voor centrum interessant zijn.
Van de 1300 zzp-ers in Voorschoten zegt 23% zich in een bedrijfsverzamelgebouw te willen vestigen. Gemeente staat open voor particuliere initiatieven om tot een 'incubator' te komen.	Actualiteit nog groter geworden.

Als we de verschillen in de tijd moeten duiden, dan zien we in 2020 ten opzichte van 2016:

- Nog meer afstand van de klassieke detailhandel als drager van het centrum
- Meer ruimte voor ondernemers en gebruikers van de ruimte, vanuit de filosofie van de Omgevingswet
- Actiever werven van 'young urban entrepreneurs'
- Verdichting van het centrum door 'urban living', daaronder begrepen seniorenappartementen
- Grote waarde aan zelforganisatie en zelfbestuur van ondernemers.

Dan komen we op de politieke visievorming rondom het centrum van Voorschoten. In het kader van de discussie over de Economische Agenda, hebben vijf raadsfracties op voorhand al een aantal inzichten en ambities op papier gezet, op verzoek van de portefeuillehouder Economische Zaken. Het gaat om Groen Links, Voorschoten Lokaal Sterk, de VVD, ONS Voorschoten en de PvdA. Met name laatste twee schriftelijke bijdragen zijn substantieel. De PvdA-notitie heeft de titel 'Aan de slag!' meegekregen.

Zonder recht te doen aan het grote aantal suggesties en speerpunten van de afzonderlijke fracties, zien we wel een politieke consensus oprijzen op een aantal thema's:

- Er is veel steun voor het beeld van het centrum als een functioneel gemengd gebied, met wonen en werken, commerciële activiteiten en niet-commerciële activiteiten. In de politieke beeldvorming lijkt al afscheid genomen te zijn van het centrum als vooral een winkelgebied
- Er is steun voor uitbreiding van het horeca-aanbod, zij het dat het dan gaat over een diversiteit aan voorzieningen en niet strikt over cafés en restaurants. Over de vraag naar concentratie – een 'horecaboulevard' – of spreiding in de Voorstraat, wordt niet eenduidig gedacht.
- Het algemene beeld is dat Voorschoten meer ondernemerschap nodig heeft en dat daarbij sterk wordt gekeken naar jong en kleinschalig. Een van de partijen verbindt aan deze voorkeur expliciet de vaststelling dat de lokale economie nu te klein is om het gewenste niveau van welvaart en welzijn te kunnen borgen.
- De suggestie wordt gedaan om de woningbouwagenda te verbinden met de economische agenda. Differentiatie en modernisering van het woningbestand ka de koopkrachtbasis voor de lokale economie ondersteunen.

Een opvallend verschil tussen de politieke opinievorming en de voorliggende centrumvisie is de mate van locatiegerichtheid. De politieke discussiebijdragen bevatten concrete uitspraken op straat- en pandniveau. De centrumvisie onthoudt zich daar grotendeels van, om twee redenen:

- De Omgevingswet beoogt een einde te maken aan de functietoewijzing door de overheid conform de oude bestemmingsplannen. In plaats daarvan gaat het veel meer om het vastleggen van een kwaliteitsniveau, waarbinnen gebruikers en investeerders hun voorstellen kunnen formuleren. De wet geeft veel mogelijkheden tot initiatief aan participatie aan de gebruikers. Het is aan hen om tot een invulling op pandniveau te komen. Natuurlijk is de filosofie van de wet nog niet getoetst aan de praktijk. Maar een centrumvisie die wordt vastgesteld aan de vooravond van de invoering van de wet, moet op z'n minst rekening houden met de filosofie van de wet.

- In de ruige marktomstandigheden van deze jaren zijn geen zekerheden meer over branches, functies en bestemmingen. Het staat vast dat er nieuw economische activiteiten gaan komen. Maar de consequenties voor pandgebruik en ruimte zijn nog lang niet duidelijk. Het gaat nu om het vastleggen van een kwaliteits- en ambitiebeeld. Dat is de basis om proposities van ondernemers en andere gebruikers te begeleiden naar een passend resultaat.

## 16. De botsproef

De voorliggende notitie beschrijft de ruimte voor de functionaliteiten die het centrum van Voorschoten wil gaan bieden. De notitie staat sterk in het licht van de Omgevingswet. We geven hier een paar voorbeelden van hoe concrete initiatieven voor het centrum in de context van die wet kunnen uitpakken.

Onderstaande matrix somt een aantal voorbeelden op van particuliere initiatieven. Het zijn fictieve gevallen, maar we verwachten wel dat Voorschoten de komende jaren met dit soort vragen te maken krijgt. We gaan er in de voorbeelden van uit dat de gemeente steeds in z'n publieke rol wordt aangesproken en niet als beoogde mee-investeerder of financier.

Inhoud particulier initiatief	Begin van vragen en observaties die gemeente op tafel zal leggen bij argumentatie conform de omgevingswet
Yogastudio in de Schoolstraat met ondersteunende horeca en klein buitenterras voor non-alcoholica	Past in het ambitiebeeld van deze notitie. Maar een studio is vrij gesloten. Is er een manier waarop de entree kan bijdragen aan de beleving van de straat, open receptie of iets dergelijks? Demonstraties in de buitenruimte, deelneming aan evenementen? Vroeg in het proces checken of er technische belemmeringen zijn voor studio en terras, bijvoorbeeld van brandweertechische aard
Appartementencomplex voor senioren op het Churchillplein	Past in het ambitiebeeld. Aandachtpunten zijn parkeren, aanpasbaar bouwen (appartementen eenvoudig geschikt maken voor ander gebruik, bijvoorbeeld door jongeren), combinatie met gemaksvoorzieningen, ontmoetingsplekken en met een goede 'interface' met buitenwereld (semi-openbare functies in de plint, straatleven uitlokken), kijken of er een doorstroomplan mogelijk is (bewoning van de appartementen door senioren die elders in Voorschoten een groot huis achterlaten)
Nieuw restaurant in Voorstraat	Past in ambitiebeeld en markt biedt ruimte. Vraag naar een rustige presentatie, die 'dedicated' restaurantbezoek uitlokt (geen zwerfgedrag als op een uitgaansboulevard). Goed beheersplan maken, teneinde goede relatie met bewoners te vestigen. Stewardship in de nabije omgeving.
Bierbrouwerij in de Kruispuntkerk	Kruispuntkerk is blikvanger van het centrum, maar inrichting voor een publieke functie ligt ver buiten de financiële mogelijkheden van de gemeente. Daarom is passend commercieel gebruik welkom. Een bierbrouwerij en ontvangstruimte gemodelleerd naar de Jopenkerk in Haarlem, is een optie
Werkplekverhuurder in Kruispuntkerk	Past ook in het ambitiebeeld: creëert een ontmoetingsplek en uitvalsbasis voor de vele zelfstandigen in Voorschoten. Er zijn tal van professionele initiatieven (bijvoorbeeld Regus) om micro-ondernemers een sfeervolle en flexibele werkplek te bieden.
Vintage boutique, bovenkant van het tweedehands circuit. Inclusief koffiecórner	Goede toevoeging aan het ambitiebeeld. Schept mogelijkheden voor een 'low budget economy'.



	Gesprek nodig over financiële verwachting: huurprijzen moeten een vintagewinkel toelaten
--	---

Het argumentatief gesprek over dergelijke initiatieven vergt een andere rol van de overheid: minder controleren, meer inhoudskennis om de vragen in de rechterkolom op tafel te kunnen leggen. De gemeente moet zich daarvoor toerusten. En er zijn ook consequenties voor college en raad. Het is misschien wel veel moeilijker om te leven vanuit onzekerheid en vertrouwen (nieuwe situatie) als vanuit vaste lijnen en controle (oude praktijk). Daar staat de bonus van de Omgevingswet tegenover: een 'inclusieve' verantwoordelijkheid van de gebruikers van de ruimte. En goed kunnen meebewegen met de behoeften van de veranderende bevolking. De verwachting in het land is dat de omslag voor veel gemeenten niet gaat lukken, althans niet binnen enkele jaren. In die gemeenten zal het 'omgevingsplan' niet veel meer zijn dan een andere naam voor het oude bestemmingsplan. Voorschoten wil bij de groep horen waar het wel gaat lukken. Het dorp is er aan toe.