

Startnotitie

Ontwikkelvisie centrum

Versie 25 mei 2022

Z/21/057658/302707



Bijlage 1 : Participatie en communicatieplan

Inleiding

De gemeenteraad voert haar kaderstellende rol onder meer uit met 'voorkantsturing'. Voorkantsturing is bedoeld om aan het begin van een beleidsvormingsproces kaders mee te geven op inhoud en proces. De raad geeft aan hoe dat proces eruit moet zien, welke rol de raad hierin heeft en of/hoe burgers worden betrokken. De raad stelt het proces vast en kan het college inhoudelijke aandachtspunten meegeven voor de uitwerking.

Met deze startnotitie wordt het proces en de aandachtspunten vastgesteld voor het opstellen van de Ontwikkelvisie centrum.

Aanleiding

In 2019 heeft het college van B&W besloten om in co-creatie te werken aan een heldere profilering voor (het centrum van) Voorschoten. Een heldere profilering draagt bij aan de economische en maatschappelijke versterking van Voorschoten. Het vormt een bindende factor in de samenleving van Voorschoten, waardoor bewoners, bezoekers en bedrijven zich aangetrokken en verbonden voelen en uitgenodigd worden om gezamenlijk te investeren¹.

De Gemeenteraad heeft op 28 januari 2021 de Gebiedsvisie Centrum Voorschoten (rapport Blauwberg) vastgesteld. Deze Gebiedsvisie Centrum Voorschoten vormde het ontwikkelkader voor de actualisatie van de Economische Visie op het gebied van horeca en detailhandel en de Economische Agenda en als sectorale inbreng voor ruimtelijke kaders in de toekomst. Beide beleidsstukken zijn op 10 juni 2021 door de raad vastgesteld. Nu staan we aan de vooravond van het opstellen van de Ontwikkelvisie Centrum. Hierin worden met name de *ruimtelijke* kaders voor toekomstige ontwikkelingen in het centrum vastgelegd.

Het is van belang een ruimtelijk kader vast te stellen voor ontwikkelingen in het centrum. In het centrum zijn meerdere potentiële ontwikkellocaties aan te wijzen. Het ruimtelijk kader dient te borgen dat de afzonderlijke ontwikkelingen elkaar versterken en een bijdrage aan het hogere doel: een Vitaal en toekomstbestendig centrum van Voorschoten. In het 1^{ste} kwartaal van 2022 is Kuiper Compagnons gevraagd om de gemeente hierin te ondersteunen. De ontwikkelvisie van het centrum draagt bij aan het versnellen van initiatieven en ontwikkelingen in het centrum en zorgt voor een kwaliteitsslag. De wens is dat het leidt tot inspiratie en verleiding voor nieuwe initiatiefnemers.

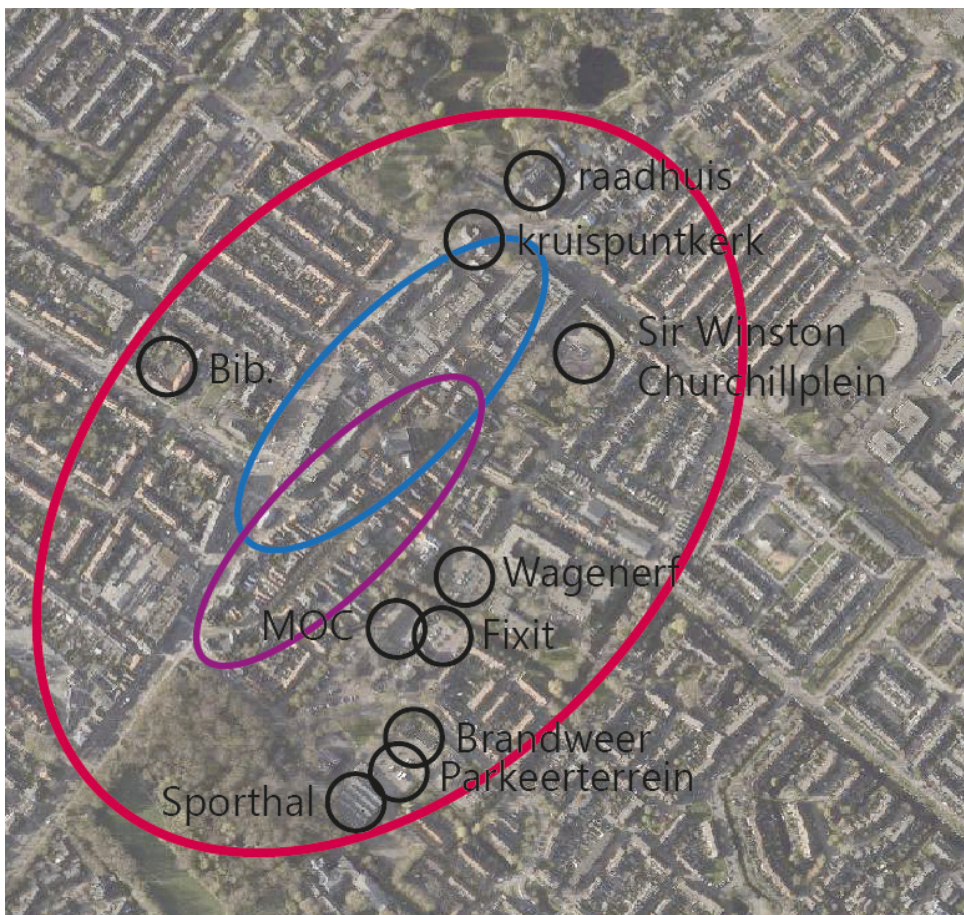
De ontwikkelvisie centrum is een opmaat voor de omgevingsvisie die voor de gehele gemeente opgesteld moet worden. De ontwikkelvisie centrum vormt hiermee de basis voor het opstellen van een omgevingsvisie en een omgevingsplan.

¹ Opdracht Programma centrumvisie 8 april 2021

Wat is de opgave?

Om in de toekomst Voorschoten vitaal en levendig te houden is het van belang de economische draagkracht van voorzieningen op orde te houden. Niet alleen winkelen en boodschappen doen, maar ook horeca, wonen, cultuur en evenementen spelen daarbij een prominente rol. Daarnaast is er behoefte aan voldoende woningen voor starters en senioren. Tevens zien we dat de druk op de openbare ruimte toeneemt, we moeten verduurzamen en leegstand dient te worden tegengegaan.

De Ontwikkelvisie Centrum geeft straks voor het centrum als geheel en voor de potentiële ontwikkellocaties in het bijzonder de ruimtelijke kaders om zoveel mogelijk van deze wensen en ambities in hun samenhang (integraal) waar te kunnen maken. De spelregels, kernwaarden en uitgangspunten kunnen dienen als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. De Ontwikkelvisie Centrum omvat straks tevens een uitvoeringsstrategie waarin met name de financiële haalbaarheid en de fasering worden beschreven. In de uitvoeringsstrategie wordt tenslotte ook de vraag beantwoord: 'Wie doet wat?'. De Ontwikkelvisie Centrum heeft een tijdshorizon tot 2040.



De bovenstaande kaart geeft het centrum weer en potentiële initiatieven op het gebied van woningbouw zoals de ontwikkelingen van de Kruispuntkerk en het MOC-terrein, maar het gaat

niet alleen om initiatieven vanuit woningbouw; ook een evenemententerrein, een centraal plein is wenselijk en wordt nagedacht over de balans in relatie tot wonen en horeca in de Voorstraat versus ruimte voor andere horeca elders.

De aanpak

Om te komen tot de ontwikkelvisie centrum worden er een 3-tal fases doorlopen; De eerste fase wordt voor de zomervakantie 2022 afgerond. Aan het eind van fase 2 zal een thema-avond in de raadscommissie worden georganiseerd. Dit is het moment waarop de bouwsteden voor de Ontwikkelingsvisie Centrum al wel op tafel liggen, maar er nog wel keuzes moeten worden gemaakt. De thema-avond is gepland in het najaar van 2022. Daarna volgt de uitwerking in fase 3, waarna de Ontwikkelvisie Centrum eind 2022 wordt vastgesteld.

WAT SPEELT ER?

1. INVENTARISATIE/ANALYSE



WAT WILLEN WE BEREIKEN?

2. RUIMTELIJKE VISIE OP HOOFDLIJNEN (OPGAVEN EN AMBITIES)



HOE GAAN WE HET BEREIKEN: WIE & WAT HEBBEN WE WANNEER NODIG?

3. UITWERKING, ACTIELIJST EN UITVOERINGSSTRATEGIE

Participatie – en communicatie

Bovenstaande wordt vergezeld met een participatie – en communicatieplan². Van buiten naar binnen wordt achtereenvolgens onderscheid gemaakt tussen Belangstellenden, Belanghebbenden, Vertegenwoordigers centrum, Initiatiefnemers, Projectgroep, College en gemeenteraad. Per doelgroep worden de geëigende participatie en communicatiemiddelen ingezet. Zo wordt er met de initiatiefnemers (Kruispuntkerk, Woonzorg Nederland en anderen) individuele gesprekken gevoerd. De raad wordt uitgenodigd te reageren op de startnotitie in de commissie. Tevens zal er een thema-avond met de raad in fase 2 worden georganiseerd.

Er zal gewerkt worden met een meedenkgroep met stakeholders welke wij actief zullen benaderen om deel te nemen.. Daarnaast zal een oproep worden gedaan in de media om zich aan te melden voor de meedenkgroep. De meedenkgroep komt elke fase ten minste één maal bij elkaar.

² Zie bijlage 1

Wat hebben we tot nu toe opgehaald?

Op dit moment bevindt het traject zich in fase 1; het inventariseren en analyseren. Dit doen we enerzijds aan de hand van het inventariseren van de wensen, behoeften en initiatieven die er zijn. Onderstaand een weergave van wat ambtelijk per beleidsveld is opgehaald. De raad wordt uitgenodigd deze beleidskaders desgewenst aan te vullen cq. aan te passen.

Wonen

Een aandachtspunt is het huisvesten van de juiste doelgroepen. De woningbouwlocaties in het centrum zijn met name geschikt voor jongeren en senioren. Vastgesteld volkshuisvestelijk beleid geeft aan dat de volgende uitgangspunten meegenomen moeten worden bij woningbouwontwikkeling;

- Tenminste 25% sociale woningbouw en 20% middensegment (middenhuur en goedkope koop)
- Zelfbewoningsplicht voor goedkope koopwoningen
- Instandhoudingstermijn voor het sociale en middensegment
- Particuliere verhuurder met meer dan 10 sociale huurwoningen dienen zich ook aan te sluiten bij het woonruimte-verdeelsysteem.

Een kritische noot is wenselijk, daar waar we rekening moeten houden met de (landelijke) opgave die in zet op het 2/3e betaalbaar realiseren van woningen (tot aan de NHG-grens) en de wens om ten minste 50% hiervan te laten bouwen door corporaties. Afhankelijk van de collegevorming kan het percentage sociaal lokaal een hogere maatlat krijgen. Ook de actualisatie van de Regionale Woonagenda speelt hierbij een rol, welke vastgesteld zal worden in december.

Stakeholders: woningcorporaties, de kerngroep Wonen en Bouwen en eventueel particuliere verhuurders.

Cultuur

Voorschoten kenmerkt zich door een rijk verenigingsleven. De gemeente wil rekening houden met de breed gedragen cultuur en dit uitdragen in het dorp, dit kan door middel van het faciliteren van optredens buiten of in zalen of het stimuleren van andere culturele evenementen.

Stakeholders: cultuurfabriek

Cultureel Erfgoed

Vanuit cultuurhistorie gezien zijn er op diverse locaties cultuurhistorische waarden waar in meer of mindere mate rekening mee moet worden gehouden bij ontwikkelingen. Waaronder bijvoorbeeld het MOC-terrein en de kruispuntkerk.

Stakeholders: Lokaal Erfgoed Platform, OGLV

Economie

De iconische Voorstraat is het visitekaartje van Voorschoten, deze straat als ontmoetingsplek functioneert als trekpleister voor het gehele centrumgebied doordat hier culturele en culinaire kernkwaliteiten van Voorschoten samenkomen. In de eerder door de Raad vastgestelde centrumvisie "Stadsdorp in beweging" en economische visie wordt dit benadrukt en uiteengezet. Daarnaast is het wenselijk om in het centrum van Voorschoten een ruimte voor grote samenkomsten en beschikbaar te houden en te ontwikkelen als evenemententerrein. Zodat

publiekstreckende evenementen gehuisvest kunnen worden, indien het Winston Churchillplein wordt ontwikkeld voor nieuwe woningen is het Treubplein hier de aangewezen plek voor.

De lokale detailhandel is gebaat bij een langere verblijfsduur in het centrum. Trends en ontwikkelingen vanuit Koopstroomonderzoek(en) tonen aan dat de ontwikkeling van de horecafunctie daarbij nodig is. Niet alleen dient er meer ruimte te komen voor horeca. Maar ook meer winkelconcepten die de horecafunctie mede mogen uitoefenen. Daarbij valt te denken aan meer ruimte bieden voor horecamogelijkheden binnen het bestemmingsplan. Dus ook ruimte voor horeca in de Schoolstraat lunchrooms, broodjeszaken en diverse *blurringconcepten*, alsmede ruimte voor terrassen op het Treubplein en in de Schoolstraat (indien de doorgang dit toelaat).

Hierbij dient dan een keuze gemaakt te worden over welk soort horeca er in de Schoolstraat wordt toegestaan en of dit afwijkt van de horeca aan de pleinen en in de Voorstraat.

Stakeholders: ondernemers, bewoners centrum

Verkeer

Op dit moment kan er geconstateerd worden dat de ruimte versnipperd is. Er zijn veel, en ook verschillende, obstakels in het centrum; denk aan fietsenrekken/plantenbakken/lichtmasten etc. en er is weinig ruimte voor de voetganger.

Het mogelijk meer autoluw maken van het centrum behoort tot ook de mogelijkheden.

Stakeholders: bewoners centrum, ondernemers, bezoekersgroepen, fietsenbond, toegankelijkheidsgroep.

Groen en Landschap

Van belang voor het centrum is het groen biodynamisch te maken. Momenteel is het best fleurig in het centrum, maar dit kan beter. In het centrum staan een aantal leibomen (op de Voorstraat). In de rest van het centrum staat geen bomen en kunnen bomen een waardevolle toevoeging kunnen zijn. Een andere optie is om de natuurontwikkeling van Huize Bijdorp beter te benutten. Om de toegangspoort aan te laten sluiten op het verlengde van de Voorstraat.

Stakeholders: inwoners/bewoners/bezoekers/Bijdorp

Stedenbouw

Op dit moment is het centrum onderbenut. Er ligt veel ruimte aan de zuidflank om een nieuwe schil aan het centrum toe te voegen (bij de brandweer/sporthal). Daarnaast is het de wens om de relatie met de Vliet te versterken.

Stakeholders: college B&W overtuigen om nu stappen te nemen.

Klimaatadaptatie

Er is in Voorschoten nog geen beleid op het gebied van klimaatadaptatie. In relatie tot het centrum wensen we groene maatregelen; veel bomen, groene daken, groene gevels, en denken we na over materiaalgebruik als hitte reflecterende gebouwen en wegen, voldoende en waterafvoer. In participatietrajecten meenemen wat klimaatverandering betekent, en waarom het belangrijk is om klimaat adaptieve maatregelen te nemen. Ook vragen we aandacht aan bodem en ondergrond: wat is de grondwaterstand, is er mogelijkheid om water te bufferen, is er mogelijkheid voor infiltratie? Daarnaast is hittestress een belangrijk en is het Convenant klimaat adaptief bouwen een goed vertrekpunt.

Stakeholders: bewoners.

Openbare Orde en Veiligheid (OOV)

In de Ontwikkelingsvisie Centrum zal expliciet aandacht worden gegeven aan OOV.

Brandweer

Gelet op de geldende eisen vanuit de veiligheidsregio is handhaving van de huisvesting van de brandweer in Voorschoten het uitgangspunt.

Planeconomie

Een belangrijk aandachtspunt is de financiële kant goed in de gaten houden. De bouwstenen voor de Ontwikkelvisie Centrum dienen doorgerekend te worden in kosten en opbrengsten.

Rol en bevoegdheden van de raad

De raad stelt deze startnotitie vast en uiteindelijk de Ontwikkelvisie Centrum.

In fase 2 wordt een thema-avond in de raadscommissie georganiseerd, waarin de bouwstenen voor een Ontwikkelvisie Centrum, inclusief financiële consequenties, aan de raad wordt voorgelegd. Op 8 december 2022 staat de vaststelling van de Ontwikkelvisie Centrum op de raadsagenda.

Projectstructuur

Momenteel bevinden we ons in de 1^{ste} fase van het traject; inventariseren en analyseren. Deze fase loopt tot aan de zomer. De projectstructuur wordt hieronder duidelijk.

