

ONTWIKKELVISIE CENTRUM VOORSCHOTEN

Maart 2023

KUIPER COMPAGNONS

INHOUD

1. Grote verhaal en aanleiding
2. Proces en participatie
3. Opgave
4. Concept centrumvisie
5. Ontwikkelzones: verkenningen
6. Uitvoeringsstrategie en actieagenda
7. Vervolgstappen

Grote verhaal en aanleiding

Proces en participatie

Opgave

Concept centrumvisie

Ontwikkelzones: verkenningen en spelregels

Uitvoeringsstrategie en actieagenda

Vervolgstappen

VOORSCHOTEN CENTRUM

- Wat voor centrum ben je?
- Hoe kun je jezelf onderscheiden?

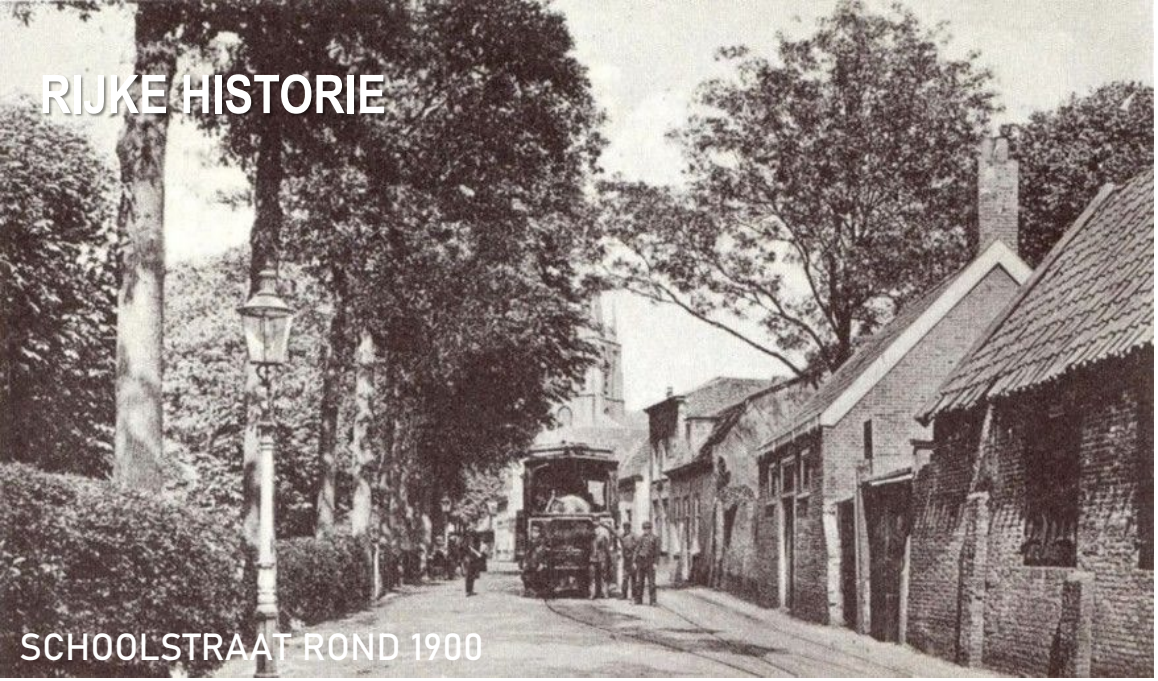


HART VAN DE GEMEENSCHAP

- Schakel
- Voorzieningencentrum
- Ontmoetingsplek
- Werkgelegenheid
- Woonlocatie (senioren, jongeren, …)
- Visitekaartje – historie/trots



RIJKE HISTORIE



SCHOOLSTRAAT ROND 1900



BLAUWE TRAM DOOR SCHOOLSTRAAT









VOORSTRAAT ROND 1960

VERSCHILLENDE GEZICHTEN


CENTRUM - SCHOOLSTRAAT


CENTRUM - VOORSTRAAT


BUITENPLAATS BIJDORP


CENTRUM - KRUISPUNTKERK


KERKSLOOT







DE VELE FUNCTIES VAN HET CENTRUM

- Winkels en horeca
- De weekmarkt
- Cultuur en historie
- Wonen
- Werken
- Maatschappelijke voorzieningen
- Evenementen
- Recreatie/toerisme
- Ontmoeten
- Ontsluiting
- Groen



OPGAVE: NAAR EEN VITAAL CENTRUM

PLACE TO BUY












PLACE TO BE









PLACE TO LIVE



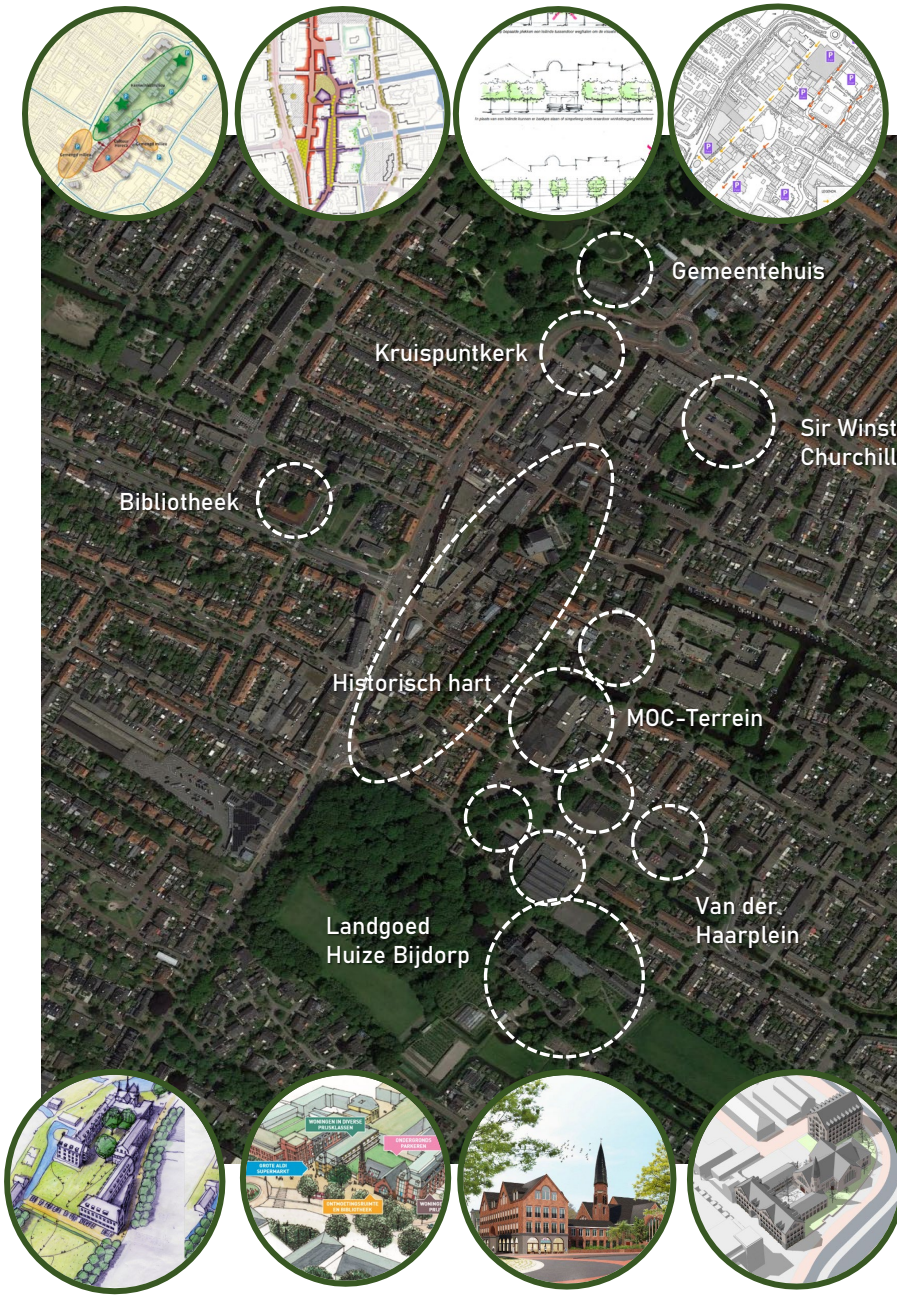








RICHTING GEVEN, SAMENHANG BRENGEN EN VLIEGWIEL







SAMENBRENGEN EERDERE ONDERZOEKEN, PLANNEN EN ADVIEZEN

ONDERNEMERS:

- BOUW CONSEQUENT VERDER OP EERDERE PLANNEN (BLAAUWBERG, UNIBAIL/RODAMCO) EN BRENG DIT SAMEN MET ALLE ANDERE LOPENDE EN POTENTIËLE ONTWIKKELINGEN.

2016



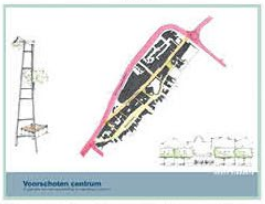
HET CENTRUM VAN VOORSCHOTEN
UNIBAIL RODAMCO

2017



STRUCTUURVISIE 2025
GEMEENTE VOORSCHOTEN

2018



VOORSCHOTEN CENTRUM - SUGGESTIES VOOR EEN AANTREKKELIJK EN BEREIKBAAR CENTRUM
BOSCH SLABBERS

2019



PLAN VOORSTRAAT VOORSCHOTEN
TASKFORCE DORPSCENTRUM

2021



STADSDORP IN BEWEGING
BLAAUWBERG

- MAAK NIET ALLEEN EEN PLAN, MAAR PAK OOK SNEL DOOR MET UITVOERING ONTWIKKELINGEN EN OPWAARDERING OPENBARE RUIMTE.

- BOUW AAN VERTROUWEN: HOU LANGJARIG KOERS EN INVESTEER TIJD EN GELD IN HET CENTRUM.

- GROTE OPGAVEN: MEER GEZELLIGHEID EN REURING, MEER WONEN, HELDERE LOOPROUTES EN VERBLIJFSKWALITEIT.

NAAR TASTBAAR RESULTAAT: AANBEVELINGEN UNIBAIL-RODAMCO

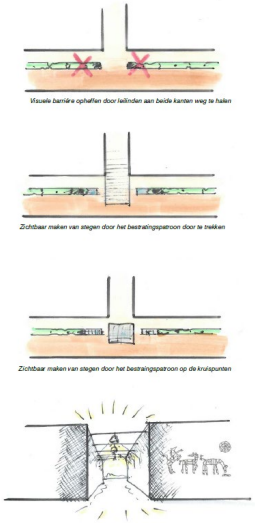
2016

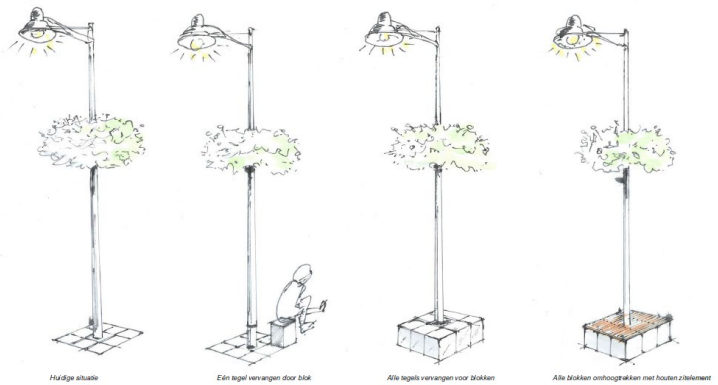
Tips

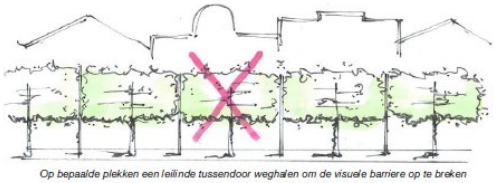
- Maak de Voorstraat autovrij
- Weer de fietsers uit de Schoolstraat en cluster de fietsparkeervoorzieningen
- Zorg voor uniforme bestrating
- Verbind het centrum met de omgeving en de straten onderling
- Zorg dat het centrum bereikbaar is en leid het verkeer buitenom
- Richt de pleinen anders in, waardoor het daar bijvoorbeeld ook op maandagochtend fijn verblijven is
- Zorg dat kinderen kunnen spelen
- Realiseer een gevarieerde groenaanleg
- Verplaats de markt naar het Treubplein
- Zorg dat boten kunnen aanleggen vlak achter de Voorstraat

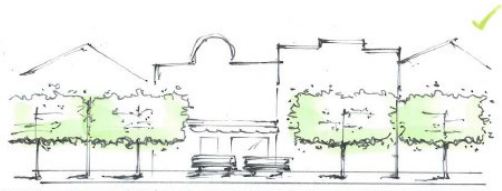
OPENBARE RUIMTE EEN VAN DE SPEERPUNTEN

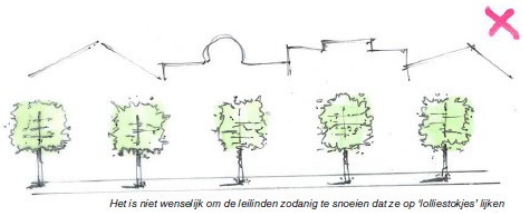
Van acupunctuur nar integrale kwaliteitsimpuls

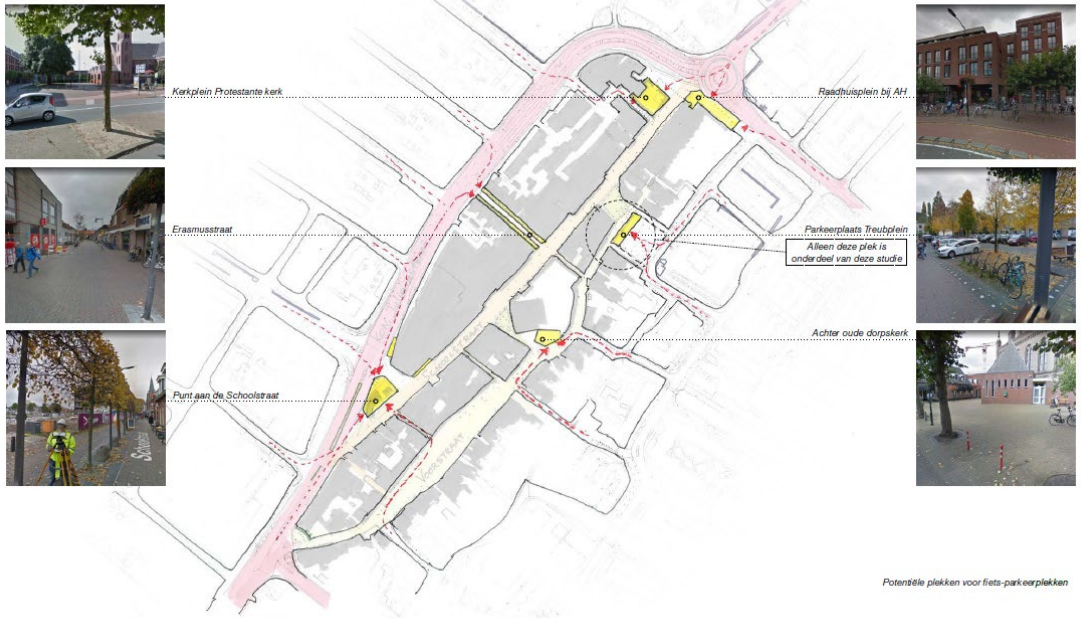


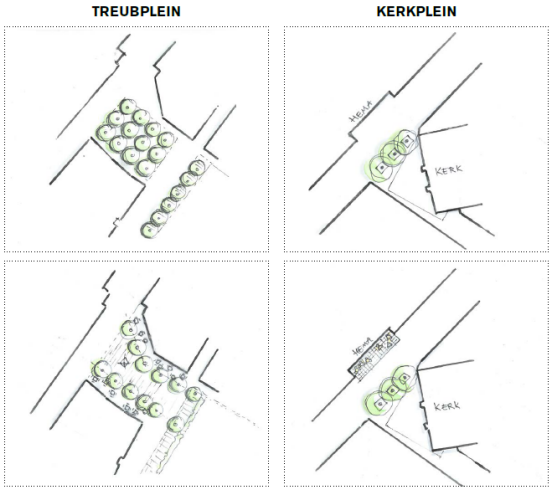



Op bepaalde plekken een leilinde tussendoor weghalen om de visuele barriere op te breken


In plaats van een leilinde kunnen er bankjes staan of simpelweg niets waardoor winkeltoegang verbeterd


Het is niet wenselijk om de leilinden zodanig te snoeien dat ze op 'lollliestokjes' lijken



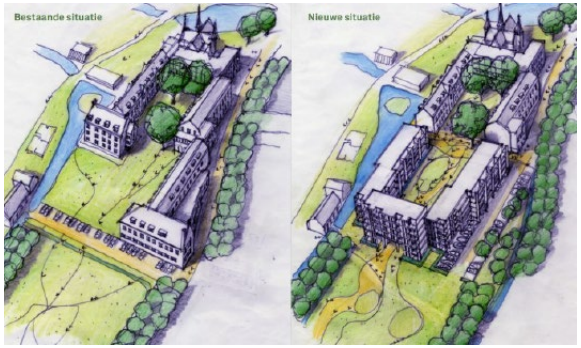


VEEL INITIATIEVEN IN HET CENTRUM

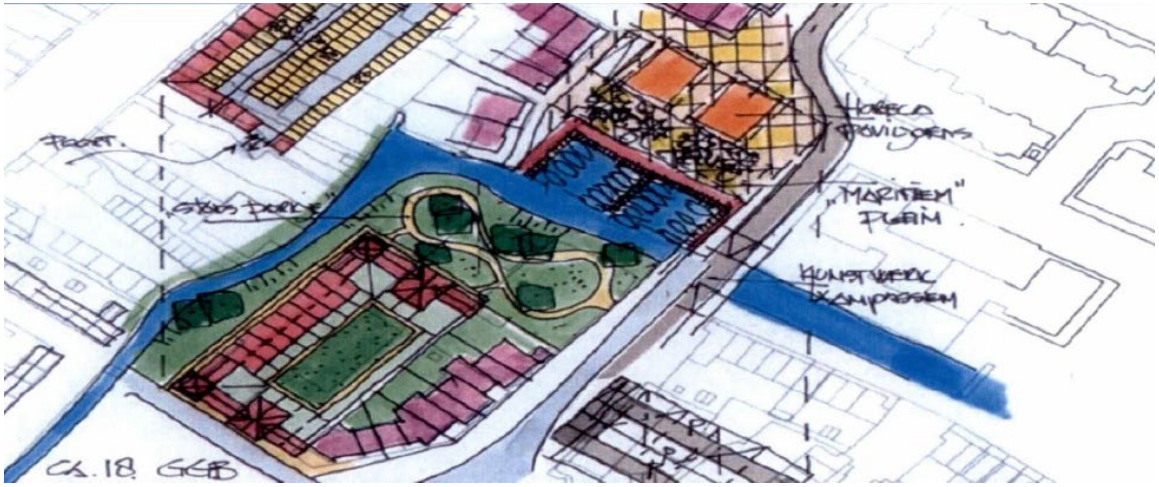
Spelregels, voor duidelijkheid en samenhang



Plan Kruispuntkerk
Kollhoff & Pols architecten 2021



Indicatieve schets huize Bijdorp





Stedenbouwkundige verkenning Raadhuislaan
SVP 2021



Haalbaarheidsonderzoek Passantenhaven
2017

Grote verhaal en aanleiding

Proces en participatie

Opgave

Concept centrumvisie

Ontwikkelzones: verkenningen en spelregels

Uitvoeringsstrategie en actieagenda

Vervolgstappen

PROCES AFGELOPEN HALF JAAR

- Straatparticipatie
- Diverse gesprekken initiatiefnemers
- Onderzoek deellocaties
- Gesprekken met raad en college
- Concept verhaal uitgewerkt

GESPREKKEN MET STAKEHOLDERS

Resultaten stakeholdergesprekken en bestaande stukken

Doorontwikkelvisie centrum Voorschoten

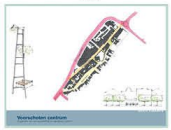
EEN SELECTIE VAN BESTAANDE STUKKEN



HET CENTRUM VAN VOORSCHOTEN
UNIBAIL RODAMCO



STRUCTUURVISIE 2025
GEMEENTE VOORSCHOTEN



VOORSCHOTEN CENTRUM - SUGGESTIES VOOR EEN AANTREKKELIJK EN BEREIKBAAR CENTRUM
BOSCH SLABBERS



PLAN VOORSTRAAT VOORSCHOTEN
TASKFORCE DORPSCENTRUM



STADSDORP IN BEWEGING
BLAAUWBERG



MEEGEGEVEN BOUWSTENEN EN OPGAVEN

IDENTITEIT



- **Diversiteit** van functies vergroten, **culturele drager**
- Sterke **entrees**
- Diversiteit en kwaliteit van **verblijfplaatsen**
- Historisch, levendig, dorps
- Beleving van **groen en historie** versterken
- Sfeergebieden: **rust en reuring**
- Groene verbinding, water terug

ECONOMISCHE BASIS



- Gezamenlijke ondernemers werken aan **beeldkwaliteit en branchering**
- Meer woningen
- Ruimte voor **kleinschalige kantoorclusters** en ZZP-werkplekken
- Bij leegstand **tijdelijk gebruik** stimuleren
- Sterke identiteit
- Voorstraat bijzonder management: **leefbaarheid en culturele impuls**
- Nieuwe horeca spreiden, koppelen aan groen en historie
- Noordflank, Deltaplein en Zuidflank duidelijke entree met diverse functies

WONEN



- **Gebiedsgerichte benadering** sociaal / midden / vrije sector
- Ondergronds compenseren verlies van parkeerplaatsen
- **Stimuleren wonen boven winkels,** bijvoorbeeld extra opgang
- Ontwikkelen wonen Noordflank, benutten specifieke dynamiek
- Bouwen voor **senioren**
- Verbreden **verblijf en ontmoeting** in centrum
- Wonen op etage, **voorzieningen in de plint**
- Management leefbaarheid en identiteit Voorstraat
- Per ontwikkellocatie maatwerk in parkeren

VERBLIJVEN



- Nieuwe horeca spreiden
- Zo goed mogelijk **benutten historie**
- **Waterbeleving** versterken, mogelijk haventje
- **Aantrekkelijker maken verblijfplaatsen**, ook voor jongeren en jonge gezinnen
- Meer gebruiksgroepen in directe omgeving
- **Groenbeleving versterken**
- **Autoluw**
- **Routes en rondjes**
- Verblijfsplaats: historie + groen + horeca
- Voorstraat als hoogwaardige cultuurdrager



Gemeente Voorschoten
KUIPER COMPAGNONS

GESPREKKEN MET PASSANTEN

Resultaten Participatiedialoog - Bewoners en bezoekers

Doorontwikkelvisie centrum Voorschoten

IDENTITEIT VOORSCHOTEN

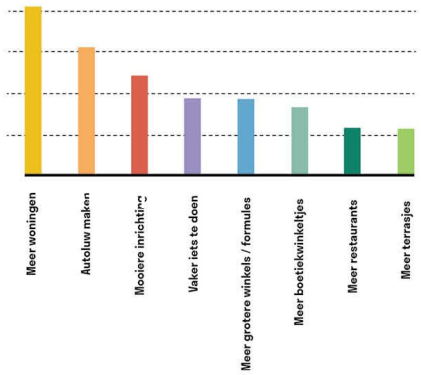
"Een cultuurhistorisch centrum met en een divers aanbod aan voorzieningen en ontmoetingspekken"

"Ligging tussen Den Haag, Leiden en Wassenaar - Op wandelafstand van recreatiegebied Vlietland - Evenementen zoals Paardenmarkt en Weekmarkt - Rijke cultuurhistorie"

TRENDS & ONTWIKKELINGEN

- Opkomende vergrijzing
- Toenemende vraag naar betaalbare woningen (starters en senioren)
- Schaalvergroting en [illegible]
- Digitalisering: online winkelen
- Van spullen kopen naar ervaringen aanbieden
- Kwaliteit van eigen leefomgeving is weer belangrijk
- Groeiend recreatief gebruik en toerisme
- Aandacht voor lokaal en persoonlijk
- Ontgroening
- Klimaatverandering

RESULTATEN ONDERZOEK STRAATPARTICIPATIE



DOOR U MEEGEGEVEN WENSEN EN OPGAVEN

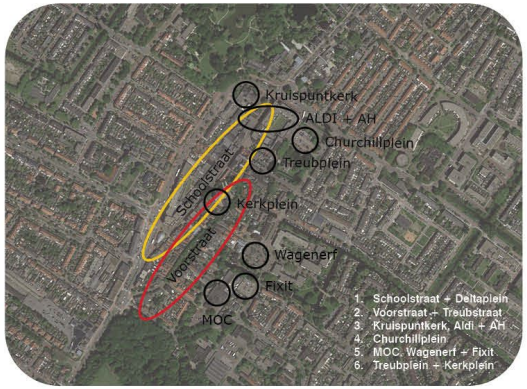
OPGAVEN

- Verdeelde meningen over wel / niet **fietsen in de Schoolstraat**
- Inrichting **Schoolstraat** vraagt om aandacht
- Meer **diversiteit in horeca** en andere functies
- Betaalbaar wonen voor **senioren en starters** in het centrum
- Denk aan **toegankelijkheid** van het centrum voor minder validen en ouderen
- **Diverser en hoogwaardig aanbod** aan winkels en voorzieningen
- Gedeeltes uit het centrum ogen **rommelig** door te veel verschillende paaltjes, verlichting etc.
- Meer **fietsparkeerfaciliteiten**
- Vergroot de leefbaarheid en veiligheid van het centrum door het **autoluw** te maken
- **Handhaven op fout parkeren** in de Voorstraat
- Behoefte aan **meer speciaalzaken** (authentieke winkels) die je niet overal hebt
- Behoefte aan **voorzieningen voor jongeren/jeugd**: uitgaansgelegenheden en evenementen
- **Kindvriendelijker** centrum
- Behoefte aan een goed **evenementenplein**

KWALITEITEN & POTENTIES

- Veel waardering voor historische/ karakteristieke **Voorstraat**
- **Activiteiten** in het centrum (Paardenmarkt, Plantenmarkt, Weekend van Voorschoten) **blijven stimuleren**
- Behoefte aan een goed **cultureel centrum** (bijvoorbeeld bij Kruispuntkerk of rond MOC-terrein
- Mogelijk geschikte locaties voor **woningbouw** vlakbij het centrum: Churchillplein, MOC-terrein, Fixit, Wagenerf, Bijdorp
- Mensen **stimuleren met de fiets te reizen** (autoluw centrum)
- Blijf dicht bij het **dorpse karakter**
- Verbinding met **de Vliet**

ONTWIKKELLOCATIES





Gemeente Voorschoten

KUIPER COMPAGNONS

CONCLUSIE: NU VOORAL DOORPAKKEN

1. **Samenhangend verhaal centrum op de kaart** – duidelijkheid naar eigenaren en initiatiefnemers, sturen ontwikkelingen, aanpak over meerdere jaren borgen.

2. **Concrete schetsvoorstellen openbare ruimte en deelontwikkelingen** – Snel duidelijke kaders bieden, uitvoeringsprojecten in beeld en haalbaarheid en uitvoeringsstrategie in beeld, rol gemeente daarin helder maken.

OPGAVE: NIEUW ELAN IN HET CENTRUM

VERKLEURING VAN WINKELCENTRUM NAAR BRUISEND DORPSHART, MET MEER RUIMTE VOOR WERKEN, ONTMOETEN, WONEN, (DAG)HORECA, RECREATIE, CULTUUR, ETC.

MENSEN TREKKEN EN MENSEN VASTHOUDEN:

- VERBETEREN VAN VERBLIJFSKWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTE
- VERBETEREN VAN UITSTRALING VAN BEBOUWING EN UITSTALLINGEN
- VERBETEREN VAN DE SAMENHANG BINNEN CENTRUM EN MET DE OMGEVING
- NIEUWE WONINGEN (STARTERS/SENIOREN/BETAALBAAR)
- GEMEENTEHUIS EN CULTURELE VOORZIENINGEN
- NIEUWE PLEK ALDI
- RECREATIE NAAR HET CENTRUM BRENGEN: PASSANTENHAVENTJE EN WANDELROUTES

MAAR OOK: KOESTER JE KWALITEITEN

- Voorstraat, Schoolstraat, pleintjes en stegen
- Historische bebouwing
- Historische blikvangers (Kruispuntkerk, Dorpskerk, Baljuwhuis, gemeentehuis, MOC, …)
- Volgroeide bomen en groenstructuren
- Burg. Berkhoutpark en Oud Bijdorp
- Waterverbindingen met de Vliet (Kerksloot)















Grote verhaal en aanleiding
Proces en participatie
Opgave
Concept centrumvisie
Ontwikkelzones: verkenningen en spelregels
Uitvoeringsstrategie en actieagenda
Vervolgstappen

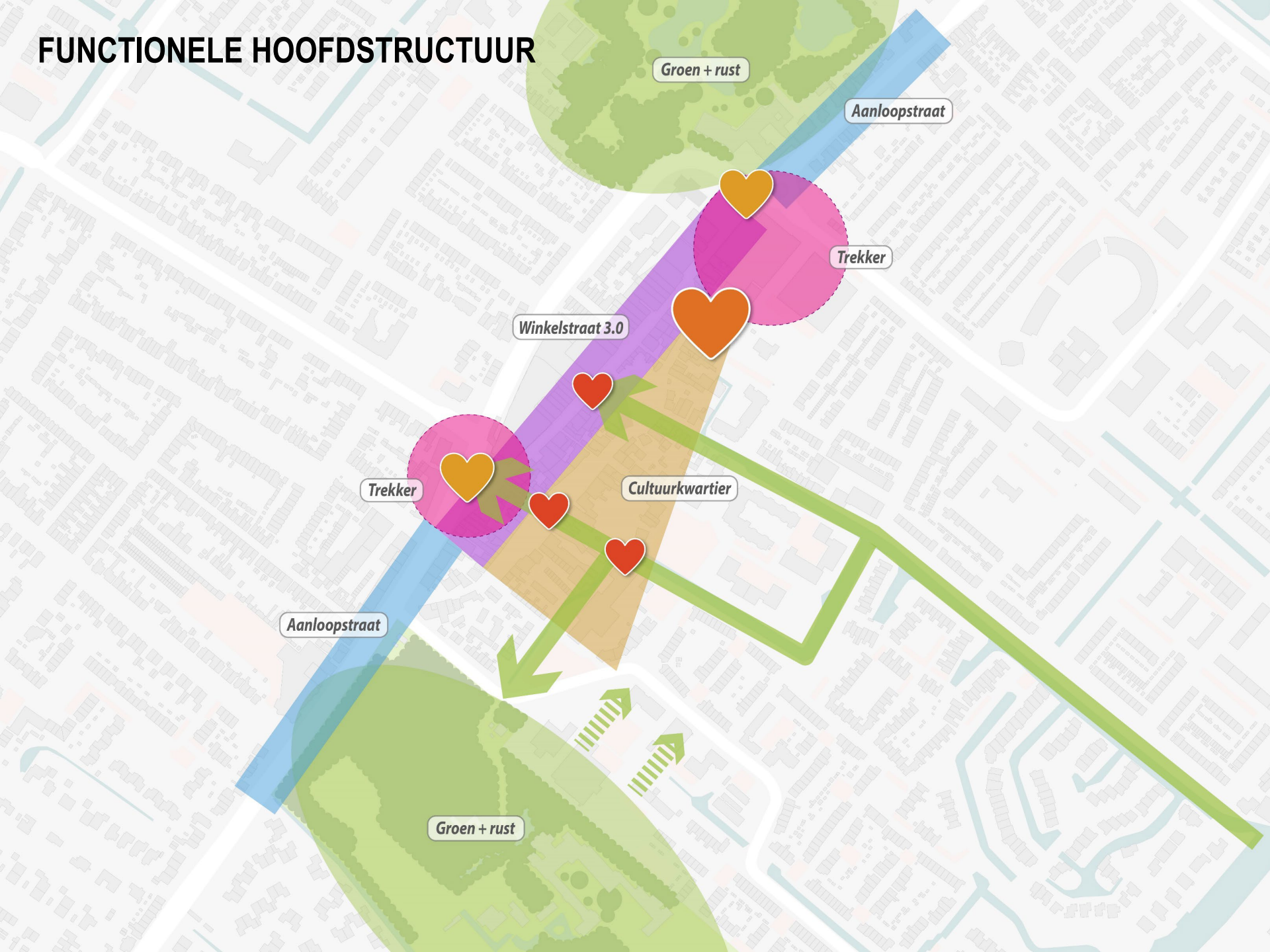
WAT DOEN WE WAAR?

Mensen verleiden langer te blijven

Versterken clusters en routes daartussen



FUNCTIONELE HOOFDSTRUCTUUR



CLUSTEREN VAN FUNCTIES



Stadsstraat 3.0



Werken




Activiteiten en evenementen

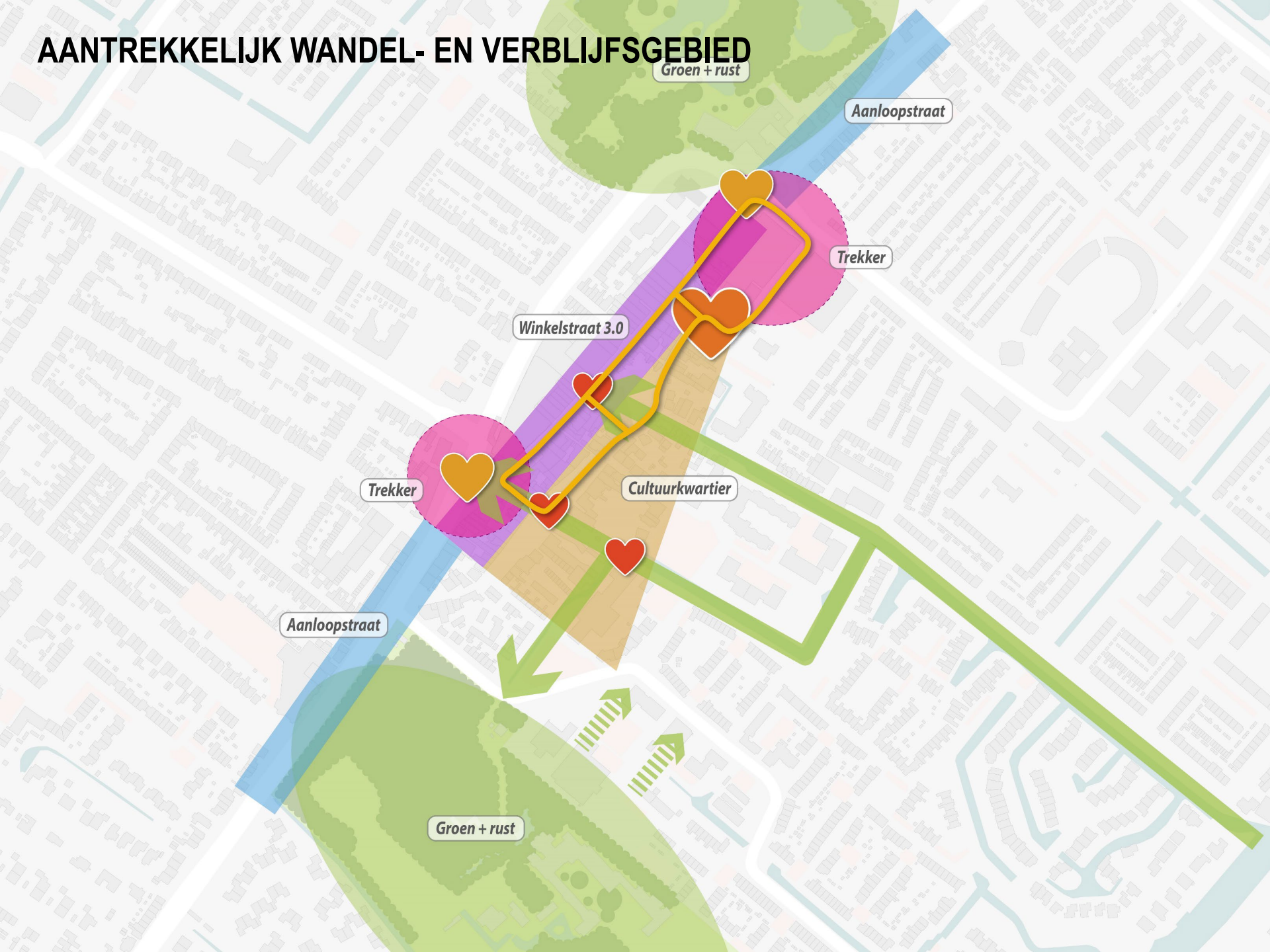

Cultuur, horeca en recreatie een plek geven


Trekkers op de koppen

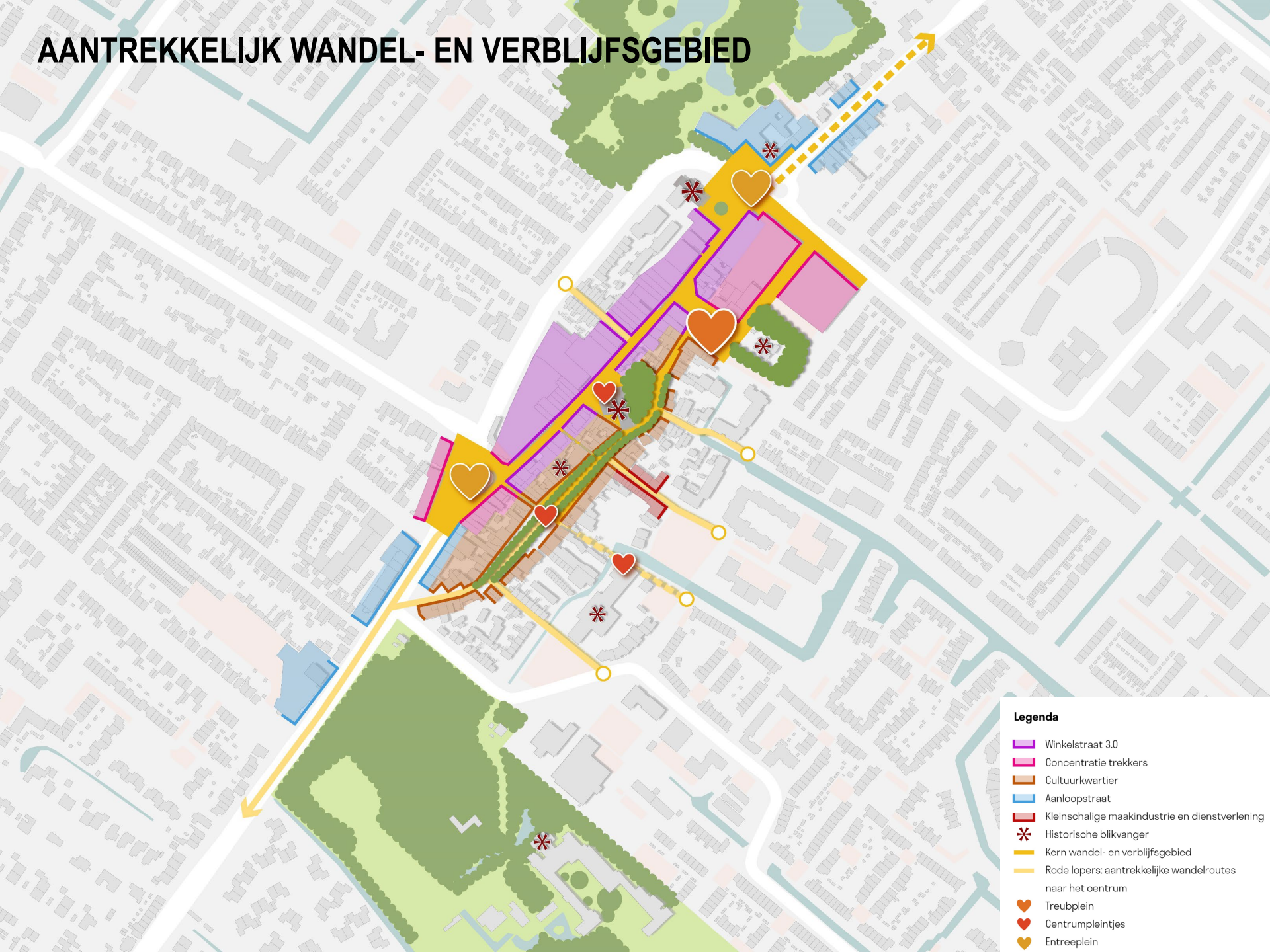

Wonen aan de rand van het centrum


Wonen op de verdieping

AANTREKKELIJK WANDEL- EN VERBLIJFSGEBIED



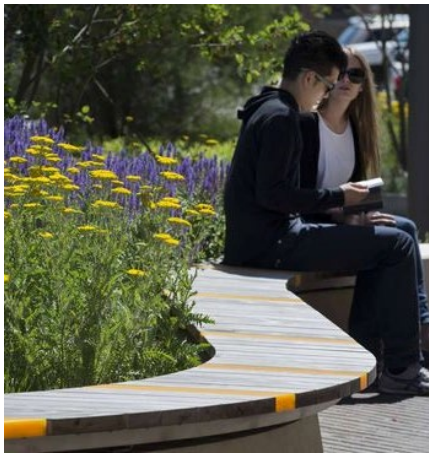
AANTREKKELIJK WANDEL- EN VERBLIJFSGEBIED

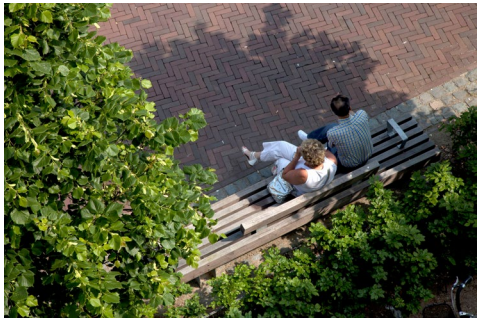


AANTREKKELIJK WANDEL- EN VERBLIJFSGEBIED





















PARKEREN


Gemeentehuis:
33 parkeerplaatsen
Garage Albert Heijn:
100 parkeerplaatsen
Raadhuislaan:
20 parkeerplaatsen
Winston Churchillplein:
91 parkeerplaatsen
Treubplein:
35 parkeerplaatsen
Garage Dirk:
170 parkeerplaatsen
Winston Churchillweg:
21 parkeerplaatsen
Voorstraat:
40 parkeerplaatsen
Wagenerf:
76 parkeerplaatsen
Koninklijke Marinelaan:
28 parkeerplaatsen
Parkeerdriehoek:
45 parkeerplaatsen
Burgemeester van der Haarplein:
70 parkeerplaatsen

PARKEREN

- Onderzoek bezettingsgraad huidige parkeervoorzieningen:
  - Gemiddelde bezettingsgraad gehele centrum = 70%
  - Gemiddelde bezetting 2 parkeergarages = 65%

- Verdiept parkeren Churchillplein (ca. 100 parkeerplaatsen)

- Toevoegen parkeren gemeentehuis (ca. 50 parkeerplaatsen)

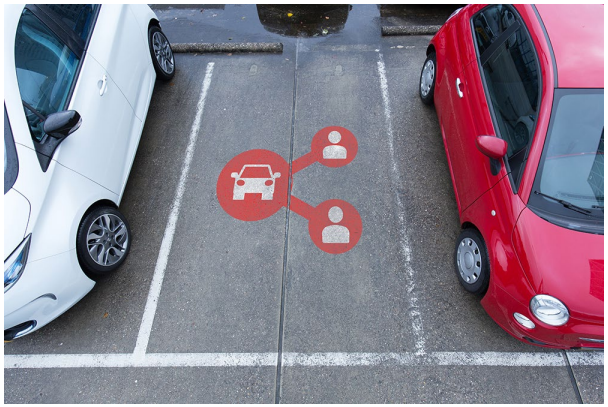
- Treubplein en Voorstraat parkeervrij = ca. 75 parkeerplaatsen

- Optimaliseren gebruik bestaande parkeerplaatsen.

- Verkleuring functies: minder piekgebruik, meer spreiding over dag en week, meer dubbelgebruik.

- Stimuleren fiets en deelmobiliteit







ONTSLUITING



VERKEER EN PARKEREN


Parkeren vergroenen?




Aan de rand van het centrum

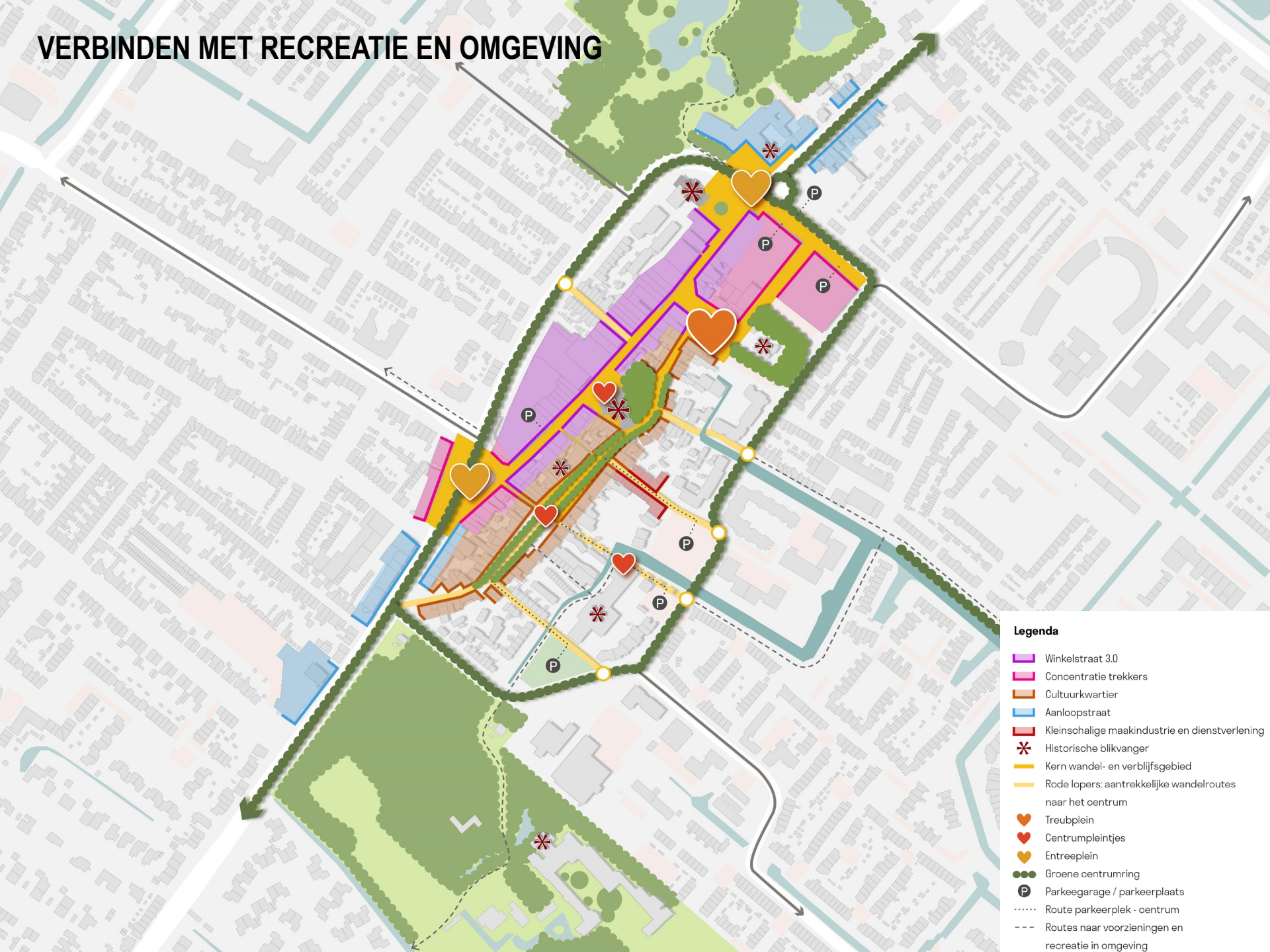


In bestaande (en nieuwe)? garages





VERBINDEN MET RECREATIE EN OMGEVING



VERBINDEN MET RECREATIE EN OMGEVING

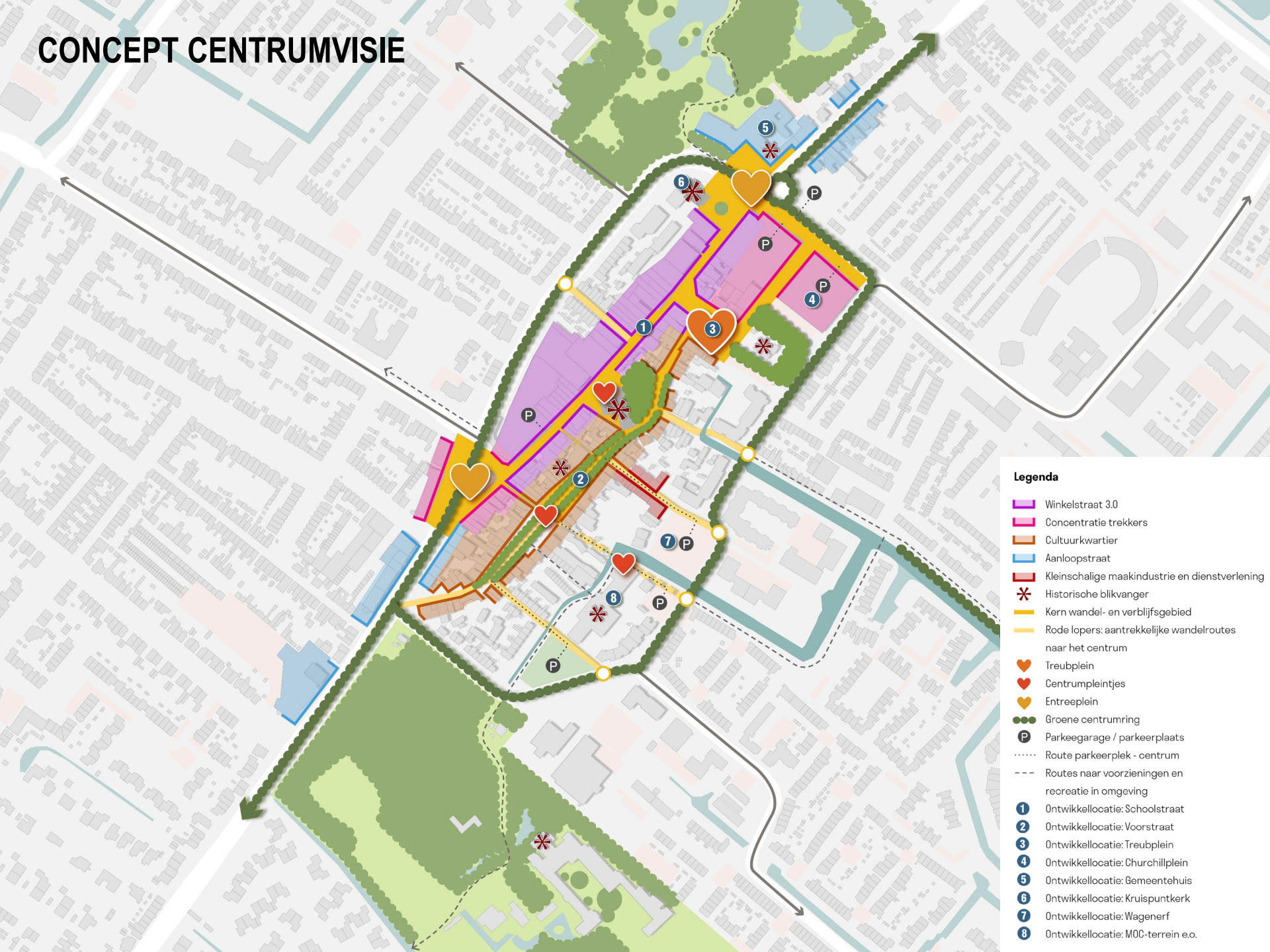




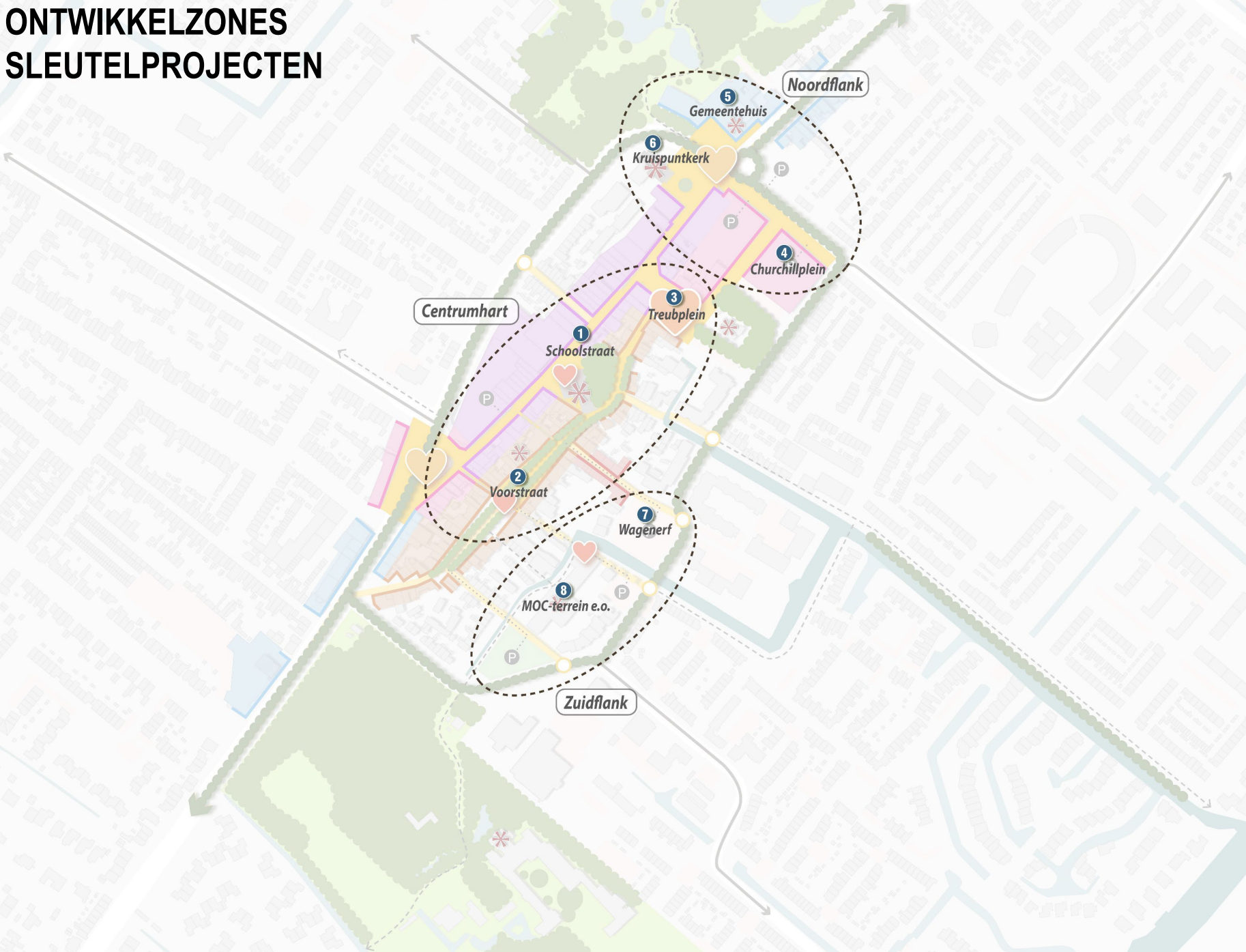




CONCEPT CENTRUMVISIE

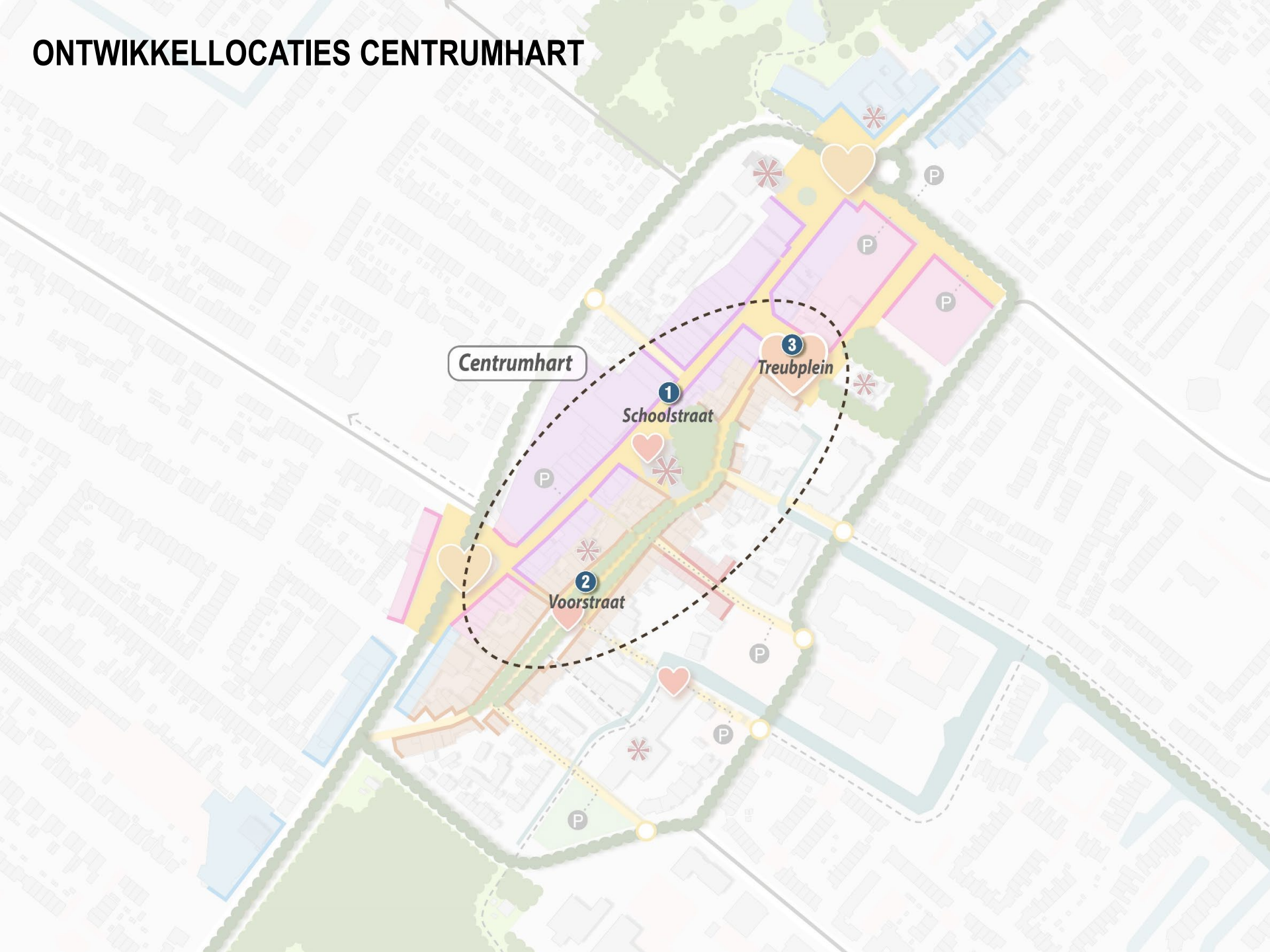


3 ONTWIKKELZONES
8 SLEUTELPROJECTEN

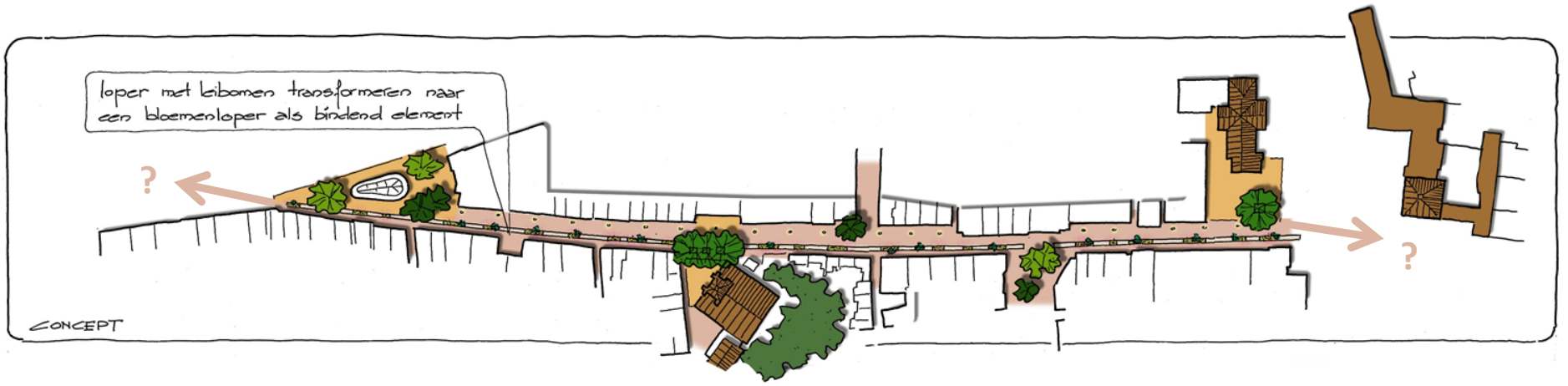


Grote verhaal en aanleiding
Proces en participatie
Opgave
Concept centrumvisie
Ontwikkelzones: verkenningen en spelregels
Uitvoeringsstrategie en actieagenda
Vervolgstappen

ONTWIKKELLOCATIES CENTRUMHART



SCHETSVERKENNING SCHOOLSTRAAT – verblijven en vergroenen

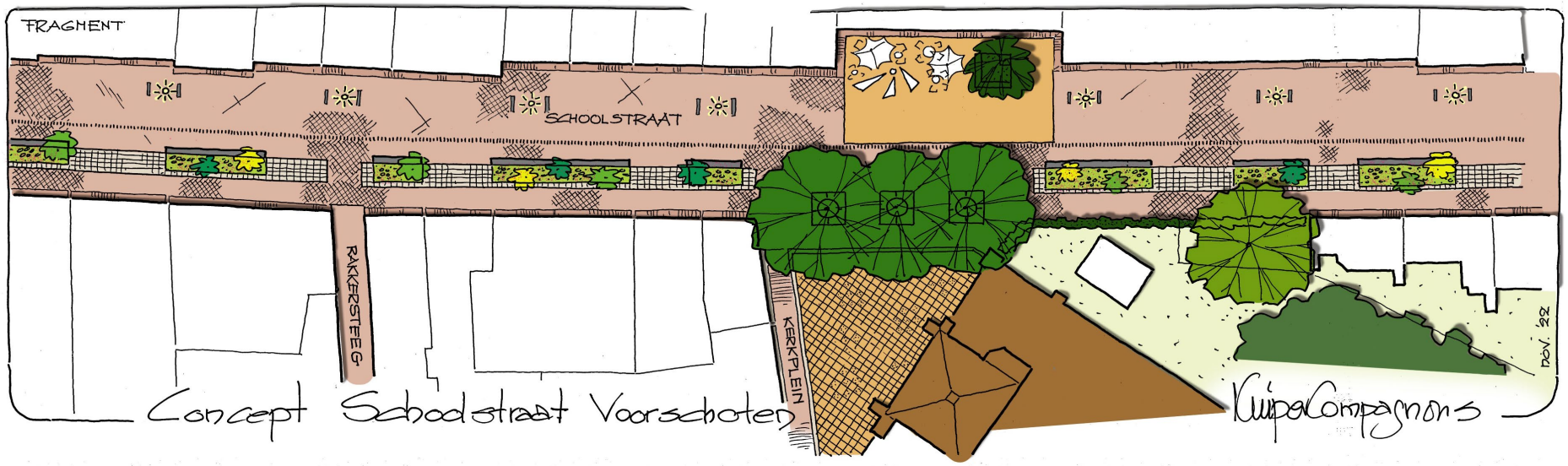








SCHETSVERKENNING SCHOOLSTRAAT - DETAIL



SCHETSVERKENNING VOORSTRAAT: oppoetsen



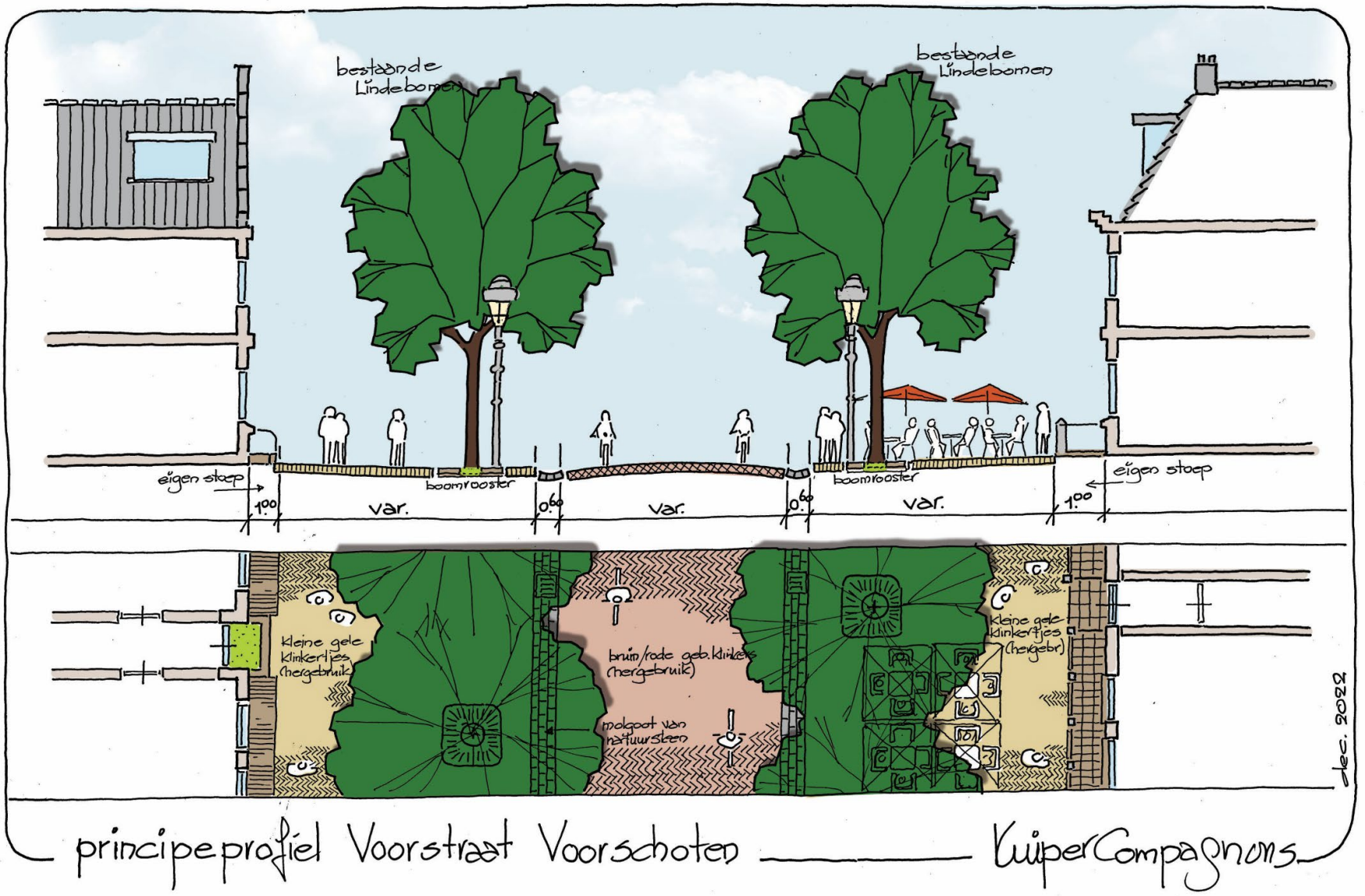






Bestaande kwaliteit benutten, geen grote ingrepen; voornamelijk opschonen

SCHETSVERKENNING VOORSTRAAT - oppoetsen



SCHETSVERKENNING TREUBPLEIN - variantenverkenning



1. Treubplein



2. Treubtuin



3. Treubstate

TREUBPLEIN – multifunctioneel activiteitenplein

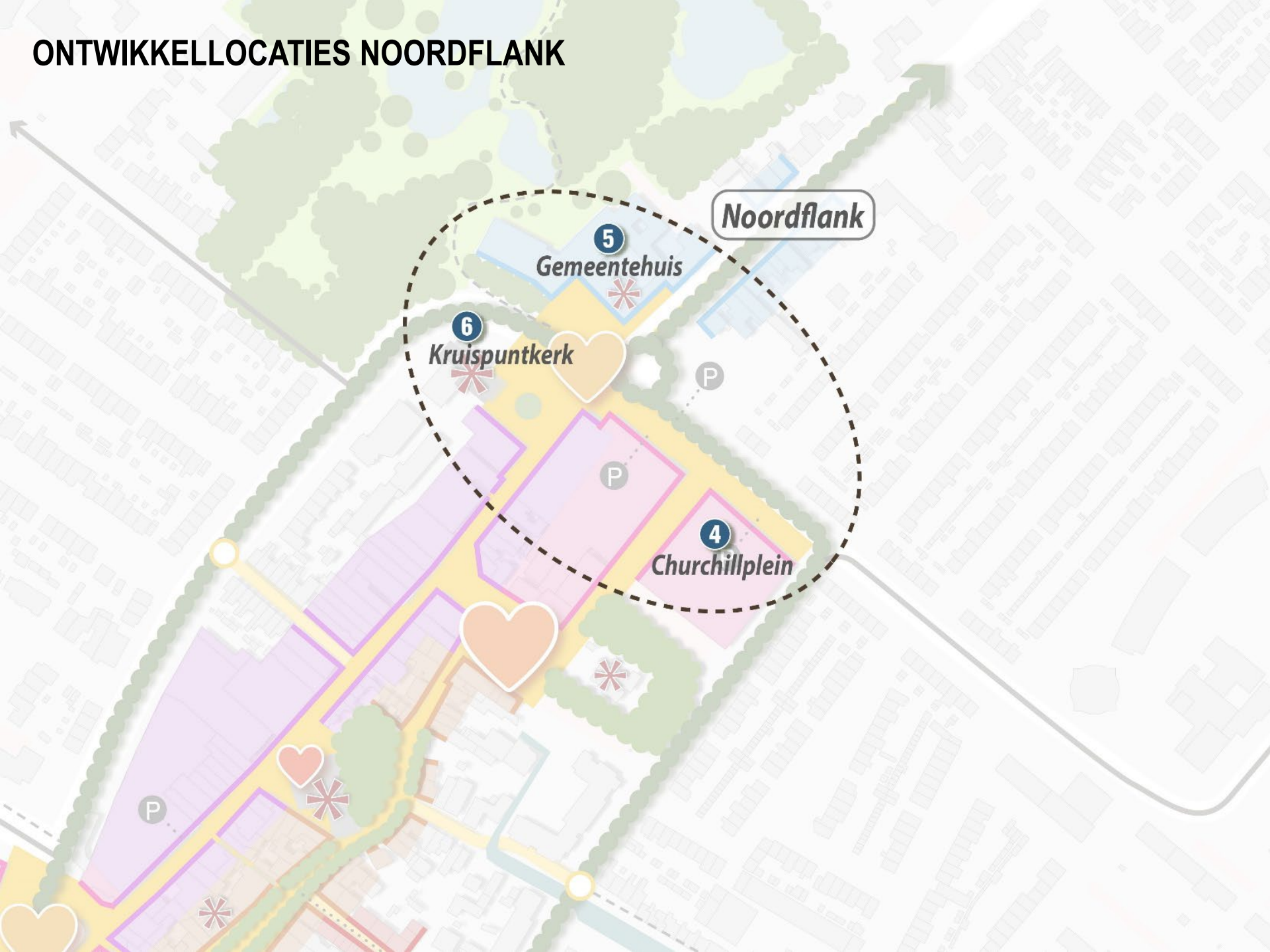








ONTWIKKELLOCATIES NOORDFLANK



3 ONTWIKKELSCENARIO'S

Scenario 1:

CHURCHILLPLEIN: supermarkt, wonen

GEMEENTEHUIS: gemeentekantoor, bibliotheek

Scenario 2:

CHURCHILLPLEIN: , supermarkt, gemeentekantoor, bibliotheek

GEMEENTEHUIS: wonen

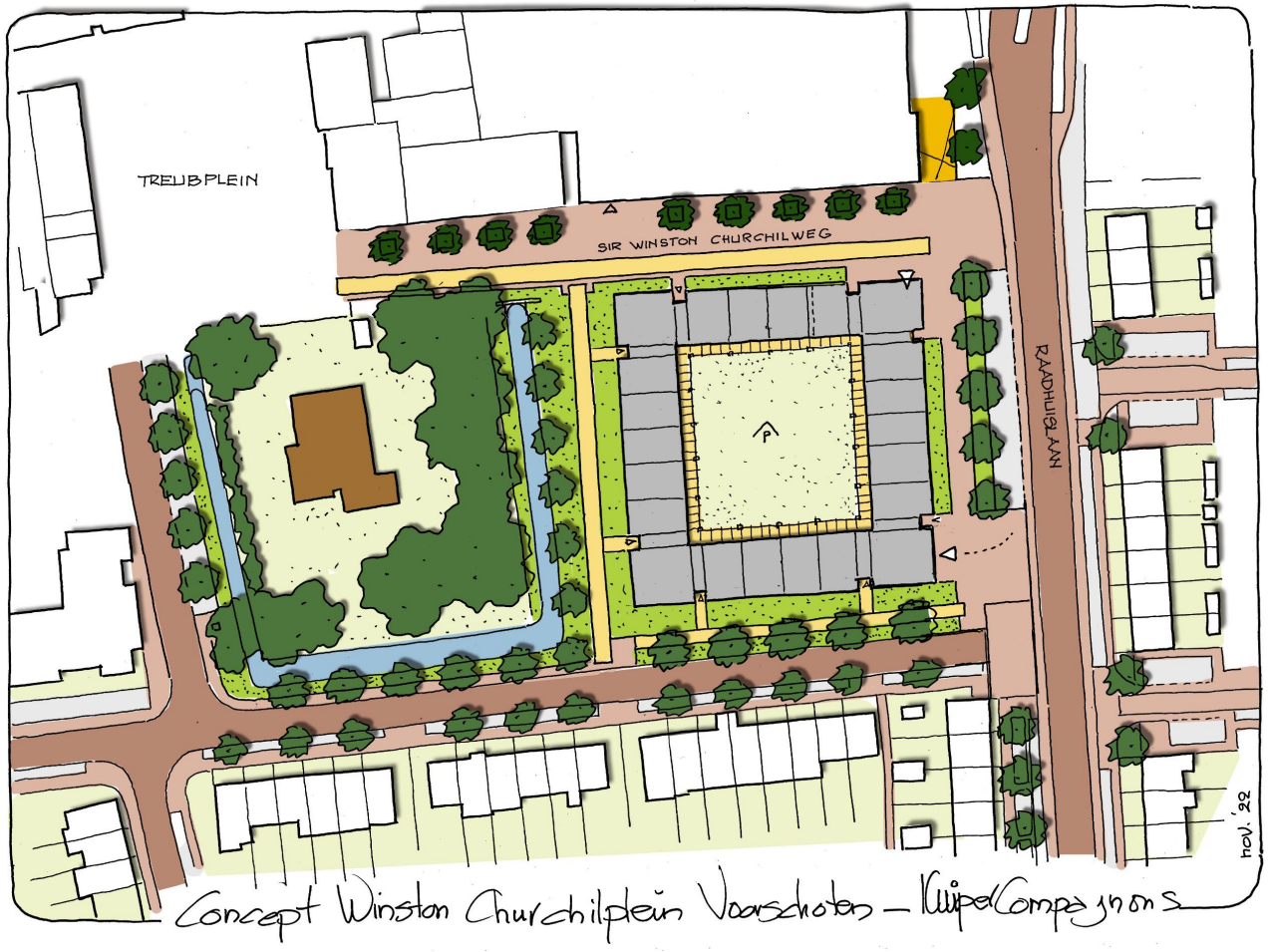
Scenario 3:

CHURCHILLPLEIN: supermarkt, bibliotheek, wonen

GEMEENTEHUIS: gemeentekantoor



SCHETSVERKENNING CHURCHILLPLEIN





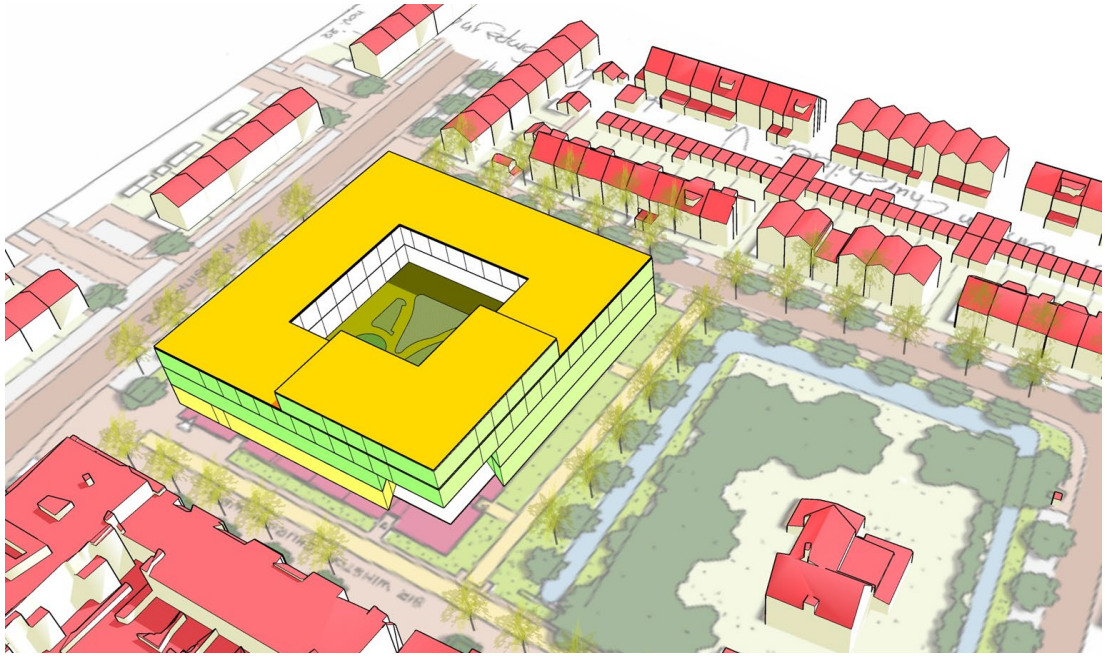






6540 m2 BVO

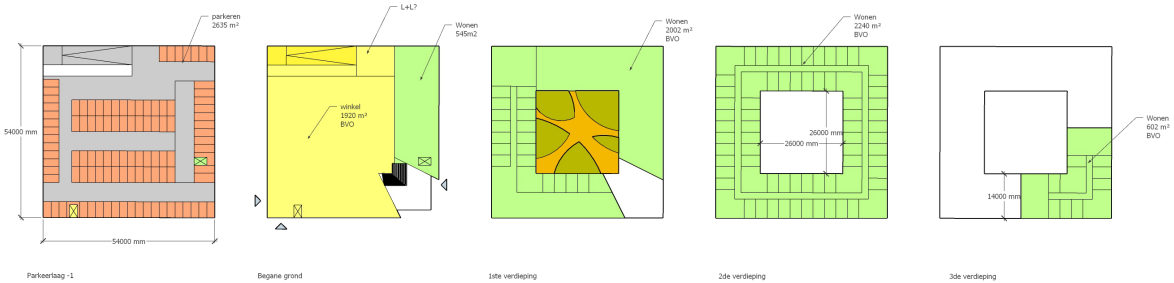
VARIANT 1: CHURCHILLPLEIN (supermarkt, wonen)





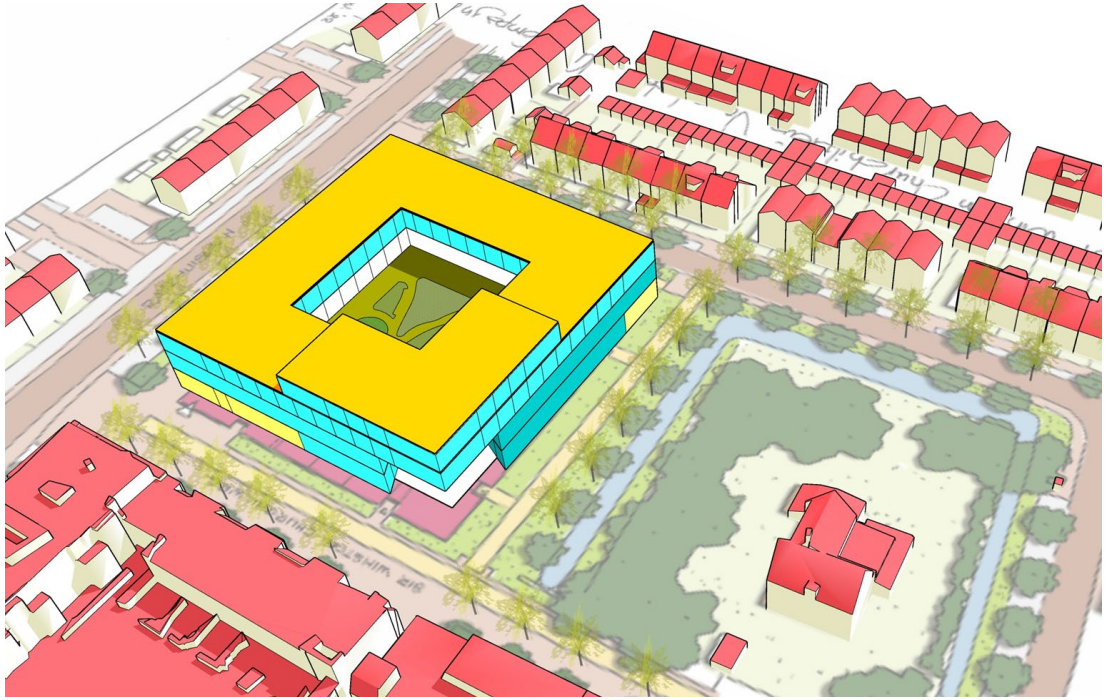






PROGRAMMA:
Supermarkt: 1.920 m2 BVO
Wonen: 5.389 m2 BVO (goedkoop, sociaal)

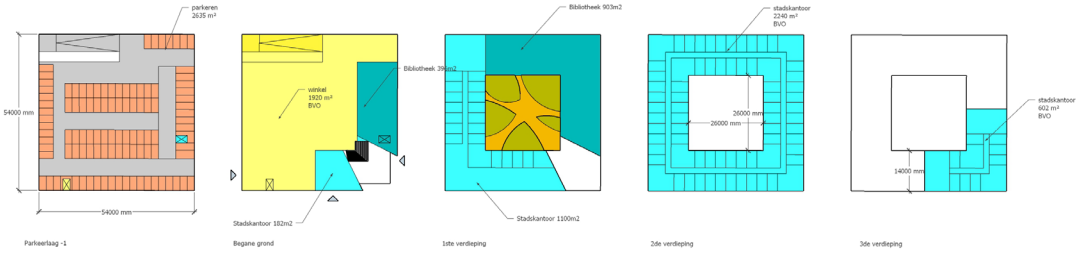
VARIANT 2: CHURCHILLPLEIN (supermarkt, gemeentekantoor, bibliotheek)





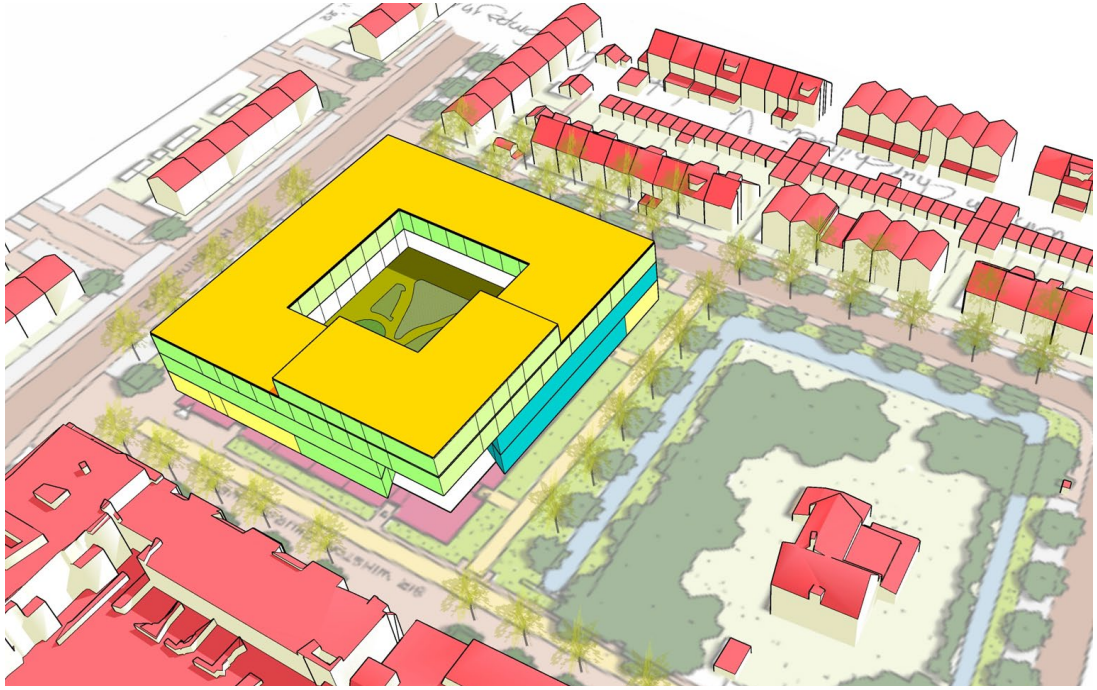


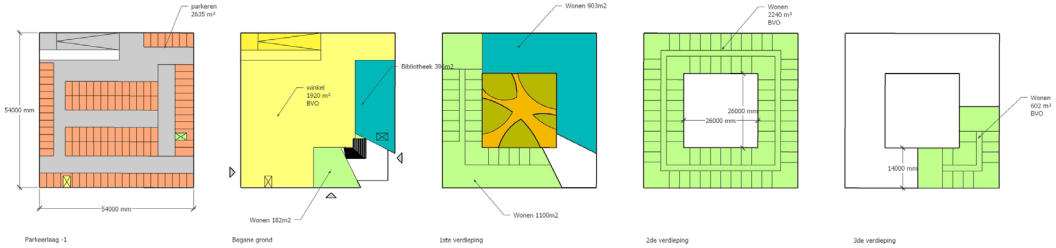




PROGRAMMA:
Supermarkt: 1.932 m2 BVO
Gemeentekantoor: 4.138 m2 BVO
Bibliotheek: 1.309 m2 BVO

VARIANT 3: CHURCHILLPLEIN *(supermarkt, bibliotheek, wonen)*











PROGRAMMA:
Supermarkt: 1.932 m2 BVO
Bibliotheek: 1.309 m2 BVO
Wonen: 4.138 m2 BVO

VARIANT 1: GEMEENTEHUIS *(gemeentekantoor, bibliotheek)*







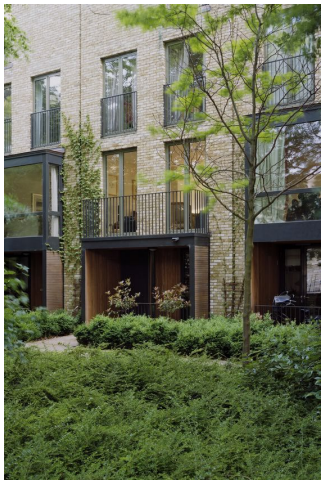


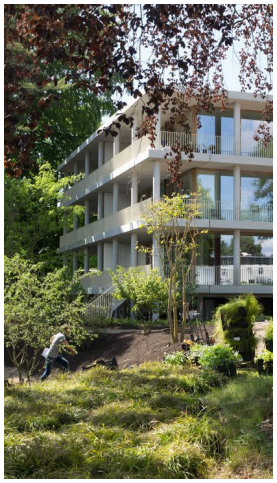
PROGRAMMA:
Gemeentekantoor: 3.900 M2 BVO, deel in monumentale deel
Bibliotheek: 1.140 M2 BVO

VARIANT 2: GEMEENTEHUIS *(wonen sociaal of duur)*









PROGRAMMA:
Wonen= 3.605 m2

VARIANT 3: GEMEENTEHUIS *(gemeentekantoor)*



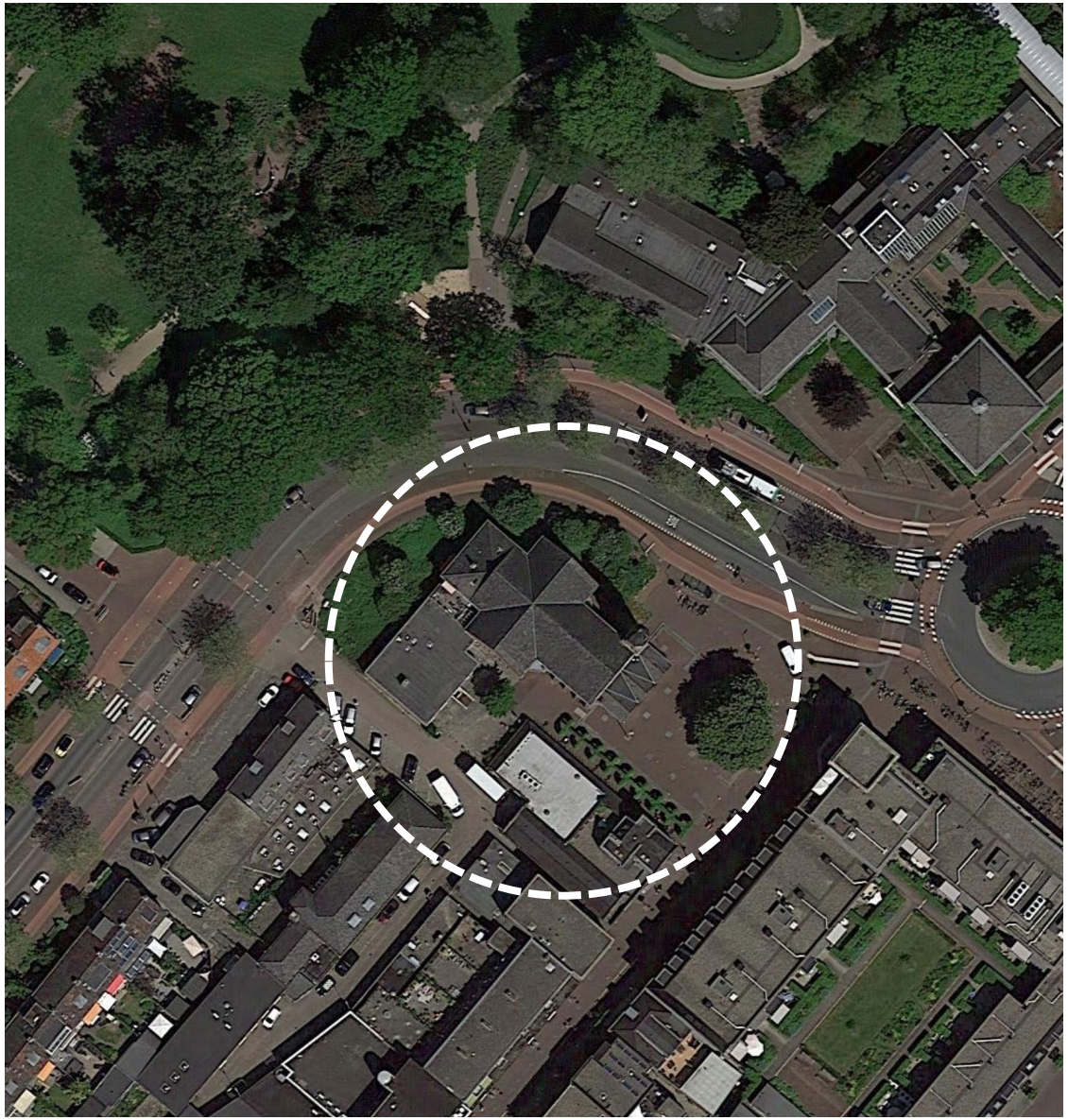




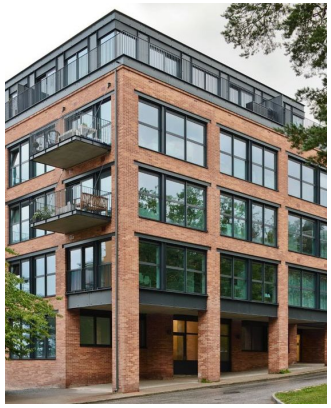


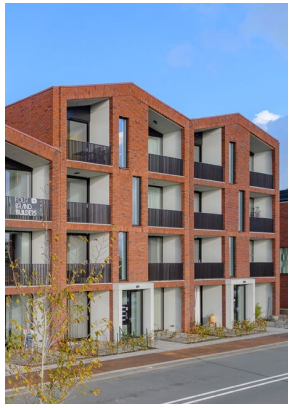
PROGRAMMA:
Gemeentekantoor = 3.605 m2 BVO, deels in monumentaal deel

KRUISPUNTKERK



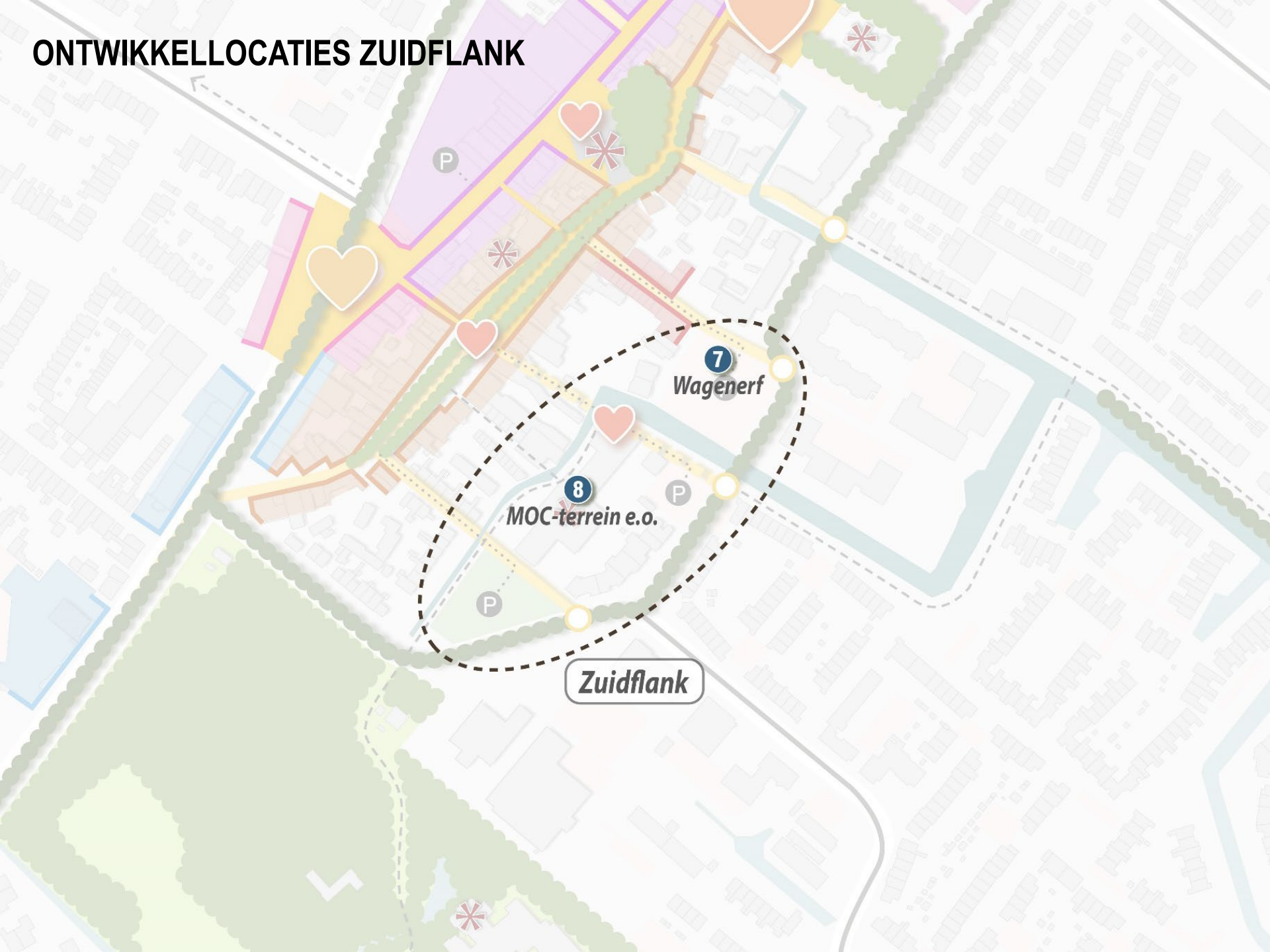








ONTWIKKELLOCATIES ZUIDFLANK



SCHETSVERKENNING WAGENERF



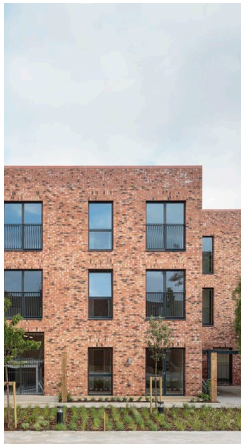


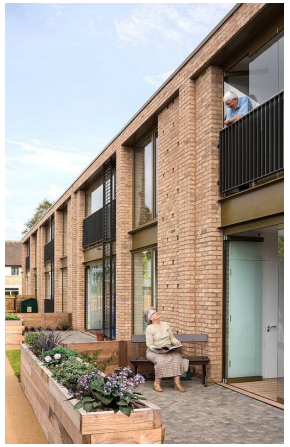




SCHETSVERKENNING MOC-TERREIN



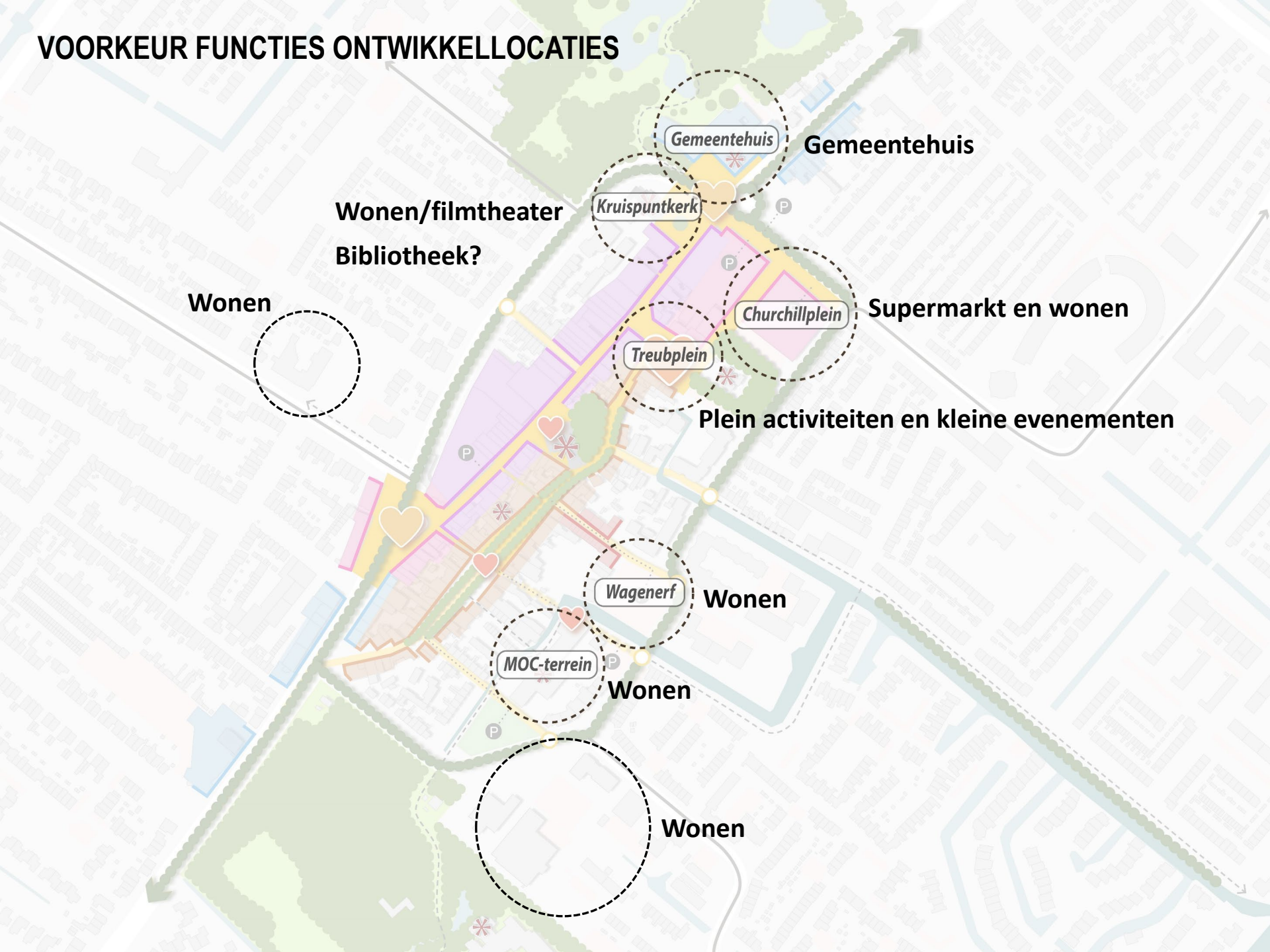








VOORKEUR FUNCTIES ONTWIKKELLOCATIES



Grote verhaal en aanleiding
Proces en participatie
Opgave
Concept centrumvisie
Ontwikkelzones: verkenningen en spelregels
Uitvoeringsstrategie en actieagenda
Vervolgstappen

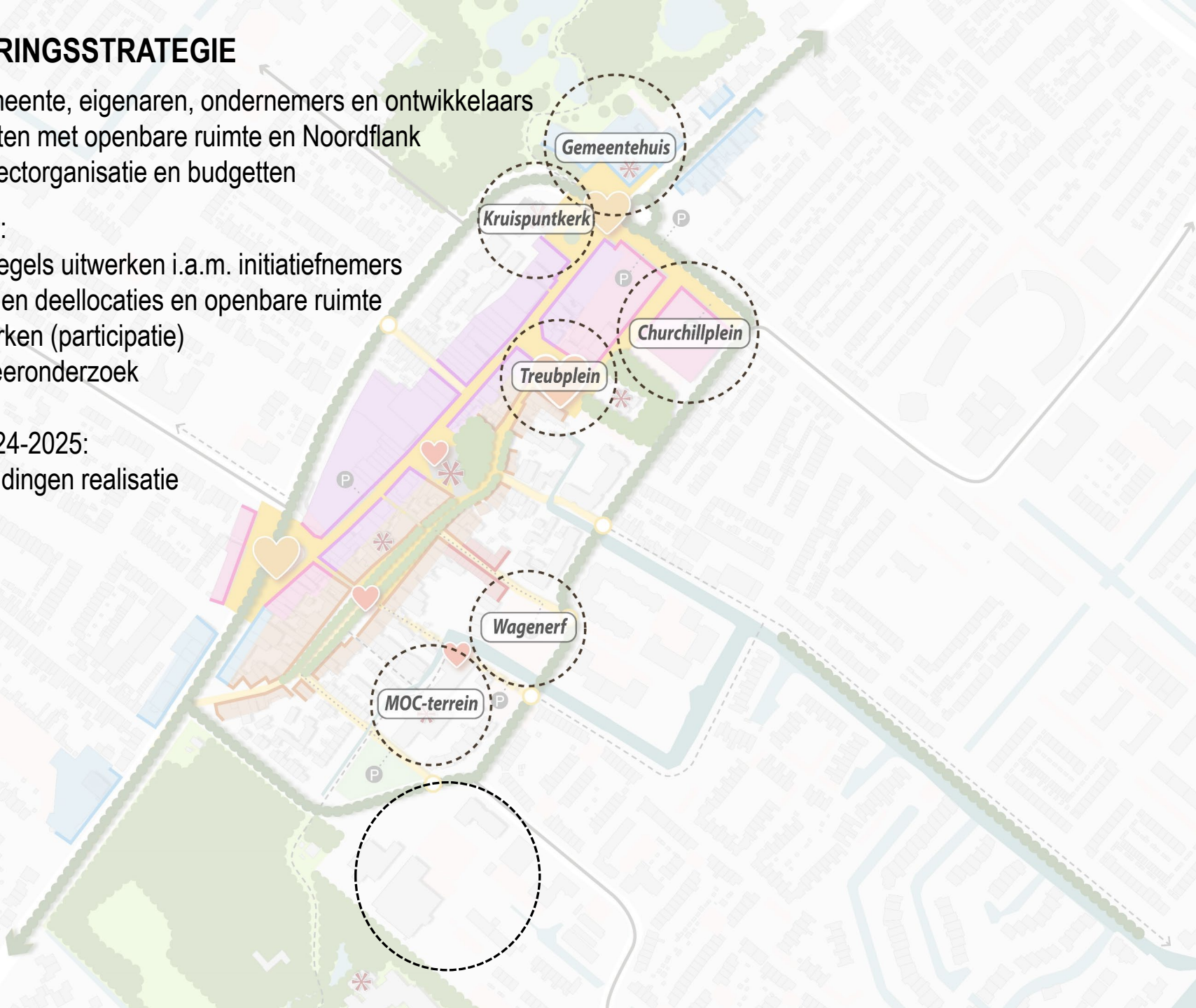
UITVOERINGSSTRATEGIE

- Gemeente, eigenaren, ondernemers en ontwikkelaars
- Starten met openbare ruimte en Noordflank
- Projectorganisatie en budgetten

T/m 2024:

- Spelregels uitwerken i.a.m. initiatiefnemers
- Plannen deellocaties en openbare ruimte uitwerken (participatie)
- Parkeeronderzoek

Vanaf 2024-2025:
Voorbereidingen realisatie



Grote verhaal en aanleiding
Proces en participatie
Opgave
Concept centrumvisie
Ontwikkelzones: verkenningen en spelregels
Uitvoeringsstrategie en actieagenda
Vervolgstappen

VERVOLGSTAPPEN

Vervolg:

- Gesprekken met stakeholders
- Uitwerken gebiedsvisie
- Vaststellen in April (kadernota)

