

# Bouwstenennotitie

4 december 2024

## Bouwstenen omgevingsvisie

### 1.1 Inleiding

Voorschoten staat de komende jaren voor verschillende vraagstukken. Zoals de overstap naar duurzame energie, de vraag naar passende woonruimte, zorgen voor duurzaam vervoer, het verbeteren van de biodiversiteit en zorgen voor een toekomstbestendige economie. Deze vraagstukken hebben te maken met hoe we onze leefomgeving gebruiken. Het zijn complexe vraagstukken waar vaak niet één oplossing voor is.

In het ambitiesdocument staan de kernkwaliteiten, kansen en uitdagingen en de ambities voor de toekomst van Voorschoten. In de bouwstenennotitie worden de ambities concreet uitgewerkt. Dit gebeurt thematisch en gebiedsgericht. De thematische bouwstenen zijn vaak op de hele gemeente van toepassing. De gebiedsgerichte bouwstenen zijn gekoppeld aan specifieke gebieden in Voorschoten.

De ambities uit het ambitiesdocument geven weer wat de belangrijkste drijfveren voor de ruimtelijke ontwikkeling richting 2040 zijn: de stip op de horizon. De bouwstenen laten zien hoe we daar komen en wat voor aanpak hiervoor nodig is. Het zijn de ideeën om de ambities te realiseren. In de volgende fase onderzoeken we hoe de bouwstenen kunnen worden ingepast en welke keuzes we moeten maken. We weten immers dat niet alles overal kan. Daarom willen we slim gebruik maken van de ruimte om Voorschoten klaar te maken voor de toekomst.

## 1.2 Thematische bouwstenen

### Water en bodem

- › Ons watersysteem beschermen we. We dragen samen met het waterschap zorg voor schoon en veilig water. Dat doen we onder andere door waar we het riool vervangen een gescheiden rioolstelsel aan te leggen.
- › We werken bodemgericht. Dat betekent dat we bij ontwikkelingen rekening houden met de capaciteit van het bodemsysteem om verzakking en wateroverlast te voorkomen.
- › We zetten in op natuurlijke infiltratie van regenwater in de bodem om wateroverlast en droogte te voorkomen. Waterberging doen we bij voorkeur bovengronds met bijvoorbeeld wadi's, greppels en een verlaagd maaiveld. Regenwater kan opgevangen en hergebruikt worden in wasmachine en toilet.

### Klimaat en duurzaamheid

- › In de openbare ruimte werken we aan een klimaatadaptieve inrichting. We houden rekening met hitte, droogte en extreme neerslag. Dat doen we door meer ruimte voor waterberging te realiseren, zoals aanpassingen in het groen, het aanbrengen van éxtra groen, toepassen van halfverharding bij parkeerplaatsen (grastegels) en onder verharding.
- › We planten meer bomen om hitte-overlast te voorkomen. Boomkroonbedekking- en volume zijn daarin bepalend, want één grote boom doet meer tegen hitte-overlast dan drie kleine bomen. In Krimwijk zijn we al bezig met het verbeteren van het bestaande groen.

- › Op plekken waar het riool wordt vervangen en de straat open gaat kijken we naar kansen om de openbare ruimte klimaatadaptief in te richten.

### Natuur en groen

- › We pakken kansen aan om te vergroenen, bijvoorbeeld bij herinrichting openbare ruimte, met tegelwippen, het vergroenen van middenbermen en meer (grote) bomen planten.
- › We verbeteren de kwaliteit van ons groen en verbeteren hiermee de biodiversiteit. Eentonige boom- en heesterstructuren beplanten we met verschillende inheemse bomen en ons groen beheren we natuurinclusief.
- › De provincie Zuid-Holland heeft 40 icoonsoorten benoemd die van belang zijn voor gezonde natuur en biodiversiteit. We werken aan het verbeteren van de leefomgeving van deze icoonsoorten.

### Energie

- › We blijven inzetten op zonnepanelen op daken, met name van grote bedrijfslocaties. We onderzoeken de mogelijkheid voor kleinschaligere inpassing van zonnenvelden in het buitengebied. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden voor solar carports (overkappingen met zonnepanelen en eventueel laadinfrastructuur op grotere parkeerterreinen).
- › We verduurzamen onze gebouwde omgeving door gebouwen te isoleren. Hiervoor werken we samen met onze inwoners, woningcorporaties, organisaties en bedrijven.

- › De capaciteit van ons stroomnet wordt uitgebreid om te kunnen voldoen aan de toenemende energievraag, die de komende jaren door elektrificatie verder zal toenemen. Er komt een nieuw onderstation van Liander in onze gemeente. We onderzoeken waar deze ingepast kan worden.
- › Daarnaast worden in de hele gemeente nieuwe elektriciteitshuisjes (transformatorhuisjes) geplaatst. Samen met Liander onderzoeken we hoe deze zorgvuldig ingepast kunnen worden.
- › We onderzoeken de mogelijkheid om aan te sluiten op Warmteling. Onderzocht wordt waar het hiervoor benodigde warmteoverdrachtstation een plek kan krijgen. Alle aanvragen worden volgens het vigerende beleid beoordeeld.
- › We onderzoeken de mogelijkheden voor geothermie als warmtebron. We kijken of dit mogelijk ingepast kan worden in de Dobbewijk.
- › De provincie onderzoekt de mogelijkheden voor opwek windenergie in het buitengebied. De verruiming van zoekgebieden betekent nog niet dat er concreet locaties in Voorschoten onderzocht worden, maar wel dat de uitkomsten van het onderzoek mogelijk wijzigingen in het omgevingsbeleid voor wind- en zonne-energie kunnen inhouden. We houden dit onderzoek scherp in de gaten.

### **Erfgoed**

- › Erfgoed maakt onlosmakelijk deel uit van ieders leefomgeving en culturele geschiedenis. We beschermen ons erfgoed door het te behouden, beleefbaar te maken en te ontwikkelen. Dat geldt zowel voor het materiële als immateriële erfgoed. Erfgoed is immers meer dan de beschermde monumenten en gebieden. Met verhalen houden we ons

(immateriële) erfgoed levendig. De stenen en het landschap vertellen het verhaal.

- › Erfgoed is altijd in ontwikkeling. Cultuurhistorische structuren, architectonische ensembles en samenhangende beeldkwaliteiten vormen de basis en inspiratie voor ruimtelijke ontwikkelingen.

### **Wonen**

- › We bouwen de komende jaren conform onze planvoorraad van circa 1.000 woningen tot 2030. Voor een groot deel van deze woningen zijn er al concrete plannen.
- › Onze focus ligt op binnendorps bouwen. Zo behouden we ons mooie buitengebied en versterken we ons compacte dorp. Als we binnendorps bouwen doen we dat op locaties die nu al versteend zijn of goed ingepast in het groen. We bouwen niet op kwalitatief hoogwaardige groene plekken.
- › We bouwen door inbreiding in het dorp en van het centrum, rond het station en via transformatie van verouderde bedrijven naar wonen, mits bedrijvigheid elders behouden wordt.
- › We bouwen voor een evenwichtige bevolkingsopbouw. Het is belangrijk dat alle leeftijden en gezinssamenstellingen vertegenwoordigd zijn voor het behoud van een fijn woondorp met goede (maatschappelijke) voorzieningen. De nadruk ligt bij woningen voor jongeren en senioren.
- › We houden rekening met onze vergrijzende bevolking door ruimte te bieden aan mantelzorgwoningen en in te zetten op levensloopbestendige woningen, die ook geschikt zijn voor de groeiende groep eenpersoonshuishoudens.

- › Ontwikkelingen op het gebied van wonen op Rijk-, provinciaal en regionaal niveau volgen we nauwlettend.
- › We nemen onze verantwoordelijkheid voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen. Hiervoor werken we samen met zorgorganisaties en woningcorporaties.
- › Bij nieuwbouw is natuurinclusief bouwen het uitgangspunt.

### **Gezondheid en welzijn**

- › Een groene leefomgeving draagt bij aan gezondheid en welzijn van onze inwoners. Bewegen, ontmoeten en ontspannen moet mogelijk zijn voor alle leeftijden.
- › Buitenplaatsen vormen groene parels binnen ons dorp. We stellen deze waar mogelijk open, maken ze toegankelijk en verbinden deze met hun omgeving.
- › Onze sportlocaties zijn belangrijk voor onze fysieke en sociale gezondheid. Ze hebben niet alleen een functie voor sport, maar ook een steeds belangrijkere sociale functie voor de inwoners van Voorschoten. We zetten in op behoud en versterking van de sportverenigingen en -accommodaties in onze gemeente. Zo vervangen we onze verouderde sporthal De Vliethorst. We onderzoeken de aanleg van een schaats- en skeelerbaan op de locatie van de huidige schaatsbaan. Bij de realisatie van deze baan wordt het reguliere traject voor vergunningverlening doorlopen. We werken samen met sport- en beweegaanbieders en denken na over het versterken van hun sociale functie, bijvoorbeeld door velden te gebruiken voor verschillende sociale activiteiten.
- › Wonen en zorg stemmen we op elkaar af in een woonzorgvisie. Daarnaast houden we in onze openbare ruimte rekening met de

zorgbehoefte van onze inwoners, zoals met een dementievriendelijke inrichting.

- › We investeren in onze onderhuishuisvesting. We verbeteren de luchtkwaliteit in bestaande scholen en onderzoeken de realisatie van kindcentra. Voor de Fortgensschool, Nutsbasisschool en de Emmausschool wordt vervangende nieuwbouw gerealiseerd.

### **Maatschappelijke en culturele voorzieningen**

- › Voor het behouden van de eigen regie door inwoners is het van belang dat belangrijke voorzieningen nabij, toegankelijk en laagdrempelig zijn. We zorgen voor locaties voor bibliotheek, buurthuizen, brede welzijnsorganisatie (zoals Voorschoten voor Elkaar) en eerstelijnszorg. Deze locaties bieden plek voor ontmoeting en de buitenruimte eromheen is toegankelijk.
- › Onze huidige accommodaties clusteren we zoveel mogelijk. Zo kunnen ze samen gebruik maken van elkaars kracht. Bijvoorbeeld door een buurtaccommodaties te combineren met sport en onderwijs. Hiervan maken we brede ontmoetingsplekken. Het stimuleren van deze sociale cohesie is belangrijk voor het dorpse gevoel.
- › De gemeente Voorschoten is er voor alle leeftijden. We verbeteren de voorzieningen en buitenruimte voor jongeren en kijken of we dit samen met (sport)verenigingen kunnen organiseren. We doen dat samen met de jongeren. Zij weten immers het beste waar ze behoefte aan hebben.
- › Samen met inwoners, culturele organisaties, zoals de Cultuurfabriek, muziekverenigingen en Museum Voorschoten zetten we ons in voor cultuur in Voorschoten. We ondersteunen de verbindende kracht van cultuur en stimuleren samenwerking met onder meer sport, welzijn en onderwijs, zodat cultuur breed beleefbaar is.

- › De bibliotheek heeft een brede functie. Het is een plek voor ontmoeting en leren voor alle inwoners van Voorschoten. Dat doen we met een brede programmering. De bibliotheek wordt verbonden aan het gemeentehuis. Zo ontstaat een huiskamer voor heel Voorschoten waar mensen zich welkom voelen en zichzelf kunnen ontplooien.
- › In de Kruispuntkerk realiseren we ons nieuwe culturele centrum. Dit sociaal-culturele programma op deze plek versterkt ons centrum en de cultuursector.

### **Mobiliteit**

- › Duurzame en actieve mobiliteit, zoals lopen en fietsen, stellen we centraal bij de ontwikkeling van ons dorp. We passen het STOMP-principe (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, MaaS<sup>1</sup>, en Privévervoer) toe. Dit ondersteunt een groene en gezonde stad door duurzame mobiliteit en actieve vervoerswijzen te prioriteren.
- › We werken met een integrale aanpak waarbij mobiliteit en groenvoorzieningen hand in hand gaan. Groen draagt bij aan het welzijn van bewoners en nodigt uit tot beweging. Wandel- en fietsroutes maken we aantrekkelijk en gezond met groen.
- › De fietspaden en hoofdfietsroutes in de gemeente worden verbeterd. We verbeteren het fietscomfort op de doortrapfietsroute langs het spoor, die Voorschoten met Leiden, Leidschendam, Voorburg en Den Haag verbindt.
- › Bij een aantal wegen brengen we de maximumsnelheid terug naar 30 km/uur. Dit verbetert de luchtkwaliteit en verkeersveiligheid en vermindert geluidsoverlast.

---

<sup>1</sup> MaaS staat voor Mobility as a Service en gaat over deelvervoer.

- › In het centrum is parkeren een balansvraagstuk doordat we nieuw programma willen toevoegen en de zichtbare plaats van de auto willen verminderen. In het kader van de Ontwikkelvisie Centrum wordt een parkeer- en mobiliteitsonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de oplossingen.
- › Met regio Holland Rijnland werken we samen aan mobiliteitshub's met deelauto's, laadmogelijkheden en taxiplaatsen. Deze brengen we beter onder de aandacht zodat meer mensen hiervan gebruik maken.
- › Rondom de stationsomgevingen breiden we de fietsenstallingen uit. Zo stimuleren we mensen om met de fiets naar het station te gaan.

### **Economie**

- › We zetten in op de juiste functie op de juiste plek. Detailhandel e.d. in winkelgebieden en bedrijven op bedrijventerreinen. Kantoren verdringen bedrijven niet. Bedrijven aan huis in woonwijken blijven mogelijk.
- › We voeren beleid op het ontwikkelen van vitale toekomstgerichte bedrijven, met de nadruk op lokale bedrijvigheid en familiebedrijven met een stadsverzorgende en productieve economie. Bedrijven met veel verkeersbewegingen passen minder goed in het Voorschotense wegennet.
- › Op de grote bedrijventerreinen zetten we in op behoud en intensivering. Kleine verouderde bedrijventerreinen kunnen transformeren, mits compensatie van het areaal mogelijk is.
- › We zetten in op meer toerisme. Door een breder en diverser aanbod en meer overnachtingsmogelijkheden.

### **Milieu en externe veiligheid**

- › We zetten in op het ontraden van het stoken van hout in houtkachels, open haarden en vuurkorven met het oog op verbetering van de luchtkwaliteit en een gezonder leefmilieu.
- › Er wordt rekening gehouden met belemmeringsstroken aan weerszijden van de hogedrukleidingen voor aardgas. In deze stroken mag niet worden gebouwd.
- › Bij ontwikkelingen op het gebied van energietransitie moet rekening gehouden worden met laagfrequent geluid. Denk daarbij aan onderstations, transformatorhuisjes en windmolens. Laagfrequent geluid kan ernstige gezondheidsschade veroorzaken.

## 1.3 Gebiedsgerichte bouwstenen

### Buitengebied

- › Wij zijn trots op onze buitengebieden. De Horsten, kasteel Duivenvoorde, de Vliet en vele weilanden worden door Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschermd. De cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden koesteren we.
- › We zorgen voor een authentiek, beleefbaar en vitaal landschap als onderdeel van het cultuurlandschap Duin Horst & Weide en van Nationaal Park Hollandse Duinen. De agrarische landerijen zijn van oudsher onderdeel van de landgoederen in ons buitengebied. We stimuleren een duurzame vorm van landbouw en/of veeteelt, waarbij het historische karakter van het buitengebied uitgedragen kan worden en de ecologische waarden worden vergroot.
- › Langs De Vliet versterken we de groene, ecologische en recreatieve routes als onderdeel van de groene zoom. Hiervoor werken we ook samen met de regio, zodat een regionaal netwerk ontstaat.
- › De groene buffer tussen de Papenwegse- en Oostvlietpolder met sportpark Adegeest en Buitenplaats Berbice versterken we.
- › Waterkwaliteit in het buitengebied is een aandachtspunt. Dat komt door verschillende vormen van vervuiling, zoals vermesting of het overstorten op één punt in plaats van meerdere sloten. Dit moet teruggedrongen worden en wordt door ons onderzocht, samen met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

### Bedrijventerreinen

- › We concentreren onze zwaardere bedrijvigheid op de bedrijventerreinen Rouwkooplaan en Dobbewijk.

- › We zorgen met slimmer ruimtegebruik dat het juiste bedrijf op de juiste plaats komt. Dat betekent dat lichtere bedrijven, retail en kantoren die nu niet thuishoren op de bedrijventerreinen in de toekomst verplaatsen. Zwaardere bedrijven die wel thuishoren op de bedrijventerreinen, maar daar nu niet zitten, worden op termijn verplaatst naar de Rouwkooplaan en Dobbewijk. De ruimte die hiermee vrijkomt kan worden ingevuld met lichtere bedrijvigheid of wonen.
- › In het licht van de voorgaande bullit kan de toekomst van verouderde bedrijventerreinen, zoals Molenlaan en Hofweg (tussen Leidseweg en Voorschoterweg) onderzocht worden. Wellicht is transformatie naar onder andere wonen en lichte bedrijvigheid wenselijk, waarbij de huidige bedrijven verplaatsen naar een meer passende bedrijfslocatie.
- › We gaan verder met het aansluiten op warmte uit de Rotterdamse haven met WarmtelinQ. Hiervoor is een warmteoverdrachtstation nodig. Hiervoor zijn twee locaties gereserveerd in de buurt van de Hofweg.

### Centrum

- › Het centrum is het kloppend hart van de het dorp. We zetten hier in op vitale voorzieningen die voor het hele dorp van belang zijn. Zo versterken we de positie van Voorschoten als zelfstandig dorp. Niet alleen omdat een groot deel van de voorzieningen hier zitten, maar ook omdat dit een plek is waar inwoners elkaar ontmoeten en dit het dorpse gevoel versterkt. In het centrum maken we ruimte voor verschillende diensten, zoals een plek voor ZZP'ers, mensen die thuiswerken en lichte dienstverlening, zoals een kantoor.

- › Het centrum wordt compact gehouden door in de aanloopstraten winkels en horeca te transformeren naar wonen. Zo zorgen we voor een aantrekkelijk centrum.
- › We richten de openbare ruimte van ons centrum in tot een aantrekkelijk verblijfsgebied met voldoende groen. We starten met het Treubplein.
- › We versterken het centrum met nieuwe functies, zoals de verbouwing van het gemeentehuis met de bibliotheek. Deze krijgt een brede functie als huiskamer van Voorschoten. In de Kruispuntkerk wordt ons cultureel centrum gerealiseerd.

### **Woonwijken**

- › In de wijken starten we met het aanleggen van warmtenetten. Dat doen we aan de hand van warmteclusters. In Krimwijk is al begonnen met het opstellen van een uitvoeringsplan. We starten met het warmtecluster Noord-Hofland. Naar verwachting wordt voor 2040 gestart met warmteclusters Boschbloem en Vlietdorp.
- › In Adegeest en Noord-Hofland wordt het riool vervangen. We maken gebruik van meekoppelkansen, zoals het verbeteren van de openbare ruimte door een klimaatadaptieve inrichting.
- › Vlietwijk, Noord-Hofland, Starrenburg en Krimwijk hebben onze prioriteit als het gaat om klimaatadaptief maken. Daarna onderzoeken we de mogelijkheden in andere wijken.
- › De winkelcentra Hofland en Adegeest worden behouden. Hier verbeteren we de verblijfskwaliteit, zodat ze een aantrekkelijke centrale plek in de buurt blijven.