

ONTWIKKELVISIE CENTRUM VOORSCHOTEN

MEI 2023



Voorwoord

Het centrum als huiskamer van de gemeente Voorschoten. Wat is daarvoor nodig? Die vraag stelden wij afgelopen jaar aan ondernemersverenigingen, vastgoedeigenaren, inwoners – eigenlijk iedereen die het beste voorheeft met ons schilderachtige dorpscentrum en die daaruit ook het beste wil halen.

We spraken elkaar in formele en informele setting. We belden, mailden, appten, belegden live- en onlinebijeenkomsten, spraken bezoekers op de vrijdagmarkt en nodigden belanghebbenden en belangstellenden uit in de Kruispuntkerk. We hoorden geluiden dat het nu ineens wel heel snel ging. Wij nemen dat ter harte. Tegelijk móéten we nu snel. Er is werk aan de winkel. Blij met de intensieve en veelzijdige participatie, presenteren wij de ontwikkelvisie.

Als gemeente zien wij een centrum voor ons, waar inwoners, ondernemers en bezoekers graag komen. Waar we met elkaar plezier beleven aan leuke, kleinschalige evenementen. Waar bovendien ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen, van betaalbare woningen en extra culturele functies tot desgewenst kleinschalige kantoren. Niet voor niets staan cultuur, culinair en kwaliteit in ons DNA. Die kernwaarden maken Voorschoten uniek.

Natuurlijk, we hébben al een prachtig centrum waar we trots op zijn. Denk alleen al aan de Hollandse lindes in de Voorstraat, de Dorpskerk met carillon, het museum, de winkels en de uitstekende horeca. Maar als we dat willen vasthouden, dan moeten we investeren in woonruimte, ontspanning, openbare ruimte en een klimaat om te ondernemen; liever vandaag dan morgen.

Op ons verzoek maakte stedenbouwkundig bureau KuiperCompagnons op basis van de talloze ideeën en wensen een plan voor het centrum: de ontwikkelvisie. Hierin ziet u op welke manier het centrum de huiskamer van Voorschoten kan worden. Met trots presenteer ik u deze ontwikkelvisie. Ik kijk uit naar de volgende stappen die we met elkaar gaan zetten!

Paul de Bruijn
Wethouder



INHOUD

01	INLEIDING	7
	1.1 Waarom deze ontwikkelvisie?	9
	1.2 Wat is er aan de hand?	9
	1.3 Wat is de ontwikkelvisie?	11
	1.4 Leeswijzer	13
02	SCHETS VAN DE OPGAVE	15
	2.1 Ontwikkeling centrum Voorschoten in een notendop	17
	2.2 Ruimtelijk analyse	19
	2.3 Wat komt er op Voorschoten af?	25
	2.4 Welke plannen en initiatieven waren er, of lopen reeds?	29
	2.5 Wat vinden bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden en belangstellenden van het centrum?	33
03	HART IN BALANS	35
	3.1 Samen naar een kloppend hart voor de gemeenschap	37
	3.2 Koester je kwaliteiten	39
	3.3 Slim clusteren en combineren	39
	3.4 Aantrekkelijk wandel- en verblijfsgebied	41
	3.5 Samenspel tussen centrum en omgeving	45
04	ONTWIKKELLOCATIES EN VLEGWIELPROJECTEN BINNEN DRIE ONTWIKKELZONES	49
	4.1 Openbare ruimte	53
	4.2 Noordflank	61
	4.3 Zuidflank	69
05	UITVOERINGSPARAGRAAF	75
	5.1 Stap voor stap: wie neemt het voortouw?	78
	5.2 Rollen en verantwoordelijkheden per ontwikkellocatie	79
	5.3 Organisatie	80
	5.4 Acties voor de korte termijn	81
	BIJLAGE	83
	BIJLAGE 1: uitgangspunten centrumvisie 2020	84
	BIJLAGE 2: participatieresultaat	90





01

INLEIDING

De Kruispuntkerk



INLEIDING

1.1 Waarom deze ontwikkelvisie?

Voorschoten heeft veel om trots op te zijn. De rijke geschiedenis die zo mooi behouden is gebleven, het vele groen en de fantastische ligging tussen meerdere grote steden, aan de landgoederenzone en aan Vlietland. Het is de laatste decennia een zeer geliefde woonplaats voor forenzen geworden en is tegelijkertijd rijk aan betrokken ondernemers met een sterke lokale binding.

Voorschoten staat aan de vooravond van een grote verandering. Het centrum is de kern van de gemeenschap: dé plaats voor de voorzieningen, voor werkgelegenheid, voor wonen en ook de plaats waar de identiteit het meest zichtbaar is. De opgave is om de komende jaren de kwaliteit van leven in Voorschoten goed te houden en te verbeteren. Om ondernemerschap en lokale economie te blijven ontwikkelen en tegelijk in te spelen op de grote opgaven waar we in Nederland voor staan en waar Voorschoten, centraal gelegen in een dynamische regio, ook haar rol in zal moeten spelen. Deze transformatie begint in het centrum. Het centrum is letterlijk en figuurlijk de spil in het dorp en in deze veelheid aan opgaven. Voorschoten zal zich moeten ontwikkelen vanuit het hart.

1.2 Wat is er aan de hand?

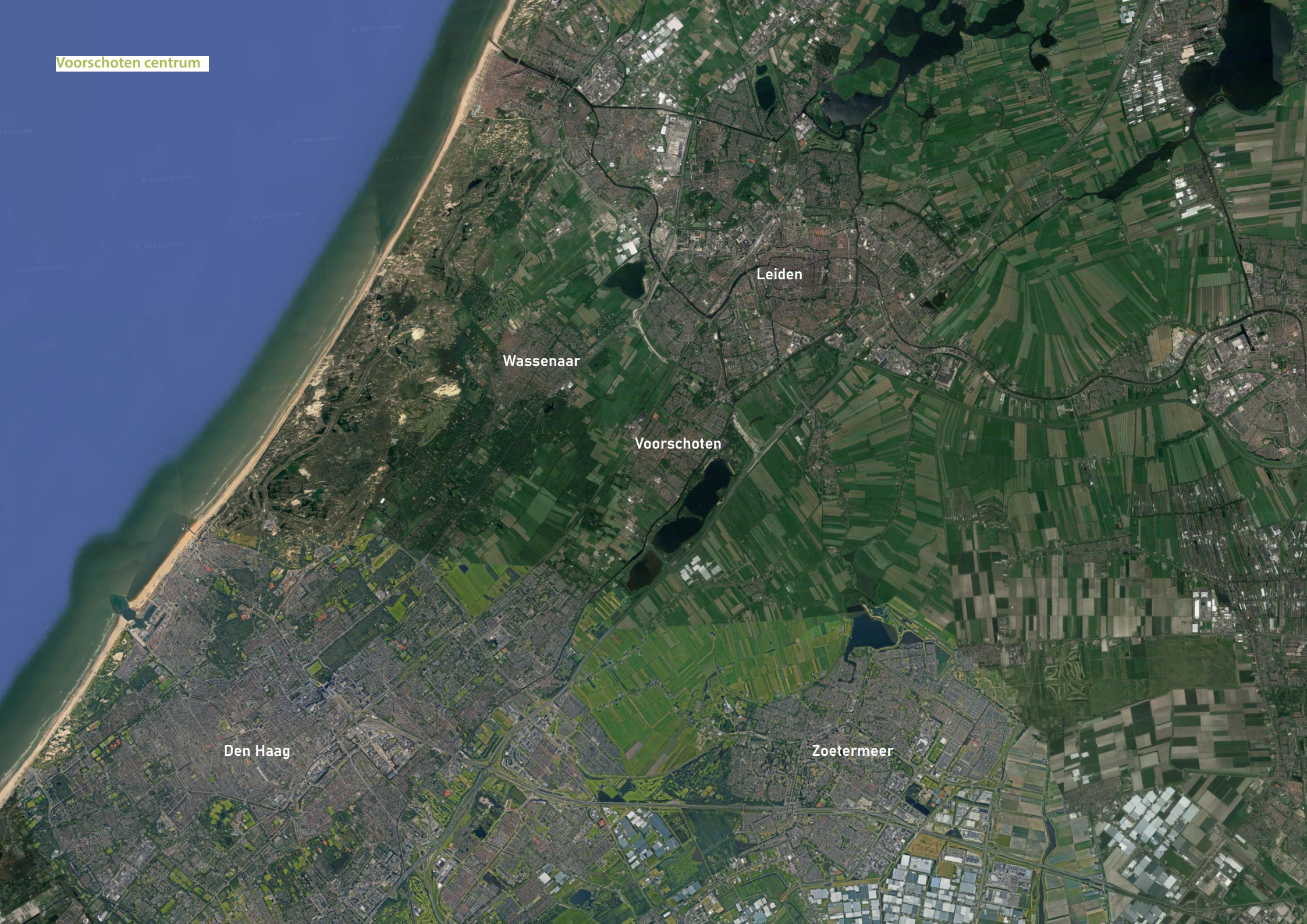
De komende jaren zal door natuurlijke ontwikkeling de bevolking vergrijzen, om vervolgens te verjongen. De detailhandel bevindt zich midden in een transformatie en de woningbehoefte is landelijk groot, wat ook op Voorschoten zijn weerslag zal hebben. De positie die het centrum voor de gemeenschap heeft, wijzigt door het samenspel tussen deze ontwikkelingen. Daarnaast vragen veranderingen in de economische structuur, klimaatverandering en de energietransitie ook om aanpassingen in gebouwen en de buitenruimte.

De veranderingen in het winkellandschap zijn groot. Op dit moment is de leegstand in het centrum gelukkig nog niet groot, maar het is wel van belang om vooruit te blijven bewegen. Het online winkelen maakt dat de klassieke winkel van de voorbije decennia kwetsbaar is. De branchering wijzigt, de consument zoekt naast het winkelaanbod ook andere aanleidingen om naar het centrum te komen, zoals horeca, activiteiten en ontspannend verblijf. Winkels zijn niet langer enkel verkooppunt, maar vaak ook de plek waar de producten écht even kunnen worden aangeraakt en er in de winkel ook wat gedaan kan worden: een kopje koffie drinken, advies krijgen of dienstverlening. De consument is op zoek naar de beleving en ontmoeting, een soort van een verlengde van de huiskamer

Voor Voorschoten speelt daarnaast dat met de komst van 'the mall of the Netherlands' en ontwikkelingen in nabijgelegen gemeenten, waar verblijf een nadrukkelijker onderdeel is van de centrumbeleving, bijsturen nodig is. Voorschoten wordt gekenmerkt door een kleine lokale economie en een centrum dat, vergeleken met omliggende centra in de regio, minder sterk functioneert als een dorpshart dat ook aantrekkelijk is voor verblijf. Dat maakt het centrum kwetsbaar, omdat de toeloop tot het centrum daardoor lager is dan mogelijk.

In de centrumvisie 'Stadsdorp in Beweging', opgesteld door adviesbureau Blauwberg, is de gewenste sociaal-maatschappelijke en sociaaleconomische richting kristalhelder uiteengezet in 33 aanbevelingen. In het kader schetsen wij u een beknopte samenvatting van deze aanbevelingen. Een volledig overzicht van de aanbevelingen vindt u in bijlage I.

Voorschoten centrum



Den Haag

Wassenaar

Voorschoten

Leiden

Zoetermeer

Enkele aanbevelingen uit centrumvisie 'Stadsdorp in Beweging':

- *Broedplaats voor meer complete en diverse gemeenschap*
- *Verbreden economische basis > thuiswerkplekken, centrale werkplekken*
- *Meer variatie woningmarkt > urban living, jongeren, starters, senioren*
- *Openbare ruimte als verlengde huiskamer > inpandig parkeren*
- *Actief gebruik openbare ruimte aanmoedigen*
- *Meer horeca zeer welkom, ook als ondersteunende functie bij overige werkfuncties*
- *Versterken beeldkwaliteit en identiteit > gezamenlijke inspanning*
- *Compact centrum > clustering*
- *Gedeelde visie is nodig*
- *Ondernemers duurzame partner*

Deze aanbevelingen uit de centrumvisie 'Stadsdorp in Beweging' sluiten veelal aan op gesprekken die al langer lopen. De voorbije jaren is er in verschillende verbanden, onder andere met bewoners en ondernemers, verkend welke veranderingen in het centrum gewenst zijn. In de gesprekken met ondernemers, bewoners en andere belanghebbenden, wordt regelmatig verwezen naar deze eerdere adviezen, met name van Unibail-Rodamco en de Taskforce Centrum. De behoefte is groot om naast de centrumvisie 'Stadsdorp in Beweging' ook deze eerdere adviezen een plek te geven, met daarbij het verzoek, met klemtoon en uitroepetekens, namens alle gesproken partijen om 'vooral door te pakken'.

Naast het verlangen om gezamenlijk te werken aan het centrum, mag in deze inleiding de grote druk op de woningmarkt niet onbenoemd blijven. Zowel landelijk, als regionaal is de behoefte aan meer woningen zeer urgent.

Omdat er direct rond het centrum verschillende kansen lijken te zijn om meer woningen een plaats te geven, is het nodig dit te verknopen met de transformatie van het centrum. Heel concreet zijn er een drietal grotere locaties waar de markt ideeën voor heeft. Er is daarom een ruimtelijk kader nodig om samen met de markt deze drie initiatieven tot een succes voor Voorschoten te maken en daarbij ook vooruit te kijken naar de locaties waar mogelijk op termijn ontwikkeling mogelijk is.

1.3 Wat is de ontwikkelvisie?

Deze ontwikkelvisie schets de stip op de horizon waar we met elkaar naar toe willen in het centrum van Voorschoten en hoe we dat kunnen inpassen in het centrum. De ontwikkelvisie biedt alle betrokkenen een samenhangende kader zodat iedere ontwikkeling in de komende jaren een stapje in de goede richting is en alles wat we met elkaar gaan doen in het centrum helpt om een levendiger, aantrekkelijker en gezonder centrum te maken; het hart van de gemeenschap van Voorschoten van vandaag én van morgen. Deze ontwikkelvisie heeft alle energie, opgaven en al het voorwerk, gebundeld in één samenhangend ruimtelijk verhaal. Er lag al veel, want er wordt al meerdere jaren gesproken over een kwaliteitsimpuls voor het centrum en er zijn concrete initiatieven in de markt die bij kunnen dragen aan de impuls, zoals hierboven geschetst. Er is bij de vele betrokkenen bij het centrum een groot verlangen om nu door te pakken. Daarvoor biedt deze ontwikkelvisie de basis. De ontwikkelvisie loopt vooruit op de omgevingsvisie die Voorschoten vervolgens op zal stellen. De ontwikkelvisie is te zien als een rijke bouwsteen voor deze omgevingsvisie.



Met dit samenhangende ruimtelijk verhaal wordt het grote verhaal in beeld gebracht voor het centrum, op basis waarvan stapsgewijs en met vereende krachten aan een opwaardering van het centrum kan worden gewerkt de komende jaren. Het geeft aan welke functies we op welke plek willen, waar nieuwe ontwikkelingen een plek kunnen krijgen en welke belangrijke stedenbouwkundige randvoorwaarden we daaraan mee willen geven. Dit alles gaat als leidraad dienen voor de gemeente in het uitzetten van vervolgacties intern, en in de samenwerking met al haar samenwerkingspartners. Het geeft een voorzet voor het realiseren van de kwaliteitsimpuls waarmee Voorschoten haar goud verzilvert.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2, 'Schets van de opgave', nemen we u als eerste mee in de ontwikkeling van het centrum. We zetten uiteen hoe het centrum zijn huidige vorm heeft gekregen. In de ruimtelijke analyse beschrijven we vervolgens de huidige kwaliteiten van het centrum en de positie van het centrum in het grotere geheel van Voorschoten en de regio. Daarna zetten we beknopt uiteen welke ambities er voor het centrum zijn. Daarbij staan we ook stil bij de ideeën die in de voorbije jaren voor het centrum zijn gegeven. Tenslotte geven we de huidige initiatieven weer met daarbij ook een weergave van de gedachten van bewoners en andere belanghebbenden over het centrum.

Hoofdstuk 3, 'Hart in balans', geeft een ruimtelijke visie op het centrum van Voorschoten. We beschrijven de gewenste kwaliteit aan de hand van vijf samenhangende uitgangspunten die gezamenlijk de visie vormen. In hoofdstuk 4, 'Beelden voor drie zones en acht ontwikkellocaties', geven we voor drie gebieden waar veel ontwikkelingen op stapel staan het wensbeeld weer. Binnen die drie zones onderscheiden we acht ontwikkellocaties, waar we in de toekomst noodzaak en kansen voor ontwikkelingen zien, die een bijdrage kunnen leveren aan de opwaardering van het centrum. Tenslotte hebben we van die acht ontwikkellocaties een aantal vliegwielprojecten benoemd. Dit zijn projecten die op korte termijn al handen en voeten kunnen krijgen en waarmee snel een grote kwaliteitsimpuls kan worden gegeven aan het centrum en een aantal urgente opgaven kunnen worden opgepakt. Tenslotte geeft hoofdstuk 5, 'de uitvoeringsparagraaf', zicht op de uitvoering van de ontwikkelvisie. De rol van de gemeente, initiatiefnemers en andere belanghebbenden wordt aangegeven. Ook wordt aangegeven op welke wijze de gemeentelijke organisatie met quick-wins de ontwikkeling van het centrum op kan starten.

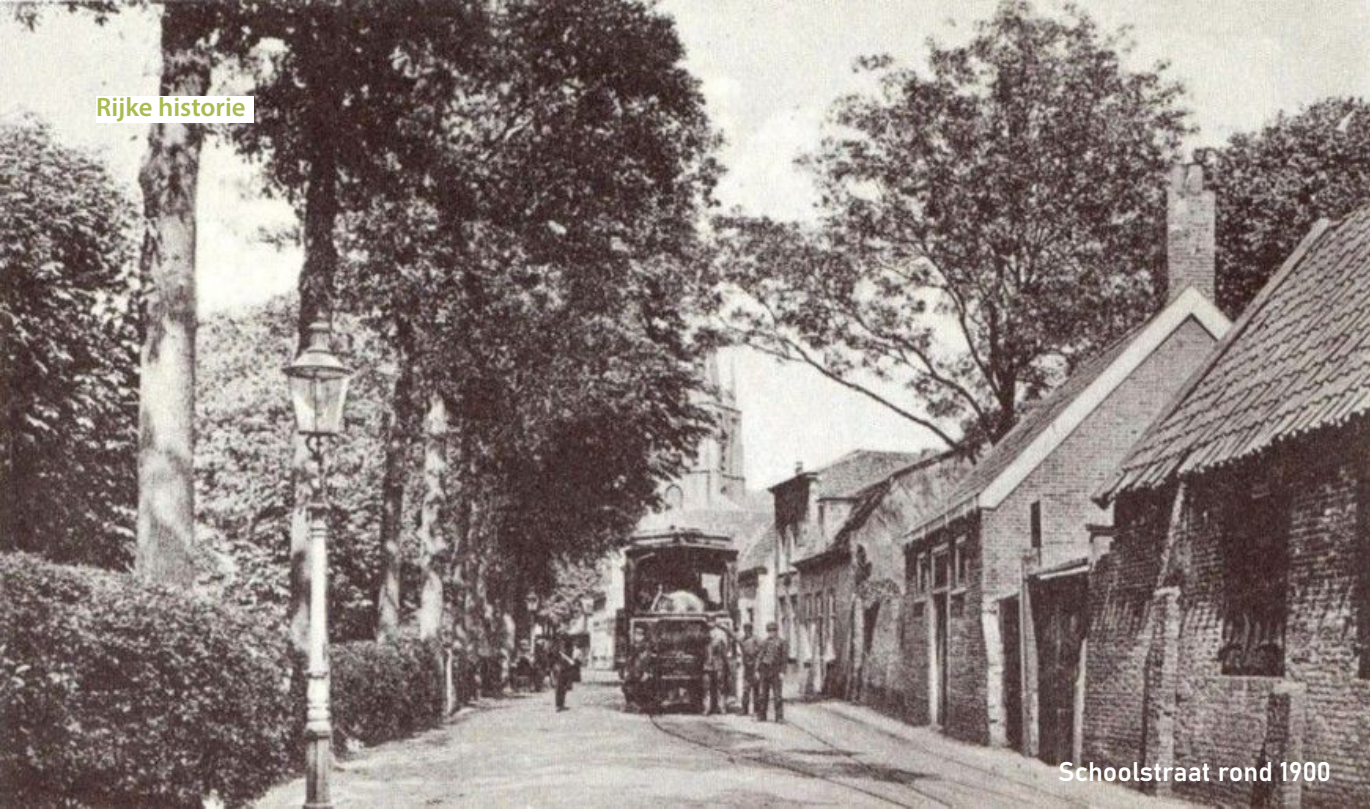




02

SCHETS VAN
DE OPGAVE

Rijke historie



Schoolstraat rond 1900



Blauwe tram door de Schoolstraat



Voorstraat rond 1960



SCHETS VAN DE OPGAVE

Deze ontwikkelvisie voorziet in een ruimtelijke visie en samenhangend kader voor de ontwikkeling van het centrum. In het voorgaande hoofdstuk is de urgentie en de maatschappelijke opgave geschetst. In dit hoofdstuk wordt een verdere verdieping van de opgave gegeven met een analyse van de huidige situatie en kwaliteiten.

2.1 Ontwikkeling centrum Voorschoten in een notendop

Voorschoten heeft zich ontwikkeld tot een uniek cultuurlandschap, dat zich laat samenvatten door de opeenvolging van de landschappen: 'duin, horst en weide'. Het gebied kent een eeuwenoude geschiedenis die ver voor onze jaartelling begint op de oudste meest oostelijke strandwal van het kustgebied.

Voorschoten lag aan het begin van onze jaartelling aan de noordgrens van het Romeinse Rijk in de nabijheid van een aantal militaire forten en de stad Forum Hadriani (Voorburg). Na het vertrek van de Romeinen werd het strandwallengebied nog maar spaarzaam bewoond. De oudst bekende vermelding van het dorp Voorschoten dateert uit de 9e eeuw.

De nederzetting ontwikkelde zich rond de houten, aan de heilige Laurentius gewijde kerk (voorloper Dorpskerk). Het lag strategisch aan de Heerweg, een route die reeds door de Romeinen in gebruik was. Dit was een van noord naar zuid lopende belangrijke verbindingsweg tussen de grafelijke bezittingen in Leiden en Vlaardingen (thans de Veurseweg, Voorstraat en de Leidseweg).

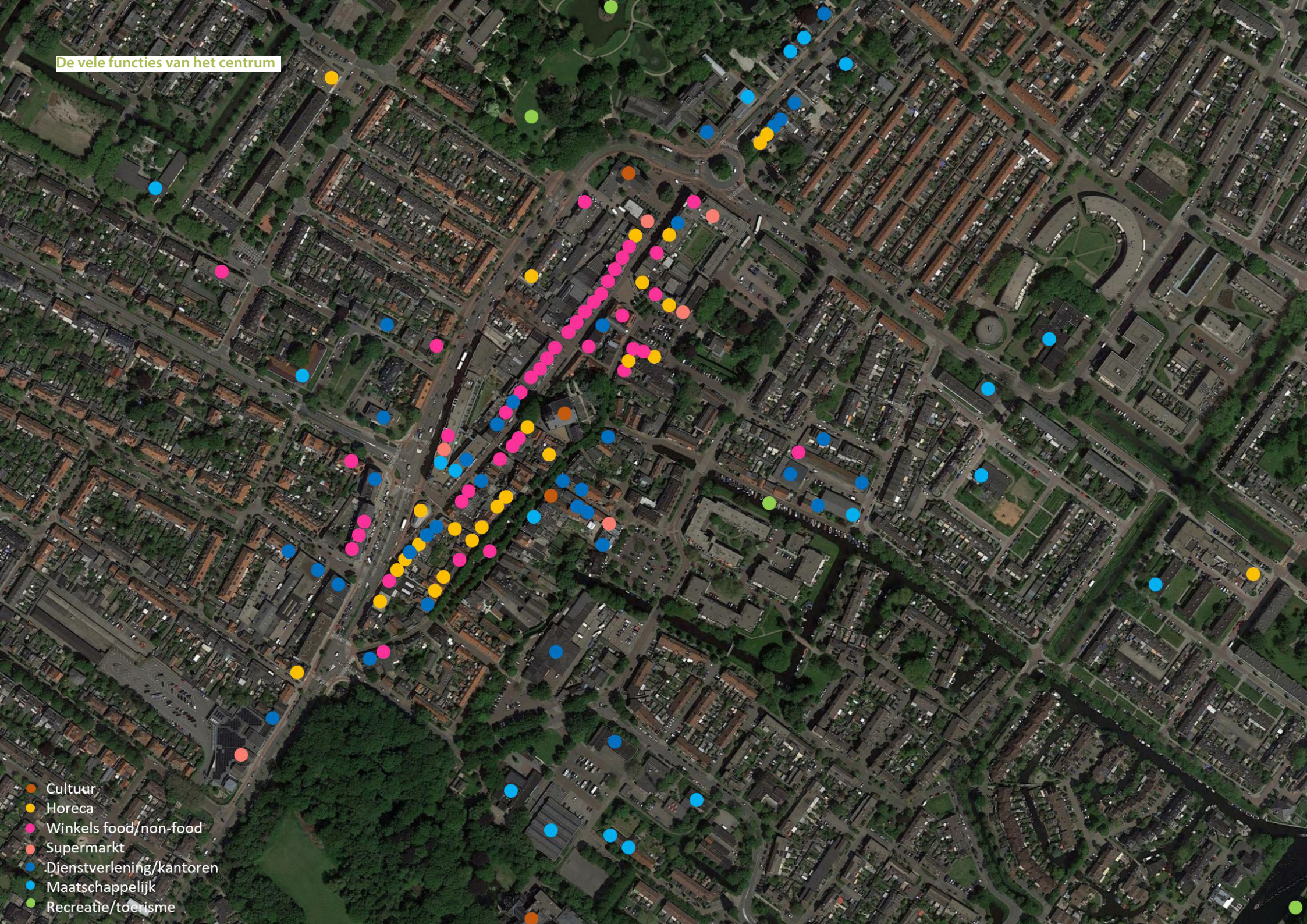
In de midden- en late middeleeuwen (13e eeuw) was Voorschoten een ambachtsheerlijkheid; een leen van de graaf van Holland aan een lokale edelman. Op de plaats waar nu kasteel Duivenvoorde staat, stond reeds toen een versterkte woontoren (donjon). De Voorstraat was een handelsknoop tussen de vaarweg de Vliet en de lokale agrarische productie (Dorpskerk 1539).

Het waren de Graven van Holland, die het gebied in leen uitgaven om het te ontginnen. In de drassige veengebieden kwamen stroompjes, uitkomende op de Vliet en de Rijn, die werden uitgegraven en deels ook bevaarbaar werden gemaakt. Daarbij ontstond het kenmerkende en voor een groot deel nog bewaard gebleven patroon met strokenverkaveling, waarbij de gronden werden benut als akker en weiland. Langs het bredere deel aan de vlietzijde van de Voorstraat lagen de meeste boerderijen, bereikbaar over water vanaf de Vliet. Aan de andere zijde ontstonden kleine neringen en bevond zich ook vanaf de 17e eeuw het Ambachts- en Baljuwhuis, waar recht werd gesproken.

Na het vertrek van de Spanjaarden ontstond een bloeiperiode, die bekend staat als de Gouden Eeuw. Van invloed daarop was de strategische ligging van het overwegende agrarische gebied aan de belangrijkste verbindingsweg tussen Leiden en Den Haag en langs de belangrijkste vaarweg in de regio: de Vliet. Het platteland kreeg vanaf 1638 een belangrijke economische impuls na het vergraven van de Vliet tot trekvaart. Het vergroete de wederzijdse bereikbaarheid tussen de stad en het platteland. Daarnaast droeg het graven van de Trekvaart en de strategische ligging tussen politieke en handelssteden als Leiden en Den Haag, bij aan de ontwikkeling van de landgoederenzone. Rijk geworden handelsslui en regenten in de stad gingen in het platteland investeren.

De industrialisatie in de negentiende eeuw gaf een nieuwe impuls aan Voorschoten. Met de aanleg van het treinstation (1843) en de stoomtram over de Schoolstraat, werd Voorschoten optimaal met de regio verbonden. De zilverfabriek van 'Kempen en Begeer' vestigde zich in 1858 in Voorschoten. De congregatie van de Heilige Catharina van Siena koos in 1875 domicilie op de buitenplaats Bijdorp.

De vele functies van het centrum



- Cultuur
- Horeca
- Winkels food/non-food
- Supermarkt
- Dienstverlening/kantoren
- Maatschappelijk
- Recreatie/toerisme

In 1924 werd de huidige Kruispuntkerk in gebruik genomen en in 1925 werd met de bouw van het Raadhuis gestart. In 1936 werd vervolgens het Berkhoutpark aangelegd als onderdeel van een werkverschaffingsproject tijdens de crisisjaren. In deze periode groeit Voorschoten voornamelijk aan de westzijde van de Koningin Julianalaan.

Ten oosten van de Voorstraat wordt in 1939 een fors terrein in gebruik genomen voor militaire doeleinden ter voorbereiding op mogelijke mobilisatie. Gedurende de bezetting heeft vervolgens de Wehrmacht van deze locatie gebruik gemaakt. Van 1946 tot 1961 was hier vervolgens het landelijke marine opkomstcentrum (MOC) gevestigd. Het hoofdgebouw uit 1939 is nu in gebruik door het uitvoerend bedrijf van de gemeente.

Voorschoten was een geliefde woonplaats voor veel werknemers van de Haagse ministeries wegens de uitstekende bereikbaarheid. Na de oorlog zijn er ook aan de oostzijde van de Koningin Julianalaan en de Leidseweg verschillende wijken gebouwd. Op de Schoolstraat zijn verschillende verkrotte panden geruimd om plaats te maken voor nieuwe bouwwerken met een winkel in de plint. De panden op de Voorstraat en Treubstraat waren van een kwaliteit die de tand des tijds goed doorstond en het geheel is in 1968 aangewezen als Rijks beschermd dorpsgezicht.

De groei van zowel het aantal inwoners als de groei van het gemotoriseerde verkeer maken dat, medio jaren zestig, de Schoolstraat niet langer volstond als primaire ontsluiting. Er is een ruimer bemeten omleiding gerealiseerd op de Koningin Julianalaan met een doorsteek tussen de Kruispuntkerk en het Raadhuis. In deze periode verdween ook de tram uit het straatbeeld.

In navolging van andere steden is ook de Schoolstraat in 1997 autovrij gemaakt. In de jaren daarna is het pand waar de Albert Heijn in is gevestigd ontwikkeld en daaropvolgend het Deltaplein. Sinds 2019 is de Schoolstraat gedurende winkeltijden fietsvrij.

Het centrum van Voorschoten kent dus een hele lange en rijke historie en was al die tijd een dynamisch gebied en hart voor de lokale gemeenschap. En dat is het nog steeds. In elk tijdvak zijn er kwaliteiten toegevoegd waar we op voort moeten bouwen. De structuur is in de tijd grotendeels overeind gebleven en biedt nog altijd een krachtig vertrekpunt voor de verdere ontwikkeling van het centrum.

2.2 Ruimtelijke analyse

Identiteit

Voorschoten ligt in een gebied met veel recreatieve kwaliteiten. De Vliet en Vlietland bieden volop waterrecreatie en de landgoederen, zoals kasteel Duivenvoorde, zijn in trek bij cultuurliefhebbers, wandelaars en fietsers. Inwoners waarderen Voorschoten om haar historische en groene karakter en het rustige wonen. Voorschoten ligt in een regio waar alles voorhanden is.

Voorschoten staat zich voor op haar historische karakter. Dat karakter is vooral zichtbaar in de prachtige Voorstraat waar de weekmarkt plaatsvindt en de jaarlijkse Paardenmarkt: een sprekend regionaal evenement. De Voorstraat is dé kartrekker van historisch Voorschoten. Maar ook de Treubstraat, verschillende panden op de Schoolstraat, de Dorpskerk, het Raadhuis, de Kruispuntkerk, de pastorie, het Berkhoutpark en Huize Bijdorp geven het centrum een aangenaam historisch karakter. De Voorstraat, de Treubstraat en een deel van de Schoolstraat

Verschillende gezichten



Centrum - Schoolstraat



Centrum - Voorstraat



Buitenplaats Bijdorp

Kerksloot



Centrum - Kruispuntkerk



en de Molenlaan zijn gelegen in het rijksbeschermd dorpsgezicht. Veel bebouwing in de Voorstraat, maar ook in de rest van het centrum en de nabije omgeving zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument, zoals Huize Bijdorp (gemeentelijk monument) en het Berkhoutpark (rijksmonument).

Voorschoten ligt midden tussen verschillende grote steden in: Leiden, Den Haag en Zoetermeer. Ook buurgemeente Wassenaar en 'the mall of the Netherlands' zijn makkelijk bereikbaar. Inwoners uit Voorschoten en de regio hebben veel keus. Het centrum van Voorschoten kan daarom niet stil zitten en moet zich onderscheiden met haar eigen kwaliteiten; het overzichtelijke, dorpse karakter, de persoonlijke benadering, de historische kwaliteiten, de nabijheid voor de dagelijkse boodschappen en de recreatieve potenties als culturele uitspanning tussen de grote steden en omringd door prachtige landschappen. Een dagje Voorschoten kan een begrip worden.

Functies

In en rond het centrum zijn verschillende functies: wonen, winkels, horeca, cultuur en diensten. De meeste winkels bevinden zich op de Schoolstraat en in mindere mate in de aanloopstraten. De horeca concentreert zich op de Voorstraat. Op de koppen van de Schoolstraat zijn een tweetal grote supermarkten gevestigd. Daar komen dagelijks honderden mensen op af. Onder de supermarkten zijn er parkeergarages. Aanvullend daarop zijn er parkeerterreinen aan de oostzijde van het centrum: het Churchillplein, het Treubplein, het Wagenerf/Fixit, het MOC-terrein en het Burgemeester van der Haarplein. Verspreid door het centrum, met name op de koppen van de Schoolstraat, is ook plaats voor fietsparkeren. Op verschillende plekken in het centrum wordt gewoond. Vooral de Voorstraat en Treubstraat kennen een uitgesproken gemengd karakter. Dit maakt dat elk stukje van het centrum zijn

eigen karakteristiek heeft en het overzichtelijke centrum vele afwisselende gezichten heeft. De functionele structuur is in de basis goed: mobiliteit generende trekkers zitten op de koppen met een overzichtelijk wandelgebied ertussen, waar de overige winkels en horeca aan liggen.

Verkeerscirculatie

Het centrum van Voorschoten wordt omlijst door een ring. Deze is niet herkenbaar als een doorgaande lijn, omdat de Koningin Julianalaan een doorgaande functie heeft, waar de andere delen van de ring (Oranjeboomstraat en Koninklijke Marinelaan) voornamelijk zorgen voor de plaatselijke ontsluiting. De intensiteit is op de verschillende stukken daardoor erg verschillend. Vanaf de ring zijn de parkeergarages en parkeervelden bereikbaar. De Schoolstraat is beperkt toegankelijk per fiets. Voor de andere straten gelden er geen beperkingen. Voor de voetgangers zijn er een aantal doorsteekjes naar de Koningin Julianalaan die voor fietsers minder tot niet toegankelijk zijn. De Schoolstraat is autovrij, behoudens bevoorrading. De Treubstraat en het laatste deel van de Voorstraat zijn ook autovrij, behalve voor ontheffingshouders. De overige straten zijn met de auto bereikbaar, alhoewel niet altijd in beide rijrichtingen.

Het hart van het centrum is dus goed bereikbaar vanaf alle kanten. Het doorgaand verkeer kan om het centrum heen en hoeft er niet doorheen. Alle entrees van het centrumgebied zijn vanaf de ring goed bereikbaar en voorzien van parkeerlocaties. Ook voor de fiets zijn er goede routes naar het centrum toe.

Verblijfskwaliteit en openbare ruimte

Voor voetgangers zijn de verschillende onderdelen van het centrum goed met elkaar verbonden. Met een overzichtelijk systeem van straten, pleintjes en

Koester je kwaliteiten



Burgemeester Berkhoutpark

Gemeentehuis

Kruispuntkerk



Pastorie



Dorpskerk



Baljuwhuis



MOC



Oud Bijdorp



stegen zijn er in potentie allerlei rondjes te lopen. De verblijfskwaliteit is echter niet overal hoog. Op de pleinen, knopen van routes en ruimere straten kan de levendigheid verbeterd worden. Een aantrekkelijke inrichting van de openbare ruimte met groen en zitplaatsen kan uitnodigen om langer te verblijven. Op pleinen kan ruimte gemaakt worden voor activiteiten en kleine evenementen. Meer horeca zorgt voor levendigheid en een goede reden om nog even te blijven hangen. En meer mensen op straat trekt weer andere mensen aan en stimuleert de ontmoeting en gezelligheid. Het verbeteren van de toegankelijkheid van de openbare ruimte voor minder validen zorgt dat ook zij zich welkom voelen.

De uitstraling van de openbare ruimte heeft niet de kwaliteit die past bij de belangrijkste plek van Voorschoten. Er zit weinig lijn in de inrichting en de openbare ruimte wordt niet beter onderhouden dan andere plaatsen in Voorschoten. Doordat het centrum een plek is die intensief gebruikt wordt, valt dit extra op. Er zijn veel verschillende bestratingsmaterialen gebruikt. De inrichting is rommelig en de totale uitstraling soms ook, doordat verschillende winkelpuien, uitstallingen en terrasafscheidings sleet zijn. De plantenbakken met hanggeraniums zijn bedoeld om het centrum op te fleuren, maar doordat er geen samenhang is met de rest van de inrichting, heeft het niet de impact die wordt beoogd. In een groot deel van het centrum worden fietsen en auto's duidelijk zichtbaar geparkeerd (Treubplein, Voorstraat) wat niet bijdraagt aan een aantrekkelijk beeld en verblijfskwaliteit.

Inrichting van centrumgebieden heeft, om de paar decennia, een herziening nodig om de veranderende functie van het centrum, en daarmee het wijzigende gebruik, optimaal te ondersteunen. Ook zijn de verschillende inrichtingselementen en de bestrating om de paar decennia aan vernieuwing toe. In Voorschoten is nu zichtbaar dat er elke paar jaar met kleine maatregelen

tussentijds is bijgestuurd. Bij een ingrijpende transformatie in de betekenis van het centrum, waar Voorschoten nu voor staat, is het noodzakelijk om inrichting, beheer en gebruik opnieuw goed op elkaar af te stemmen.

Groenstructuur en verbindingen met de omgeving

Het centrum kent meerdere waardevolle groenstructuren; (knot)linden op de Voorstraat en (lei)linden in de Schoolstraat, en de platanen langs de rand van het centrum als onderdeel van de hoofdgroenstructuur. De leilinden in de Schoolstraat en de dakplatanen voor de Albert Heijn, alsmede de losse groenelementen in het centrum (cortenstaal plantenbakken, groene terrasafscheidings, hanggeraniums) geven het centrum geen eenduidige en groene uitstraling, omdat de samenhang met de omgeving en andere inrichtingselementen te zwak is. Het groen wordt daardoor onvoldoende beleefd en mag versterkt worden. Daarmee kan ook beter worden ingespeeld op de impact van klimaatverandering en het versterken van de natuurwaarden.

Nabij het centrum liggen het recreatiegebied Vlietland, Huize Bijdorp en het Burgemeester Berkhoutpark. Prachtige groengebieden met veel waarde en verblijfskwaliteit. Deze waardevolle groengebieden zijn echter niet beleefbaar in het centrum, terwijl je er zo naar toe zou kunnen wandelen. Het ontbreekt zowel aan een visuele als aan een functionele relatie.

Het centrum wordt omlijst door de Koningin Julianalaan, de Koninklijke Marinelaan, de Oranjeboomstraat en de Raadhuislaan. Op een aantal van deze wegen is een doorgaande bomenstructuur aanwezig, maar niet overal, zoals bij de Koninklijke Marinelaan, de Oranjeboomstraat en de Raadhuislaan. Een stevige groene omlijsting van het centrum kan het centrum uitstraling en cachet geven.

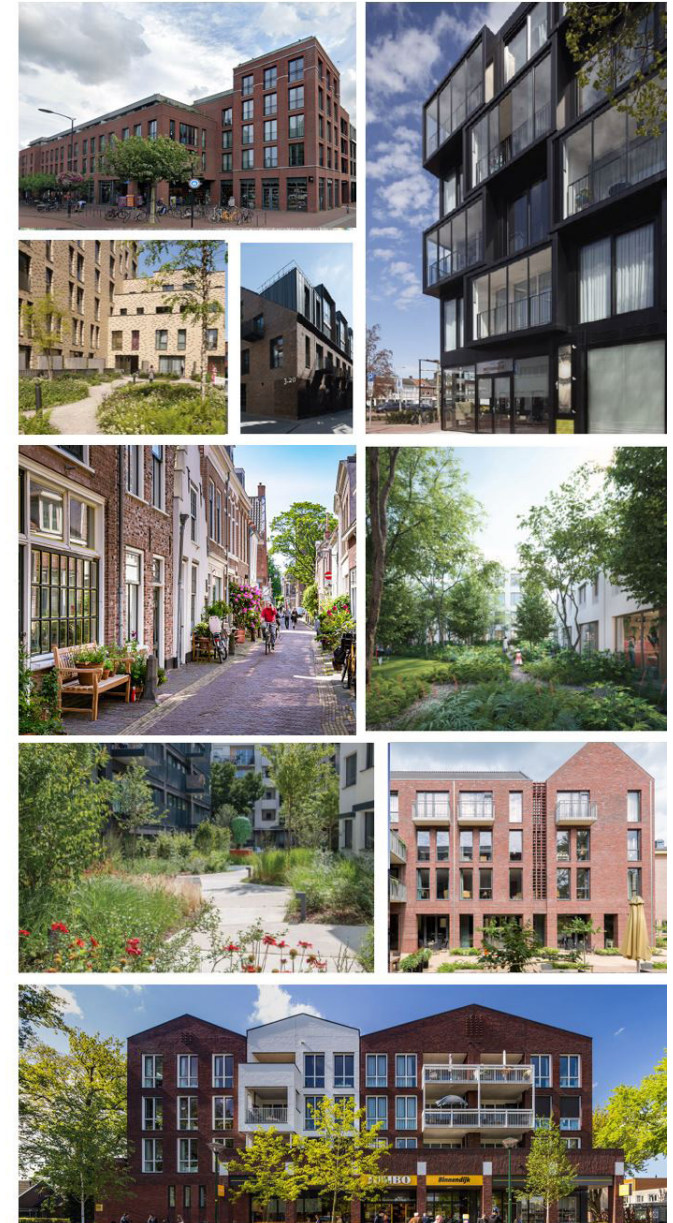
PLACE TO BUY



PLACE TO BE



PLACE TO LIVE



2.3 Wat komt er op Voorschoten af?

Bij de ontwikkeling van het centrum van Voorschoten spelen verschillende ontwikkelingen en thema's een belangrijke rol. Voor veel van deze thema's is reeds beleid of beleid in ontwikkeling. We zetten de belangrijkste thema's in deze paragraaf voor u op een rij.

Van spullen kopen, naar ervaringen opdoen en mensen ontmoeten

Met de sterke groei van het online winkelen is de vraag naar fysieke winkels afgenomen en de verwachting is dat deze trend zich zal doorzetten. Er zijn in de toekomst minder 'klassieke' winkels nodig, waar de focus ligt op efficiënt spullen verkopen. De betekenis van de fysieke winkel is aan het veranderen. De focus verschuift van het verkopen van spullen, naar het aanbieden van nieuwe ervaringen en het ontdekken van nieuwe producten en diensten. Een mix met horeca, 'blurring-concepts', is een opkomende trend.

Dit past ook bij nieuwe leefstijlen die aan het opkomen zijn. Waar vroeger zaken als bezit en status belangrijk waren, vinden steeds meer mensen nu beleving, expressie en identiteit juist waardevol. Dit maakt dat men meer tijd en geld besteed aan 'leuke dingen doen' – reizen, uit eten, muziek, cultuur, etc. Ook de deeleconomie is populairder aan het worden, omdat men flexibeler wil zijn en meer ontzorgd wil worden. De verwachting is dat de fysieke winkel niet zal verdwijnen, maar wel dat er minder behoefte is aan winkelvloeroppervlakte. Voorschoten kent op het moment weinig leegstand en met sturing op een optimale branching, wil Voorschoten dit zo houden.

Winkels in de centra blijven wel belangrijk in de toekomst, maar zullen in toenemende mate een plek worden om nieuwe producten en diensten te ontdekken, om zaken te proberen, te proeven, te beleven en om geïnspireerd te worden. Gezelligheid en beleving worden belangrijker als reden om naar het centrum te komen. Reuring en levendigheid zorgen voor mensen op straat en mensen trekken weer mensen aan. Na de tijdelijke dip tijdens de Covid-pandemie is de verwachting dat de ontmoetingsfunctie van de centra steeds belangrijker zal worden. Je moet in de toekomst niet alleen goed in het centrum kunnen komen, maar er vooral ook graag willen zijn.

Het 'nieuwe' werken

Onder invloed van de digitalisering en door de Covid-pandemie veranderde onze manier van werken (thuiswerken, flexibeler, meer op afstand). Dit heeft zijn weerslag op het gebruik van de kantoren, zowel kwantitatief als kwalitatief. Kantoren worden meer ontmoetingsplekken, waar ruimte is voor vergaderen, afstemmen en brainstormen. Dit kan versterkt worden in combinatie met verduurzaming, mogelijke functieveranderingen en meer kansen voor wonen.

Een levendige omgeving als het centrum is met alle voorzieningen, het historische decor en goede bereikbaarheid als vestigingslocatie daarom zeer interessant, juist ook voor kleinschalige werkplekken. Het centrum biedt kansen voor bijvoorbeeld ontmoetingsruimtes en flexplekken voor zzp'ers en kleinschalige congres- en vergaderfaciliteiten. In Voorschoten is ruimte voor en behoefte aan kleinschalige plekken voor flexwerkers en zzp'ers.

Economische visie Voorschoten

Voorschoten ziet het centrum als hart van het dorp, plaats van ontmoeting en samenkomst en van ongekeerd belang voor de leefbaarheid. Ze voorziet in een divers verblijfsmilieu met verschillende functies voor alle bezoekers en gebruikers, zoals zzp'ers en startende ondernemers. Er is ruimte voor ontmoeting, vermaak, cultuur en ontspanning. De Schoolstraat is de functionele winkelstraat met hoge passantenstromen en ruimte voor daghoreca. De Voorstraat is een recreatief gebied met een aantrekkelijke historische uitstraling en mix van horeca, hospitality, cultuur, wonen en enkele bestaande winkels. Voor nachthoreca is geen plaats, dat past niet in het dorpse, intieme karakter. Gezamenlijk met winkeliers, vastgoedeigenaren en maatschappelijke organisaties worden maatregelen opgepakt en toegewerkt naar een samenwerking met een ontwikkeld centrummanagement.

Om leegstand te voorkomen zet Voorschoten in op een compacter winkelcentrum door een betere afstemming van de hoeveelheid en het type aanbod, functiemenging en ruimte voor diverse publiek aantrekkende functies. De basis hiervoor vormt het brancheringsonderzoek. Dit betekent een aanbod van winkels, een openbare inrichting en beleving die aansluit bij de wensen van deze consument en past bij de kernwaarden culinair, cultuur en kwaliteit.

Voor de Schoolstraat en omgeving gaat Voorschoten volgens de reguliere onderhoudscyclus werken aan een openbare ruimte die beter aansluit op de wens van beleving door consumenten. Een openbare ruimte met bestrating, straatmeubilair en speelplekken die passen bij het historisch karakter van Voorschoten en bijdraagt aan ontmoeting en beleving. Daarnaast kijken we naar locaties voor zzp'ers. Voorschoten werkt aan een uitnodigend centrummilieu. De gemeente staat open voor initiatieven van ondernemers die qua maat en (beeld) kwaliteit passen binnen het gedeelde toekomstbeeld en zorgdragen voor een voorspelbare en aanvaardbare samenhang in de leefomgeving.

Het centrum als woonplek

De bevolking van Nederland groeit stevig door, ook in de Leidse regio. Het aantal huishoudens groeit zelfs nog harder, door de gestage toename van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens. Er is een grote vraag naar woningen, voor starters, jonge gezinnen en kwetsbare doelgroepen. Maar ook voor empty-nesters en senioren, die steeds langer zelfstandig blijven wonen, is er behoefte aan comfortabele appartementen die goed aansluiten op deze levensfase. Juist voor deze doelgroepen zijn centra geliefde en interessante woongebieden. Nieuwe woningen in het centrum voor senioren kunnen een vliegwiel zijn voor het vergroten van de doorstroming in de woningmarkt. Daarnaast kunnen de, veelal eengezinswoningen elders in het dorp vrij komen voor bijvoorbeeld jonge gezinnen. En ontstaat er een doorstroombeweging aan de voorkant van de woningmarkt. De nabijheid en de levendigheid van voorzieningen, historie, cultuur en openbaar vervoer maken het centrum een goede plek voor nieuwe, stedelijke woonmilieus. Maar het mes snijdt aan twee kanten. Want extra woningen vergroten het draagvlak voor voorzieningen en generen opbrengsten en investeringen voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering. Daarnaast vergroten meer woningen in het centrum de verblijfskwaliteit en de levendigheid. Woningen zorgen 's avonds voor sociale controle en reuring.

Voorschoten wil ervoor blijven zorgen dat zij een aantrekkelijke woongemeente blijft voor een brede groep inwoners. Voor de komende jaren wil zij daartoe uitgaan van een verdeelsleutel over verschillende segmenten woningen, waarbij er meer aandacht zal zijn voor betaalbare woningen en sociale huurwoningen. In het centrum richt Voorschoten zich vooral starters en senioren. Ook komt er de aankomende jaren meer aandacht voor het huisvesten van kwetsbare doelgroepen, met name door de decentralisatie die op gemeenten afkomt. Om de grote woningopgave in Voorschoten te realiseren is het voor de hand liggend om potentiële woningbouwlocaties in en rond het centrum te realiseren. Ook omdat dit van grote meerwaarde voor de ontwikkeling van het centrum is.

Veranderende mobiliteit

De mobiliteit van mensen neemt nog steeds toe. Afhankelijk van bestemming en doel kiezen mensen hun vorm van transport. Forensenverkeer zal met de grotere focus op het thuiswerken mogelijk iets minder worden, maar het aantal recreatieve verplaatsingen groeit naar verwachting nog even door. Daarentegen is er ook een – door de vergrijzing – groeiende groep die minder mobiel is en die juist meer op de woonplaats gericht zal zijn. Ook jongeren vragen om een andere aanpak van het mobiliteitsvraagstuk, met name diegenen die niet beschikken over een (eigen) auto.

In Nederland transformeren steeds meer binnensteden en dorpscentra in autoluwe gebieden, met een hoge verblijfskwaliteit. Voetgangers, fietsers, groen en activiteiten krijgen de ruimte. Je kunt er met de auto goed komen, maar deze krijgt een plek aan de rand en in het centrum zelf staat er minder blik op straat. Zo krijgen groen, verblijven en activiteiten en evenementen hier meer ruimte. Bij transformatie en verdichting door bijvoorbeeld woningbouw zijn autoparkeernormen niet leidend. Voorschoten wil daarnaast ook nog stimuleren dat mensen de fiets pakken of wandelend naar het centrum komen. Aantrekkelijke verbindingen en goede stallingsmogelijkheden zijn daarvoor nodig.

In een deel van het centrum is een parkeerregime met venstertijden van kracht. Er is op dit moment een ruim aanbod aan bovengrondse parkeergelegenheid in het centrum, naast twee ondergrondse, openbaar toegankelijke particuliere garages. Bij ontwikkelingen hanteert Voorschoten haar parkeernormen die afgeleid zijn van de CROW-normen. Per ontwikkeling kan bekeken worden waar maatwerk mogelijk is, zeker indien het doelgroepen betreft waar deelmobiliteit ook in de behoefte zou kunnen voorzien.

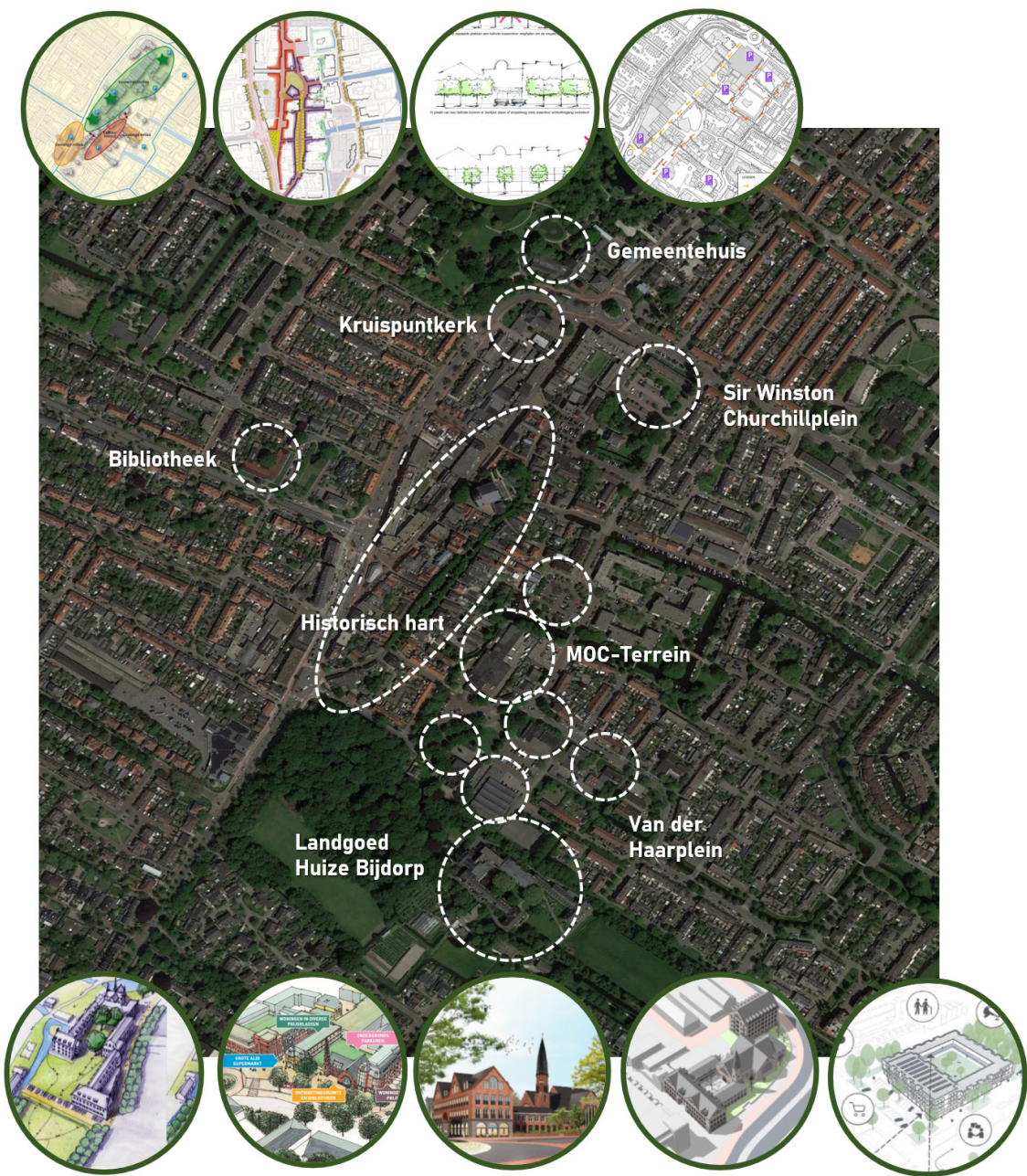
Klimaatverandering

Klimaatverandering staat volop in de belangstelling door de waargenomen opwarming van de aarde. De gevolgen ervan zijn voelbaar: temperaturen gaan omhoog, regenbuien worden intensiever en de zeespiegel stijgt. Het is nodig onze CO₂-uitstoot te verminderen en voorbereid te zijn op meer periodes van droogte en hitte, heftigere piekbuien en zeespiegelstijging. In de gebouwde omgeving moeten piekbuien worden opgevangen, water worden vastgehouden en zal moeten worden ingespeeld op het beheersbaar houden van hittestress. Het toevoegen van meer groen is daarvoor een effectief middel, dat zeker voor een stenig en intensief gebruikt gebied als het centrum een belangrijke opgave wordt. Het biedt tegelijkertijd kansen om de verblijfskwaliteit en de uitstraling van het centrum een impuls te geven en de biodiversiteit te versterken. Vooral in de Schoolstraat en op het Treubplein worden hiertoe kansen gezien om met meer groen de verblijfskwaliteit en te versterken en hittestress te beperken. Maar ook de verbindingen met de Vliet, Huize Bijdorp en het Berkhoutpark staan in de structuurvisie 2016 benoemd als verbeterpunten. Het Berkhoutpark en de openstelling van Huize Bijdorp vormen groene ankerpunten die beter met het centrum verbonden kunnen worden.

Energietransitie

De transitie van fossiele naar hernieuwbare energie en het waar mogelijk beperken van energieverbruik is een andere belangrijke opgave. Met name in historische gebieden is dit door de smalle straten, oude gebouwen en historische waarde niet eenvoudig. Het ligt voor de hand om goed te kijken bij vernieuwingen en transitie in de komende jaren, hoe op een slimme manier ook de energietransitie, het terugdringen van gebruik en het opwekken van hernieuwbare energie ook in en om het centrum in te passen is.

Selectie van onderzoeken, plannen en initiatieven



2016

Het centrum van Voorschoten
unibail-rodamco

HET CENTRUM VAN VOORSCHOTEN
UNIBAIL RODAMCO

2017

Gemeente Voorschoten
Structuurvisie
VOORSCHOTEN 2025
Vastgesteld: 9 maart 2017

GRÖEN
VEILIG &
BETROKKEN

STRUCTUURVISIE 2025
GEMEENTE VOORSCHOTEN

2018

Voorschoten centrum

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

2019

Plan Voorstraat Voorschoten

PLAN VOORSTRAAT VOORSCHOTEN
TASKFORCE DORPSCENTRUM

2021

Gemeente Voorschoten
BLAAUWBERG

STADSDORP IN BEWEGING
BLAAUWBERG

Cultuurhistorie

Voorschoten koestert haar historische en groene uitstraling. Het uitgangspunt is dat historisch waardevolle bebouwing en groenstructuren blijvend, en zo mogelijk toenemend, bijdragen aan de kwaliteit van het centrum. Een aanvullende wens is om ook het (pre)historische verleden van Voorschoten zichtbaar te maken in het centrum.

2.4 Welke plannen en initiatieven waren er, of lopen reeds?

Openbare ruimte

De vereniging 'Centrum Ondernemers Voorschoten' is sinds 2016 actief betrokken bij de visievorming op het centrum. Destijds heeft Unibail-Rodamco een gedetailleerd advies opgesteld aan de ondernemersvereniging, waar verschillende maatregelen werden voorgesteld. In het kader vindt u een samenvatting van de aanbevelingen uit deze studie. Dit initiatief is vervolgens overgenomen door de Taskforce Centrum Voorschoten. Samen met de gemeente heeft de Taskforce in 2018 met adviesbureau BoschSlabbers onderzocht welke kleine maatregelen bij kunnen dragen aan de openbare ruimte. Een aantal van deze adviezen is uitgevoerd. De Taskforce heeft daarnaast het initiatief genomen om ook een plan voor de Voorstraat op te stellen. De genoemde voorstellen betreffen zowel de inrichting als het management. De Taskforce is in 2021 ontbonden.

De centrumvisie 'Stadsdorp in Beweging' is in 2019 en 2020 ontwikkeld op initiatief van de gemeente, in samenspraak met Centrum Ondernemers Voorschoten en Ondernemers Vereniging Voorschoten.

Culturele voorzieningen

In 2020 is een burgerinitiatief ingediend om de gewenste Multi Functionele Accommodatie (MFA) te huisvesten in de Kruispuntkerk. Financieel bleek dit onhaalbaar. Na het verkennen van de locatie van de huidige bibliotheek aan de Wijngaardenlaan voor deze MFA, wat eveneens financieel onhaalbaar bleek, wordt wederom gezocht hoe een aantal sociaal-culturele functies een plaats kunnen krijgen.

Huize Bijdorp

De religieuze functie van het oud seminarie Huize Bijdorp wijzigt grotendeels naar een woonbestemming. Het seminarie heeft nog maar een zeer beperkte ruimtebehoefte en transformeert de locatie naar een hoogwaardige woonfunctie, zodat er een financiële drager is voor het in stand houden van het landgoed met haar prachtige groen en bijzondere bouwwerken. Een deel van dit landgoed wordt openbaar toegankelijk en zo ontstaat naast het centrum een prachtig groen wandelgebied.

Kruispuntkerk

In 2019 is de Kruispuntkerk gekocht door een particulier die de locatie nieuw leven in wil blazen met sociaal-culturele voorzieningen en wonen.

Churchillplein

Woonzorg Nederland heeft aangegeven haar huidige appartementencomplex van 18 woningen aan de Raadhuislaan te willen vervangen door een complex van 50 à 80 woningen op het Churchillplein. Zij wil dit gezamenlijk met de Aldi ontwikkelen, daar de Aldi graag in de plint winkelruimte wil realiseren als vervanging van haar te krappe winkel aan de Schoolstraat.



Gemeentekantoor

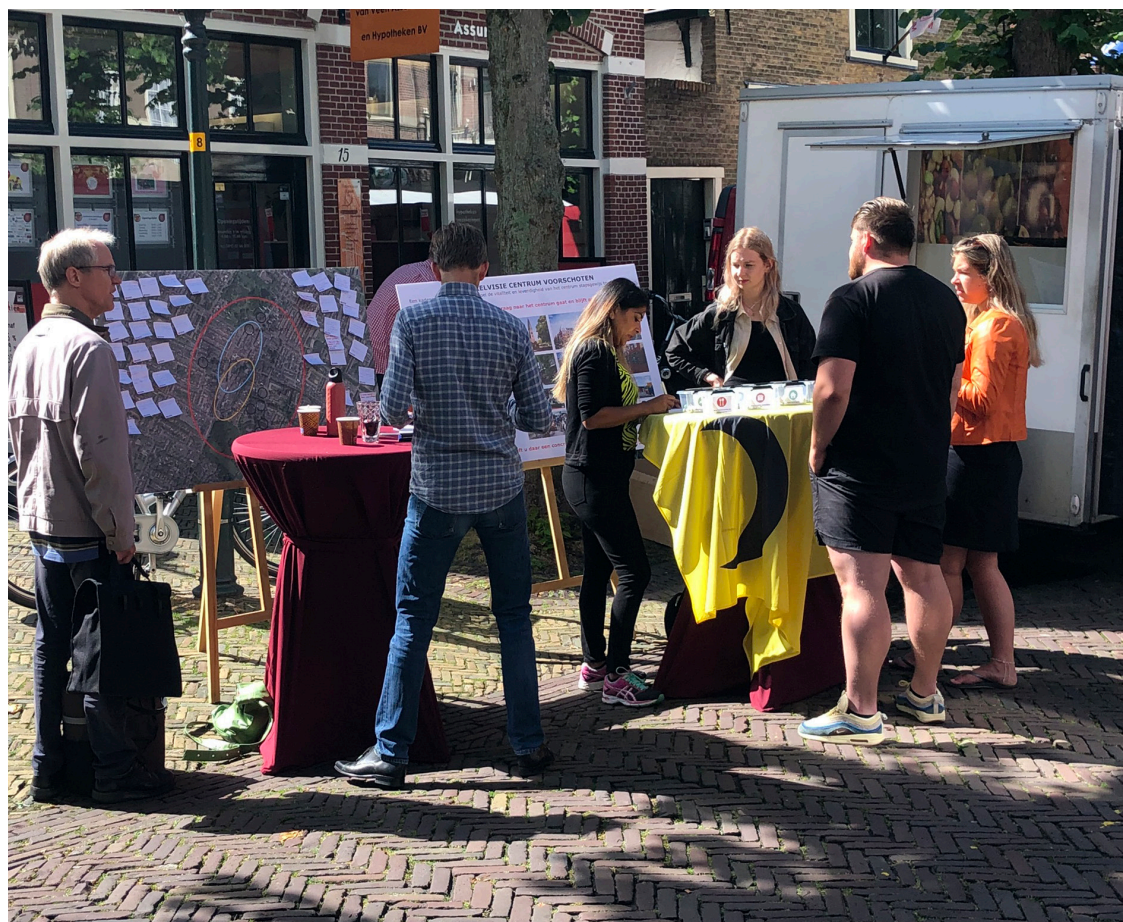
Het huidige gemeentekantoor voldoet niet meer. Het is onvoldoende duurzaam en het voldoet ook niet meer aan het gewenste gebruik. Hetzelfde geldt voor de huidige bibliotheek aan de Wijngaardenlaan. De combinatie van de bibliotheek en het gemeentekantoor in één gebouw op de huidige locatie van het gemeentekantoor is een mogelijkheid die nader onderzocht wordt.

Passantenhaventje

Tenslotte noemen we hier tevens de terugkerende wens om een passantenhaventje in Voorschoten te realiseren om daarmee de verbinding met de Vliet te verbeteren. Deze plannen zijn er reeds sinds 1996 en de wens is ook opgenomen in de structuurvisie 2016. De centrumvisie 'Stadsdorp in Beweging' geeft aan dat er geen verwachtingen meer zijn ten aanzien van de haven, maar een onderbouwing van deze stelling ontbreekt.

Samenvatting advies Unibail-Rodamco:

- Concentratie van winkels en publieke functies
- Versterk ontmoetings- en verblijfsfunctie
- Zorg dat bestrating, verlichting en groen kwaliteit uitstralen
- Hou het verkeer buitenom en het hart voor winkelen, verblijf en activiteiten
- Leg de relatie met de Vliet door een haventje voor bootjes
- Verbeter de uitstraling van de winkel(pui)
- Stuur op de samenstelling van het winkelaanbod
- Maak gebruiksvriendelijker: rustplekken, zitgelegenheid, kindvriendelijk, bewegwijzering
- Meer daghoreca
- Optimaliseer de winkelroute
- Zorg voor een centrale fietsenstalling
- Geen parkeren op de Voorstraat
- Versterk de rol van de centrummanager



2.5 Wat vinden bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden en belangstellenden van het centrum?

Een toekomstbestendig en aantrekkelijk dorpscentrum maak je samen, altijd. Bij de start van deze ontwikkelvisie is daarom gesproken met verschillende groepen bekende stakeholders (augustus 2022 – oktober 2022) en zijn er op de markt op 30 juni 2022 met ongeveer 120 à 150 passanten (merendeel inwoners) gesprekken geweest over het centrum. In bijlage II vindt u de resultaten van beide inventarisaties.

Er is veel draagvlak voor meer wonen, vooral voor jongeren, starters en senioren. Het verbeteren van de openbare ruimte is ook vaak genoemd als een belangrijk aandachtspunt. De openbare ruimte wordt nu vaak rommelig gevonden met een onsamenvattend geheel aan inrichtingselementen. Ook de wens naar meer cultuur in het centrum werd geuit. Het centrum mag daarnaast wel wat groener en kindvriendelijker. De discussie over het fietsverbod in de Schoolstraat leeft nog altijd. Meerdere passanten gaven aan het hinderlijk te vinden niet meer met de fiets tot aan de winkels te mogen, terwijl anderen dit juist erg waarderen. Het historische karakter van Voorschoten, en dan met name de Voorstraat, is vaak genoemd als sterk punt dat gekoesterd moet worden!

De beide ondernemersverenigingen kozen ervoor om in de zomer 2022 niet over het centrum in gesprek te gaan. De motivatie hiervoor was dat zij verwezen naar de eerdere plannen (voorstel Unibail-Rodamco en centrumvisie 'Stadsdorp in Beweging') en pas in gesprek willen zodra er een concrete uitwerking van deze documenten zou zijn.

In maart 2023 is deze ontwikkelvisie in concept gepresenteerd en besproken tijdens een opkomst in de Kruispuntkerk. Er waren 42 belangstellenden. Voor deze presentatie waren alle bekende stakeholders direct uitgenodigd en andere geïnteresseerden zijn via de (social-)media uitgenodigd. De conceptontwikkelvisie werd ontvangen als een helder verhaal dat de lopende vraagstukken goed een plaats gaf. Er was veel waardering voor de ruimte die wordt gemaakt voor het versterken van de woonfunctie en voor de opwaardering van de openbare ruimte, met name het Treubplein, het wijzigen van het parkeerregime Voorstraat en het vergroenen en verfraaien van de Schoolstraat. De aanwezigen spraken de hoop uit dat de gemeente 'doorpakt'. De beide ondernemersverenigingen zijn separaat gesproken over de conceptvisie, alsmede is het concept vlot besproken met het Economisch Platform Voorschoten. Zij kunnen zich vinden in de inhoud en hopen op passende acties om de visie te realiseren.

De rode draad uit zowel de gesprekken in 2022 als in 2023 is de sterke wens om nu door te pakken en tot tastbare resultaten te komen. Er is een grote behoefte om bestaande ideeën en plannen samen te brengen in een samenhangend en integraal verhaal en vooral ook om concrete acties en vervolgstappen met elkaar vast te leggen.





03

HART IN BALANS

Functionele hoofdstructuur

Groen + rust

Aanloopstraat

Trekker

Winkelstraat 3.0

Trekker

Cultuurkwartier

Aanloopstraat

Groen + rust



HART IN BALANS // Ruimtelijke ontwikkelvisie op het centrum van Voorschoten

Hoofdstuk 3, 'Hart in balans', geeft een ruimtelijke visie op het centrum van Voorschoten. We beschrijven de gewenste kwaliteit aan de hand van vijf samenhangende uitgangspunten die gezamenlijk de visie vormen.

3.1 Samen naar een kloppend hart voor de gemeenschap

Het centrum heeft veel betekenissen. Het is meer dan een plek om te winkelen. Met haar centrale ligging in het hart van Voorschoten is het ook de plaats voor allerlei voorzieningen, de plek voor ontmoeting, voor evenementen en voor andere activiteiten. Maar het centrum is tegelijkertijd ook een plek waar wonen, winkelen en werken samenkomen en samen zorgen voor levendigheid en dynamiek. Het centrum is het visitekaartje van Voorschoten en het kloppende hart van de gemeenschap.

Het Voorschoten van morgen krijgt vorm in het centrum van vandaag. Het centrum is dé voorpost van een gemeenschap in beweging en een plaats waar de inwoners graag naar toe gaan. Wandelend of fietsend. Doelgericht of gewoon voor de ontspanning. Het is de ervaring van dorpse gezelligheid, de ontmoeting en het buiten zijn in een rijke groene en historische omgeving die zorgen voor een aanvullende, onvervangbare waarde ten opzichte van internet-winkelen en centra in de nabije regio. Het hart van de eigen woonplaats is onderscheidend, omdat het het meest nabij is, letterlijk en figuurlijk.

Dit gaat echter niet vanzelf, Er is nu weinig leegstand in het centrum, maar de veranderingen die zich overal in de detailhandel voltrekken, vragen ook in Voorschoten om het bijstellen van de koers. Meer en meer is het de opgave voor centra om niet het winkelhart, maar het hart van de gemeenschap te worden en daarmee naast 'place to buy' ook 'place to be' en 'place to live' te worden.

Gezelligheid en beleving worden belangrijker als reden om naar het centrum te komen. Reuring en levendigheid zorgen voor mensen op straat en mensen trekken weer mensen aan. De focus in de detailhandel verschuift van het verkopen van spullen naar het aanbieden van nieuwe ervaringen en het ontdekken van nieuwe producten en diensten met ruimte voor horeca. Het centrum wordt het bruisend hart waar de Voorschotenaar wandelend of op de fiets regelmatig even komt voor een kopje koffie of een boodschap. Waar een ommetje wordt gemaakt tijdens het (thuis)werken of even een ijsje wordt gehaald met de kinderen.

Voorschoten heeft haar basisstructuur op orde en heeft met het historisch karakter goud in handen, maar er zijn ook veel kansen om het centrum een impuls te geven. Er is ruimte voor meer wonen, meer werken en meer verblijf. Het centrum wordt nu gedomineerd door verschillende parkeervelden die afbreuk doen aan de uitstraling en verblijfskwaliteit. Dat kan anders. De nabijheid van parken en water in de directe omgeving kan veel beter benut worden en in de openbare ruimte liggen nog volop kansen om van het centrum een aantrekkelijke plek te maken.

Uitgangspunt 1: Om door te ontwikkelen naar een centrum dat een kloppend hart voor de gemeenschap, is een goede samenwerking tussen ondernemers, inwoners, vastgoedeigenaren en gemeente noodzakelijk, waarin ieder zijn eigen verantwoordelijkheid neemt.



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

3.2 Koester je kwaliteiten

Het centrum van Voorschoten is rijk aan kwaliteiten. Er staat prachtige **historische** bebouwing, op sommige plaatsen aaneengesloten, op andere plekken als een solitaire blikvanger. In en nabij het centrum zijn robuuste kleinere en grotere groenstructuren, zoals Berkhoutpark, Bijdorp en de linden in de Voorstraat. En alhoewel verstopt, vormt de historische omgeving bij de Kerksloot een blauwe verbinding met de Vliet. In Voorschoten kan je flaneren in het centrum, want kleine straatjes, pleintjes en stegen verbinden de Schoolstraat en de Voorstraat.

Al deze kwaliteiten worden gedragen door een slimme structuur van verschillende functies. Heel schematisch beschouwd kan het centrum van Voorschoten worden gezien als een 'halter'. De kop van de Raadhuislaan met de Schoolstraat is het ene gewicht en het Deltaplein vormt het andere gewicht. Deze koppen van de halter zijn de plaatsen waar de grote supermarkten zijn met daarbij het parkeren. Daar komen heel veel mensen op af voor de dagelijkse boodschappen. Tussen de koppen zitten verschillende winkels op de Schoolstraat. Wie voor zijn dagelijkse boodschappen op pad gaat, kan dit daardoor makkelijk combineren met meer gespecialiseerde boodschappen. Daar haakt het Treubplein aan, net als de prachtige Voorstaat met de horeca en andere voorzieningen. Ook de aanloopstraten sluiten hier goed op aan. Om dit geheel is een ring waarmee het gemotoriseerd verkeer om het centrum wordt geleid en een plaats kan vinden in, of op, de verschillende parkeervoorzieningen. De bereikbaarheid is goed op orde.

Uitgangspunt 2: Bestaande kwaliteiten zijn een hele mooie basis voor het verder ontwikkelen van het centrum. Hierop verder bouwen zorgt voor een logisch, helder geheel waarin bestaande kwaliteiten een inspiratie vormen voor nieuwe ontwikkelingen die hierop aansluiten.

3.3 Slim clusteren en combineren

In de toekomst zullen er minder winkels zijn. Voor een fijne winkelstraat is het daarom belangrijk om alles zo compact mogelijk te houden, zodat je wandelend alles kan bereiken. Maar ook clustering, zoals horeca bij horeca of winkels bij winkels is belangrijk, want het zorgt dat plekken herkenbaar zijn, het aanbod groot is en het daarom aantrekkelijker is om er te komen en er langer te blijven. Dit betekent dat op de koppen van de halter de plek is voor grote trekkers en parkeren met daartussen een winkelstraat waar ruimte is voor misschien wel meer dan winkelen alleen. Want slimme combinaties van functies zorgen dat er meer redenen ontstaan om naar het centrum te gaan, waardoor het op verschillende momenten in de week levendiger wordt. Zo kunnen de winkels in de Schoolstraat bijvoorbeeld gecombineerd worden met meer ruimte voor ontmoetingsplekken voor flexwerkers, daghoreca, verblijfsmogelijkheden in de openbare ruimte en een evenementenpleintje op het Treubplein. Waarbij er op het Treubplein ook ruimte is voor horeca en terrassen. Maar ook door meer plaats te maken voor wonen op de Schoolstraat, ontstaat een mooi samenspel met de winkelfunctie. Vooral omdat de winkelfunctie verschuift naar meer beleving, ontstaan er kansen voor nieuwe levendigheid. De Schoolstraat transformeert naar de winkelstraat nieuwe stijl, waar winkelen, ontdekken, verblijven, genieten en werken vloeiend in elkaar over gaan. Op de Voorstraat versterken historie, wonen, culturele functies en horeca elkaar.

Uitgangspunt 3: Het vasthouden en versterken van de clustering en het inzetten op versterkende combinaties van functies, levert een synergie die de levendigheid en identiteit versterkt.

Slim clusteren en een aantrekkelijk wandel- en verblijfsgebied

Legenda

- Winkelstraat 3.0, wonen op verdieping
- Trekkers dagelijkse boodschappen, wonen op verdieping
- Cultuurkwartier, afwisseling wonen, cultuur en (dag- en avond-) horeca
- Gemeentehuis en potentiële locatie bibliotheek
- Aanloopstraat
- Ambachtspad, kleinschalige maakindustrie en dienstverlening
- Zoeklocaties wonen
- Wonen bestaand
- Historische blikvanger
- Kern wandel- en verblijfsgebied
- Rode lopers: aantrekkelijke wandelroutes naar het centrum
- Verblijven, activiteiten, ontmoeting
- Binnenstadstuinen



Voorschoten lijkt de kans te krijgen om extra 'supermarktmeters' aan het centrum toe te voegen op het Churchillplein. Voor het centrum is het zeer waardevol als deze uitbreiding in winkelmeters een plaats krijgt op deze kop van de halter, zodat de dynamiek tussen de 'grote' trekkers en het fijne weefsel daartussen in de Schoolstraat, verder wordt versterkt en daarmee ook het rondje van de Albert Heijn naar het Treubplein een integraal onderdeel wordt van het centrum.

Er is ook meer ruimte voor meer dag- en avondhoreca. Plekken waarbij er een wisselwerking ontstaat met de verblijfspleinen, cultuur en historie zijn logisch. Tenslotte is de behoefte aan meer woningen groot. Voorschoten kan woningen ontwikkelen in de randen van het centrum waar nu meerdere parkeervelden zijn of grote ruimtevrage functies zijn gehuisvest, die wel heel belangrijk zijn, maar weinig meerwaarde bieden voor of relatie hebben met het centrum. Het geeft ook een mogelijkheid om het parkeren op maaiveld te wijzigen naar ondergronds parkeren én tegelijkertijd door meer wonen, meer mensen en daarmee meer levendigheid in het centrum te brengen. Daarnaast kan er ook nog meer gewoond worden boven de bestaande voorzieningen in het centrum, wat de levendigheid verder versterkt en s 'avonds de sociale controle verbeterd.

3.4 Aantrekkelijk wandel- en verblijfsgebied

De openbare ruimte is dat wat het centrum bindt en alles bij elkaar brengt. Het is de huiskamer van Voorschoten. Het is de plek waar winkeliers zich presenteren aan hun publiek, maar ook de plaats waar mensen eventjes kunnen zitten, een kop koffie kunnen drinken, waar kinderen bij mooi weer kunnen spelen en er plek is voor cultuur en historie. Een transformatie van het centrum van een plek om te winkelen, naar een plek om te zijn, om te wonen, te genieten, te doen en te ontmoeten, maakt ook dat er een ander accent in de openbare ruimte nodig is. Het gebruik verandert waardoor de openbare ruimte veelkleuriger wordt.

De aanwezigheid van meer mensen en meer functies helpt bij deze omslag. Meer wonen en werken brengt meer mensen naar het centrum en dat zorgt voor meer levendigheid. Door ruimte te bieden aan cultuur en kleine evenementen buiten, ontstaan meer redenen om naar het centrum te gaan. Zitplaatsen, speelelementen, een plek om bootjes vanaf de Vliet aan te leggen en meer kleinschalige horeca maken dat het centrum een fijne plek is om te zijn, waar mensen graag komen.

De structuur en routing in het centrum zijn in de basis goed. Er zijn diverse doorsteken en wandelroutes tussen de Schoolstraat, de Treubstraat en de Voorstraat en er kunnen allerlei overzichtelijke en logische rondjes gewandeld worden. Op belangrijke kruispunten liggen al pleintjes. Parallel aan de Schoolstraat ligt de Voorstraat met in het verlengde daarvan de Treubstraat. Door vanaf Treubplein een aantrekkelijke wandelroute door te trekken tot aan de Sir Winston Churchillweg, wordt een extra lusje aan het centrum toegevoegd langs de entree van de Albert Heijn en een nieuwe supermarkt op het Churchillplein. Zo ontstaan er meerdere logische rondjes om te wandelen, met pleinen als vanzelfsprekende schakels en verblijfs-, activiteiten- en ontmoetingsplekken en wordt deze hoek van het centrum met de belangrijke trekkers beter verbonden met de rest van het centrum.

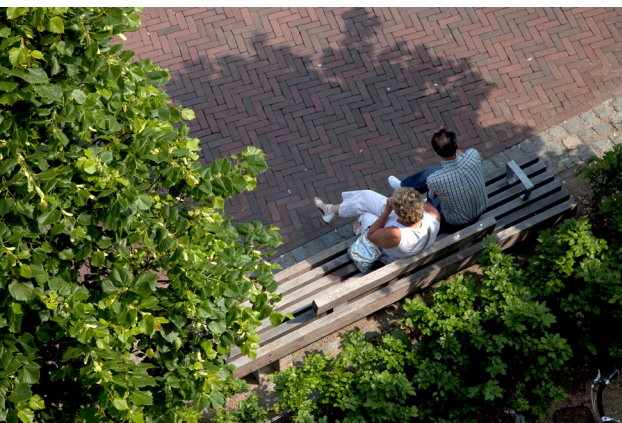
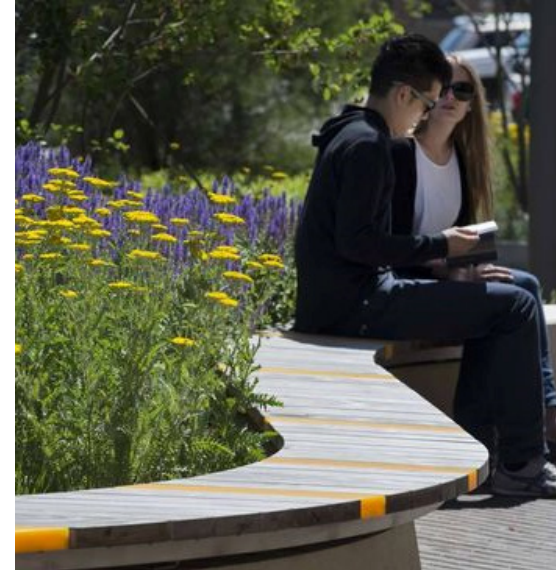


Aantrekkelijk wandel- en verblijfsgebied

Spelen



Verblijf in het groen



Activiteiten en evenementen



Een wandelcircuit in het centrum met kleine centrumpleintjes als 'stepping stones' helpen om het centrum spannend te houden. Er ontstaat een afwisseling tussen straten en pleintjes, waarbij steeds een bijzonder gebouw of punt in het zicht is. Op verschillende plekken is er ruimte voor een verbijzondering met verblijfskwaliteit. Zoals voor de Kruispuntkerk, het Treubplein, de Dorpskerk en het Deltaplein. Historische blikvangers, zoals de kerken en het raadhuis, markeren belangrijke plekken.

De inrichting en het beheer doen ertoe. Een plaats die veel verschillende soorten gebruik een plek moet bieden en waar mensen zich meer dan welkom moeten voelen, daar moet zorgvuldig aan gewerkt worden. Niet enkel bij de inrichting, maar ook in het dagelijks beheer. Groen helpt, net als fijne zitplaatsen en zicht op plekken van waarde, zoals de fraaie historische bebouwing. Zorgvuldige ingerichte terrassen en winkelpuien, parkeeroplossingen voor fiets en auto die het straatbeeld niet domineren, en een openbare ruimte die schoon en verzorgd aan doet ook, maar die daarbij ook uitstekend toegankelijk is álle inwoners van Voorschoten.

De Schoolstraat kan transformeren van een winkelstraat naar een plek waar je ook kan én wil zitten; een plek waar groen en mensen zichtbaar zijn. Op het Treubplein is meer ruimte voor verblijf en activiteit mogelijk; het parkeren doet nu afbreuk aan de levendigheid die er ook mogelijk zou zijn. Het sprekende historische en ontspannen karakter van de Voorstraat kan beter tot haar recht komen als de auto minder dominant aanwezig zou zijn. Daarnaast ontstaan er dan meer mogelijkheden voor verblijf en bijvoorbeeld kleinschalige culturele activiteiten.

De Schoolstraat kan transformeren van een winkelstraat naar een plek waar je ook kan én wil zitten; een plek waar groen en mensen zichtbaar zijn. Op het Treubplein is meer ruimte voor verblijf en activiteit mogelijk; het parkeren doet nu afbreuk aan de levendigheid die er ook mogelijk zou zijn. Het sprekende historische en ontspannen karakter van de Voorstraat kan beter tot haar recht komen als de auto minder dominant aanwezig zou zijn. Daarnaast ontstaan er dan meer mogelijkheden voor verblijf en bijvoorbeeld kleinschalige culturele activiteiten.

Uitgangspunt 4: De openbare ruimte in het bruisende verblijfsgebied van het centrum verdient een kwaliteitsslag waarbij auto-parkeren waar mogelijk plaatsmaakt voor verblijfsruimte en groen.

Ontsluiting

Legenda

- Hoofd auto-ontsluiting (centrumring)
- Auto-ontsluiting
- X Knip autoverkeer
- P Belangrijke parkeervoorzieningen centrum
- P Parkeren oplossen op eigen locatie - uit het zicht van de openbare ruimte
- F Clusters fietsparkeren
- E Locatie expeditie supermarkt
- - Busroute
- Ⓜ Bushalte
- Wandel- en verblijfsgebied



3.5 Samenspel tussen centrum en omgeving

Het centrum is het hart van Voorschoten. Het is de drager van de identiteit van het dorp en de huiskamer voor de gemeenschap. Ook als je niet in het centrum bent maar het passeert, wil je het centrum kunnen ervaren. Herinnerd worden aan een boodschap of geïnspireerd raken om toch snel weer eens een ijsje te gaan halen. Het centrum moet zichtbaar zijn. Omgekeerd is een centrum een onderdeel van het hele dorp en ermee verbonden. In het centrum wil je voelen dat er vlak om de hoek een prachtig park ligt en wil je zien dat de Vliet nabij is en bij Voorschoten hoort. Dat is niet enkel gevoelsmatig, maar ook heel praktisch. Want fijne routes stimuleren om wandelend of fietsend het centrum te bezoeken. Goede zichtrelaties én goede praktische aansluitingen met groen, gemeentekantoor en cultuur, maken dat deze publieke voorzieningen ook een deel worden van het bruisende hart dat het centrum gaat zijn.

Het is makkelijk om in het centrum te komen te voet, met de fiets en met de auto. Om het centrum ligt een doorgaande ring met inprikkers richting het centrum waar geparkeerd kan worden. Deze inprikkers worden ook gebruikt door fietsers en wandelaars. Maar de relaties tussen het centrum en de omgeving kunnen sterker. Kan het groen uit Huize Bijdorp en Berkhoutpark meer beleefbaar worden in het centrum? Zijn deze prachtige plekken bereikbaar en deel van natuurlijke routes van fietser en wandelaar? Is het centrum bereikbaar via het water vanaf de Vliet? En wat is de eerste indruk van het doorgaande verkeer op de Koningin Julianalaan ter hoogte van het Deltaplein en ter plaatse van de rotonde? Ervaren zij het groene, historische karakter en de veelkleurigheid die het centrum straks te bieden heeft? Deze entreepleinen zijn dé visitekaartjes van het centrum en moeten passanten verleiden, stimuleren en motiveren tot bezoek.

Centrumvisie

Legenda

- Winkelstraat 3.0, wonen op verdieping
- Trekkers dagelijkse boodschappen, wonen op verdieping
- Cultuurkwartier, afwisseling wonen, cultuur en (dag- en avond-) horeca
- Gemeentehuis en potentiële locatie bibliotheek
- Aanloopstraat
- Ambachtspad, kleinschalige maakindustrie en dienstverlening
- Zoeklocaties wonen
- Wonen bestaand
- Historische blikvanger
- Kern wandel- en verblijfsgebied
- Rode lopers: aantrekkelijke wandelroutes naar het centrum
- Verbleven, activiteiten, ontmoeting
- Binnenstadstuinen
- Groene centrumring
- Belangrijke parkeervoorzieningen centrum
- Parkeren oplossen op eigen locatie - uit het zicht van de openbare ruimte
- Clustering fietsparkeren
- Locatie expeditie supermarkt
- Belangrijke locatie voor een prominente entree
- Recreatie wandelroutes vanuit het centrum
- Zoeklocatie passantenhaven
- 1 Ontwikkellocatie: Schoolstraat (vliegwielproject)
- 2 Ontwikkellocatie: Voorstraat (vliegwielproject)
- 3 Ontwikkellocatie: Treubplein (vliegwielproject)
- 4 Ontwikkellocatie: Churchillplein (vliegwielproject)
- 5 Ontwikkellocatie: Kruispuntkerk (vliegwielproject)
- 6 Ontwikkellocatie: Gemeentehuis
- 7 Ontwikkellocatie: Wagenerf
- 8 Ontwikkellocatie: MOC-terrein
- 9 Ontwikkellocatie: omgeving Burgemeester van der Haarplein



Het zou sterk zijn als vanaf het centrale wandel- en verblijfsgebied in het hart, vanzelfsprekende en aantrekkelijke wandel- en fietsroutes het dorp in lopen, naar de omliggende woonbuurten, maar ook naar bijzondere plekken als de parken, de Vliet, het recreatiegebied Vlietland en het station. De opgave is deze routes herkenbaar te maken, met mooie groenstructuren en aantrekkelijke, samenhangende inrichting, zodat de loper wordt uitgelegd voor bezoekers en het centrum een vanzelfsprekende plek wordt waar iedereen altijd belandt en samenkomt. Het centrum wordt hecht verknoopt met het omliggende dorp en landschap.

Vanaf de ring is de dorpsgezelligheid beleefbaar met alle dynamiek tussen de functies die een centrum eigen is. Vanuit het centrum is de omgeving nabij, letterlijk en figuurlijk. Een haventje, als aanlegplaats voor bootjes vanaf de Vliet brengt het water dichtbij. Verleidelijke wandelroutes tussen Huize Bijdorp en het centrum aan de ene kant, en het Berkhoutpark aan de andere kant brengen het bijzondere groen dichtbij. Vanaf de ring is het dorpshart voor iedereen duidelijk herkenbaar door een sterke groenstructuur aan die ring en bij Voorschoten passende woonbebouwing. Een verzorgde uitstraling van het Deltaplein brengt het winkelhart in beeld bij passanten en een samenspel tussen de Kruispuntkerk, de Schoolstraat, het raadhuis en het park, maken dat juist deze plek de veelkleurigheid en de sterke identiteit van het centrum etaleert. Het spreekt en laat zien hoe aantrekkelijk Voorschoten én haar dorpshart is en nodigt bezoekers en passanten uit om het te bezoeken.

Uitgangspunt 5: De vormgeving en de inrichting van de routes, of je nu te voet, met de fiets of met de auto of zelfs over het water komt; ze leiden je als het ware als vanzelf naar één punt: het centrum.

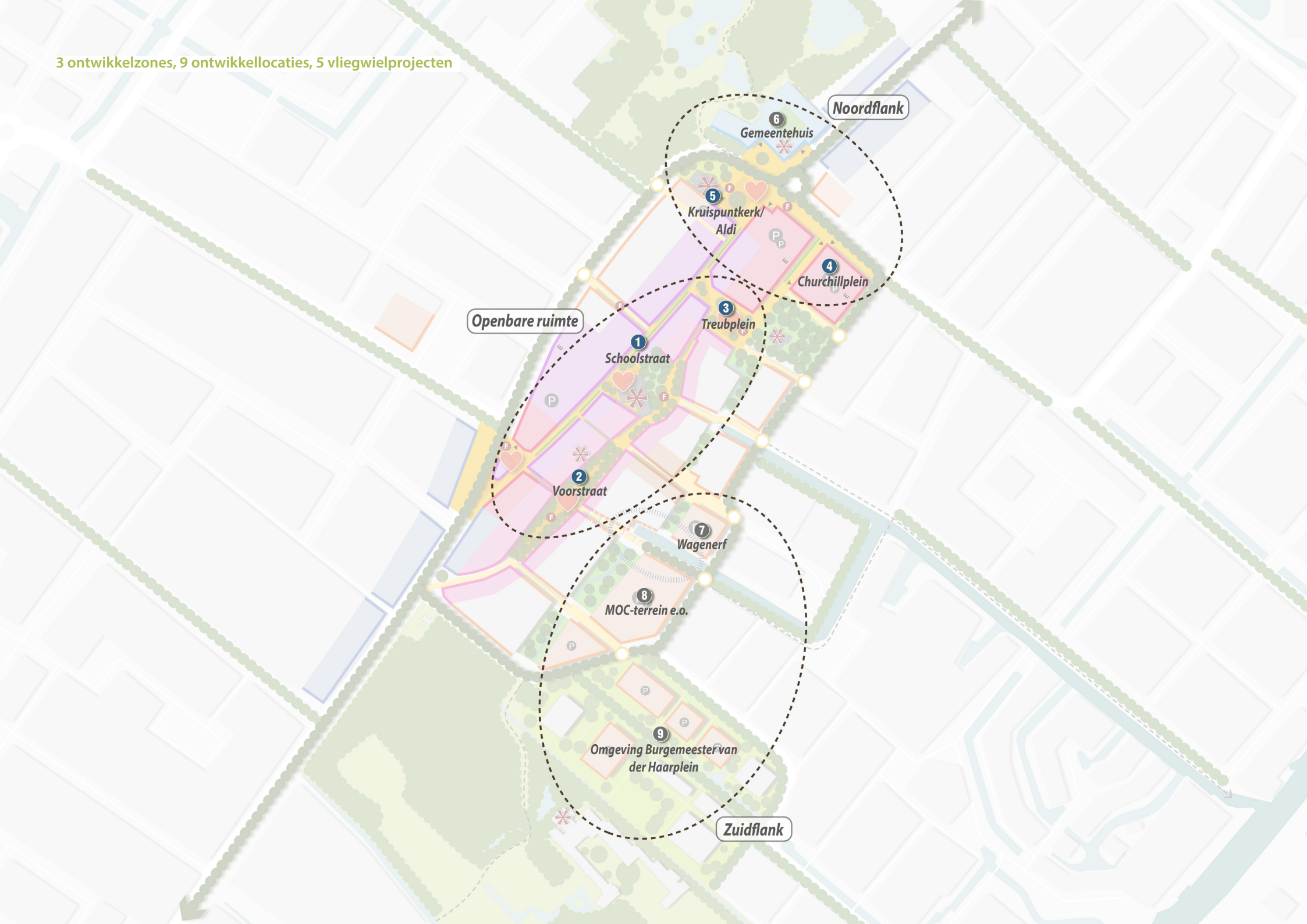




04

**ONTWIKKELLOCATIES
EN
VLIEGWIELPROJECTEN
BINNEN DRIE
ONTWIKKELZONES**

3 ontwikkelzones, 9 ontwikkellocaties, 5 vliegwielprojecten



ONTWIKKELLOCATIES EN VLEGWIELPROJECTEN BINNEN DRIE ONTWIKKELZONES

De stip op de horizon is nu geplaatst! We beschreven de aanleiding voor het vraagstuk (H1), de opgaven die op het centrum afkomen (H2) én een samenhangende richting om het kloppende hart voor Voorschoten vorm te geven (H3). In dit hoofdstuk zetten we voor u uiteen hoe die richting uitwerking kan krijgen binnen drie ontwikkelzones, waarin verschillende ontwikkellocaties te vinden zijn. Een aantal van die ontwikkellocaties zijn echte vliegwielprojecten: dit zijn de plekken waar de visie op korte en middellange termijn snel gerealiseerd kan worden, die tevens een vliegwieleffect hebben voor de ontwikkeling van het centrum. We zetten uiteen welk wensbeeld er voor de verschillende zones is en met welke spelregels voor de ontwikkellocaties dit wensbeeld werkelijkheid wordt.

Welke ontwikkelzones zijn er?

De openbare ruimte

De openbare ruimte gaat over het centrale wandel- en verblijfsgebied dat het centrum bindt. De ontwikkellocaties, tevens vliegwielprojecten, zijn de Schoolstraat, het Treubplein en de Voorstraat.

De Noordflank

In de noordflank spelen er concrete opgaven die op korte termijn gerealiseerd kunnen worden. In deze zone is de dynamiek groot omdat er meerdere functies aan het centrum worden toegevoegd op locaties die stuk-voor-stuk heel belangrijk zijn voor het functioneren van het centrum maar waar ook al veel gebeurt. De ontwikkellocaties zijn het Churchillplein, de Kruispuntkerk en de locatie gemeentekantoor. Het Churchillplein en de Kruispuntkerk zijn daarbinnen vliegwielprojecten.

De Zuidflank

In de zuidflank kan ruimte ontstaan voor nieuwe functies, maar de termijn waarop is nog niet duidelijk. In de zuidflank zijn momenteel een aantal functies gehuisvest die geen directe binding hebben met het centrum, waar de ruimtelijke kwaliteit ondermaats is, of waarvan de huisvesting is verouderd. De ontwikkellocaties zijn Wagenerf, MOC-terrein en de omgeving Burgemeester van der Haarplein.

Ontwikkelzone openbare ruimte

Legenda

- Winkelstraat 3.0, wonen op verdieping
- Trekkers dagelijkse boodschappen, wonen op verdieping
- Cultuurkwartier, afwisseling wonen, cultuur en (dag- en avond-) horeca
- Gemeentehuis en potentiële locatie bibliotheek
- Aanloopstraat
- Ambachtspad, kleinschalige maakindustrie en dienstverlening
- Zoeklocaties wonen
- Wonen bestaand
- Historische blikvanger
- Kern wandel- en verblijfsgebied
- Rode lopers: aantrekkelijke wandelroutes naar het centrum
- Verblijven, activiteiten, ontmoeting
- Binnenstadstuinen
- Groene centrering
- Belangrijke parkeervoorzieningen centrum
- Parkeren oplossen op eigen locatie - uit het zicht van de openbare ruimte
- Clustering fietsparkeren
- Locatie expeditie supermarkt
- Belangrijke locatie voor een prominente entree
- Recreatie wandelroutes vanuit het centrum
- Zoeklocatie passantenhaven



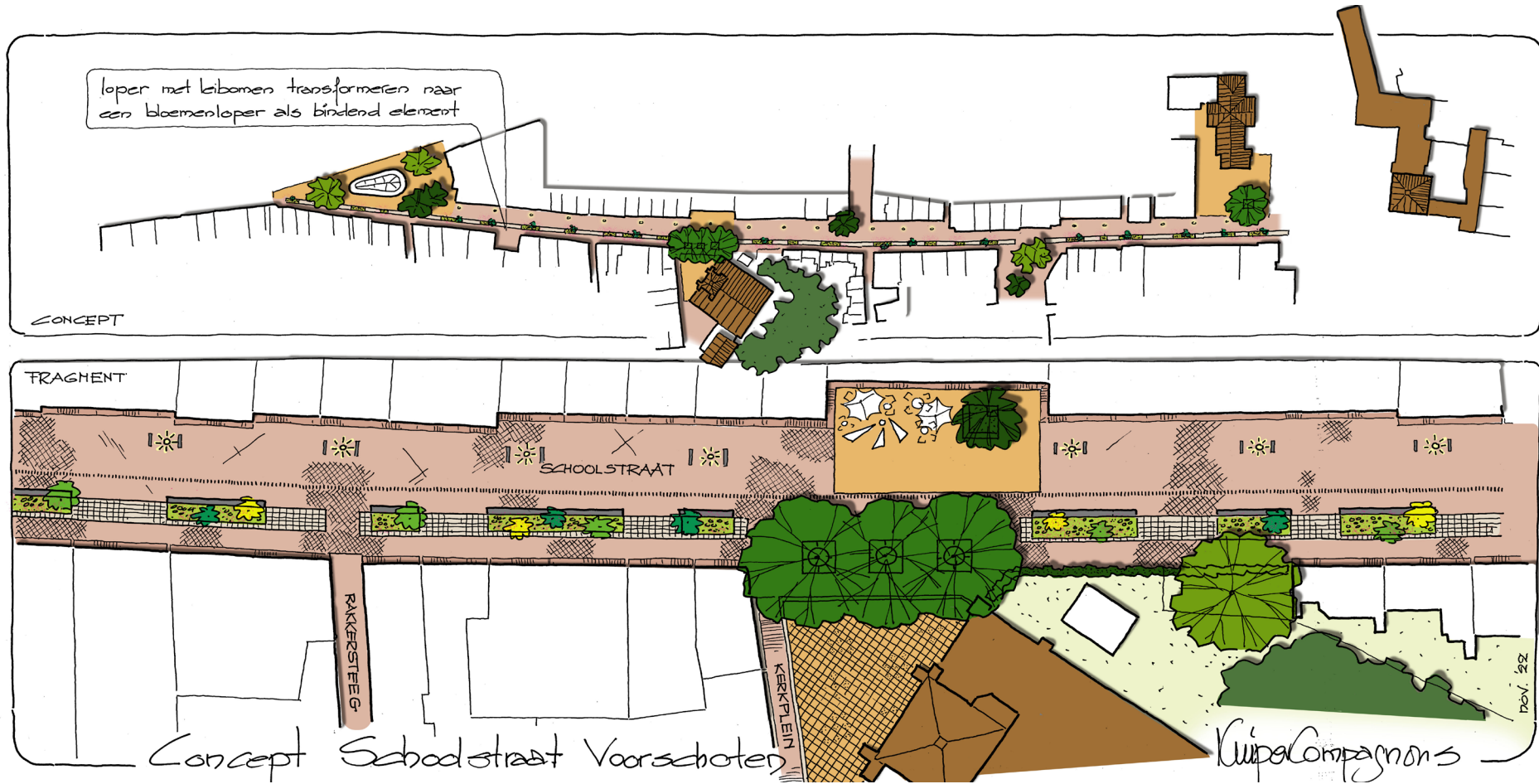
4.1 OPENBARE RUIMTE

Beeld 2040

De openbare ruimte is de rode loper die wordt uitgelegd voor alle bezoekers en gebruikers van het centrum. De mensen die er wonen, de ondernemers die er een winkel, horeca, of kantoor hebben, de inwoners van Voorschoten en alle andere bezoekers en passanten. De openbare ruimte maakt dat iedereen zich welkom voelt in het kloppende hart van Voorschoten.

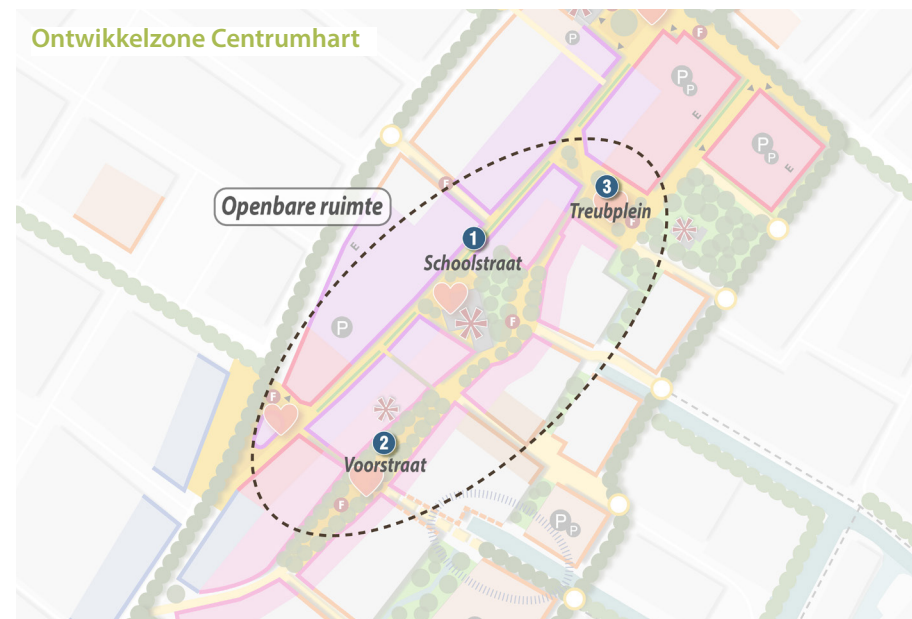
Op de centrumring wordt reeds beleefd dat het Voorschotense centrum bijzonder is. De ring heeft een groen karakter met fraaie bomen die in karakter aansluiten op de sfeer van het Berkhoutpark en Huize Bijdorp, maar opent zich op het Deltaplein en bij de Kruispuntkerk waar de levendigheid en allure van het centrum onmisbaar zijn. Op die plaatsen kruist de ring het centrum en is de ring te gast in het centrumgebied. Vanaf de ring zijn er inprickers die toegang geven tot het parkeren voor de auto en waar fietsen prettig gestald kunnen worden. Er zijn verschillende aantrekkelijke routes waarbij er een speelse afwisseling is tussen verzorgde intieme straten en levendige, dynamische stadspleintjes waar altijd wat te beleven is. De inrichting van de openbare ruimte zorgt voor samenhang en geeft de verblijfskwaliteit een impuls. Mensen worden verleid langer te blijven hangen. Er is ruimte voor activiteiten, verblijven en spelen. De openbare ruimte maakt het centrum gezelliger en bruisender. Er is meer ruimte voor groen en betere verbindingen met de grote parken en recreatiegebieden in de omgeving waardoor het lokale klimaat aangenaam is en het groene karakter wordt versterkt. Vanuit het levendige centrum loop je zo de rust en het groen in. Bestaande en nieuwe bewoners, maar ook bezoekers van het centrum profiteren zo van het beste van beide werelden

Ontwikkellocatie 1: Schoolstraat



Ontwikkellocatie 1: Schoolstraat (vliegwielpject)

De Schoolstraat is een intieme winkelstraat waar zowel plek is voor de winkels en hun uitstallingen als daghoreca met een gevelterras. Het is een levendige mix van klassiek winkelen, tot winkels waar beleven en proeven centraal staat. Maar ook een plek waar een koffietje gedronken kan worden, een praatje gemaakt kan worden, plek is voor een flex-werkplek en boven de winkels gewoon wordt. De puien van de winkels en de uitstallingen ogen verzorgd en vormen een harmonisch geheel met de fraaie bestrating en kleine inrichtingselementen die de Schoolstraat groen maken. De Schoolstraat wordt begeleid door een groene lijn die het Deltaplein met entreeplein Kruispuntkerk verbindt. Deze groene lijn bestaat uit een verhoogde zitrand, gecombineerd met veelkleurig groen, zodat overal ruimte is om even te gaan zitten. Tussen de twee entreepleinen komen bij de dorpskerk en het Treubplein nog twee verblijfsplekken, waar ruimte is voor wat grotere bomen, een speelelement, een mooie bank, een terrasje en activiteiten en kleine evenementen. Dit zijn de bruisende stapstenen die verbindingen leggen met de naastgelegen Voorstraat en Churchillplein, bezoekers verleiden het centrum verder te ontdekken en mensen verleiden langer te blijven. De winkelstraten worden goed verzorgd en dankzij de gezamenlijke inspanningen van ondernemers en gemeente voelen alle gebruikers zich welkom. Er is altijd een goede reden om naar de Schoolstraat te gaan!



Ontwikkellocatie 2: Voorstraat



Bestaande kwaliteit benutten, geen grote ingrepen; voornamelijk opschonen

FUNCTIE :

- verblijfsgebied.
- horeca terrassen (zuidwestzijde)
- geen parkeren
- weekmarkt

MATERIAALGEBRUIK :

- hergebruik van bestratingsmaterialen in het bijzonder de waardevolle gele klinkertjes in de randen, maar ook de bruin/rode klinkers in het middengebied.
- molgoten uitvegen in grijze natuursteen, hierdoor wordt de lens/bormige ruimte tussen de bomen versterkt.
- accentueren van de eigen stoepen voor de woningen, dit mag per woning verschillen bv. natuursteen, klinkers enz.
- aanbrengen van bijzondere accenten in de verharding (*) om de verbindingen met de omgeving te accentueren.

GROEN :

- bestaande Linde bomen handhaven, aandacht voor bodemverbetering en de boomroosters (stam en wortel schade).
- mogelijk op enkele plaatsen een boom toevoegen.

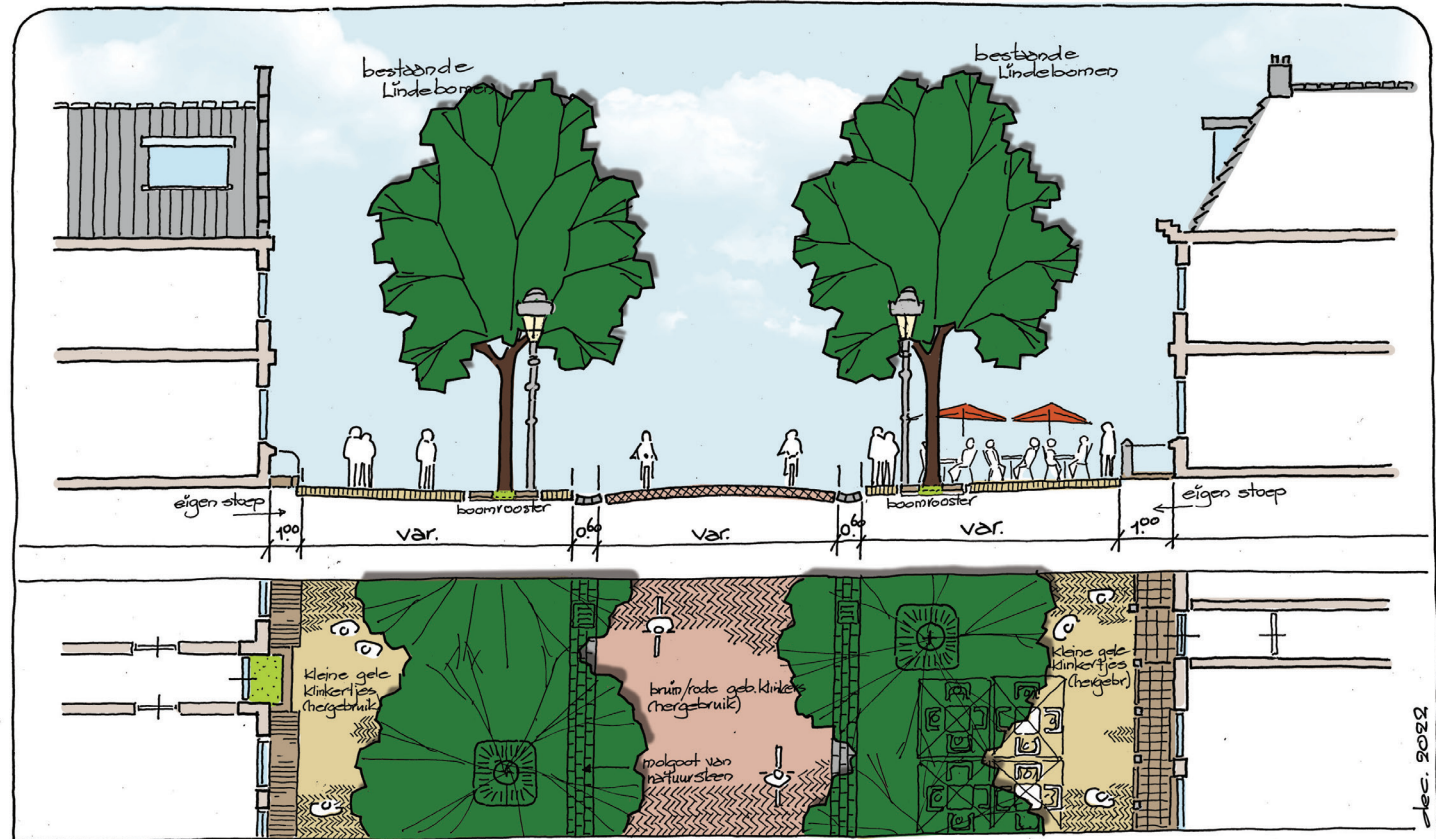
VERLICHTING :

- indien mogelijk bestaande (historische) verlichtingsarmaturen handhaven.
- aandacht voor mogelijke specifieke aanlichting van bijzondere objecten/gebouwen.

MEUBILAIR :

- aandacht voor de beeldkwaliteit van het straatmeubilair.
- bijzondere aandacht voor de beeldkwaliteit van het terrasmeubilair, de begrenzing en de terrasafscheidelingen van de horeca terrassen in het openbaar gebied.

aandachtspunten



principeprofiel Voorstraat Voorschoten ————— KuiperCompagnons

Ontwikkellocatie 3: Treublein



Ontwikkellocatie 2: Voorstraat (vliegwielproject)

De Voorstraat is eigenlijk een langgerekt, groen plein, omlijst met historische bebouwing, culturele voorzieningen, horeca en wonen. Het plein wordt vooral opgeruimd en netjes gemaakt, met een mooi 'tapijt' van duurzame materialen als vloerbedekking, de historische grote bomen en de rijke historische bebouwing als blikvangers. Een unieke plek in de regio, die als geen ander het verhaal van Voorschoten vertelt. Om die historische kwaliteiten te kunnen laten schitteren is de inrichting van de Voorstraat juist heel rustig en terughoudend. Geparkeerde auto's hebben daarom zoveel mogelijk elders een plek gekregen, onnodig straatmeubilair en rommelig terrasmeubilair hebben plaats gemaakt voor een dorpsplein met allure. Er is rust en samenhang ontstaan, de historische bomen en bebouwing stelen net als vroeger de show. De Voorstraat is de ontmoetingsplek voor bewoners, werkenden en bezoekers geworden. De gastvrije horeca, de vrijdagse markt, het dorpsse wonen, culturele functies, activiteiten en statige kantoren vullen elkaar speels aan.

Ontwikkellocatie 3: Treubplein (vliegwielproject)

Het Treubplein vormt samen met de Voorstraat het belangrijkste ontmoetingsplein in het centrum. Het zijn de podia van de stad, waar bezoekers blijven hangen om mensen te kijken, elkaar te ontmoeten en waar allerlei spontane en geplande activiteiten plaats vinden. Het is elke dag en op elk moment van de dag een plek waar het fijn is om te zijn. Waar even kan worden gezeten, op een bankje of een van de terrassen, kan worden gespeeld of een ijsje worden gegeten. Vaak vinden er activiteiten of kleine evenementen plaats waardoor het plein ook een plek krijgt in het hart van de gemeenschap, bij zowel jong als oud.

Vanaf het Treubplein is niet enkel de levendige Schoolstraat beleefbaar maar ook de historische en luwe Treubstraat en de in groen gehulde pastorie. De nieuwbouw met supermarkt op het Sir Winston Churchillplein ligt op een steenworp van het Treubplein en maakt het plein een logisch onderdeel van de wandelroutes in het centrum en een prettige ontmoetingsplek. Het Treubplein staat nu nog vol met geparkeerde auto's, maar in de toekomst is er veel meer ruimte gemaakt voor activiteiten en mensen. Mooie, grote bomen geven het Treubplein een fijne groene uitstraling en een waterelement is een leuke plek waar kinderen even spelen terwijl de ouders uitblazen op een terrasje.

Ontwikkelzone Noordflank

Legenda

- Winkelstraat 3.0, wonen op verdieping
- Trekkers dagelijkse boodschappen, wonen op verdieping
- Cultuurkwartier, afwisseling wonen, cultuur en (dag- en avond-) horeca
- Gemeentehuis en potentiële locatie bibliotheek
- Aanloopstraat
- Ambachtspad, kleinschalige maakindustrie en dienstverlening
- Zoeklocaties wonen
- Wonen bestaand
- Historische blikvanger
- Kern wandel- en verblijfsgebied
- Rode lopers: aantrekkelijke wandelroutes naar het centrum
- Verbleven, activiteiten, ontmoeting
- Binnenstadstuinen
- Groene centrumring
- Belangrijke parkeervoorzieningen centrum
- Parkeren oplossen op eigen locatie - uit het zicht van de openbare ruimte
- Clustering fietsparkeren
- Locatie expeditie supermarkt
- Belangrijke locatie voor een prominente entree
- Recreatie wandelroutes vanuit het centrum
- Zoeklocatie passantenhaven



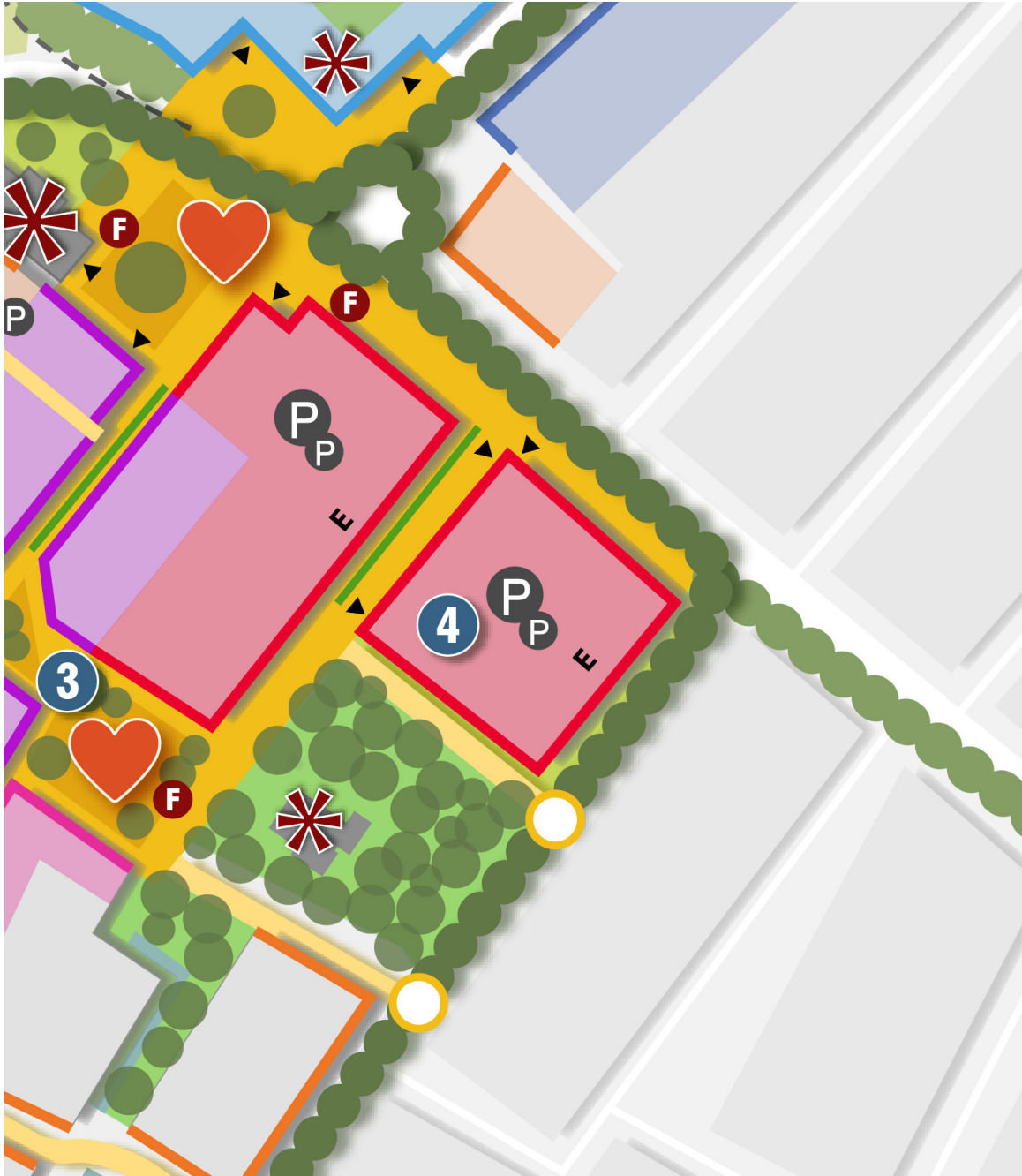
4.2 NOORDFLANK

Beeld 2040

De noordflank vormt de noordelijke entree van het centrum. Een levendige mix van stedelijke functies en trekkers komt hier samen. Iedereen kan zien, dat hier de toegang tot een bruisend centrum is. De twee grote supermarkten trekken dagelijks veel bezoekers, een flink deel daarvan wordt iedere keer weer verleid ook even de rest van het centrum rond te wandelen, voor wat andere boodschappen, een hapje of een drankje, om even sfeer te proeven of wat mensen te ontmoeten. De markante Kruispuntkerk heeft een belangrijke rol in het culturele en sociale leven in Voorschoten; er is bijvoorbeeld een filmzaal en regelmatig zijn er samenkomsten die de inwoners binden. Voor de Kruispuntkerk ligt een gezellig entreeplein, met horeca en een terrasje, dat bezoekers met open armen de Schoolstraat in geleid. Het gemeentekantoor is een gemeenschapshuis geworden door samen te gaan met de bibliotheek. Voorschotenaren kunnen voor allerlei vragen en ondersteuning op deze mooie historische locatie terecht. En lopen graag nog even het centrum in. Ook de werkenden weten de gezellige straatjes en pleintjes in de pauze en na werktijd goed te vinden. Het Berkhoutpark, de Kruispuntkerk en het monumentale gemeentekantoor zijn een sterk ensemble en geven deze entree een historische allure. Een uitstraling die past bij een cluster van majeure publieksvoorzieningen waar bovendien ook volop gewoond wordt. Het doorgaande verkeer tussen Leidschendam en Leiden gaat op in de sfeer van de noordflank.

Voor wandelaars en fietsers zijn de aansluitingen tussen de entrees van de supermarkten, de rest van het centrum en het park logisch en aantrekkelijk. Hier toont Voorschoten dadelijk haar aantrekkelijke, dorpse gezicht. De nieuwe supermarkt op het Churchillplein, met daarboven woningen, is een integraal onderdeel van het wandel- en verblijfsgebied geworden en trekt zo dagelijks mensen naar het centrum. De levendigheid van het centrumhart wordt zo verder vergroot en een nieuw wandellusje vormt een aantrekkelijke route naar het Treubplein. Zo wordt ook de zuidoostzijde van het Treubplein drukker met wandelaars en bezoekers en ontstaan nieuwe kansen voor ondernemers.

Ontwikkellocatie 4: Churchillplein

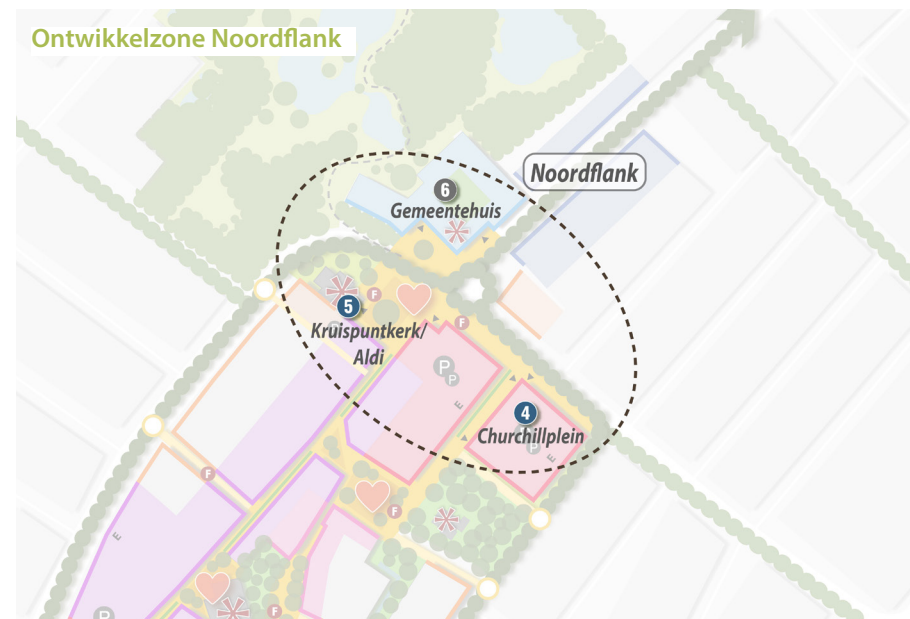


Ontwikkellocatie 4: Churchillplein (vliegwielproject)

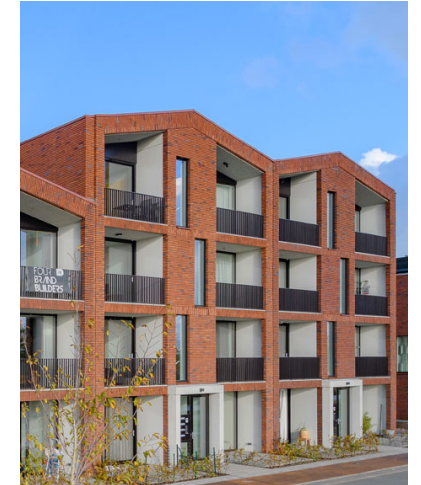
Op deze locatie komt plek voor een grote supermarkt, aanverwante commerciële voorzieningen, met daarboven betaalbare woningen. Geparkeerd wordt in een ondergrondse garage, waar zowel bezoekers van supermarkt als centrum en de nieuwe bewoners gebruik van maken. De supermarkt is een krachtige nieuwe trekker voor het centrum. En tegelijkertijd komen er nieuwe betaalbare woningen voor senioren, die op deze manier in het hart van het dorp kunnen wonen, met de voorzieningen en gezelligheid om de hoek. De woningen staan rondom een verhoogde binnentuin, op het dak van de ondergelegen supermarkt. De entrees van de supermarkt en eventuele andere centrumvoorzieningen liggen aan het nieuwe wandellusje, zodat bezoekers gevoelsmatig al in het centrum staan en vanzelfsprekend nog even het Treubplein op kunnen wandelen.

- Aan zijde Oranjeboomstraat en pastorie, alsmede op de verdiepingen ruimte voor woonfuncties.
- Realisatie van een parkeergarage. Deze wordt indien mogelijk ondergronds gekoppeld aan de bestaande garage onder de Albert Heijn.
- Indien mogelijk wordt de expeditie van de supermarkt op het Sir Winston Churchillplein gecombineerd met die van de Albert Heijn.
- De nieuwbouw heeft een levendige begane grond, dat het wandelcircuit van het centrum versterkt. Entrees van voorzieningen liggen aan het wandelcircuit (Sir Winston Churchillweg en Raadhuislaan). Parkeren op straat wordt geminimaliseerd.
- De nieuwbouw en het wandelgebied richten zich op het vernieuwde Treubplein.
- Groen inpassen aan de zijde van de pastorie en de Oranjeboomstraat.
- Hoogte maximaal 4 bouwlagen.

- Wandeldoorsteek van de Oranjeboomstraat langs de pastorie naar het Treubplein.
- Groene binnentuin voor bovengelegen woningen.



Ontwikkellocatie 5: Kruispuntkerk en eventueel de huidige Aldi-supermarkt

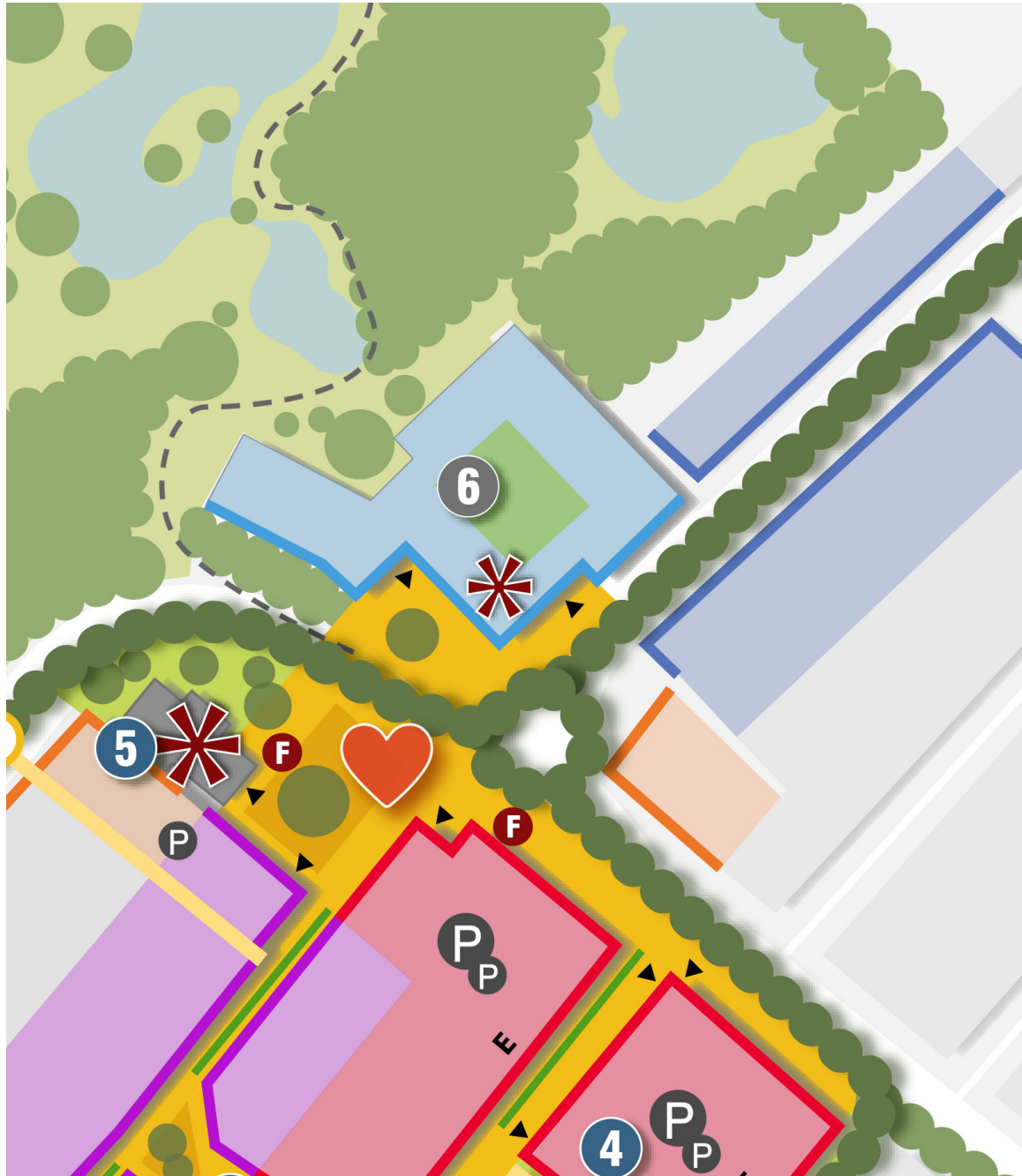


Ontwikkellocatie 5: Kruispuntkerk en eventueel de huidige Aldi-supermarkt (vliegwielpject)

De Kruispuntkerk vormt samen met het gemeentehuis de noordelijke entree van het dorpscentrum. De Kruispuntkerk kan een bruisende locatie voor culturele en sociale activiteiten voor de gemeenschap van Voorschoten worden. Rond de kerk is er ruimte voor wonen met een levendige plint met horeca en commerciële functies. Zo wordt aangesloten op de winkels in de Schoolstraat.. De openbare ruimte verbindt de verschillende gebouwen en functies. Het wordt een levendig en aantrekkelijk plek voor de Schoolstraat, met ruimte voor een terras en verblijf en spelen. Bij voorkeur met behoud van de grote boom die hier nu het beeld domineert. De entrees van de nieuwe woningen, horeca, voorzieningen en eventuele andere functies richten zich naar de centrale openbare ruimte.

- De Kruispuntkerk is een gemeentelijk monument, waarmee met respect wordt omgegaan.
 - De kerk krijgt zo mogelijk een culturele functie.
 - De openbare ruimte aan de Schoolstraat heeft relatie met kerk, raadhuis en Berkhoutpark. Het zorgt voor verleiding om de Schoolstraat in te gaan. Verleiding hangt samen met openbare ruimte, gebouwen, gebruik, functies en entrees.
 - Nieuwbouw en de kerk hebben waar mogelijk een levendige begane grond om de openbare ruimte te activeren.
 - Groene inbedding van de kerk richting de Koningin Julianalaan en het Berkhoutpark.
 - Parkeren uit het zicht en ontsloten vanaf de Koningin Julianalaan.
 - De nieuwbouw sluit aan op de omliggende panden en kent respect voor het monument.
- Ruimte voor woonfunctie aan zijde Schoolstraat en openbaar gebied en ruimte voor stedelijke functies op de begane grond.
 - De bestaande steeg naast de huidige Aldi wordt een informele doorsteek voor wandelaars.
 - De oversteek naar het raadhuis is fysiek en ontspannen en in de beleving logisch en 'dichtbij'.

Ontwikkellocatie 6: Raadhuis, gemeentekantoor en mogelijk de bibliotheek



Ontwikkellocatie 6: Raadhuis, gemeentekantoor en mogelijk de bibliotheek

Het monumentale raadhuis en de overige bouwdelen met monumentale waarde worden opgenomen in een nieuwe ontwikkeling waarmee een uitnodigend gemeenschapshuis voor Voorschoten wordt gerealiseerd. Daar is plaats voor de bibliotheek en dienstverlening van de gemeente, maar ook voor het bestuur en de ambtelijke organisatie. Vanuit het nieuwe gemeenschapshuis zijn aantrekkelijke wandelroutes en zichtlijnen naar de Schoolstraat, langs de Kruispuntkerk en het entreepleintje. Op die manier draagt het gemeentekantoor ook bij aan de levendigheid in het centrum en worden werknemers en bezoekers verleid de Schoolstraat in te wandelen. Daarnaast wordt zorgvuldig aangesloten op het naastgelegen Berkhoutpark en wordt de wandelroute tussen centrum, gemeentekantoor en park aantrekkelijker gemaakt.

- Het raadhuis is een gemeentelijk monument en het naastgelegen Berkhoutpark een rijksmonument, waarmee met respect wordt omgegaan.
- Monumentale bouwdelen blijven behouden en worden zorgvuldig aangevuld met nieuwbouw.
- Functie: maatschappelijk (gemeentehuis en mogelijk bibliotheek).
- Aan de centrumzijde staat het gebouw aan, en richt het zich met entrees op, het wandelcircuit van het centrum (verlengde Schoolstraat/ Leidseweg).
- Een wandeldoorsteek naar het Berkhoutpark vanaf de Leidseweg is gewenst.
- Aan de parkzijde staat het gebouw met de voeten in het park.
- Visuele relatie met de monumentale bouwdelen van de Kruispuntkerk.
- De bouwhoogte van de nieuwbouw sluit zorgvuldig aan op de monumentale delen, naastgelegen bebouwing en het park.
- Er is een sterke samenhang tussen bebouwing en openbare ruimte aan de voorzijde.

Ontwikkelzone Zuidflank

Legenda

-  Winkelstraat 3.0, wonen op verdieping
-  Trekkers dagelijkse boodschappen, wonen op verdieping
-  Cultuurkwartier, afwisseling wonen, cultuur en (dag- en avond-) horeca
-  Gemeentehuis en potentiële locatie bibliotheek
-  Aanloopstraat
-  Ambachtspad, kleinschalige maakindustrie en dienstverlening
-  Zoeklocaties wonen
-  Wonen bestaand
-  Historische blikvanger
-  Kern wandel- en verblijfsgebied
-  Rode lopers: aantrekkelijke wandelroutes naar het centrum
-  Verblijven, activiteiten, ontmoeting
-  Binnenstadstuinen
-  Groene centrumring
-  Belangrijke parkeervoorzieningen centrum
-  Parkeren oplossen op eigen locatie - uit het zicht van de openbare ruimte
-  Clustering fietsparkeeren
-  Locatie expeditie supermarkt
-  Belangrijke locatie voor een prominente entree
-  Recreatie wandelroutes vanuit het centrum
-  Zoeklocatie passantenhaven



4.3 ZUIDFLANK

Beeld 2040

De zuidflank transformeert van een wat rommelig 'achtergebied', naar een prachtige, groene centrumrand, waar allerlei maatschappelijke voorzieningen zoals bijvoorbeeld de school en brandweer worden gecombineerd met nieuwe groene woonmilieus. Aan de zijde van Wagenerf en MOC-terrein wordt de centrumrand afgemaakt en zijn in de sfeer van de binnenstad nieuwe woningen gekomen, voor senioren, starters, maar ook gezinnen. Hier wonen de mensen langs intieme, autovrije stadsstraatjes, een collectieve binnenstadstuintje langs het historische water, of langs de stevige groene bomenlaan die het centrum omlijst. Tussen MOC-terrein en Wagenerf is een nieuw passantenhaventje gekomen, waar sloepjes vanaf de Vliet aanmeren en passanten zo naar de Voorstraat wandelen voor lunch of diner. Het parkeren van bezoekers aan het centrum, maar ook bestaande en nieuwe bewoners heeft zoveel mogelijk een plek gekregen in een garage. Rond het Burgemeester van der Haarplein is een heel ander soort gebied ontstaan, met veel groen en grote bomen, waardoor het gebied vanzelf lijkt over te lopen in het openbare park rond Huize Bijdorp. Hier liggen losjes tussen de bestaande en nieuwe bomen en in het groen wat meer stoere, compacte bouwblokken, met daarin allerlei maatschappelijke voorzieningen, kantoortjes en dienstverlening, sportvoorzieningen, maar ook veel nieuwe appartementen voor starters en senioren tussen en boven de andere functies. Deze mensen wonen gevoelsmatig in het park en bij Huize Bijdorp, maar zijn ook een klein wandelingetje verwijderd van de gezellige Voorstraat. Er lopen nu verschillende aantrekkelijke wandelroutes tussen Huize Bijdorp en centrum zodat deze innig met elkaar worden verbonden. De nieuwe woningen, voorzieningen en recreatiemogelijkheden zoals landgoed en passantenhaven leveren een stevige bijdrage aan de uitstraling en levendigheid in het centrum.

Met de ontwikkeling van de zuidflank voegt Voorschoten een uniek groenstedelijk woonmilieu toe, dat niet enkel door de nieuwe bewoners, maar door alle bezoekers van het centrum wordt beleefd en gewaardeerd. Het zorgt voor de aansluiting met de Vliet en met het mooie groene landgoed.



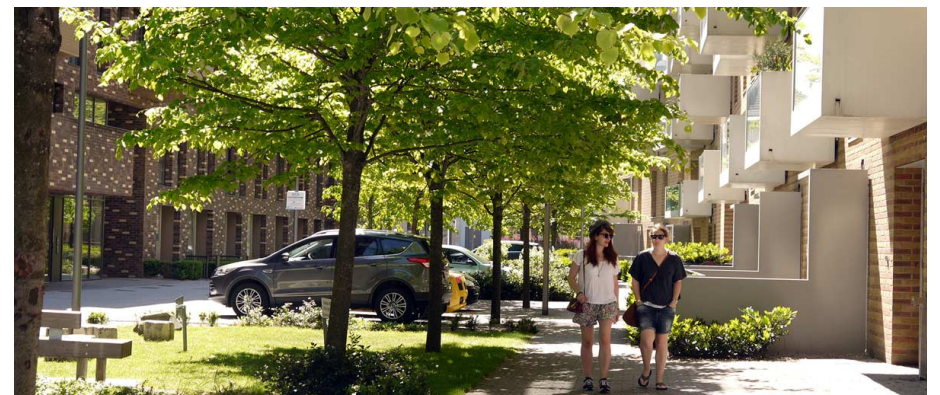
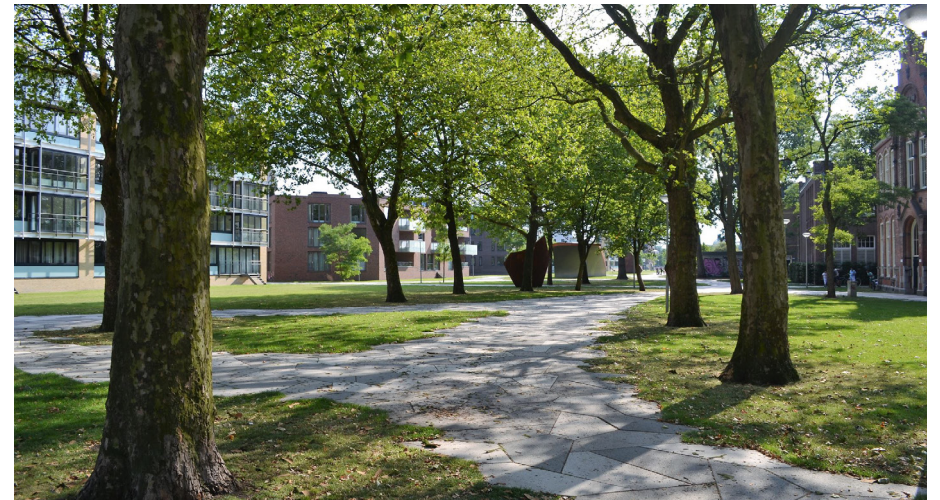
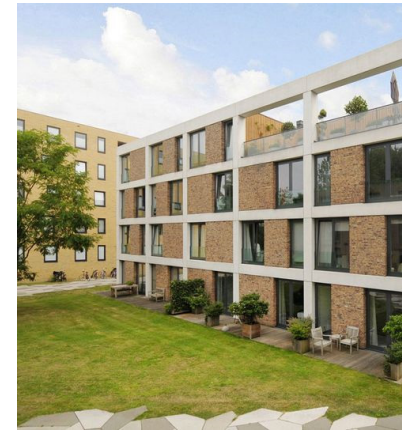
Ontwikkellocatie 7 en 8: MOC/Wagenerf

De rafelige centrumrand aan de zijde van MOC-terrein en Wagenerf wordt zorgvuldig afgerond met een nieuwe centrumrand, aantrekkelijke doorsteekjes naar de Voorstraat en in het hart daarvan een nieuw passantenhaventje.

De bebouwing sluit in maat, schaal en korrel aan op de omliggende dorpsbebauwing en biedt ruimte aan nieuwe woningen in een intiem, kleinstedelijk woonmilieu. De rand van het centrum krijgt een stevige groene afzoming met twee of drie rijen bomen. Vanaf deze groene centrumring lopen dorpsstraatjes zoals het Ambachtspad en de Bloklaan richting de Voorstraat. Het bestaande groen en water langs de Bloklaan en MOC-terrein is een mooie, collectieve binnentuin geworden. Een verborgen pareltje in dit deel van het centrum. Parkeren gebeurt zoveel mogelijk uit het zicht, zodat de openbare ruimte uitnodigt om te wandelen en er veel ruimte is voor groen.



Ontwikkellocatie 9: Omgeving Burgemeester van der Haarplein



Ontwikkellocatie 9: Omgeving Burgemeester van der Haarplein

De omgeving rond het Burgemeester van der Haarplein transformeert in een soort campus, waar maatschappelijke voorzieningen, wonen en sport een plek krijgen en waar het groen van de tuin van Huize Bijdorp gevoelsmatig doorloopt tot aan de centrumring. Een unieke plek om te wonen, werken of bezoeken, met de voeten in het groen, het landgoed in de rug en het centrum op wandelafstand.

Op deze plek komen geen intieme binnenstadsstraatjes, maar veel groen waartussen losjes compacte bouwblokken staan van 4 tot 6 lagen hoog, afgewisseld met bestaande bebouwing. In de bestaande en nieuwe bebouwing zitten, naast veel nieuwe woningen, bijvoorbeeld ook een school, kantoren, een brandweerkazerne en sportvoorzieningen. Het parkeren is slim uit het zicht geplaatst in gebouwde voorzieningen, of verstopt in het groen, zodat in de ruimte tussen de gebouwen maximaal ruimte blijft voor groen. Hier wordt de inrichting van het naastgelegen landgoed op een eigentijdse manier doorgezet en wandelen bewoners en bezoekers zo het landgoed in. Het is een uniek woon-, werk- en voorzieningengebied, waarvan de inrichting van de buitenruimte een bijdrage levert aan de biodiversiteit en klimaatopgave in deze hoek van het centrum. Dit vraagt om een samenhangend plan en een integrale ontwikkeling.





05

UITVOERINGS
PARAGRAAF

Voorkeur functies ontwikkellocaties



Gemeentehuis

Gemeentehuis en bibliotheek

Wonen / filmtheater

Kruispuntkerk

Wonen

Bibliotheek

Churchillplein

Supermarkt en wonen

Treubplein

Plein activiteiten en kleine evenementen

Openbare ruimte

Wagenerf

Wonen

MOC-terrein

Wonen

omgeving Burgemeester van der Haarplein

Wonen, voorzieningen en sport

UITVOERINGS-PARAGRAAF

In voorgaande hoofdstukken namen we u mee in de gewenste verandering in het centrum en de wijze waarop dit vorm kan krijgen, wat leidde tot een visie die verder is uitgewerkt in drie zones, acht ontwikkellocaties en vijf vliegwielprojecten. Maar met een visie alleen is Voorschoten niet geholpen. Er is een duidelijke strategie nodig om de visie tot actie te brengen. Ondernemers en bewoners vragen hier ook nadrukkelijk om.

De visie geeft richting en samenhang aan het centrum. Het biedt een kader om alle vraagstukken die er leven en de strategische impuls aan het centrum verder vorm te geven. Een aantal van de geschetste richtingen zal zijn tijd nodig hebben en leidt tot resultaten op middellange en lange termijn. Maar er zijn ook acties mogelijk die snel tot tastbare resultaten leiden. En dat helpt! Zichtbare resultaten en acties vergroten het vertrouwen in de toekomst van het centrum van Voorschoten en zetten aan tot nieuwe ontwikkelingen die stapje voor stapje helpen het centrum door te ontwikkelen tot een aantrekkelijk, levendig en onderscheidend dorpshart voor de mensen uit Voorschoten en de regio.

In dit hoofdstuk schetsen we de ontwikkelstrategie om tot de geschetste stip op de horizon te komen en welke vervolgstappen er genomen moeten worden om de ontwikkeling in gang te zetten om tot nieuw elan in het centrum van Voorschoten te komen. We staan daarbij stil bij de rol van de gemeente, de te volgen ontwikkelstrategie, de fasering en prioritering en geven een eerste schetst van de financiële consequenties. Maar ook doen we enkele aanbevelingen waarmee Voorschoten morgen aan de slag kan. Op naar een visie in actie!

5.1 Stap voor stap: wie neemt het voortouw?

Het centrum van Voorschoten is in de loop van eeuwen gegroeid tot wat het nu is. Een volgende stap maken in die ontwikkeling kan niet over één nacht ijs gaan en dat is ook niet verstandig. Met de ontwikkelvisie als leidraad zullen stapje voor stapje kleinere en grotere ontwikkelingen handen en voeten gaan geven aan de transformatie. Het voordeel van deze stapsgewijze ontwikkeling is dat tussentijds ingespeeld kan worden op nieuwe kansen en omstandigheden die zich aandienen. De gemeente kan ook niet alles tegelijkertijd oppakken en de markt ook niet. Deze geleidelijke ontwikkeling met kleinere stappen past bovendien beter bij een veelkleurig, historisch gebied als het centrum van Voorschoten. Het is immers een gebied met vele eigenaren, belangen, initiatiefnemers en waarden.

Het is belangrijk dat iedere stap de aanzet geeft tot de volgende stap en alle stappen samen in de juiste richting werken en geen barrières opwerpen voor gewenste toekomstige ontwikkelingen. Het is ook belangrijk dat we de ontwikkeling van centrum Voorschoten nu op gang brengen want bij veel betrokkenen leeft het gevoel dat er de afgelopen jaren te weinig van de grond is gekomen en de indruk is dat nu veel partijen op elkaar wachten in het centrum.

Als we nieuw vertrouwen en nieuw elan willen creëren dan zal een partij met gezag en overzicht het voortouw moeten nemen. De gemeente Voorschoten is daarbij de aangewezen partij:

- Uiteindelijk is voor alle ontwikkelingen de gemeente leidend in wat er aan functies en nieuwe ontwikkeling mogelijk is op een plek. Zij zal daarover in het algemeen belang de knopen moeten doorhakken en de juridisch planologisch kaders moeten vaststellen.
- Op veel ontwikkellocaties is de gemeente de belangrijkste grondeigenaar en in de openbare ruimte, waar de meeste opgaven samenkomen, de hoofdverantwoordelijke.
- De gemeente heeft de leiding genomen in deze ontwikkelvisie en geeft vorm aan het algemeen belang. Zij staat daarmee boven de partijen en dat schept het gezag en de verantwoordelijkheid om de ontwikkeling in gang te brengen en de samenhang en kwaliteit daarvan te borgen over de gehele ontwikkelperiode.

5.2 Rollen en verantwoordelijkheden per ontwikkellocatie

In deze paragraaf worden voor de verschillende ontwikkellocaties de rollen en verantwoordelijkheden beschreven. Voor de drie vliegwielprojecten in de openbare ruimte is de gemeente aan zet. Voor de twee andere vliegwielprojecten zijn dit de initiatiefnemers, waarbij de gemeente kaderstellend is. De andere drie spelen op de langere termijn, maar ook hier is de gemeente aan zet.

Openbare ruimte Schoolstraat, Voorstraat, Treubplein

Veel belangrijke opgaven komen samen in de openbare ruimte. Het is het cement van het centrum, wat alles bij elkaar houdt en wat er voor zorgt dat het centrum meer is dan de optelsom der delen. Een serieuze kwaliteitsimpuls in de openbare ruimte is een belangrijk signaal naar alle partijen. Het is een ideaal project waarbij ook kleinere vernieuwingen (een gevel opknappen, een nieuw terras maken, het vernieuwen van de uitstallingen) en grotere ontwikkelingen (herontwikkeling en nieuwbouw) samen verschil maken. Het opknappen van de openbare ruimte gaat dus parallel op met zaken als het vernieuwen van terrassen, uitstallingen, reclames en gevels opknappen.

Met het integraal opknappen en vernieuwen van de openbare ruimte kan in één klap een grote kwaliteitsimpuls aan het centrum worden gegeven, in de uitstraling, verblijfskwaliteit, samenhang, bereikbaarheid en toegankelijkheid. In de openbare ruimte is de gemeente bovendien volledig eigenaar en kan dus zonder al te veel ingewikkelde afhankelijkheden worden doorgepakt. Een integrale herinrichting van de openbare ruimte van het wandel- en verblijfsgebied (Schoolstraat, Voorstraat, Treubplein en Churchillplein) is de meest kansrijke en directe manier om de ontwikkeling en opwaardering op gang te brengen, te bouwen aan vertrouwen en belangrijke partijen uit het centrum

aan te haken en tot bondgenoot te maken. Het geeft een krachtig signaal naar alle betrokkenen dat de gemeente ervoor gaat en dat het centrum dus een aantrekkelijke plek is om te ondernemen, investeren, bezoeken en wonen. Hier begint het nieuwe elan. Daarbij dient overigens ook rekening gehouden te worden met een hoger budget voor beheer en onderhoud. Zeker als het centrum steeds intensiever gebruikt gaat worden is dit onontbeerlijk om de kwaliteit hoog te houden en de aantrekkingskracht op peil.

Een integrale herinrichting van de openbare ruimte van het kerngebied vraagt een investering van de gemeente. Deze investering zal zich voor een deel terugverdienen in toenemende opbrengsten op de diverse ontwikkellocaties voor vastgoed in en om het centrum. Ook leidt het tot hogere omzetten in het centrum. Daarnaast liggen er interessante kansen voor subsidieregelingen, zoals in de subsidieregeling Vitale binnenstad.

De gemeente is hier de trekker.

Naast de openbare ruimte lopen er op dit moment twee hele actuele ontwikkelingen in het centrum, waar concrete initiatieven liggen voor nieuwe ontwikkelingen en serieuze partijen zijn aangehaakt:

Churchillplein

De corporatie Woonzorg als eigenaar van de verouderde flat aan de Raadhuislaan en de Aldi die hun kleine supermarkt wil verruilen voor een grote hedendaagse hebben aangegeven graag gezamenlijk een impuls aan het centrum te willen geven. Ze willen sociale huurwoningen, een supermarkt en een parkeergarage realiseren op het huidige Sir Winston Churchillplein. Woonzorg heeft de grond onder de woningen in eigendom en de gemeente het hele plein. Dit initiatief

past goed in de centrumvisie. Een supermarkt completeert het wandelrondje van het centrum. Ook is er een grote behoefte aan sociale woningen. De initiatiefnemers hebben aangegeven zo snel mogelijk te willen bouwen.

De initiatiefnemers zijn hier aan zet. Zij hebben het investerend vermogen en zullen het vastgoed exploiteren. De gemeente dient proactief mee te denken, de kaders te stellen zodat de ontwikkeling optimaal bijdraagt aan de centrumvisie, haar grond te verkopen en juridisch-planologisch mee te werken.

Kruispuntkerk en Aldi

Een vergelijkbare situatie speelt er rondom de kruispuntkerk. De kerk is privaat eigendom. De eigenaar heeft aangegeven de kerk te willen herbestemmen en rond de kerk woningbouw te realiseren. De kerk is geschikt voor een cultureel programma. Wanneer de Aldi verhuist kan dit kavel onderdeel worden van deze ontwikkeling. Deze locaties in samenhang ontwikkelen biedt de kans om de entree van de Schoolstraat aantrekkelijk te maken en cultureel programma en wonen in het centrum toe te voegen. Ook hier is het mogelijk om snel door te pakken en zo het centrum optimaal te versterken. Ook hier is een proactieve houding van de gemeente van het grootste belang. Niet alleen omdat de gemeente de kaders voor herontwikkeling vaststelt, of omdat ze wat grond in eigendom heeft, maar ook voor het culturele programma.

De ontwikkelingen Churchillplein, Aldi en Kruispuntkerk leveren op korte termijn een grote impuls aan de noordflank. Aangezien er kostendragers zijn in de vorm van woningen en een supermarkt en de gemeente grond inbrengt zouden deze ontwikkelingen idealiter zonder grote gemeentelijke investeringen moeten kunnen worden gerealiseerd.

Gemeentehuis

Het gemeentehuis voldoet niet meer aan de moderne eisen die aan een kantoorgebouw gesteld worden. In deze centrumvisie wordt voorgesteld het gemeentehuis op de huidige locatie te vernieuwen, eventueel in combinatie met de bibliotheek. De gemeente is hier in beide gevallen aan zet. De vernieuwing van het gemeentehuis is een op zichzelf staand traject met eigen planning, besluitvorming en budgetten. Het verdient echter wel aanbeveling dit zorgvuldig te coördineren met en af te stemmen op de ontwikkelingen in het centrum. Een nieuw gemeentehuis, eventueel in combinatie met een bibliotheek vormt een grote kwaliteitsimpuls voor de noordflank. Er liggen mogelijk ook in de uitvoering en vormgeving slimme koppelkansen.

Aanpak zuidflank

Voor de ontwikkellocaties in de zuidflank zijn geen concrete initiatieven. Maar sommige gebouwen zoals de brandweer en de sporthal zullen op termijn vervangen moeten worden. Dit biedt ruimte voor het verbinden van het centrum richting Huize Bijdorp en het toevoegen van programma. Zo kan een vernieuwde zuidflank de ontwikkeling van het centrum versterken en kunnen ook financiële opbrengsten gegeneerd worden. De gemeente heeft hier de meeste gronden in eigendom en dient een ontwikkelstrategie op te stellen, zodat hier over enkele jaren met extra kracht kan worden doorgepakt.

5.3 Organisatie

De gemeente heeft een belangrijke rol in de opwaardering van het centrum, als trekker voor de opwaardering van de openbare ruimte en als kaderstellende facilitator voor de vliegwielprojecten Kruispuntkerk en Churchillplein. Om door te pakken met het zo belangrijke centrum zal er de komende jaren tijd en energie gestoken moeten worden in het verbeteren van de openbare ruimte, afspraken maken en coördineren van de diverse vastgoedontwikkelingen,

onderzoeken naar zaken als parkeren en verkeer en proactief begeleiden van goede initiatieven. Daar zijn goede mensen voor nodig, die de komende jaren als vast aanspreekpunt en aanjager in deze transformatie het voortouw gaan pakken. Een goede gemeentelijke projectgroep centrum, of programmabureau is onontbeerlijk om het vertrouwen en elan terug te krijgen. Het vormgeven van deze organisatie is de eerste actie die de gemeente moet doen.

5.4 Acties voor de korte termijn

Voor de komende 1,5 jaar zien wij de volgende actiepunten:

Parkeer- en mobiliteitsonderzoek

Een grote wijziging in het centrum is het verminderen van de zichtbare plaats van de auto en het toevoegen van nieuw programma. De parkeeropgave is daarin heel belangrijk en het is cruciaal om op korte termijn goed inzicht te krijgen in de huidige bezetting en toekomstige ontwikkelingen. De eerste stap is om meer inzicht te verkrijgen in de behoefte aan parkeren nu en in de toekomst, ook in relatie tot de veranderingen in de mobiliteit, zoals de groei van het fietsverkeer. Hiervoor zijn parkeeronderzoek, een slimme parkeerstrategie en vormgeven aan duurzame mobiliteit essentieel. Dit is kaderstellend voor alle toekomstige ontwikkelingen.

Spelregels voor ontwikkelingen

In deze visie zijn voor de openbare ruimte, de noordflank en de zuidflank toekomstbeelden geschetst. Waar mogelijk zijn voor de ontwikkellocaties stedenbouwkundige uitgangspunten opgenomen. Deze zijn niet in beton gegoten en dienen in co-creatie met de belanghebbenden nader uitgewerkt te worden. Op die manier zijn de spelregels aan de voorkant duidelijk en kan doeltreffend doorgepakt worden.

Inrichtingsplan openbare ruimte in combinatie met een beeldkwaliteitsplan centrum
Hét vliegwiel voor de transformatie van het centrum is de openbare ruimte. In co-creatie met alle belanghebbenden in het centrum zal een goed herinrichtingsplan voor de openbare ruimte moeten worden opgesteld. Door dit in co-creatie met ondernemers, bewoners en vastgoedeigenaren te doen kunnen parallel afspraken gemaakt worden over uitstallingen, terrassen, gevels en reclames. Dit kan in samenhang met het inrichtingsplan in een beeldkwaliteitsplan worden vastgelegd en als basis dienen voor de verdere opwaardering van het centrum. Op basis van het inrichtingsplan kan vervolgens de openbare ruimte aangepakt worden.

Quick wins

Iedereen wil graag snel concrete resultaten zien. Er zijn twee projecten die op korte termijn nodig zijn. Het gaat om de rotonde voor het raadhuis die vanwege de verkeersveiligheid wordt heringericht. De riolering in de Raadhuislaan (tussen rotonde en Professor Asserlaan), Oranjeboomstraat, rond de pastorie en enkele woonstraten naast het centrum (Van Heuven Goedhartstraat en Christiaan Huygenstraat) dient vervangen te worden. Dit betekent dat de straten ook heringericht worden. Kunnen deze projecten een bijdrage leveren aan het versterken van het centrum? Hoe worden deze wegen een wezenlijk onderdeel van een noordflank die het visitekaartje van Voorschoten gaat zijn? Met een schouw met beheerders, centrummanagement, ondernemers en bewoners zullen meer van dergelijke quick-wins te ontdekken zijn. Denk daarbij bijvoorbeeld aan de vormgeving van terrassen en uitstallingen, maar ook wellicht een kleine impuls in schoon, heel en veilig.





BIJLAGE

BIJLAGE 1: UITGANGSPUNTEN CENTRUMVISIE 2020

UITGANGSPUNTEN ZOALS GESTELD IN CENTRUMVISIE 2020

'Stadsdorp in Beweging'

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 inde 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 wijkconomie 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 gesprekpartnerschap 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 bouw aanvraag 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, fietsenmakers 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.
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 winkelvastgoed 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 vakantieverhuur 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 voorzieningenniveau 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 inpandige 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 bevestigd 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 bevestigd 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. Branchegebijzde 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
28. geluid in het centrum dat van de menselijke stem moet zijn. Versterkte muziek is de uitzondering.
29. Het centrum wordt 'leesbaar' gemaakt voor Engelstaligen.
30. 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.
31. 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.

32. 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.
33. 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.
34. 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.

BIJLAGE 2: PARTICIPATIERESULTAAT

Resultaten Participatiedialog - Bewoners en bezoekers Doorontwikkelvisie centrum Voorschoten

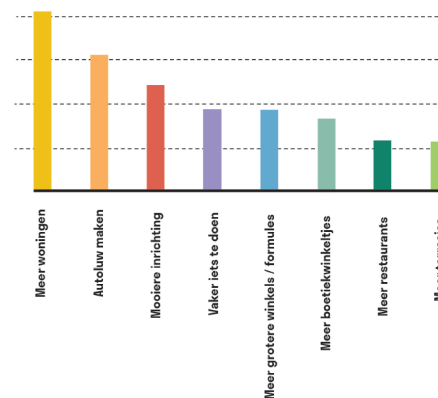
IDENTITEIT
VOORSCHOTEN

"Een cultuurhistorisch centrum met een divers aanbod aan voorzieningen en ontmoetingsplekken"
"Ligging tussen Den Haag, Leiden en Wassenaar - Op wandelafstand van recreatiegebied Vlietland - Evenementen zoals Paardenmarkt en Weekmarkt - Rijke cultuurhistorie"

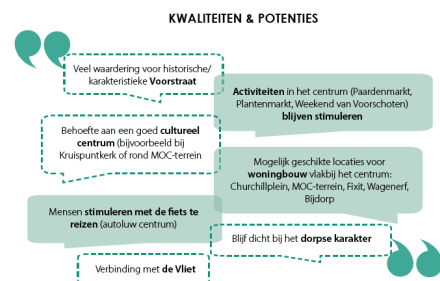
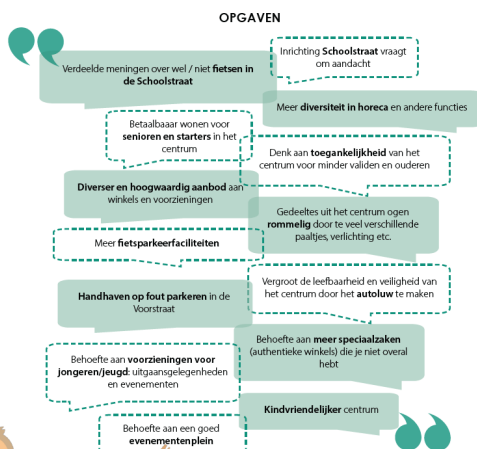
TRENDS & ONTWIKKELINGEN

- Opkomende vergrijzing
- Toenemende vraag naar betaalbare woningen (starters en senioren)
- Schaalvergroting en clustering
- 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

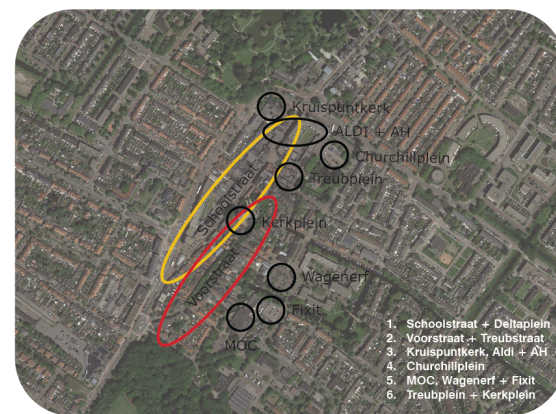
RESULTATEN ONDERZOEK STRAATPARTICIPATIE



DOOR U MEEGEGEVEN WENSEN EN OPGAVEN



ONTWIKKELLOCATIES



Resultaten stakeholdergesprekken en bestaande stukken

Doorontwikkelvisie centrum Voorschoten

EEEN SELECTIE VAN BESTAANDE STUKKEN



MEEGEGEVEN BOUWSTENEN EN OP-GAVEN

