

**Nota van beantwoording Zienswijzen
Voorschoten centrum, ruimtelijke visie centrumvoorzieningen**

Augustus 2010

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	1
1. Inleiding.....	2
2. Samenvatting zienswijzen en beantwoording.....	4
3. Proces.....	6
4. Zienswijzen.....	7

1. Inleiding

In het coalitieprogramma is als doelstelling opgenomen:

“In 2020 is Voorschoten een levendige gemeente. Mensen uit de gemeente zelf en vanuit de regio komen graag winkelen in het historische en goed bereikbare centrum met een ruim en gevarieerd aanbod aan winkels of zoeken vertier op de gezellige terrassen. De weekmarkt is nog steeds een vaste waarde en floreert als vanouds. In de regio weet men dat je in Voorschoten vindt wat je zoekt.

...

In de komende vier jaar wil het gemeentebestuur hebben bereikt dat het winkelgebied opgewaarderd is met een nieuwe AH aan de noordzijde en een kwalitatief hoogwaardige publiekstrekker aan de zuidzijde.”

Specifiek over het centrum:

“De parkeerbehoefte wordt in kaart gebracht nadat parkeergarage Rabobanklocatie is gerealiseerd. In de Voorstraat blijft parkeren voorlopig mogelijk. Na uitplaatsing van het uitvoerend bedrijf kunnen op het MOC-terrein tijdelijk extra parkeerplaatsen worden gecreëerd. Tevens wordt gestart met de planvorming over de toekomstige inrichting van het MOC-terrein. Gratis parkeren blijft. Er moeten snel meer en betere fietsenstallingen komen in het winkelgebied. ... De taakstellingen voor het centrumgebied vanuit de gemeente zijn opwaardering van de kwaliteit, veiligheid en onderhoud van de Schoolstraat. Stimulering van vestiging van detailhandel in het marktsegment dat nu ontbreekt en waar lokaal en regionaal behoefte aan is. Na de realisatie van de nieuwe AH-locatie in de zomer 2010 wordt snel ook de Rabobanklocatie ontwikkeld, nadat is vastgesteld dat er geen sprake is van ongeoorloofde staatssteun. De kwaliteit van ons historische visitekaartje, de Voorstraat, zal behouden blijven.”

Op dit moment is het noodzakelijk dat voor de besluitvorming over een aantal nieuwe locaties waaronder de Rabobanklocatie, het MOC-terrein en het Churchillplein een recente visie op detailhandel en het functioneren van het centrum beschikbaar is.

Om deze reden is in oktober 2009 opdracht gegeven aan het bureau Droogh, Trommelen en Partners (DTNP) om een onderzoek te verrichten in het centrum en een detailhandelsvisie op te stellen. De resultaten van dit onderzoek zijn inmiddels beschikbaar in het concept rapport “Voorschoten centrum, ruimtelijke visie centrumvoorzieningen”.

De belangrijkste conclusies uit het rapport zijn hieronder opgesomd:

Algemeen

1. Voorschoten centrum heeft een lokale verzorgingsfunctie en functioneert goed (p. 1).
2. De Schoolstraat is hét kernwinkelgebied met een heldere lineaire structuur; aan de zuidkant ontbreekt een publiekstrekker (p.1).
3. De Voorstraat draagt in belangrijke mate bij aan het onderscheidend vermogen van het centrum van Voorschoten. Bij voorkeur wordt de horeca en cultuurfunctie hier versterkt (p. 33).
4. De twee hoofdstraten moeten hun 'eigen functie' behouden en eventueel versterken. Er is beperkt ruimte voor uitbreiden van zowel detailhandel in de Schoolstraat als horeca en cultuur in de Voorstraat (p. 32-34).
5. In andere, nog te ontwikkelen, deelgebieden worden bij voorkeur geen nieuwe publiekgerichte voorzieningen toegevoegd. Het rapport stelt voor hier (MOC-terrein en Churchillplein) in te zetten op niet-publiekgerichte functies zoals kantoren of parkeren (p. 35).

Supermarkten

1. In een centrum met een lokale verzorgingsfunctie zijn vooral supermarkten belangrijke publiekstrekkers. Wanneer er publiek is, krijgen ook de speciaalzaken bestaansrecht (p. 30).
2. Na de terugkeer van Albert Heijn in het centrum en de aanstaande uitbreiding van Hoogvliet

komt het supermarkt aanbod van Voorschoten dicht bij het gemiddelde aanbod in centra van kernen met 17.250 inwoners (p. 7 en p. 30) en is er nog maximaal 750m² wvo over (p.30).

3. Volgens het onderzoek is er in het dagelijkse winkelaanbod maximaal 750m² wvo uitbreiding mogelijk. Dit is te weinig ruimte voor het toevoegen van een service-supermarkt van minimaal 1.500m². Er is wel ruimte voor het toevoegen van een discount-supermarkt (tot maximaal 750m²) of het uitbreiden van het huidige aanbod (p.30).
4. Een gemiddelde supermarkt in gemeenten met een vergelijkbaar inwoneraantal heeft 1.000m² tot 1.200m² wvo (p. 9). Er is een trend zichtbaar dat winkels vergroten in oppervlakte (p. 25).
5. De berekening van de uitbreidingsruimte wordt toegelicht in bijlage 6. Hierin wordt vermeld dat de haalbaarheid vooral wordt bepaald door de potentiële functie en kwaliteit van het winkelgebied. Door grote verschillen hierin moeten dergelijke berekeningen genuanceerd worden beoordeeld (p. 43).
6. Voor verdere optimalisering van het "haltermodel" is toevoeging van een supermarkt als publiekstrekker aan de zuidzijde gewenst. Rekening houdend met de reeds geplande sterke service-supermarkten in het midden- en hogere segment en het kleinschalige discountaanbod bestaan er vooral kansen voor een supermarkt in het lagere marktsegment. Door de relatief beperkte ruimtebehoefte van zo'n functie blijft er voldoende ruimte over voor een aantrekkelijke stedenbouwkundige inpassing met andere nieuwe winkels en parkeergelegenheid (p. 32).
7. Het ligt voor de hand uit te gaan van een verplaatsing van de nu te kleine en slecht bereikbare Aldi naar de voormalig Rabobanklocatie (p. 32).
8. Na invulling van de trekkersfunctie op de zuidkop is schaalvergroting van de winkels in de Schoolstraat gewenst en krijgen leegstaande en of karakteristieke panden snel een centrumfunctie zodat een aaneengesloten winkelfront ontstaat (p 32).

Horeca

1. Het horeca-aanbod is momenteel relatief klein in vergelijking met kernen met een gelijk inwoneraantal er is ruimte voor 6 tot 9 nieuwe verkooppunten (p.31).
2. In de Schoolstraat is ruimte voor winkelondersteunende horeca om de aantrekkelijkheid van het centrum te vergroten (p. 29).
3. Avondhoreca moet zich vooral in de Voorstraat concentreren (p 33-34).

Bereikbaarheid

1. Voor een centrum met een lokale verzorgingsfunctie is gemak en efficiëntie erg belangrijk. Het centrum moet zowel met de auto als met de fiets en te voet goed bereikbaar zijn (p. 29). Fietsen tot aan de voordeur moet mogelijk blijven, wel moet er een praktische oplossing komen voor de conflictsituatie tussen voetganger en fietser (32-33).
2. Parkeren in de Voorstraat is van belang voor de vitaliteit van de daar gesitueerde voorzieningen (p. 34-35).

Overige ruimte

1. Het is wenselijk de Schoolstraat en de Voorstraat beter te verbinden door de steegjes en dwarsverbanden aantrekkelijker in te richten (p. 34).
2. Overige gebieden: geen nieuwe publieksfuncties ontwikkelen (p. 35).

Dit conceptrapport is in de gemeenteraadsvergadering van 17 januari 2010 vrijgegeven voor inzage. De inzagetermijn is 22 april 2010 afgelopen en heeft zes zienswijzen opgeleverd.

2. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

Net als tijdens de informatieavond op 17 maart 2010 in het cultureel centrum van Voorschoten waarbij een veertigtal betrokkenen aanwezig waren, blijkt uit de zienswijzen dat er veel draagvlak is voor de visie. De belangrijkste opmerkingen zijn:

1. Het niet opnemen van de Albert Heijn en Hoogvliet in het onderzoek: de uitbreidingsruimte voor dagelijkse goederen is kleiner dan wordt voorgesteld.
2. Dat er geen ruimte is voor een nieuwe service-supermarkt maar dat de Aldi (discounter) moet uitbreiden en of naar Deltaplein moet verhuizen.
3. Het ontbreken van een inhoudelijk visie over het MOC terrein en Churchillplein.
4. De angst dat de ontwikkeling van het Deltaplein verkeerstechnisch niet goed wordt ingepast.
5. Het mogelijk houden van rijden en parkeren in de Voorstraat.
6. Het beter inpassen van het fietsverkeer in de Schoolstraat.
7. Dat er in de Voorstraat meer horeca moet komen.
8. Dat er weer meer winkels in de Voorstraat moeten komen die passen in de sfeer en omgeving.

1. Onderzoeksmethode

Een onderzoek is een moment opname. Wanneer Albert Heijn klaar is, wordt wellicht een ander deel van het centrum ontwikkeld. De onderzoekers hebben in de tekst wel gewezen op de komst van Albert Heijn naar het centrum. Zo stelt het rapport dat het supermarktaanbod na terugkeer van Albert Heijn en met in achtname van de nabijheid van Hoogvliet het winkelaanbod redelijk in de buurt komt van het gemiddelde van kernen met 17.250 inwoners. Daarnaast stelt het rapport in bijlage 6 dat de cijfers genuanceerd moeten worden beoordeeld in verband met onzekerheden in de berekening.

2. Uitbreidingsmogelijkheid supermarktbranche:

- In een centrum met een lokale verzorgingsfunctie zijn vooral supermarkten belangrijke publiekstrekkingen. Wanneer er publiek is, krijgen ook de speciaalzaken bestaansrecht (p. 30).
- Na de terugkeer van Albert Heijn in het centrum en de aanstaande uitbreiding van Hoogvliet komt het supermarkt aanbod van Voorschoten dicht bij het gemiddelde aanbod in centra van kernen met 17.250 inwoners (p. 7 en p. 30) en is er nog maximaal 750m² wvo over (p.30).
- Er is in het dagelijkse winkelaanbod maximaal 750m² wvo uitbreiding mogelijk. Dit is te weinig ruimte voor het toevoegen van een service-supermarkt van minimaal 1.500m². Er is wel ruimte voor het toevoegen van een discount-supermarkt (tot maximaal 750m²) of het uitbreiden van het huidige aanbod (p.30).
- Een gemiddelde supermarkt heeft 1.000m² tot 1.200m² wvo (p. 9). Er is een trend zichtbaar dat winkels vergroten in oppervlakte (p. 25).
- De berekening van de uitbreidingsruimte wordt toegelicht in bijlage 6. Hierin wordt vermeld dat de haalbaarheid vooral wordt bepaald door de potentiële functie en kwaliteit van het winkelgebied. Door grote verschillen hierin moeten dergelijke berekeningen genuanceerd worden beoordeeld (p. 43).
- Voor verdere optimalisering van het "haltermodel" is toevoeging van een supermarkt als publiekstrekking aan de zuidzijde gewenst. Rekening houdend met de reeds geplande sterke service-supermarkten in het midden- en hogere segment en het kleinschalige discountaanbod bestaan er vooral kansen voor een supermarkt in het lagere marktsegment. Door de relatief beperkte ruimtebehoefte van zo'n functie blijft er voldoende ruimte over voor een aantrekkelijke stedenbouwkundige inpassing met andere nieuwe winkels en parkeergelegenheid (p. 32).
- Het ligt voor de hand uit te gaan van een verplaatsing van de nu te kleine en slecht bereikbare Aldi naar de voormalig Rabobanklocatie (p. 32).

Conclusie: een publiekstrekker op de zuidkop is noodzakelijk voor balans in het centrum. De meest voor de hand liggende trekker is een supermarkt. Supermarkten zijn grofweg in te delen tussen service-supermarkten (minimaal 1.500 m²) en discount-supermarkten (maximaal 750m²). Gemiddeld is een supermarkt in gemeenten met een vergelijkbaar inwoneraantal 1.200m² (inclusief vergrotingstrend). Deze cijfers moeten genuanceerd beoordeeld worden.

Supermarkten worden in het rapport van DTNP opgedeeld in twee categorieën:

1. de service-supermarkt is een supermarkt met minimaal 1.500m² wvo, doorgaans in het hogere segment (service gericht) bijvoorbeeld de Albert Heijn
2. de discount-supermarkt is een supermarkt tot maximaal 750m² wvo, doorgaans in het lagere segment (selfservice) bijvoorbeeld de Aldi.

Gemiddeld is een supermarkt in gemeenten met een vergelijkbaar inwoneraantal 1.000 tot 1.200m² wvo.

3. Nieuwe ontwikkelingen

De visie van DTNP over het centrum van Voorschoten is wat betreft winkelruimte duidelijk. Na het ontwikkelen van Rabobank/Deltaplein is er geen ruimte meer voor nieuwe ontwikkellocaties voor detailhandel. Het ontwikkelen van het MOC-terrein en Churchillplein als winkellocatie (of horeca) is vanuit ruimtelijk-economisch perspectief vooralsnog niet aan te bevelen. Mogelijkheden voor eventuele ontwikkeling zullen na de realisatie van de Albert Heijn en het Deltaplein onderzocht kunnen worden.

4 t/m 6. Bereikbaarheid

Het parkeren op maaiveldhoogte is erg duur voor een centrumlocatie. Met de garage onder de Albert Heijn en de aanstaande parkeergelegenheid onder Deltaplein/Rabobank zal het aanbod de vraag naar parkeerruimte naderen. Het technisch inrichten van de ontwikkeling op Rabobank/Deltaplein gaat na het vaststellen van de visie vorm krijgen. Dat dit verkeerstechnisch een uitdaging is, zal niemand ontgaan. Dat het druk wordt is precies de inzet: versterken van de Zuid-kop

Het rapport adviseert het mogelijk houden van autorijden en parkeren in de Voorstraat. Wel dient de parkeervoorziening in Voorschoten centrum na definitief besluit over de invulling van Deltaplein opnieuw onderzocht te worden. Dit is in lijn met de zienswijzen en het nieuwe coalitieakkoord.

In het rapport wordt geadviseerd om het fietsverkeer in de Schoolstraat tot aan de winkeldeur mogelijk te houden. Wel moet de inrichting van de Schoolstraat het gezamenlijk gebruik van de straat door voetganger en fietser beter faciliteren.

7 t/m 8. De Voorstraat

De Voorstraat is vooral geschikt voor horeca, cultuur en wonen en minder voor winkels. Een Voorstraat met een cluster aan horecavoorzieningen vergroot het onderscheidend vermogen van Voorschoten en versterkt zo de aantrekkingskracht van het centrum en vergroot hierdoor het verzorgingsgebied van zowel de horeca als de detailhandel. De detailhandel concentreert zich vooral in de Schoolstraat zodat er een compacte en overzichtelijke detailhandelstructuur is. Op dit moment is er door de ontwikkeling van Albert Heijn, de aanstaande ontwikkeling op het Deltaplein en enkele leegstaande panden in de Schoolstraat in dit kernwinkelgebied voldoende ruimte voor de detailhandel.

3. Proces

Voor inbreng bij de totstandkoming van het rapport zijn een ambtelijke commissie en klankbordgroep ingesteld. In de klankbordgroep hebben een aantal winkeliers, een vertegenwoordiger van de Kamer van Koophandel en bedrijfschap detailhandel zitting gehad.

Bij de start van het onderzoek is er een oriënterende thema-avond voor de raad georganiseerd waar aan de hand van een presentatie door het bureau discussie plaatsvond over het centrum. Gelijkzeitig is het bureau gestart met een ondernemersenquête en passantellingen in het centrum. De resultaten van deze onderzoeken en de voorlopige visie op het centrum zijn tijdens een eerste bijeenkomst van de klankbordgroep besproken. Vervolgens heeft het bureau een eerste conceptrapport opgesteld die op 13 januari jl. in de klankbordgroep is besproken.

Het rapport heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het informatiecentrum en op de website van de gemeente Voorschoten. Gedurende deze periode zijn er 6 zienswijzen ingediend. In het hierop volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen per stuk weergegeven en beantwoord. De indieners van de zienswijzen zullen een kopie van de nota van beantwoording toegezonden krijgen.

De nota van beantwoording leverde na toezending meer stof voor discussie op. Dit heeft ertoe geleid dat de eerste nota van beantwoording is aangepast tot voorliggende nota van beantwoording. De wijzigingen zijn:

- Concretisering van de conclusies (zie opsomming van conclusies in hoofdstuk 1).
- Definitie van supermarkt, servicesupermarkt en discountsupermarkt.
- Verduidelijking van de mogelijke uitbreiding supermarktbranche.
- Betekenis en gebruik van de cijfers in het rapport m.b.t. uitbreidingsmogelijkheden.
- Enkele tekstuele aanpassingen.

Dit interactieve proces heeft geleid tot een breed gedragen visie. Dit draagvlak blijkt achteraf uit de informatieavond in het cultureel centrum (17 maart 2010) en de zienswijzen.

Het rapport Voorschoten centrum, ruimtelijke visie centrumvoorzieningen zal dienen als een van de onderleggers van de aanstaande structuurvisie centrum en het daarop volgende bestemmingsplan centrum. Het rapport van DTNP zal vooral het ruimtelijk-economisch perspectief invullen.

Het vaststellen van de nota van beantwoording en het definitieve rapport zal gepubliceerd worden in Groot Voorschoten. De stukken zullen ook op de website te downloaden zijn.

4. Zienswijzen

J. den Hollander
17 april 2010

Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Voorschoten
1	Het is jammer dat de Albert Heijn niet in de grafieken is meegenomen; het zou een beter beeld geven.	Een onderzoek is een moment opname. Wanneer de AH klaar is, wordt wellicht een ander deel van het centrum ontwikkeld. De onderzoekers hebben in de tekst wel gewezen op de komst van de AH in het centrum.
2	Blz. 6. Kaart 2 Spreiding winkelaanbod. Hoogvliet is niet juist ingetekend of is dit vooruitlopend op eindoordeel.	Dit is inderdaad fout en is in de kaart aangepast.
3	Blz. 14. Kaart 5 Verkeer en parkeren centrum Voorschoten. Parkeerterrein oude Groenewegen terrein (voormalig Fixit gebouw aan de Marinelaan) niet ingetekend; hopelijk wel meegenomen in de visie.	Op de kaart staan alleen de grotere parkeerterreinen in het centrum ingetekend. In project 7 wordt geadviseerd de parkeergelegenheid nader onder de loep te nemen en zal naar voren komen of er genoeg parkeergelegenheid is.
4	Blz. 16. Kaart 7 Sterke en zwakke punten centrum Voorschoten. Als de Ah gereed is ontstaat een volkomen ander beeld.	Dit klopt. Wanneer de AH gereed is, heeft de 'Noord-kop' van het centrum een sterke trekker.
5	Rondom de Aldi is beperkte parkeerruimte. Naar mijn idee net zo beperkt als b.v. Hema.	Aldi trekt veel bezoekers, alleen zijn er erg weinig parkeerplaatsen in de directe omgeving. Bij Hema is sprake van een parkeergarage met voldoende capaciteit.
6	De opmerking "Parkeerdruk in de Voorstraat 's avonds erg hoog" begrijp ik niet. Er is juist rond de Voorstraat voldoende parkeergelegenheid.	De indruk bestaat dat de parkeerdruk hoog is, mede door de combinatie van auto's van bewoners én horecabezoekers in de avond. Er is nu door onderzoeksbureau DTNP echter geen parkeeronderzoek gedaan. Wel wordt geadviseerd de parkeergelegenheid in een later stadium onder de loep te nemen. In deze evaluatie zal naar voren komen of er genoeg parkeergelegenheid is.
7	In het plan van het Huis van Voorschoten gingen er nog vanuit dat er winkelruimte zou kunnen komen. Deze conceptversie gaat ervan uit dat met de ontwikkeling van Rabobank/Deltaplein voldoende winkelruimte bijkomt. Is de visie MOC terrein van de baan?	De conceptversie van DTNP over het centrum van Voorschoten is wat winkelruimte duidelijk. Na het ontwikkelen van Rabobank/Deltaplein is er voorlopig geen ruimte meer voor nieuwe ontwikkellocaties voor detailhandel. Het ontwikkelen van het MOC terrein als winkelruimte (of horeca) is voornamelijk van de baan. Na realisatie van aanstaande ontwikkelingen (Albert Heijn en Deltaplein) kan onderzocht worden of er nog uitbreidingsruimte is en of het MOC terrein hiervoor in aanmerking komt. In het coalitieakkoord 2010-2014 is

		opgenomen dat onderzocht gaat worden wat de mogelijkheden van het MOC terrein zijn.
8	Blz. 19. Figuur 9 Bezochte winkels door bezoekers in Voorschoten centrum. Is er een reden om op woensdag en zaterdag andere winkels op te nemen in de grafiek?	De grafieken geven aan welke winkels het <u>meest</u> bezocht zijn door de geënquêteerde bezoekers (aangepast in rapport). De top 8 van meest bezocht winkels is weergegeven. Blijkbaar worden doordeweeks andere winkels meer bezocht dan op zaterdag.
9	Blz. 22. Investeren en plannen. Slechts 67 van de 144 centrumondernemers hebben de enquête ingevuld. De meerderheid van deze 67 is ontevreden over de parkeergelegenheid. Dat wil zeggen dat absoluut een meerderheid tevreden is over de parkeergelegenheid. Ik vraag me af of er gemeenschapsgeld gestoken moet worden in het aanleggen van parkeergelegenheid.	Buiten de ontwikkelingen onder de Rabobank en aanstaande op het Deltaplein/Rabobank staat er in het rapport geen aanbeveling het aantal parkeerplaatsen uit te breiden. Wel wordt geadviseerd de parkeergelegenheid onder de loep te nemen nadat de AH en de parkeergarage daaronder in gebruik zijn. In deze evaluatie zal naar voren komen of er genoeg parkeergelegenheid is.
10	Gratis parkeren kost de gemeente een hoop geld. Blijft het parkeren gratis?	Vanwege de economische concurrentiepositie is het de vurige wens van de ondernemers dat parkeren gratis blijft. Dit is echter een vraag die buiten het bestek van dit advies valt. Het coalitieakkoord 2010-2014 is op dit punt kort, krachtig en duidelijk: "Gratis parkeren blijft."
11	Er wordt voorgesteld op Rabobank/Deltaplein een supermarkt te vestigen. Voor een goede visie is het belangrijk om een uitgewerkt plan te hebben. Is er een definitief plan?	Voordat een uitgewerkt plan wordt opgesteld, is het belangrijk om een goed onderbouwde visie te hebben. Nee, er is nog geen uitgewerkt plan, eerst wordt overeenstemming gezocht over de visie.
12	In verband met de vergrijzing en tweeverdieners is parkeren bij een supermarkt van groot belang. Vooral parkeren op maaiveld niveau voor de oudere bestuurders van auto's is van belang. Hoe wil men dit alles creëren met aan en afvoer auto's op een druk kruispunt, doorgaande wegen, bevoorrading Schoolstraat, fietsers en voetgangers? Het zal er erg druk en onoverzichtelijk worden.	Het parkeren op maaiveldhoogte is erg duur voor een centrumlocatie. Met de garage onder de AH en aanstaande parkeergelegenheid onder Deltaplein/Rabobank zal het aanbod de vraag naar parkeerruimte naderen. Het technisch inrichten van de ontwikkeling op Rabobank/Delataplein gaat na het vaststellen van de visie vorm krijgen. Dat dit verkeerstechnisch een uitdaging is, zal niemand ontgaan. Dat het druk wordt is precies de inzet: versterken van de Zuid-kop.
13	Jammer dat in de visie geen visie over de Gereformeerde kerk en Diaconiehuysjes is meegenomen. Dit behoort naar mijn idee ook tot het centrumgebied.	De kerkgebouwen, diaconiehuizen en andere karakteristieke gebouwen zijn wel meegenomen in de visie en de uitvoeringsprojecten. Deze gebouwen kunnen/ moeten een nieuwe functie krijgen.

Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Voorschoten
1	Figuur 3 op pagina 7 geeft een vertekend beeld. De komst van de AH is wel in de tekst (summier) maar niet in de figuur opgenomen.	Een onderzoek is een moment opname. Wanneer de AH klaar is, wordt wellicht een ander deel van het centrum ontwikkeld. De onderzoekers hebben in de tekst wel gewezen op de komst van de AH in het centrum. Maar de zienswijze is juist, wanneer de AH in het centrum gereed is zal het beeld er anders uitzien.
2	Naar onze mening zou Hoogvliet ook tot het centrum moeten worden gerekend. Bovendien gaat Hoogvliet 800 m2 uitbreiden, dit is niet opgenomen in het rapport. De uitbreidingsruimte van 600 tot 1400m2 zou hierom maximaal 600m2 moeten zijn. Er is dus geen ruimte voor een extra toetreders, wel voor uitbreiding van de Aldi.	Het rapport heeft Hoogvliet niet meegenomen in het centrum vanwege de fysieke en functionele afstand. Figuur 9 op pagina 19 geeft ook aan dat de centrumbezoekers niet naar Hoogvliet gaan. De plannen van Hoogvliet zijn in rapport opgenomen (blz 27 en 30). Het leidt echter niet tot wezenlijk andere conclusies.

Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Voorschoten
1	De onderbouwing van de mogelijkheid het winkelaanbod met 600 tot 1400m2 uit te breiden is onjuist en onvolledig en een te ruwe schatting.	Aldi maakt onvoldoende duidelijk waarin de onderbouwing onjuist en onvolledig zou zijn. In bijlage 6 wordt uitgebreid ingegaan op de gehanteerde variabelen en dergelijke. In deze bijlage is bovendien opgenomen dat de cijfers genuanceerd beoordeeld moeten worden.
2	Een dergelijke uitbreiding zal ook teveel vragen van de infrastructuur op een dergelijk klein en druk gebied.	Het technisch inrichten van de ontwikkeling op Rabobank/Delataplein gaat na het vaststellen van de visie vorm krijgen. Dat dit verkeerstechnisch een uitdaging is, is duidelijk.
3	Hoogvliet supermarkt gaat 800m2 uitbreiden en ligt op maar 500 meter van het centrum. Waarom is dit niet meegenomen?	Het rapport heeft Hoogvliet niet meegenomen in het centrum vanwege de fysieke en functionele afstand. Figuur 9 op pagina 19 geeft ook aan dat de centrumbezoekers niet naar Hoogvliet gaan. De plannen van Hoogvliet zijn in rapport opgenomen (blz 27 en 30). Het leidt echter niet tot wezenlijk andere conclusies.
4	Onze conclusie is dat er geen ruimte is voor een nieuwe toetreders. Een verruiming van de Aldi met (gratis) parkeerplaatsen en veilige laad en losmogelijkheden geeft naar ons idee de beste invulling van het halter model.	Het rapport van DTNP onderschrijft deze zienswijze gedeeltelijk op pagina 30, er is geen ruimte voor een extra service-supermarkt van minimaal 1.500m2, er is maximaal 750m2 uitbreiding mogelijk voor een discountsupermarkt of uitbreiding van bijvoorbeeld de Aldi. In bijlage 6 wordt opgemerkt dat de cijfers genuanceerd beoordeeld moeten worden. Er is

		duis beperkt ruimte voor een nieuwe toetreder.
--	--	--

Ahold Vastgoed
23 april 2010

Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Voorschoten
1	In het onderzoek is de nieuwe AH in het centrum niet meegenomen. Wij denken dat het onwenselijk is om een lange termijn visie te ontwikkelen op basis van een vertekend onderzoeksbeeld.	Een onderzoek is een moment opname. Wanneer de AH klaar is, wordt wellicht een ander deel van het centrum ontwikkeld. De onderzoekers hebben in de tekst wel gewezen op de komst van de AH in het centrum.
2	Gezien de korte afstand tot het centrum en de aanstaande uitbreiding vinden wij het een bijzondere gang van zaken dat Hoogvliet buiten beschouwing is gelaten.	Het rapport heeft Hoogvliet niet meegenomen in het centrum vanwege de fysieke en functionele afstand. Figuur 9 op pagina 19 geeft ook aan dat de centrumbezoekers niet naar Hoogvliet gaan. De plannen van Hoogvliet zijn in rapport opgenomen (blz 27 en 30). Het leidt echter niet tot wezenlijk andere conclusies.
3	Wij onderschrijven de conclusie dat het segment hard-discount ondervertegenwoordigt is in het centrum. Toevoeging van een supermarkt in hetzelfde segment zou het winkellandschap ernstig kunnen ontwrichten waarbij de gehele aantrekkingskracht van het centrum zou kunnen afnemen. Wij willen u derhalve met klem verzoeken om de hard-discount invulling van de toe te voegen vierkante meters in het bestemmingsplan te borgen.	Het rapport van DTNP onderschrijft deze zienswijze gedeeltelijk op pagina 30, er is geen ruimte voor een extra service-supermarkt van minimaal 1.500m ² , er is maximaal 750m ² uitbreiding mogelijk voor een discountsupermarkt of uitbreiding van bijvoorbeeld de Aldi. In bijlage 6 wordt opgemerkt dat de cijfers genuanceerd beoordeeld moeten worden. Er is dus beperkt ruimte voor een nieuwe toetreder. De kansen in het lage segment lijken het hoogst, dit is echter een vraag die door de markt beantwoord zal moeten worden.
4	De plannen voor de fase II ontwikkeling van de Albert Heijn locatie (Churchillplein) ontbreken in de ruimtelijke visie. Naar onze mening worden echter al geruime tijd gesprekken met de gemeente gevoerd over extra parkeerplaatsen en verplaatsing van de Aldi. Graag zien wij deze ontwikkeling opgenomen worden in het nu voorliggende conceptrapport.	De plannen voor de locatie Churchillplein zijn genoemd (blz. 27) en ook meegewogen in de visie. Op basis van een integrale analyse van het centrum komt DTNP tot de conclusie dat het ontwikkelen van Churchillplein als winkellocatie niet zal leiden tot een vestering van de centrumstructuur. Na realisatie van aanstaande ontwikkelingen (Albert Heijn en Deltaplein) kan onderzocht worden of er nog uitbreidingsruimte is en of het Churchillplein hiervoor in aanmerking komt.

Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Voorschoten
1	Ook ik zie graag meer horeca in de Voorstraat.	Ter kennis name.
2	Ook ik ben voor behoud verkeer en parkeermogelijkheden in de Voorstraat. DTNP: "voor de vitaliteit van voorzieningen in de Voorstraat is het echter in onze optiek van groot belang dat parkeren aanwezig blijft. Bereikbaarheid en parkeren voor de deur is een belangrijk vestigingscriterium."	Ter kennis name.
3	Ook ik ben voorstander van meer winkels in de Voorstraat die passen in de sfeer: snuffelwinkels, kunst, antiek, woonaccessoires en speciaalzaken.	Ter kennis name.
4	Het lijkt mij in het belang van alle bewoners in de Voorstraat om alleen nog horeca toe te staan tussen de Blauwe Tram en Floris V aan beide zijden van de straat. Voordelen zijn: praktischer terrassen in te passen m.b.t. seizoengebonden parkeerbeleid en rustiger voor bewoners.	De opmerkingen snijden hout en zullen in de gebiedsvisie en het daarop volgend bestemmingsplan worden meegenomen.
5	Ik betreur dat er geen passantenonderzoek is gedaan in de Voorstraat. De passantenstroom is naar mijn inziens sterk gedaald na de sluiting van het postkantoor. Nieuwe winkels (trekkers) zijn nodig om de straat aantrekkelijk te houden.	In de Voorstraat ziet de visie vooral een trekkersrol voor de horeca of cultuurvoorzieningen. Daarnaast moet de wisselwerking tussen de Schoolstraat en de Voorstraat verbeterd worden. Trekkers in de detailhandel worden geconcentreerd in de Schoolstraat.
6	Er moet een splitsing komen tussen fietser die in de Schoolstraat moeten zijn (bestemmingsverkeer) en fietsers die de Schoolstraat als korte route gebruiken.	De gemeente wil fietsverkeer in de Schoolstraat behouden. De inrichting (bloembakken, gekleurde stenen, drempels e.d.) moeten de verkeerssituatie veiliger maken. De fietser moet worden afgeremd. Dit zal sluijverkeer ook tegengaan.
7	Ik vind dat Voorschoten meer moet ambiëren dan een boodschappendorp te zijn. Op het Deltaplein zou een andere invulling moeten komen dan een supermarkt, bijvoorbeeld speciaalzaken.	In de visie is geadviseerd een publiekstrekker te situeren op het Deltaplein. Deze trekker (bijvoorbeeld een supermarkt of discounter) creëert een passantenstroom. Vervolgens kunnen kleinere zaken daarvan profiteren. De visie stelt ook dat de publiekstrekker omzoomt kan worden met kleinere zaken. Een trekker is dé voorwaarde voor mogelijkheden voor speciaalzaken. Het onderscheidend vermogen van het centrum van Voorschoten moet vooral in de Voorstraat gezocht worden.
8	Ik denk dat horeca in de Voorstraat moet blijven, niet op het Deltaplein. Hier moeten juist speciaalzaken komen.	De visie stelt dat er ruimte is voor horeca in Voorschoten. De horeca moet zich in de Voorstraat concentreren zodat er locatiesynergie ontstaat. Dit betreft vooral de avondhoreca. In de Schoolstraat, inclusief Deltaplein, is ruimte voor daghoreca. Daghoreca heeft een aanvullende

		functie ten opzichte van de detailhandel en verbetert zo de aantrekkelijkheid van de Schoolstraat.
--	--	--

G.J.J. de Ru
26 april 2010

Nr.	Zienswijze	Reactie gemeente Voorschoten
1	Het is heel belangrijk dat auto's in de Voorstraat blijven rijden en parkeren. De parkeerdruk is er 's avonds hoog, dit is ook van belang voor de horeca.	Ter kennis name.
2	Net als vroeger meer winkels in de Voorstraat.	In de Voorstraat ziet de visie vooral een trekkersrol voor de horeca of cultuurvoorzieningen. Daarnaast moet de wisselwerking tussen de Schoolstraat en de Voorstraat verbeterd worden. De detailhandel is geconcentreerd in de Schoolstraat. Er is niet genoeg uitbreidingspotentieel om naast het Deltaplein meer detailhandel toe te laten.
3	De terrassen en het parkeren moeten door een seizoensgebonden beleid worden ingepast.	Deze opmerking zal meegenomen worden in de gebiedsvisie en het daarop volgende bestemmingsplan.
4	De fiets in de Schoolstraat moet blijven maar de inrichting kan veel beter.	Het rapport adviseert om fietsverkeer in de Schoolstraat te behouden. De inrichting (bloembakken, gekleurde stenen, drempels e.d.) moeten de verkeerssituatie veiliger maken. De fietser moet worden afgeremd.