



VOORBLAD

Advies nota aan de Raad

<i>Registratienummer:</i>	499
<i>Datum:</i>	17 augustus 2010
<i>Soort Voorstel:</i>	Advies nota
<i>Onderwerp:</i>	Rapport Voorschoten centrum, ruimtelijke visie centrumvoorzieningen
<i>Portefeuillehouder:</i>	Wethouder I.C.J. Adema – Nieuwenhuizen
<i>Programma:</i>	Ruimte en bouwen Hoofddoel Duurzame economische ontwikkeling
<i>Begrotingswijziging:</i>	Nee
<i>Bijlagen:</i>	Ja
<i>Stukken ter inzage:</i>	Nee
<i>Beslispunten:</i>	<ol style="list-style-type: none">1. De aangepaste nota van beantwoording behorende bij de ingediende zienswijzen naar aanleiding van het rapport Voorschoten centrum, ruimtelijke visie centrumvoorzieningen vast te stellen.2. Het rapport Voorschoten centrum, ruimtelijke visie centrumvoorzieningen vast te stellen als een van de onderleggers voor de structuurvisie centrum.



Advies nota aan de Raad

Inleiding

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

Om die 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



Advies nota aan de Raad

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).

Zienswijzen:

Het conceptrapport is in de gemeenteraadsvergadering van 11 januari 2010 vrijgegeven voor inzage. De inzagetermijn is 22 april 2010 afgelopen en heeft zes zienswijzen opgeleverd.

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.
- De zienswijzen zijn allemaal in lijn met het rapport maar verleggen een accent. Alle opmerkingen zijn met antwoord beschreven in de nota van beantwoording (bijlage).



Advies nota aan de Raad

Proces:

Net als tijdens de informatieavond (17 maart 2010) in het cultureel centrum blijkt uit de zienswijzen dat ondernemend Voorschoten erg betrokken is bij het opstellen van de detailhandelsvisie. Na het versturen van de eerste versie van de nota van beantwoording (door het college van B&W ingestemd op 1 juni 2010) is er nog veel contact geweest met betrokken ondernemers over de nota van beantwoording en de detailhandelsvisie. Dit heeft ertoe geleid dat de nota van beantwoording is aangepast en in dit voorstel opnieuw aan het college wordt aangeboden. De wijzigingen zijn:

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

Om verder te kunnen met de procedure en planning van de structuurvisie en vervolgens het bestemmingsplan Centrum is het gewenst dat de raad het definitieve rapport (bijlage) vaststelt als een van de onderleggers voor bestemmingsplan. De conclusies uit het rapport dienen na vaststelling als economische inbreng voor de structuurvisie. In de structuurvisie wordt een integrale lange termijn visie neergezet voor het centrum van Voorschoten waarvan Economie een van de onderdelen is. Deze structuurvisie wordt vervolgens uitgewerkt in het concrete en gedetailleerde bestemmingsplan Centrum.

Beoogd effect

Bijdrage leveren aan een goed economisch klimaat in het centrum en basis voor het opstellen van een structuurvisie en bestemmingsplan voor het centrum van Voorschoten.

Argumenten

1. De visie op de detailhandel is noodzakelijk voor ontwikkelingen in het centrum

In het centrum zijn diverse locaties waar ontwikkelingen worden nagestreefd met realisatie van nieuwe bebouwing. Om te kunnen bepalen welke functies in de nieuwbouw kunnen worden ondergebracht is het van belang dat er een actuele visie op de detailhandel in het centrum beschikbaar is.

Daarnaast wordt deze informatie gebruikt voor het opstellen van het bestemmingsplan Centrum om op die manier ontwikkelingsmogelijkheden of voorwaarden op te nemen die een bijdrage leveren aan het functioneren van het (winkel)centrum.

2. De visie heeft een groot draagvlak

Voor een inbreng bij de totstandkoming van het conceptrapport 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. Gelijktijdig is het bureau gestart met een ondernemersenquête en passantentellingen 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.



Advies nota aan de Raad

Het conceptrapport is door het college van B&W aan de raad voorgelegd waarna het conceptrapport ter inzage is gelegd. Tijdens de inzagetermijn is er een goed bezochte voorlichtingsbijeenkomst georganiseerd in het Cultureel centrum. De inzageprocedure heeft 6 zienswijzen opgeleverd. De beantwoording van de zienswijzen heeft nog verdere communicatie met betrokkenen teweeg gebracht waarop de beantwoording licht is aangepast.

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

Kanttekeningen

Het advies van het bureau is dat voor de vitaliteit van de voorzieningen in de Voorstraat het parkeren mogelijk blijft, dit is een belangrijk vestigingscriterium. Wel kan door optimalisatie van de inrichting de 'aanwezigheid' van de auto worden teruggedrongen en meer ruimte ontstaat voor terrassen.

Dit is niet in lijn met het Parkeerbeleid en de 4V nota. Gelet op het advies van DTNP, wat ondersteund wordt door de klankbordgroep, is heroverweging van het beleid gewenst.

Financiën

Voor de uitvoering van het onderzoek door bureau DTNP en de daaraan verbonden communicatie is in de begroting rekening gehouden.

Communicatie

Voor het opstellen van de detailhandelsvisie is veel contact geweest met betrokkenen. Dit heeft geleid tot een groot draagvlak voor de visie (zie argument 2.1. De visie heeft een groot draagvlak).

De indieners van de zienswijzen zullen een kopie van de nota van beantwoording toegezonden krijgen.

De definitieve versie van het rapport zal op de gebruikelijke manier via het informatiecentrum, de lokale pers en de website bekend worden gemaakt.

Bijlagen

1. Nota van Beantwoording
2. Definitieve rapport Voorschoten centrum, ruimtelijke visie centrumvoorzieningen (kleuren-versie beschikbaar in het RIS)

Burgemeester en Wethouders van Voorschoten

de secretaris.

de burgemeester.



Nummer: 499

De raad der gemeente Voorschoten;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 augustus 2010;

besluit:

1. In te stemmen met de nota van beantwoording behorende bij de ingediende zienswijzen naar aanleiding van het rapport Voorschoten centrum, ruimtelijke visie centrumvoorzieningen.
2. Het rapport Voorschoten centrum, ruimtelijke visie centrumvoorzieningen vast te stellen als een van de onderleggers van de structuurvisie centrum.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op 2010.

de griffier,

de voorzitter,