

## MEMO

**AAN** : Gemeenteraad gemeente Teylingen  
**VAN** : Over Morgen  
**DATUM** : 27 januari 2020  
**ONDERWERP** : Centrumvisie Teylingen; Input voor bijeenkomst gemeenteraad 17 februari 2020

Het afgelopen jaar is er gewerkt aan het uitwerken van een centrumvisie Teylingen. Hiervoor zijn diverse gesprekken gevoerd met bewoners, ondernemers en organisaties uit de drie kernen. De start was een brede inloopbijeenkomst en vervolgens zijn er per kern bijeenkomsten geweest van de visiegroepen. Verder zijn jongeren via een enquête gehoord, vragen uitgezet via het burgerpanel, op straat gesprekken gevoerd tijdens Rollend Teylingen. Ook zijn gesprekken gevoerd met diverse partijen zoals bijvoorbeeld de politie en de Sociaal Domeinraad. Verder is een parkeer- en verkeeronderzoek uitgevoerd en een passantenonderzoek. Tenslotte kon eenieder op een digitaal platform ([www.centrumvisieteylingen.nl](http://www.centrumvisieteylingen.nl)) meepraten over de toekomst van de centra. De meningen uit de samenleving zijn op sommige punten eensluidend maar op sommige punten lopen ze uiteen.

Op 21 januari vond de laatste bijeenkomst van de visiegroepen plaats. Onderwerpen die deze avond aan de orde zijn geweest:

1. Bespreken conceptteksten centrumvisie
2. Concept uitvoeringsprogramma; prioriteren van activiteiten
3. Bespreken uitkomsten nulmeting parkeren en verkeer (zie hiervoor het sfeerverslag)

In dit memo laten we kort zien welke opmerkingen er zijn gemaakt naar aanleiding van de conceptteksten van de centrumvisie. Vervolgens hebben we beschreven welke prioriteiten de visiegroepen hebben gesteld ten aanzien van de werkzaamheden die in de visie zijn opgenomen. Tenslotte hebben we vanuit stedenbouwkundig- en detailhandelsperspectief een advies gegeven ten aanzien van de prioritering van de werkzaamheden.

### 1. Reacties concept visieteksten

Op basis van al deze input is een concepttekst uitgewerkt van de visie van de drie kernen. Op 21 januari is deze concepttekst besproken met de 3 visiegroepen. In grote lijnen is door de visiegroepen aangegeven dat ze zich herkennen in de conceptteksten en op punten zijn nog aanvullingen/suggesties gedaan. Als bijlage is het sfeerverslag van de bijeenkomst toegevoegd.

#### Bij de visiegroep Sassenheim is er gesproken over:

- Het belang dat de beide supermarkten snel terugkomen in het centrum.
- De nieuwe plannen op de ABN-locatie.
- Dat de entrees veel aantrekkelijker moeten worden dan in de huidige situatie; het zijn nu voornamelijk parkeerterreinen. Aandacht voor sfeer en beleving gevraagd; rol ondernemers hierbij is een kans.
- De parkeerplaatsen bij de Vomar worden nu bijna nooit volledig worden benut.
- Het herkenbaar maken van de drie deelgebieden kan alleen door daar met elkaar als ondernemers onderling en met de eigenaren afspraken over te maken; het is niet juridisch of via branching etc. af te dwingen.
- Met het beter zichtbaar maken van de kerk wordt bedoeld dat de bomen rondom de kerk mogelijk te snoeien, of (gedeeltelijk) weg te halen.
- Dat er een centrummanager nodig is.
- Als het plein bij de kerk wordt aangepast, dan ook voorzieningen voor weekmarkt te verbeteren.
- De aanwezigheid van standplaatsen trekt mensen naar het centrum toe, het kan een reden zijn om nog een extra keer naar het centrum te komen.
- Uitgangspunt is dat er geen extra m2 detailhandel bij komt.
- Grootschalige detailhandel niet in het centrum situeren.
- Mogelijk om voor senioren extra grote parkeerplaatsen te maken?

#### Bij de visiegroep Voorhout is er gesproken over:

- Voorhout is niet alleen om te wonen, ook om je (dagelijkse) boodschappen te doen.
- Wat is de precieze locatie in het zuidelijk deel waar het centrum begint; er is nog discussie waar dat is. Juist in dit deel zitten er ook diverse winkels die juist heel goed lopen.
- Kan het centrum toch niet in de huidige omvang blijven bestaan?
- In eerdere bijeenkomsten van de visiegroep is juist besproken om een compacter deel - vooral rondom de kerk - heel aantrekkelijk te maken zodat alle ondernemers juist daar willen zitten. Dit zal wel een proces van de langere termijn zijn. Het zal alleen een kans van slagen hebben als het centrum zo aantrekkelijk wordt dat ondernemers daar wel willen zitten. Gecombineerd met de mogelijkheid dat eigenaren die nu leegstand hebben hun huren verlagen. Beaamd wordt dat een regisseur nodig is om dit proces vorm en inhoud te geven; uit zichzelf zal dit niet gebeuren.
- Is het in beschikbare m2 mogelijk om zowel de ondernemers die nu bij Albert Heijn zijn gevestigd als de ondernemers in het zuidelijk deel te verplaatsen naar het middengebied. Is daar voldoende ruimte voor?
- Als de kans zich voordoet dan zou het goed zijn om bij de panden die nu in bezit zijn van Schulten, nieuwbouw te plegen om meerdere redenen: om qua omvang en huurprijs units te creëren gericht op verplaatsing van (kleinschalige) huurders die nu aan de rand van het centrum zitten. Hier dan ook de rooilijn naar achteren te verplaatsen. Hierdoor wordt het mogelijk om een meer aantrekkelijke openbare ruimte te realiseren. Zowel voor voetgangers als voor een fietsenstalling en het daarmee een prettiger gebied wordt om te winkelen.
- Branchering is niet meer mogelijk door aangepaste Europese regelgeving.
- Huurwaardes zijn mede een oorzaak van de leegstand in Voorhout
- In het centrum geen woningen op begane grond toestaan, daar waar nu winkels zitten. Bij nieuwbouw waar geen detailhandel is aangewezen mag dit natuurlijk wel.
- Nagaan of het binnen het huidige bestemmingsplan mogelijk is huidige units in het centrum te vergroten door samenvoeging dan wel te verkleinen via opsplitsing.

#### In de visiegroep Warmond is gesproken over:

- Goede aanvulling op de teksten zou een eindbeeld met sfeerbeelden zijn.
- Het opnieuw inrichten van de gemeentehaven is op korte termijn niet nodig, juist wel inzetten op verplaatsen brandweerboot en het mogelijk maken van kleinschalige horeca.
- Als de straat ter Leede opnieuw wordt ingericht, hier dan wel de bewoners bij betrekken.
- Het verplaatsen van de muziektent is niet apart benoemd, inzet is dat hier een besluit over wordt genomen zodra zich een initiatiefnemer/ontwikkelaar meldt voor de locatie Baan. Op dat moment

integraal bekijken of het al dan niet wenselijk is de muziektent te verplaatsen. Op deze locatie wordt voornamelijk gedacht aan wonen.

- In de Dorpsstraat zou het meer mogelijk gemaakt kunnen worden dat er in het zomerseizoen kleine terrassen mogelijk zijn voor en bij horeca.
- Zijn er meer mogelijkheden voor park Leerust?
- Het is wenselijk dat er toiletten komen in park Leerust en bij de gemeentehaven.
- Aandachtspunt is het wijzigen van detailhandel naar wonen. De vrees is als het eenmaal wonen is het niet meer omgezet gaat worden naar detailhandel.
- Nu al wordt er ingezet om meer activiteiten in Warmond te plannen rond het thema "Jan Steen".
- Kleinschalige horeca zou wel verder mogen uitbreiden.
- Mogelijk is er plaats voor een klein hotel of een bed & breakfast; wellicht op locatie Baan?

## 2. Concept- uitvoeringsprogramma; prioritering

Tijdens de bijeenkomst van 21 januari hebben de visiegroepen aangegeven welke prioritering zij zien voor de diverse acties die in de visie genoemd staan. In iedere visiegroep lukte het om te komen tot een prioritering van de meest belangrijke acties om op korte termijn op te pakken.

In de visiegroep van Voorhout ging het gesprek vooral over veiligheid van de Herenstraat. Ingrepen kunnen volgens de visiegroep het verschil maken als het gaat om veiligheid voor alle weggebruikers. Men is kritisch op een *shared space* principe rondom de kerk en vraagt zich af hoe dat impact heeft op de veiligheid van het centrum. Ook de mogelijkheden om de Albert Heijn te laten groeien en meer bij het centrum te betrekken wordt als urgent punt benoemd.

In de visiegroep van Warmond is overeenstemming over de noodzaak om snel aan de slag te gaan met ingrepen in de Gemeentehaven en park Groot Leerust. Dit zijn wat de visiegroep betreft plekken waar meer ruimte voor recreatie kan komen. En die recreatie is volgens hen van groot belang om het centrumgebied van Warmond levendig te houden. Belangrijk hierin is dat de gastvrijheid vanaf het water moet worden verbeterd, bijvoorbeeld met een openbaar toilet in het park.

De visiegroep van Sassenheim is heel uitgesproken over de noodzaak om de Digros en Hoogvliet snel op hun nieuwe plek te krijgen. De uitwerking van de nieuwe situatie bij de Hoogvliet vindt men van belang. Ook de inzet van een centrummanager is volgens de aanwezigen belangrijk, om meer verbinding binnen de partijen in het centrum te krijgen, zodat ook echt iedereen mee doet aan activiteiten die georganiseerd worden. Herinrichting van de Hoofdstraat is ook benoemd als actiepoint om snel mee aan de slag te gaan. Het inzichtelijk maken van verkeerscirculatie en routing voor parkeren is volgens de leden van de visiegroep van belang. Hierbij zou een parkeerverwijssysteem nuttig kunnen zijn.

## 3. Advies prioritering

Vanuit stedenbouwkundige expertise en kennis van de specialist detailhandel zien wij de volgende prioritering in de uitvoering van de werkzaamheden in de drie centra. Hierbij gaan we niet in op alle acties die in het uitvoeringsprogramma staan, maar geven per kern aan waar het investeren van de gemeente in tijd en/of geld vooral op korte termijn gewenst is.

### Algemeen

Het is belangrijk dat er snel wordt gestart om de samenwerking tussen gemeente en ondernemers maar ook tussen ondernemers onderling te verbeteren; gestart wordt met een "kom in actie traject" (KIAT) samen met het Platform De Nieuwe Winkelstraat (DNWS). Hier zou aan de orde moeten komen:

- Beste vorm van samenwerking 'gouden driehoek' (gemeente, ondernemers, vastgoed)
- Verkennen collectieve financiering per kern (BIZ, reclamefondsen)
- Verkennen aanstellen gezamenlijke centrummanager
- Opstellen marketingplan Teylingen en per kern

Verder is het randvoorwaardelijk dat wanneer de visie is vastgesteld er binnen de gemeente 1 centrale coördinator/programma manager wordt benoemd die alle activiteiten binnen en buiten op elkaar afstemt.

Ook de vertaling van de centrumvisie in de omgevingsvisie/-plan is van belang zodat de randvoorwaarden worden geschapen om aan de centrumvisie uitvoering te geven.

## **Sassenheim**

De hoogste prioriteit heeft:

- de terugkeer van de supermarkten in het centrum en daarmee samenhangend de mogelijkheid om het plein voor de Dorpskerk te kunnen realiseren.
- de herinrichting van de Hoofdstraat tussen Teijlingerlaan en JP Gouverneurlaan op korte termijn. Het zodanig herinrichten zoals het een kwaliteitsimpuls is voor het centrum en waardoor er een heldere structuur ontstaat voor alle verkeersdeelnemers.

Daarna de herinrichting van de entrees van het centrum aan de noordzijde en de zuidzijde. Als laatste de herinrichting van de omgeving Kerklaan, Passage en Voorhavenkwartier realiseren.

De ontwikkeling van Hoogvliet gecombineerd met woningen is van groot belang zodat deze entree aantrekkelijk wordt en dat er ruimte geboden wordt om parkeerplaatsen rondom de kerk te verplaatsen naar deze locatie. Door het realiseren van een parkeergarage is het mogelijk om meer kwaliteit bij de westelijke entree te realiseren en mogelijk extra parkeerplaatsen.

Om de herinrichting van de openbare ruimte als samenhangend geheel te ontwikkelen en nieuwe vastgoedontwikkelingen cf. de ambitie voor het centrum van Sassenheim in goede banen te leiden, is op korte termijn een beeldkwaliteitsplan nodig (bebouwing en openbare ruimte).

## **Voorhout**

De eerste prioriteit is het doen van kleinschalige ingrepen in de Herenstraat zodat mensen zich meer veilig voelen:

- Parkeerplaatsen direct grenzend aan zebrapaden en bushalte verwijderen.
- Toevoegen van groen en meubilair.
- Mogelijkerwijs introductie van een fietssuggestiestrook in de straat.
- Visuele drempels aanleggen.
- Uitstallingen; uitwerken beleid ten aanzien van kwaliteit en locatie.

Tegelijkertijd kan er een inrichtingsplan uitgewerkt worden voor de Herenstraat, zodat na het gereedkomen van de nieuwe randweg direct begonnen kan worden met de uitvoering. In dit inrichtingsplan twee opties uitwerken:

1. een optie uitwerken waarbij de intensiteit substantieel lager is door de aanleg van de randweg;
2. een optie uitwerken waarbij de intensiteit niet substantieel lager is geworden.

Wanneer de monitoring is uitgevoerd, kan er een keuze worden gemaakt tussen beide opties.

Bij beide opties is het van belang dat het centrale plein -in welke hoedanigheid dan ook- wordt meegenomen bij de plannen voor herinrichting.

Verder is het vullen van de leegstaande panden van groot belang. Hierbij wordt gedacht aan mogelijkheden Albert Heijn uitbreiden en daarmee verplaatsing van andere ondernemers stimuleren, mogelijkheden verplaatsingssubsidie, planologisch stimuleren. Het is wenselijk dat dit wordt gecoördineerd waardoor de mogelijkheden en matches tussen ondernemers en vastgoedeigenaren in beeld komen.

## **Warmond**

Bij Warmond zijn er kleinere ingrepen die direct invloed hebben zoals het onderzoek uitvoeren om de brandweerboot te verplaatsen en het planologisch mogelijk maken om kleinschalige horeca op gemeentehaven te faciliteren. Deze ingrepen zouden op korte termijn uitgevoerd kunnen worden.

Ook bij deze kern is het van belang om een beeldkwaliteitsplan te maken, of -als minimale variant omdat de dynamiek in Warmond niet heel groot is- een Stedenbouwkundig Programma van Eisen op te stellen bij te verwachten herontwikkelingslocaties, zoals bij de Baan.