

DAADKRACHT OP HET DORPSPLEIN

DE KERN VAN ZOETERWOLDE



OPDRACHTGEVER:

DOCUMENTNAAM:

1221-EXPERTTEAM WINKELGEBIEDEN-ZOETERWOUDE VISIE

WIJZIGINGSDATUM:

11 OKTOBER 2019 11:34 AM



Gemeente
Zoeterwoude

EXPERTTEAM
WINKELGEBIEDEN

ruimtelijke
denkers
wissing

Alles uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron en auteur worden vermeld.

Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.






ZOETERWOLDE DORPSCENTRUM

INHOLD

1. VERKENNING	7
1.1 SITUATIE	8
1.2 ONTWIKKELINGEN RETAILSECTOR EN ZOETERWOUDE DORP	9
1.3 ANALYSE	11
1.4 KNELPUNTEN	14
1.5 MIX VAN FUNCTIES	16
2. RUIMTELIJKE OPGAVEN	17
2.1 KERKPLEIN	18
2.2 VERNIEUWING DORPSSTRAAT	20
2.3 DE LOCATIE VAN DE CHINEES	22
2.3.1 GEEN NIEUWBOLW	
2.3.2 EEN AANBOLW MET HORECA	
2.3.3 NIEUWE KOP VAN HET PLEIN	
2.4 BEELDKWALITEIT	27
2.5 NIEUWE INRICHTING DORPSPLEIN	28
2.6 PARKEREN OM HET PLEIN	30
2.7 PLEIN & STRAAT	32
2.8 DOCTOR BOUWDIJKSTRAAT	34
2.9 VERNIEUWING KERKLAAN	36
3. BEOORDELING	38
3.1 BEOORDELINGSMATRIX	39



WATERTJE:
LEUK OM LANGS TE FIETSEN

DE CHINEES IS ER NIET MEER

LAURENTIUSKERK:
EEN RIJKSMONUMENT UIT 1475

DIT IS DE KERN!

PAND DE MARGRIET
ALS SCHAKELPLEK

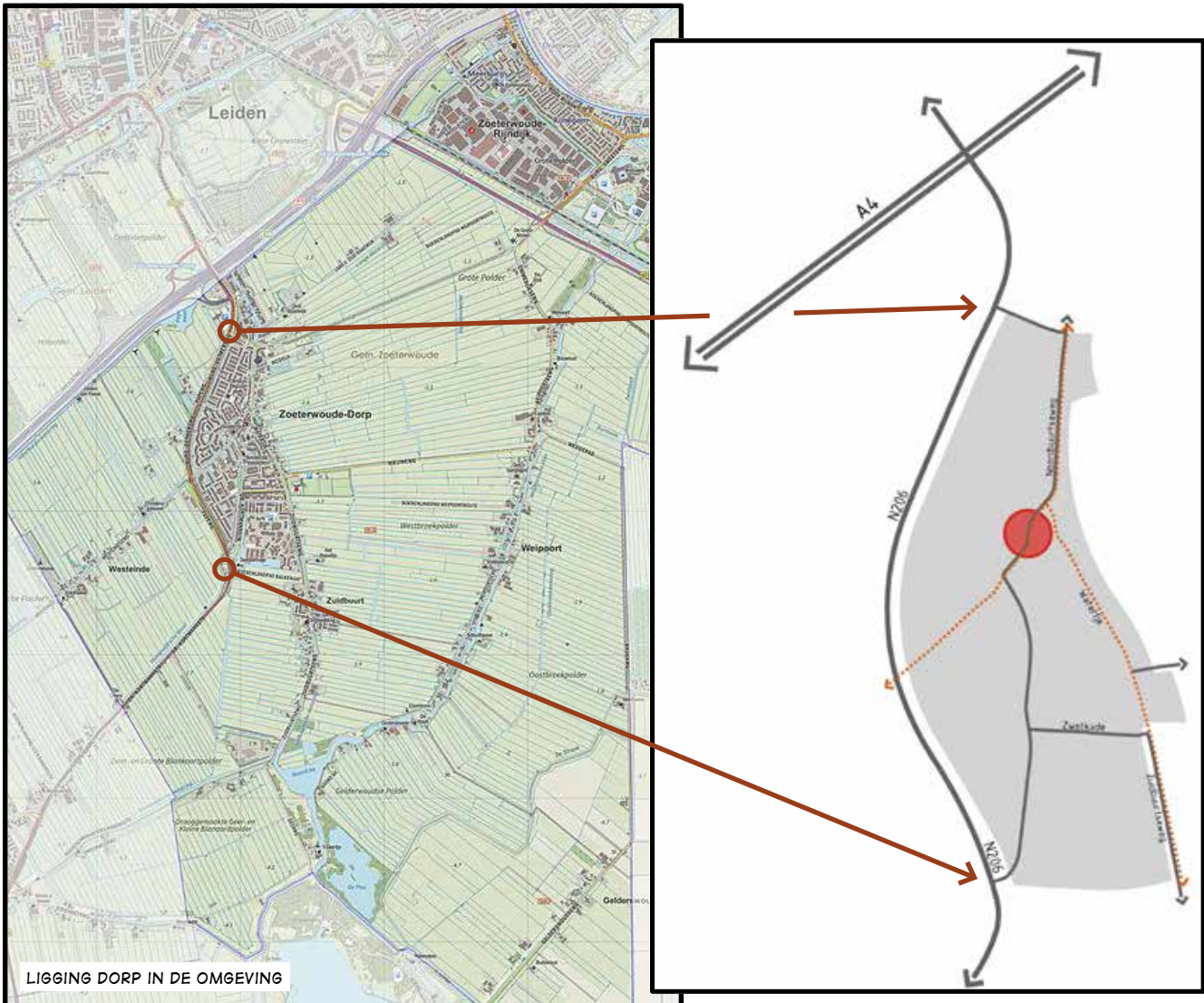
HIER IS HET
FANTASTISCH GROEN

ZOETERWOUDE DORPSPLEIN

1. VERKENNING

1.1 SITUATIE

In de historische dorpskern van Zoeterwoude bevinden zich verhoudingsgewijs nog een redelijk groot aantal winkels. Het verzorgingsgebied is niet groter dan de 4.000 inwoners die het dorp telt, maar vanwege de wat geïsoleerde ligging is men op de eigen voorzieningen aangewezen. Dit is theoretisch gunstig voor de winkels, maar toch is een afnemend draagvlak zichtbaar. In de afgelopen jaren zijn ondernemers weggetrokken of opgehouden. Er is leegstand die moeilijk door nieuwe winkels wordt ingenomen. Bewoners kiezen voor het gemak van winkelen in Leiden of Zoetermeer.



1.2 ONTWIKKELINGEN RETAILSECTOR EN ZOETERWOLDE DORP

Deze constatering wordt onderbouwd door de uitkomsten van het recent uitgevoerde Koopstromenonderzoek Randstad (februari 2018). Hieruit blijkt dat t.o.v. 2016:

- * Algemene trend 'boodschappen dicht bij huis' en 'winkelen in grotere centra' doorzet;
- * Aankopen via internet toenemen: dagelijks (+50%) tot 3,1%, maar vooral niet-dagelijks (24%);
- * Winkelaanbod Zoeterwoude-dorp gelijk gebleven;

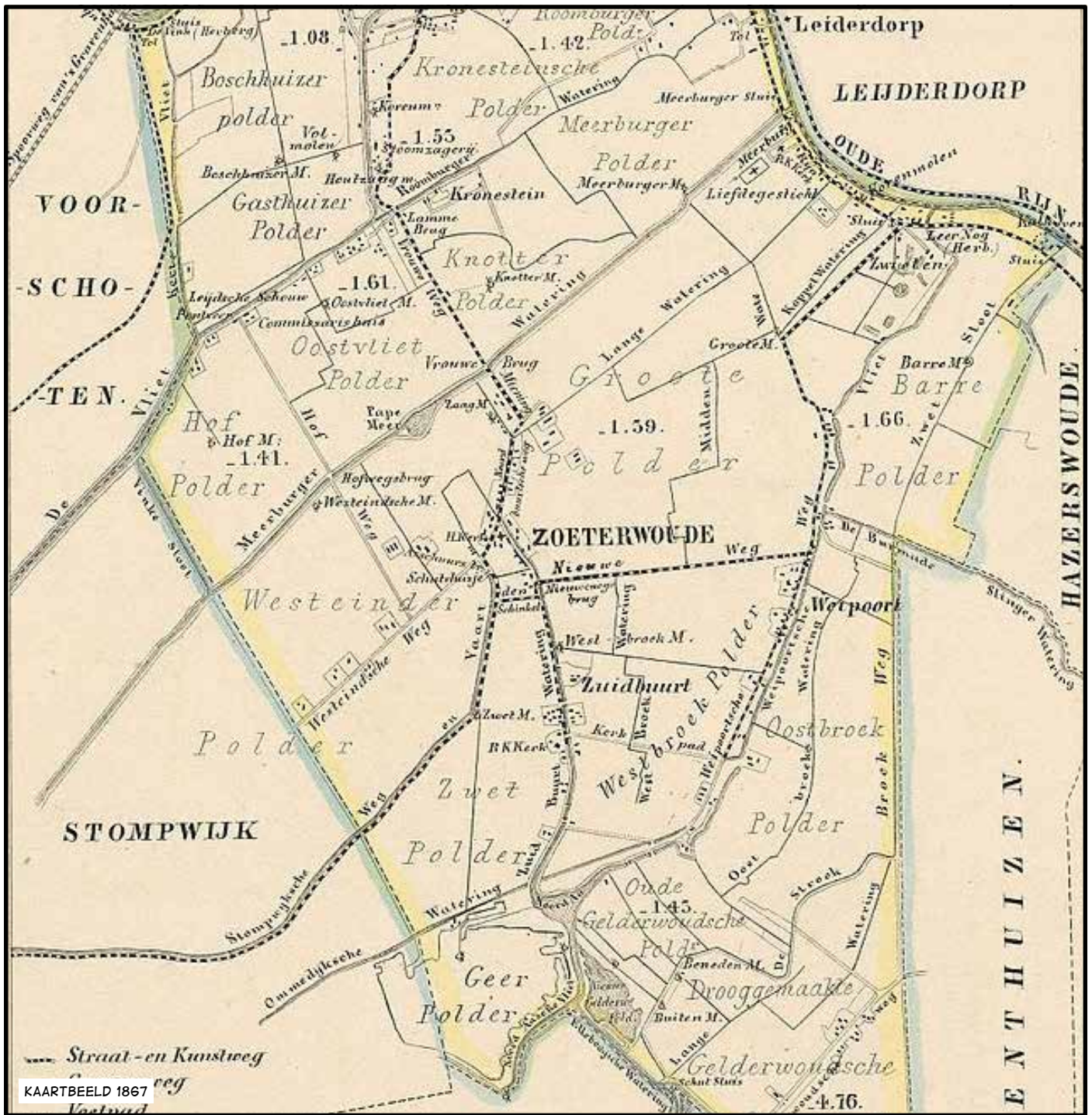
* Dagelijkse sector:

- » Omzet gelijk gebleven, vloerproductiviteit zelfs iets gestegen
- » Binding iets gedaald, toevloeiing gelijk gebleven
- » Niet-dagelijkse sector
- » Omzet fors gedaald (-25%), vloerproductiviteit fors gedaald (-33%)
- » Binding en toevloeiing afgenomen
- » Blijkbaar voor specifieke winkel komt 11% uit Den Haag
- » Waardering bevolking voor horeca- en evenementenaanbod en faciliteiten (wc, bankjes etc.) zeer laag is.



Er is geen eenvoudig alternatief voor wegtrekkende winkels. Het is een landelijke trend dat de niet-dagelijkse aankopen in de sfeer van mode en luxe-artikelen en sport en spel en vrije tijd steeds meer in de centra van de grotere steden (Leiden, Den Haag, Delft, Zoetermeer) worden gedaan. Tegelijkertijd vinden deze aankopen ook steeds vaker via internet plaats. Om dus voor de eigen bevolking relevant te zijn is meer nodig dan het hebben van winkels alleen. Het wegnemen van fysieke belemmeringen op gebied van bereikbaarheid en parkeren uitstraling van panden is belangrijk. Maar daarnaast moet via kennis van de klant en inzicht in hun behoeften, organisatie van activiteiten en evenementen en onderlinge samenwerking de klant persoonlijker worden bediend.

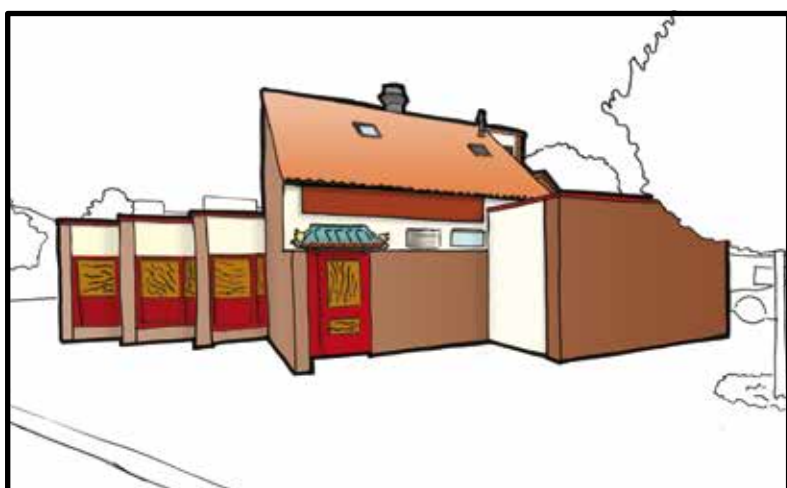
Voor een aantal locaties en panden zijn gesprekken gevoerd en ideeën ontwikkeld om via het aantrekken van nieuwe en/of verplaatsing van bestaande ondernemers, ook van uit buiten het centrum, een compacter, toekomstbestendig(er) en levendiger winkelgebied te creëren. Dit zal geen eenvoudige exercitie zijn, maar het biedt in de basis voldoende kansen om de haalbaarheid nader te onderzoeken.

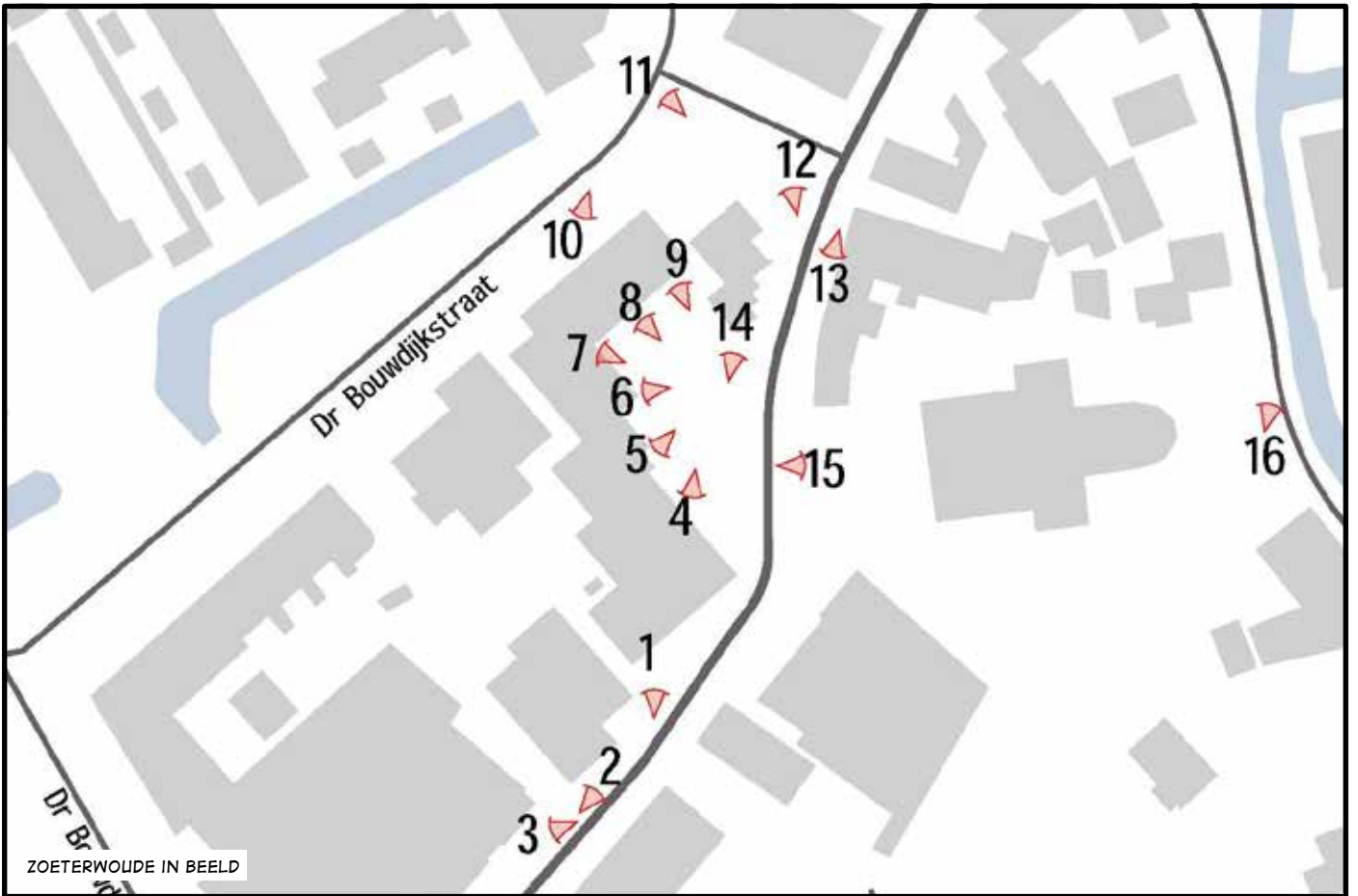


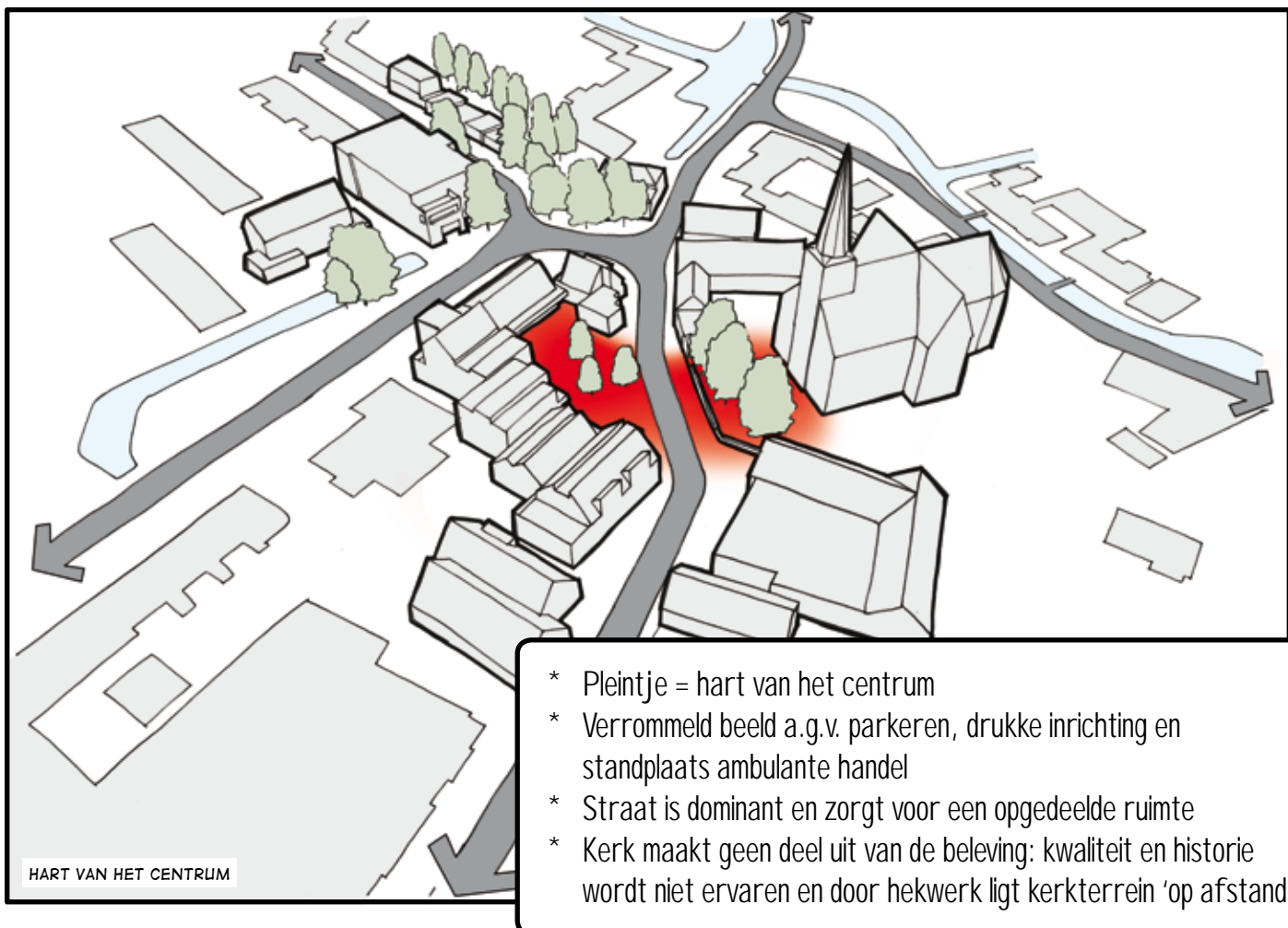
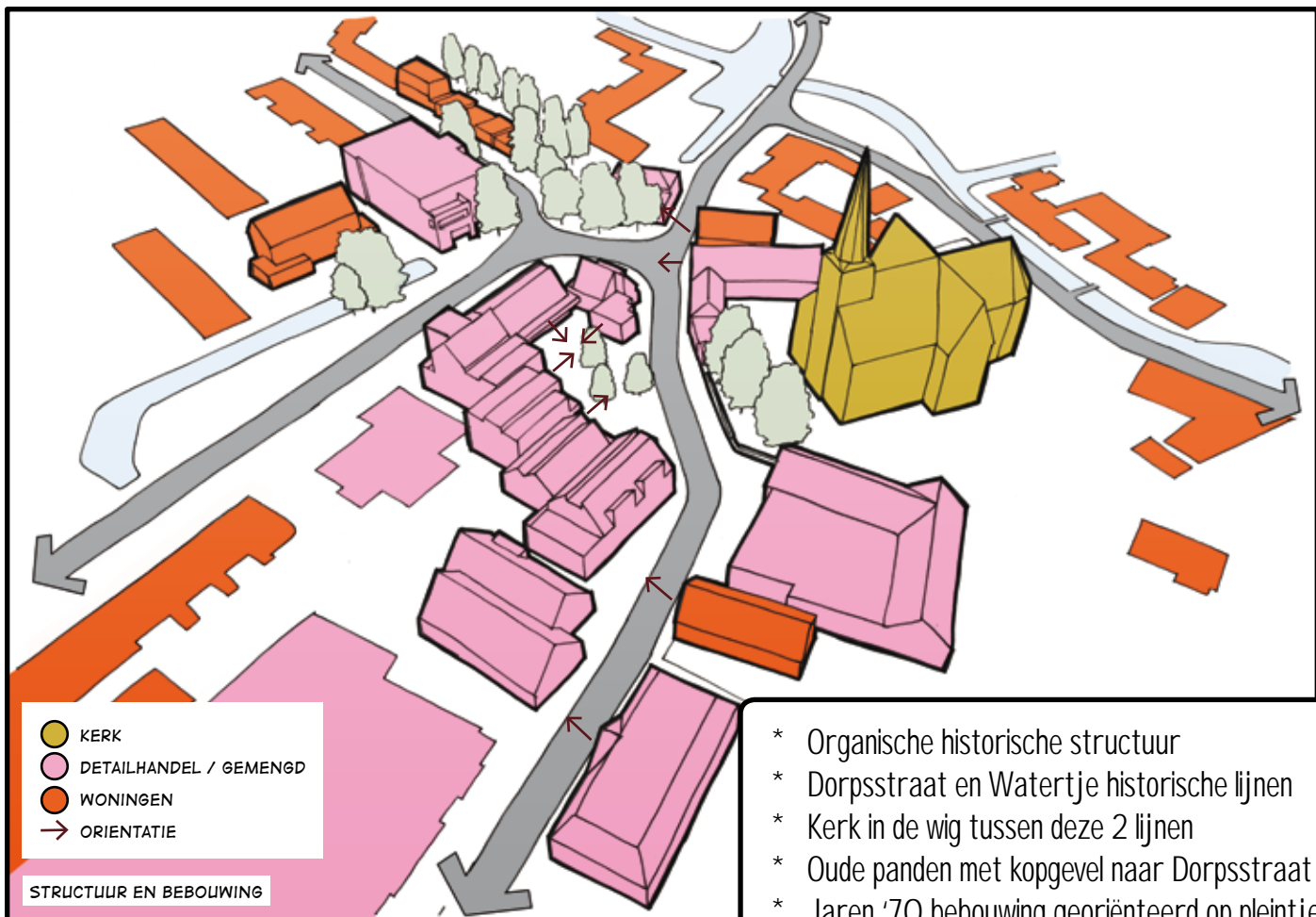
1.3 ANALYSE

Zoeterwoude is een oud dorp met een interessante geschiedenis. Het dorp is met de tijd meegegaan, uitgebreid en vernieuwd. Van de oorspronkelijke charme is in de dorpskern helaas veel verloren gegaan.

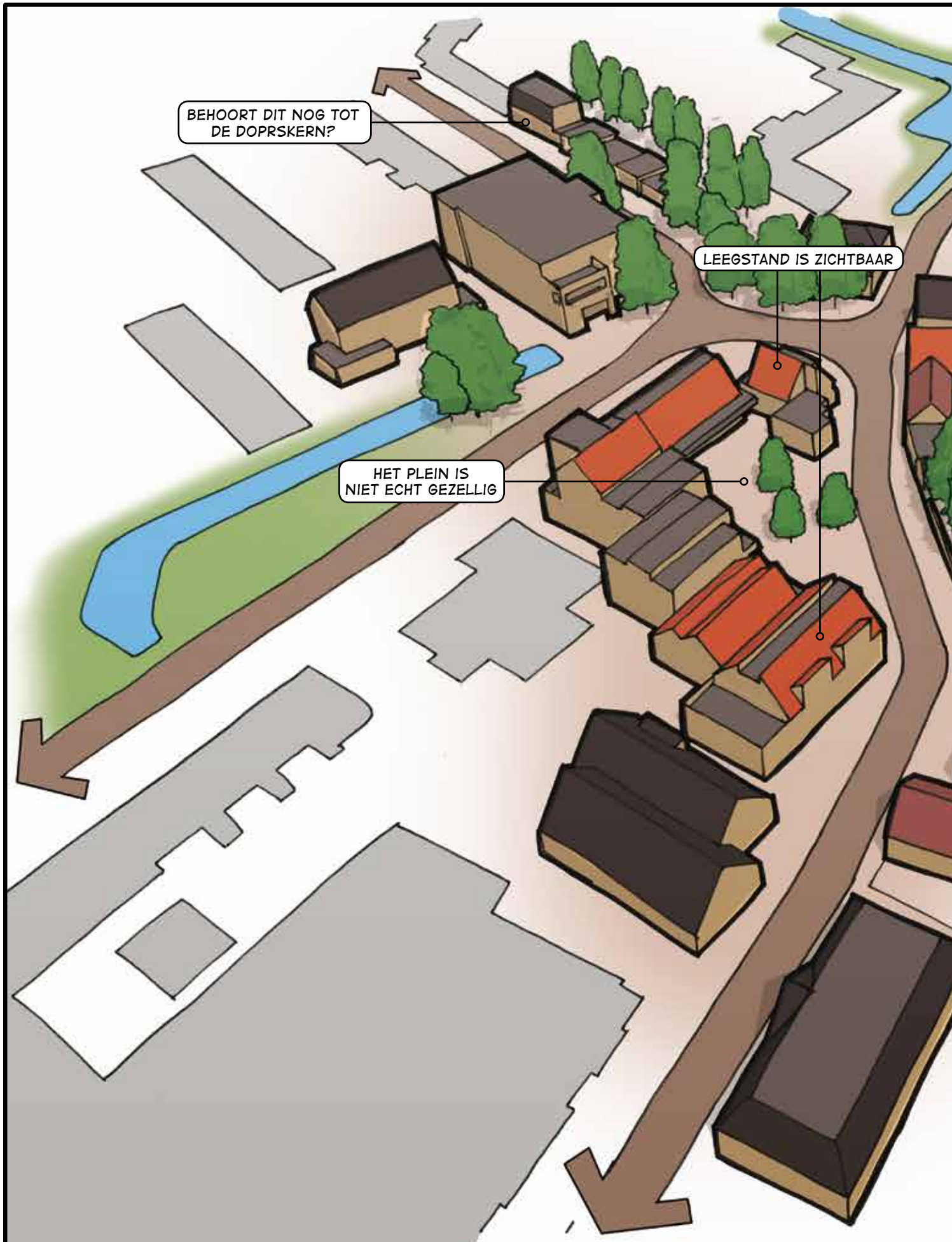
De vraag is wat we kunnen doen om deze charme en de levendigheid terug te brengen in de dorpskern. Moet dat met winkels, met woningen, andere functies of combinaties? Dit gaan we onderzoeken.

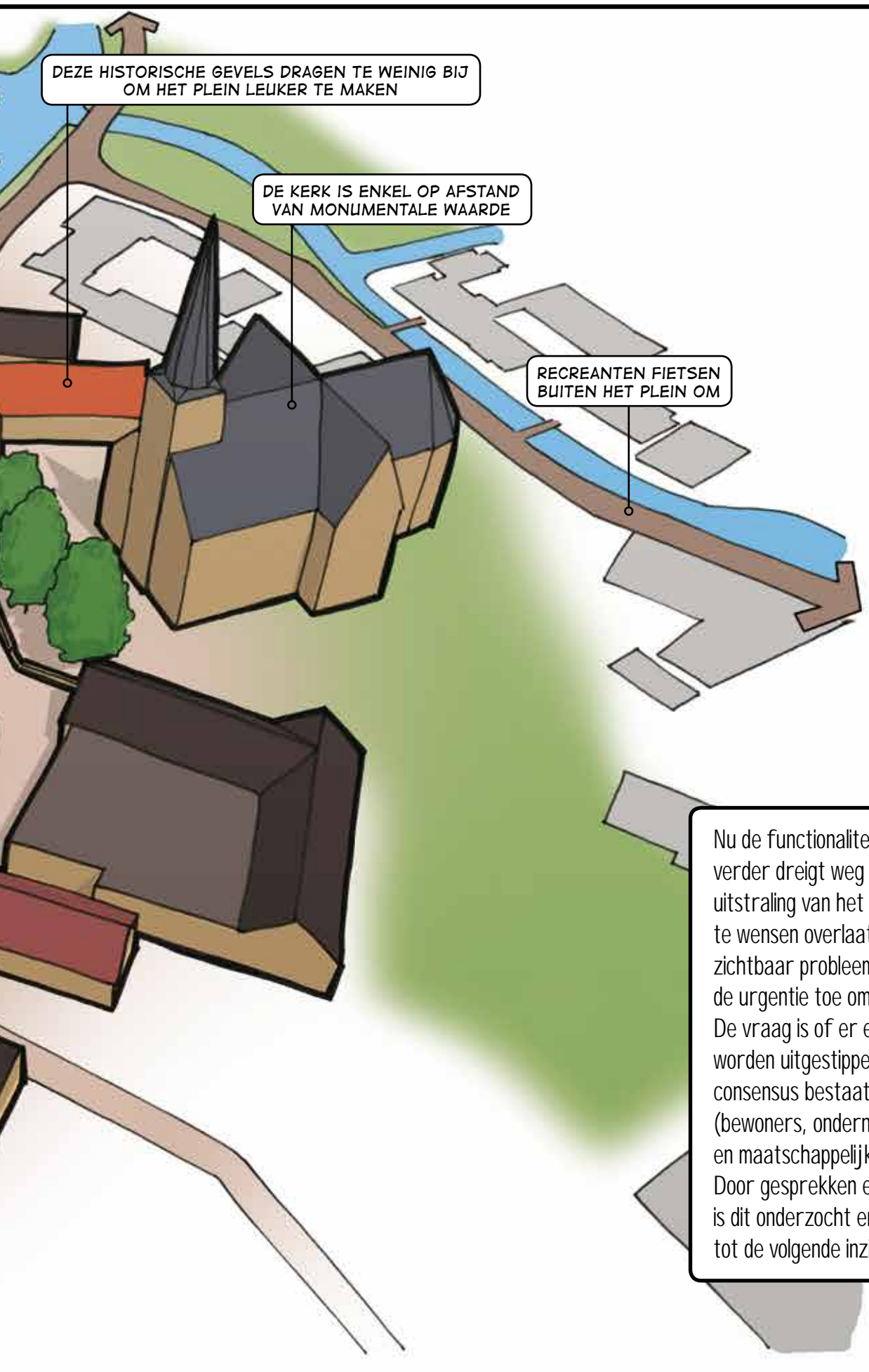






1.4 KNELPUNTEN





DEZE HISTORISCHE GEVELS DRAGEN TE WEINIG BIJ OM HET PLEIN LEUKER TE MAKEN

DE KERK IS ENKEL OP AFSTAND VAN MONUMENTALE WAARDE

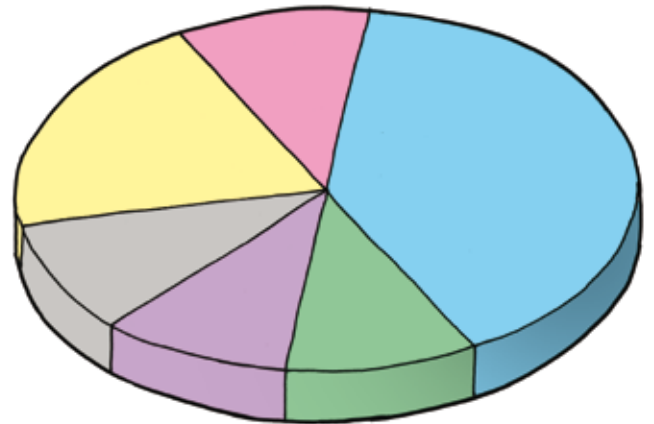
RECREANTEN FIETSEN BUITEN HET PLEIN OM

Nu de functionaliteit van het winkelen verder dreigt weg te zakken, de uitstraling van het centrumpleintje te wensen overlaat en leegstand een zichtbaar probleem wordt, neemt de urgentie toe om in te grijpen. De vraag is of er een koers kan worden uitgestippeld waarover consensus bestaat bij betrokkenen (bewoners, ondernemers, gemeente en maatschappelijke organisaties). Door gesprekken en bijeenkomsten is dit onderzocht en dat heeft geleid tot de volgende inzichten.

1.5 MIX VAN FUNCTIES

Vroeger en nu

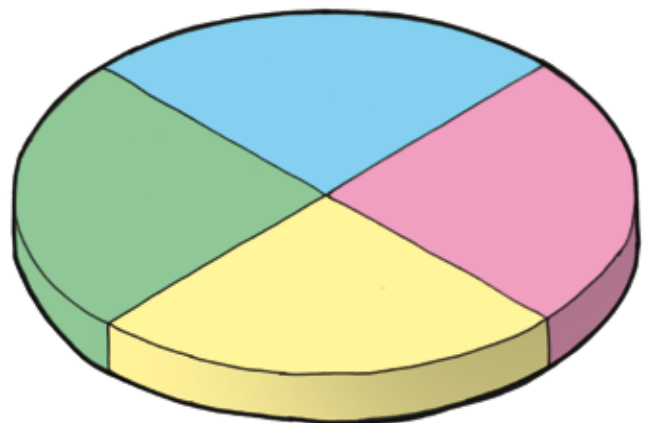
Oorspronkelijk bestond er een grote mix van activiteiten in het dorp. Er werd gewoond, gewerkt, gewinkeld, je maakte er een praatje en ging er naar de kerk. In de loop van de tijd nam het belang van winkels toe, werken verdween naar het bedrijventerrein en het aantal woningen nam af.



Straks

Hoe ziet een gezond dorpscentrum eruit in de 21e eeuw? Het is vooral belangrijk dat inwoners er graag komen en bezoekers misschien ook. Levendigheid ontstaat doordat er meerdere functies zijn en er zowel overdag als soms 's avonds of in het weekend iets te doen is, en er dus mensen zijn. Dat is dus anders dan in een woonwijk.

In een gezond dorpscentrum is er een evenwichtige samenhang tussen de hoeveelheid woningen, commerciële en maatschappelijke voorzieningen, mogelijkheden voor recreatie en een openbare verblijfsruimte.



Wonen



Maatschappelijk



Commerciële voorzieningen



Werken



Recreatie



Leegstand

2. RUIMTELIJKE OPGAVEN

2.1 KERKPLEIN

Doorgaans wordt gekeken of horeca, evenementen of maatschappelijke functies het dorps hart kunnen versterken. Dit vereist een structurele vorm van samenwerking tussen ondernemers onderling, maar ook met de vastgoedeigenaren en de gemeente die op dit moment ontbreekt.

Daarnaast ontbreekt in Zoeterwoude een historische kern voor een gezellig horecappleintje. Recreatief fietsverkeer kiest eerder voor het meer authentieke Watertje dan de Dorpsstraat. En hoewel de kerk en het kerkterrein karakteristiek zijn, zorgt het hekwerk voor een weinig uitnodigende toonzetting. De kerk staat weliswaar als zichtbaar monument bij het dorpsplein of Watertje, maar blijft een monument op afstand, zonder dat deze ruimtelijk een meerwaarde biedt aan de beleving van het dorpscentrum. En het dorpsplein zelf is voornamelijk een functionele plek, de omringende bebouwing wat sleets en met weinig beeldkwaliteit. Geen plek die uitnodigt tot verblijf, geen vanzelfsprekende ontmoetingsplek, geen echt hart van de dorpsgemeenschap.





HET RUIMTELIJK INTEGREREN VAN HET DORPSPLEIN EN HET GROENE, VERSTILDE KERKTERREIN ZORGT VOOR EEN MEER TRADITIONEEL DORPS PLEINGEVOEL. TEVENS KAN HIERMEE EEN VERBINDING GEMAAKT WORDEN TUSSEN HET PLEIN EN HET WATERTJE. HIERBIJ IS HET VAN BELANG DAT DE KWETSBARE GRAVEN WORDEN AFGESCHERMD.

2.2 VERNIEUWING DORPSSTRAAT

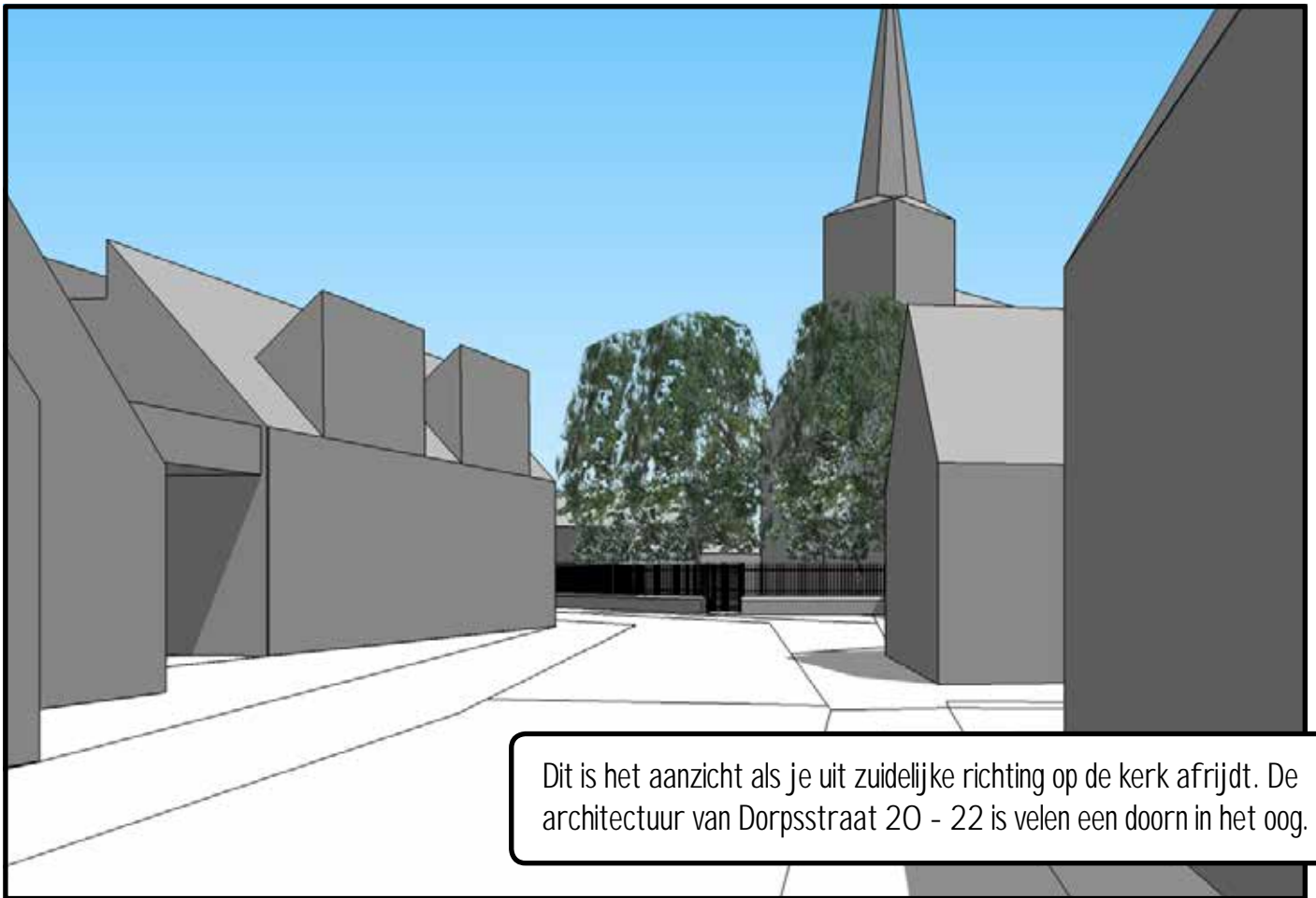


Zo'n soort pand zou toch mooi passen bij Dorpsstraat 20?

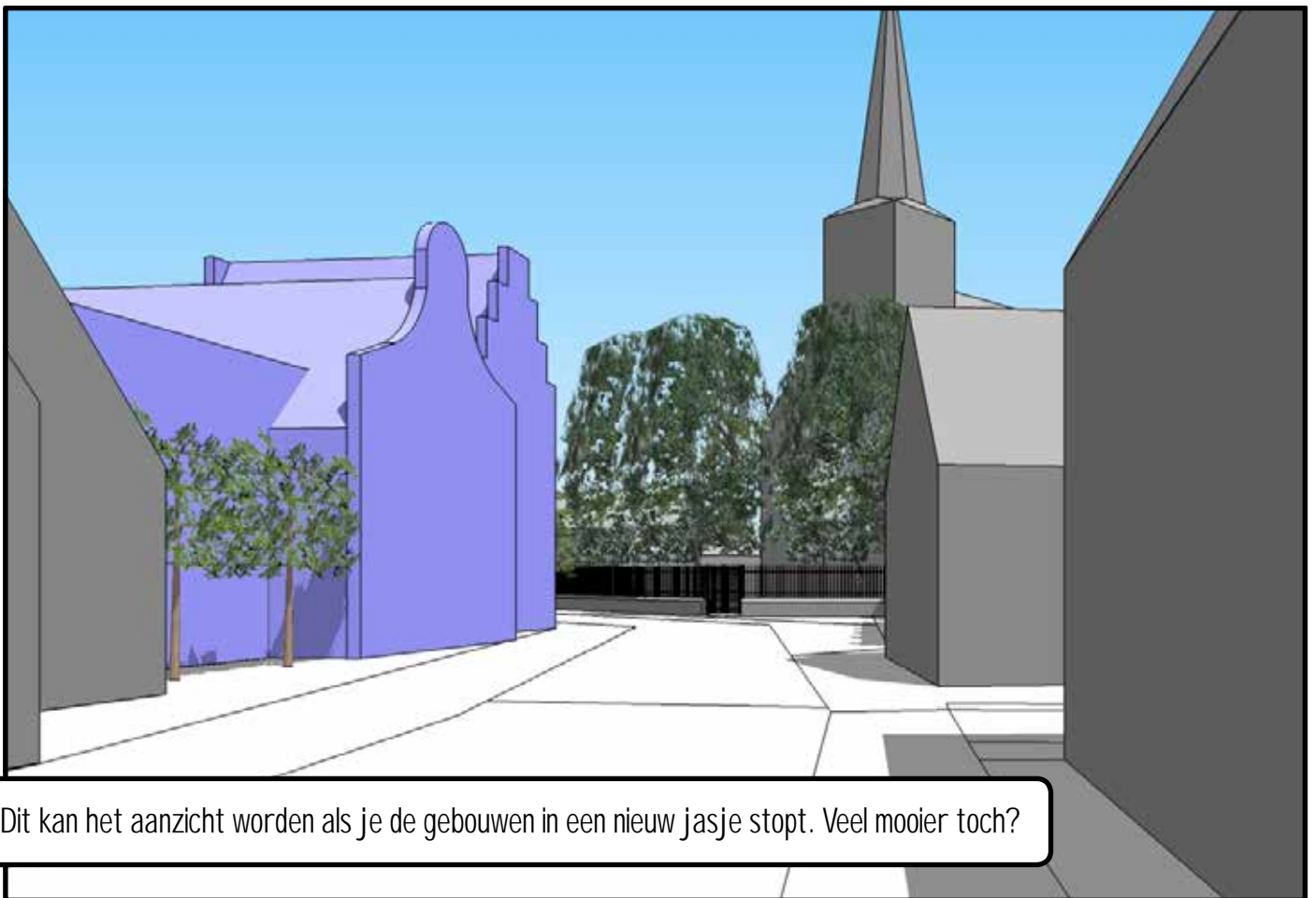


HET VERNIEUWEN VAN DORPSSTRAAT 20-22 IN HISTORISCHE STIJL EN HET OPWAARDEREN VAN DE OVERIGE PLEINGEVELS ZOULDEN KUNNEN BIJDRAGEN AAN DE SFEER. DOOR EEN MEER AUTHENTIEKE UITSTRALING EN GEZELLIGER INRICHTING TOT VERBLIJFSRUIMTE ZAL HET DORPSPLEIN LEUKER WORDEN EN EERDER EEN PLEK OM TE VERBLIJVEN EN ACTIVITEITEN EN EVENEMENTEN TE ORGANISEREN DIE NU DOORGAANS BUITEN HET CENTRUM WORDEN GEHOUDEN.



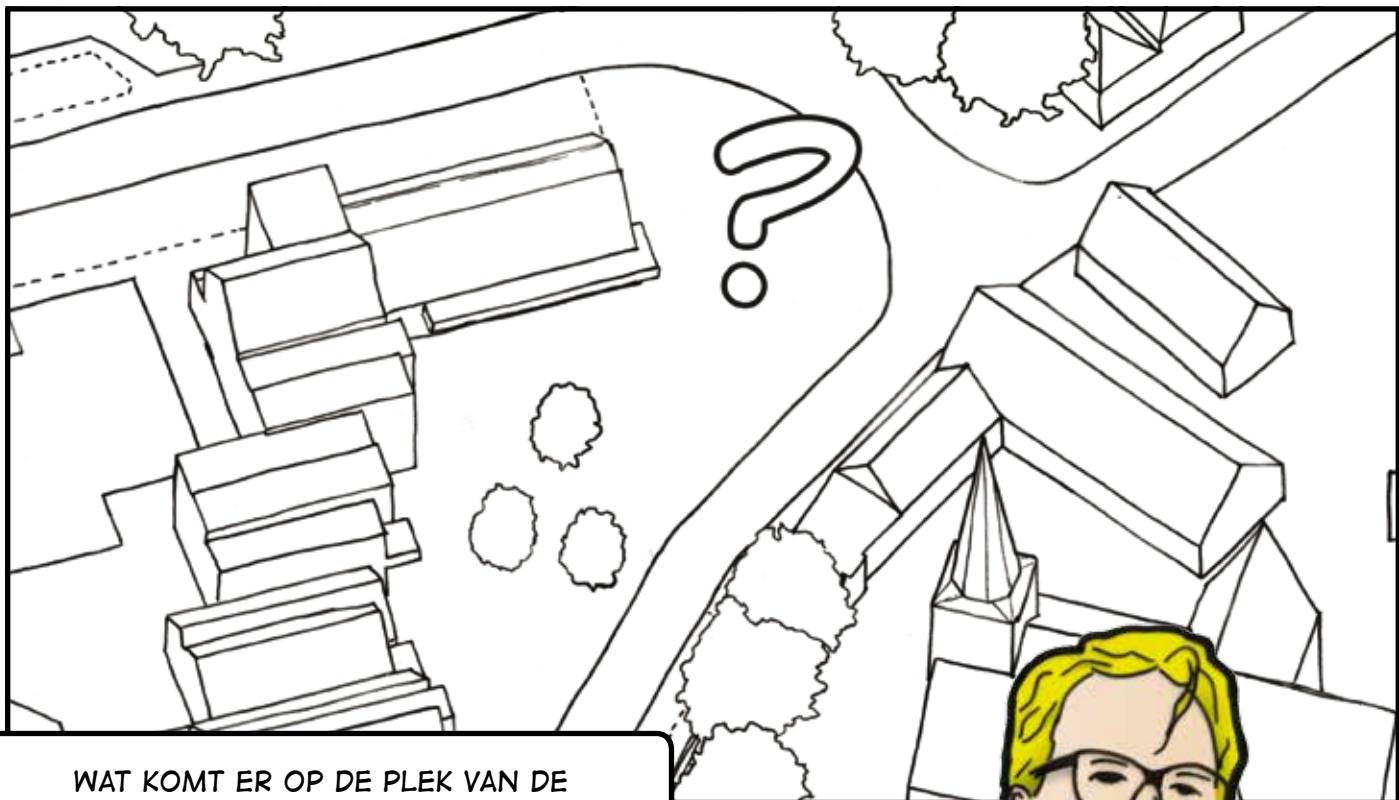


Dit is het aanzicht als je uit zuidelijke richting op de kerk afrijdt. De architectuur van Dorpsstraat 20 - 22 is velen een doorn in het oog.



Dit kan het aanzicht worden als je de gebouwen in een nieuw jasje stopt. Veel mooier toch?

2.3 DE LOCATIE VAN DE CHINEES



WAT KOMT ER OP DE PLEK VAN DE
VOORMALIGE CHINEES (DORPSSTRAAT
8) NA HET AFBREKEN VAN HET PAND?
HIERVOOR ZIJN ER 3 SCENARIO'S
GEOPPERD:

GEEN NIEUW GEBOUW

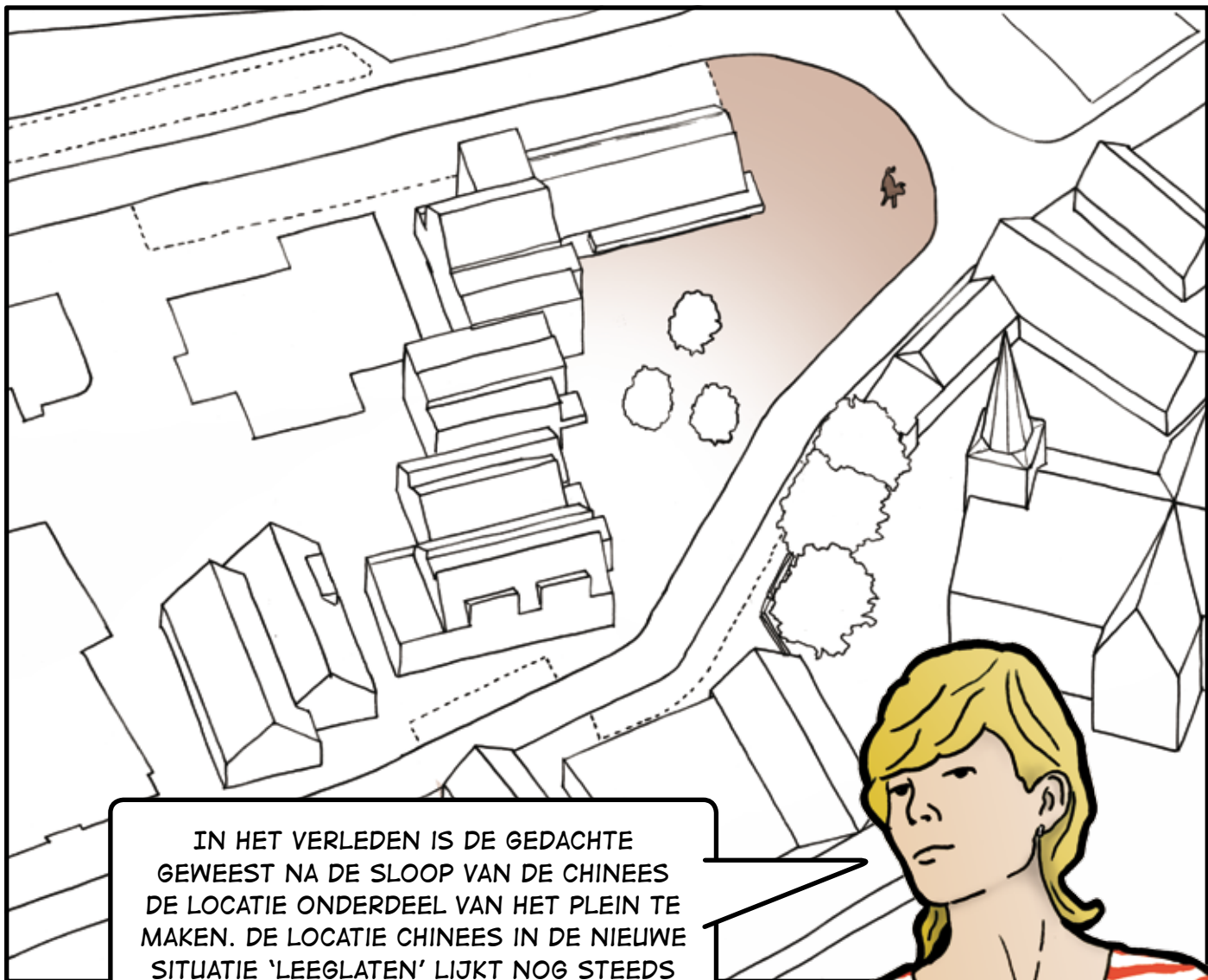
AANBOUW AAN BESTAANDE BLOK VAN CEES
VISSER

OF

EEN COMPLEET NIEUW BLOK MET HORECA
EN WONINGEN



2.3.1 GEEN NIEUWBOLIW

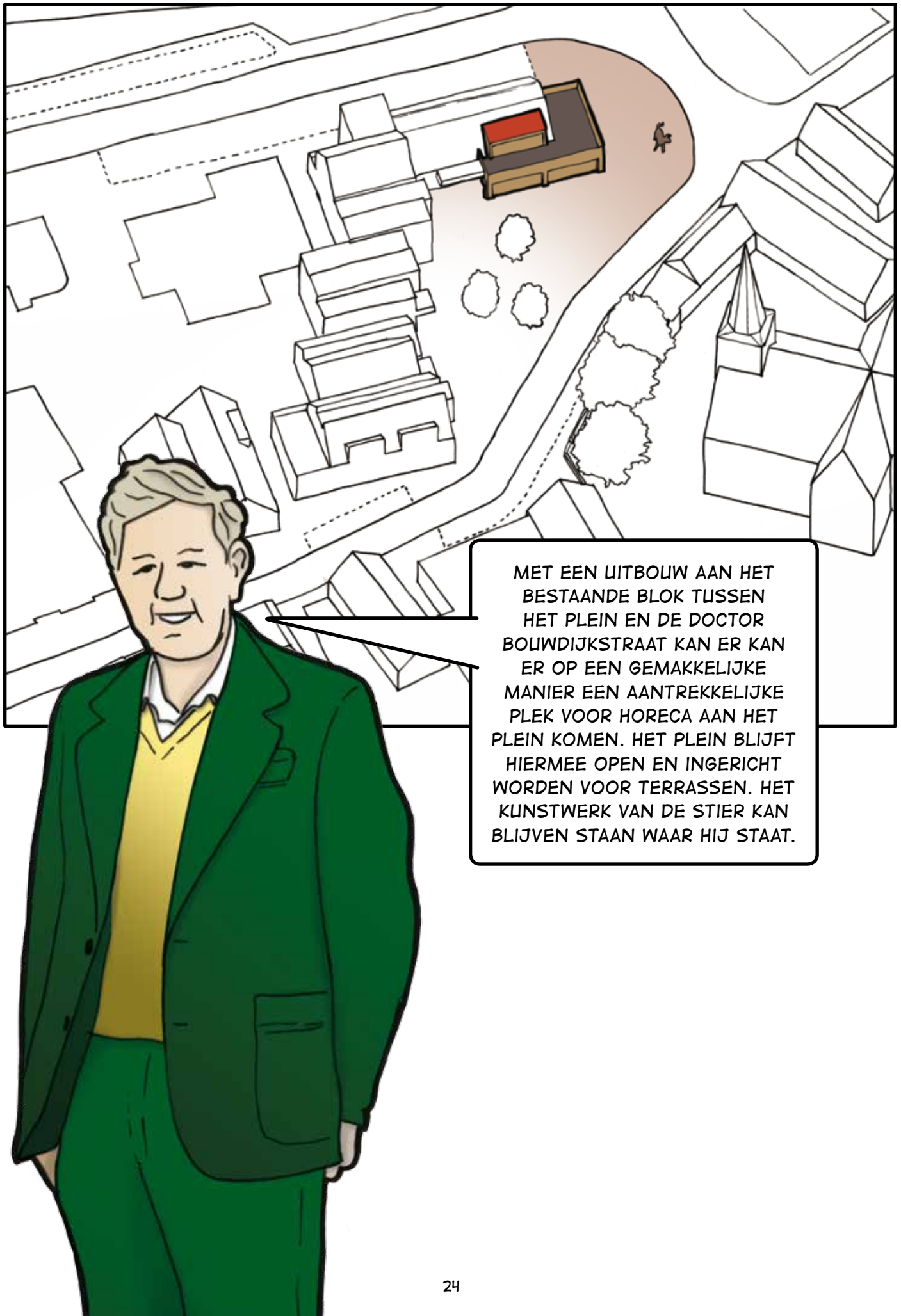


IN HET VERLEDEN IS DE GEDACHTE GEWEEST NA DE SLOOP VAN DE CHINEES DE LOCATIE ONDERDEEL VAN HET PLEIN TE MAKEN. DE LOCATIE CHINEES IN DE NIEUWE SITUATIE 'LEEGLATEN' LIJKT NOG STEEDS DE VOORKEUR TE HEBBEN.

HIERMEE ONTSTAAT ER EEN GROTER PLEIN DIE DIRECT VANAF DE DORPSSTRAAT TEN NOORDEN ERVAREN WORDT. ER IS VOLDOENDE RUIMTE OM DE RUIMTE KWALITATIEF IN TE RICHTEN VOOR RECREATIE, VERBLIJF EN EVENEMENTEN.

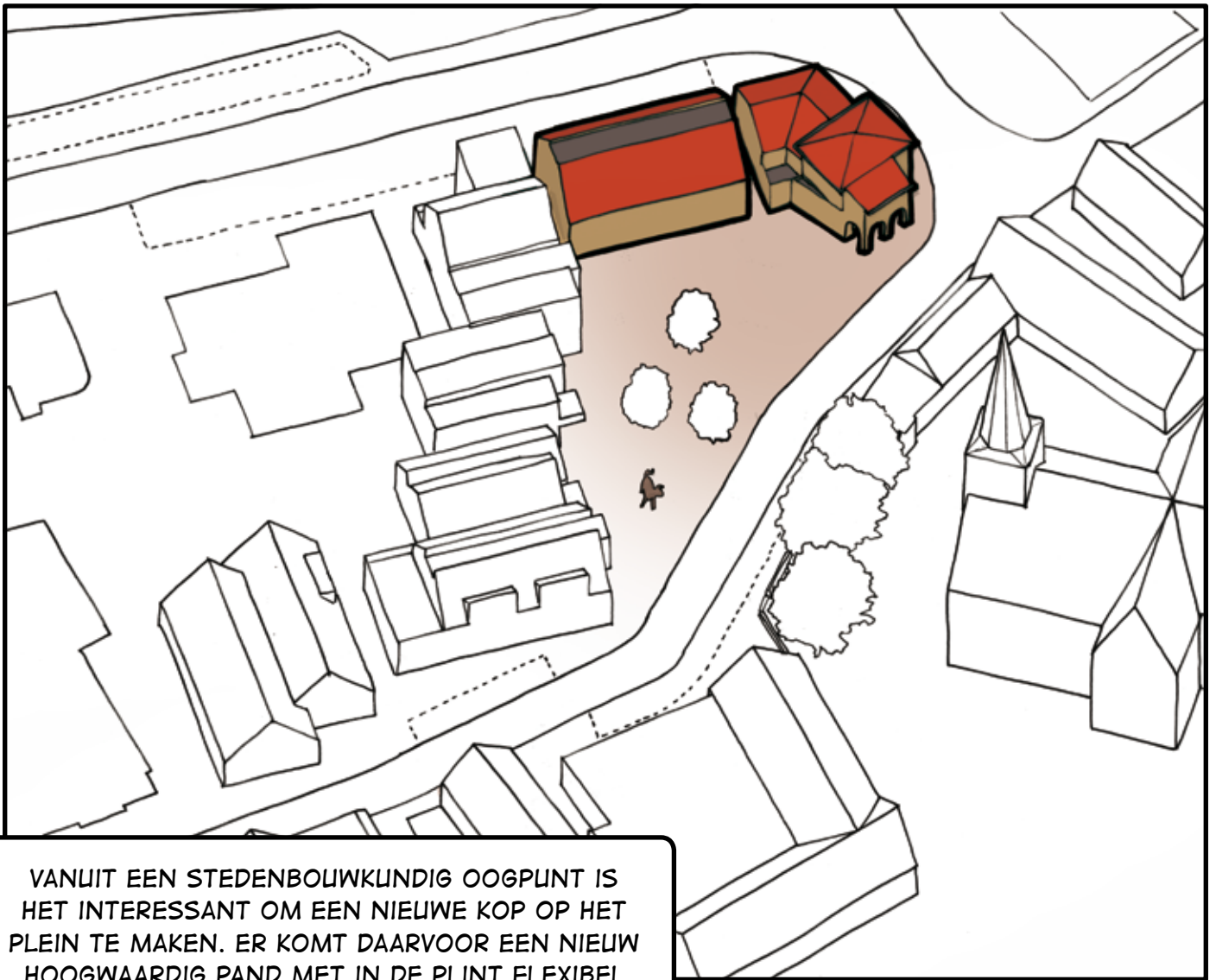


2.3.2 EEN AANBOLW MET HORECA



MET EEN UITBOUW AAN HET BESTAANDE BLOK TUSSEN HET PLEIN EN DE DOCTOR BOUWDIJKSTRAAT KAN ER KAN ER OP EEN GEMAKKELIJKE MANIER EEN AANTREKKELIJKE PLEK VOOR HORECA AAN HET PLEIN KOMEN. HET PLEIN BLIJFT HIERMEE OPEN EN INGERICHT WORDEN VOOR TERRASSEN. HET KUNSTWERK VAN DE STIER KAN BLIJVEN STAAN WAAR HIJ STAAT.

2.3.3 NIEUWE KOP VAN HET PLEIN



VANUIT EEN STEDENBOUWKUNDIG OOGPUNT IS HET INTERESSANT OM EEN NIEUWE KOP OP HET PLEIN TE MAKEN. ER KOMT DAARVOOR EEN NIEUW HOOGWAARDIG PAND MET IN DE PLINT FLEXIBEL BRUIKBARE RUIMTE (HORECA, WINKEL, KANTOOR, WONEN) EN DAARBOVEN APPARTEMENTEN VOOR LOKALE WONINGZOEKENDEN. DE TOENAME VAN WONINGEN ROND HET PLEIN KAN DE LEVENDIGHEID EN HET DRAAGVLAK VOOR DE WINKELS TEN GOEDE KOMEN. DIT HOUDT NIET AUTOMATISCH IN DAT DE WINKELS HET DAN OOK BETER DOEN, MAAR DE PLEK WORDT UITNODIGENDER.

HET PAND KOMT NIET EXACT OP DEZELFDE PLEK TERUG, MAAR STAAT WAT VERDER TERUG, ZODAT HET PLEIN IETS GROTER WORDT MET RUIMTE VOOR EEN TERRAS IN DE ZON, EVENEMENTEN EN MEER VERBLIJFSRUIMTE (ZITJES) EN GROEN. HIERDOOR KOMEN DE HISTORISCHE GEVELTJES VAN DE DORPSSTRAAT 11-13-15 OOK AAN HET PLEIN TE STAAN. ECHTER, BLIJKBAAR IS DE MEERWAARDE VAN EEN BESLOTEN PLEIN EN AANTREKKELIJKER BEBOUWING AL DAN NIET MET WONINGEN ONVOLDOENDE GEZIEN EN WORDT VANUIT EEN ONDERBLIJK GEVOEL GEKOZEN VOOR EEN OPEN RUIMTE.





Dit was het aanzicht van het plein toen het pand van de chinees er nog stond.



Dit kan het aanzicht worden als je vanaf de Noordbuurtseweg komt: meer zicht op het plein, een terras bij een mooi horeca-pand en misschien een "nieuwe-historische" gevel op de hoek van Dorpsstraat 20.

2.4 BEELDKWALITEIT

Naast nieuwbouw kan het verbeteren van de beeldkwaliteit van de te behouden bebouwing een grote bijdragen leveren voor de algemene kwaliteit van het plein. Door de transformatie van de luifels en de winkelpui krijgt de gevel een totaal nieuwe uitstraling ten goede van de sfeer van het plein.



2.5 NIEUWE INRICHTING DORPSPLEIN



DE BASIS VAN HET PLEIN IS NIET OP ORDE EN DE HUIDIGE INRICHTING DRAAGT NIET BIJ AAN DE LEVENDIGHEID, SFEER EN GEZELLIGHEID. ER IS VERSTERKING NODIG VAN DE PLEINKWALITEIT EN BELEVING VAN HET PLEIN. DIT KAN DOOR DE DOMINANTIE VAN DE DOORGAANDE DORPSSTRAAT TE VERMINDEREN EN DE HELE RUIMTE ALS EEN ECHT PLEIN IN TE RICHTEN. DE AUTO IS DAN TE GAST EN ER WORDT NIET MEER OP HET PLEIN GEPARKEERD.



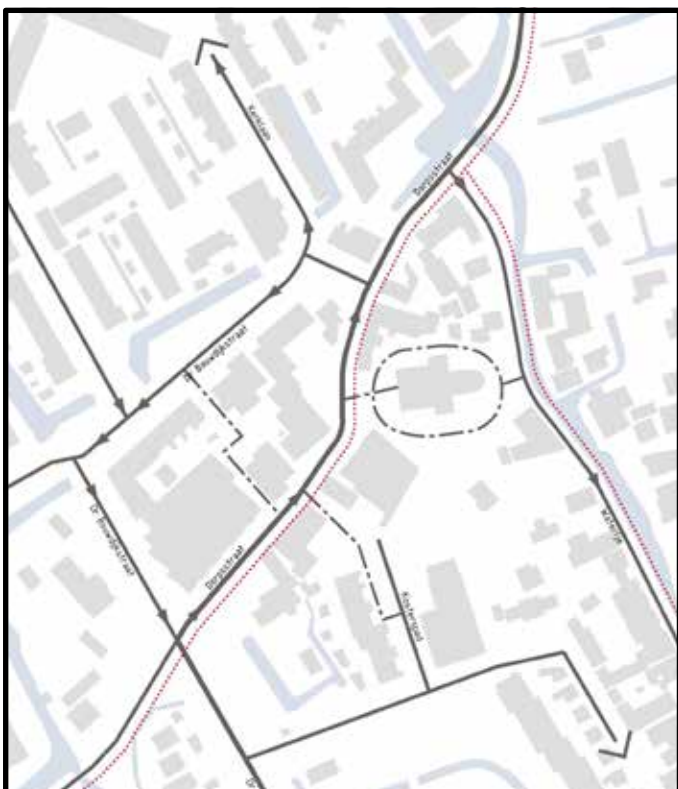


**MOOIE INRICHTINGSMIDDELEN
EN MEER GROEN
KUNNEN DE SFEER EN DE
VERBLIJFSKWALITEIT VERDER
VERSTERKEN!**



2.6 PARKEREN OM HET PLEIN

De ingreep om het plein als eenheid in te richten en door een vernieuwde gebouwen iets te vergroten, betekent ook dat er enkele parkeerplaatsen verdwijnen. Het parkeeronderzoek heeft uitgewezen dat dit niet leidt tot parkeerproblemen, omdat er in de omgeving ruimschoots parkeergelegenheid aanwezig is: er zijn voldoende parkeerplaatsen aan de Loethe en Kosterspad beschikbaar. Zeker voor ondernemers die de hele dag in het centrum aanwezig zijn, zijn deze plaatsen op loopafstand zeer geschikt. Verschillende parkeerplekken zijn onderbenut. Dit heeft enige gewenning nodig want niks is makkelijker dan op het plein te parkeren. De negatieve werking van blik op het plein zal echter wijken voor een veel uitnodigender verblijfsruimte.

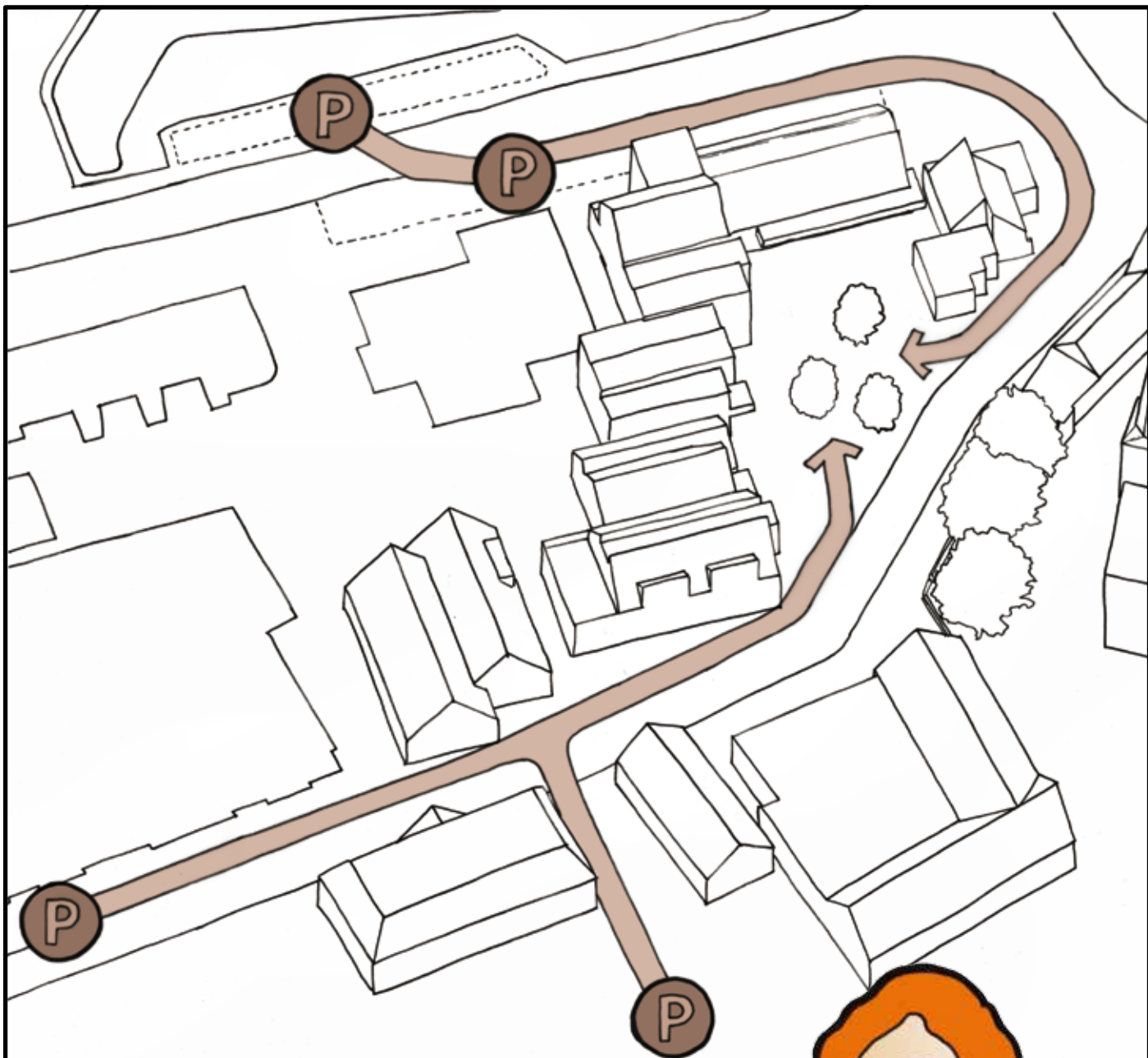


Ontsluitingsstructuur

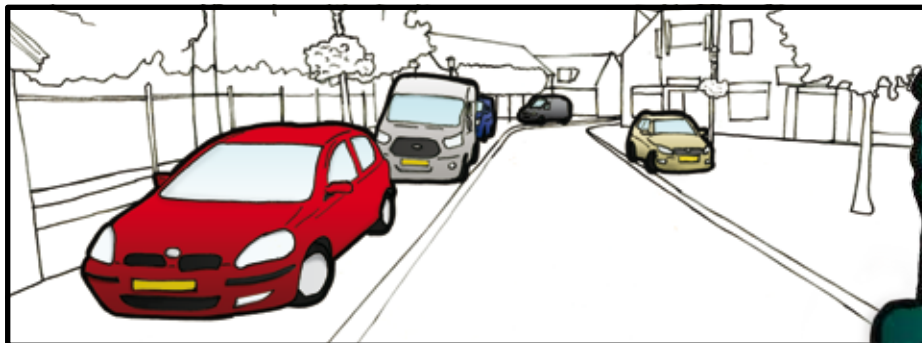
- * De Dorpsstraat functioneert als hoofdontsluiting van de centrum en het dorpsplein voor zowel de auto als de fiets.
- * Recreative fietsers kunnen ook via de Dorpsstraat door Zoeterwoude, maar kiezen vaker Watertje als route.
- * Er zijn een aantal paden (Smederijpad en Kosterspad) die de Dorpsstraat met de omliggende wegen (Doctor Bouwdijkstraaten Loethe) verbindt voor voetgangers.
- * Via het pad langs de kerk zouden voetgangers naar Watertje kunnen lopen, alleen zijn de poorten rondom het kerk merendeels gesloten.

Parkeren

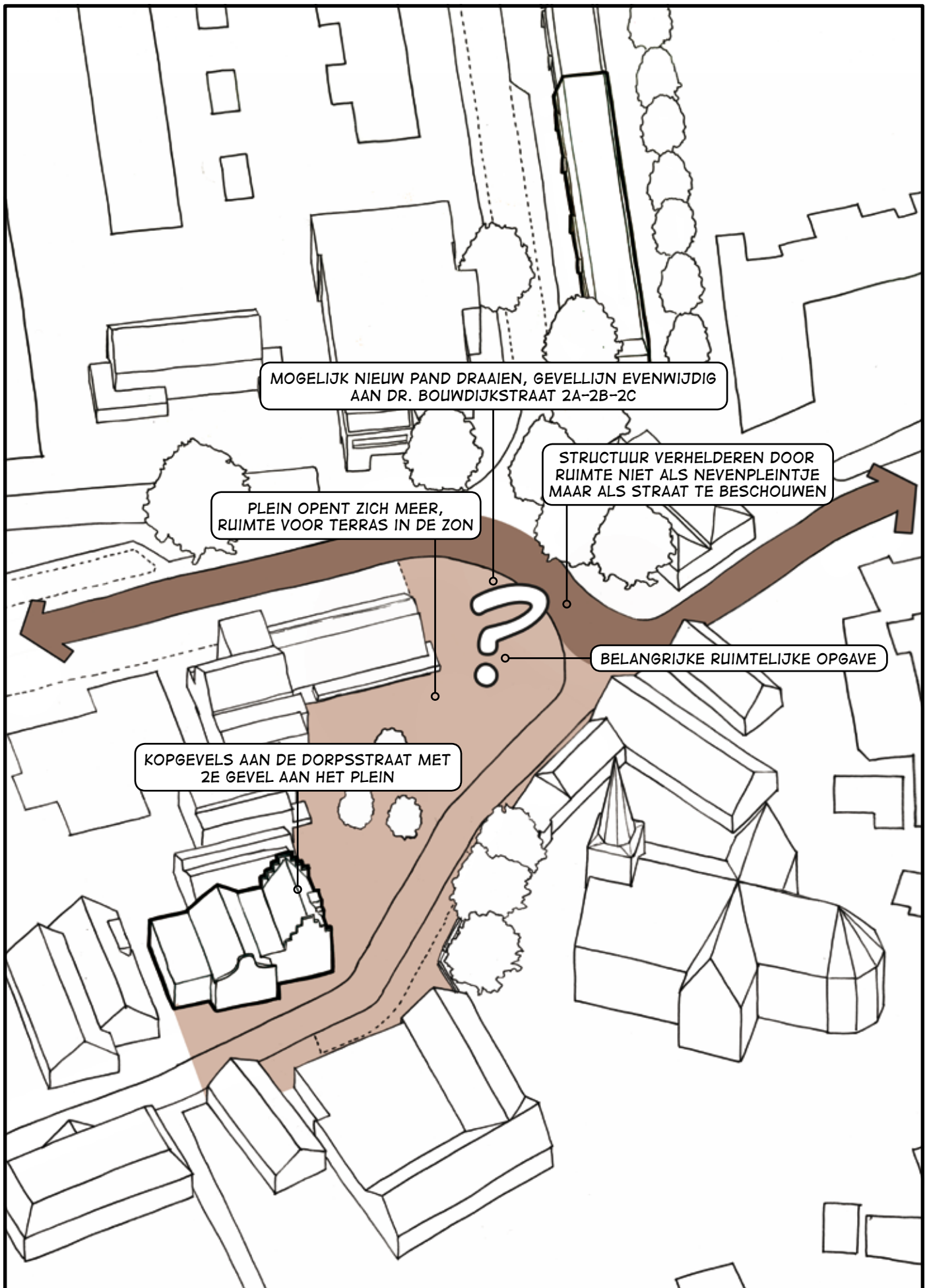
- * Bronpunten:
 - » Dr. Bouwdijkstraat (noordoost)
 - » Dr. Kortmannstraat / Loethe (zuidoost)
- * Parkeerterrein Dr. Kortmannstraat vrij intensief benut, Loethe juist extensief
- * Doorsteek langzaam verkeer tussen Dr. Bouwdijkstraat en Kosterspad wordt weinig gebruikt
- * Winkeliers gebruiken dichtstbijzijnde parkeerplaatsen (Dr. Bouwdijkstraat)
- * Parkeerplaatsen op plein verstoren ruimtelijke kwaliteit en samenhang



WANNEER PARKEREN BUITEN HET PLEIN GEBEURD WORDT HET PLEIN AUTOLUW. HET PLEIN KAN BETER WORDEN INGERICHT VOOR DE VOETGANGER. HET WORDT HIERDOOR VOOR INWONERS EN RECREANTEN AANTREKKELIJKER OM OP HET PLEIN TE VERBLIJVEN.



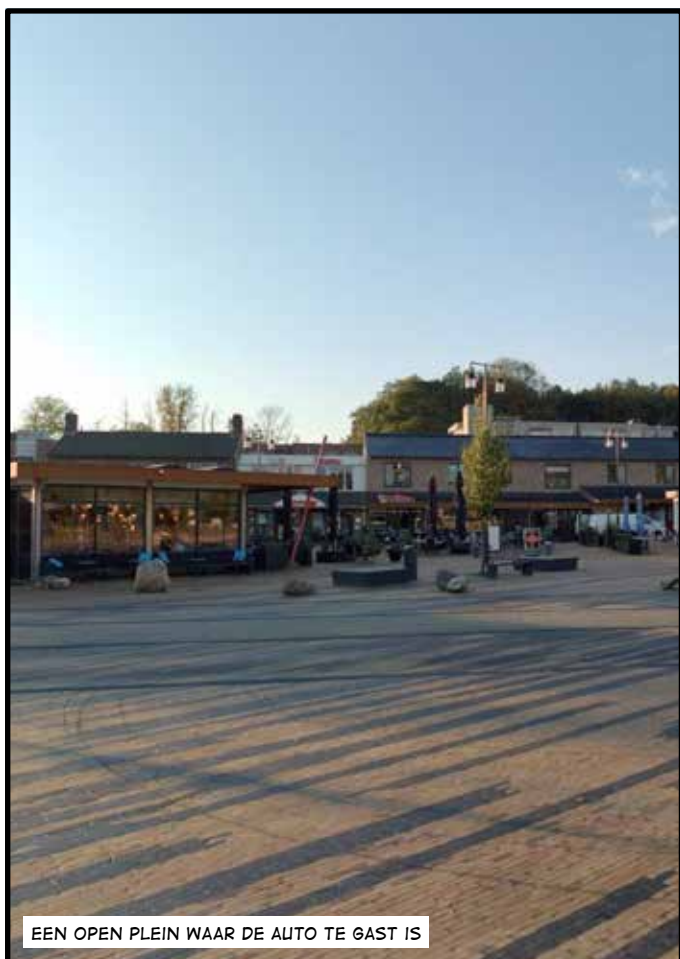
2.7 PLEIN & STRAAT





RUIMTE VOOR TERRASSEN AAN HET PLEIN

**MAAK VAN HET PLEIN EEN ECHT
DORPSPLEIN IN PLAATS VAN EEN
PLEINTJE LANGS EEN STRAAT!**

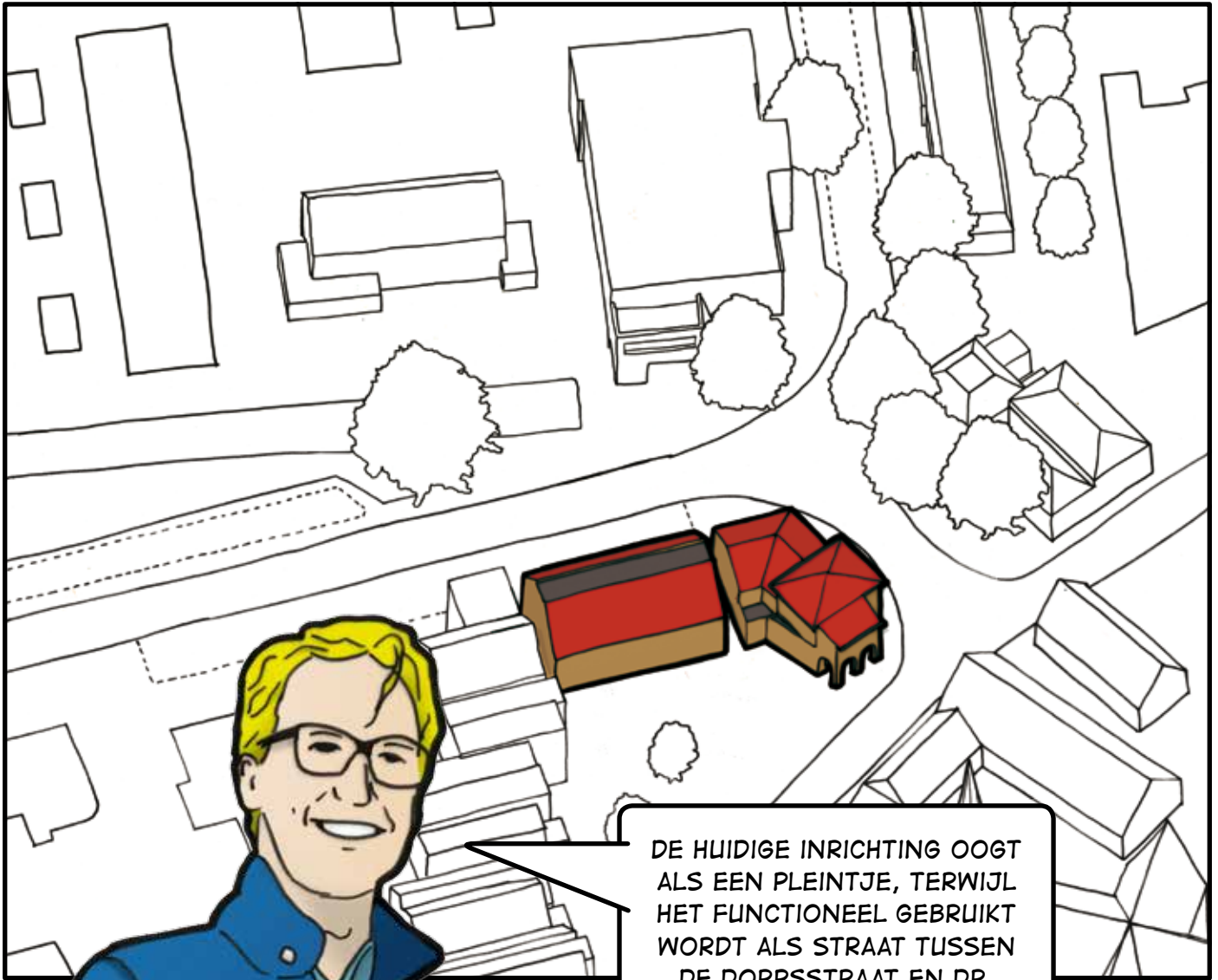


EEN OPEN PLEIN WAAR DE AUTO TE GAST IS



EEN MODERNE PLINT IN EEN KLASIEKE GEVEL

2.8 DOCTOR BOUWDIJKSTRAAT

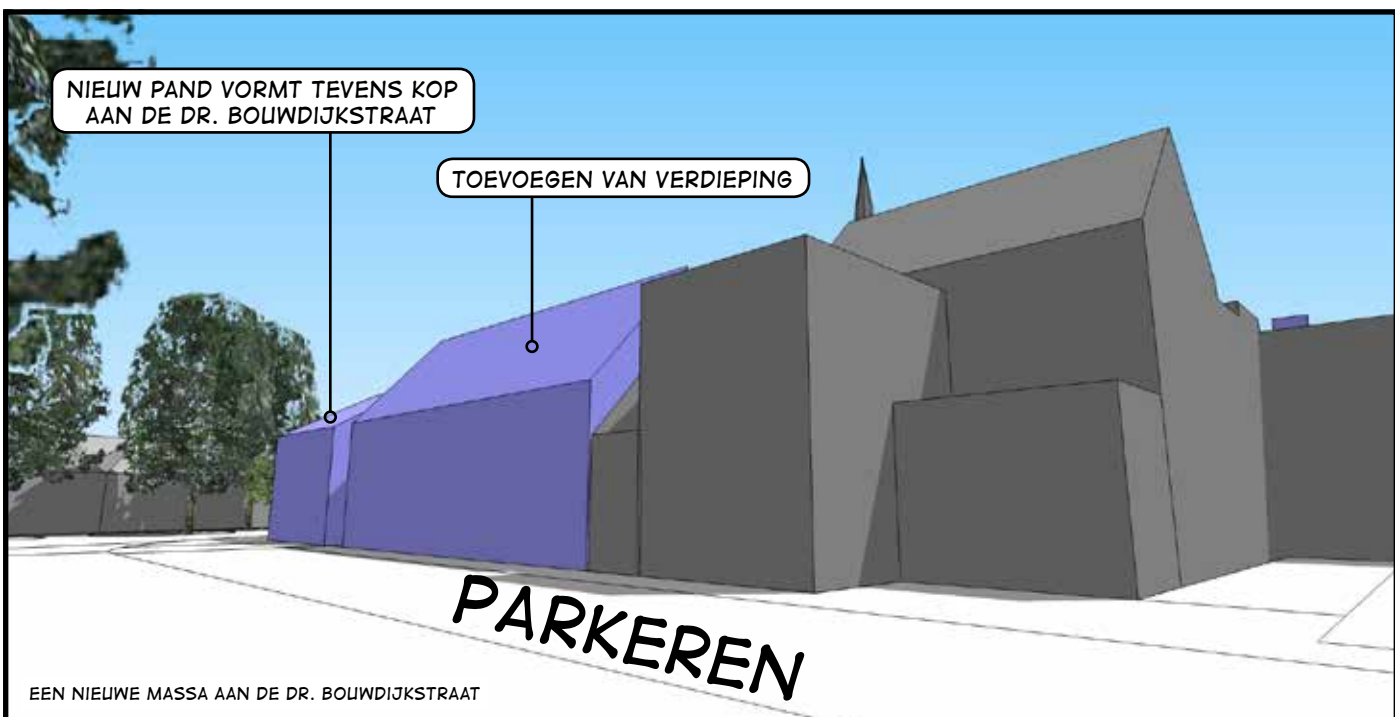


DE HUIDIGE INRICHTING OOGT ALS EEN PLEINTJE, TERWIJL HET FUNCTIONEEL GEBRUIKT WORDT ALS STRAAT TUSSEN DE DORPSSTRAAT EN DR. BOUWDIJKSTRAAT.

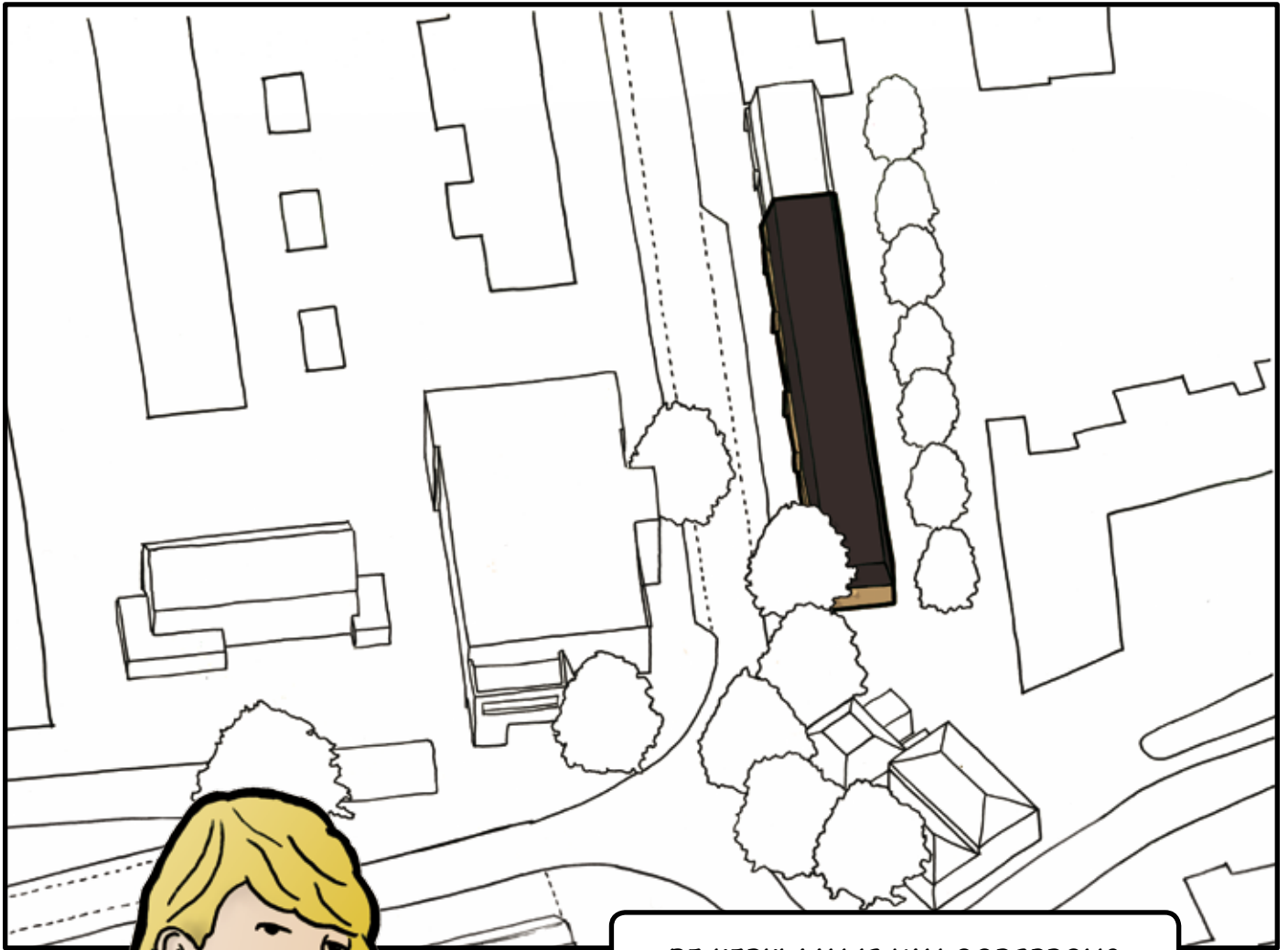


HET PAND TEN OOSTEN

De Doctor Bouwdijkstraat kent op dit stukje weinig ruimtelijke kwaliteit. Veel verharding, veel auto's en de uitstraling van de bebouwing is niet geweldig. De hoge bomen zijn dat wel.



2.9 VERNIEUWING KERKLAAN



DE KERKLAAN IS VAN OORSPRONG EEN BOUWBLOK MET BEDRIJVEN. TEGENWOORDIG IS HET GEBRUIK GEMENGD MET O.A. EEN BLOEMIST, KAPSALON, SNACKBAR EN INSTALLATIEBEDRIJF. WANNEER OP TERMIJN WORDT GESTREEFD NAAR EEN COMPACTER CENTRUM IS HET LOGISCH OM OOK DIT BOUWBLOK MEE TE NEMEN IN EEN HERONTWIKKELING.



3. BEOORDELING

3.1 BEOORDELINGSMATRIX

Maatschappelijke ontwikkelingen en veranderend aankoop- en winkelgedrag bij de consument leiden ertoe dat het dorpscentrum gaat veranderen. Doen we niks, dan is de kans groot dat het centrum verder leegloopt en op termijn alleen een supermarkt overblijft, misschien met verspreid nog een winkel. Door nu de aandacht te richten op een gezellig plein, enige horeca, concentreren van winkels en toevoegen van woningen kan vernieuwing gestuurd plaatsvinden en een meer uitnodigend dorpscentrum groeien.

Criterium		Groot plein, geen nieuwe bebouwing	waardering (schaal 1-5)	Paviljoen ter beëindiging plein	waardering (schaal 1-5)	Plein-afslutend gebouw			waardering (schaal 1-5)
						plein-straat	2 pleinen	amorf	
Prettig en efficiënt in gebruik		Grote pleinruimte weerspiegelt niet 'menselijke maat'	2	Plein-afslutend paviljoen draagt bij aan creëren prettig plein	4	Plein-afslutend gebouw draagt bij aan creëren prettig plein			5
Goede omvang		onprettige schaal, past niet bij schaal dorp	2	Ruimte iets meer besloten en verkrijgt goede omvang	4	Ruimte meer besloten, menselijke maat en verkrijgt goede omvang			4
Goede gevels		Ontbreken van gevelwand, ruimte 'loopt weg'	1	Nieuw paviljoen draagt bij aan goede uitstraling	3	Nieuw gebouw draagt bij aan goede uitstraling			4
Zonlig		zonnige zijde geen functies	2	paviljoen en terras in de zon	4	woningen, paviljoen en terras in de zon			4
Programma		Geen toevoeging bijzonder programma	1	Toevoegen horecapaviljoen	3	Toevoegen horeca met bovenwoningen			5
Identiteit		Te groot plein draagt niet bij aan verbeteren identiteit	2	Prettig plein, paviljoen 'draagt' de identiteit	3	Prettig plein, nieuw pand 'draagt' de identiteit			4
Welke ingrepen	Slopen Chinees	X		X		X	X	X	
	Nieuwbouw			X		X	X	X	
	Verbeteren gevels	X		X		X	X	X	
	Herinrichten openbare ruimte	X		X		X	X	X	
	Kop van het plein	geen kop aan het plein	1	bescheiden kop aan het plein	3	duidelijke markering kop van het plein			5
	Dr. Bouwdijkstraat	onderdeel van het plein	1	gescheiden door paviljoen	3	wordt een straat	wordt een plein	amorf	5 4 3
			12		27				36 35 34



WE HEBBEN VRAGEN GESTELD, MENINGEN GEPEILD EN MOGELIJKHEDEN ONDERZOCHT. VOORAL DE VRAAG WAT ER TERUG MOET KOMEN ALS HET PAND VAN DE CHINEES WORDT BESLOOP HOUDT DE GEMOEDEREN BEZIG. WE HEBBEN DRIE MOGELIJKHEDEN ONDERZOCHT, EN DE PLUS- EN MINPUNTEN DAARVAN IN EEN MATRIX GEZET. MET EEN VOORLOPIGE PUNTEN TOEDELING, OP BASIS VAN EEN FUNCTIONELE EN RUIMTELIJKE WAARDERING. DE 3 MOGELIJKHEDEN ZIJN:

1. NIKS DOEN. GEWOON EEN GROOT PLEIN LATEN EN MEER PARKEERPLAATSEN AANLEGGEN NAAST HET HUIDIGE PLEINTJE.
2. EEN HORECA-PAVILJOEN BOUWEN MET EEN TERRAS AAN HET PLEIN.
3. EEN HORECA-PAND MET BOVENWONINGEN BOUWEN, WAARDOOR HET PLEIN EEN MEER OMSLOTEN RUIMTE WORDT. DEZE WORDT WEL GROTER DAN NU, MAAR OOK WEER NIET TE GROOT. ER WORDEN OOK ENKELE APPARTEMENTEN TOEGEVOEGD VOOR WONINGZOEKENDEN IN HET DORP.

DAADKRACHT OP HET DORPSPLEIN

***DE KERN VAN
ZOETERWOLDE***