

# Project Uitvoering actieplan Centrum Zoeterwoude-Dorp

---

*Tussentijdse evaluatie*



November 2020

Opsteller: Sander de Koster

Versie 1.0

## Inhoud

Inleiding .....	3
Managementsamenvatting .....	4
Conclusies en aanbevelingen .....	4
Vervolgproces.....	6
Financiële verantwoording.....	7
Verslag project Uitvoering Actieplan Centrum Zoeterwoude-Dorp .....	10
Opstellen Actieplan .....	10
Uitvoeringsfase Actieplan.....	11
Onderzoek onder bewoners.....	14
Bijlage 1: Rapportage Online onderzoek Zoeterwoude Dorp .....	17
Bijlage 2: Stedenbouwkundige visie - Verkenning en Ontwikkelingsmogelijkheden.....	18

## Inleiding

In 2017 is het Actieplan Retailvisie Leidse Regio 2025<sup>1</sup> vastgesteld door de gemeenten in Economie071-verband. Hierin zijn 3 actielijnen geformuleerd:

- A. Sterker maken wat sterk is (gebieden binnen de detailhandelsstructuur 2025)
- B. Mogelijkheden verkennen voor winkelgebieden buiten deze detailhandelsstructuur
- C. Verminderen van het aantal vierkante meters op PDV-locaties

Vanuit Actielijn A, “Sterker maken wat sterk is”, moest voor elk van de winkelgebieden binnen de detailhandelsstructuur 2025 in de Leidse Regio een actieplan worden opgesteld. Het centrum van Zoeterwoude-Dorp is één van die locaties.

Het Expertteam Winkelgebieden Coöperatie U.A. heeft ter uitwerking van de detailhandelsvisie voor de Leidse regio in opdracht van Economie 071 voor alle winkelgebieden van Actielijn A, dus ook voor het centrum van Zoeterwoude-Dorp, een actieplan opgesteld (zie verslag bijlage).

Het Expertteam heeft vervolgens van de gemeente de opdracht gekregen dit actieplan uit te werken. In nauw overleg met de ondernemers heeft dit in 3 fasen plaatsgevonden. In fase 2 is in opdracht van het Expertteam buro Wissing ingehuurd om een stedenbouwkundige visie op te stellen.

Na bijna 3 jaar werken aan het versterken van het centrum van Zoeterwoude-Dorp is het tijd om de stand van zaken op te maken. Er moeten keuzes worden gemaakt en besluiten genomen als het gaat om uitvoeringsprojecten.

---

<sup>1</sup> <https://www.economie071.nl/wp-content/uploads/2018/06/Actieplan-retailvisie-Leidse-regio-vastgesteld-18-01-2017.pdf>

## Managementsamenvatting

Hieronder volgt een overzicht van de actiepunten met een status per 1 november 2020 in tabelvorm. Een uitgebreider verslag aan de hand van het chronologisch verloop van het Actieplan Centrum Zoeterwoude-Dorp vindt u verderop in deze rapportage.

Doelstelling	Actie	Resultaat (1 nov 2020)
Winkeliers- of ondernemersvereniging centrum Zoeterwoude-Dorp	Winkeliers- of ondernemersvereniging oprichten	Afgerond, zonder (volledig) behalen van de doelstellingen
Onderdelen uit de stedenbouwkundige visie zijn gerealiseerd	Uitwerking van in fase 2 opgestelde stedenbouwkundige visie (sloop Chinees restaurant, opknappen panden, gevelfonds)	In concept gereed. Chinees restaurant is gesloopt in 2019
	Opstellen voorkeursscenario Dorpsplein: wel/niet of deels terugbouwen	Keuze moet nog uitgewerkt worden, o.a. op basis van bewonersonderzoek
	Kerklaan transformeren	Afgerond, zonder (volledig) behalen van de doelstellingen
	Verplaatsen ondernemers van buiten het centrum naar het centrum	Afgerond, geen leegstand meer
	Verkeer en parkeren	Gevolgen recent (sept 2020) parkeeronderzoek nog niet uitgewerkt

## Conclusies en aanbevelingen

### Het pand Dorpsstraat 8 (Chinees restaurant) is gesloopt

Na een traject van onderhandelen heeft de ondernemer het pand verlaten en is het pand van het Chinees restaurant gesloopt. Omdat er sprake was van asbest en er herstelkosten waren aan het naastgelegen pand waren de kosten van de sloop hoger dan geraamd. Het verlies op deze locatie bedraagt € 239.068,49 (zie verder paragraaf Financiële verantwoording).

De herinrichting van het dorpscentrum zou kostendrager zijn. Voor het proces van herinrichting is het van belang dat de ondernemers kansen zien. Dit is tot op heden niet het geval. De opbrengst van de verkoop van Kerklaan 2 kan ingezet worden als gedeeltelijke dekking.

### Het is niet gelukt om een winkeliers- of ondernemersvereniging op te richten

Het oprichten van een winkeliers- of ondernemersvereniging is ondanks grote inzet van ondernemers en gemeente tot nu toe helaas niet gelukt. Er moet echt voldoende commitment zijn onder de betrokken ondernemers om dit te laten slagen. De gemeente faciliteert waar mogelijk.

**Aanbevelingen:**

- Informele werkgroep ondernemers moeten de draad weer oppakken
- De gemeente kan waar mogelijk een winkeliers- of ondernemersvereniging (i.o.) faciliteren en ondersteunen

**De stedenbouwkundige visie moet nog uitgewerkt worden (opknappen panden, gevelfonds)**

De stedenbouwkundige visie is in concept gereed. De vertraging van het afgelopen jaar is met name te wijten aan de Coronapandemie. Omdat het vooral eigendommen van ondernemers betreft is de gemeente hierin niet bepalend, wel stimulerend en volgend. De betrokkenheid van ondernemers is hierbij essentieel.

Vanwege de Coronamaatregelen is het niet mogelijk geweest de voortgang en resultaten van het gehouden bewonersonderzoek te delen met ondernemers in de dorpskern. Hiervoor moet op korte termijn een werkvorm gezocht worden, bijvoorbeeld alsnog een Teams sessie of livechat. De resultaten zijn immers al lang bekend (sinds april).

**Aanbevelingen:**

- De concept stedenbouwkundige visie van bureau Wissing door gemeentelijke stedenbouwkundige beoordelen en op onderdelen uitvoeren
- Uitkomsten bewonersonderzoek presenteren aan ondernemers op korte termijn (werkvorm zoeken, digitaal)

**Er moet een keuze worden gemaakt voor een voorkeursscenario Dorpsplein: wel/niet of deels terugbouwen**

In de stedenbouwkundige visie zijn 3 scenario's aangegeven voor herontwikkeling van het plein op de locatie van de voormalige Chinees restaurant. In het online bewonersonderzoek en passantenonderzoek in het centrum (februari 2020) is de bewoners expliciet gevraagd uitspraak te doen ten aanzien van het voorkeursscenario. De uitslag was duidelijk: de overgrote meerderheid was voor toevoegen horeca op het plein (60%), horeca met woningen erboven kon rekenen op een vijfde van de stemmen (22%) en de locatie leeglaten vond een overgrote minderheid wenselijk (11%).

De ideeën uit het voorstel van Stedenbouwkundig bureau Wissing voor opknappen van gevels en panden in de Dorpsstraat zijn gedeeld met ondernemers en pandeigenaren in 2019. Men vindt het mooi, maar is niet zomaar bereid om veel te investeren. Combinatie met investering en subsidie vanuit duurzaamheid en misschien een gevelfonds zou hierbij zeker helpen. Een gevelfonds kan dienen als aanjager, maar vastgoedeigenaren moeten wel bereid zijn dit uit te voeren.

Quick wins op het gebied van sfeer en inrichting van de dorpskern worden momenteel niet opgepakt omdat de scenariokeuze voor het dorpsplein (wel/niet bebouwen) nog niet gemaakt is. Deze quick wins kunnen beter wel apart worden opgepakt.

**Aanbevelingen:**

- Quick wins realiseren waar mogelijk, bijv. kerstverlichting, tijdelijk groen, bankjes, fietsbeugels, parkeerplaatsen
- Onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor een gevelfonds
- Definitieve keuze maken over functie en inrichting plein

### **De Kerklaan hoeft niet meer integraal en met overheidsinvloed getransformeerd te worden**

Het transformeren van de winkelstrip aan de Kerklaan in wonen is nog wel een wens van de gemeente. Alle winkels verwerven en als één plot (laten) ontwikkelen bleek eerder niet haalbaar. Het laatste pand in gemeentelijk eigendom komt daarom nu te koop. Transformatie op adresniveau in de Kerklaan lijkt alsnog te gebeuren: winkel Kerklaan 6 is gerenoveerd met appartement erboven. Geïnteresseerde partijen hebben dit plan ook voor Kerklaan 2 en 4, zodra zij deze kunnen verwerven. De gemeente faciliteert dit.

### **Verplaatsen ondernemers van buiten het centrum naar het centrum is niet per se nodig**

In het kader van een compact centrum is met ondernemers/winkeliers die in Zoeterwoude-Dorp maar *buiten* het centrum gevestigd zijn gesprekken gevoerd om te kijken of zij naar het dorpscentrum toe zouden willen verplaatsen. Dit had enkele jaren geleden vooral te maken met leegstand in de dorpskern. Momenteel is er nergens leegstand, en ook hebben de betrokken ondernemers elders in het Dorp geen behoefte om te verhuizen.

### **Verkeer en parkeren betrekken bij uitwerking visie en scenariokeuze dorpsplein**

Qua parkeren en verkeer moet rekening worden gehouden met de scenariokeuze dorpsplein. De uitkomsten van het recent gehouden parkeeronderzoek (september 2020) zijn inmiddels bekend en moeten worden meegenomen. De Loethe, tussen Dr. Kortmannstraat en Kusterspad, is aan een opknapbeurt toe. Bijvoorbeeld reconstructie van parkeervakken, stoep langs het park, eventueel aanleg milieueilandje in plaats van de huidige verzameling bovengrondse containers. Dit zal helpen bij het betrekken van de “rondgang” via Kusterspad en Loethe in het dorpscentrum en het beter benutten van de parkeervoorzieningen daar.

De raad heeft op 12 november 2020 de motie “Parkeerplaatsen en blauwe dorpsplein” aangenomen. Deze motie wordt komende periode vertaald naar uitvoering, waar bovengenoemde punten onderdeel van zijn.

#### **Aanbevelingen:**

- Resultaten van recent parkeeronderzoek analyseren en meenemen in uitwerking visie op dorpscentrum, specifiek voor inrichting dorpsplein (wel/niet parkeren)
- Onderzoeken of Loethe en Kusterspad worden heringericht, o.a. verlichting, parkeerplaatsen, containers (ondergronds milieuparkje?) om meer te betrekken bij dorpscentrum (“rondgang”)

### **Vervolgproces**

Deze tussentijdse evaluatie moet worden gebruikt om keuzes te maken, verdere acties op basis van de stedenbouwkundige visie van Wissing uit 2018 te bepalen en de raad te informeren. Na vaststelling door B&W en raad kan de stand van zaken, waaronder die van bewonersonderzoek en parkeeronderzoek, gepresenteerd worden aan ondernemers en inwoners in het dorpscentrum.

Het Expertteam Winkelgebieden heeft in hun laatste opdracht voor fase 3 nog ruimte voor ondersteunende werkzaamheden bij het oppakken van de conclusies en aanbevelingen.

## Financiële verantwoording

In deze tussentijdse evaluatie geven we de voorlopige financiële afronding van diverse onderdelen van het project Uitvoering Actieplan Centrum Zoeterwoude-Dorp weer.

### Expertteam Winkelgebieden

Van 2017 tot voorjaar 2020 hebben we, na aftrek van een subsidie van de provincie, € 68.491 uitgegeven aan de inzet van het Expertteam Winkelgebieden. De jaarlijkse kosten van deze inzet (gemiddeld ca. € 20.000/jaar) werden gedekt uit de reguliere begroting van het programma Economische zaken.

Uitgaven aan Expertteam Winkelgebieden		
Fase 1	dec-17	€ 18.150,00
Fase 2 1e factuur	jun-18	€ 11.253,00
Fase 2 2e factuur	dec-18	€ 11.253,00
ondersteuning subsidieaanvraag PZH	dec-18	€ 1.331,00
Fase 3 1e factuur	jun-19	€ 19.662,50
Fase 3 2e factuur	dec-19	€ 19.662,50
onderzoek onder bewoners	dec-19	€ 5.929,00
<b>Totaal Expertteam Winkelgebieden</b>		<b>€ 87.241,00</b>
Ontvangen subsidie PZH	feb-19	-€ 18.750,00
<b>Totaal uitgaven en subsidie PZH</b>		<b>€ 68.491,00</b>

### Dorpsstraat 8 (Chinees restaurant)

Het Chinees restaurant (Dorpsstraat 8) is door ons aangekocht in 2010 en in mei 2019 gesloopt. Dit dossier heeft lang gelopen vanaf aankoop pand tot aan “woonrijp” opleveren van het perceel na sloop van het pand. Netto heeft dit de gemeente € 239.068,49 gekost.

Overzicht lasten en baten Dorpsstraat 8			
van	tm	Grondexploitatie Dorpskern	
	2009	advieskosten planvorming taxatie	6.000,00
	jun-10	aankoop	248.851,75
	nov-10	1-4-2016 tijdelijk beheer	13.273,15
	1-1-2011	1-1-2016 kapitaalslasten	42.230,30
	jul-10	apr-16 verhuur	-112.000,00
		interne uren PM	
	<b>2009</b>	<b>2016 Totaal</b>	<b>198.355,20</b>
van	tm	Gemeentelijk vastgoed	
	mei-16	mrt-19 verhuur	-56.000,00
	mei-16	mrt-19 exploitatielasten	6.774,46
	mrt-19	sloop en herinrichting plein	89.938,83
	<b>2016</b>	<b>2019 Totaal</b>	<b>40.713,29</b>
<b>Totaal inkomsten en uitgaven</b>			<b>€ 239.068,49</b>

### Kerklaan 2 (gemeentelijk pand)

Kerklaan 2 is door ons gekocht in 2009. De verkoop van dit pand is gepland voor eind 2020. Hieronder vindt u het financieel overzicht. De opbrengsten van de verkoop zijn naar verwachting (minimaal en voorzichtig ingeschat) rond de € 150.000.

<b>Overzicht lasten en baten Kerklaan 2</b>			
van	tm	Grondexploitatie Dorpskern	
feb-09		aankoop incl kosten koper	154.323,80
jul-05		taxatie	750,00
jul-09	apr-16	tijdelijk beheer	3.547,02
jul-09	jan-16	kapitaalslasten	30.435,08
mrt-11	okt-12	verhuur	-15.400,00
okt-12	apr-16	verhuur	-7.514,00
		interne uren PM	
<b>2009</b>	<b>2016</b>	<b>Totaal</b>	<b>166.141,90</b>
van	tm	Gemeentelijk vastgoed	
mei-16	dec-20	verhuur	-16.184,00
mei-16	mrt-19	exploitatiekosten	3.500,00
<b>2016</b>	<b>2020</b>	<b>Totaal</b>	<b>-12.684,00</b>
<b>Totaal inkomsten en uitgaven</b>			<b>€ 153.457,90</b>

### Financieel resumé

De lasten en baten voor de panden Dorpsstraat 8 en Kerklaan 2 zijn tot april 2016 ten laste van de grondexploitatie herontwikkeling Dorpskern gebracht. Met het afsluiten van deze grondexploitatie is het verlies op de aankopen genomen, en zijn de panden voor € 49.000 resp. € 72.000 als vaste activa op de balans gezet. Dit is sinds de sloop niet gecorrigeerd. De lasten en baten vanaf 2016 zijn steeds in het resultaat van de jaarrekening verwerkt.

De kosten gemaakt aan het expertteam, interne uren en diverse kleine onderzoeken zijn uit het afdelingsbudget gedekt.

### Waar staan we nu

Momenteel zijn er geen af te dekken kosten, behalve de balanswaarde van de panden. Daar staat tegenover dat Kerklaan 2 een verkoopopbrengst genereert:

<b>Overzicht lasten en baten panden per heden</b>			
van	tm	Grondexploitatie Dorpskern	
Balanswaarde Dorpsstraat 8			49.000,00
Balanswaarde Kerklaan 2			72.000,00
			<hr/>
			121.000,00
Verkoopwaarde Kerklaan 2			150.000,00
<b>Beschikbaar na verkoop</b>			<b>29.000,00</b>



De actiepunten die nog openstaan zijn deels kleine acties die uit reguliere budgetten gedekt kunnen worden. Voor de acties waarvoor extra geld nodig is zullen wij met voorstellen komen en aan de raad voorleggen.

## Verslag project Uitvoering Actieplan Centrum Zoeterwoude-Dorp

### Opstellen Actieplan

In november 2017 is door Expertteam Winkelgebieden een actieplan opgesteld voor het centrum van Zoeterwoude-Dorp. De verkenning met winkeliers, vastgoedeigenaren en gemeente leidde tot een top 3 van actiepunten:

1. Visieontwikkeling compact centrum
2. Oprichten Ondernemersvereniging
3. Profilering als '100% naturel dorpscentrum Leidse regio'

#### Actiepunt 1: Visieontwikkeling compact centrum

Aard	Ruimtelijk-functioneel
Doel	Attractief centrum, leegstand verminderen en binding vergroten
Specifieke punten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gesprekken vastgoedeigenaren en ondernemers over aanbod, verplaatsing, herontwikkeling panden, gezamenlijke uitstraling etc.</li><li>• Opstellen stedenbouwkundige visie centrumgebied</li><li>• Plein ontmoetingsplek via versterking aanbod (winkels, horeca, diensten), inrichtingselementen, evenementen etc.</li><li>• Place to be-creatie met kleine ingrepen; 'wij-gevoel' en kansen creëren via kleine ingrepen in de openbare ruimte, visueel (centrale sticker op de grond, lamp boven de weg, standplaats, banieren, verlichting etc.)</li><li>• Uitvoering 'in actie traject' Platform de Nieuwe Winkelstraat</li></ul>
Betrokken partijen	Ondernemers (winkels, horeca, overig), gemeente, vastgoedeigenaren
Trekker	Gemeente i.s.m. ondernemers

#### Actiepunt 2: Oprichten Ondernemersvereniging

Aard	Organisatie & Samenwerking
Doel	Professionalisering samenwerking
Specifieke punten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Onderzoek/externe inhuur naar aard, draagvlak en vorm (Vereniging, BIZ, Ondernemersfonds etc.)</li></ul>
Betrokken partijen	Ondernemers (winkels, horeca, overig), gemeente, vastgoedeigenaren
Trekker	Gemeente i.s.m. ondernemers

#### Actiepunt 3: Profilering als '100% naturel dorpscentrum Leidse regio' \*

Aard	Profilering & Marketing
Doel	Profilering
Specifieke punten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pay off voor 'Enige dorp in regio' Primair eigen inwoners, secundair regio/toerist</li><li>• Marketing (social media, fysieke media) gericht op regio</li></ul>
Betrokken partijen	Ondernemers (winkels, horeca, overig), gemeente, vastgoedeigenaren
Trekker	Ondernemers

\* NB: Omdat actiepunt 3 bij de ondernemers lag/licht gaat deze evaluatie hier niet verder op in.

## **Uitvoeringsfase Actieplan**

De uitvoering van het actieplan was voorzien in 2 fasen, wat er uiteindelijk 3 werden.

### **Fase 1: Verkennen en analyseren (december 2017 – april 2018)**

In deze fase is een analyse uitgevoerd door het Expertteam Winkelgebieden om inzicht te krijgen in de huidige situatie en om de toekomstwensen stakeholders in beeld te krijgen.

Beoogd resultaat: Schets van de huidige situatie op de 2 actiepunten 'samenwerking' en 'toekomstbeeld centrum Zoeterwoude' met de sterkten en zwakten, de kansen en de bedreigingen.

In fase 1 zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

1. Schouw centrumgebied en overige voorzieningenaanbod Zoeterwoude-dorp.
2. Werksessie stakeholders inzake actieplan en wensen toekomst.
3. Gesprekken met 24 ondernemers, ondernemers/ eigenaren, vastgoedeigenaren en de bij de relocatie van de supermarkt en realisatie van de "versstraat" betrokken gemeentelijke projectleiders van herontwikkeling centrum fase 1. Hiermee is inzicht verkregen in de achtergronden en het lokale krachtenveld.
4. Werksessie stakeholders "schoon schip gesprek" en actiepunten centrum.
5. Toelichting werkwijze en stand van zaken aan betrokkenen binnen de gemeente.
6. Terugkoppeling aan de betrokken wethouders en Raadsleden.

### **Fase 2: Organiseren en visievorming (april 2018 – januari 2019)**

In de tweede fase heeft het Expertteam Winkelgebieden de opdrachten meegekregen:

- Geef uitvoering aan de organisatie van winkeliers, horeca en dienstverlening in de vorm van een werkgroep binnen de Ondernemersvereniging Zoeterwoude (OVZ).
- Stel een centrumvisie op die inzicht biedt in de mogelijkheden en eerste haalbaarheid op ruimtelijk (retail, woningen en overige voorzieningen, openbare ruimte en bereikbaarheid en parkeren), maatschappelijk en economisch terrein.

Beoogd resultaat: Visie op toekomstbestendig centrum Zoeterwoude-Dorp als het gaat om samenwerking en compact en vitaal centrum inclusief gebruik dorpsplein als ontmoetingsplek.

In fase 2 zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

1. Verkenning mogelijke organisatievormen winkeliers, horeca en dienstverlening in het centrum van Zoeterwoude-Dorp
2. Benaderen en inrichten klankbordgroep met vertegenwoordiging centrum-ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente
3. Samen met het extern stedenbouwkundig bureau Wissing opstellen van een centrumvisie
4. Presentatie c.q. werksessie op basis van de centrumvisie

### **Fase 3: Oprichten en business case (mei 2019 – mei 2020)**

Op basis van de uitkomsten van fase 2 heeft de gemeente aan het Expertteam Winkelgebieden gevraagd in fase 3 een nadere uitwerking te geven aan:

- Het oprichten van een winkeliers- annex ondernemersvereniging centrum Zoeterwoude-Dorp

- Het opstellen van een business-case voor de kwaliteit en het functioneren van Zoeterwoude-Dorp:
  - (1) Het opstellen van een duidelijke visie voor de aanpak van Zoeterwoude-Dorp Centrum
  - (2) Het identificeren van een aantal "parels", zijnde concrete projecten waarmee de aanpak van het Centrum in gang gezet kan worden
  - (3) Het vormen van een "kopgroep" van betrokken stakeholders die betrokken worden bij de uitwerking van de plannen voor de "parels"

Beoogde resultaten:

1. Een winkeliers- of ondernemersvereniging centrum Zoeterwoude-Dorp
2. Businesscase compact centrum Zoeterwoude

Aanvullend is in fase 3 nog besloten te gaan ophalen wat de mening van de bewoners/consumenten in het verzorgingsgebied van het dorpscentrum is. De resultaten hiervan worden hierna apart behandeld.

Momenteel is de stand van zaken van de acties uit fase 3 als volgt:

***Actiepunt 1 Winkeliers- of ondernemersvereniging centrum Zoeterwoude-Dorp***

De winkeliersvereniging Dorpshart Zoeterwoude i.o. is begin 2019 helaas kort voor de oprichting bij de notaris niet doorgegaan. Er was bij een aantal betrokken bestuursleden op de valreep onvoldoende draagkracht om verder te gaan. Een kleine groep (4 a 5 ondernemers) heeft voorgesteld om informeel aanspreekpunt of klankbordgroep te zijn richting gemeente.

Deze groep was in maart gestart met behoefte op te halen bij ondernemers, maar er is tot nu (o.a. vanwege Coronacrisis) weinig vorm aan gegeven.

Constatering: afgerond zonder volledig behalen van de doelstellingen

Omdat er sinds 2019 enkele panden van eigenaar zijn veranderd en enthousiaste nieuwe ondernemers zijn gestart in het dorp (Regiobank, Mondzorgpraktijk, andere slijterij) is er nu kans op een doorstart van de informele groep, met misschien toch zelfs zicht op een winkeliers- of ondernemersvereniging.

***Actiepunt 2 Businesscase compact centrum Zoeterwoude***

a. Uitwerking van in fase 2 opgestelde centrumvisie

Op basis van de stedenbouwkundige uitwerking van de verkenning (december 2018) is een visie in stripverhaalvorm gemaakt (september 2019). Zie hiervoor bijlage 2.

Met de resultaten van het bewonersonderzoek dient dit als basis voor de aanbevelingen voor verdere aanpak dorpscentrum.

b. Opstellen voorkeursscenario Dorpsplein

Een eerder voorstel om de dorpskerk meer bij het plein te betrekken is gestaakt en verder als niet haalbaar beoordeeld. De kerk wil niet meewerken aan verwijderen hekken bijvoorbeeld, vooral vanwege de begraafplaats.

Het Chinees restaurant (Dorpsstraat 8) is in mei 2019 gesloopt. Dit dossier heeft lang gelopen vanaf aankoop pand tot aan “woonrijp” opleveren van het perceel na sloop van het pand. Netto heeft dit de gemeente € 239.068,49 gekost (zie paragraaf Financiële verantwoording). Wat willen we nu verder met het plein? Als we grond uitgeven kan hiermee een deel van de kosten worden terugverdiend. Maar dan moet er eerst een keuze worden gemaakt voor één van de scenario's en daarover een advies aan de raad voorleggen.

De eigenaar van het pand Dorpsstraat 10-12 heeft plannen voor een kleine aanbouw aan de kant waar het Chinees restaurant stond. Ook deze variant kan pas beoordeeld worden als gemeente(raad) een standpunt inneemt over wel/niet bijbouwen op het dorpsplein c.q. in het verlengde van het pand Dorpsstraat 10-12.

De ideeën uit het voorstel van Stedenbouwkundig bureau Wissing voor opknappen van gevels en panden in de Dorpsstraat zijn gedeeld met ondernemers en pandeigenaren in 2019. Men vindt het mooi, maar is niet zomaar bereid om veel te investeren. Combinatie met investering en subsidie vanuit duurzaamheid en misschien een gevelfonds zou hierbij zeker helpen.

Verder zijn er vanuit ondernemer, inwoners en ambtelijk apparaat veel wensen voor het verbeteren van sfeer en inrichting van het dorpsplein. Meer groen, aankleding rond De Stier (groen, water), bankjes en kerstversiering/-verlichting worden vaak genoemd. Vanuit de gemeente zijn er wensen voor een Oasen watertappunt, een putkast voor stroomvoorziening voor marktkramen en evenementen, en het stimuleren en formeel regelen van terras en standplaatsen.

#### c. Kerklaan transformeren

Er is afgelopen jaren overleg gevoerd met de ondernemers: ze gaan juist investeren of blijven gevestigd. Het was tot nu geen haalbare optie als geheel, daarom is eerder al besloten tot verkoop van gemeentelijk pand Kerklaan 6. Het is alsnog raadzaam om kaders te bepalen bij herontwikkeling van de Kerklaan in de toekomst. Te meer omdat het laatste gemeentelijk pand, Kerklaan 2, binnenkort te koop komt. Er zijn diverse (lokale) partijen die interesse hebben getoond voor zowel Kerklaan 2 als 4 (de snackbar), met intentie om deze 2 percelen te herontwikkelen naar woningen.

Hiermee kan het oorspronkelijke plan van de gemeente om de hele winkelstrip aan de Kerklaan te herontwikkelen naar woningen (en daarmee tegelijkertijd een compacter dorpscentrum te realiseren) dus mogelijk in een gehalveerde vorm alsnog plaatsvinden.

De opbrengsten van het pand Kerklaan 2 zijn naar verwachting rond de € 150.000 (zie paragraaf Financiële verantwoording, en afhankelijk van de uiteindelijke verkoopprijs). De opbrengsten dienen ter compensatie van de kosten voor de sloop van het Chinees restaurant.

#### d. Verplaatsen ondernemers van buiten het centrum naar het centrum

Met ondernemers/winkeliers die in Zoeterwoude-Dorp maar buiten het centrum zijn gevestigd zijn gesprekken gevoerd om te kijken of zij naar het dorpscentrum toe zouden willen komen. Het gaat om ondernemers aan de Zuidbuurtseweg, Watertje en Dr. Bouwdijkstraat. O.a. omdat toen het pand van Administratiekantoor Hoogeveen en Koek (deels) leegstond (wat op zichzelf eigenlijk al buiten de eerste ring dorpscentrum ligt aan de Dr. Bouwdijkstraat) en leegstand in het pand van de Margriet (Dorpsstraat 20) dreigde.

#### e. Verkeer en parkeren

Met name parkeren, maar ook verkeer (zwaar verkeer door Dorpsstraat, klachten bewoners), moet onderdeel worden van de uitwerking van de visie op het dorpscentrum. Het recent gehouden

parkeeronderzoek (september 2020) is nog niet bekend, maar de rapportage hiervan moet worden meegenomen.

Uit een eerder parkeeronderzoek in 2019 bleek dat er voldoende parkeerruimte is in het dorpscentrum, maar misschien niet direct waar mensen het zoeken. Met name aan de Loethe en Kosterpad zou veel meer gebruik kunnen worden gemaakt van parkeerplaatsen, zeker voor medewerkers van de winkels. Deze parkeren nu op “klantenplaatsen”, o.a. omdat zij het niet veilig vinden op de Loethe te parkeren. De Loethe is echter aan een opknappbeurt toe, wat ook zou helpen bij het betrekken van deze “rondgang” in het dorpscentrum.

## Onderzoek onder bewoners

Naast het traject met ondernemers en vastgoedeigenaren is het belangrijk dat we óók weten wat de inwoners van Zoeterwoude-Dorp (en omliggend buitengebied). Hiervoor is een online onderzoek gehouden onder de inwoners van Zoeterwoude-Dorp en omliggend buitengebied (december 2019). Ter verdieping van de resultaten van het online onderzoek is aanvullend een passantenonderzoek gehouden in de Dorpsstraat (maart 2020).

### Online bewonersonderzoek

Eind 2019 is door een extern bureau (NIS REA) een online bewonersonderzoek uitgevoerd onder de inwoners van Zoeterwoude-Dorp met vragen over het centrum. Met 616 ingevulde enquêtes is een zeer hoge respons (bijna 30% van de 2.254 benaderde huishoudens) gehaald. De representativiteit van de deelnemers is daarmee goed en ook overeenkomstig de bevolkingskenmerken. Daarmee biedt het onderzoek actueel inzicht in de mening en voorkeur van de inwoners. Een rapportage van de uitkomsten is opgenomen in de bijlagen (zie bijlage 1).

De belangrijkste uitkomsten hieronder samengevat:

Onderwerp/vraag	Resultaat
Gemiste zaken (top 3)	horeca (38%), winkels (30%), gezelligheid/sfeer (12%)
Maatregelen aantrekkelijker centrum (top 3)	inrichting (28%), horeca (24%) en winkels (11%)
SWOT-analyse	<b>Sterk:</b> evenementen en stallingsmogelijkheden fiets <b>Zwak:</b> bereikbaarheid per OV, horeca en sfeer en uitstraling
Oordeel centrumonderdelen (rapportcijfer)	<b>Totaaloordeel</b> centrum: 5,7 <b>Positief</b> (6 of hoger, van laag tot hoog): <ul style="list-style-type: none"> <li>- Evenementen (6,4)</li> <li>- Veiligheid (6,6)</li> <li>- Bereikbaarheid per auto (6,7)</li> <li>- Stallingsmogelijkheden fiets (6,8)</li> <li>- Kunstwerk ‘de stier’ (7,3)</li> <li>- Netheid (7,4)</li> </ul> <b>Negatief</b> (onder de 6, van hoog tot laag): <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toegankelijkheid voor ouderen (5,8)</li> <li>- Winkelaanbod (5,6)</li> <li>- Parkeermogelijkheden auto (5,5)</li> <li>- Sfeer en uitstraling (5,0)</li> <li>- Faciliteiten-wc, wifi, bankjes (4,9)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanbod horeca (3,7)</li> <li>- Bereikbaarheid per OV (3,2)</li> </ul>
Huidige functie centrum	Boodschappen doen (supermarkt en speciaalzaken)
Toekomstige functie centrum	Boodschappen doen, uitgaan (horeca/eten) en sociale ontmoetingsfunctie via sfeer en gezelligheid (inrichting en evenementen)
Evenementen bezocht	Vooral algemene evenementen (Dorpsfeest, Rommelmarkt, Koningsdag, Wielerronde)
Evenementen gemist	Braderie of themamarkt, seizoensgebonden (bijv. kerst), weekmarkt, muziek of concert
Evenementen voorkeurslocatie	Centrum (60%), sportveld (26%)
Evenementen algemeen oordeel	Tevreden (45%)/neutraal (41%)
Toelichting gewenste locatie	bij voorkeur in het centrum
Toekomst inrichting plein: 3-scenario's	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Horeca met terras (60%)</li> <li>2. Horeca i.c.m. wonen er boven (22%)</li> <li>3. Leeg houden (11%)</li> </ol>
Plein inrichting als parkeerterrein?	Oneens (84%)
Toelichting inrichting	Houden zoals het nu is (63%) of er iets aan doen (23%)

### Passantenonderzoek

In maart 2020 zijn op een zaterdag tijdens heel mooi weer voor de Jumbo en op het centrale plein gesprekken gevoerd met bewoners om meer kleuring, verdieping en duidelijkheid te verkrijgen. Gebruik is gemaakt van een stand met daarin een ideeënbusje en panelen van de inrichtingsscenario's voor het plein voor de kerk. De basis vormde de uitkomsten van het bewonersonderzoek. De belangrijkste items die vooral besproken werden met de winkelende inwoners:

1. Sfeer en gezelligheid centrum? Inrichting plein en evenementen
2. Gemiste winkels
3. Behoeft aan horeca
4. Overige voorzieningen
5. Herinrichtingsmogelijkheden plein (1. Leeg, 2. Horeca met terras, 3. horeca met wonen, 4. overig)

De belangrijkste uitkomsten hieronder samengevat:

1. Winkels: beperkte aanvullende behoefte, grootste kans viswinkel en kaaswinkel
2. Horeca
  - Meestgenoemd: afhaalfunctie wenselijk, laagdrempelig (bijv. Chinees, Italiaans, Grieks)
  - Horeca+terras: twijfel over haalbaarheid (is aan ondernemer/evt. combi met andere functie)
  - Shoarmazaak; optreden tegen lange openingstijden
3. Weekmarkt: handhaven en uitbreiden waar mogelijk; opstelling richting de winkels
4. Evenementen
  - Op dorpsplein, zoals lentemarkt en braderie rond hele dorpsplein
  - Communicatie-jaarplan maken en delen en aankondiging tijdig
  - Bijdrage gemeente voor meer evenementen en leukere aankleding
5. Bebouwing dorpsplein, uitstraling verbeteren
  - gevelsubsidie voor verfraaiing binnen kaders (evt combi met verduurzaming?)
  - aansluiting bij architectuur kerk en/of gevel voormalige C1000-pand

- bebouwing (deel van het) dorpsplein (conform enquête: 80% is voor/niet tegen)
6. Dorpsplein: herinrichting (groener) als verblijfsplein voor ontmoeten, weekmarkt, evenementen, terras
  7. Verkeer en parkeren
    - Geen parkeren op het plein
    - Handhaving: parkeren op plein en fietsen op stoep-Jumbo etc.
    - Onderzoek rijrichting-omdraaien?
    - Dorpsstraat-veiliger voor fietsers-shared space met in plaveisel scheiding fietsgedeelte?
  8. Meer groen in het dorp en op het plein (tegenhanger van volbouwen dorp)
  9. Kunstwerk De Stier is een attractie = behouden

### **Conclusies van het onderzoek onder bewoners**

Op basis van het online onderzoek en het passantenonderzoek trekken we de volgende conclusies:

1. (Afhaalfunctie) horeca gewenst in het centrum
2. Herontwikkeling dorpsplein met functie voor horeca evt. in combinatie met woningen
3. Herinrichting Dorpsplein met als uitgangspunten
  - Weekmarkt uitbreiden en opstelling richting winkels
  - Mogelijkheid meer evenementen op het Dorpsplein
  - Geen parkeren op het Dorpsplein
  - Aantrekkelijker Inrichting openbare ruimte qua bestrating, groen, bankjes
  - Inrichting met Kerk aan het plein (vanaf muurtje) en auto te gast.



## **Bijlage 1: Rapportage Online onderzoek Zoeterwoude Dorp**

NSI ruimtelijk economisch advies

## **Bijlage 2: Stedenbouwkundige visie - Verkenning en Ontwikkelingsmogelijkheden**

Stedenbouwkundig bureau Wissing 6 december 2018