



Gemeente Voorschoten

Schriftelijke vragen
ex Artikel 39 Reglement van Orde gemeenteraad Voorschoten

Datum	12 maart 2024	Datum verzending	14 maart 2024
Nummer vraag	348	Behandelaar	Martin Mulder
Ons zaaknummer	Z/24/083956/387436	Portefeuillehouder	Wethouder De Bruijn
		Bijlage	
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen 348 GL Leegstand centrum		

Geachte Raad,

Door de PvdA en Groenlinks fractie hebben op 19 februari 2024 vragen gesteld met betrekking tot de leegstand centrum

Aanleiding: Als PvdA en GroenLinks fracties zien we met lede ogen aan dat steeds meer winkelpanden in het centrum van Voorschoten leeg komen te staan. De afgelopen maanden lijkt er zelfs een versnelling in de leegstand op te treden. Bijgevoegde foto's geven een impressie van de stand van zaken op 17 februari 2024.

In juli 2023 werd met het vaststellen van de Centrumvisie richting gegeven aan het terugdringen van de leegstand. Het College heeft aangekondigd dat er structurele veranderingen in 2024 op stapel staan. Zo zal op 11 april in de gemeenteraad gesproken worden over de omgeving van Kruispuntkerk, op 26 september over het Uitvoeringsprogramma Ontwikkelvisie Centrum (oorspronkelijk gepland eind Q2 2024) en op 12 december over de Herinrichting van het Treubplein. Ook in het coalitieakkoord 'Voorschoten in Verbinding Vooruit' spreken de coalitiepartijen de ambitie uit voor een gezellig en levendig centrum.

De PvdA en GroenLinks maken zich al langer zorgen over de staat van ons centrum en verzoekt het College daarom de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden. De eerste vraag richt zich specifiek op de noordflank van het centrum, de overige zijn algemeen van aard

De beantwoording van deze vragen treft u hieronder aan.

Gemeente Voorschoten

Leidseweg 25 | Postbus 393, 2250 AJ Voorschoten | T 14071 | E gemeente@voorschoten.nl | www.voorschoten.nl
BTW NL 001797621B01 | KvK 27381083 | IBAN NL43 BNGH 0285 0796 70 | BIC BNGHNL2G



Vraag 1. Het uitvoeringsprogramma ontwikkelvisie centrum zal zich de komende periode vooral richten op de noordflank van het centrum. Zoals uit bovenstaande blijkt zal – op zijn vroegst – pas eind 2024 besluitvorming hebben plaatsgevonden over de herinrichting van de noordflank. De start van de concrete werkzaamheden is niet voor 2025 of 2026 te verwachten. Welke visie en welke uitgangspunten hanteert het college voor wat betreft het bestrijden van leegstand in de noordflank in de periode tussen nu en het moment dat eerste spades in de grond gaan?

Antwoord 1. Het college is voornemens een versnelling aan te brengen m.b.t. de ontwikkelvisie centrum. De uitvoeringsagenda wordt i.p.v. Q4 2024 nu behandeld in de raad van 4 juli 2024. Daarnaast wil het college naast ontwikkeling van de Noordflank (waaronder Kruispuntkerk raad van april), ook komen met een planning t.b.v. de aanpak openbare ruimte op het Treubplein, Voorstraat, Schoolstraat. Ook komt het college bij de behandeling van de uitvoeringsagenda alvast met een planning ter aanpak van de Zuidflank.

Realiteit is echter wel dat deze ontwikkelingen niet eerder dan einde 2024 zullen aanvangen en de uitvoering afhankelijk is van beschikbare financiële middelen de komende jaren.

Net als in vele andere gemeentes neemt de noodzaak van fysieke winkels in Voorschoten af. Een ontwikkeling waar naar verwachting geen verandering in gaat komen, hetgeen vraagt om een duidelijke visie voor de komende jaren.

Op hoofdlijnen is de visie van het college om structureel de leegstand van het centrum tegen te gaan gericht op de volgende zaken:

- Aantrekkelijker maken van de openbare ruimte (groen, looproutes, verblijfs-elementen, terrassen), met als doelstelling een langere verblijfsduur. Meer woningen toevoegen en meer diensten en culturele activiteiten richting het centrum te verplaatsen. Dit om meer bezoekers te genereren. Denk hierbij aan de ontwikkelvisie centrum, ook ontwikkeling gemeentehuis met bibliotheek en ontwikkeling in en rondom de Kruispuntkerk zullen een bijdrage leveren.

Momenteel werkt het college ook actief aan het gezond houden van het huidige winkelbestand, i.c.m. het vinden van nieuwe winkeliers door de volgende acties:

- Er wordt ingezet op versterken en ondersteunen van de huidige winkeliers. Bijvoorbeeld door het initiatief "digitalisering werkt" vanuit economie071, waarbij winkeliers worden ondersteund en geholpen met hun digitale ontwikkeling. We zien namelijk dat succesvolle winkeliers in ons centrum niet alleen uitgaan van aanloop uit de straat, maar ook een gedeelte omzet uit online halen. Bijvoorbeeld door verkoop via platforms als bol.com.



- Daarnaast wil het college de aanwezigheid en vindbaarheid van het ondernemers klankbord (OKB) verbeteren voor ondernemers. Het OKB adviseert en ondersteunt ondernemers met vragen over beschikbare subsidies, fondsen of geeft financieel inzicht en biedt trainingen m.b.t diverse ondernemersvaardigheden.
- Binnenkort zal er ook subsidie aangevraagd kunnen worden op basis van bijdrage aan de economische agenda.
- Afgelopen jaren zet onze centrum manager zich ook in tegen de leegstand. Hij onderhoudt intensieve contacten met (potentiële) ondernemers en pandeigenaren en probeert ook te matchen tussen (potentiële) winkeliers en panden.
- De wethouder zelf heeft ook gesprekken met ondernemers en pandeigenaren met de doelstelling ontwikkelingen te versnellen of forceren, ook contacteert de wethouder (bijvoorbeeld via franchise- of ondernemersbeurzen) potentiële ondernemers.
- Een belangrijke succesfactor is logischerwijs de bezoekersaantallen omhoog brengen richting het centrum. Naast structurele oplossingen zoals benoemd hierboven heeft dit college focus op behoudt van onze "dragende" evenementen in het dorp om deze "traffic" te behouden.
- De centrum manager zet zich in om meer activiteiten en evenementen in het dorp te organiseren zoals bijvoorbeeld Halloween, modeshows, et cetera.
- Het actief benaderen van ondernemers in andere dorpen en franchiseorganisaties om te kijken of het mogelijk is een vestiging in Voorschoten te realiseren.
- Waar mogelijk werken we mee aan wijziging van het bestemmingsplan wanneer dit past binnen de vastgestelde centrumvisie.
- U bent eind 2023 geïnformeerd over de beëindiging van het convenant met de marketingstichting VoorWaar. Een van de redenen voor beëindiging is dat Voorschoten wil inzetten op concrete acties en campagnes om bezoekers uit de regio "Vaker naar Voorschoten" te laten komen. Dit pakt de gemeente nu zelf op met behulp van een lokale werkgroep bestaande uit o.a Voorschotense (horeca) ondernemers, cultuurtrekkers, VVV. Hier wordt u binnenkort verder over geïnformeerd.

Aanvulling m.b.t actualiteit kantoorruimte gemeente in centrum

De huisvesting van Oekraïense vluchtelingen in het gemeentehuis zorgt voor extra druk op de bestaande werkplekken en overleg ruimten. Aangezien er voorlopig nog geen einde in zicht is van de crisis in Oekraïne is ook de verwachting dat het gedeelte dat nu wordt gebruikt voor de opvang niet beschikbaar komt.

Daarnaast zijn we bezig om plannen te maken over de toekomst van de huisvesting van de ambtelijke organisatie, een project dat verschillende fases kent. Fase 1 is nagenoeg afgerond, maar voor het vervolg (en afhankelijk van de te maken keuzes) is hier voorlopig nog geen

Gemeente Voorschoten

tastbaar resultaat van te verwachten. In de tussenliggende periode dient niet alleen invulling te worden gegeven aan het tekort aan specifieke werkruimtes, maar ook zijn de huidige voorzieningen niet passend bij een moderne werkgever en schrikt het kandidaten af.

Het college heeft gevraagd een aantal locaties te onderzoeken waar wij (**tijdelijk voor circa 5 jaar**) werk- en overlegplekken kunnen realiseren voor de collega's. Specifiek is gevraagd om ook te kijken naar de mogelijkheden om in het centrum locaties te kunnen gebruiken.

Randvoorwaarden:

- Op korte (loop)afstand < 5 min
- Contactmogelijkheid inwoners/ondernemers
- Pop-up balie voor interessante projecten, thema's
- Goed zichtbaar voor inwoners/ondernemers
- Snel beschikbaar (<3 maanden gereed)

Hiervoor zijn een aantal panden in de nabijheid onderzocht. Uiteindelijk is de keuze gevallen op de volgende panden: Schoolstraat 13, Schoolstraat 19 en Treubplein 3. Vooral omdat ze aan de voorwaarden voldoen en ze van binnenuit te verbinden zijn met elkaar.

Treubplein 3 is vooral geschikt voor de pop-up balie, de andere twee voor gebruik als werk- en vergaderplek. Er zijn in Voorschoten eigenlijk geen kantoorruimten te vinden die op korte afstand van het bestaande gemeentehuis liggen en voldoen aan de andere randvoorwaarden. Hoewel het college het liefst het centrum gevuld ziet worden met hoogwaardige winkels of horeca, is de realiteit dat bovenstaande panden allen al langer leeg staan en er in de tussentijd zich geen passende ondernemers hebben gemeld. Ook voor de komende maanden is er geen zicht op andere invulling. Dit in combinatie met bovengenoemde overwegingen, het tijdelijk karakter en de doelstelling meer dienstverlening naar het centrum te verplaatsen maakt dat het college van mening is dat het huren van deze panden ten behoeve van de gemeente een serieuze overweging is. Daarbij is het college van mening dat activiteit in deze panden beter bijdraagt aan het centrum dan nog jaren leegstand. Het college moet nog een definitief besluit nemen, de benodigde omgevingsvergunning wordt momenteel voorbereid en wordt zo snel als mogelijk aangevraagd.

Vraag 2. Wat wordt er nu al gedaan aan het tegengaan van leegstand in het centrum van Voorschoten? Welke initiatieven neemt de gemeente daarbij?

Antwoord 2. Zie antwoord bij vraag 1.

Vraag 3. Er wordt gezegd dat de huren van de winkelpanden te hoog zijn. Kan het College zeggen of de huren veel hoger liggen dan in onze omgeving?

Antwoord 3. Uit een eerste scan puur kijkende naar winkelpanden in centra in de regio liggen de huurprijzen op of net onder het gemiddelde. Oegstgeest is gemiddeld duurder. Desalniettemin

Gemeente Voorschoten



variëren huurprijzen sterk o.b.v. ligging, aantal m2 of tussen pandeigenaren. Dit maakt het lastig hier een definitieve conclusie uit te trekken. De winkelpanden zijn in het bezit van commerciële partijen, waar door marktwerking een prijsniveau ontstaat. De invloed van de gemeente op huurprijzen is minimaal.

Vraag 4. Voert het College gesprekken met pandeigenaren over deze situatie? Zo ja, wat zijn de uitkomsten hiervan? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4. Ja, zie ook antwoorden bij vraag 1. Zowel centrum manager, ambtelijk als bestuurlijk worden diverse gesprekken gevoerd. Enkele pandeigenaren zijn zich bewust van de markt en denken goed mee, door bijvoorbeeld een huur-ingroeimodel te bieden, de eerste maanden gratis, of huur o.b.v. omzet te bieden.

Vraag 5. Welke instrumenten heeft het College tot haar beschikking om bedrijven te verleiden zich in Voorschoten te vestigen?

Antwoord 5. De instrumenten die het college heeft zijn zeer beperkt. In best practices door het land is het bieden van een toekomstvisie met ontwikkeling, maar ook een goede begeleiding en dienstverlening richting (potentiële) ondernemers vanuit de gemeente gezien zeer van belang. Er bestaan ook modellen waarbij potentiële ondernemers worden gestimuleerd door een financiële incentive. Het college onderzoekt momenteel de mogelijkheden voor een pilot met betrekking tot dat laatste.

Vraag 6. Zijn er al concrete plannen om bedrijfspanden om te zetten naar geschikte woonruimte? Zo ja, welke zijn dat? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6. Er bestaan enkele initiatieven, maar nog niet zo concreet om te kunnen delen. Het college kijkt hier met een positieve blik naar. Ook zijn in de voorloper van het centrum, de Leidseweg, panden omgezet naar dubbelbestemming om toekomstige bewoning mogelijk te maken.

Vraag 7. Welke resultaten heeft de centrummanager in Voorschoten de afgelopen periode behaald in het terugdringen van de leegstand? Heeft deze persoon voldoende middelen tot zijn beschikking om de leegstand adequaat terug te dringen?

Antwoord 7. Zie allereerst ook de antwoorden op vraag 1. De centrummanager heeft onder andere geïnvesteerd in het identificeren en contacten van de diverse pandeigenaren. Daarnaast heeft de centrummanager meerdere potentiële winkeliers gevonden en/of begeleid. Enkele voorbeelden:

- Frommes damesmode
- LekkerIst (helaas inmiddels verhuisd naar Leiden)
- Dune uitvaartbegeleiding
- Sahara Rosé skincare

Gemeente Voorschoten



Gemeente Voorschoten

- B-Esthetics
- Sandy Loetje kinderkleding
- By Dani tweedehands kinderkleding
- Otori (met name begeleiding na overname)
- Eyelux (gesprekken m.b.t verhuizing).

De centrum manager heeft 24 uur te besteden, binnen dat tijdsbestek voert hij ook andere zaken uit voor de centrumwinkeliers. Denk ook aan de organisatie van activiteiten, evenementen, afstemming et cetera. Meer uren toevoegen specifiek gericht op bestrijden leegstand is een overweging, echter is niet zeker of dit veel extra op zal leveren gezien de afhankelijkheid van de markt. Overige instrumenten of middelen zoals eerder genoemd, zoals bij vraag 5, zouden mogelijkwijs een positieve invloed kunnen hebben.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Watingen,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Gemeente Voorschoten

Leidseweg 25 | Postbus 393, 2250 AJ Voorschoten | T 14071 | E gemeente@voorschoten.nl | www.voorschoten.nl
BTW NL 001797621B01 | KvK 27381083 | IBAN NL43 BNGH 0285 0796 70 | BIC BNGHNL2G