

Gemeente Lisse

Centrumaanpak Lisse



Gemeente Lisse

Centrumaanpak Lisse

Opdrachtgever:

Gemeente Lisse

Contactpersoon:

Mevrouw A. Jonquiere

Projectteam DTNP:

De heer W. Frielink
Mevrouw J. Doggen

Projectnummer:

2466.0823

Datum:

27 januari 2025

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83
E info@dtnp.nl
W www.dtnp.nl

Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Centrumaanpak Lisse

Het centrum van Lisse, dat vele gezichten kent, variërend van het gezellige plein 't Vierkant en de groenere kleinschalige Kanaalstraat tot het meer monofunctionele winkelcentrum Blokhuis, staat onder druk. De afnemende winkelfunctie en uitdagingen op het gebied van verkeer, wonen en klimaat vragen om een andere kijk op het centrum.

Samen werken aan een toekomstbeeld voor het centrum

Op dit moment mist er een gemeenschappelijke visie over wat Lisse kan en wil zijn als centrum. De huidige veranderingen in consumptiegedrag en vrijetijdsbestedingen en ruimtelijke opgaven zoals het veranderende klimaat vragen om aanpassingen en een nieuwe blik op het gebruik van het centrum en de daarbij passende inrichting. Het doel van deze toekomstvisie is dan ook om duidelijke keuzes te maken over de gewenste ruimtelijk-functionele ontwikkeling van het centrum.

Aan adviesbureau DTNP is opdracht gegeven om in drie fases te komen tot een toekomstvisie met uitvoeringsagenda voor het centrum van Lisse.

Om tot een zo breed mogelijk gedragen visie te komen, is het van belang om gezamenlijk aan de slag te gaan

met de huidige en toekomstige uitdagingen. In overleg met ondernemers, eigenaren, bewoners en bezoekers is er de afgelopen tijd gewerkt aan deze gezamenlijke toekomstvisie met uitvoeringsagenda.

Drie fases: diagnose, toekomstvisie en uitvoeringsagenda

Het proces om te komen tot de toekomstvisie met uitvoeringsagenda bestond uit drie fasen. In dit rapport komen de eerste twee fasen aan bod:

1. **Analyse/diagnose:** In de eerste fase is de balans opgemaakt: Wat is de stand van zaken? Hoe wordt het centrum van Lisse gebruikt? En: welke opgaven komen er op het centrum af? De diagnose is belangrijk om de keuzes in de visie te begrijpen.
2. **Visie:** Als antwoord op de opgaven en de bijbehorende uitdagingen is de toekomstvisie opgesteld. Hoofdvraag: Hoe ziet het centrum van Lisse er in de toekomst uit?

De derde fase, **de uitvoeringsagenda**, is een apart document waarin de governance-structuur en een projectenlijst met prioritering, rollen en verantwoordelijkheden is opgenomen om de visie tot uitvoering te laten komen.

Leeswijzer

In het eerste deel, diagnose, wordt het vertrekpunt geformuleerd, met aandacht voor de ligging en positie van Lisse in de regio, het aanbod in de gemeente en in het centrum en de ruimtelijke analyse. Ook de landelijke trends en ontwikkelingen komen aan bod. De diagnose wordt afgesloten met de hoofdpogaven en drie mogelijke scenario's voor de toekomst.

In het tweede deel, de toekomstvisie, wordt de ruimtelijk-functionele visie voor het centrum opgebouwd aan de hand van een aantal thematische kaartlagen.

Deel 1 | Diagnose

Vertrekpunt

- 1.1 Ligging en positie in de regio
- 1.2 Aanbod gemeente
- 1.3 Aanbod centrum Lisse
- 1.4 Ruimtelijke analyse
- 1.5 Groot centrum voor een relatief kleine kern

Trends en ontwikkelingen

- 2 Trends en ontwikkelingen publiek programma

Diagnose

- 3.1 Groei verzorgingsgebied, minder druk op centrum?
- 3.2 Voor wie?
- 3.3 Opgaven voor het centrum
- 3.4 Drie scenario's

1

Deel 2 | Toekomstvisie

22

2

-  De visie: van centrum naar authentiek dorpshart 23
-  Ruimtelijk-functionele structuur: concentratie van voorzieningen 24
-  Sleutelproject: transformatie Koninginneweg en Julianastraat 28
-  Sleutelproject: herontwikkeling Blokhuis 29
-  Routing en mobiliteit 30
-  Sleutelproject: 't Vierkant, Heereweg en Kanaalstraat autoluw 33
-  Openbare ruimte: ruimte voor ontmoeting en verblijven 34

11

12

Bijlagen

15

- 16 Bijlage 1 Dubbeldorp Lisse en Lisserbroek 38
- 17 Bijlage 2 Gemeentelijke speerpunten 39
- 19 Bijlage 3 Resultaten werkatelier 1 40

INHOUD



Deel 1 | Diagnose

In dit eerste deel wordt de balans opgemaakt: wat is de stand van zaken? Hoe wordt het centrum van Lisse gebruikt? En: welke opgaven komen er op het centrum af? De inhoud van de diagnose is belangrijk om de keuzes in de toekomstvisie te begrijpen.

Vertrekpunt



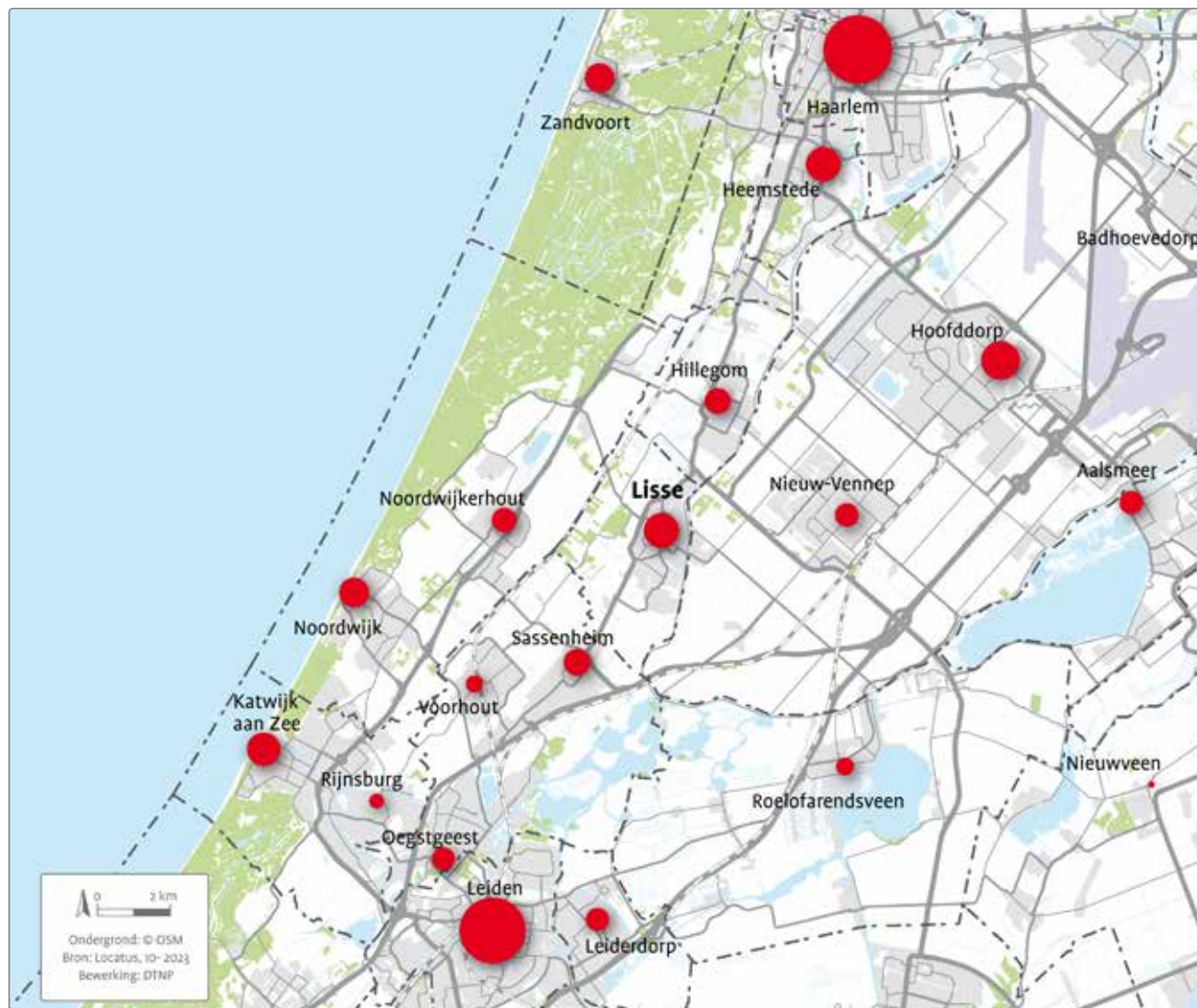
1.1 Ligging en positie in de regio

Bloemendorp Lisse (ca. 23.400 inwoners^a) is een van de vier hoofddorpen in de duin- en bollenstreek, een uniek landelijk gebied midden in de Randstad, tussen de grote steden Haarlem en Leiden. Van oudsher heeft het centrum van Lisse een regiofunctie voor de omliggende dorpen.

Lisse ligt centraal in de duin- en bollenstreek, centraal tussen Haarlem en Leiden in. Ondanks deze centrale ligging is de verbinding met de omliggende regio beperkt. Het dorp heeft geen snelwegen in de directe nabijheid, en een treinstation ontbreekt. Ook de ringvaart aan de oostzijde zorgt ervoor dat het dorp minder goed bereikbaar is.

Het verzorgingsgebied van het centrum beperkt zich mede daardoor voornamelijk tot Lisse zelf en de direct omliggende gemeenten: Hillegom, Haarlemmermeer (voornamelijk Lissersbroek), Noordwijk en Teylingen. Uit het koopstromenonderzoek^b blijkt dat van de totale omzet aan dagelijkse artikelen (supermarkt, drogist, versspeciaalzaak) in het centrum circa 80% uit de ge-

Centrumgebieden in de regio geschaald naar omvang in m² winkelvloeroppervlak (wvo)



a CBS (2024).

b I&O Research et al. (2022), Koopstromenonderzoek Randstad 2021.

meente Lisse komt. De overige omzet komt uit Haarlemmermeer, Noordwijk en Hillegom.

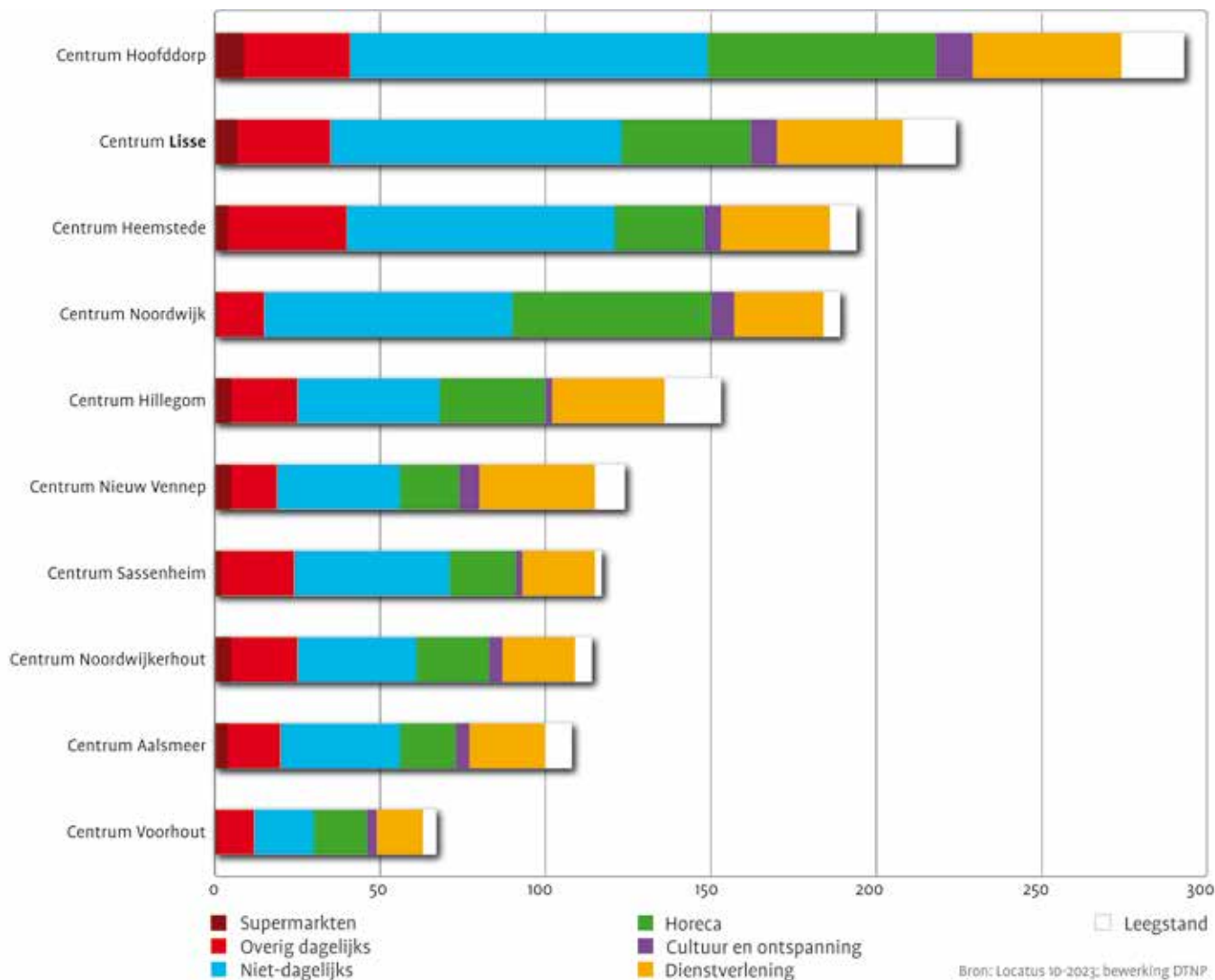
Van de totale omzet aan niet-dagelijkse artikelen (mode, huishoudelijk etc.) in het centrum komt circa 44% uit de gemeente Lisse. Meer dan de helft van de omzet komt uit andere omliggende gemeenten: Haarlemmermeer, Teylingen, Noordwijk en Hillegom.

Streekfunctie Lisse

De streekfunctie van het centrum van Lisse is zichtbaar in de niet-dagelijkse omzet, die dus voor meer dan de helft uit omliggende gemeenten komt. Kanttekening hierbij is dat de gemeente Lisse klein van omvang is, met alleen het dorp Lisse en weinig tot geen buitengebied. De toevloeiing van buiten de gemeente ligt al snel hoger in dit geval.

Lisse heeft, passend bij de streekfunctie, het grootste niet-dagelijks winkelaanbod in de streek, al is het verschil met de omliggende dorpen in de regio beperkt. Alleen het centrum van Hoofddorp heeft een groter aanbod, maar dat is ook een plaats met substantieel meer inwoners (ca. 80.000), en met een ander soort winkelaanbod (overdekt planmatig winkelcentrum met grotere winkels en met meer ketens etc.).

Aanbod in aantal verkooppunten van centra van steden en dorpen in de regio



1.2 Aanbod gemeente

De voorzieningenstructuur in de gemeente Lisse bestaat naast het centrum uit: wijkwinkelcentrum Poelmarkt in het zuiden, een bedrijventerrein met onder andere Action in het noorden, en daarnaast verspreid gelegen winkels zoals Intratuin en bouwmarkten.

Centrum: de meeste voorzieningen

Het aanbod in de gemeente is sterk geconcentreerd (ca. 77%) in het centrum van Lisse. Hier zijn de meeste (ca. 208) van de 270^a voorzieningen gevestigd, inclusief een sterk boodschappenaanbod.

Poelmarkt: enige andere boodschappenlocatie

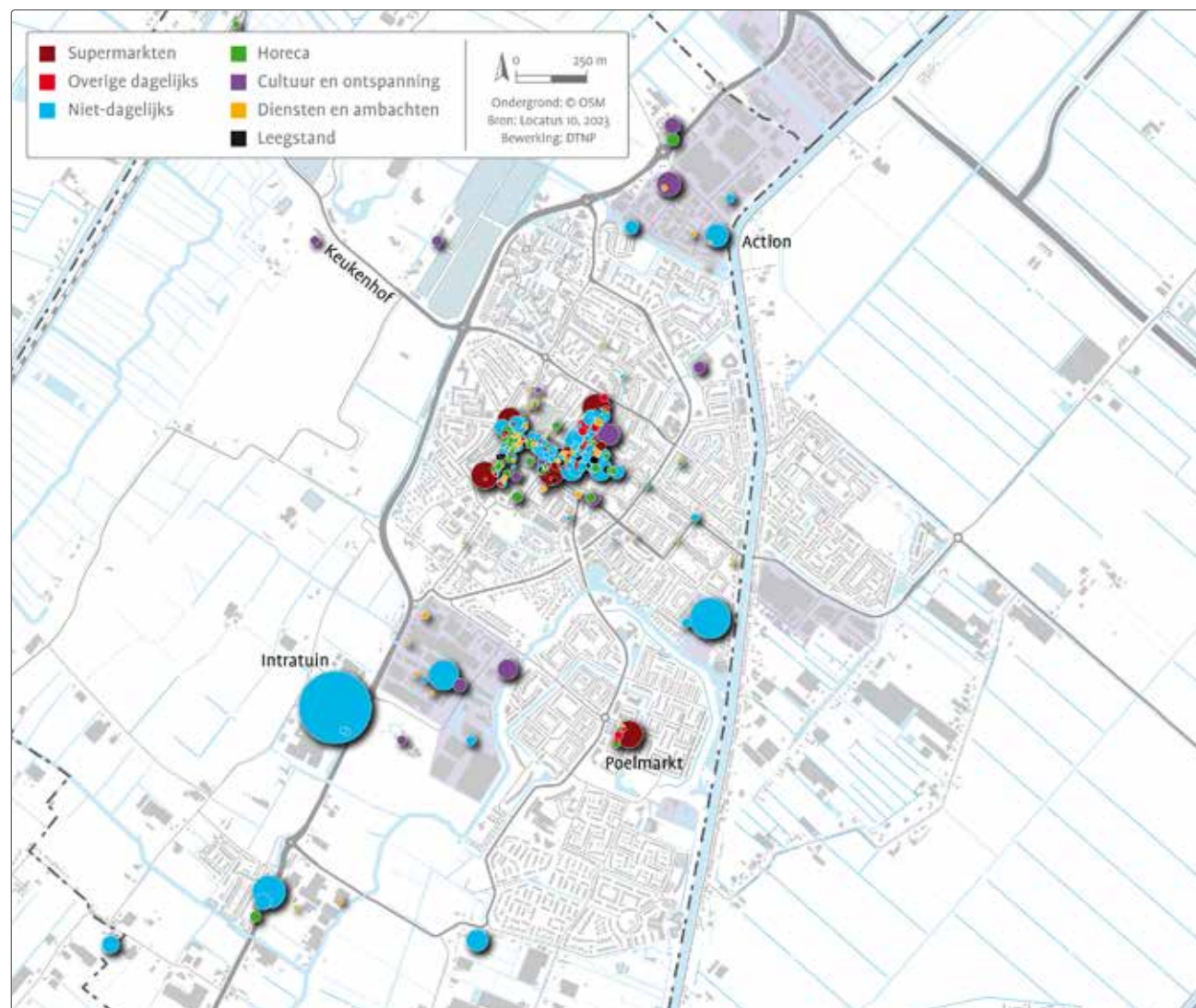
Poelmarkt is het enige wijkwinkelcentrum in de gemeente en de enige locatie, naast het centrum, met boodschappenaanbod. Door de goede ligging van het winkelcentrum en de moderne uitstraling functioneert het winkelcentrum goed.

Bedrijventerrein en verspreid: niet-dagelijks aanbod

Op de overige locaties is voornamelijk grootschalig niet-dagelijks winkelaanbod gevestigd, zoals Action, Intratuin, een kringloopwinkel, bouwmarkten en meubelzaken.

^a Locatus (oktober 2023)

Verkooppunten gemeente Lisse geschaald naar m² wvo



1.3 Aanbod centrum Lisse

Het centrum van Lisse heeft een kenmerkende Z-structuur, waaraan het grootste deel van het aanbod gevestigd is. De afgelopen jaren loopt het aanbod in het centrum terug. Tussen de start (2023) en afronding (2024) van dit rapport is het aanbod opnieuw verder afgenomen.

Inwonertal groeit, aantal functies neemt af

Het niet-dagelijkse winkelaanbod (mode e.d.) is flink gekrompen tussen 2016 en 2024: het aantal winkels nam af met 22% (van 109 naar 85) en de omvang van dat aanbod nam af met circa 21% (van 19.600 naar 15.400 m² wvo). Deels is dit opgevangen door een groei van het dagelijkse aanbod (van 31 naar 34 winkels, en van 7.700 naar 7.900 m² wvo), maar ook is een deel getransformeerd naar een niet-commerciële functie. De leegstand is in omvang (van 3.900 naar 4.100 m² wvo) en aantal panden (van 11 naar 19) gegroeid. Onder aan de streep is er een krimp van het totale aanbod. Tegelijkertijd is het aantal inwoners in Lisse licht gegroeid (van ca. 22.600 in 2016 naar ca. 23.400 in 2024). Groei van het aantal inwoners en daling van het aanbod is een teken dat het centrum onder druk staat.

Aanbod verspreid door het centrum

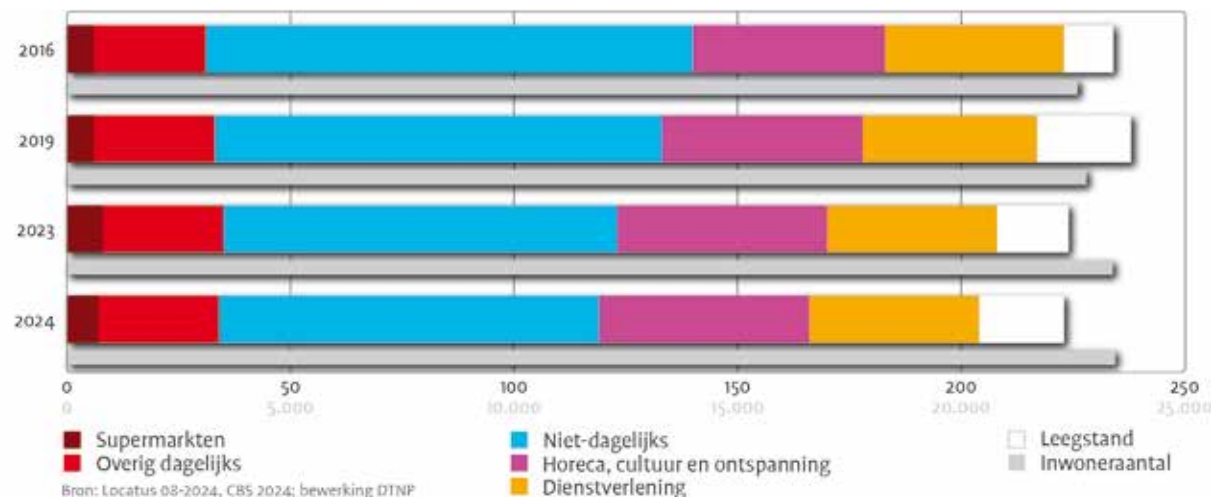
De branchekaarten op pagina 7 laten de spreiding zien van het voorzieningenaanbod in het centrum.

- Het **dagelijks winkelaanbod** (34 vkp's, ca. 7.900 m² wvo) is sterk aanwezig in het centrum. Er zijn vier grotere supermarkten aanwezig (1.025-1.310 m² wvo per stuk); bij elke entree tot het centrum één. Aanvullend zijn er drie doelgroepensupermarkten (125-370 m² wvo) en overige dagelijkse winkels. Deze zijn in en rondom Blokhuis geconcentreerd.
- Het **niet-dagelijks winkelaanbod** (85 vkp's, ca. 15.400 m² wvo) concentreert zich in Blokhuis en het aangrenzende deel van de Kanaalstraat.
- Het **horeca-aanbod** (39 vkp's, ca. 3.400 m² wvo) is verspreid door het centrum aanwezig. Ondanks dat 't Vierkant de enige pleinruimte in het centrum is

met terrasruimte, is de horeca niet sterk geconcentreerd rond het plein.

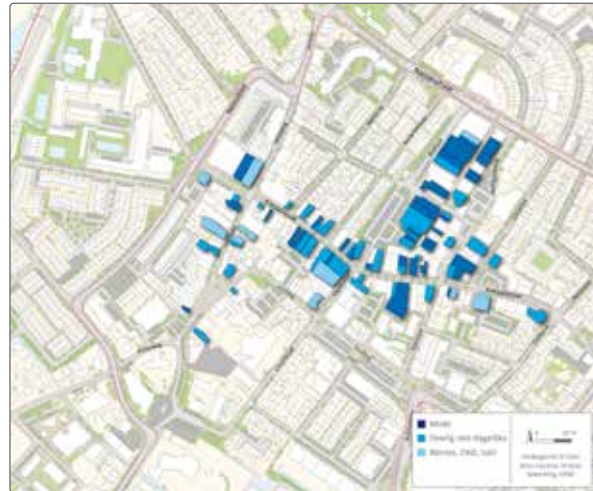
- **Cultuur en ontspanning** (8 vkp's), zoals de bibliotheek, het museum en de bioscoop, liggen meer aan de randen van het centrum.
- **Diensten en ambachten** (38 vkp's), zoals kappers en makelaars zijn eveneens verspreid, maar hebben een lichte concentratie op de hoek Heereweg-Kanaalstraat.
- Er is **leegstand** in het centrum (19 vkp's, ca. 4.100 m² wvo), bovendien is er her en der verkapte of aanstaande leegstand. Het grootste deel hiervan is frictieleegstand, een aantal panden staan langdurig leeg.

Ontwikkeling aantal verkooppunten in centrum Lisse in verhouding tot ontwikkeling inwonertal





Supermarkten en overig dagelijks aanbod (bron: Locatus, 10-2023)



Niet-dagelijks aanbod (bron: Locatus, 10-2023)



Horeca aanbod (bron: Locatus, 10-2023)



Cultuur en ontspanning (bron: Locatus, 10-2023)



Diensten en ambachten (bron: Locatus, 10-2023)



Leegstand (bron: Locatus, 10-2023)

1.4 Ruimtelijke analyse

Het centrum van Lisse is goed bereikbaar, met parkeerterreinen en -garages dicht tegen de voorzieningen aan. De hoeveelheid parkeerplaatsen en -locaties, en de daarbij benodigde verkeersruimte zorgt ervoor dat de grote pleinruimtes in het centrum gedomineerd worden door verkeer en minder geschikt zijn voor verblijven.

Ruime parkeercapaciteit tot aan de voorzieningen

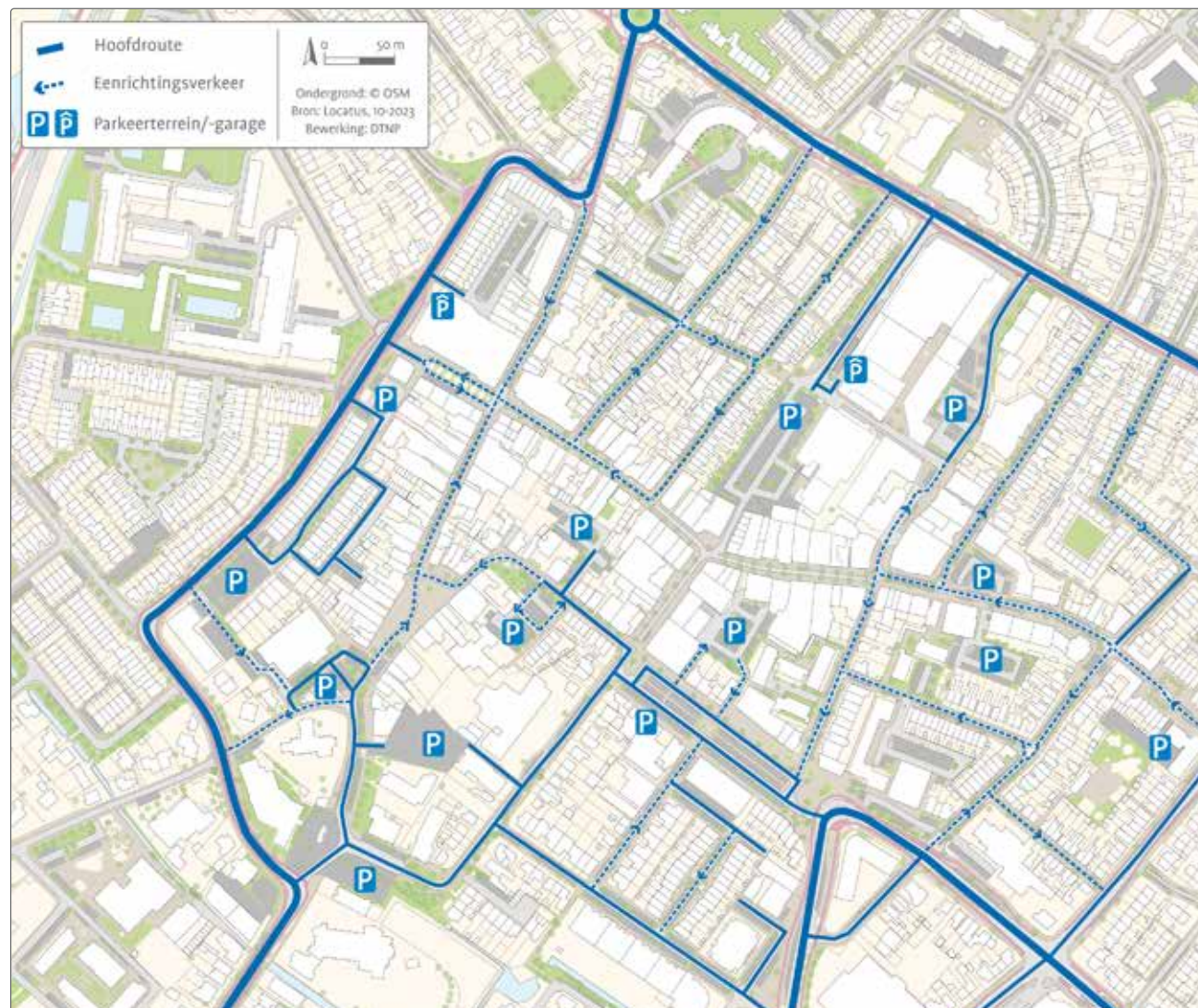
Het centrum van Lisse heeft uitgebreide parkeervoorzieningen. Bij alle supermarkten, maar ook verspreid door het centrum zijn er diverse parkeerhoven. Alle parkeerterreinen en de twee parkeergarages liggen dicht op de voorzieningen, die voor de auto dus goed ontsloten zijn.

Blokhuis en het aangrenzende deel van de Kanaalstraat zijn als voetgangersgebied de enige straatsdelen waar geen auto rijdt en waar de voetganger centraal staat.

Grotere pleinruimtes voor parkeren

Het centrum heeft een aantal grotere pleinruimtes. Bijna al deze pleinruimtes zijn ingericht op parkeren. Dit draagt bij aan de goede bereikbaarheid van het cen-

Verkeers- en parkeerstructuur centrum Lisse



trum, maar daardoor zijn er dus geen grote verblijfspleinen waar ontmoeting kan plaatsvinden.

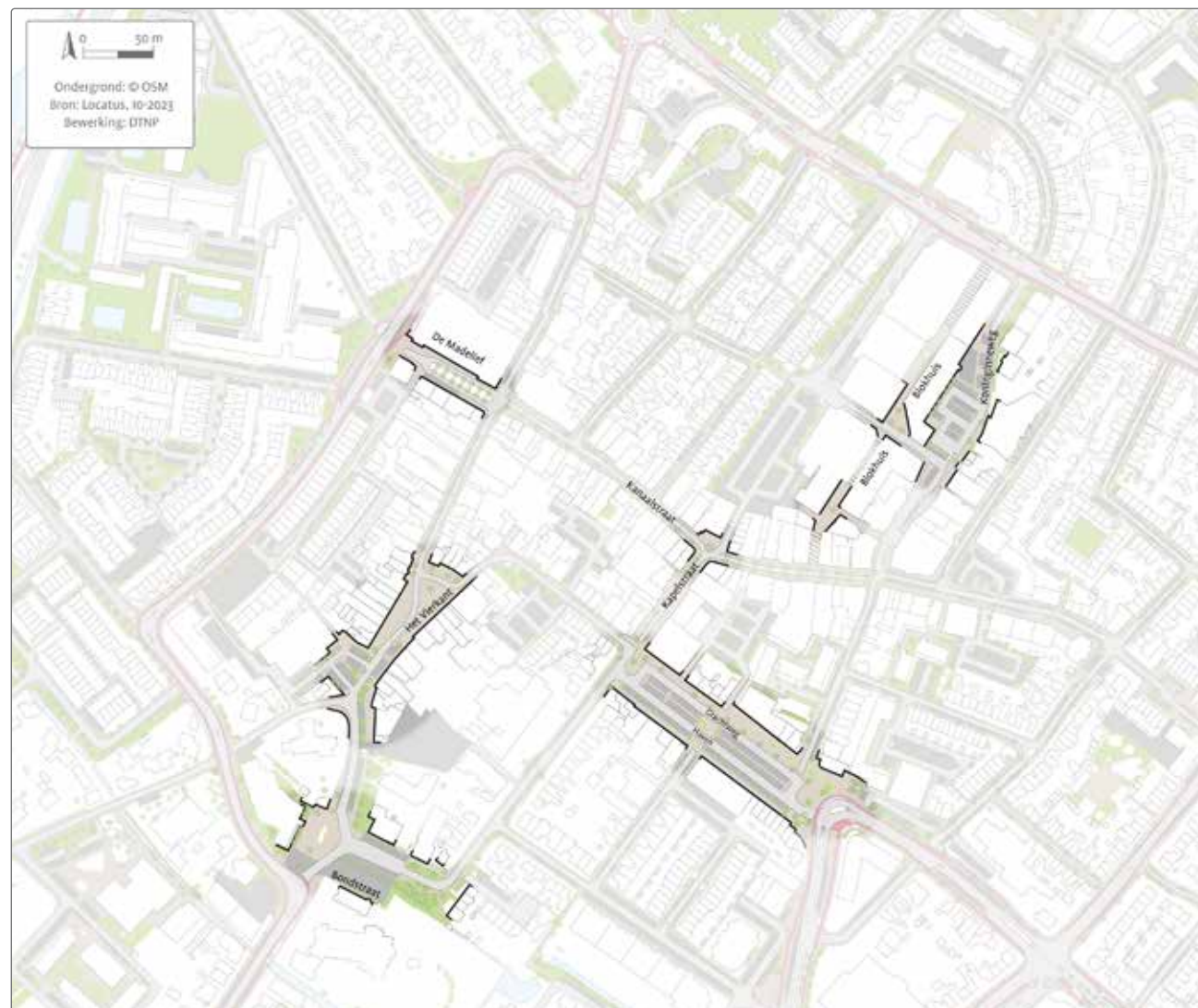
Uitzondering hierop is 't Vierkant. Dit plein bestaat voor een groot deel uit verblijfsruimte, waar terrassen kunnen staan. Maar het plein maakt ook deel uit van de verkeersroute door het centrum.

Kleinere verblijfsruimtes

De pleinruimtes in het voetgangersgebied in Blokhuis en rondom de boom in het midden van de Kanaalstraat zijn wel verblijfspleinen. Dit zijn wel de kleinere pleinen in het centrum, beperkt van omvang en (nog) niet volledig ingericht op ontmoeting.

Veel groene straten

In de overige openbare ruimte staan veel bomen of ander kleinschalig groen. Met name de Kanaalstraat heeft een groene uitstraling. Het Blokhuis daarentegen is versteender. Deze straat is recent wel heringericht, wat ten goede is gekomen aan de uitstraling van het gebied.



1.5 Groot centrum voor een relatief kleine kern

Lisse en Lisserbroek, met in totaal circa 26.700 inwoners, vormen het directe verzorgingsgebied voor het centrum van Lisse^a. In zowel winkelvloeroppervlak als in aantal verkooppunten is het centrum van Lisse een stuk groter dan centrumgebieden in vergelijkbare dorpen en steden met een inwoneraantal van tussen de 20.000 - 30.000.

Lisse, ontwikkeld voor de regiofunctie...

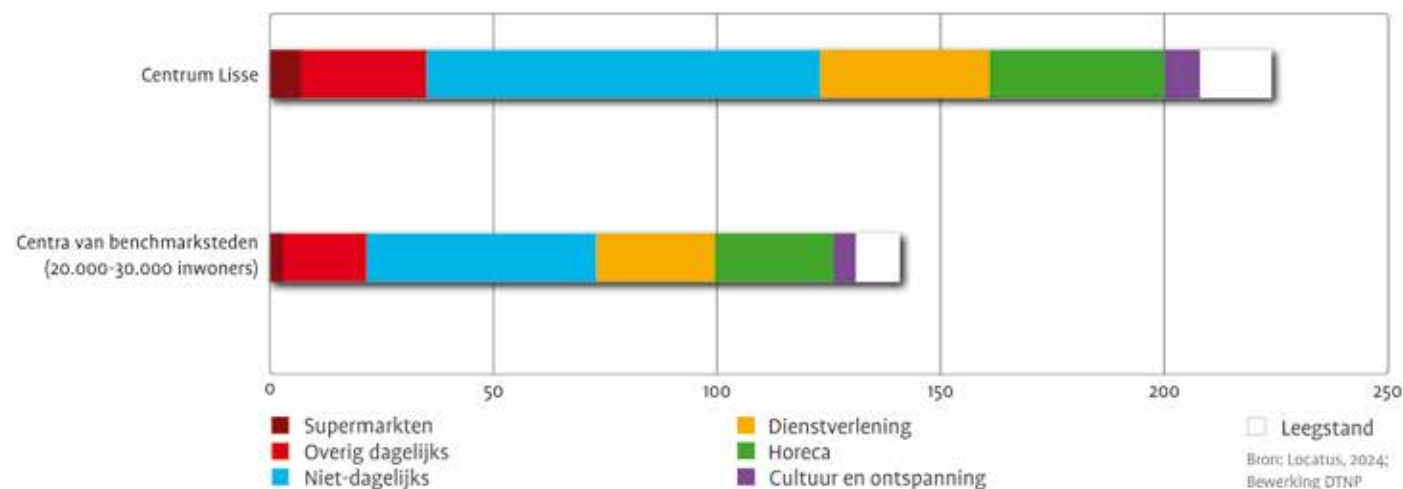
Het verschil in aanbod heeft enerzijds te maken met de regiofunctie die Lisse vanuit het verleden heeft. Door de vraag vanuit de regio heeft het centrum kunnen groeien. De planmatig ontwikkelde winkelruimte in het Blokhuis is hier een goed voorbeeld van.

....komt onder druk te staan

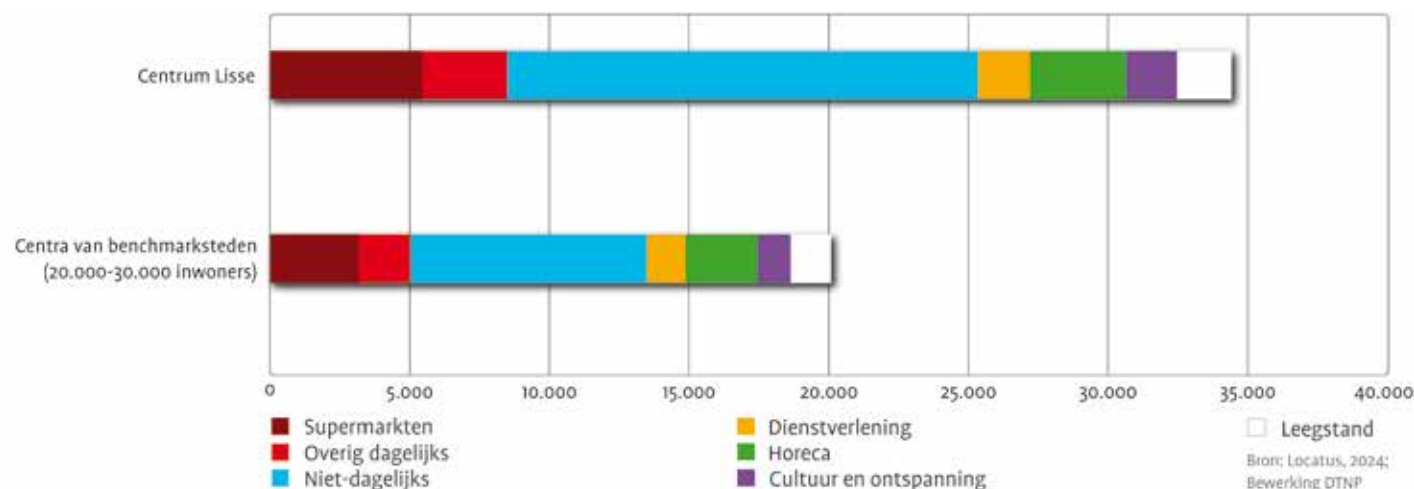
Het behoud of het versterken van de regiofunctie is geen vanzelfsprekendheid in de huidige context. Het is aannemelijk dat er in de toekomst druk komt te staan op het huidige winkelaanbod in het centrum van Lisse. Het verzorgingsgebied zal flink moeten groeien om het huidige aantal winkels in de benen te houden. Het is eerder aannemelijk dat het aantal winkels terug zal gaan lopen in de toekomst.

^a Zie bijlage 1

Aantal verkooppunten in centrum Lisse en in centra van benchmarksteden met vergelijkbaar inwonertal



Vierkante meter wvo in centrum Lisse en in centra van benchmarksteden met vergelijkbaar inwonertal



Trends en ontwikkelingen



2 Trends en ontwikkelingen publiek programma

In het verleden was 'winkelen' vanzelfsprekend de belangrijkste activiteit in een centrum. Als gevolg van de toename van online oriëntatie van consumenten nam de afgelopen jaren het fysieke winkelbezoek af en nam, mede door het wegvallen van landelijke ketens, in veel centra zoals dat van Lisse, de (winkel)leegstand toe. Dit vraagt om naar het centrum als geheel te kijken, in plaats van enkel als aankooplocatie.

Het aandeel online aankopen neemt al jaren sterk toe en heeft het winkellandschap flink veranderd. In de da-

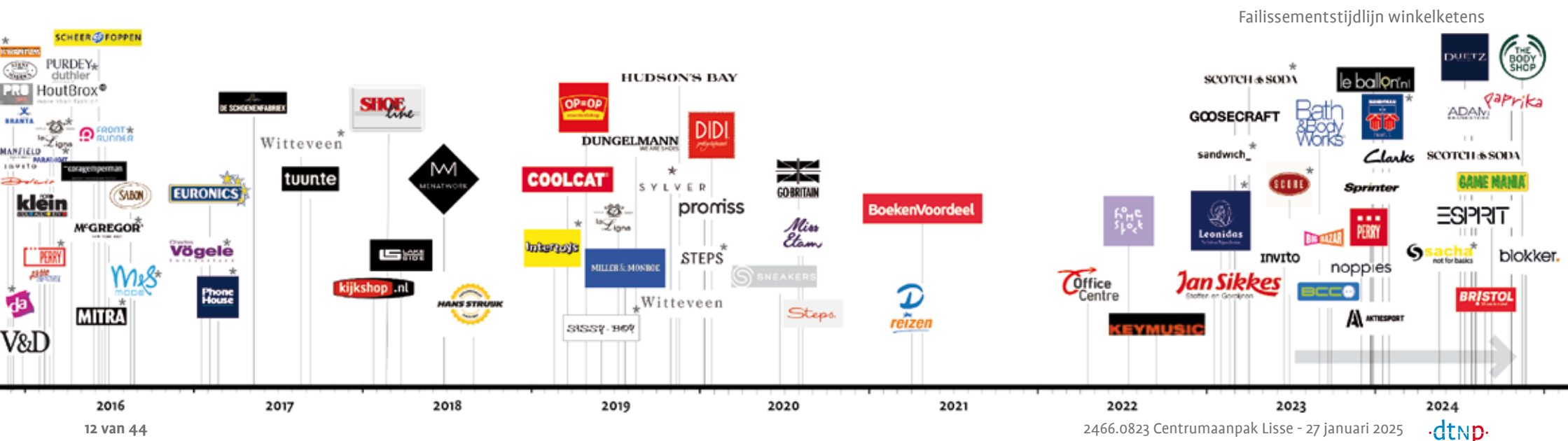
gelijke sector (supermarkten, drogisten en verszaken) was dit lange tijd nog beperkt, maar daar lag het online marktaandeel in de Randstad in 2021 ook al op circa 6%^a. In de niet-dagelijkse sector (mode, huishoudelijk, woninginrichting etc.) is de online markt al langere tijd een factor van betekenis. Winkelketens zijn hierdoor failliet gegaan of hebben hun strategie flink moeten aanpassen (minder vestigingen e.d.). Het aandeel online winkelen ligt in de niet-dagelijkse branches in de Randstad inmiddels rond de 30%.

a I&O Research et al. (2022), Koopstromenonderzoek 2021.

Ook in Lisse is het aandeel online aankopen, in voornamelijk de niet-dagelijkse sector, flink gegroeid tussen 2018 en 2021 (in de niet-dagelijkse sector van 25% naar 31%). Deze groei in online aankopen is ten koste gegaan van de binding aan de eigen gemeente (gedaald van 50% naar 43%). De afvloeiing naar andere gemeenten is hierbij gelijk gebleven (ca. 25%).

Coronacrisis versnelde online aankopen

De ontwikkelingen van online aankopen is door de coronacrisis van de afgelopen jaren in een stroomversnelling geraakt. Consumenten kozen er steeds vaker voor



online hun aankopen te doen, onder andere ook de boodschappen. Dit heeft ertoe geleid dat een grote groep ondernemers en consumenten kennis heeft gemaakt met het online aankoopkanaal.

Na de coronapiek is het aandeel online aankopen iets teruggevallen, maar het zit nog altijd boven de pre-corona trendlijn. Op de lange termijn zal de digitalisering, alleen al door de demografische ontwikkelingen (nieuwe generaties die met digitale mogelijkheden zijn opgegroeid), verder doorzetten, met gevolgen voor de behoefte aan fysieke winkels.

Een nieuw centrumgebied?

Ondanks de afname in het aantal winkels blijven winkels het belangrijkste bezoekdoel voor een centrum. Veranderingen in het consumentengedrag brengen wel een andere verhouding van functies teweeg. Horeca, dienstverlening en sociaal-maatschappelijke of culturele functies zijn belangrijke aanvullende bezoekdoelen. Bij een goede inpassing versterken de publieksfuncties elkaar.

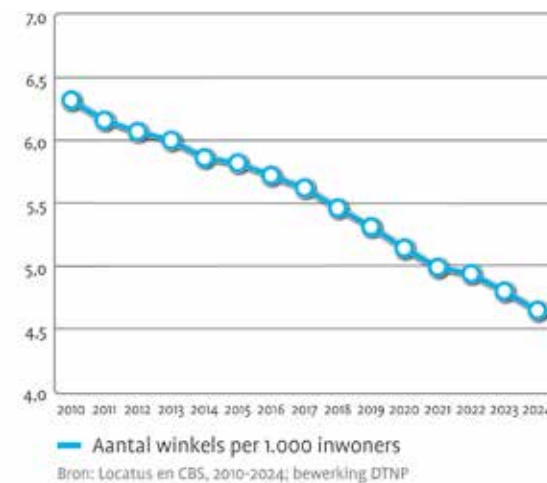
De consument is goed geïnformeerd en kritisch op het aanbod in een centrum. Als het aanbod niet (meer) verast of verleidt, wijkt men eenvoudig uit naar andere

centra (of naar online aankoopkanalen). Alleen dagelijkse en frequentbenodigde niet-dagelijkse artikelen (de boodschappen) worden nog altijd bij voorkeur zo dicht mogelijk bij huis gekocht, maar dan moet een bezoek comfortabel kunnen. Ook service en prijs/kwaliteit van producten zijn belangrijk.

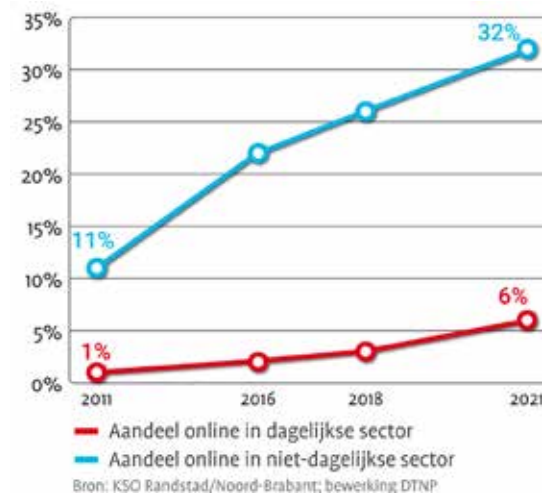
In de mode- en overige niet-dagelijkse branches en bij bijvoorbeeld horeca, kunst, cultuur en ontspanning zijn zowel 'bezoekgemak' als 'beleving' sleutelwoorden; ben je als centrumgebied niet meer onderscheidend, dan verlies je. Dit is ook zichtbaar in centra: bijzonder en uniek aanbod, bijvoorbeeld conceptstores, of merken met aandacht voor duurzaamheid worden hoog gewaardeerd. Ook toenemende aandacht voor herkomst en kwaliteit van etenswaren is zichtbaar bij onder andere biologische supermarkten en ambachtelijke versspecialzaken.

De visie op de toekomst van centrumgebieden is dus meer dan een visie op een aankooplocatie. De grote uitdaging is om de verschillende rollen van een centrum op een aantrekkelijke manier in een compact gebied te faciliteren (o.a. andere doelgroepen en nieuwe randvoorwaarden voor centrumbezoek).

Aantal winkels per 1.000 inwoners



Aandeel online in dagelijkse en niet-dagelijkse sector



Compacte centrumgebieden

Om in de veranderende tijden een zo divers mogelijk voorzieningenniveau te behouden, is het een veelgebruikte strategie om de publieksfuncties ruimtelijk te concentreren. Door bezoekersstromen te bundelen, blijft er vestigingsperspectief voor functies die afhankelijk zijn van impulsaankopen. Winkelpanden aan de randen kunnen in dat geval worden getransformeerd naar o.a. wonen. Een concentratiebeleid biedt tevens investeringszekerheid binnen het compacte centrum. Daar wordt geïnvesteerd in courant vastgoed en verblijfskwaliteit. De transformatie van leegstaand vastgoed gaat in Nederland nu dusdanig snel dat de leegstand aan het afnemen is, terwijl het winkelaanbod nog steeds krimpt.

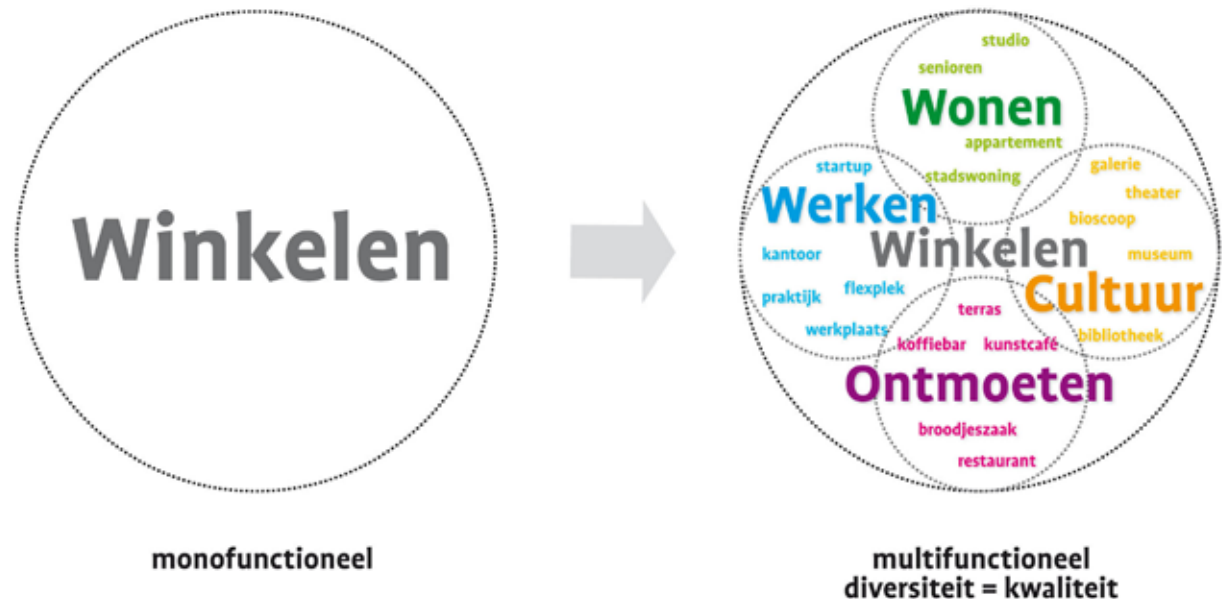
Kanttekening hierbij is dat vanuit het algemene belang het belangrijk is om niet 'zomaar' overal woningen toe te staan. Ten eerste is de afbakening van een publieksgericht gebied, waar alle deuren open moeten blijven voor publiek, belangrijk; hier zou wonen op de begane grond afbreuk doen aan de gewenste levendigheid. Ten tweede zijn heldere toetsingskaders vanuit de gemeente wenselijk om een kwalitatieve woontransformatie, passend bij de lokale woonbehoefte, te stimuleren, met

aandacht voor onder meer voldoende woonoppervlak, berg- en buitenruimte en beschikbaarheid van parkeer- en overige voorzieningen.

Centrumbeleving voorop: 'huiskamer voor de stad'

Naast het behouden van een zo aantrekkelijk en divers mogelijk voorzieningenaanbod dat comfortabel en gemakkelijk bezocht kan worden, worden de uitstraling en prettige verblijfskwaliteit steeds belangrijker voor zowel lokale, regionale als toeristische bezoekers.

Vernieuwingen in en het onderhouden van een centrumbeleving zijn enerzijds nodig om de aandacht van bezoekers van buitenaf te blijven trekken. Anderzijds kan er een grote sociale meerwaarde behaald worden wanneer ook de eigen inwoners het centrum (her)ontdekken als een laagdrempelige, aangename, maar vooral vanzelfsprekende ontmoetingsplek. Veel steden investeren daarom in het verfraaien en vergroenen van het centrum, als aangename 'huiskamer voor de stad'.



Diagnose



3.1 Groei verzorgingsgebied, minder druk op centrum?

In het directe verzorgingsgebied van Lisse vindt vooral in Lisserbroek nog veel woningbouw plaats. In de komende 20 jaar zal het aantal inwoners daar met 5.000 à 10.000 groeien. Voor Lisse wordt over diezelfde periode een bevolkingsgroei verwacht van circa 1.000 mensen^a.

Dit betekent voor het centrum van Lisse dat het directe verzorgingsgebied (Lisse en Lisserbroek) zal gaan groeien van circa 26.700 inwoners naar circa 34.000 à 35.000. Maar, dat betreft wel een groei in de komende 20 jaar en dus niet één die van vandaag op morgen is gerealiseerd. Realistischer is het dus om voor de komende 5 à 10 jaar uit te gaan van een stabiel tot beperkte groeiend aantal inwoners. In §1.5 is reeds geconstateerd dat het huidige aanbod in Lisse groot is voor de omvang van het verzorgingsgebied.

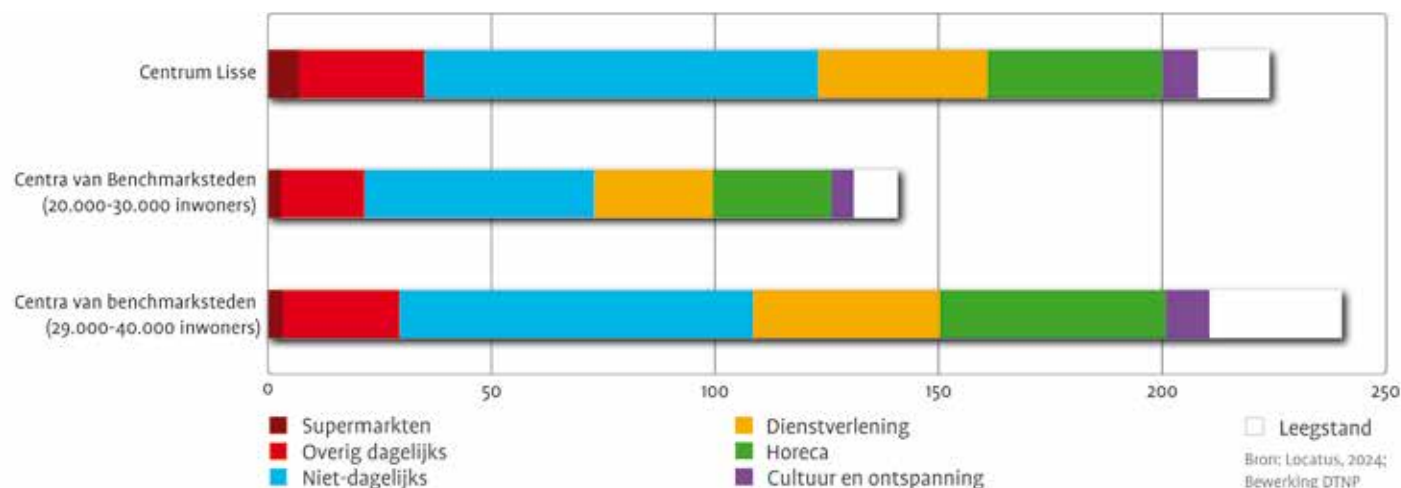
Er ontstaat wel een ander perspectief op het moment dat het verzorgingsgebied van Lisse gegroeid is tot circa 34.000 à 35.000 inwoners. Als het aanbod in het centrum van Lisse dan wordt vergeleken met het hui-

ge aanbod in plaatsen van 29.000 tot 40.000 inwoners, dan is het centrum van Lisse zowel in oppervlak als in aantal aanwezige functies ongeveer even groot. Wel is de samenstelling anders: in Lisse zijn alsnog relatief veel winkels (zowel dagelijks als niet-dagelijks) aanwezig en is het overige aanbod (diensten, horeca, cultuur en ontspanning) relatief beperkt.

De combinatie van nu een groot centrum voor het aantal inwoners, met relatief veel niet-dagelijks winkel-aanbod, de trends en ontwikkelingen in de sector (winkels blijvend onder druk, sterke afname in het aantal

winkelmeters) en pas op termijn substantiële groei van het directe verzorgingsgebied betekent dat, om de positie van Lisse langdurig te handhaven, er op de korte en middellange termijn rekening moet worden gehouden met een afname van het winkelprogramma in het centrum van Lisse. Ook in het lange termijn scenario waarin Lisserbroek sterk gaat groeien is het realistisch dat er rekening gehouden moet worden met een afname van de behoefte naar winkels. Wel liggen er, met de groei van Lisserbroek, kansen voor het toevoegen van (commercieel) maatschappelijke voorzieningen aan het centrum.

Aantal verkooppunten in het centrum van Lisse en in benchmarksteden



a CBS (2024), Bevolkingsprognose 2045

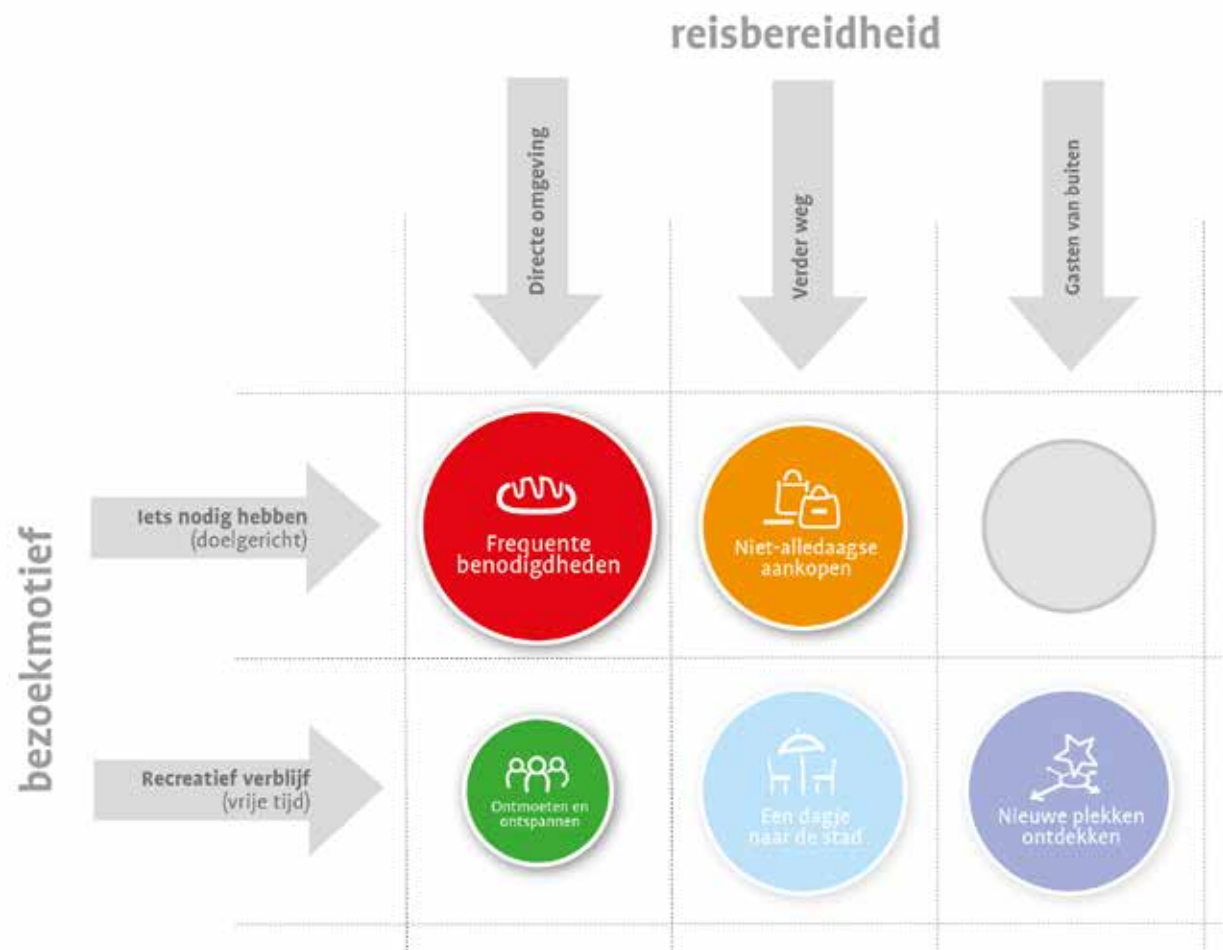
3.2 Voor wie?

Het centrum van Lisse staat, gezien de huidige omvang van het aanbod en de trends en ontwikkelingen, voor een aantal belangrijke keuzes. Door deze keuzes nu gezamenlijk te maken, wordt de koers ingezet voor een toekomstbestendig centrum. Een van de hoofdkeuzes voor het centrum is de 'voor wie' vraag. Welke bezoekers van het centrum wil je in de toekomst (blijven) aanspreken.

Hoe mensen kiezen voor een centrum

De redenen van consumenten om het ene centrum te verkiezen boven het andere zijn divers. Dit ruimtelijk gedrag wordt op de eerste plaats bepaald door het primaire bezoekmotief: heb ik iets nodig (bijvoorbeeld een boodschap of nieuwe broek) of staat mijn bezoek meer in het teken van recreatie en vrijetijdsbesteding? Vervolgens bepaalt de bijzonderheid en de frequentie waarmee het bezoekmotief zich aandient in hoeverre een consument bereid is moeite te doen om in het bezoekmotief te worden voorzien: voor een simpele boodschap wil ik niet te ver reizen en moet mijn bezoek gemakkelijk kunnen verlopen, terwijl ik voor een minder alledaagse aankoop of een dagje weg bereid ben meer moeite te doen om op een leuke, aantrekkelijke plek te komen. In het model rechts is dit schematisch weergegeven.

Huidige situatie bezoekmotieven centrum Lisse met bollen geschaald naar aanwezigheid in huidige centrum.



LOKALE BEZOEKER | Ruim aanbod frequente benodigdheden, maar minder ruimte voor ontmoeten en ontspannen

Het centrum van Lisse wordt momenteel vooral gebruikt door bezoekers uit de directe omgeving die iets nodig hebben (de rode cirkel in het schema). Ondanks concurrentie in de gemeente, bijvoorbeeld door Action en Winkelcentrum Poelmarkt, is het dagelijks aanbod in het centrum sterk aanwezig. Het is belangrijk dit in de toekomst te behouden; dit vormt een stabiele basis waarvoor consumenten elke dag van de week naar het centrum van Lisse komen. Daar kunnen andere voorzieningen in het centrum vervolgens van profiteren. Belangrijk aandachtspunt hierbij is wel dat het dagelijkse bezoek goed gefaciliteerd blijft, waarbij het belangrijkste daarin is dat de bereikbaarheid van supermarkten goed blijft en dat de supermarkten consumenten kunnen blijven aanspreken (een moderne omvang hebben).

Waar het frequente bezoek in het centrum van Lisse nu behoorlijk goed op orde is, blijft het recreatief verblijf voor bezoekers uit de directe omgeving (groene cirkel in schema) nu achter. Uit de analyses en het werkatelier komt een duidelijke vraag naar voren naar verblijfs- en ontmoetingsplekken voor meerdere doelgroepen in

het centrum. Specifiek ontmoetingsplekken voor jongeren vraagt om aandacht in de toekomst. De vraag is in welke mate en vorm dit een plek kan krijgen in het centrum.

REGIONALE BEZOEKER | Concurrentie groot voor bezoekers van verder weg

Het centrum van Lisse kent een relatief groot niet-dagelijks winkelaanbod. Dat betreft aanbod waarvoor bezoekers gemiddeld genomen bereid zijn verder te reizen. Als gevolg van veranderend ruimtelijk (koop-)gedrag van consumenten (door digitalisering van de maatschappij) neemt echter de behoefte voor dit bezoekmotief af. Voor niet-alledaagse aankopen (de oranje cirkel uit het schema) kiezen consumenten vaker voor online aankopen. Dit betekent dan ook dat een autonome trend is dat het belang van dit bezoekmotief (in centra zoals Lisse) afneemt. Het blijven trekken van de lokale bezoeker blijft relatief eenvoudig (doordat de drempel van het bezoek voor hen laag is), maar het aantrekken van bezoekers van buiten Lisse en Lissebroek wordt complexer en moeilijker. Zij beschikken tenslotte ook over alternatieven. De vraag is dan ook in hoeverre dit bezoekdoel nodig is in de toekomst. Blijft er een grote regio aangesproken worden, of zijn de directe omliggende plaatsen voldoende?



Frequente aankopen sterke basis voor de toekomst...



...maar niet-alledaagse aankopen zijn kwetsbaar

3.3 Opgaven voor het centrum

Dé opgave voor het centrum van Lisse voor de toekomst, is om met een beperkter winkel-aanbod een aantrekkelijk centrumgebied te bieden. Op de eerste plaats voor de inwoners van het verzorgingsgebied, maar waar mogelijk ook voor de inwoner van buurgemeenten en de bezoekers van buitenaf.

Belangrijk is in ieder geval om frequente bezoeken in het centrum te faciliteren. Voor deze aankopen zijn in ieder geval sterke supermarkten en een goede bereikbaarheid nodig. Het is dus van belang dit op orde te houden. Voor lokaal ontmoeten en ontspannen zal juist meer ruimte gecreëerd moeten worden, zodat het cen-

trum een leukere plek is om te komen. Dat spreekt op de eerste plaats meer de lokale bezoeker aan, maar heeft ook een positieve invloed op de aantrekkelijkheid voor bezoekers van wat verder weg.

De thema's en opgaven die terugkomen in de toekomstvisie zijn:

- **Concentratie van voorzieningen** | Wat is de plek waar in de toekomst commerciële voorzieningen worden geconcentreerd en dus ook waar niet meer? Welke transformaties zijn buiten het kerngebied gewenst? En welke functies zijn aanvullend nodig in het kerngebied?

- **Vergroening en openbare ruimte** | Waar is er ruimte voor nieuwe ontmoetingsplekken? Wat hebben deze plekken nodig en hoe spreken deze alle doelgroepen aan? Hoe kan de openbare ruimte ingericht worden om ontmoeting te faciliteren? Hoe kan de inrichting van de openbare ruimte bijdragen aan het begeleiden van de bezoekers langs de verschillende voorzieningen?
- **Verkeersopgaven** | Hoe wordt bezoek gefaciliteerd? Waar parkeren voor auto's en fietsen? Waar komen bezoekers het centrum binnen? Hoe blijft het centrum toegankelijk en aantrekkelijk voor iedereen uit de gemeente?



Concentratie van voorzieningen



Vergroening en openbare ruimte



Verkeersopgaven

3.4 Drie scenario's

Door in scenario's de verschillende opties en antwoorden op de geformuleerde opgaven inzichtelijk te maken, worden ambities en oplossingsrichtingen tastbaar. Tijdens de inloopbijeenkomst en het tweede werkatelier eind maart zijn er drie scenario's gepresenteerd aan pandeigenaren, ondernemers en inwoners. De leidende vraag hierbij: Waar worden in de toekomst commerciële voorzieningen geconcentreerd? Daaropvolgend worden de keuzes bij de overige opgaven gemaakt.

Drie mogelijke ruimtelijk-functionele structuren

De drie scenario's 'Koophuis Lisse', 'Authentiek Lisse' en 'Authentiek Koophuis Lisse' spelen alledrie in op de urgente vraag naar een compacter centrumgebied, maar focussen op verschillende delen van het centrum als toekomstbestendig dorpshart (zie volgende pagina).

Alle drie de scenario's zijn prima opties voor het toekomstige centrum van Lisse. 'Koophuis Lisse' en 'Authentiek Lisse' zijn twee tegenovergestelde scenario's en die beide de urgentie en consequentie laten zien van de keuze voor een bepaald concentratiegebied. In 'Koophuis Lisse' blijven Blokhuis en 't Vierkant

volledig meedoen. De consequentie hiervan is dat een groot deel van de Kanaalstraat en de Heereweg in de toekomst waarschijnlijk niet langer functioneren als voorzieningenstraten. 'Authentiek Lisse' is tegenovergesteld en houdt 't Vierkant, de Heereweg en Kanaalstraat in de benen als een aaneengesloten centrumgebied, waardoor het niet meer reëel is om Blokhuis volledig mee te laten doen. Het tussenscenario 'Authentiek-Koophuis Lisse' zoekt de balans tussen de twee scenario's. Hierin wordt ook gekozen voor een aangesloten centrum, met een aantal aanloopgebieden richting de trekkers (supermarkten). Ook in dit scenario is het niet meer reëel om Blokhuis volledig mee te laten doen. Op de volgende pagina worden de drie scenario's puntsgewijs toegelicht.

Voorkeur vanuit deelnemers werkatelier

Door middel van Mentimeter spraken de deelnemers aan het werkatelier een voorkeur voor een scenario uit. In de grafiek is de uitslag van de stemming te zien. De meerderheid koos die avond voor het scenario 'Authentiek Koophuis Lisse'. In dit scenario wordt ingezet op het behoud van zoveel mogelijk winkels, zowel lokale ondernemers als ketens, in één aaneengesloten centrumstructuur in de authentieke straten van Lisse. De keuze voor dit ene scenario is niet representatief

voor alle belanghebbenden, maar geeft wel een duidelijk beeld van hoe er tijdens de bijeenkomst werd gereageerd op de drie scenario's.

Het vervolg: de toekomstvisie

Als beginpunt voor de keuzes in de toekomstvisie is het voorkeursscenario 'Authentiek-Koophuis Lisse' gebruikt. Dit scenario biedt een complete, vitale en toekomstbestendige centrumstructuur. Door functies aaneengesloten te houden, blijft de loop in het centrum en wordt deze zelfs versterkt in de authentieke straten van Lisse. De herontwikkeling van Blokhuis biedt daarnaast kansen om het centrum af te ronden. In het volgende hoofdstuk wordt de toekomstvisie opgebouwd, de ruimtelijk-functionele structuur verder uitgewerkt en zijn er aanvullende keuzes gemaakt over verkeer en openbare ruimte.



Ranking scenario's tijdens werkatelier 27 maart 2024

Koophuis Lisse



- Lisse blijft het **koopcentrum van de regio**, met specifiek veel **ketens** in het centrum.
- Er zijn drie duidelijke **deelgebieden** te onderscheiden in het centrum.
- Het winkelgebied is **niet heel kenmerkend** voor Lisse; je zou ook in een andere plaats kunnen zijn.
- Het centrum **ontwikkelt** zich op **dezelfde manier** door als nu.
- **Gemengd gebied** (geel) zal **kwetsbaar** blijven en **transformatie** naar wonen en werken op de begane grond zal nodig zijn.

Authentiek Lisse

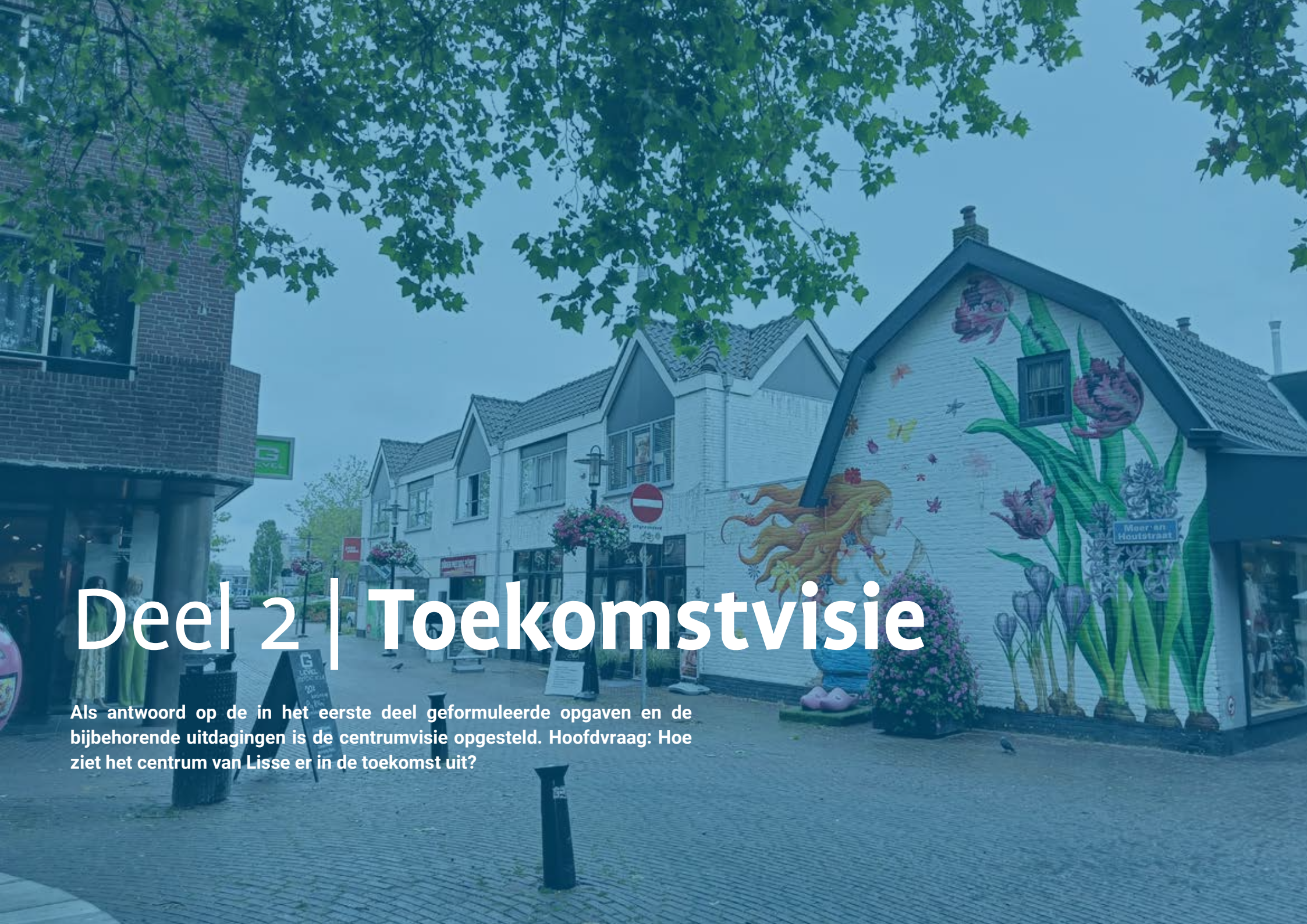


- Focus op een **herkenbaar, karaktervol** centrumgebied van Lisse.
- **Sterke menging** van voorzieningen in **de authentieke straten** van het centrum.
- In het centrum kun je terecht voor **alle bezoekdoelen**, maar de focus ligt in de eerste plaats op de lokale inwoner.
- Zet in op **een aantrekkelijk en beleefbaar centrum**, en biedt daarmee een andere ervaring dan gemakkelijke online aankopen.
- Vraagt **grotere gebiedsontwikkeling**, met forse ingreep in de ruimtelijke structuur.

Authentiek-Koophuis Lisse



- **Deelgebieden** in het centrum, waar dezelfde functies **geconcentreerd** worden, maar waar ook **mening** met andere functies mogelijk is.
- In het hele centrum kun je terecht voor **alle bezoekdoelen**.
- **Zowel lokale ondernemers als ketens** zijn grotendeels geconcentreerd in de **authentieke straten** van het centrum.
- Zoekt een **balans** tussen Koophuis Lisse en Authentiek Lisse.



Deel 2 | Toekomstvisie

Als antwoord op de in het eerste deel geformuleerde opgaven en de bijbehorende uitdagingen is de centrumvisie opgesteld. Hoofdvraag: Hoe ziet het centrum van Lisse er in de toekomst uit?



De visie: van centrum naar authentiek dorpshart

Toekomstvisie centrum Lisse

In de toekomst is het centrum van Lisse voor inwoners de plek om elkaar te ontmoeten, te winkelen en te verblijven. De authentieke straten van het bloemendorp staan weer in bloei en zijn gevuld met lokale boetiekjes, horecazaken en de grotere ketens. Het is voor iedereen gemakkelijk om in het centrum te komen. Het dorpshart bloeit als nooit tevoren.

Er gebeurt veel in het dorp, bewoners ontmoeten elkaar op de diverse pleintjes en tijdens evenementen, en genieten van de impuls die het centrum heeft gehad. Ook voor bezoekers van buiten de gemeente heeft het centrum aan aantrekkingskracht gewonnen. Zij zijn, net als de bewoners, te spreken over het aanbod en de uitstraling.

Het centrum is een groene, aantrekkelijke plek waar jaarrond inwoners en bezoekers te vinden zijn. Eigenaren, ondernemers, bewoners en de gemeente werken samen, om het centrum een echt dorpshart te laten zijn.

In dit hoofdstuk wordt dit geschetste toekomstbeeld aan de hand van drie stappen toegelicht.





Ruimtelijk-functionele structuur: concentratie van voorzieningen

Concentratie van voorzieningen rondom 't Vierkant, de Heereweg en de Kanaalstraat.

Door in het centrum van Lisse een concentratiegebied voor voorzieningen aan te wijzen, blijft er in de toekomst een aantrekkelijk centrumgebied bestaan. Hier kunnen ondernemers met vertrouwen hun onderneming runnen, en hebben bezoekers een diversiteit aan voorzieningen voor handen.

Kernstraten: authentieke straten vormen de basis!

De belangrijkste keuze voor het centrum is om in te zetten op een compacte kernstructuur, die het authentieke karakter van Lisse benadrukt. De kernstraten lopen vanaf 't Vierkant (met Dirk als bronpunt) via de Heereweg en de Kanaalstraat richting het zuidelijk deel van Blokhuis (met Albert Heijn als bronpunt). Het is het streven om in deze z-structuur zoveel mogelijk levendige en voor publiek toegankelijke functies te huisvesten, zoals detailhandel, horeca, diensten en ambachten. Bij nieuwe of te verplaatsen publieksaantrekkende functies wordt er dan ook eerst geprobeerd om deze in dit gebied in te passen. Kantoren en woningen op de begane grond zijn in dit gebied niet gewenst. Deze functies dragen onvoldoende bij aan de beoogde leefbaarheid en aan de aantrekkelijkheid van de plint en trekken te weinig publiek naar de straten.



De bundeling van passanten in een compact aaneengesloten concentratiegebied draagt bij aan het creëren van een vestigingsmilieu met voldoende potentiële klanten voor de ondernemers. Voor bezoekers ontstaat er een aantrekkelijk aaneengesloten winkelgebied met een diversiteit aan voorzieningen. Aandachtspunt voor dit gebied is om het vele dagelijkse, korte en doelgerichte aankoopbezoek te faciliteren en daarnaast ook een ruimtelijke kwaliteit te realiseren die uitnodigt tot langer verblijf en ontmoeting (zie ook 🌿 openbare ruimte).

Drie 'deelgebieden' binnen de hoofdstructuur

Binnen de kernstraten is het uitgangspunt om zo veel mogelijk functies met elkaar te mengen. Dit betekent dat bijvoorbeeld horeca- of dienstverleningsbedrijven zich overal mogen vestigen en dat er geen strikte branchering wordt gehanteerd in het centrum. In de praktijk zullen er, mede op basis van de huidige positionering van functies en voorzieningen in het centrum en de aanwezige ruimtelijke kenmerken, toch deelgebieden ontstaan binnen de kernstraten.

't Vierkant en de Heereweg: horecahart van het dorp

Door de aanwezigheid van diverse horecazaken en terrassen zijn 't Vierkant, dat de enige pleinruimte met een

terrasfunctie in het centrum is, en het zuidelijke deel van de Heereweg belangrijk voor de ontmoetingsfunctie van het centrum.

Het is dan ook passend dat dit de centrale locatie blijft voor horeca (met name de avondhoreca). Het versterken van de verblijfs- en belevingswaarde van het plein en de Heereweg heeft prioriteit (zie ook 🌿 openbare ruimte). Verdere uitbreiding van de horeca aan 't Vierkant en de Heereweg is goed mogelijk, maar ook cultuurfuncties, dienstverlening en winkels kunnen een plek krijgen in dit gebied. Dit is in de huidige situatie ook al het geval, met onder andere het museum dat via 't Vierkant ontsloten wordt.

Heereweg en Kanaalstraat: gemengd gebied met lokale ondernemers

Aan de Heereweg en de Kanaalstraat zijn kleinschalige en historische panden te vinden. Deze twee authentieke straatdelen (zuidelijk deel van de Heereweg, vanaf 't Vierkant tot aan de Kanaalstraat, en het westelijk deel van de Kanaalstraat, vanaf de Heereweg tot aan de Kapelstraat) maken de lokale identiteit van Lisse beleefbaar. Hoewel de leegstand er toeneemt, wordt er juist vanwege die uitstraling, voor gekozen ze als publieke straat te behouden en te versterken. De twee au-



Terrassenplein 't Vierkant



Toegang tot museum de Zwarte Tulp vanaf 't Vierkant

thentieke straten maken de lokale identiteit van Lisse beleefbaar.

Het wensbeeld voor deze straten is een mix van lokale ondernemers die zelf doelgericht publiek kunnen aantrekken en kunnen profiteren van de nabijheid van grotere trekkers en bronpunten (zoals de supermarkten). Alle functies zijn welkom in dit deel van het centrum, mits het een publieke uitstraling heeft. Wonen of werken op de begane grond zijn dan ook hier de enige niet gewenste functies.

Er dient in deze straten niet alleen aandacht te zijn voor het opvullen van panden, met nieuwe of te verplaatsen ondernemers, maar ook voor de inrichting, zodat het prettige straten zijn om te winkelen en te verblijven.

Kanaalstraat en Blokhuis: winkelhart

Blokhuis en het aangrenzende deel van de Kanaalstraat vormen nu en in de toekomst het (planmatige) winkelhart van het centrum. Ook hier zijn in principe alle functies mogelijk en mag er een mix aan horeca, dagelijkse winkels, modezaken en dienstverlening ontstaan. Gezien het formaat van de winkelpanden zullen uiteindelijk meer ketens, modewinkels en dagelijkse winkels landen in dit deel van het centrum.

In een compacter en geconcentreerder authentiek dorpshart is het niet mogelijk om heel Blokhuis in de benen te houden én de Kanaalstraat én de Heereweg als publieke straten te versterken. Voor Blokhuis wordt dan ook een ingrijpende keuze gemaakt. Het noordelijk deel van Blokhuis gaat niet langer deel uitmaken van de kernstraten. Herontwikkeling tot een woon-werkmilieu wordt daarmee mogelijk gemaakt. Belangrijke kanttekening is wel dat Albert Heijn als belangrijk bronpunt voor centrumbezoek blijft bestaan en opnieuw ingepast wordt als begin-/eindpunt van de kernstraten (zie ook 📍 sleutelproject: herontwikkeling Blokhuis).

Aanloopstraten belangrijk voor verbinding naar bronpunten

Het centrum van Lisse is sterk door de vier parkeerbronpunten met supermarkten, die als trekkers voor het centrumbezoek aan logische uiteinden van het centrumgebied liggen. Twee van deze bronpunten vormen het begin-/eindpunt van de kernstraten: Dirk bij 't Vierkant en Albert Heijn in Blokhuis. De overige twee supermarkten, Aldi en Hoogvliet, liggen niet direct aan de kernstraten, maar vervullen wel een belangrijke rol als trekkersfunctie voor het centrum. De Madelief/Berkhoutlaan en de Kapelstraat zijn belangrijke schakels tussen de bronpunten en de kernstraten. Deze



Kanaalstraat met veelal lokale ondernemers



Winkelhart Blokhuis

twee straten blijven dan ook als publieke straat behouden. Alle functies zijn er mogelijk, zolang het een publieke voordeur heeft.

De Madelief/Berkhoutlaan: stop & go-sstraat

Het gebied rondom Madelief en Berkhoutlaan leent zich goed als stop & go-sstraat, waar bezoekers voor de deur kunnen parkeren en kort een nabijgelegen winkel kunnen bezoeken. Bezoekers kunnen via de Nassaustraat en Heereweg of via de Westerdreef het rondje langs de twee straten rijden. Het aanwijzen van de Madelief en Berkhoutlaan als stop & go-sstraat betekent ook dat het logisch is dat hier voorzieningen vestigen die belang hebben bij parkeren voor de deur of bij kort en gemakkelijk bezoek.

Kapelstraat: aanloopgebied

De Kapelstraat wordt, als schakel tussen Hoogvliet en de kernstraten, een volledig publieke straat. Dit betekent dat er aan weerszijde van de straat publieke voordeuren gewenst zijn. Vanaf het parkeerterrein bij de grachtweg moet het voor een bezoeker duidelijk zijn dat via de Kapelstraat de kernstraten bereikt kunnen worden. Mocht er op de lange termijn structurele leegstand optreden in de kernstraten, dan kan deze straat als eerste deels getransformeerd worden naar bijvoor-

beeld werkfuncties. Daarmee kunnen de kernstraten sterk blijven functioneren.

De warenmarkt als publiekstrekker grenzend aan kernstraten

De warenmarkt zal ook in de toekomst een publiekstrekker blijven voor het centrum. De huidige locatie, op het parkeerterrein van Blokhuis, is dicht op de kernstraten en daarmee dicht op de overige voorzieningen. Hierdoor is combinatiebezoek tussen de winkels en warenmarkt goed mogelijk. De warenmarkt heeft hierin de functie van aanloopgebied/-straat voor de rest van het centrum. Andersom kan, mits de markt goed zichtbaar is vanaf de Kanaalstraat en Blokhuis, het winkelend publiek ook op de warenmarkt gewezen worden.

Transformatiegebieden: wat gebeurt er buiten het concentratiegebied?

Buiten het concentratiegebied (kernstraten en aanloopgebieden) is het perspectief voor een volledig publieke invulling beperkt. Publieke invulling van deze gebieden draagt daarnaast ook niet bij aan de ambitie voor een compact en aantrekkelijk dorpshart. In deze gebieden wordt transformatie naar woon- en werkfuncties of kleinschalige verblijfsrecreatie mogelijk. Door transformatiegebieden aan te wijzen, blijft er voldoende druk

op het concentratiegebied bestaan, en blijft er investeringsperspectief voor al het vastgoed in het centrum.

Concreet betekent dit dat het noordelijk deel van de Heereweg (vanaf de Kanaalstraat), het oostelijk deel van de Kanaalstraat (vanaf de Koninginneweg) en de hele Koninginneweg in de toekomst volledige woonstraten mogen worden. Dit betekent ook dat het wenselijk is om de bibliotheek, nu gevestigd aan de Koninginneweg, te verplaatsen naar de kernstraten.

Als de publieke bestemming van een pand in dit gebied lange tijd niet gebruikt wordt, komen de planologische mogelijkheden voor publieke invullingen te vervallen. Dit betekent dat er waarschijnlijk woningen aan het centrum toegevoegd zullen worden.



Koninginneweg in de toekomst een woonstraat?

Sleutelproject: transformatie Koninginneweg en Julianastraat

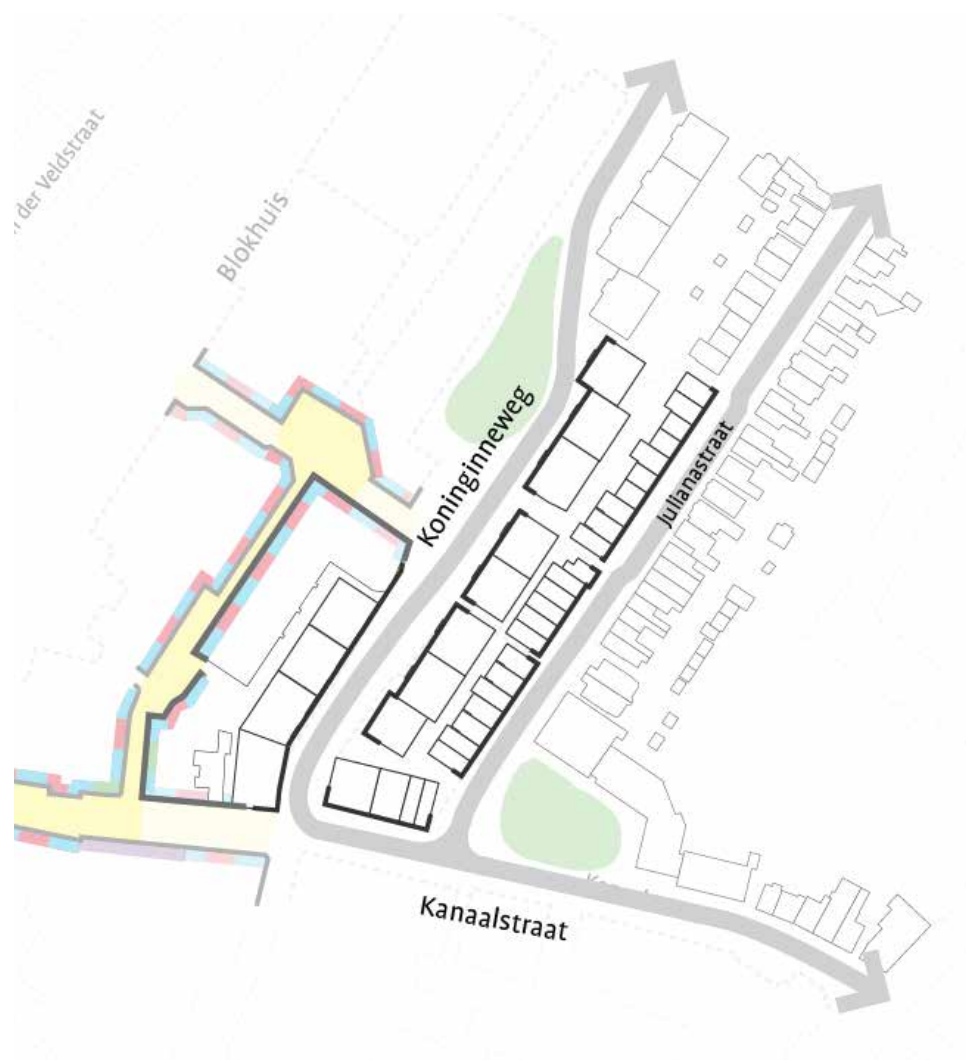
Een van de andere gebieden die net als Blokhuis in de toekomst geen deel meer uitmaakt van het concentratiegebied is de Koninginneweg. Voor deze straat is een transformatie van mengstraat naar woonstraat goed voorstelbaar.

Omdat de Koninginneweg in de toekomst geen deel uitmaakt van het publieke/commerciële deel van het centrum wordt transformatie naar wonen of werken mogelijk gemaakt. De transformatie van de Koninginneweg kan, gezien de ligging, samen gaan met de herontwikkeling van Blokhuis. Maar ook zonder een gehele verandering van Blokhuis kan de Koninginneweg getransformeerd naar een woon of werkmilieu.

Grotere panden die ruimte kunnen maken voor een kwalitatief woonmilieu

Aan de Koninginneweg en op de hoek naar de Kanaalstraat staan nog een aantal grotere panden, waar nu functies zoals de bibliotheek en een fietsspeciaalzaak in gevestigd zijn. Het uiteindelijke doel van de visie is om deze functies te verplaatsen naar het concentratiegebied. Dit betekent dat er grotere units vrijkomen die minder makkelijk te transformeren zijn naar woningen of werkfuncties. Hier ligt een kans om niet alleen de Koninginneweg aan te pakken, maar ook de parallel gelegen Julianastraat te transformeren naar een kwalitatief woonmilieu en de achterkantensituatie van het zuidelijke deel van Blokhuis (met laden en lossen) mee te nemen. In deze straat is door de grotere winkelunits een achterkantensituatie ontstaan. Dit vraagt wel grotere ingrepen dan een functiewijziging voor de panden, en dus is een kleinschalige integrale gebiedsvisie voor de twee straten goed voorstelbaar.

Voor het verplaatsen van de grotere functies naar het concentratiegebied is het wel zaak dat er meer grotere panden beschikbaar komen in het concentratiegebied.



Sleutelproject: herontwikkeling Blokhuis

Een van de hoofdkeuzes in de visie is de herontwikkeling van het noordelijke deel van Blokhuis. Deze herontwikkeling bestaat uit twee delen: het zuidelijk deel waar het concentratiegebied afgerond wordt, en het noordelijk deel waar nagedacht kan worden over een nieuwe (niet commercieel publieke) kansrijke invulling.

ZUIDELIJK DEEL: afronding concentratiegebied

Het zuidelijk deel van de herontwikkeling van Blokhuis vormt in de toekomst het eindpunt van de kernstraten. Dit betekent dat in dit deel de zuidelijke plint met commerciële functies ingevuld wordt, waaronder de supermarkt. Onderzocht kan worden welke publieke, commerciële functies hier verder ingepast kunnen worden. Er is ruimte voor woningbouw vanaf de eerste verdieping. Uitgangspunten voor herontwikkeling zijn:

- Zuidelijke plint voorzien van publieke, commerciële invulling;
- Supermarkt opnieuw inpassen, aanvullen met overige commerciële functies;
- Eventuele woningbouw mogelijk vanaf de eerste verdieping.

NOORDELIJK DEEL: een nieuw woon-werkmilieu

Het noordelijk deel van de herontwikkeling maakt in de toekomst geen deel meer uit van het concentratiegebied. Hier is dus ook niet langer ruimte voor een commerciële invulling. Voor eigenaren is het van belang om een zekere vorm van investeringszekerheid te hebben, met kansrijke nieuwe potentiële invullingen. Woon-werkfuncties of een maatschappelijke invulling, zoals scholen of zorgfuncties, zijn goed voorstelbaar. Uitgangspunten voor herontwikkeling zijn:

- Geen ruimte meer voor commercieel programma;
- Mogelijkheden voor wonen, werken of onderwijs.



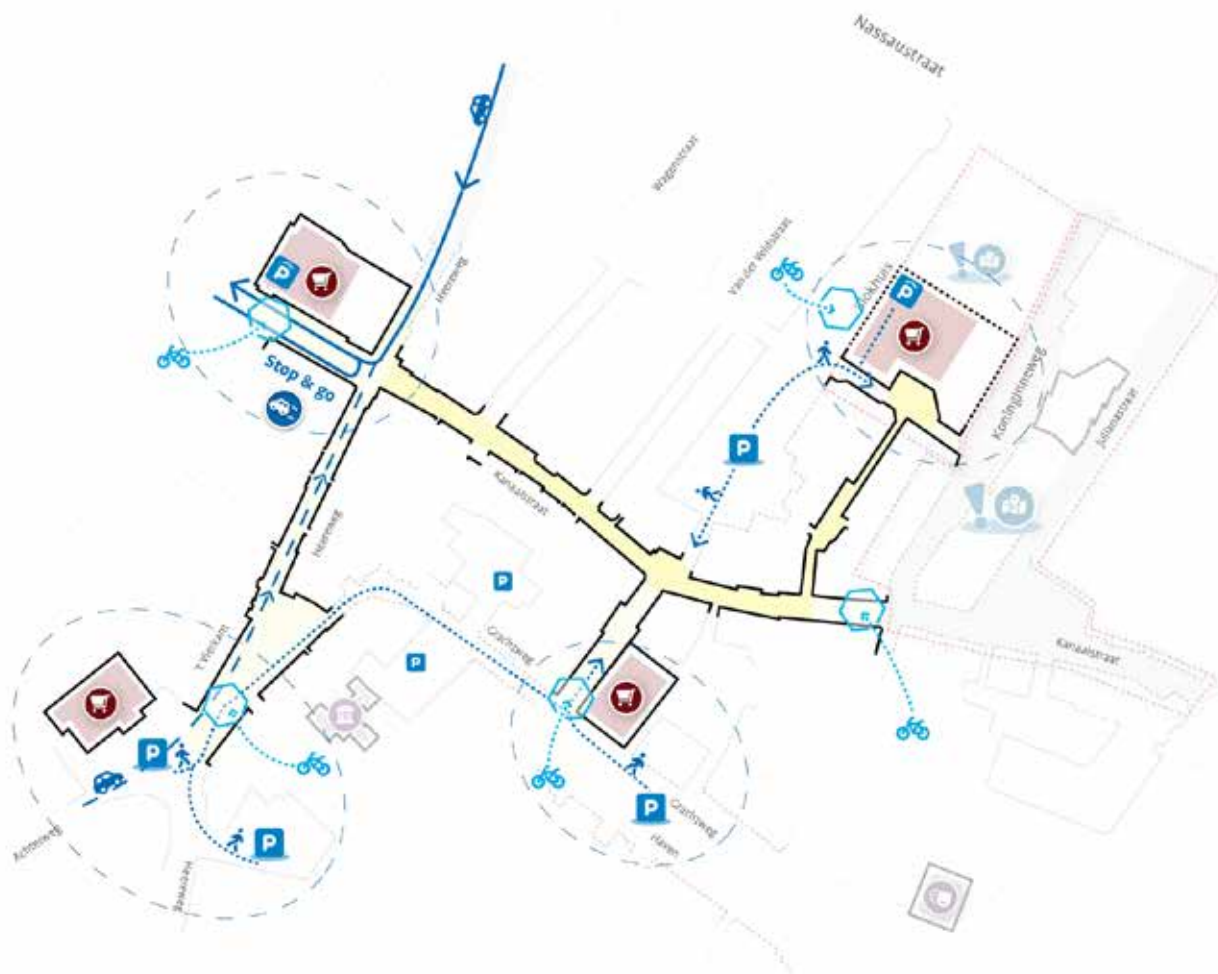
Routing en mobiliteit

Verkeer en routing

Door een juiste routing van verkeer kan ruimte worden vrijgespeeld voor verblijfskwaliteit en centrumbeleving. Duidelijke entrees, bronpunten voor de start van het centrumbezoek en goede routes zijn van groot belang om het centrum van Lisse gastvrij en toegankelijk te maken.

De auto vraagt veel ruimte in een compact centrum zoals dat van Lisse. In de huidige situatie kunnen centrumbezoekers dicht op de voorzieningen parkeren en op de Heereweg en het westelijk deel van de Kanaalstraat kunnen auto's nog voor de winkels komen en zelfs, in het geval van de Heereweg, parkeren. Een meer autoluw centrum creëert meer ruimte voor verblijfskwaliteit, veiligheid en vergroening, zonder dat hierbij ingeleverd hoeft te worden op de bereikbaarheid van het centrum.

Het blijven faciliteren van frequent bezoek en het centrum jaarrond voor iedereen toegankelijk houden is uitgangspunt voor de gemaakte keuzes. Om de Heereweg en Kanaalstraat als concentratiegebied interessant en toegankelijk te houden voor alle bezoekers, zullen deze straten ook aantrekkelijk gemaakt moeten worden om doorheen te lopen.



Naar een autoluw centrum

Het gehele concentratiegebied wordt in de toekomst autoluw. Concreet heeft dit effect voor het zuidelijke deel van de Heereweg (vanaf 't Vierkant tot aan de Kanaalstraat) en het westelijk deel van de Kanaalstraat (vanaf de Heereweg tot aan de Van der Veldstraat). De straten blijven wel toegankelijk voor bestemmingsverkeer.

Het beperken van het verkeer in deze twee straten maakt herinrichting mogelijk. Zo zullen op de Heereweg de parkeerplaatsen niet langer essentieel zijn, wat ruimte biedt voor bijvoorbeeld terrassen, vergroening en ontmoeting. Door het hele concentratiegebied autoluw te maken wordt het daarnaast mogelijk om de inrichting en verblijfskwaliteit van het concentratiegebied in zijn geheel aan te pakken en uniform te maken. Een eenduidige routing in het centrum langs alle commerciële en publieke voorzieningen zorgt voor een prettige centrumbeleving.

AUTOBEZOEKER: bronpunten bij de supermarkten

Circa de helft van de bezoekers aan het centrum komt met de auto (ca. 30% van de bezoekers uit Lisse en 80% van de bezoekers van buitenaf). Voor het blijven

faciliteren van frequent bezoek zijn de supermarkten en bijbehorende parkeerbronpunten van groot belang. De vier supermarkten in het centrum zijn allemaal op strategische punten direct of indirect met het concentratiegebied verbonden. Daarmee zijn het belangrijke startpunten voor het centrumbezoek, en dragen ze sterk bij aan het jaarrond faciliteren van combinatiebezoek tussen supermarkten, die grote trekkers zijn voor een centrumgebied, en de andere voorzieningen in het centrum.

De autobezoeker zal primair opgevangen worden op een van de parkeerbronpunten: parkeergarage de Madelief, het parkeerterrein of de parkeergarage bij Blokhuis, parkeerplaats Grachtweg of de parkeerterreinen aan de Heereweg. Aandachtspunten voor de parkeerbronpunten zijn de verkeersveiligheid, routing naar de parkeerterreinen en -garages en een veilige en aantrekkelijke route vanaf het bronpunt naar het centrum. De overige parkeerterreinen in het centrum blijven ook beschikbaar, maar kunnen ingezet worden voor ondernemers, werknemers en bewoners.



Geen geparkeerde auto's straks meer op de Heereweg.



Parkeerbronpunt bij supermarkten

FIETSBEZOEK: opvangen aan randen concentratiegebied, mogelijkheid bieden om tot aan winkel door te fietsen

Circa 30% van de bezoekers uit Lisse en 20% van de bezoekers van buitenaf bezoekt het centrum met de fiets. Het centrum is in de huidige situatie vrij toegankelijk met de fiets. Voor het jaarrond aantrekkelijk houden van het centrum blijft deze doorgaande fietsroute, met de mogelijkheid om voor een winkel de fiets te parkeren, van waarde. De doorgaande fietsroutes creëren echter ook overlast en er ontstaan onveilige situaties als er te hard gefietst wordt door de winkelstraten. Het doel is om op de drukste momenten de veiligheid te verbeteren. Een ingreep hiervoor is om op de beginpunten van het concentratiegebied goed aangegeven stallingsopties te bieden. Logische locaties zijn hiervoor:

- Hoek Kanaalstraat-Molenstraat-Koninginneweg
- Kapelstraat of bij parkeerterrein achter Hoogvliet
- Op 't Vierkant
- Aan De Madelief-Berkhoutlaan
- Blokhuis

Daarnaast kan het helpen om voor de doorgaande fietser een alternatief te bieden voor de Kanaalstraat, om het centrum heen in plaats van erdoor.



Het is een optie om op drukke dagen (zoals zaterdagen of tijdens evenementen) een verbod op fietsen in het concentratiegebied in te stellen. Het concentratiegebied wordt dan een voetgangersgebied.

VOETGANGER: prettige en veilige routes naar en in het centrum

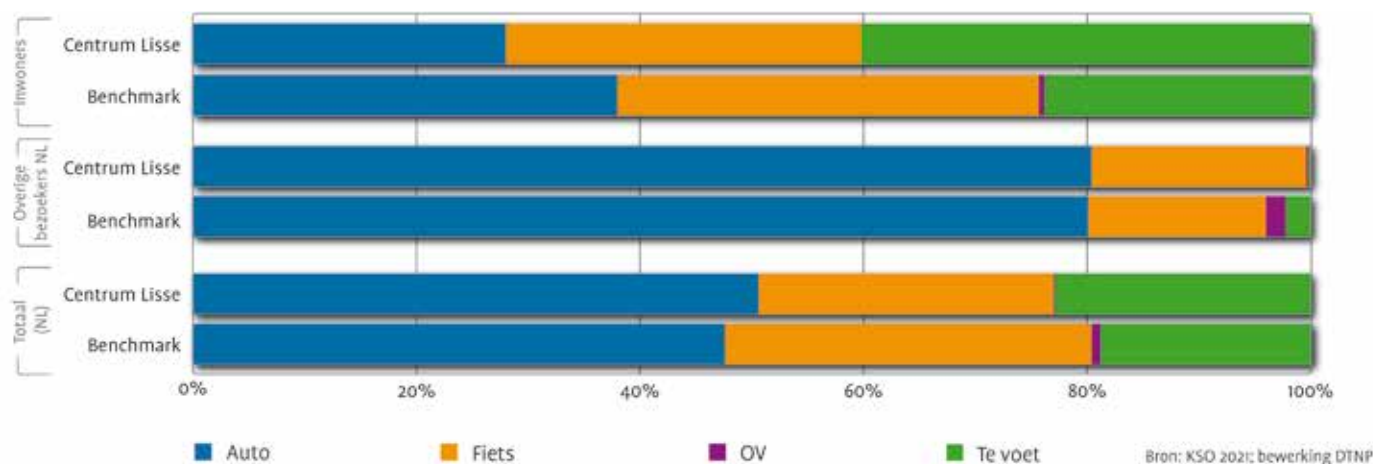
Het moet prettig zijn om naar het centrum te lopen (40% van de bezoekers uit Lisse komt te voet) en in het centrum rond te wandelen. Zo goed als iedereen is op enig punt in het centrum een wandelaar, ook als je met de fiets of auto naar het centrum komt. Aandachtspunten om de wandelende bezoekers zo goed mogelijk te faciliteren zijn:

- Toegankelijkheid: barrières, zoals uitstallingen van winkels, hoogteverschillen in bestrating en drempels bij winkels moeten zo veel mogelijk verwijderd worden om zo de toegankelijkheid voor alle doelgroepen te waarborgen. Er moeten toegankelijke

routes vanaf de parkeerbronnepunten naar het centrum zijn. Op de routes zijn rustpunten (bankjes e.d.) voor ouderen wenselijk;

- Veiligheid: binnen het concentratiegebied moet het voor iedere bezoeker prettig en veilig zijn om zich te voet te verplaatsen. Hier ligt een duidelijke relatie met het auto- en fietsverkeer in de straten van het concentratiegebied;
- Routing van buiten het centrum: ook van buiten het centrum moeten bezoekers gemakkelijk en veilig de weg kunnen vinden naar het centrum. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een wandelroute van de Keukenhof naar het centrum.

Gebruik vervoersmiddelen bezoekers centrum Lisse en in benchmarkcentra



Sleutelproject: 't Vierkant, Heereweg en Kanaalstraat autoluw

Het autoluw maken van het concentratiegebied betekent een verandering in toegankelijkheid voor autoverkeer op 't Vierkant, de Heereweg en de Kanaalstraat.

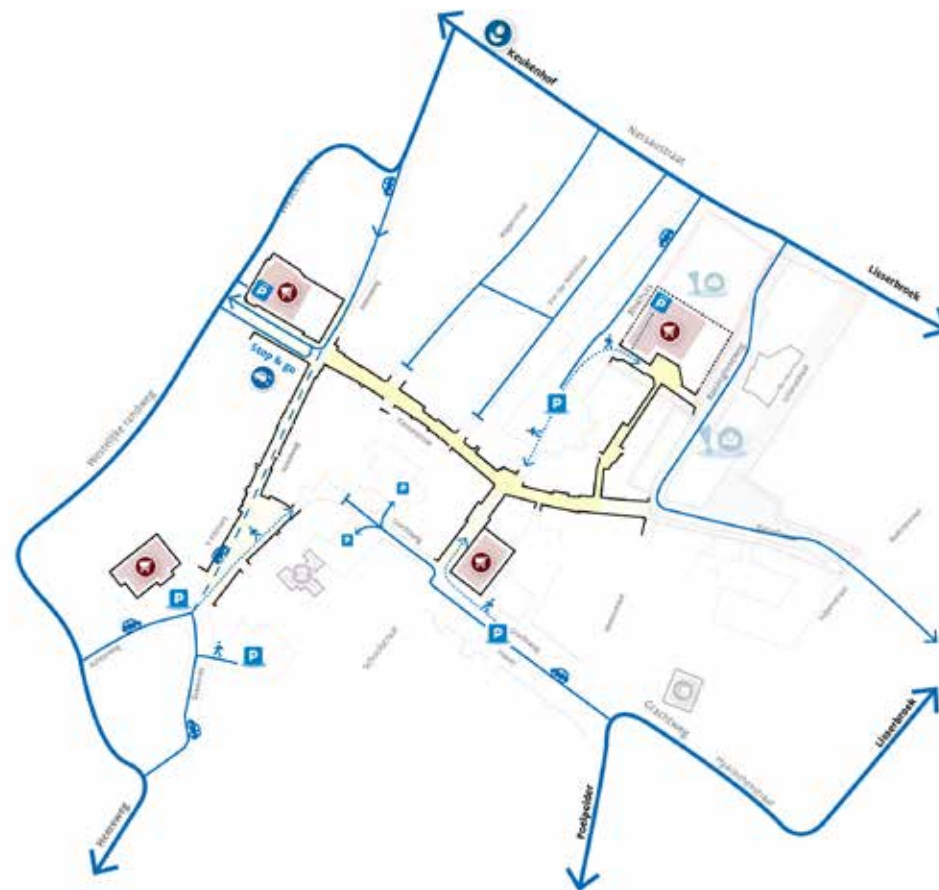
Concentratiegebied wordt voetgangersgebied

In de huidige situatie is het voor autoverkeer mogelijk om over 't Vierkant, via de Heereweg, richting de Kanaalstraat en de Madelief te rijden. Door deze route niet langer doorgaand te maken en enkel voor bestemmingsverkeer in stand te houden, ontstaat de mogelijkheid om de straat anders in te richten en te gebruiken. Alleen de huidige eenrichtingsverbinding vanaf het noordelijk deel van de Heereweg richting de Madelief en het rondje over de Madelief en Berkhoutlaan wordt in stand gehouden voor het stop & go-milieu. De rest van het concentratiegebied wordt getransformeerd naar een voetgangersgebied, waar de fietser te gast is en de bezoekersauto geweerd wordt.

Minder sluip- en zoekverkeer door Wagenstraat en Van der Veldstraat

Het autoluw maken van de Kanaalstraat heeft niet alleen effect op de verblijfskwaliteit van het concentratiegebied, maar ook in de woonstraten (Wagenstraat en Van der Veldstraat) komt het de leefbaarheid ten goede. Momenteel geldt er een blauwe zone voor deze straten en is het mogelijk om vanaf de Nassastraat via de woonstraten de Kanaalstraat te bereiken. Dit levert sluip- en zoekverkeer op in deze straten. Het afsluiten van de doorgaande route naar de Kanaalstraat maakt de straten weer meer woonstraten. Belangrijk voor het laten slagen van het autoluwe centrum en het voorkomen van (met name) het zoekverkeer is een duidelijk aangegeven routing naar de parkeerbronpunten.

Verkeersstructuur naar parkeerbronpunten in het centrum



Openbare ruimte: ruimte voor ontmoeting en verblijven

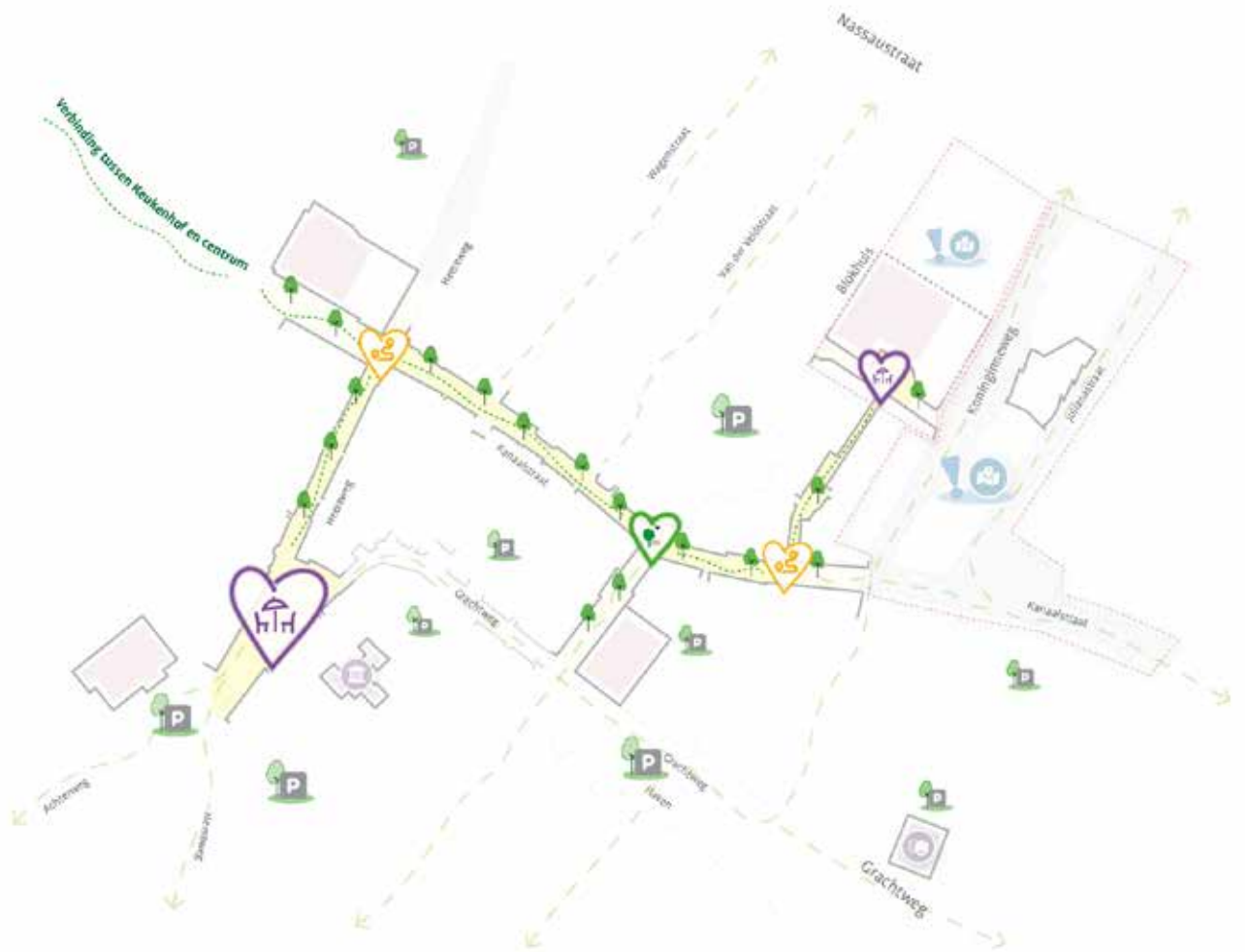
Openbare ruimte

In het centrum van Lisse wordt het prettig verblijven en elkaar ontmoeten. Het is er veilig en aantrekkelijk ingericht en voor iedereen toegankelijk. Door het concentratiegebied heen wordt een loper uitgerold die de bezoeker begeleidt door het centrum.

De loper wordt uitgerold

Het concentratiegebied wordt niet alleen programma-tisch aan elkaar verbonden: ook de inrichting van de openbare ruimte en concreet het kiezen voor één soort bestrating in het centrum (met groen, bankjes, e.d.) versterkt de verbinding tussen de straten en de omgeving.

Een uniforme bestrating en inrichting creëert een route die de bezoeker moet begeleiden langs alle voorzieningen. Deze uniformiteit begint al bij de parkeerbronpunten. Vanaf daar moet duidelijk zijn welke richting een bezoeker op kan om het centrum in zijn geheel te bekijken. Uniformiteit draagt ook bij aan het versterken van de straten die nu minder aantrekkelijk zijn om doorheen te lopen (zoals de Heereweg). Ook een groene verbinding met plekken buiten het centrum, zoals de Keukenhof, maakt hier deel van uit.



Vergroening centrum

Een belangrijk aspect in de inrichting van de openbare ruimte is groen. De uitdagingen van deze tijd op het gebied van klimaat vragen om een keuze voor een duurzamer ingericht centrum. Vergroening kan hieraan bijdragen, zorgt daarnaast voor een aantrekkelijker verblijfsgebied en stimuleert, mits goed vormgegeven, ontmoeting. Het vergroenen van de openbare ruimte kan ook ingezet worden om een nieuwe ontmoetingsplek in de openbare ruimte voor jongeren te creëren. Niet alleen het concentratiegebied wordt vergroend, ook de omliggende woon- en dwaalstraten kunnen waar mogelijk en nodig vergroend worden. De gemaakte verkeerskeuzes maken het mogelijk om een fijner woonmilieu te creëren in de aangrenzende straten, zoals de Wagenstraat en de Van der Veldstraat, die daarmee ook prettige straten zijn om doorheen te dwalen richting het centrum.

Tot slot kan er ook een vergroeningslag bij de parkeerbronpunten plaatsvinden. Dit zijn nu voornamelijk grote stenig ingerichte ruimtes. Een vergroeningslag aan de randen van deze terreinen maakt al een heel verschil in aanblik, zonder dat dit de functionaliteit in de weg zit. Daarmee kunnen alle parkeerterreinen, waar nodig, ook nog gebruikt worden als evenemententerrein.

Vijf schakellocaties in routing openbare ruimte

In het concentratiegebied zijn vijf schakellocaties aan te wijzen waar de openbare ruimte een belangrijke rol heeft bij het begeleiden van de bezoekers door het centrum heen. Deze vijf plekken knopen de deelgebieden aan elkaar tot één centrum. Daarnaast zijn dit de locaties waar ontmoeting plaats kan vinden en het zijn natuurlijke rustpunten in het centrum. Elk van deze schakels kan een eigen identiteit krijgen. Drie schakellocaties fungeren als start-/eind- of rustpunt in het centrum, de overige twee schakellocaties zijn belangrijk voor het duiden van de route voor bezoekers van het centrum.



't Vierkant: terrassenhart als begin-/eindpunt

't Vierkant heeft, als een van de twee hoofdentrees tot de kernstraten, een belangrijke start- en eindfunctie voor centrumbezoek. Het is daarnaast de enige, grotere pleinruimte in het centrum en het enige terrasplein. Deze functie wordt in de toekomst behouden. Het autoluw maken van het plein biedt mogelijkheden voor herinrichting van het plein. Extra terrasruimte is waarschijnlijk niet mogelijk doordat bestemmingsverkeer alsnog van de straat gebruik dient te maken.



De nu al groene Kanaalstraat als voorbeeld voor vergroening



Vergroening bij parkeerterreinen



Kanaalstraat - Kapelstraat - Meer en Houtstraat: Groen rustpunt

De kruising van de Kanaalstraat met de Kapelstraat en Meer en Houtstraat wordt gekenmerkt door de grote boom in het midden van het pleintje, en de muurschildering. Dit pleintje leent zich door de beschutting van de boom goed als groen rustpunt in het midden van de kernstraten. Het openhouden van zichtlijnen en een goede inrichting van dit plein kan vervolgens bijdragen aan het versterken van de doorloop door de Kanaalstraat.



Blokhuis: begin-/eindpunt van het centrumbezoek

Het vernieuwde Blokhuis wordt in de toekomst een duidelijk begin-/eindpunt van de kernstraten. Met een plein waar ruimte is voor een terras, voor o.a. daghoreca als aanvulling op 't Vierkant, ontstaat een plek die goed past bij die functie en die aansluit op de voorzieningen in Blokhuis.



Twee schakellocaties voor het versterken van de route door de kernstraten

De overige twee schakellocaties in de kernstraten, kruising Heereweg-Kanaalstraat en kruising Kanaalstraat-Blokhuis, fungeren vooral als plekken die ervoor zorgen dat de route in het centrum duidelijk is. Het is op deze plekken van belang dat het voor een bezoeker duidelijk is waar het centrum verder gaat.



Terrassenplein 't Vierkant



Entree Blokhuis: schakelpunt in de routing



Groen rustpunt in het midden van het centrum



BIJLAGE

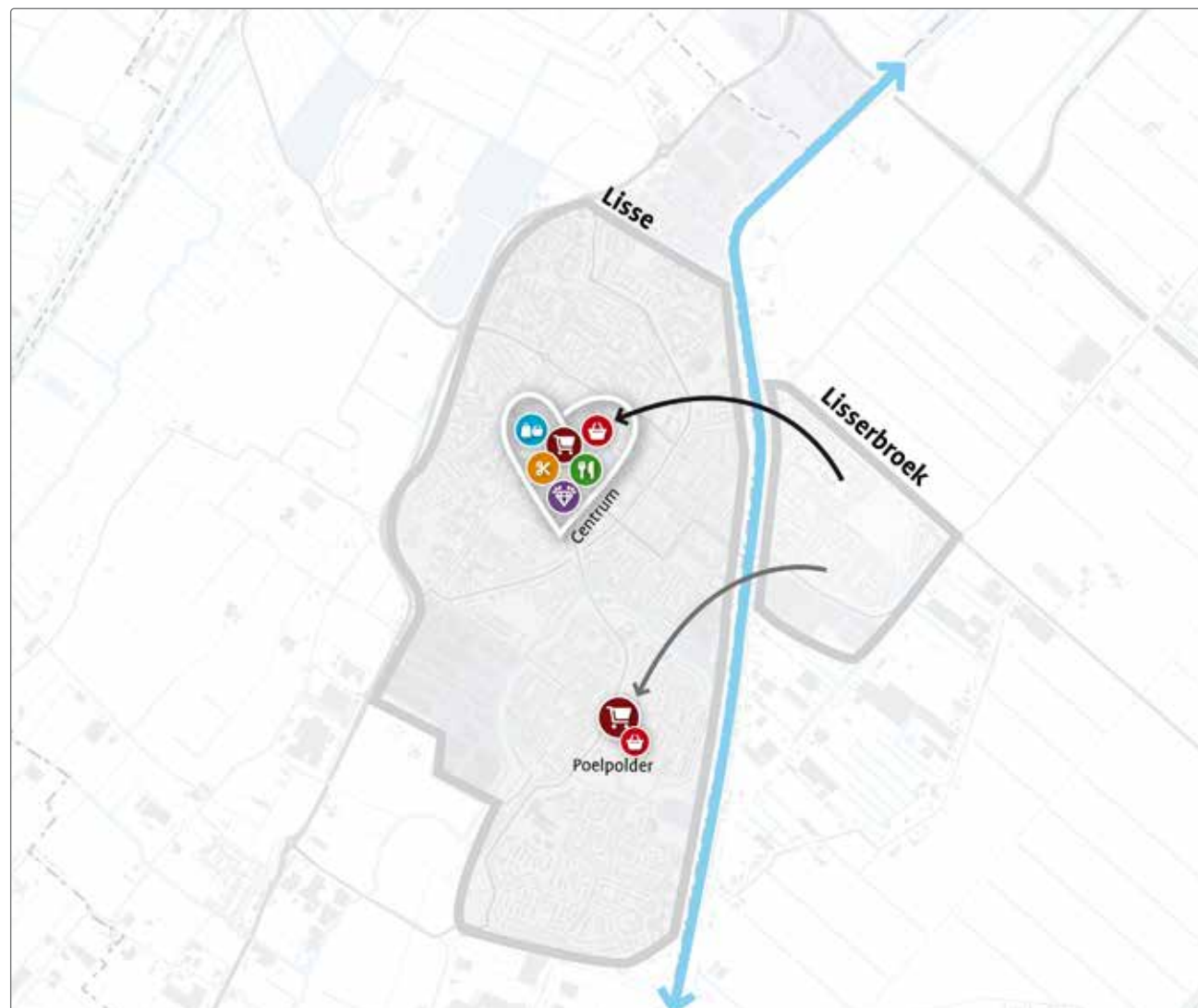
1 Dubbeldorp Lisse en Lissbroek

Dubbeldorp Lisse en Lissbroek

Direct grenzend aan het dorp Lisse ligt Lissbroek (gemeente Haarlemmermeer). Lisse en Lissbroek vormen op de kaart en gevoelsmatig een dubbeldorp, één dorp alleen gescheiden door de ringvaart.

Het dorp Lissbroek heeft circa 3.500 inwoners. Door de jaren heen zijn de voorzieningen in het dorp verdwenen en zijn inwoners voor een groot deel afhankelijk geworden van de voorzieningen in Lisse. Dit verklaart ook waarom respectievelijk 13% van de dagelijkse omzet en 12% van de niet-dagelijkse omzet in het centrum van Lisse uit de gemeente Haarlemmermeer komt^a. Lissbroek valt onder het directe verzorgingsgebied van het centrum van Lisse.

In de toekomst gaat Lissbroek, met twee grote uitbreidingswijken op de planning, naar verwachting meer dan verdubbelen. Voor het centrum van Lisse zou dit betekenen dat het verzorgingsgebied ook flink gaat groeien en dat de oriëntatie op het centrum kan groeien. Essentieel hierbij zijn wel de verbindingen over het kanaal. In de huidige situatie is dit er maar één, die regelmatig onder druk staat door het verkeer dat van Lissbroek naar Lisse wil en andersom.



^a I&O Research et al. (2022), Koopstromenonderzoek Randstad 2021.

2 Gemeentelijke speerpunten

In het gemeentelijk beleid, zoals de omgevingsvisie, het raadsakkoord en de detailhandelsvisie, wordt voor het centrum van Lisse een koers uitgezet voor de toekomst.

Omgevingsvisie Lisse 2040: samen werken aan een levendig Lisse

In de omgevingsvisie wordt de koers geschetst voor verschillende deelgebieden in de gemeente Lisse, aan de hand van ontwikkelrichtingen en aanvullende afwegingskaders. Voor het centrum worden onder andere de volgende ontwikkelrichtingen/afwegingskaders geschetst:

- Behouden van de aantrekkingskracht als onderscheidend historisch dorpscentrum in de regio, met een onderscheidend voorzieningenniveau;
- Concentreren van winkels in een kwalitatief hoogwaardig kernwinkelgebied (hier geen woonfuncties op de begane grond). Verhuizen van winkels vanuit aanloopstraten naar het kernwinkelgebied;
- In aanloopstraten nieuwe functies ontwikkelen: wonen, werken/ondernemen (startups, eenmanszaken en creatieve sector), verblijf en vermaak (horeca, toeristische of recreatieve activiteiten);

- Behouden en verder ontwikkelen van het centrum als compacte ontmoetingsplek met allure en aantrekkingskracht;
- Op 't Vierkant meer ruimte bieden voor terrassen;
- Identiteit als bloemendorp nadrukkelijker naar voren laten komen;
- Waar mogelijk het centrum vergroenen (ten behoeve van de uitstraling, klimaatadaptatie, biodiversiteit), bijvoorbeeld met groene gevels;
- Centrum autoluw maken en het parkeren zoveel mogelijk verplaatsen naar de randen;
- Centrum goed toegankelijk houden/maken voor voetgangers en fietsers, inclusief mensen met een beperking;
- Betere verbinding met Lisserbroek creëren.

Raadsakkoord 2022-2026 Samen voor Lisse

Ook in het raadsakkoord worden voor het centrum van Lisse ambities gesteld. Veel van deze ambities komen overeen met de Omgevingsvisie. Aanvullend is er nog aandacht voor de weekmarkt, het fietsvrij maken van een deel van de Kanaalstraat, ruimte voor evenementen in het centrum en ontmoetingsplekken voor jongeren, bijvoorbeeld uitgaansgelegenheden.

Detailhandelsvisie Lisse

De detailhandelsvisie uit 2016 richt zich, net als de omgevingsvisie, op het behoud van de lokaal- en regionaal verzorgende functie van het dorpshart in een compact kernwinkelgebied. In de detailhandelsvisie worden daarnaast de volgende concretere gebiedsprojecten aangewezen:

- Balans aanbrengen in supermarktenaanbod;
- Winkelprofiel Berkhoutlaan;
- Herontwikkeling Kanaalstraat 5 hoek Heereweg-Kanaalstraat (hier wordt momenteel aan gewerkt);
- Opwaardering winkelcentrum Blokhuis;
- Transformatie, sanering en herontwikkeling deel Koninginneweg (83-101);
- Opwaardering Kanaalstraat (75a-77) en Koninginneweg (4-8).

Overig beleid

Er zijn naast bovengenoemde beleidsstukken nog een aantal beleidsstukken die raakvlakken hebben met het centrum, bijvoorbeeld de woonvisie, het mobiliteitsplan en de strategie klimaatadaptatie. Bij de vorming van de visie werden deze raakvlakken ook meegenomen.

3 Resultaten werkatelier 1

Welke gebieden in het centrum zijn toekomstbestendig? Welke hebben verandering nodig en wat heeft het centrum nodig om compleet te zijn? Met ondernemers uit het centrum is dit tijdens het eerste werkatelier in kaart gebracht.

Tijdens het eerste werkatelier is met circa 35 belanghebbenden uit het centrum (vooral centrumondernemers) in verschillende groepen, samen met diverse vakdisciplines van de gemeente, gemeenteraadsleden en de betrokken portefeuillehouders, een gesprek gevoerd over het centrum. Het doel: op de kaart krijgen hoe het centrum van Lisse nu functioneert en wat er in de toekomst nodig is.

Het werkatelier heeft verschillende aandachtspunten aan het licht gebracht. Op de volgende pagina's wordt per vraag uitgelicht wat de aandachtspunten zijn, met toelichting van aanvullende opmerkingen die niet locatiegebonden zijn. Daarnaast zijn er een aantal punten aangedragen die niet bij een van de drie vragen horen noch locatiegebonden zijn, maar door veel van de groepen wel zijn genoemd.

Samenwerking en organisatie

Bij alle groepen was er veel aandacht voor samenwerking tussen ondernemers en ondernemersgroepen. Het belang van het vormen en zijn van één centrum is meermaals teruggekomen. Onder andere met de suggestie voor een BIZ-gebied en het herorganiseren van de dorpshartvereniging.

Sfeer en beleving

Het vormen van één centrum komt ook terug in de sfeer en beleving van het centrum als geheel. Het centrum bestaat nu volgens de aanwezigen gevoelsmatig uit een aantal verschillende delen. De ondernemers zien hier graag meer eenheid in. Suggesties zijn gegeven voor nieuwe bestrating, meer groen, aantrekkelijke entrees en meer sfeer tijdens evenementen.

Evenementen

Activiteiten en evenementen dragen ook bij aan de sfeer en beleving van het centrum. Ook hierin zien de ondernemers mogelijkheden voor samenwerking. Door vaker samen evenementen in het centrum te organiseren, wordt er wat extra's gedaan voor de bezoeker en wordt het aantrekkelijker om het centrum te bezoeken.



Werkatelier 1



Voorbeeld kaarten werkatelier 1

Welke gebieden zijn al toekomstbestendig?

Deze gebieden in het centrum zijn volgens de aanwezigen toekomstbestendig:

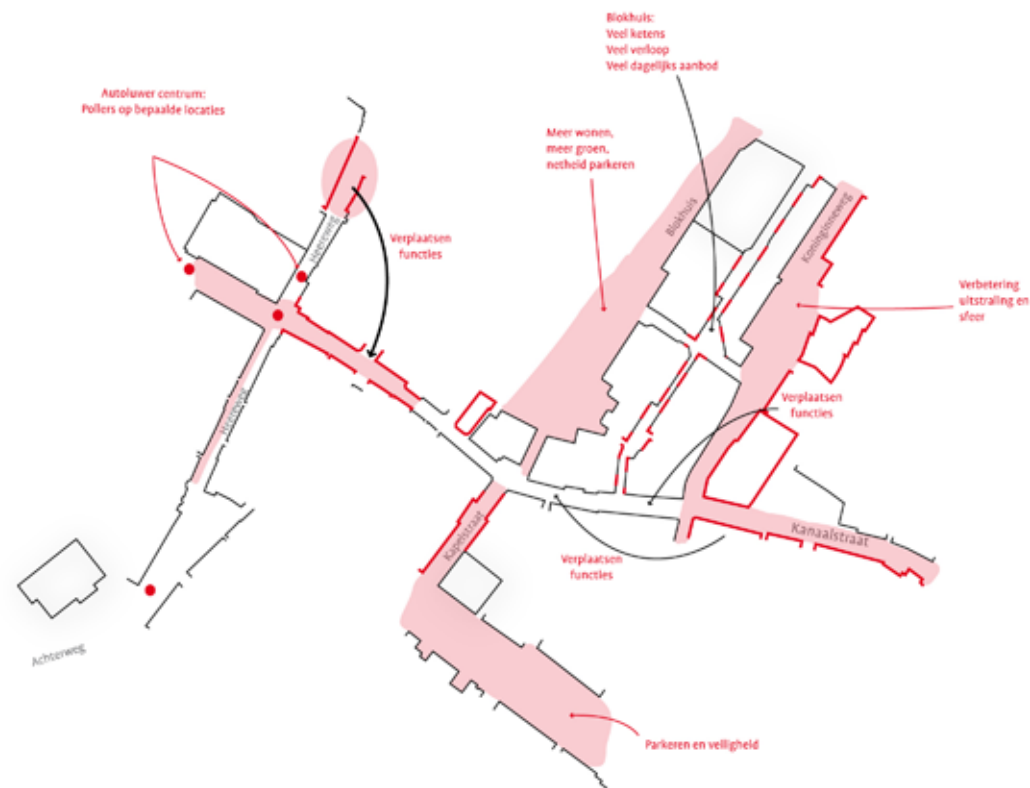
- **Supermarkten** als trekkers op de hoeken van het centrum dragen bij aan het sterke dagelijks aanbod in het centrum.
- 't **Vierkant** is toekomstbestendig door de combinatie van horeca met terrassen, winkels en diensten.
- **Het zuidelijke deel van de Heereweg** heeft veel boetiekjes en lokale ondernemers en daarmee kwaliteit.
- In het **middendeel van de Kanaalstraat**, grenzend aan Blokhuis, zijn zowel lokale ondernemers als ketens gevestigd. Daarnaast hangt er een goede sfeer door onder andere de authentieke panden en de straatinrichting.
- **Blokhuis** is volgens de aanwezigen nog niet helemaal toekomstbestendig. Wat aan de toekomstbestendigheid bijdraagt zijn het sterke dagelijkse aanbod en de herinrichting.
- Het ruime aanbod in **parkeergelegenheid** maakt het centrum bereikbaar en toegankelijk voor zowel de eigen inwoner als de bezoeker van buiten.



In welke gebieden is verandering nodig?

De gebieden waar verandering nodig is, liggen tussen de hiervoor genoemde groene toekomstbestendige delen in.

- Ondanks het sterke dagelijkse aanbod van **Blokhuis** wordt deze straat ook als kwetsbaar beschouwd. Het dagelijks aanbod is in verhouding best groot en er zijn veel ketens gevestigd, maar er is veel verloop van functies.
- De **parkeerterreinen** zijn vooral functioneel ingericht. Er mag aandacht zijn voor vergroening en de netheid van parkeren. Ook de **verkeersveiligheid** verdient aandacht.
- De functies aan de **Koninginneweg, het oostelijk deel van de Kanaalstraat en het noordelijk deel van de Heereweg** zouden verplaatst moeten worden naar elders in het centrum. De aanwezigen vinden dat deze straten in de toekomst geen deel meer uitmaken van het kerngebied en getransformeerd kunnen worden (met aandacht voor uitstraling en sfeer).
- In het **westelijk deel van de Kanaalstraat** is veel leegstand en verloop. Functies uit andere delen van het centrum zouden hierheen verplaatst kunnen worden om de z-structuur te versterken.

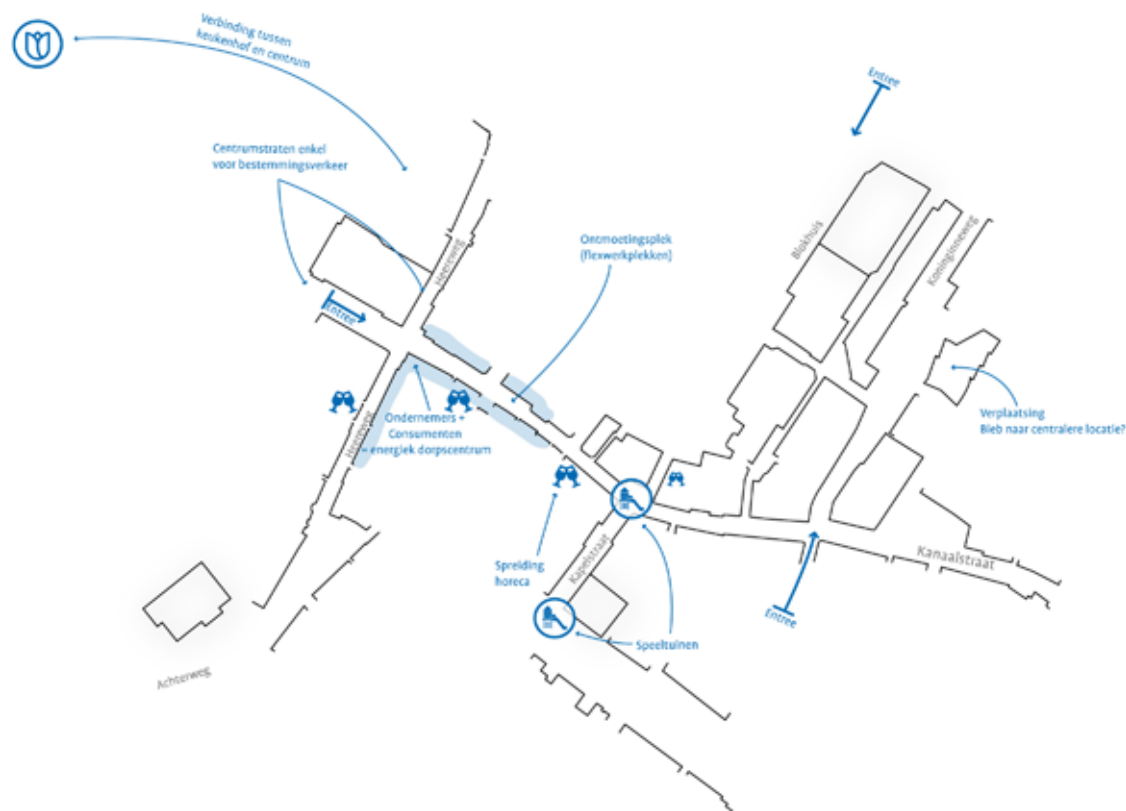


Wat heeft het centrum nodig om compleet te zijn?

Wat heeft het centrum nodig om compleet te zijn?

Deze suggesties maken het centrum compleet:

- Om de verkeersveiligheid, met name bij de hoek Heereweg - Kanaalstraat, te verbeteren is het **verkeersluwer** maken van het centrum het onderzoeken waard.
- **De entrees van het centrum** mogen meer aangezet worden en als entree ingericht worden.
- **Ontmoetingsplekken voor jongeren** zijn niet of nauwelijks aanwezig in het centrum. Het gaat hierbij zowel om jonge kinderen, waarvoor aan speelgelegenheden gedacht kan worden, als om ontmoetingsplekken voor jongeren tussen de circa 14-24 jaar oud.
- Een centralere locatie voor de **bibliotheek**, bijvoorbeeld in de Kanaalstraat, waardoor de bibliotheek meer deel gaat uitmaken van het centrum.
- **Duidelijkere routes door en naar het centrum**: vitaliteitsroutes, kunstroute tussen centrum en Keukenhof, winkelroute.
- **Nieuwe functies**: boetiekjes, aanvullende zorgfuncties, verspreide horeca, nieuwe horecaconcepten, ontmoetingsplekken, flexwerkplekken, luxe artikelen, hotel/verblijfsplekken.

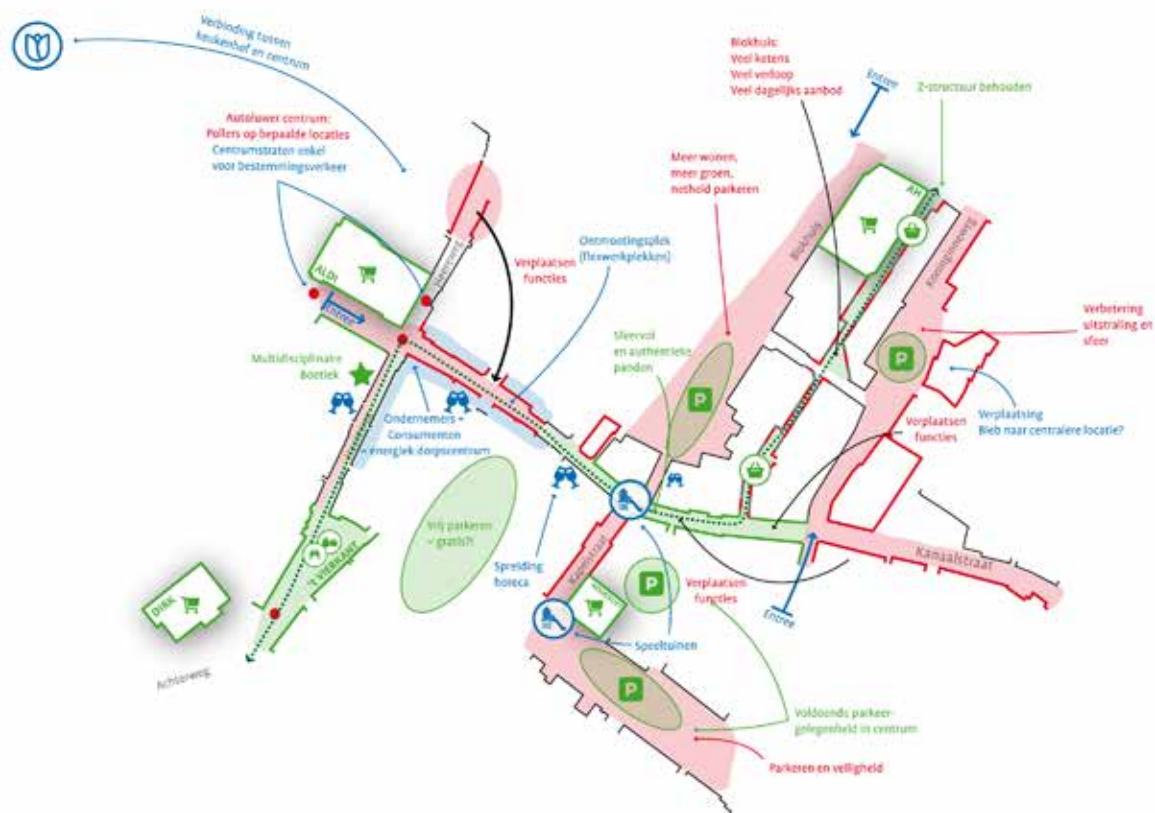


Overeenkomsten...

Tussen de verschillende groepen bij het werkatelier waren veel overeenkomsten. Zo zijn alle groepen uitgegaan van de Z-structuur in het centrum als kern(winkel)-gebied. Het merendeel van de aangemerkte gebieden (zowel de toekomstbestendige als de aandachtsgebieden) worden aan elkaar verbonden door de Z-structuur, die van Blokhuis via de Kanaalstraat en Heereweg naar 't Vierkant loopt. Ook is er veel overeenstemming over de mix van functies en een betere spreiding van zelfstandigen en ketens. Ook de algemene aandachtspunten voor een beter centrummanagement en een betere samenwerking tussen ondernemers worden breed gedeeld.

...en verschillen

Er waren ook zeker verschillen tussen de groepen. Het concentreren van functies en het daarbij verplaatsen van functies vanuit onder andere het noorden van de Heereweg, de Kapelstraat en de Koninginneweg wordt niet door iedereen als harde eis gezien. Het autoluwer maken van het centrum speelt wel bij veel aanwezigen, maar daar wordt wisselend over gedacht.





Droogh Trommelen en Partners (DTNP) - Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109, 6512 BS Nijmegen | T 024 - 379 20 83 | E info@dtnp.nl | W www.dtnp.nl

