

2008	VOORSTELLEN		
Afdeling:	Beleid & Projecten	Leiderdorp,	29-04-2008
Onderwerp:	Gebiedsvisie omgeving Willem Alexanderlaan	Aan de raad.	

**Beslispunten**

1. Beschikbaar stellen van €135.000 voorbereidingskrediet voor de uitvoering van het project "Gebiedsvisie omgeving Willem Alexanderlaan" overeenkomstig de bijgevoegde projectopdracht en startnotitie.

**1 Inleiding**

In 2006/2007 is door Urbis, in opdracht van de gemeente, studie verricht naar de fysieke mogelijkheden voor de uitbreiding van de begraafplaats. Daarbij zijn ook globaal de stedenbouwkundige mogelijkheden voor het omliggende gebied onderzocht. Uit dit onderzoek "Ontwikkelingsvisie voor de begraafplaats en omgeving"(mei 2007) is gebleken dat er in de omgeving van de begraafplaats voldoende fysieke ruimte bestaat voor diverse mogelijke toekomstige invullingen. Daarbij werd onder meer gedacht aan 15.000m<sup>2</sup> voor kantoor-, zorg- en woonfuncties.

U hebt in september 2007-op ons voorstel- wel tot de uitbreiding van de begraafplaats besloten, maar slechts kennis genomen van de mogelijkheden van de omgeving. Dit onder meer vanwege de ontwikkelingen rond de locatiekeuze voor het gemeentehuis en het destijds ontbreken van middelen voor het geven van een vervolg op de stedenbouwkundige studie. Nu u besloten heeft tot de vestiging van het nieuwe gemeentehuis aan de Willem Alexanderlaan en allerlei plannen en ontwikkelingen in de omgeving spelen, is het om diverse redenen wenselijk de ruimtelijke kwaliteiten, de

functionele invulling en de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied rond de Willem Alexanderlaan nader te verkennen. Wij willen daartoe het project "Gebiedsvisie omgeving Willem Alexanderlaan", overeenkomstig de bijgevoegde projectopdracht en startnotitie, uitvoeren en doen u voor de financiering dit voorstel.

Wij merken daarbij op dat het plangebied voor dit project groter is, dan het plangebied in de Urbis- studie. Globaal beschreven is het plangebied gelegen tussen de Willem Alexanderlaan, Ericalaan/Acacialaan, de Persant Snoepweg en Simon Smitweg (zie ook de startnotitie en bijgevoegde kaart). Het plangebied bestaat uit een studiegebied en een invloedsgebied. Verder is van belang dat dit project geen W4 project is, maar nadrukkelijk wel in overleg en afstemming met het W4project wordt uitgevoerd.

## 2 Beoogd effect

- ◆ Versterken van de ruimtelijke kwaliteit en functionele structuur van het gebied rond de Willem Alexanderlaan
- ◆ Passende ontwikkelingen mogelijk maken (en andere uitsluiten)

## 3 Argumenten

1. *Een integrale gebiedsvisie zorgt voor een heldere ruimtelijke en functionele structuur, samenhang en sturing*

Er spelen diverse gemeentelijke plannen en ontwikkelingen in het plangebied die van invloed zijn cq kunnen zijn op de ruimtelijke en functionele kwaliteit. Zo is de Willem Alexanderlaan (bijna) gereed, wordt de Hoogmadeseweg aangepast, is besloten het nieuwe gemeentehuis langs de Willem Alexanderlaan te realiseren, is een stedenbouwkundig ontwerp voor de Plantage gemaakt, zijn er ontwikkelingen rond de brede school en de zwembadlocatie. Daarnaast hebben diverse eigenaren en gebruikers in het gebied wensen en plannen voor hun locatie.

Op dit moment is er geen actueel ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied. Dit betekent dat elk plan of elke ontwikkeling uitsluitend aan het huidige bestemmingsplan kan worden getoetst en dat nagenoeg geen rekening kan worden gehouden met het kwalitatieve en/of het functionele belang van de omgeving. Het gebied is daarnaast niet in samenhang ontwikkeld. De functies en ruimtelijke kwaliteiten zijn per locatie erg verschillend. Bij het opstellen van de integrale gebiedsvisie wordt daarom nadrukkelijk verbetering van de ruimtelijke kwaliteiten en de functionele invulling en meer samenhang in

het plangebied nagestreefd. Plannen en ontwikkelingen kunnen dan ook getoetst worden op die aspecten, waardoor de gemeente meer kan sturen.

*2. De gemeente stelt de waarde van haar eigendommen veilig en maakt gewenste ontwikkelingen daarvan mogelijk*

De gemeente heeft in het plangebied verschillende gronden en gebouwen in eigendom. De waarde van die eigendommen wordt mede bepaald door de bestemmingen en kwaliteiten van de omgeving. Wanneer de ruimtelijke en functionele kwaliteiten in het gebied worden versterkt, zal ook de waarde van de locaties en gebouwen toenemen. Daarnaast heeft de gemeente, als eigenaar, ook al plannen voor een aantal gronden en gebouwen of zal zij zich binnenkort op de toekomst daarvan moeten beraden. De gemeente kan gelijk haar wensen bij het opstellen van de gebiedsvisie meenemen en de gewenste ontwikkelingen mogelijk maken.

*3. U bent bevoegd krediet beschikbaar te stellen*

De uitvoering van dit project brengt kosten met zich mee. De kosten voor het projectvoorstel bedragen ca € 3000. De kosten voor de uitvoering van de eerste twee fasen worden geschat op € 130.300 (zie projectopdracht). De totale kosten bedragen daarmee ca € 133.300. Er is momenteel geen budget waaruit de kosten van dit project betaald kunnen worden. U hebt de bevoegdheid €135.000 voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen, zodat het project uitgevoerd kan worden.

#### **4 Kanttekeningen/Risico-inventarisatie**

*1. Het ontbreken van opbrengsten*

Het is op dit moment nog niet duidelijk of dit project naast kosten ook opbrengsten met zich mee zal brengen. Dit is immers afhankelijk van de inhoud van de nog te formuleren visie en van de ontwikkelingsmogelijkheden die daaruit voortvloeien. De verwachting is dat er zowel kosten als opbrengsten zullen zijn. De gemeente is namelijk zelf eigenaar van enkele locaties. Ook kunnen gemaakte kosten waar mogelijk verhaald worden op ontwikkelaars. Het project wordt uitgevoerd in 2 fasen. U kunt na de eerste fase besluiten over de gemeentelijke uitgangspunten, waaronder de financiële uitgangspunten en of en op welke wijze het project wordt vervolgd.

### *2. Tempo van en besluiten over projecten en ontwikkelingen in het gebied*

Gedurende de uitvoering van dit project kunnen voor diverse deellocaties in het plangebied besluiten worden genomen of wijzigingen in de uitvoering zich voordoen die van invloed daarop zijn. Te denken valt oa aan de verdere invulling van Vierzicht, de brandweerkazerne, brede school Oude Dorp en de Zwembadlocatie etc.

Over de afstemming daarvan worden -intern en extern- afspraken gemaakt, zodat bij de uitvoering van dit project daarmee rekening kan worden gehouden.

### *3. Gebrek aan betrokkenheid en/of draagvlak voor de gebiedsvisie*

Naast de gemeente hebben veel andere partijen een bepaald belang in het gebied. Het gaat onder meer om eigenaren, gebruikers, bewoners en belangengroepen. Per partij kan het belang bij de gebiedsvisie verschillend zijn. Dit kan betekenen dat ook de betrokkenheid en/of het draagvlak voor de uiteindelijk op te stellen visie bij bepaalde partijen kan ontbreken. In de eerste fase wordt daarom al met de partijen die locaties in eigendom dan wel gebruik hebben gesprekken gevoerd over hun wensen en eisen. Ook worden bewoners(verenigingen) en belangengroepen goed geïnformeerd en waar nodig en wenselijk betrokken. Per fase wordt daarvoor een communicatie- en participatieplan gemaakt.

## **5 Milieu**

In de bijgevoegde startnotitie wordt globaal ingegaan op de relevante milieuaspecten van het plangebied. Voor dit besluit is milieu verder niet van toepassing.

## **6 Kosten, baten en dekking**

De kosten van het projectvoorstel en de uitvoering van dit project worden geschat op € 133.300. We zien met dit project meerdere verdienmogelijkheden en opbrengsten buiten de W4 locaties. Er is nu nog geen dekking. De dekking wordt meegenomen bij de aanvraag van het uitvoeringskrediet. In het geval dat het niet tot uitvoering komt, komen wij met een voorstel voor de dekking van de gemaakte kosten.

Het College van burgemeester en wethouders van Leiderdorp,  
de secretaris, de burgemeester,

A.H. Schouten

M. Zonneville