

Startnotitie gebiedsvisie omgeving Willem-Alexanderlaan

1. Inleiding

De gemeente heeft in 2006 opdracht gegeven aan het bureau Urbis om studie te verrichten naar de fysieke mogelijkheden van de uitbreiding van de begraafplaats. In deze studie is tevens globaal onderzoek uitgevoerd naar de toekomstige stedenbouwkundige mogelijkheden voor het omliggende gebied. Ontwikkelingen in de directe omgeving van de begraafplaats (zoals ontwikkelingen in zorgsector, de geplande aanleg van Willem-Alexanderlaan, de ontwikkelingen rondom snelweg A4 en het projectgebied W4) vormden de aanleiding daarvoor. Als plangebied is daarbij globaal uitgegaan van het kwadrant dat zich bevindt tussen de Hoogmadeseweg, Simon Smitweg, Rijksweg A4/Willem-Alexanderlaan en de zwembadlocatie (Ericalaan). Het resultaat van de studie is het rapport "Ontwikkelingsvisie voor de begraafplaats en omgeving" van mei 2007. Uit deze globale stedenbouwkundige studie blijkt dat er in het omliggende gebied voldoende fysieke ruimte bestaat voor diverse mogelijke toekomstige invullingen. Het gaat om ca 15.000m² die ontwikkeld kan worden voor onder andere kantoor-, zorg- en/of woonfuncties.

In 2007 hebben B&W en raad vervolgens besloten over de uitbreiding van de begraafplaats; besluitvorming over de ontwikkelingsrichting van het omliggende gebied is uitgesteld. Sindsdien doen zich (nieuwe) ontwikkelingen en kansen in het gebied en de nabije omgeving voor. 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 locatie van de brede school en de zwembadlocatie etc. Ook hebben diverse eigenaren en gebruikers in het gebied wensen en plannen voor hun locatie. De gemeente is een van die eigenaren.

Het gebied heeft nu geen heldere functionele en ruimtelijke structuur en er is ook geen actueel ruimtelijk en functioneel beleid. De genoemde kansen en ontwikkelingen kunnen ertoe bijdragen dat er meer samenhang ontstaat en dat ruimtelijke kwaliteiten beter benut worden. Dat vereist wel een heldere visie op het gebied en sturing vanuit de gemeente. In deze notitie wordt daarom voorgesteld een integrale ontwikkelingsvisie voor het gebied op te stellen en daartoe een project te starten. Aan het einde van deze notitie wordt een kort plan van aanpak daarvoor geschetst. De projectopdracht om tot een integrale visie te komen is bijgevoegd. Deze notitie beschrijft verder het plangebied en geeft een schets van de partijen, de omgeving en de context en de plannen en ontwikkelingen in het gebied dan wel die mogelijk een relatie met het gebied hebben.

2. Plangebied

Het plangebied is op de bijgevoegde kaart (bijlage 1) aangegeven. Uitgegaan wordt van een groter gebied dan het plangebied van Urbis. Het betreft globaal beschreven het gebied tussen de Willem-Alexanderlaan, Ericalaan/Acacialaan, de Persant Snoepweg en Simon Smitweg. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in het zogenaamde "studiegebied" en het "invloedsgebied".

Het studiegebied bestaat uit locaties waar plannen/wensen voor zijn en waar nog geen project voor is gestart, dan wel locaties die mogelijk ontwikkeld zouden kunnen worden. Het invloedsgebied bestaat uit locaties in de directe omgeving van het studiegebied. Deze locaties worden betrokken bij dit project omdat deze vanwege hun functie(wijziging), ruimtelijke kwaliteit etc van invloed (kunnen) zijn op het studiegebied en de ontwikkelingsmogelijkheden. De ontwikkelingsmogelijkheden van een locatie worden namelijk voor een belangrijk deel bepaald door de ruimtelijke kwaliteit en de functies van de directe omgeving.

3. Partijen in het gebied

De gemeente is eigenaar en gebruiker van diverse locaties in het gebied. Daarnaast worden de volgende partijen in het gebied (eigenaren/gebruikers en bewoners) in ieder geval betrokken in het project:

- ◆ Rijnland Zorggroep
- ◆ Cardea
- ◆ Politie Hollands Midden
- ◆ NM (Nico Meeuwenoord BV steenhandel)/NH (Nobel Houthandel)
- ◆ Boot Natuursteen BV
- ◆ Monuta
- ◆ Volkstuinders
- ◆ Ranzijn
- ◆ Sportfondsen
- ◆ Rijnhart wonen
- ◆ 's Heeren Loo
- ◆ Bewonersvereniging Holtlant
- ◆ Bewoners Hoogmadeseweg, Essenlaan, Ericalaan, Wilgenpark, Munnikenpark etc
- ◆ Bewonersvereniging Essenpark

4. Korte schets van het gebied en de context

Bestuurlijk

In de afgelopen jaren hebben B&W en/of raad diverse besluiten genomen die van belang zijn voor dit project en de ontwikkeling van bepaalde locaties. Bij de uitvoering van dit project zal met deze besluiten rekening worden gehouden.

- ◆ Gemeentehuis: Op 28 januari 2008 heeft de raad voor nieuwbouw gekozen op een nader te bepalen locatie aan de Willem-Alexanderlaan (werf, zwembad of begraafplaats). De locatie moet vastgoedtechnisch verantwoord zijn. Op dit moment vindt de locatiestudie plaats. De uiteindelijk gekozen locatie is bepalend voor dit project. De ontwikkeling van het gemeentehuis en die locatie vallen buiten dit project, maar zullen wel worden meegenomen in de visie.
- ◆ Uitbreiding begraafplaats: de raad heeft op 24 september 2007 besloten akkoord te gaan met de uitbreiding eerste fase conform de studie van Urbis. Over de uitbreiding van de 2^e en 3^e fase alsook de toekomst van de aula en de nabijgelegen boerderij is nog niet besloten. Vanuit de studie is wel voorgesteld de boerderij in tact te laten en mogelijk in de toekomst bij een gebleken capaciteitsvraag voor aanvullende voorzieningen de functie te geven die voldoet aan de te stellen vraag. Deze locaties worden qua ontwikkelingsmogelijkheden in beginsel buiten beschouwing gelaten, tenzij gedurende het project blijkt dat dit toch wenselijk of noodzakelijk is. De toekomst van de boerderij zal wel vanuit het accommodatiebeleid nader worden bekeken.
- ◆ Vierzicht: dit is een ontwikkelingslocatie in het kader van W4. De ontwikkeling vindt plaats op basis van het W4 contract (dd februari 2002) en het ontwerp bestemmingsplan W4 (dd augustus 2004). Dit betekent dat op deze locatie 45.000 m² bvo gerealiseerd kan worden: detailhandel (15.000m²), zorgboulevard (15.000m²) en kantoren (15.000m²). De projectontwikkelaar is Bohemen. Deze locatie is daarmee geen ontwikkellocatie voor dit project; wel wordt deze locatie vanwege de functie en ruimtelijke kwaliteit betrokken in de omgevingsvisie.
- ◆ Plantage: dit is ook een ontwikkelingslocatie op basis van het W4 contract en het ontwerp bestemmingsplan W4. Dit gebied heeft de functie wonen. Bohemen heeft de eerste ontwikkelrechten. Deze locatie wordt daarom alleen vanwege de functie en ruimtelijke kwaliteit betrokken in de omgevingsvisie.

- ◆ Fietsbrug: dit is onderdeel van het W4 contract. De uitvoering is via Rijkswaterstaat opgedragen aan de aannemer van de verbreding van de A4. Het moment van uitvoering is afhankelijk van een nieuw Tracébesluit. Het tracé is ter hoogte van de brandweerkazerne aan de Simon Smitweg een trap met fietsgoot, vervolgens brug over Willem-Alexanderlaan en verbrede A4 en aan zijde Munnikenpolder via aardenwal naar maaiveld niveau terug. B&W hebben in oktober 2007 de raad toegezegd bij toekomstige ontwikkelingen de mogelijkheid om een afrit voor de fietsersbrug aan de zijde van Simon Smitweg niet onmogelijk te maken.

Planologisch

Voor dit gebied is het Ontwerp bestemmingsplan W4 (dd augustus 2004) opgesteld. De vaststelling wacht op het Tracébesluit voor de verbreding van A4. In het ontwerp bestemmingsplan zijn de bestaande bestemmingen overgenomen, met uitzondering van de W4 ontwikkelingen. Daarnaast is ook de uitbreiding van de begraafplaats in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Voor nieuwe ontwikkelingen die niet passen binnen de bestaande bestemming, zal een planologische procedure nodig zijn.

Ruimtelijke kwaliteit/stedenbouwkundige kwaliteit

Het gebied is niet in samenhang ontwikkeld. Er is geen heldere ruimtelijke structuur en per locatie is de ruimtelijke kwaliteit erg verschillend. Zo is door het gebied heen sprake van diverse locaties met gedateerde bebouwing, met verschillende bouwstijlen, met laagbouw of aanzienlijke hoogbouw, met veel bouwmassa of weinig, met verschillende functies, met veel parkeerplaatsen op maaiveld, met veel groen of nauwelijks groen etc

In het kader van de W4 ontwikkeling is veel aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit van de te ontwikkelen locaties. De basis is neergelegd in het Masterplan W4 en het structuurplan W4 (2001-2002) en Stedenbouwkundig plan W4 (2002). Vervolgens is dit voor de diverse deellocaties in het gebied nader uitgewerkt via stedenbouwkundige ontwerpen. Het DSO Zwembadlocatie (juni 2003) en DSO Vierzicht (september 2003) zijn vastgesteld. Het Ontwerp DSO voor de Plantage is net aan inspraak onderhevig geweest en moet nog definitief worden vastgesteld. Ook het plan van Urbis voor de uitbreiding van de begraafplaats biedt mogelijkheden tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dit project is de verbetering van de samenhang en de ruimtelijke kwaliteit een belangrijke doelstelling.

Verkeer en bereikbaarheid

De Willem-Alexanderlaan is bedoeld als ontsluitingsweg voor (de bedrijven van) Vierzicht en om een betere ontsluiting van het Oude Dorp naar de A4/Persant Snoepweg te realiseren. De 2^e ontsluiting van Vierzicht is ter hoogte van het IBIS hotel. De Willem-Alexanderlaan zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de toegankelijkheid van het plangebied en de doorstroming van het verkeer. Ook wordt een deel van het Oude Dorp ontlast van zwaar vrachtverkeer. Daarmee biedt de Willem-Alexanderlaan enorme kansen voor de ontwikkeling en verbetering van de kwaliteit van het direct aangrenzende gebied. Daarnaast wordt de Hoogmadeseweg ontlast van doorgaand verkeer, waardoor de kwaliteit van de omgeving rondom die weg ook toeneemt. De openstelling van de Willem-Alexanderlaan vindt in juni plaats. Daarna wordt de Hoogmadeseweg aangepast. Op de Simon Smitweg wordt voor gemotoriseerd verkeer voor het gedeelte tussen de brandweerkazerne en de Hoogmadeseweg één rijrichting ingesteld. Dit betekent dat dit verkeer wel vanuit de Engelendaal en de Hoogmadeseweg naar de Willem-Alexanderlaan kan rijden, maar niet omgekeerd.

De Persant Snoepweg en de Engelendaal liggen aan het plangebied en zijn belangrijke verbindingswegen met het regionale verkeersnetwerk. Er zijn plannen om het openbaar vervoer op deze wegen in de nabije toekomst te verbeteren. De fietsbrug over de A4 zorgt voor een verbinding van het stedelijk gebied met het groene hart.

Nieuwe ontwikkelingen die verkeer aantrekken, zullen getoetst moeten worden aan de mogelijkheden die het omliggende wegennet in dit gebied biedt.

Milieu

Geluid

Op dit moment is er in het gebied geen probleem. Van belang is of bij nieuwe ontwikkelingen geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd. De Wet geluidhinder maakt nl. vestiging van geluidsgevoelige bestemmingen in het gebied niet (zonder meer) mogelijk. Een kantoorgebouw is geen geluidsgevoelige bestemming; een school of een woning wel.

Luchtkwaliteit

Sinds 2005 gelden er normen voor fijn stof. Met ingang van 2010 zijn er ook normen gesteld voor NO₂; deze mogen dan niet overschreden worden. De locaties van het studiegebied liggen binnen het invloedsgebied van de Rijksweg. Dat betekent dat de (toekomstige) luchtkwaliteit ten gevolge van het verkeer van de A4 betrokken moet worden bij een advies over deze locaties. Voor de ontwikkelingen in het W4gebied is al onderzoek gedaan. Afhankelijk van de omvang en functie van nieuwe ontwikkelingen moet vanwege de toename van verkeer eventueel nader onderzoek worden gedaan. De nieuwe situatie moet voldoen aan de "Wet Luchtkwaliteit".

Bodem

Er zijn op dit moment geen aspecten bekend die ontwikkelingen in het gebied op voorhand onmogelijk maken. Van de meeste deellocaties is de bodemsituatie nagenoeg bekend. Wel zal er in de loop van het project, wanneer meer duidelijk is over evt ontwikkelingsrichtingen, voor bepaalde locaties mogelijk nader onderzoek nodig zijn. In ieder geval is het gebied rond de Willem-Alexanderlaan nabij de hoek van de brandweerkazerne en het gebied van De Plantage archeologisch van belang.

Externe Veiligheid

Het studiegebied ligt buiten de zogenaamde 30 meter-zone voor Basisnet Vervoer gevaarlijke stoffen, maar wel binnen 200 meter van de rijksweg. Dit laatste gegeven betekent dat voor dit gebied een verantwoordingsrapportage moet worden opgesteld voor het zogenaamde Groepsrisco. De verwachting is dat dit geen knelpunt vormt. Deze verantwoordings-rapportage kan later in het project uitgevoerd worden, wanneer voldoende gegevens beschikbaar zijn. Met betrekking tot het zogenaamde Plaatsgebonden risico zijn er geen problemen.

Duurzame stedenbouw

Afhankelijk van de uiteindelijke invullingen in het plangebied wordt toepassing gegeven aan het regionaal beleidskader duurzame stedenbouw (vastgesteld door de raad op 11 september 2006). In de omgevingsvisie wordt indien mogelijk en nuttig een eerste aanzet gegeven over welke ambities genoemd in het beleidskader relevant zijn en in de verdere planvorming worden toegepast.

Groenstructuur

Er is een duidelijke groenstructuur binnen het plangebied aanwezig. Deze valt uiteen in de hoofdgroenstructuur en de wijkgroenstructuur. De hoofdgroenstructuur zorgt voor de samenhang in het groen op gemeentelijk niveau en verbindt park De Houtkamp met de beide veenweidepolders. De omgeving van de Willem-Alexanderlaan is een langgerekt gebied waar de zogenaamde groen-blauwe ruggengraat centraal door heen loopt.

De wijkgroenstructuur zorgt voor de samenhang in het groen op wijkniveau en zorgt ervoor dat de wijken zich onderscheiden en een eigen identiteit krijgen. Er zijn 2 wijken in het plangebied. De zogenaamde "Woonwijk met hoog- en laagbouw" bestaat uit Plantage, Wilgenpark, Essenpark en Munnikkenpark en de omgeving van de Kom van Aaiweg. Het motto van deze

wijksfeer is een *natuurlijke balans in gebruik en beeld*. De andere is de “Dienstenwijk”. Hieronder valt het zwembad, begraafplaats, gemeentewerf en brandweer, Leythenrode, ziekenhuis, Vierzicht. Het motto van deze wijksfeer is *Ook openbaar toegankelijk*.

Dit is te omschrijven als:

- Van snelweglokatie naar lokale grootgrutter
- Minder parkeerplaatsen noodzakelijk en dus meer groen
- Particulieren betalen groen
- Groene en blauwe randen met natuur en ‘ommetje’ in het groen.

Binnen het plangebied is een aantal historische lijnen te vinden. Deze lijnen kunnen verder versterkt worden door ze met groen te ‘etalen’. Hierdoor kunnen bestaande sloten bewaard blijven en extra water toegevoegd worden. Het gaat om de begraafplaats, de oude Hoogmadeseweg, het Essenlaantje, de singel aan de noordzijde van het Samsonveld, de groene stroken op het zwembadterrein, tussen het zwembad en Ranzijn en tussen Ranzijn en de volkstuinten en de stille wetting tussen Holtlant en het ziekenhuis.

Naast deze structuren zijn er de natuurnetwerken. Deze netwerken kunnen bijdragen aan de diversiteit van het groen (en water). Voorts zijn er 77 waardevolle bomen in het gebied. Deze bomen zijn heel divers en variëren van de haagbeuken langs de Oude Hoogmadeseweg tot de amberboom die ter gelegenheid van de opening van het districtsbureau van de politie is geplant. Ze zijn beeldbepalend en dragen bij aan de identiteit van de wijk.

Flora en fauna

Over het algemeen bestaat het plangebied uit bebouwd, stedelijk gebied. De planten- en diersoorten die hier voorkomen zijn over het algemeen soorten die bij bebouwd gebied horen.

De voorkomende plantensoorten zijn nagenoeg allemaal vrij algemeen tot zeer algemeen. De vegetatiekundige waarden van de opgaande begroeiingen in het bebouwde gebied zijn gering, want het gaat hier vooral om aangeplante soorten.

In park de Houtkamp komen diverse broedende zang- en bosvogels voor, waaronder de putter, groene specht, koekoek, braamsluiper, spotvogel, zwarte roodstaart en de bonte vliegenvanger. Een deel van deze soorten zullen waarschijnlijk ook in de gemengde begroeiingen van het plangebied te vinden zijn. Als we kijken naar de aard van het plangebied en de directe omgeving is het te verwachten dat hier naast de ruige en de gewone dwergvleermuis ook nog andere vleermuissoorten zoals de rosse vleermuis en de laatvlieger voor. Mogelijke plaatsen die geschikt zijn voor rust-, verblijf- en voortplantingsplaatsen zijn de oude bomen rondom en op de begraafplaats. De diersoorten die voorkomen in het plangebied zijn vooral soorten uit stedelijk gebied, waar door menselijke activiteiten enige mate van verstoring al aanwezig is. Deze soorten zijn dan ook minder kritisch.

Ontwikkelingen in het gebied zullen bij de uitvoering (bij bebouwing etc) tot verstoring kunnen leiden. Na realisatie zullen de voorkomende vogels en zoogdieren weer een nieuw leefgebied in het plangebied kunnen vinden. Voor de werkzaamheden binnen het W4 project geldt een ontheffing van de Flora en Faunawet tot en met december 2009.

Water

Er wordt voor dit gebied een nieuw waterhuishoudkundig plan opgesteld. De waterhuishouding is zeer gecompliceerd in verband met verschillende polderpeilen en de aanwezigheid van een stukje boezemwater. Bij nieuwe ontwikkelingen is de waterhuishouding een belangrijk aandachtspunt.

Archeologie

Dit gebied heeft een hoge trefkans op archeologische waarden. Het Zwembadterrein is onderzocht en vrijgegeven. De Plantage is onderzocht en zal leiden tot een (dure) opgraving. De locatie aan de Willem-Alexanderlaan naast de brandweerkazerne is ook archeologisch van belang. In overige gebieden waar ontwikkelingen plaats gaan vinden is onderzoek noodzakelijk.

Cultuurhistorie

De boerderij Sterkenburg (ook wel bekend als Rijsburger) aan de Oude Hoogmadeseweg (in eigendom van de gemeente) is cultuurhistorisch waardevol. Andere cultuurhistorische waardevolle elementen in het gebied zijn de aula van de begraafplaats, het pad dat om de begraafplaats heenloopt en het schoolgebouw aan de Kom van Aaiweg. Ook zijn er in het gebied enkele historische landschappelijke elementen (zie ook groenstructuur), zoals watergangen.

5. Plannen en ontwikkelingen in de omgeving van de Willem-Alexanderlaan

Voor een groot aantal locaties in het studiegebied bestaan harde en zachte plannen en/of spelen diverse ontwikkelingen. Dat geldt ook voor het invloedsgebied. Deze plannen en ontwikkelingen zijn op de bijgevoegde plattegrond aangegeven. Hieronder worden ze kort beschreven.

Vierzicht:

Voor dit project is de ontwikkeling van kavel 1 en 2 van belang (gebied tussen brandweerkazerne tot en met parkeergarage). De ontwikkeling van deze locaties heeft vanwege de functies en de ruimtelijke kwaliteit z'n effecten op de eventuele ontwikkelingen op de locaties in de nabije omgeving. Inmiddels is 6000m² gerealiseerd in de zorgboulevard (kavel 2) met het kantoor van ActiVite (voorheen Groot Rijnland). Verdere uitbreiding van de zorgboulevard vindt nog plaats; 2000m² is in ontwikkeling.

Op kavel 1 kan nog 9000m² ontwikkeld worden. Gedacht wordt aan 3000m² kantoren en 5000 tot 6000 m² bedrijvigheid.

Rijnlandziekenhuis

Voor deze locatie heeft Residentie Vastgoedontwikkeling in 2006 op initiatief van Rijnland Zorggroep (toen nog Alatus) een schets/voorstel neergelegd. Dit betreft het opknappen van de woonflat door bebouwing erom heen te slopen en te vervangen door andere functies zoals kantoren ten behoeve van het ziekenhuis en het dagverblijf. De torenwoonflat zelf wordt in de schets omgebouwd tot een zorghotel.

Brandweerkazerne

De brandweer bevindt zich in een regionaliseringsproces. In dat kader wordt ook bezien of de kazerne op de huidige locatie blijft of dat verplaatsing noodzakelijk is. De EHD is inmiddels niet meer in de brandweerkazerne gevestigd.

Gemeentewerf

Ook voor de werf wordt, mede in relatie tot de nieuwbouw voor het gemeentehuis, een lange termijn horizon ontwikkeld voor de huisvesting. Het is wenselijk om ten behoeve van een efficiënter logistiek proces tot een herschikking van de werf te komen. Dit kan betekenen dat een relocatie van de werf of bepaalde onderdelen daarvan plaatsvindt.

Medisch Kleuterdagverblijf (en Rijnlandziekenhuis)

Voor deze locaties heeft Burgfonds BV in 2006 een schets/voorstel neergelegd op initiatief van Cardea en Rijnland Zorggroep (toen nog Alatus). Het betreft woningbouw op het terrein van Cardea (MKD) en 3 torens met zorgappartementen op het terrein van het ziekenhuis. Cardea

heeft begin 2008 bevestigd dat zij naar Leiden vertrekt en met Burgfonds tot een andere invulling van de locatie wil komen.

Politiebureau

In april heeft in relatie tot het nieuwe gemeentehuis een gesprek met de politie over hun huisvestingsplannen plaatsgevonden. De politie heeft aangegeven vooralsnog op de huidige locatie te willen blijven.

Doesmeer

Dit pand is in eigendom van de gemeente. Het gebouw komt op termijn vrij. Wanneer dat het geval is, is onder meer afhankelijk van:

- De verhuizing van Pluspunt naar locatie 't Keerpunt, gepland medio 2010.
- De oplevering van Brede School Oude Dorp (op z'n vroegst eind 2011) cq nieuwbouw en mogelijk tijdelijke huisvesting voor de Kastanjelaanschool (tijdelijke huisvesting is nog een onderzoeksitem)
- De verhuizing van de GGD/schoolarts naar de Brede School West (2010/2011); indien de GGD lange tijd de enige huurder in Doesmeer is, kan de schoolarts tijdelijk elders ondergebracht worden.
- Behoefte aan tijdelijke lokalen en beschikbaarheid van alternatieven (bijv voor scholen die naar de Brede School West gaan).

Verpleeghuis Leythenrode

Voor deze locatie bestaat een schets van Residentie Vastgoedontwikkeling, op initiatief van Zorggroep. Het idee is om te komen tot het ombouwen van de woonflat van Leythenrode tot aanleunwoningen, primair voor mensen waarvan bijv. de partner in het verpleeghuis verblijft.

Plantage

Deze locatie is van de gemeente. De tennishal en -velden worden gesloopt. In de plaats daarvan komen 90-100 nieuwe woningen. De woningen die ontwikkeld worden behoren tot het duurdere segment. Archeologie en groen spelen een belangrijke rol bij de ontwikkeling van deze woonbuurt.

Volkstuinen

Er zijn ca 10 tuinders die elk een perceel in eigendom hebben. Er is ook een vereniging van volkstuinders. Aanvankelijk zouden de volkstuinen nodig zijn voor de uitbreiding van de begraafplaats. Toen bleek dat deze de komende jaren nog niet nodig waren, zijn de volkstuinen (uitgaande van de bestemmingsplanduur van 10 jaar) met de huidige bestemming weer in het bestemmingsplan W4 opgenomen.

Ranzijn

De eigenaar wil het huidige pand slopen en nieuw bouwen. Eerder heeft het bedrijf naar een geschikte locatie elders in Leiderdorp/regio-verzorgingsgebied gezocht, maar niet gevonden. In de nieuwe situatie is de wens de entree aan de Willem-Alexanderlaanzijde te leggen. Dit mede in verband met het herstel van het verkeersluwe karakter van de Hoogmadeseweg door het sluijverkeer er af te halen. De verwachting bestaat dat na de realisatie van de Willem-Alexanderlaan een concreet bouwplan wordt ingediend.

Zwembadlocatie

Dit was oorspronkelijk gedeeltelijk een W4-ontwikkellocatie. In verband met de plannen van destijds voor de vestiging van de Brede school Oude Dorp is deze locatie uitgeruild tegen de Kastanjelaanlocatie. Het Ontwerp bestemmingsplan W4 (d.d. augustus 2004) geeft aan welke functies daar mogelijk zijn. Dit zijn wonen, zwembad/sporthal, maatschappelijke doeleinden en bedrijvigheid. Inmiddels zijn op de locatie 27 sociale huurwoningen gerealiseerd. Het

zwembad is gerenoveerd en de entree van de sporthal en het zwembad is omgeklapt. Verder zijn er twee kavels van 1000m² en 2200 m² voor totaal 3600-3800 m² BVO bedrijvigheid.

Sporthal en zwembad De Does

De sporthal en het zwembad zijn eigendom van de gemeente. Sportfondsen beheert en exploiteert beiden. Aan Sportfondsen is voor het zwembad een bezuinigingstaakstelling opgelegd. Om dit te kunnen realiseren wordt gekeken naar de mogelijkheden in en rondom het zwembad. Door ruimte te verhuren aan bijvoorbeeld kinderopvang of zorginstellingen, worden inkomsten gegenereerd voor Sportfondsen. Sportfondsen is de trekker van dit project. De taak van de gemeente is om stimulerend te zijn hierbij en te trachten samenhang in het hele gebied te waarborgen. In 2009 loopt de overeenkomst met Sportfondsen af.

W4/Bedrijfspannend Van Geerstraat

In het DSO voor de zwembadlocatie is ook de ontwikkeling van een pand aan de Van Geerstraat opgenomen. De functie waaraan is gedacht is bedrijvigheid. Deze locatie is eigendom van Rijkswaterstaat en komt pas vrij na de verbreding van de A4.

6. Overige relevante plannen en ontwikkelingen

Naast de onder 3 en 4 genoemde beleidskaders, ruimtelijke plannen en ontwikkelingen met directe betekenis voor het gebied zelf, bestaan bij de gemeente en andere instanties ook nog andere plannen en ontwikkelingen die mogelijk een relatie met de ontwikkeling van dit gebied kunnen hebben.

2^e WoZoCo

In het visiedocument wonen, zorg en welzijn en in het bestuursakkoord van het college is het onderzoek naar een 2^e woonzorgvoorziening opgenomen. Rijnhart Wonen heeft in dit kader het initiatief genomen om te onderzoeken of de locatie Brittenstein voor dit doel geherstructureerd kan worden. Een vijftal basisdocumenten dienen als basis voor de planontwikkelingen voor een 2^e WoZoCo, namelijk:

- Het masterplan (een demografische analyse per wijk in Leiderdorp) dat Tricare (samenwerkingsverband van zorginstellingen Rijnland Zorggroep, Zorgkompas en ActiVite) momenteel ontwikkelt;
- De regionale woonvisie (concept)
- De visie van Rijnhart Wonen op gebied van wonen, zorg en welzijn;
- De gemeentelijke visie wonen, zorg en welzijn
- De regionale afspraken voor wonen, zorg en welzijn.

Afgesproken is dat een integrale aanpak moet komen voor de ontwikkeling op dit gebied. Op dit moment is sprake van de inventariserende fase. In deze inventariserende fase moet duidelijk worden of de locatie Brittenstein in potentie wel de meest geschikte locatie is voor een 2^e woonzorgcomplex. Immers het concept van een woonzorgcomplex stelt eisen aan het voorzieningenniveau. Mogelijk kan een meer geschikte locatie voor de 2^e WoZoCo in het plangebied worden gevonden.

Rijnhart Wonen

Rijnhart Wonen heeft al in 2005 aan de Hoogmadeseweg, nabij het zwembad, 27 huurwoningen gerealiseerd. De woningbouwvereniging heeft onlangs aangegeven haar maatschappelijke verantwoordelijkheid te willen nemen, maar altijd in combinatie met woningbouw. Zo heeft Rijnhart Wonen het idee geopperd om bij het zwembad meer woningen te bouwen; zij zou dan de exploitatie van het zwembad willen combineren met de nieuwbouw van woningen.

Regionale afspraken voor wonen, zorg en welzijn

In Holland Rijnland zijn concrete prestatieafspraken gemaakt op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Voor Leiderdorp betekent dit een opgave voor beschut wonen en gehandicapte zorg.

Gezondheidszorg als economische sector versterken

In de evaluatie van het economisch beleidsplan (2006) is geconstateerd dat de zorgsector in Leiderdorp sterk vertegenwoordigd is. Ook wordt daarin die sector als een zeer kansrijke sector voor de toekomst gezien. De sector past ook goed bij de doelstellingen die de gemeente heeft geformuleerd voor het economisch beleid (draagt bij aan werkgelegenheid en voorzieningenniveau).

Met de zorgboulevard (W4 gebied) is voor de korte termijn een uitbreiding van de zorgsector met 15.000m² al gepland. Als concrete inspanning voor het taakveld economische aangelegenheden is besloten nader te verkennen welke kansen er zijn om de gezondheidszorg als economische sector verder te versterken. In dit project moet duidelijk worden wat de programmatische behoeften en eisen van deze sector zijn. Zorgaanbieders cq marktpartijen spelen in dat kader een belangrijke rol.

Uitgegaan wordt van een met name faciliterende rol van de gemeente. De omgeving van Vierzicht, de huidige zorglocaties van Rijnland Zorggroep, Cardea, Doesmeer, de zwembadlocatie etc bieden mogelijk ook ruimtelijke kansen voor een verdere versterking van de zorgsector, als ook voor combinaties met wonen en welzijnsvoorzieningen.

Regionaal kantorenbeleid

Regionaal zijn afspraken gemaakt en locaties (inclusief meters) aangewezen waar grootschalige kantoorontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De locatie Vierzicht is onder meer een aangewezen kantorenlocatie; de rest van het plan- en studiegebied niet. Kleinschalige kantoorontwikkelingen zouden echter wel plaats kunnen vinden. Te denken valt dan gelet op de omgeving, aan met name zorg- en/of welzijn gerelateerde en ondersteunende kantoorfuncties.

7. Financieel

De activiteiten worden hieronder in het plan van aanpak en in de bijgevoegde projectopdracht globaal beschreven. De totale kosten voor het project, inclusief de voorbereiding van het projectvoorstel, worden geschat op ca € 133.300. In de eerste fase van het project betreft het vooral interne kosten. In de tweede fase, wanneer de visie en de uitvoeringstrategie wordt opgesteld, zijn naast interne kosten ook onderzoeken en adviezen van derden nodig. Vooralsnog is ook voor de 2^e fase uitgegaan dat de gemeente daar alleen de trekker van is. Het resultaat van de eerste fase kan echter ook zijn dat de gemeente samen met een of meer partijen tot uitvoering van de 2^e fase overgaat. In dat geval zouden de kosten voor de tweede fase door de deelnemers gezamenlijk gedragen kunnen worden.

Op dit moment is er geen dekking voor de kosten van dit project. Daarom wordt hiervoor een voorbereidingskrediet van €135.000 gevraagd.

8. Communicatie en participatie

Met de partijen die locaties in eigendom dan wel gebruik hebben zullen in de eerste fase in ieder geval gesprekken worden gevoerd over hun wensen en eisen ten aanzien van het gebied. Ook bewoners(verenigingen) in het gebied en belangenverenigingen worden in de eerste fase voor een verkennend gesprek benaderd en daarnaast geïnformeerd; in de volgende fase worden zij tenminste goed geïnformeerd en waar nodig en/of wenselijk

betrokken. Voor het project wordt daarom per fase een communicatieplan en een participatieplan gemaakt. Daarbij zal afstemming plaatsvinden met de communicatie en participatie die al plaatsvindt in het kader van W4 ontwikkelingen en waar nodig met de communicatie over de nieuwbouw van het gemeentehuis.

9. Organisatorisch

Het maken van een integrale gebiedsvisie is een ruimtelijk ordeningsproject. Het maakt geen onderdeel uit van het W4 project; wel is afstemming met het W4 project cq de W4 deelprojecten nodig. Bestuurlijk opdrachtgever is wethouder Glasbeek.

De uitvoering vindt plaats door een projectteam. De projectleider is Joke Boot. Vanuit Beleid en Projecten is informatie, advies en afstemming nodig over W4 projecten, ruimtelijke ordening, wonen/zorg/welzijn, groen en verkeer. Frank van Dieten, Angelique Noordhuis, Ivette van der Wiel en Maarten van Loenen nemen daarom deel aan het project.

Gemeentewerken zorgt voor informatie en advies over gemeentelijke accommodaties en inrichting van de openbare ruimte. Informatie en advies over communicatie, financiën en grondbeleid wordt geleverd door Concernzaken. Milieuadvies en planeconomisch advies worden extern ingewonnen.

Naast afstemming met het W4project is ook afstemming met de interne en externe projectleider Nieuw Gemeentehuis nodig, zodat de projecten geen hinder van elkaar ondervinden maar elkaar juist versterken.

10. Globale planning

Het project kan pas echt van start gaan nadat de raad het krediet daarvoor beschikbaar heeft gesteld. Deze startnotitie met de projectopdracht worden in het 2e kwartaal aan B&W en de raad voorgelegd. Het project kan dan in het 3^e kwartaal van start gaan. De looptijd van het project bedraagt ca 1 jaar. De uitvoering vindt plaats in twee fasen (zie ook de projectopdracht). In de eerste fase worden de eisen en wensen van relevante actoren geïnventariseerd en geanalyseerd en vindt een nadere verkenning van de mogelijkheden en beperkingen van het gebied plaats. Ook worden dan de gemeentelijke uitgangspunten voor de visie en de ontwikkelingen in het gebied geformuleerd. De raad kan na deze fase besluiten over het vervolg van het project.

11. Voorstel voor Plan van aanpak

In de directe omgeving van de Willem-Alexanderlaan speelt een groot aantal ruimtelijke plannen en ontwikkelingen. Daarnaast doen zich nog andere plannen en ontwikkelingen elders voor die mogelijk een relatie met dit gebied hebben. Al deze plannen en ontwikkelingen lijken aanzienlijke kansen tot een kwalitatieve ruimtelijke en functionele invulling van het gebied met zich mee te brengen. Het stedenbouwkundig onderzoek van Urbis heeft aangetoond dat in het gebied ook fysiek ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen. Voor diverse plannen en ontwikkelingen geldt dat zij niet in het huidige en ontwerpbestemmingsplan W4 passen of dat gemeente nog geen beleid heeft ontwikkeld dan wel een standpunt heeft bepaald. Gemeentelijke sturing is wel wenselijk cq noodzakelijk. Daarnaast heeft de gemeente ook een grondpositie en dus financiële belangen in het gebied. Het is van belang om daar ook naar de toekomst toe op een verstandige wijze mee om te gaan. Wanneer locaties in ontwikkeling worden gebracht, kan de gemeente opbrengsten genereren.

Het voorstel is daarom een project te starten om tot een integrale gebiedsvisie voor de omgeving van de Willem-Alexanderlaan te komen.

Globaal plan van aanpak

1. laat de projectopdracht en de startnotitie vaststellen door het college
2. vraag de raad voor de uitvoering om een voorbereidingskrediet
3. inventariseer de programmatische eisen en wensen van de gemeente
4. inventariseer de programmatische eisen en wensen van andere relevante partijen
5. onderzoek mogelijke andere ontwikkelingen in het gebied
6. beoordeel globaal de haalbaarheid van de gemeentelijke en andere plannen en ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied
7. verken de verschillende mogelijkheden voor de gemeente om te sturen op de gewenste ontwikkelingen voor het gebied
8. maak per fase een plan voor het betrekken van relevante actoren en een communicatieplan
9. formuleer de gemeentelijke uitgangspunten/programma van eisen voor de visie
10. laat de raad de gemeentelijke uitgangspunten/programma van eisen vaststellen en besluiten over het vervolg van het project

Afdeling Beleid & Projecten,
27 mei 2008
Joke Boot