

Notitie 1^e fase Gebiedsvisie Omgeving Willem-Alexanderlaan

Beleid en Projecten
Joke Boot
30 oktober 2008

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Verkennende gesprekken	4
3. Gemeentelijke accommodaties	5
4. Analyse van het plangebied	7
5. Uitgangspunten, eisen en randvoorwaarden	10
Bijlagen	12

1. Inleiding

Op 9 juni heeft de raad krediet beschikbaar gesteld voor de uitvoering van het project Gebiedsvisie omgeving Willem-Alexanderlaan. De uitvoering van het project vindt plaats overeenkomstig het plan van aanpak uit de Startnotitie en de Projectopdracht (dd 27 mei). In deze notitie worden de resultaten van de eerste fase weergegeven. Daarnaast wordt een voorstel gedaan voor de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de op te stellen gebiedsvisie. Deze uitgangspunten en randvoorwaarden worden aan de raad ter vaststelling voorgelegd. Tenslotte wordt een voorstel gedaan om een aantal gebieden als ontwikkelingsgebieden in de gebiedsvisie mee te nemen en uit te werken.

2. Verkennende gesprekken

Vanaf juli zijn verkennende gesprekken met de belanghebbenden in het gebied gevoerd. Het betreft bedrijven (en organisaties), grondeigenaren, bewoners(verenigingen) en belangenorganisaties. In deze gesprekken is het project toegelicht en is aan de belanghebbenden gevraagd wat zij als sterke en zwakke punten in het gebied ervaren, welke kansen zij zien en wat zij niet in/voor dit gebied zouden willen. Aan de bedrijven en grondeigenaren is ook naar hun plannen voor de locatie gevraagd. Van deze gesprekken is een beknopt verslag gemaakt. Deze verslagen zijn als bijlage (vertrouwelijk en niet openbaar) bijgevoegd.

De gesprekken hebben, zoals verwacht, veel reacties opgeleverd. De reacties lopen uiteen wat betreft de onderwerpen, maar ook in de mate van gedetailleerdheid. Toch zijn er zeker ook gezamenlijke punten te benoemen.

Zo zien de meeste bewoners(verenigingen) en belangengroepen als sterke punten: de hoge bomen, hoeveelheid groen en de groene inrichting van bepaalde locaties (zoals begraafplaats en Oude Hoogmadeseweg, Essenlaan, dijkje achter Holtlant), de concentratie van publieke functies en medische voorzieningen, diversiteit aan functies, de goede ligging van het gebied en de ommetjes in het gebied.

Als zwakke punten zijn vooral genoemd de verkeersdruk (met name vrachtwagens), de parkeerdruk op bepaalde locaties, de bewegwijzering, het groenonderhoud en waterhuishouding. Er worden veel kansen voor het gebied gezien. Deze hebben vooral betrekking op groene en blauwe inrichting van het gebied (kwaliteit en kwantiteit), behouden cq versterken van bepaalde (cultuurhistorische) elementen, treffen van verkeersmaatregelen, vertrek van bepaalde bestaande functies, de ontwikkeling van bepaalde locaties voor kantoren, zorg of woningen, wandel- en fietsverbindingen en voorzieningen voor buurt of bepaalde doelgroepen (ouderen, kinderen). In het gebied is vooral niet wenselijk: teveel bebouwing, te hoog bouwen (met name nabij bestaande bebouwing), nieuwe functies die teveel verkeer aantrekken of te weinig parkeerplaatsen hebben of anderszins overlast veroorzaken, minder groen en ontwikkelingen zonder samenhang met de omgeving.

De meeste bedrijven (organisaties) en grondeigenaren vinden de zichtbaarheid, bereikbaarheid van hun bedrijf/de locatie en het gebied sterk en ook voor de toekomst erg belangrijk. De bewegwijzering en parkeerdruk (op bepaalde locaties) wordt als zwak ervaren.

In de startnotitie is, voor zover toen bekend, van een aantal bedrijven (en organisaties) de plannen en ontwikkelingen geschetst. Uit de verkennende gesprekken is duidelijk geworden of deze plannen nog actueel waren cq zijn nieuwe plannen naar voren gekomen. Duidelijk is dat een aantal bedrijven (organisaties) en grondeigenaren plannen heeft met het bedrijf en/of de locatie in de nabije toekomst (zie de verslagen) en kansen ziet voor nieuwe ontwikkelingen. Deze plannen zijn van belang voor dit project.

3. Gemeentelijke accommodaties

De gemeente heeft in het plangebied ook gebouwen en locaties in eigendom. In vervolg op de startnotitie is voor deze locaties intern bekeken en geïnventariseerd wat de verwachtingen zijn voor de gebouwen/locaties en welke kansen en bedreigingen zich voordoen.

Gemeentewerf

De regionalisering cq verplaatsing van de milieustraat is nog in onderzoek. In het Programma van Eisen voor het nieuwe gemeentehuis is, als variabele, opgenomen ook de medewerkers van de afdeling Gemeentewerken (bureaumedewerkers en buitendienst) te huisvesten. Daarmee zou de werflocatie vrij gespeeld kunnen worden. Besluitvorming daarover moet nog door de raad plaatsvinden. Begin 2009 moet voor de gunning daarover meer duidelijk zijn. B&W hebben daarbij aangegeven het wagenpark en de opslagloodsen voorlopig nog wel op de werflocatie te handhaven. Beiden zouden dan naar elders verplaatst moeten worden als de locatie daadwerkelijk herontwikkeld kan worden. Een loods voor het wagenpark is wel optioneel meegenomen in het ontwerp voor het nieuwe gemeentehuis. Voor de opslag van materialen zal wel een andere locatie gekozen moeten worden.

Brandweerkazerne

De brandweer bevindt zich in het regionaliseringsproces. In dat kader wordt ook gezien of de kazerne op de huidige locatie blijft of dat verplaatsing noodzakelijk is. De verwachting is dat de kazerne in ieder geval nog tot 2012 als zodanig gehandhaafd blijft. In de tussentijd wordt over de toekomst van de kazerne besloten.

Doesmeer

De meeste functies gaan eind dit jaar over naar het SCC. Doesmeer wordt ook gebruikt door enkele groepen van de Kastanjelaanschool. In 2012 komt de locatie vrij. Wanneer echter de locatie Kastanjelaanschool wordt gekozen als locatie voor de Brede School Oude Dorp, zal dit waarschijnlijk 2013 worden. De boekwaarde van Doesmeer is nu € 670.000; in 2013 is dit € 472.000. De sloopkosten worden geschat €60.000 (ds geen sprake is van asbest)

Boerderij (Sterkenburg) begraafplaats

De boerderij ligt achter de huidige begraafplaats, aan de Oude Hoogmadeseweg. De gemeente heeft de boerderij met gronden in december 1996 aangekocht voor f 2.183.775 (€ 990.953). Deze gronden zijn destijds verworven omdat in verband met capaciteitsproblemen van de begraafplaats een uitbreiding van de begraafplaats noodzakelijk was.

De boerderij bestaat uit 2 gebouwen: de boerderij en een zomerhuis met wagenschuur. De bovenverdieping van de boerderij is afgebrand. Deze wordt als stal gebruikt. Het zomerhuis heeft een woonbestemming en wordt met een tijdelijke verhuurovereenkomst verhuurd. De gronden direct om de boerderij zijn door de voormalige eigenaar destijds in gebruik gegeven. De gronden worden gebruikt voor het weiden van schapen. Er is door de gemeente met deze gebruiker geen overeenkomst gesloten en er wordt geen vergoeding gevraagd. De boerderij bevat historische elementen, maar staat niet op een monumentenlijst.

De bouwkundige staat van de boerderij is zeer slecht. Het zomerhuis met wagenschuur zou constructief in goede staat zijn. De handhaving van de woonfunctie gaat gepaard met hele hoge kosten. Er is geen boekwaarde voor de boerderij opgenomen.

De renovatie voor andere dan woonfuncties werd in 1999 geschat op ca €100.000 euro. De sloopkosten van de boerderij en de overige opstallen worden nu geschat op €50.000 euro (inclusief asbest). In 1999 is een sloopvoorstel gedaan, maar dat advies is aangehouden ivm onduidelijkheden over kosten en alternatieve oplossingsrichtingen en omdat er vanuit de gemeenschap weerstand was tegen sloop.

In 2007 heeft de raad tot de uitbreiding van de begraafplaats voor de 1^e fase besloten (nav Ontwikkelingsvisie begraafplaats en omgeving, Urbis 30 mei 2007). Deze uitbreiding vindt inmiddels plaats en is naar verwachting voor het eind van dit jaar afgerond. De uitbreiding vindt plaats op het perceel ten noorden van de waterplas tot vlak bij de boerderij. De boerderij is daarmee ruimtelijk onderdeel van de begraafplaats geworden. Er is sinds 1999 geen beleid geformuleerd of besluit genomen over de toekomst van de boerderij. Het is dan ook wenselijk om de boerderij en de directe omgeving te betrekken in de ontwikkeling van dit gebied. In de toekomst zou uitbreiding van de begraafplaats (oa) ook aan de andere zijden plaats kunnen vinden (fase 2 en 3 van de Ontwikkelingsvisie). De gronden daarvoor zijn voorlopig daarvoor gereserveerd, maar daarover heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden. Het is wenselijk om deze gronden mede daarom nu ook in de gebiedsvisie mee te nemen.

Aula begraafplaats

De aula is in goede staat. Er is recent met het aanbrengen van nieuwe sanitaire voorzieningen nog geïnvesteerd in de aula. Het gebouw heeft een beperkte capaciteit (ca 50 personen). De aula is als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt.

Sporthal/zwembad/Zwembadlocatie

De raad heeft besloten dat het zwembad als voorziening gehandhaafd blijft. In 2009 moet besloten worden over het exploitatiecontract met Sportfondsen BV. Voor de Zwembadlocatie is 2003 een DSO gemaakt en vastgesteld. Daar is door diverse omstandigheden tot op heden nog geen invulling aangegeven. Zo is de locatiestudie naar de Brede School Oude Dorp nog gaande. De verwachting is dat de raad in december 2008 een besluit over de locatie neemt. Wanneer besloten wordt tot ontwikkeling op de locatie van Kastanjelaanschool dan heeft dat in ieder geval consequenties voor de ontwikkeling van de Zwembadlocatie. Maar ook in het geval voor de Zwembadlocatie wordt gekozen, is het toch wenselijk om vanwege het effect op en de samenhang met de omgeving deze locatie nu in de gebiedsvisie te betrekken. De Zwembadlocatie valt in financiële zin onder W4.

Op basis hiervan is de conclusie dat het wenselijk is de bovengenoemde gemeentelijke accommodaties/locaties als (ontwikkelings)locaties in de gebiedsvisie te betrekken

4. Analyse van het gebied

De verkennende gesprekken hebben een beeld gegeven van hoe de betrokken partijen het gebied en de toekomst daarvan zien. Door de gesprekken met de bedrijven en grondeigenaren is meer inzicht gekregen welke ontwikkelingen zich (mogelijk) in de komende jaren op bepaalde locaties voordoen (zie verslagen). Ook de inventarisatie van de gemeentelijke accommodaties geeft daarover inzicht.

Wij hebben zelf ook nog eens naar het gebied en de context gekeken. Het beeld van het gebied en de context zoals dat in de startnotitie is geschetst, blijkt in belangrijke mate nog correct en actueel. Wij hebben vervolgens de belangrijkste zwakke en sterke punten van het gebied benoemd en vervolgens de kansen en bedreigingen (beperkingen/risico's) in relatie tot de gebiedsvisie op een rij gezet. Dit levert het volgende overzicht op.

Zwakke punten

Kwaliteit

- ◆ rommelige inrichting en bebouwing
- ◆ niet-woonfuncties hebben veelal weinig kwaliteit
- ◆ onderhoud en inrichting openbare ruimte en groen is matig

Verkeer

- ◆ parkeerdruk (omgeving begraafplaats/Monuta/Doesmeer)
- ◆ verkeersdrukte, met name het vrachtverkeer
- ◆ beperkte bewegwijzering

Waterhuishouding

- ◆ waterkwaliteit is op bepaalde locaties niet goed
- ◆ kwantiteit /verschillende peil- en watergebieden

Sterke punten

Groen/cultuurhistorie

- ◆ veel groen en hoge bomen
- ◆ Oude Hoogmadeseweg en begraafplaats
- ◆ Essenlaan en dijkje achter Holtlant
- ◆ Wandel/fietsmogelijkheden en ommetjes

Functies

- ◆ Publieke functies bij elkaar (politie/brandweer/gemeente)
- ◆ Veel medische voorzieningen bij elkaar

Bereikbaarheid

- ◆ Ligging nabij A4
- ◆ Ontsluiting via Willem- Alexanderlaan

Kansen (+) en bedreigingen (-)

- + ontwikkeling van gemeentehuis
- + ontwikkeling locatie gemeentewerf
- + eventuele vertrek brandweerkazerne
- + eventuele uitbreiding politiebureau
- + vrijvallen Doesmeer
- + ontwikkeling Plantage
- + integreren van begraafplaats in omgeving en realiseren van groene en parkachtige (stille) omgeving
- + in oude luister brengen van Oude Hoogmadeseweg
- + nieuwe functie boerderij voor/passend bij begraafplaats
- + verbetering bereikbaarheid door HOV
- + ontwikkeling locaties Rijnland Zorg Groep
- + vrijvallen/ontwikkeling locatie Cardea
- +/- ontwikkeling op locatie Ranzijn
- + ontwikkeling omgeving zwembad
- +/- wateropgave/eisen
- + groene wal langs A4/WALaan

- enkele ambitieuze functies
- mogelijke archeologische sporen
- eisen voor luchtkwaliteit
- bodemkwaliteit
- verkeersintensiteit
- bestaande functies en bebouwingen
- eigendomsituatie van bep.percelen
- opbrengstenopgave bij eigenaren
- ontbreken van financiën bij eigenaren
- +/- locatie en uitvoering fietsbrug
- onzekerheid ontwikkeling Plantage
- onzekerheid ontwikkeling brede school
- onzekerheid brandweerkazerne
- onzekerheid milieustraat

Korte toelichting

De plannen en ontwikkelingen voor de gemeentelijke locaties bieden mogelijkheden tot een kwaliteitsverbetering en spin off naar de omgeving. Vierzicht en de nieuwbouw van het gemeentehuis geven de omgeving een andere uitstraling/identiteit. Door het eventuele vertrek van de brandweerkazerne en gemeentewerf en het vrijvallen van Doesmeer kan dit gebied herontwikkeld en een andere bij de omgeving passende functie en meer kwalitatieve bebouwing krijgen. De mogelijke uitbreiding van het politiebureau zou daarin versterkend kunnen zijn.

De begraafplaats (met directe omgeving) neemt een bijzondere plek in het gebied in. Het ligt midden in het gebied, heeft veel kwaliteit en kan mede door de uitbreiding (-splannen) meer betekenis krijgen voor de bewoners en gebruikers van het gebied.

De ontwikkeling van Plantage met kwalitatief hoogwaardige woningen en groen is een versterking van de bestaande woonomgeving/wooncluster en heeft een positieve uitstraling naar de omgeving van Hoogmadeseweg. Op dit moment bestaat, vanwege de problemen bij het verplaatsen van het Tennispark naar de Zandput, ook onzekerheid over de uitvoering van de Plantage. Daarom wordt dit ook als een mogelijke bedreiging/risico gezien.

Ranzijn is door de functie, bebouwing, ligging en oppervlakte van de locatie in aanzienlijke mate bepalend voor de kwaliteit van de omgeving. De ontwikkeling van Ranzijn kan gelet op de plannen en de haalbaarheid daarvan (zie verslag) op dit moment als een kans maar tegelijk ook als een bedreiging worden gezien.

Bij de gebiedsvisie en daarmee evt. ontwikkelingen in dit gebied moet rekening gehouden worden met diverse eisen en situatie op gebied van milieu, bodem, archeologie etc. Deze kunnen ontwikkelingen mogelijk beperken of in de weg staan.

Van een aantal gemeentelijke plannen en ontwikkelingen is nog niet duidelijk of cq hoe ze uitgevoerd kunnen worden. Zij worden daarom als een mogelijke bedreiging/risico voor dit project gezien.

Bepaalde grondeigenaren (of gebruikers) hebben wel plannen, anderen niet. Daarnaast maken zij in belangrijke mate zelf op basis van bedrijfseconomische overwegingen de keuze of, welke, wanneer en hoe plannen ontwikkeld en uitgevoerd worden. Daarom worden enkele functies, de eigendomsituatie van bepaalde percelen en financiële situatie van de eigenaren ook wel als een bedreiging/risico gezien.

5. Uitgangspunten, eisen en randvoorwaarden

Het is wenselijk en noodzakelijk om in deze fase uitgangspunten, eisen en randvoorwaarden te benoemen voor de gebiedsvisie. Wij hebben op basis van de doelstellingen voor de gebiedsvisie, de startnotitie en projectopdracht, de verkennende gesprekken, SWOT-analyse etc de volgende gemeentelijke uitgangspunten, randvoorwaarden en eisen voor de gebiedsvisie geformuleerd. Zij vormen daarmee ook het kader voor ontwikkelingen in het gebied. Deze uitgangspunten, randvoorwaarden en eisen kunnen in de volgende fase nog door de gemeente en grondeigenaren aangevuld worden. B&W beslissen daar uiteindelijk over.

Wij stellen de volgende uitgangspunten, eisen en randvoorwaarden voor.

De gebiedsvisie:

Algemeen

- ◆ Gaat voor de W4-exploitatielocaties (Vierzicht en Plantage) uit van de genomen besluiten en het vastgestelde Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp
- ◆ Houdt rekening met het geldende beleid en wetgeving
- ◆ Bevat het kader, waaraan plannen en ontwikkelingen in het gebied getoetst kunnen worden

Ruimtelijke kwaliteit

- ◆ zorgt voor meer kwaliteit, duurzaamheid en samenhang van de bebouwing en (openbare) inrichting van het gebied
- ◆ geeft de beoogde (beeld)kwaliteit voor de bebouwing en inrichting aan
- ◆ gaat zoveel mogelijk uit van de Willem-Alexanderlaan als voorkant/entree van functies (ipv achterkant)

Functies

- ◆ vergroot de samenhang en clustering van functies;
- ◆ gaat daarbij uit van zorgcluster, dienstverlenend cluster, een wooncluster en een voorzieningen/maatschappelijk/bedrijfsmatig cluster (tenzij ontwikkeling van brede school niet doorgaat);

Groen en water

- ◆ behoudt en versterkt waar mogelijk de bestaande hoofd- en wijk groenstructuur in het gebied zoals beschreven in Groenstructuurplan Leiderdorp
- ◆ behoudt en versterkt waar mogelijk de drie netwerken voor natuur (=gemeentelijke EHS)
- ◆ gaat uit van behoud van de aangewezen waardevolle bomen in het gebied
- ◆ gaat ervan uit dat wanneer groen moet wijken, dit in het gebied gecompenseerd moet worden
- ◆ maakt het openbaar groen waar mogelijk toegankelijker
- ◆ gaat uit van groene parkachtige inrichting van en rondom de begraafplaats
- ◆ geeft de begraafplaats een functie als toegankelijk "stil" park
- ◆ behoudt het bestaande wateroppervlak binnen poldergebied en boezemgebied
- ◆ gaat ervan uit dat wanneer nodig watercompensatie moet plaatsvinden binnen het betrokken gebied (polder- cq boezemgebied)

Recreatieve verbindingen

- ◆ vergroot en verbetert waar mogelijk het wandel- en fietsnetwerk in het gebied en maakt ommetjes mogelijk
- ◆ zorgt voor aansluiting op bestaande en geplande recreatieve verbindingen in de omgeving van het gebied

Verkeer/parkeren

- ◆ gaat uit en benut de mogelijkheden van toekomstig Hoogwaardig Openbaar Vervoersvoorziening over de Persant Snoepweg en Engelandaal
- ◆ gaat uit van Hoogmadeseweg als 30km weg en maakt geen functie met zwaar autoverkeeraantrekkende werking mogelijk
- ◆ gaat uit van Willem-Alexanderlaan als ontsluitingsweg voor het autoverkeer van en naar de omliggende gebieden
- ◆ gaat bij nieuwe ontwikkelingen in het gebied zoveel mogelijk uit van ontsluiting van autoverkeer via de Willem-Alexanderlaan
- ◆ gaat uit van parkeren op eigen terrein en maakt waar mogelijk en wenselijk multifunctioneel gebruik van parkeerplaatsen mogelijk
- ◆ houdt rekening met de CROW normen

Cultuurhistorie

- ◆ behoudt en versterkt de Oude Hoogmadeseweg (incl. laanbeplanting)
- ◆ behoudt de Aula (gebouw) van de begraafplaats
- ◆ beziet de mogelijkheden van de boerderij (behoud/sloop/nieuwbouw) en gaat daarbij uit van een functie die gerelateerd is aan cq passend is bij de (omgeving van de) begraafplaats
- ◆ behoudt cq versterkt waar mogelijk de overige cultuurhistorische waarden in het gebied (Essenlaan, Ommedijk, historische watergang bij Holtlant)

Milieu

- ◆ gaat uit van de eisen van het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw
- ◆ houdt rekening met de eisen en beleid op gebied van luchtkwaliteit, geluid, bodem en externe veiligheid

Financiën en uitvoerbaarheid

- ◆ geeft inzicht in de kosten en opbrengsten die met de uitvoering gemoeid zijn
- ◆ gaat ervan uit dat de gemeentelijke voorbereidingskosten tenminste gedekt cq waar mogelijk verhaald worden
- ◆ is uitvoerbaar en haalbaar

Ontwikkelingsgebieden

Daarnaast stellen wij voor de volgende gebieden als ontwikkelingsgebieden in de gebiedsvisie mee te nemen en uit te werken. Wij zien, in het kader van het realiseren van de doelstellingen van de gebiedsvisie, deze locaties namelijk als (essentiële) locaties waar een passende ontwikkeling in de toekomst zou kunnen of moeten plaatsvinden. Wij hebben daarbij de ontwikkelingsrichting globaal aangegeven. De gebieden zijn ook globaal weergegeven op bijgevoegde kaart. Er is bewust voor gekozen om de ontwikkelingsrichting en de gebieden globaal aan te geven. Op deze wijze bestaat er in de volgende fase nog ruimte voor mogelijk andere passende, versterkende of ondersteunende ontwikkelingen.

Gebieden

Omgeving Ziekenhuis
Omgeving nieuw gemeentehuis
Gebied langs Willem-Alexanderlaan
Omgeving begraafplaats
Omgeving Zwembadlocatie
Omgeving Hoogmadeseweg

Ontwikkelingsrichting

Zorg/zorg-gerelateerd
Dienstverlening
Bedrijvigheid/Dienstverlening
Groen/park
Maatschappelijk/Voorzieningen/Bedrijfsmatig
Wonen

Bijlagen

1. Verslagen verkennende gesprekken Gebiedsvisie omgeving Willem-Alexanderlaan
(**vertrouwelijk en niet openbaar**)
2. Kaart Gebiedsvisie Omgeving Willem-Alexanderlaan