

ONTWIKKELSCENARIO'S BAANDERIJ LEIDERDORP



APRIL 2023

Inhoudsopgave

1	Samenvatting	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2	Inleiding	3
3	Ontwikkelscenario's	4
3.1	Uitgangspunten ontwikkelscenario's	4
3.2	Toelichting per ontwikkelscenario	6
3.2.1	Ontwikkelscenario 1: geen transformatie.....	6
3.2.2	Ontwikkelscenario 2 : Meijekwartier-Noord, Parkstrip-Zuid	7
3.2.3	Ontwikkelscenario 3: Meijekwartier totaal+ Parkstrip-Zuid	8
3.2.4	Ontwikkelscenario 4: Meijekwartier totaal + Parkstrip Noord & Zuid.....	9
3.2.5	Ontwikkelscenario 5: Meijekwartier-Noord, Parkstrip-Zuid, Touwkwartier-West...	10
3.2.6	Ontwikkelscenario 6: transformatie volgens Ontwikkelkader	11
3.2.7	Ontwikkelscenario 7: transformatie volgens Ontwikkelkader + Parkstrip-Noord	12
3.3	Kapitaallasten ontwikkelscenario's	13
4	Conclusies en aanbevelingen	15
4.1	Conclusies.....	15
4.2	Aanbevelingen.....	15
4.2.1	Drie financiële actielijnen.....	15
4.2.2	Verdere uitwerking ontwikkelstrategie via stappenplan	16
4.2.3	Stapelen ontwikkelscenario's.....	17

1 Inleiding

Bedrijventerrein de Baanderij is binnen de gemeente Leiderdorp aangewezen als kansrijk transformatiegebied. In de Ruimtelijke Structuurvisie (2015) wordt gesproken over een toekomstig hoogdynamisch woon- en werkgebied waarbij de oevers van de Zijl worden getransformeerd tot een aantrekkelijk verblijfsgebied. Deze structuurvisie is aanleiding geweest voor de Gebiedsvisie Baanderij (2020). In deze gebiedsvisie zijn heldere ambities en uitgangspunten geformuleerd voor de noodzakelijke en gewenste ontwikkelingen voor de lange termijn. Het Ontwikkelkader is een vervolgstap op deze gebiedsvisie waarin de ambities en uitgangspunten op het gebied van programma, stedenbouwkundig kader en de openbare ruimte (grijs, groen, blauw) verder zijn geconcretiseerd.

In deze rapportage is een analyse en opzet (quick scan) gemaakt over de wijze waarop de Baanderij zich kan ontwikkelen. In het Ontwikkelkader is al geconstateerd dat individuele kavels vaak te klein zijn om invulling te kunnen geven aan alle ambities en dat samenwerking nodig is voor een integrale ontwikkeling. Ook spelen de ingrepen in de openbare ruimte en de daaraan verbonden kosten een belangrijke rol in de wijze waarop transformatie tot stand kan komen. Het realiseren van het totale ruimtelijke raamwerk zonder dat enige mate van zekerheid bestaat dat de gewenste transformatie tot stand komt, is niet alleen financieel onmogelijk maar ook nagenoeg onuitvoerbaar. Enkele onderdelen van het ruimtelijk raamwerk kunnen eigenlijk alleen samen met ontwikkelende partijen tot stand worden gebracht.

In de financiële doorrekening die bij het Ontwikkelkader (april 2023) is gemaakt, wordt de verwachting uitgesproken dat geen volledig kostenverhaal op ontwikkelende partijen kan plaatsvinden. Bij volledige transformatie zal de gemeente zelf ook aanzienlijk moeten investeren. Deze investeringen zijn voor de gemeente begrotingstechnisch op dit moment niet te verantwoorden. Een puur organische ontwikkeling van het totale gebied, zoals eerder in de gebiedsvisie werd beoogd, is daarom niet haalbaar. In deze notitie zijn daarom vanuit financieel oogpunt zevental scenario's onderzocht op (deel)ontwikkeling van de Baanderij met als doel aanbevelingen te doen voor de vervolgstappen van de transformatie.

In de Gebiedsvisie Baanderij is het uitgangspunt geformuleerd dat de transformatie organisch verloopt. In de meest strikte zin betekent dit dat elke initiatiefnemer in een van de transformatiegebied zijn eigendom onafhankelijk van anderen kan transformeren. Bij de uitwerking van dit Ontwikkelkader is geconstateerd dat dit tot onwerkbaar situaties kan leiden. Daarom is in het Ontwikkelkader opgenomen dat, afhankelijk van grootte en ligging van percelen, samenwerking tussen meerdere eigenaren kan worden geëist in hun transformatie.

2 Ontwikkelscenario's

2.1 Uitgangspunten ontwikkelscenario's

Om beter inzicht en grip op gemeentelijke investeringen en risico's te krijgen, zijn een zevental scenario's opgesteld en doorgerekend. De ontwikkelscenario's zijn samengesteld op basis van een mix van logische ruimtelijke clusterings en te verwachten initiatieven. Bij elk ontwikkelscenario zijn ook de minimaal benodigde ingrepen in de openbare ruimte gedefinieerd. Voor elk ontwikkelscenario is vervolgens een financiële doorrekening gemaakt. Bij de doorrekening van de scenario's zijn dezelfde uitgangspunten gehanteerd als de doorrekening voor het gehele ontwikkelkader. Bij vijf scenario's is sprake van (gedeeltelijke) transformatie maar als eerste is gekeken naar het scenario waarin niet wordt getransformeerd. Ook zonder transformatie van de Baanderij zelf zijn er zowel in als buiten het gebied ontwikkelingen die aanleiding vormen voor een aantal ingrepen in de openbare ruimte. Deze maatregelen zijn ook al benoemd in de Nota Circulatie 2020 die onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke mobiliteitsvisie Bereikbaar en Op Weg. De ontwikkelscenario's worden in de volgende paragraaf toegelicht.

Uitgangspunt voor een ontwikkelscenario is dat alleen in het aangewezen gebied transformatie kan plaatsvinden volgens de spelregelkaarten van het Ontwikkelkader. Afhankelijk van ligging en grootte van de locaties kan dat ook organisch plaatsvinden. In de overige gebieden vindt dan doorgaans geen transformatie plaats. Ook niet als een deelgebied of buurt in het Ontwikkelkader wél als transformatiegebied is aangewezen. Dit kan namelijk leiden tot extra benodigde ingrepen in de openbare ruimte die de financiële doorrekening negatief beïnvloeden.

Het is wel denkbaar dat bepaalde ontwikkelscenario's (of andere deelgebieden) opeenvolgend tot transformatie komen. De gemeente neemt elke keer een actief besluit om (deel)gebieden te laten transformeren.

De locatie van de Leo Kanner Onderwijsgroep

Sinds 2003 huurt het P.C. Hooftcollege, een school voor Voortgezet Speciaal Onderwijs van de Leo Kanner Onderwijsgroep (LKO), het gebouw aan de Touwbaan 42 van de gemeente Leiderdorp. Uit een door de gemeente uitgevoerd onderzoek blijkt dat het gebouw ingrijpend verbeterd dient te worden, zowel functioneel als technisch, om de komende decennia als school te kunnen fungeren. De gemeente is met het schoolbestuur in gesprek over herhuisvesting waarbij ook de herontwikkeling van de huidige locatie onderzocht wordt. Bij alle ontwikkelscenario's is als uitgangspunt gehanteerd dat van deze optimalisatiemogelijkheid (de herontwikkeling of transformatie van Touwbaan 42 gebruik gemaakt gaat c.q. moet worden door een deel van het perceel te gebruiken voor de verbetering van de Rietschans en het kruispunt met de Touwbaan.

Planologische compensatie bedrijventerrein

In de gebiedsvisie werd de opgave voor het compenseren van het planologisch wegbestemmen van het bedrijventerrein al benoemd. Ondanks dat bij de transformatie van de Baanderij uitdrukkelijk

wordt ingezet op de combinatie van wonen met bedrijvigheid/voorzieningen waarbij circa 43.500-57.800 m² BVO aan werkprogramma/voorzieningen terugkomt, is bedrijvigheid in de zwaardere milieucategorie 3 dan niet meer mogelijk. Daardoor ontstaat in ieder geval de noodzaak tot planologische compensatie van het bedrijventerrein die zowel binnen als buiten de gemeente mag plaatsvinden. Deze opgave is ingewikkeld omdat:

- De regio en provincie verschillende eisen en uitgangspunten hanteren over de compensatie.
- Op vooral op provinciaal niveau discussie loopt of compensatie kwantitatief moet zijn dan wel kwalitatief kan zijn. Vraag die daarbij speelt, is wat de regionale behoefte is aan dit soort bedrijventerrein en verlangt daarover een regionale bedrijventerreinenstrategie. Daarbij volstaat de met in de Economie071 samenwerkende gemeente vastgestelde bedrijventerreinenstrategie niet voor de provincie.
- Het "gevecht om de ruimte". Is er sowieso genoeg ruimte in de regio om (nieuwe) terreinen de bestemming te geven?

Ondanks de aanknopingspunten die de gemeente ziet, hebben de gemeentelijke inspanningen nog niet geleid tot (principe)afspraken over de compensatie tussen gemeente, regio en provincie zodat vervolgens transformatie kan plaatsvinden.

Daarom is in deze notitie ook gekeken hoe de compensatieopgave verandert bij de verschillende ontwikkelscenario's. Hierbij is als rekenmethodiek gehanteerd dat opgave wordt gedaan van te schrappen milieucategorie 3 bedrijventerrein waarbij openbaar toegankelijk wegen en parkeerterreinen met deze bestemming niet zijn gerekend. Ook zijn terreinen/percelen waar zogenaamde perifere detailhandelsvestigingen (PDV) zijn gevestigd, niet in de compensatieopgave meegerekend. Zowel regionaal als provinciaal beleid is er namelijk op gericht om het aantal meters met deze bestemming terug te dringen.

De gemeente heeft de wens om een deel van de planologische compensatieopgave in te vullen met een bestemmingswijziging van het Ikeaterrein in de A4-zone en is hierover in gesprek met eigenaar.

Nota bene: de planologische compensatieopgave is uitdrukkelijk een andere opgave dan huisvestingsopgave van Baanderij-bedrijven die door de transformatie van de Baanderij niet meer passen. In de actualisatie van de gebiedsvisie A4-zone die de gemeente maakt, wordt het verplaatsen van PDV en andere bedrijven van de Baanderij naar de A4-zone wel als koppelkans benoemd. Nadere invulling en uitwerking hiervan ligt primair bij de desbetreffende ondernemers en/of grond-/vastgoedeigenaren.

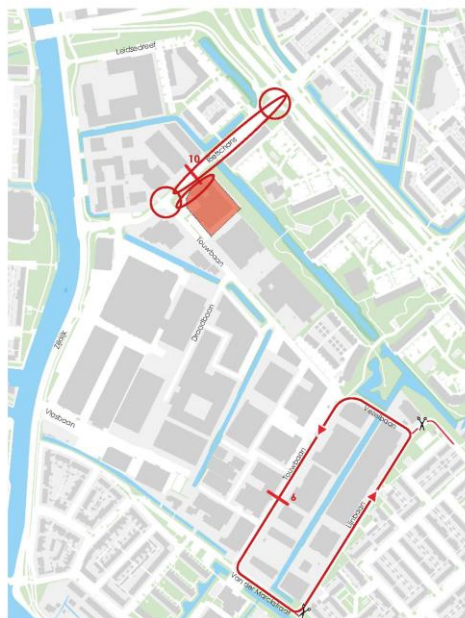
2.2 Toelichting per ontwikkelscenario

2.2.1 Ontwikkelscenario 1: geen transformatie

Dit scenario gaat uit van het handhaven van de bestaande situatie. De Baanderij blijft een bedrijventerrein.

In de huidige situatie is de Rietschans overbelast, zeker in de avondspits. Voor een goed functioneren van de Baanderij in de toekomst is het wenselijk dat deze weg en bijbehorende kruisingen worden opgewaard. De Rietschans dient tussen Engelendaal en Touwbaan te worden verbreed naar 2x2 rijstroken. De kruisingen dienen hierop aangepast te worden. Het is in deze situatie ook wenselijk om de kruising Rietschans-Touwbaan te voorzien van verkeerslichten. Om deze aanpassingen te verrichten en zo weinig mogelijk gronden van derden te gebruiken wordt uitgegaan om een deel van het grondgebied van Leo Kannerschool te benutten.

Ontwikkelscenario's transformatie de Baanderij
1. Geen transformatie



Tevens wordt in dit scenario geadviseerd om het eenrichtingscircuit op de Touwbaan-Lijnbaan-Vezelbaan en de ontkoppeling van de Van der Marckstraat en Lijnbaan van en de Baanderij door te voeren. Dit is in alle scenario's wenselijk. Dit is al een lang gekoesterde wens van omwonenden van de Baanderij zodat sluipverkeer van en naar de Baanderij door hun wijk wordt voorkomen.

Voordelen

- Met dit scenario worden de belangrijkste ingrepen die in de Nota Circulatie zijn opgenomen uitgevoerd. Deze ingrepen komen niet alleen voort uit de transformatie van de Baanderij maar komen ook voort uit de behoefte aan een goede en veilige ontsluiting van de huidige Baanderij. De financiële risico's van de gemeente blijven in dit geval beperkt tot verbetering infrastructuur.
- Bij dit scenario is ook geen planologische compensatie van het bedrijventerrein nodig.

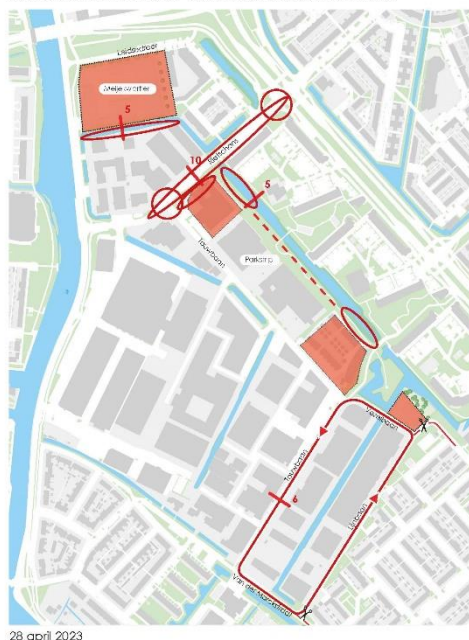
Nadelen:

- Geen aanpassing van Rietschans west en Touwbaan noord (alleen de kruising met de Rietschans).
- De weginrichting van Rietschans oost kan mogelijk niet worden uitgevoerd volgens de eisen die bij volledige transformatie nodig zijn omdat waarschijnlijk ruimte nodig is die niet in te transformeren gebied ligt. Hierdoor is de weginrichting niet of minder toekomstbestendig als op termijn wel wordt getransformeerd.
- Geen bijdrage aan woningbouwopgave
- Geen bijdragen derden aan infrastructuur (kosten volledig voor rekening gemeente)
- Kwaliteitsimpuls op Baanderij blijft achter

2.2.2 Ontwikkelscenario 2 : Meijkwartier-Noord, Parkstrip-Zuid

Ontwikkelscenario 2 gaat uit van dezelfde infrastructurele maatregelen als in scenario 1. Daarnaast gaat dit scenario uit van transformatie c.q. herontwikkeling van de LOI-locatie aan de Leidsedreef, de KPN-locatie aan de Lijnbaan, de zogenaamde HAT-woningen aan de Vlechtbaan en de Leo Kannerschool-locatie aan de Touwbaan zoals opgenomen in het Ontwikkelkader. Transformatie naar woningbouw kan plaatsvinden volgens de uitgangspunten en spelregels in het Ontwikkelkader. Bij dit scenario is een uitbreiding van nog maximaal 370 woningen mogelijk naast de al aanwezige 130 woningen in de Parkstrip die waarschijnlijk deels blijven maar ook deels herontwikkeld kunnen worden. Gekoppeld aan deze woningbouwontwikkelingen worden kleine ingrepen gedaan aan de omringende openbare ruimte.

Ontwikkelscenario's transformatie de Baanderij
 2. Meijkwartier-Noord, Parkstrip-Zuid
 (Maximaal 370 nieuwe woningen + 130 aanwezige woningen in de Parkstrip)



Voordelen:

- Beperkte planologische compensatie bedrijventerreinen nodig. Circa 5610m².
- Verbetering deel infrastructuur
- Risico's zijn beperkt

Nadelen:

- Geen aanpassing van Rietschans west en Touwbaan noord (alleen de T-splitsing/kruising met de Rietschans).
- De weginrichting van Rietschans oost kan mogelijk niet worden uitgevoerd volgens de eisen die bij volledige transformatie nodig zijn omdat waarschijnlijk ruimte nodig is die niet in te transformeren gebied ligt. Hierdoor is de weginrichting niet of minder toekomstbestendig als op termijn wel wordt getransformeerd.
- Het aantal woningen op het totale woningbouwpotentieel van de Baanderij is beperkt.
- Kwaliteitsimpuls op Baanderij blijft achter.

2.2.3 Ontwikkelscenario 3: Meijekwartier totaal+ Parkstrip-Zuid

In ontwikkelscenario 3 kunnen dezelfde gebieden als in scenario 2 transformeren maar dan met het gehele Meijekwartier en niet alleen het noordelijk deel. Om bij deze uitbreiding tot zowel een robuuste verkeersstructuur te komen als ook de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren, is bij dit scenario uitgegaan dat de hele Rietschans wordt aangepakt evenals het noordelijk deel van de Zijldijk. Daar waar wordt verwacht dat de Rietschans in scenario 1 en 2 mogelijk niet toekomstbestendig is, is dit in dit scenario wel het geval.

Om tot een toekomstbestendige weginrichting van de Rietschans te komen, moet wel overeenstemming worden bereikt met het merendeel van de (grond)eigenaren van het zuidelijk Meijekwartier. Dit is ook nodig voor een goede invulling van de ambities en eisen vanuit het Ontwikkelkader Baanderij.

Bij dit scenario is een uitbreiding van nog maximaal 720 woningen mogelijk naast de al aanwezige 130 woningen in de Parkstrip die waarschijnlijk deels blijven maar ook deels herontwikkeld kunnen worden.

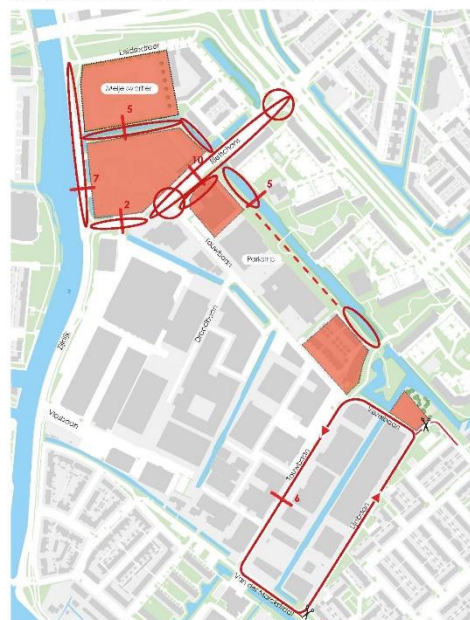
Voordelen:

- Beperkte planologische compensatie bedrijventerreinen nodig. Circa 21.185m²
- Verbetering deel infrastructuur
- Rietschans wel toekomstbestendig

Nadelen:

- Het aantal woningen op het totale woningbouwpotentieel van de Baanderij is beperkt.
- Kwaliteitsimpuls op Baanderij blijft achter.

Ontwikkelscenario's transformatie de Baanderij
 3. Meijekwartier totaal + Parkstrip-Zuid
 Maximaal 720 nieuwe woningen + 130 aanwezige woningen in de Parkstrip



2.2.4 Ontwikkelscenario 4: Meijkwartier totaal + Parkstrip Noord & Zuid

Ontwikkelscenario 4 kijkt af van de mogelijkheden die het Ontwikkelkader Baanderij biedt. Dit scenario gaat uit van de transformatie van het Meijkwartier samen met de volledige transformatie van de Parkstrip met wonen met werken. De groene zoom achter de Parkstrip wordt volledig aangepakt om de verblijfskwaliteit te verbeteren en toegankelijk te maken. Daarnaast kan de Touwbaan grotendeels worden heringericht zoals weergegeven in het Ontwikkelkader. De overige infrastructurele ingrepen zijn gelijk aan Scenario 3.

In dit scenario kunnen maximaal 970 nieuwe woningen worden gebouwd naast de al aanwezige 130 woningen in de Parkstrip die waarschijnlijk deels blijven maar ook deels herontwikkeld kunnen worden.

Reden om dit scenario in afwijking van het Ontwikkelkader Baanderij te onderzoeken, is dat werd ingeschat dat de financiële doorrekening gunstiger zou uitvallen ten opzichte van andere scenario's (in het bijzonder scenario 5) waarbij een vergelijkbaar aantal woningen gebouwd kan worden.

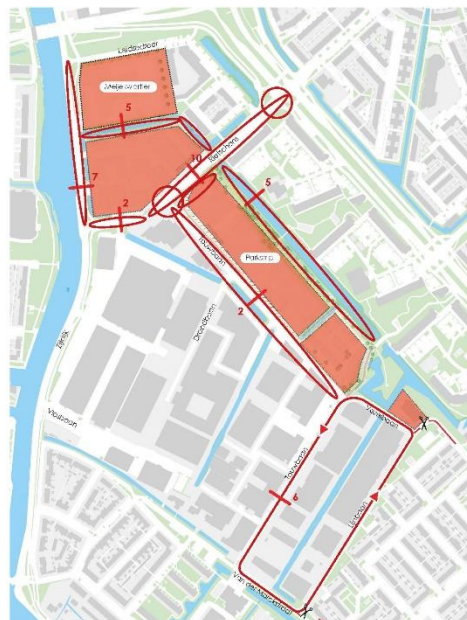
Voordelen:

- Verbetering deel infrastructuur
- Rietschans wel toekomstbestendig
- Meer woningbouw door Parkstrip als hele Baanderij uiteindelijk transformeert
- Minder planologische compensatie bedrijventerrein nodig (circa 28.000m²) bij vergelijkbaar aantal woningen van scenario 5.

Nadelen:

- Circa de helft van het totale woningbouwpotentieel van de Baanderij kan worden gehaald.
- Kwaliteitsimpuls op Baanderij blijft achter.

Ontwikkelscenario's transformatie de Baanderij
 4. Meijkwartier totaal + Parkstrip-Noord & Zuid
 Maximaal 970 nieuwe woningen + 130 aanwezige woningen in de Parkstrip



28 april 2023

2.2.5 Ontwikkelingscenario 5: Meijekwartier-Noord, Parkstrip-Zuid, Touwkwartier-West

Scenario 5 gaat uit van de ontwikkeling van zogenaamde koplopers, de bekende en verwachte initiatiefnemers, die al vanaf de gebiedsvisie positief en actief met de gemeente over transformatie van de Baanderij hebben meegedacht en -gewerkt. De ontwikkelingen liggen in het Meijekwartier Noord, het zuidelijk deel van de Parkstrip een deel van het Touwkwartier (Touwkwartier-West).

De infrastructurele ingrepen betreffen dezelfde als in scenario 2 met daarbij de ontwikkeling van het park en de aanleg van de hoofdontsluiting van het Touwkwartier. Deze hoofdontsluiting wordt in afwijking van het ontwikkelkader binnen het Touwkwartier-West aangelegd zodat deze helemaal in het gebied van de koploper ligt. Op deze manier kan het gebied ontsloten worden zonder daarbij afhankelijk te zijn van andere eigenaren.

Ontwikkelingscenario's transformatie de Baanderij
 5. Meijekwartier-Noord, Parkstrip-Zuid, Touwkwartier-West
 Maximaal 1.045 nieuwe woningen + 130 aanwezige woningen in de Parkstrip



In dit scenario kunnen maximaal 1.045 nieuwe woningen worden gebouwd naast de al aanwezige 130 woningen in de Parkstrip die waarschijnlijk deels blijven maar ook deels herontwikkeld kunnen worden.

Voordelen:

- Verbetering groot deel infrastructuur
- Realisatie Zijlpark: kwaliteitsimpuls voor zowel Baanderij als Leiderdorp
- Rietschans wel toekomstbestendig
- Ruim de helft van het totale woningbouwpotentieel van de Baanderij kan worden gehaald.
- Organische transformatie overige delen Touwkwartier lijkt mogelijk bij dezelfde infrastructuur.

Nadelen:

- Deel kwaliteitsslag Baanderij maar geen samenhangend geheel.
- Bedrijvigheid versnipperd over Baanderij.
- Geen kwaliteitsimpuls Touwkwartier oost, Parkstrip en Werkbaan.
- Planologische compensatie bedrijventerrein (circa 64.485m²) ongunstig ten opzichte van scenario 4 met vergelijkbaar aantal woningen.

2.2.6 Ontwikkelscenario 6: transformatie volgens Ontwikkelkader

Scenario 6 betreft de totale ontwikkeling van de Baanderij volgens programma en uitgangspunten in het Ontwikkelkader Baanderij. Hierbij worden alle infrastructurele aanpassingen meegenomen. Ondanks dat de gemeente conform het ontwikkelkader eisen zal stellen aan omvang, integraliteit en fasering van deelgebieden die transformeren, is het aannemelijk dat een groot deel van de infrastructurele ingrepen moet worden aangelegd voordat zekerheid bestaat over de transformatie van het gebied.

In dit scenario wordt conform het Ontwikkelkader Baanderij de woningvoorraad met maximaal 1.720 woningen uitgebreid en komt het totaal van de Baanderij inclusief de bestaande of herbouwen de woningen in de Parkstrip uit op 1.850 woningen.

Ontwikkelscenario's transformatie de Baanderij
 6. Transformatie volgens Ontwikkelkader
 Maximaal 1.720 nieuwe woningen + 130 aanwezige woningen in de Parkstrip



Voordelen:

- Kwaliteitsimpuls Baanderij en Leiderdorp
- Woningbouwopgave wordt gehaald
- Toekomstbestendige leefomgeving
- Verbetering infrastructuur

Nadelen:

- Vraagt om (mogelijke te) grote investeringen en lasten voor gemeente
- Hoog risico op overschrijding kosten gemeente
- Organische ontwikkeling duurt jaren
- Opgave planologische compensatie bedrijventerreinen groot (circa 76.189m²), uitvoerbaarheid en kosten onzeker

2.2.7 Ontwikkelscenario 7: transformatie volgens Ontwikkelkader + Parkstrip-Noord

Scenario 7 betreft de totale ontwikkeling van de Baanderij waarbij de volledige Parkstrip, dus inclusief het noordelijk deel, ook kan transformeren. Dit scenario is opgenomen en doorgerekend omdat het laat zien wat bij dezelfde ingrepen in de openbare ruimte globaal mogelijk is om meer woningen te bouwen. Bij dit ontwikkelscenario zijn dan ook alle infrastructurele aanpassingen meegenomen.

In dit scenario kunnen maximaal 1.970 nieuwe woningen worden gebouwd naast de al aanwezige 130 woningen in de Parkstrip die waarschijnlijk deels blijven maar ook deels herontwikkeld kunnen worden. Het totaal aantal (ver)nieuwbouwwoningen komt dan uit op 2.100 woningen.

Het direct aanwijzen van dit ontwikkelscenario voor de transformatie ligt niet voor de hand. Net zoals in scenario 6 zijn de investeringen en lasten voor de gemeente dusdanig hoog dat deze vanuit begrotingstechnisch oogpunt als onhaalbaar worden geëvalueerd. Alle nadelen zoals al bij scenario 6 zijn genoemd, zijn hier onverkort van toepassing. Bovendien past dit ontwikkelscenario formeel ook niet binnen het programma en uitgangspunten van het Ontwikkelkader Baanderij. Reden om dit scenario toch op te nemen, is dat het een mogelijk eindscenario kan worden als de ontwikkelscenario's gestapeld gaan worden en ontwikkelscenario 4 daar onderdeel van uitmaakt.

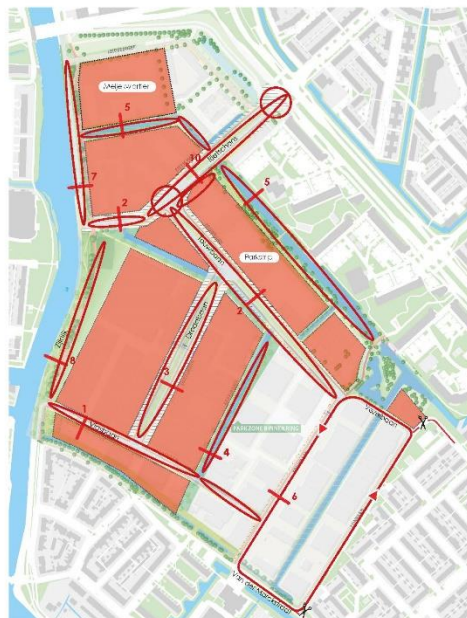
Voordelen:

- Kwaliteitsimpuls Baanderij en Leiderdorp
- Woningbouwopgave wordt gehaald
- Toekomstbestendige leefomgeving
- Verbetering infrastructuur

Nadelen:

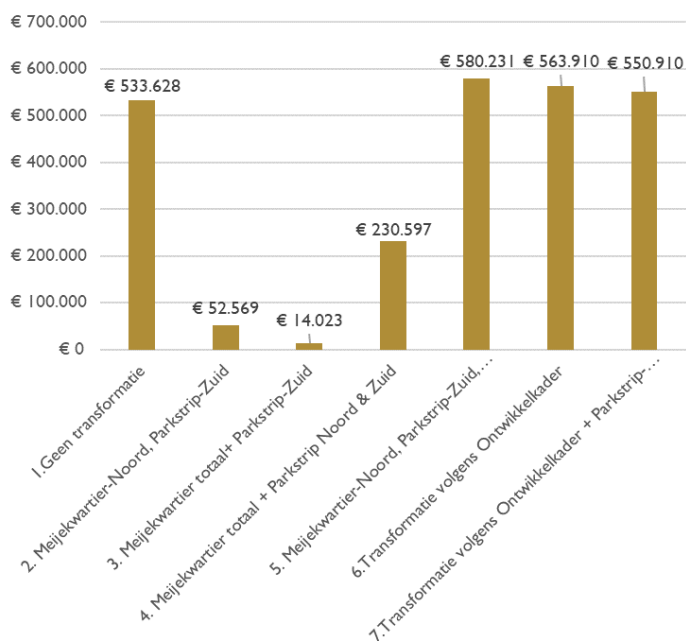
- Vraagt om (mogelijke te) grote investeringen en lasten voor gemeente
- Hoog risico op overschrijding kosten gemeente
- Organische ontwikkeling duurt jaren
- Opgave planologische compensatie bedrijventerreinen het grootst (circa 83.011m²), uitvoerbaarheid en kosten onzeker

Ontwikkelscenario's transformatie de Baanderij
 7. Transformatie volgens Ontwikkelkader + Parkstrip Noord
 Maximaal 1.970 nieuwe woningen + 130 aanwezige woningen in de Parkstrip



2.3 Kapitaallasten ontwikkelscenario's

Zoals al werd aangegeven, zijn aanleiding om verschillende ontwikkelscenario's financieel te onderzoeken, de hoge investeringen en de daaruit voortvloeiende kapitaallasten (rentelasten en afschrijvingen) voor de gemeente als nu zou worden besloten om tot volledige transformatie over te gaan. Onderstaand Figuur 1 laat de kapitaallasten per ontwikkelscenario zien. Alle genoemde bedragen zijn exclusief BTW.



Figuur 1. Kapitaallasten per ontwikkelscenario

Genoemde kapitaallasten zijn de lasten in het eerste jaar nadat alle investeringen zijn gedaan en geven dus het eindbeeld weer. Als investeringen gefaseerd worden gedaan dan wordt door de jaren heen naar dit eindbeeld 'toegegroeid'. Bij het berekenen van de kapitaallasten is voor de transformatiescenario's 2 tot en met 7 als uitgangspunt genomen dat aanspraak gemaakt kan worden op de zogenaamde Woningbouwimpuls subsidie (WBI). Als dit niet het geval is dan worden de kapitaallasten vele malen hoger.

Volgens de huidige inzichten is de hoogte van de kapitaallasten maatgevend ten aanzien van de financiële haalbaarheid. Verdere onderbouwing en toelichting op hoe deze kapitaallasten zijn berekend, is opgenomen in het Financieel Kader Baanderij. Vanwege de economische positie en de financiële belangen die de gemeente hierbij heeft, is deze informatie niet openbaar. Vanuit financieel oogpunt wordt de volgende beoordeling gegeven:

Ontwikkelscenario	
1. Geen transformatie	Begrotingstechnisch (zeer) onwenselijk/niet acceptabel
2. Meijekwartier-Noord, Parkstrip-Zuid	Begrotingstechnisch/financieel kansrijk/acceptabel
3. Meijekwartier totaal+ Parkstrip-Zuid	Begrotingstechnisch/financieel kansrijk/acceptabel

Ontwikkelscenario	
4. Meijekwartier totaal + Parkstrip Noord & Zuid	Begrotingstechnisch/financieel mogelijk acceptabel
5. Meijekwartier-Noord, Parkstrip-Zuid, Touwkwartier-West	Begrotingstechnisch/financieel momenteel (zeer) onwenselijk/niet acceptabel
6. Transformatie volgens Ontwikkelkader	Begrotingstechnisch/financieel momenteel (zeer) onwenselijk/niet acceptabel
7. Transformatie volgens Ontwikkelkader + Parkstrip-Noord	Begrotingstechnisch/financieel momenteel (zeer) onwenselijk/niet acceptabel

3 Conclusies en aanbevelingen

3.1 Conclusies

Bij de conclusies en aanbevelingen in dit hoofdstuk is eerst een belangrijke kanttekening te maken. Die zijn namelijk zoals eerder aangegeven alleen financieel van aard. De afweging tussen het maatschappelijk en economisch nut van een eventuele transformatie maakt geen onderdeel uit van deze notitie. Dergelijke afwegingen kunnen ertoe leiden dat keuzes voor financieel onaantrekkelijke scenario's toch worden gemaakt. Het debat hierover en de financiële consequenties die hieruit voortvloeien, is van politieke aard.

Op basis van de financiële beoordeling wordt de voorlopige conclusie getrokken dat een drietal scenario's in ieder geval financieel uitvoerbaar lijken te zijn. Dit zijn ontwikkelscenario 2, 3 en 4. Hierbij dient te worden opgemerkt dat haalbaarheid op dit vlak nog niets zegt over de bereidheid van partijen (vastgoed-/grondeigenaren) om tot transformatie over te gaan. Van de locaties die in ontwikkelscenario 2 zijn gemarkeerd, is in ieder geval bekend dat eigenaren positief tegen transformatie of herontwikkeling van de betreffende locaties aankijken. De uitvoerbaarheid van ingrepen in openbare ruimte moet nader onderzocht worden.

Het scenario om helemaal niet te transformeren (1) is financieel zo onaantrekkelijk dat eigenlijk elk ontwikkelscenario een beter alternatief is. Ontwikkelscenario's 5 en 6 (en 7) worden momenteel als financieel onhaalbaar beoordeeld.

De uiteindelijke gemeentelijke lasten worden beïnvloed door de bijdragen die ontwikkelaars doen aan de investeringen in de openbare ruimte in het zogenaamde kostenverhaal. In beginsel komt de volledige kostenbegroting voor kostenverhaal in aanmerking. Maar daarbij kunnen in principe niet meer kosten worden verhaald dan er opbrengsten zijn binnen het plangebied, de zogenaamde macro-aftopping (in de Omgevingswet werkt dit deels o.b.v. de waardevermeerdering per eigendom). Naast de bijdrage aan de gemeente dienen de ontwikkelaars kosten voor hun ontwikkeling (sloop- en saneringskosten, bouwkosten en kosten infrastructuur) op hun eigen grond zelf te betalen. Als dat per saldo tot meer kosten dan opbrengsten leidt dan kunnen niet alle gemeentelijke kosten worden verhaald. Dat volgens de huidige inzichten de gemeente bij alle ontwikkelscenario's zelf ook moet investeren, betekent dat er géén volledig kostenverhaal kan plaatsvinden. Deze constatering heeft tot mogelijk gevolg dat het ook voor ontwikkelende partijen nog lang niet altijd aantrekkelijk is om tot transformatie over te gaan.

3.2 Aanbevelingen

3.2.1 Drie financiële actielijnen

Door de omvang van de totale investeringen en de beperkte (wettelijk) berekende mogelijkheid van de gemeente tot kostenverhaal is het waarschijnlijk voor zowel gemeente als veel eigenaren en/of

ontwikkende partijen nu niet aantrekkelijk om tot transformatie over te gaan. Daarom worden een drietal actielijnen voorgesteld om tot betere financiële uitgangspunten te komen. Dit zijn:

1. Het aanvragen van de rijkssubsidie Woningbouwimpuls (WBI) en eventueel andere subsidies in de wetenschap dat aan een WBI-subsidie de voorwaarde is verbonden dat dit cofinanciering is waarbij de gemeente ook in gelijke mate investeert.
2. Het optimaliseren van het Ontwikkelkader qua programma, parkeernormen, bijstellen ambities, etc.;
3. In goed overleg en onderhandeling met ontwikkelende partij(en) te komen tot maximale bijdragen aan het kostenverhaal.

Toelichtend op deze actielijnen wordt onder andere opgemerkt dat het verkrijgen van de WBI als uitgangspunt is gehanteerd bij de financiële doorrekening. Het verkrijgen van WBI is daarmee een randvoorwaarde voor de transformatie omdat anders van een veel negatievere financiële doorrekening moet worden uitgegaan. Dit is daarmee een belangrijke pijler om transformatie in gang te kunnen zetten. Voor wat betreft de tweede actielijn kan er mogelijk worden geoptimaliseerd in het plan. Hierbij kan worden gedacht aan het aantal woningen in het plangebied. Door extra woningen toe voegen ontstaat er een grotere bijdrage aan het kostenverhaal en daarmee een beter financieel resultaat voor de gemeente. Hiernaast kan worden gedacht aan de aanpassing van parkeernormen en de bijstelling van eventuele ambities. Omdat de nog op te stellen beleidsnotitie parkeren is vertraagd, zijn de mogelijkheden hierin momenteel beperkt. Tot slot is de derde actielijn gericht op verkenning tot afspraken met eigenaren/ontwikkende partijen die uiteindelijk via anterieure overeenkomsten tot een grotere bijdrage aan het kostenverhaal leiden.

3.2.2 Verdere uitwerking ontwikkelstrategie via stappenplan

Het opstellen en doorrekenen van de ontwikkelscenario's bij het Ontwikkelkader Baanderij is de eerste aanzet van de ontwikkelstrategie. Onderstaand stappenplan laat het proces en bijbehorende besluitvorming zien om tot een completer en verder onderbouwde ontwikkelstrategie te komen.

Stap 1.	Vaststellen Ontwikkelkader <ul style="list-style-type: none"> • Doel voor toekomstige activiteiten in gebied • Vastgestelde leidraad bij gesprekken/onderhandelingen • Leidraad voor WBI aanvraag
Stap 2.	Actielijn 3: Start voorbereiding projecten binnen scenario 2 (Meijekwartier-Noord en Parkstrip-Zuid) met eigenaren (voor-/intentieovereenkomsten) Actielijnen 1 en 2: onderzoeken hoogte en aanvraag WBI en optimalisatie Ontwikkelkader
Stap 3a.	Actielijn 3: verken mogelijkheden van ontwikkelscenario 2, 3 en 4 met eigenaren
Stap 3b.	Actielijn 3: Verken mogelijkheden van ontwikkelscenario 5 met eigenaren bij onvoldoende mogelijkheden scenario 3 en 4.
Stap 4.	Uitwerking tot complete ontwikkelstrategie inclusief besluit voor één van de ontwikkelscenario's (waarschijnlijk 2, 3 of 4). <ul style="list-style-type: none"> • Inclusief principebesluiten en fasering infrastructurele maatregelen • Inclusief voorbereidingsbesluiten en -budgetten infrastructuur
Stap 5	Uitvoering transformatie

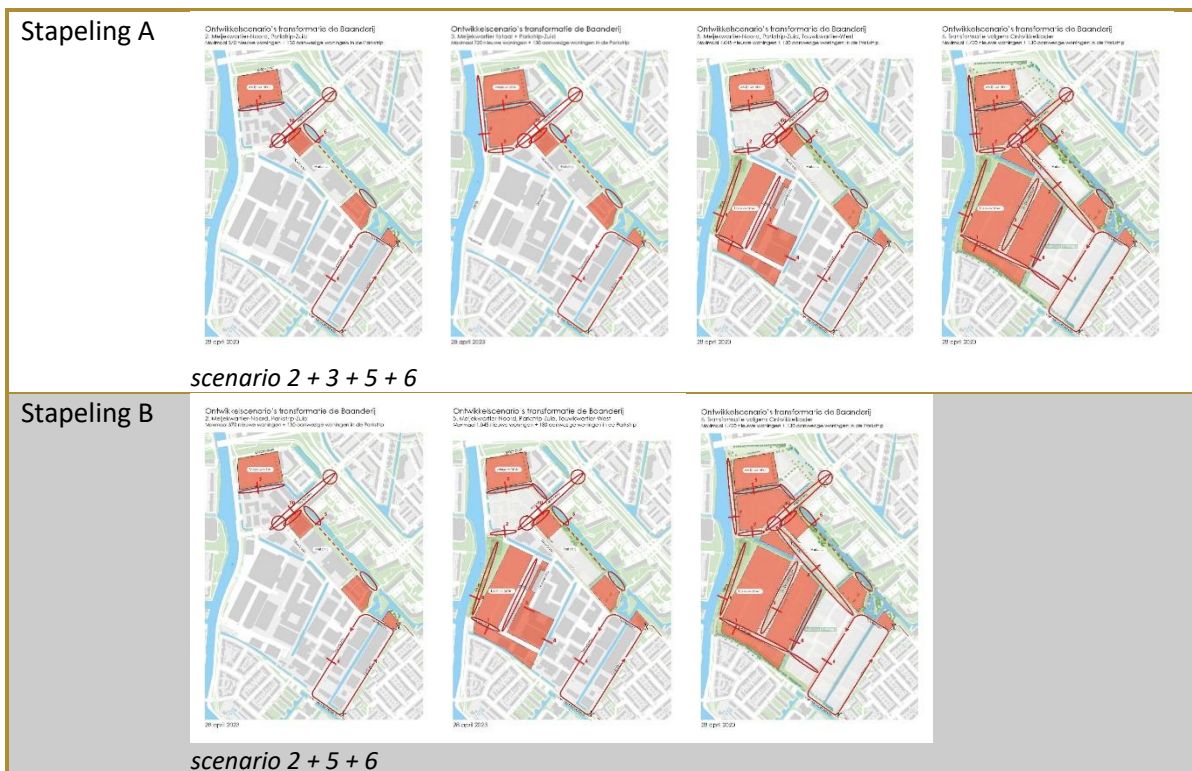
3.2.3 Stapelen ontwikkelscenario's

In de gebiedsvisie werd al genoemd dat transformatie vaak om lange trajecten gaat die jarenlang traag kunnen verlopen en ineens in een stroomversnelling kunnen komen. In paragraaf 4.1 werd geconcludeerd dat transformatie op dit moment lang niet altijd door ontwikkelende partijen geïnitieerd zal worden waardoor transformatie een kwestie van de lange adem is. De gemeente kan dit wel aanjagen door het voortouw te nemen maar de financiële lasten en risico's moeten voor de gemeente en haar inwoners wel draagbaar zijn. Kleiner beginnen en na succesvolle afronding een volgende stap nemen, kan aantrekkelijk zijn en de aanjager vormen voor nieuwe ontwikkelingen. Voor zowel gemeente als ontwikkelende partijen zullen na verloop van tijd ook hun financiële doorrekeningen er weer anders uit zien.

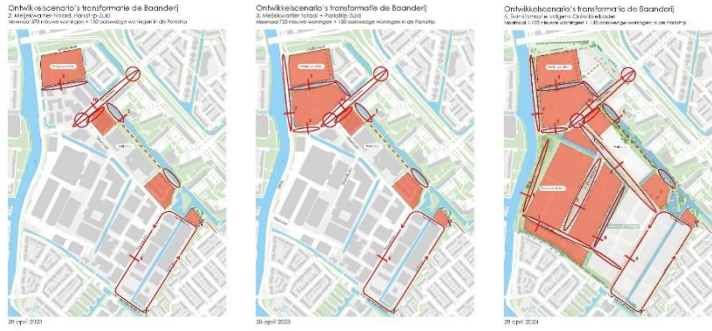
Het 'stapelen' van ontwikkelscenario's om de transformatie van de Baanderij te vervolgen na (gedeeltelijke) afronding van het gekozen ontwikkelscenario ligt dan ook voor de hand. Het gaat echter te ver om daar in dit stadium al keuzes in te maken. Aan het stapelen van scenario's dient zorgvuldige besluitvorming vooraf te gaan met onder meer als voorwaarden dat voor het volgende scenario:

- Kan worden ontwikkeld op basis van integraal plan
- De herziene business case wordt goedgekeurd
- Er met ontwikkelende partijen akkoord is bereikt over kostenverhaal

Hieronder zijn de mogelijke stapelingen van ontwikkelscenario's globaal weergegeven met volledige transformatie als eindbeeld.

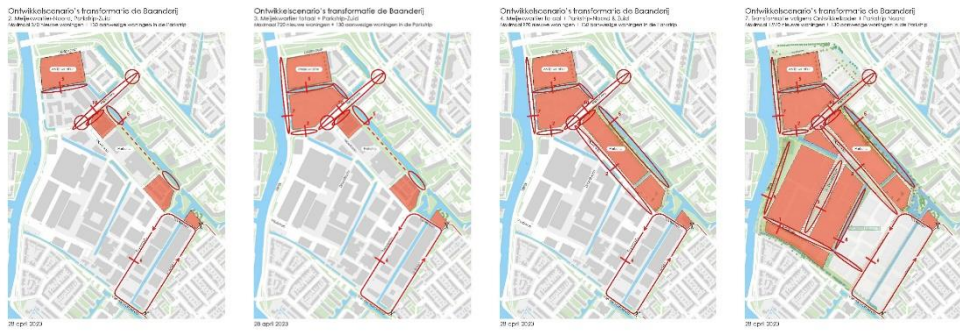


Stapeling C



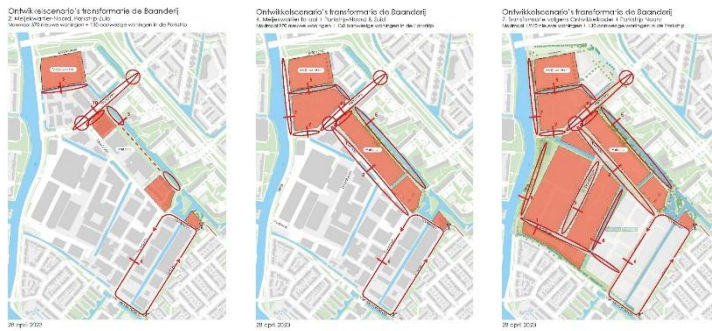
scenario 2 + 3 + 6

Stapeling D



scenario 2 + 3 + 4 + 7

Stapeling E



scenario 2 + 4 + 7