

2020

raadsvoorstel

Burgemeester en Wethouders

Leiderdorp,

25 september 2020

Onderwerp: Gebiedsvisie Baanderij

Aan de raad.



* 7 0 2 F 6 B 4 7 3 0 5 *

Beslispunten

1. Vaststellen van de 'Nota van beantwoording zienswijzen concept gebiedsvisie Baanderij'
2. Vaststellen van de Gebiedsvisie Baanderij
3. Het beschikbaar stellen van een investeringskrediet van € 555.000,- ten behoeve van de voorbereidingskosten voor de realisatie van de gebiedsvisie en deze kosten rubriceren onder immateriële vaste activa als onderzoeks- en ontwikkelingskosten.

1 SAMENVATTING

Voor de Baanderij is een concept-gebiedsvisie opgesteld. De gebiedsvisie toont kansrijke ontwikkelingen voor de toekomst van de Baanderij waarbij de leefkwaliteit wordt verbeterd, er een functiemix ontstaat van wonen en werken wat leidt tot een hoogdynamisch gebied. De gebiedsvisie dient als kader voor de verdere ontwikkeling van de Baanderij. De gebiedsvisie heeft van 23 juli tot en met 4 september ter inzage gelegen waarbij een ieder zijn of haar zienswijze kenbaar kon maken. Er zijn 13 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging in de concept gebiedsvisie. De beantwoording van de zienswijze is thematisch weergegeven in de nota van beantwoording. Voorgesteld wordt om de nota van beantwoording en de gebiedsvisie als toekomstig beleidskader vast te stellen. Om de gebiedsvisie verder uit te werken en te concretiseren is budget voor de plankosten noodzakelijk. Deze kosten kunnen zeer waarschijnlijk in de toekomst verhaald worden op de ontwikkelende partijen.

2 Inleiding

In de ruimtelijke structuurvisie 2035 is het gebied de Baanderij aangegeven als gebied waarvoor een veranderingswens bestaat. De Baanderij wordt geherstructureerd naar een modern woon-werkgebied, waarbij de oever van de Zijl wordt getransformeerd naar een aantrekkelijk verblijfsgebied. Om de wens vanuit de structuurvisie te verwezenlijken is als doel gesteld om een gebiedsvisie voor de Baanderij op te stellen.

In september 2018 is het participatietraject opgestart om uiteindelijk te komen tot een gebiedsvisie. De eerste fase heeft geresulteerd in een uitgangspuntennotitie Baanderij waarin de kaders, uitgangspunten en wensen voor de Baanderij zijn opgesteld. Vervolgens is aan stedenbouwkundig bureau Urhahn de opdracht gegeven voor het opstellen van een aantal scenario's voor de mogelijke invulling van de Baanderij. Er zijn drie scenario's opgesteld. In maart 2020 heeft u de voorkeur uitgesproken voor scenario Stadsbaan Werkbaan als basis voor de verdere uitwerking naar de gebiedsvisie.

2020

raadsvoorstel

Na maart is er door bureau Urhahn in overleg met de projectgroep Baanderij verder gewerkt aan de gebiedsvisie. De visie is op 24 juni gepresenteerd, via een digitale gebiedsbijeenkomst waarbij ondernemers, bewoners, belanghebbenden en belangstellenden in de gelegenheid werden gesteld om te reageren op stellingen en vragen te stellen. U bent op 29 juni tijdens de raadsinformatiebijeenkomst geïnformeerd over de concept gebiedsvisie.

Op 14 juli heeft het college ingestemd met de concept gebiedsvisie Baanderij en heeft deze van 23 juli 2020 tot en met 4 september 2020 ter inzage gelegd waarbij een ieder zijn of haar zienswijze kenbaar kon maken. Er zijn 13 zienswijzen ingediend. Deze zijn beantwoord in de 'Nota beantwoording zienswijzen Gebiedsvisie Baanderij' (bijlage 1). De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van de gebiedsvisie. Voor de verdere planvorming en uitwerking van de gebiedsvisie is budget noodzakelijk. Voorgesteld wordt om de Nota van beantwoording en de gebiedsvisie (bijlage 2) vast te stellen en voor de verdere uitwerking een investeringskrediet beschikbaar te stellen van € 555.000,-.

3 Beoogd effect

Het vaststellen van de gebiedsvisie.

4 Argumenten*1.1 De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van de gebiedsvisie*

De gebiedsvisie is tot stand gekomen via een participatietraject met belanghebbenden, omwonenden en geïnteresseerden. Omdat het hier gaat om een grote toekomstige verandering is er voor gekozen om de gebiedsvisie voor een ieder ter inzage te leggen zodat een ieder zijn of haar persoonlijke zienswijze kan indienen. Er zijn 13 zienswijzen ingediend. In de nota van beantwoording zijn de zienswijzen thematisch beantwoord. De zienswijzen hebben o.a. betrekking op zorgen over de toekomstige verkeersstructuur, betrokkenheid bij het proces, vragen over de toekomst van de bedrijven, geluidsoverlast, aantasting privacy en de toekomstige hoogte van de bebouwing. De zienswijzen geven geen aanleiding om de concept-gebiedsvisie aan te passen. De zienswijze geven wel aanleiding om bij de verdere uitwerking van de plannen rekening te houden met verschillende aspecten (o.a. betere betrokkenheid, bouwhoogte, bouwoverlast)

2.1 De gebiedsvisie toont kansrijke ontwikkelingen voor de toekomst van de Baanderij waarbij de leefkwaliteit wordt verbeterd en er een functiemix ontstaat van wonen en werken dat leidt tot een hoogdynamisch gebied.

In de gebiedsvisie wordt nader ingegaan op de ambities, het ruimtelijk raamwerk en de identiteit van de toekomst van de Baanderij. Het toont de wenselijke verkeersstructuur ter verbetering van de huidige verkeersstructuur. Het laat zien dat de Zijldijk autoluw kan worden gemaakt waardoor er ruimte wordt gemaakt om hier een interessant verblijfsgebied van te maken. Ook ontstaat er meer ruimte om beplanting in het gebied toe te voegen. In het werkgebied ontstaat meer ruimte voor intensivering van de plek en blijft er in het transformatiegebied genoeg ruimte om werken en wonen goed met elkaar te combineren waardoor de Baanderij een levendig woongebied zal worden.

2.2 Met deze gebiedsvisie weten bewoners, ondernemers en investeerders welke ontwikkelingen op de Baanderij mogelijk zijn.

2020

raadsvoorstel

Met deze gebiedsvisie wordt richting gegeven aan de toekomstige ontwikkeling van de Baanderij. Het geeft aan waar wonen in het gebied toegevoegd kan worden en waar niet. Wat de toekomstige ontsluiting zal worden en welke ontwikkelingen er de aankomende jaren verwacht kunnen worden. Voor huidige en toekomstige ondernemers laat het zien met welke mogelijke ontwikkelingen zij in de toekomst rekening moeten houden. Voor ontwikkelaars/investeerders laat het zien wat de mogelijke ontwikkelkansen zijn. Ook voor bewoners geeft het op hoofdlijnen helderheid over welke verandering zij in de toekomst kunnen verwachten.

2.3 Met het vaststellen van deze gebiedsvisie geeft u een kader aan voor nieuwe ontwikkelingen in de Baanderij.

De gebiedsvisie is een stip op de horizon. Voordat daadwerkelijk uitvoering kan worden gegeven om te komen tot realisatie van deze visie dienen nog veel stappen doorlopen te worden. Met deze gebiedsvisie wordt de koers bepaald voor de toekomstige ontwikkelingen en ontwikkelplannen. Verdere uitwerking dient in lijn te zijn met de visie. Het vormt een toetsingskader voor nader vast te stellen plannen.

2.4 Verkeersonderzoek toont aan dat de voorgestelde verkeersstructuur zoals weergegeven in de gebiedsvisie goed mogelijk is.

Tijdens de gebiedsbijeenkomsten was er veel aandacht vanuit omwonenden, bewoners en ondernemers in de Baanderij over de verkeersstructuur. Er zijn voor en tegenstanders voor deze verkeersstructuur. De zorg hierbij is of de Rietschans de toekomstige intensiteit wel aan kan en op welke manier het knooppunt Rietschans-Touwbaan aangepast moet worden. De beoogde verkeersstructuur is onderzocht met behulp van het RVMK en een microsimulatie (zie bijlage 3). Geconcludeerd is dat de verkeersstructuur goed haalbaar is.

Met behulp van het RVMK is bepaald hoeveel verkeer van/naar de Baanderij rijdt na de transformatie. De microsimulatie is gebruikt om de vormgeving van de verschillende kruispunten binnen de Baanderij te bepalen. In deze onderzoeken zijn de maatregelen uit de mobiliteitsnota's meegenomen. Uit de onderzoeken blijkt dat de huidige vormgeving van de kruising Engelendaal - Rietschans voldoende capaciteit heeft om het extra verkeer op te vangen. Indien gewenst kan deze capaciteit nog worden uitgebreid wanneer extra maatregelen genomen worden zoals het realiseren van extra opstelstroken. Dit verhoogt de robuustheid van het kruispunt.

Voor de kruising Rietschans - Touwbaan is geconcludeerd dat deze met verkeerslichten geregeld dient te worden. Op deze wijze wordt zorggedragen dat de wachtrijen niet te lang worden en dat ook fietsers en voetgangers veilig over kunnen steken. De overige kruisingen binnen de Baanderij, zoals de kruising Draadbaan - Touwbaan, hebben allemaal voldoende capaciteit en kunnen ongeregeld blijven (geen verkeerslichten of rotonde nodig).

De kruising Engelendaal - Oude Spoorbaan, onderdeel van LRN, is ook onderzocht. Ook deze kruising heeft voldoende capaciteit om dit extra verkeer aan te kunnen. Binnen LRN wordt nog nagegaan of er optimalisaties mogelijk zijn om ook dit kruispunt robuuster te maken en het verkeer naar Leiderdorp makkelijker en sneller afgewikkeld kan worden, rekening houdend met het extra verkeer dat richting/vanaf de Baanderij zal gaan rijden.

De hoofdfietspaden structuur zoals deze beoogd is in de Gebiedsvisie sluit aan op het fietsnetwerk zoals vastgesteld is in de nota Langzaam Verkeer. Het fietspad door de Baanderij zorgt ervoor dat

2020

raadsvoorstel

de ontbrekende schakel in het fietsnetwerk weggenomen wordt en zal onderdeel uit gaan maken van de fietsroutes richting/vanaf de Spanjaardsbrug.

3.1 Om de verdere uitwerking van de visie te realiseren en hier voortgang in te boeken worden kosten gemaakt en is budget noodzakelijk

In de gebiedsvisie is een hoofdstuk uitvoeringsstrategie opgenomen. Hierin worden toekomstige stappen benoemd die vanuit de gemeente nodig zijn om de ontwikkelplannen te kunnen realiseren. Voor de volgende fase is een doorkijk gemaakt naar wat er uitgevoerd dient te worden, wat dat betekend voor de gemeentelijke organisatie en welke producten en adviezen hiervoor noodzakelijk zijn. Dit is weergegeven in het document 'Werkzaamheden en plankosten fase Stedenbouwkundig bouwstenen Baanderij', zoals weergegeven in bijlage 4.

De totale raming hiervoor is €550.000 euro. Dit betreft zowel de ambtelijke kosten voor de te maken uren en de externe kosten voor het leveren van diensten.

3.2 De te maken kosten kunnen in de toekomst zeer waarschijnlijk verhaald worden op de ontwikkelende partijen

Met de transformatie zijn de nodige kosten (plankosten, aanpassingen openbaar gebied, planschade, etc.) gemoeid. De gemeente heeft een wettelijke plicht tot het verhalen van deze kosten. In eerste instantie zal worden geprobeerd om het kostenverhaal via zogenaamde anterieure overeenkomsten te regelen. Gezien het karakter van de organische gebiedsontwikkeling (op voorhand is niet duidelijk waar de transformaties plaatsvinden) zal het kostenverhaal ook via een zogenaamd exploitatieplan (organische model) zeker gesteld dient te worden. Het zekerstellen wordt verankerd in de 'regels' van het omgevingsplan. Bij daadwerkelijk transformatie (activiteit) zal een kostenverhaalsbeschikking moeten worden aangevraagd. De wet regelt een verbod de activiteit uit te voeren als het bedrag van de beschikking niet is betaald.

5 Kanttekeningen/Risico-inventarisatie

Bedrijfscompensatie

Om te kunnen transformeren van een bedrijventerrein naar woon-werklocatie dient de afname aan netto ha bedrijfsbestemming gecompenseerd te worden. Dit dient geregeld te zijn voordat een omgevingsplan kan worden vastgesteld. In de gebiedsvisie is aangegeven dat dit maximaal 7 ha buiten de Baanderij mag zijn. Hoeveel dit exact zal worden is nu nog niet te zeggen aangezien de plannen voor de Baanderij hiervoor nog niet concreet genoeg zijn.

Bodemsanering

Uit onderzoek van de omgevingsdienst naar de bodemgesteldheid van het gebied is gebleken dat niet alle locaties in het transformatiegebied op dit moment geschikt zijn om hierop een woonfunctie te realiseren. Dit zal nadere saneringskosten met zich meebrengen echter kan het ook aanleiding zijn om juist op deze locaties bedrijvigheid te behouden.

Er is een risico aanwezig dat niet alle plankosten in de toekomst te verhalen zijn.

Voor de gebiedsvisie is een globale berekening gemaakt van de te verwachten plankosten voor de volledige realisatie van de gebiedsvisie (Bijlage 4 GEHEIM). Zoals de notitie weergeeft is op dit moment nog niet exact te bepalen in hoeverre al deze kosten zijn te verhalen en welke gedeelte van de kosten uiteindelijk toch voor rekening zullen zijn van de gemeente.

2020

raadsvoorstel

Om deze reden is er voor gekozen om per fase een budget vrij te maken voor de verdere uitwerking. Voor ingrepen in de openbare ruimte, die voortkomen uit wensen vanuit de gebiedsvisie, wordt apart budget aangevraagd. Op deze wijze blijft het risico beheersbaar en zijn er keuzemomenten om bepaalde stappen nog niet uit te voeren.

6 Communicatie

Bij de het opstellen van de gebiedsvisie zijn gedurende het proces omwonenden, ondernemers, belanghebbenden en belangstellenden betrokken. Er zijn vier gebiedsbijeenkomsten georganiseerd. Deze gebiedsbijeenkomsten zijn gepubliceerd in de krant, vermeld op de website en geïnteresseerden, die zich hebben aangemeld voor de nieuwsbrief, zijn per mail uitgenodigd. De bewoners aan de overkant van de Zijl (Leiden) zijn tijdens de vierde bijeenkomst persoonlijk uitgenodigd. Tijdens het proces werd geconcludeerd dat zij nooit eerder een persoonlijk uitnodiging hebben gekregen voor de eerste gebiedsbijeenkomst. In het verdere proces blijven ze net als alle ander omwonenden betrokken.

Naast de gebiedsbijeenkomsten is meerdere malen overleg gevoerd met partijen die ontwikkelwensen hebben op hun grondgebied.

Bij uw keuze van het scenario is aangegeven dat er een aparte avond voor ondernemers in de Baanderij georganiseerd zou worden. Vanwege de Coronacrisis is ervoor gekozen om hiervoor niet een aparte bijeenkomst te organiseren. De ondernemers zijn (huis aan huis) per brief uitgenodigd voor de vierde gebiedsbijeenkomst. Er heeft één ondernemer een zienswijze ingediend.

De afgelopen tijd is de gebiedsvisie ambtelijk gepresenteerd aan de regio en de provincie. De provincie gaat graag met de gemeente in gesprek over de gebiedsvisie en de verdere uitwerking hiervan.

Na uw besluit worden de personen die een zienswijze hebben ingediend geïnformeerd over uw besluit en ontvangen zij de nota van beantwoording. De gebiedsvisie wordt gepubliceerd op ruimtelijke plannen.nl.

Bij de verdere uitwerking van de gebiedsvisie blijven bewoners, ondernemers, belanghebbenden en geïnteresseerden betrokken.

7 Financiën

Het gevraagde investeringskrediet van € 555.000 betreft voorbereidingskosten voor de herontwikkeling van de Baanderij. Deze voorbereidingskosten zijn naar verwachting te verhalen op de toekomstige projectontwikkelaar. Op dit moment is er nog geen (anterieure) overeenkomst met een projectontwikkelaar gesloten. Er is ook nog geen exploitatieplan opgesteld voor het gebied. In deze situatie kunnen de voorbereidingskosten volgens de huidige richtlijnen van de BBV maximaal 5 jaar als nog te verrekenen kosten op de balans worden verantwoord. Indien na 5 jaar nog steeds geen overeenkomst bestaat of een exploitatieplan is opgesteld dienen de voorbereidingskosten ten laste van het jaarresultaat te worden afgeboekt. De verwachting is dat het exploitatieplan binnen 5 jaar is gerealiseerd, waardoor het risico van afboeken gering is.

8 Evaluatie

Na de vaststelling van de gebiedsvisie wordt het proces van de gebiedsvisie geëvalueerd. U wordt via een raadsinformatiebrief hierover geïnformeerd.

Het College van burgemeester en wethouders van Leiderdorp,

de secretaris,

de burgemeester,

H. Romeijn

L.M. Driessen-Jansen

Bijlagen:

bijlage 1: Nota van Beantwoording zienswijzen

bijlage 2: Gebiedsvisie Baanderij

bijlage 3: Verkeersonderzoek Verkeersafwikkeling Baanderij

bijlage 4: Werkzaamheden en plankosten stedenbouwkundig bouwstenen Gebiedsvisie Baanderij