

Werkzaamheden en plankosten fase 'stedenbouwkundig bouwstenen Baanderij'

1. Uitgangspunten bij voorgestelde aanpak

De aanpak is gebaseerd op een aantal belangrijke uitgangspunten die relevant zijn voor de aanpak.

1. De gemeente Leiderdorp is voor de toekomstige ontwikkeling afhankelijk van de ontwikkelende marktpartijen. De gemeente gaat binnen de Baanderij in principe niet actief grond verwerven en ontwikkelen. Het is aan de marktpartijen om toekomstige plannen te ontwikkelen en te verwezenlijken. De Baanderij zal hierdoor geleidelijk aan transformeren naar een woon-werk gebied.
2. De gemeente houdt de regie over de aanleg van de toekomstige openbare ruimte. Dit wordt afhankelijk van de ontwikkelingen stapsgewijs uitgevoerd. Marktpartijen zullen, in het kader van het kostenverhaal, ook een bijdrage leveren voor de aanleg van de openbare ruimte.
3. De uitvoering zal gefaseerd plaatsvinden waarbij de gemeente met diverse initiatiefnemers afspraken dient te maken.
4. Het verminderen van de bestemming bedrijvigheid dient gecompenseerd te worden
5. Bij de verdere planvorming dienen ondernemers, grondeigenaren, bewoners en omwonenden betrokken te worden.

2. Te nemen stappen bij de eerstvolgende fase

Om de voortgang van de uitwerking van de visie en de uitvoering van de plannen er in te houden, is het van belang dat er in de volgende fase de aandacht wordt gevestigd en stappen worden ondernomen op meerdere aspecten te weten:

- Stedenbouwkundige bouwstenen
- Verdere uitwerking ruimtelijk raamwerk
- Compensatie bedrijvigheid
- Duurzaamheid en energietransitie
- Keuze werkwijze omgevingsplan(nen)
- Contracten ontwikkelaars en Kostenverhaal
- Samenwerking met ontwikkelaars
- Participatie

Stedenbouwkundige bouwstenen en uitwerking ruimtelijk raamwerk.

De uitwerking van de visie zal zich vertalen naar stedenbouwkundige bouwstenen met een uitgewerkt raamwerk. Bij de bouwstenen wordt onder andere nader ingegaan op rooilijnen, bouwhoogte, aantal woningen en functiemix. Het werken met maquette of 3d visualisatie kan hierbij verhelderend werken. Bij de uitwerking van het raamwerk worden de conceptprofielen van de hoofdinfrastructuur opgesteld. De bouwstenen dienen als basis voor de toetsing van de stedenbouwkundige plannen en/of bouwplannen van de marktpartijen.

Duurzaamheid en energietransitie

De transformatie van het gebied wordt gezien als een kans om de wijk zelfvoorzienend te maken voor wat betreft energieopwekking en energieverbruik. De vraag is nog wat hiervoor gedaan moet

worden en hoe realistisch dat is. Dit dient nader onderzocht te worden. Ook het voorkomen van hittestress is een doel voor de Baanderij. Op welke fronten kan er gekeken worden naar duurzame manieren van mobiliteit. Wat is hierin realistisch en haalbaar? Welke kansen zijn hiervoor aanwezig? In hoeverre kan het thema circulariteit worden ingezet bij de transformatie? Bij de verdere planvorming dient hier aandacht voor te zijn. Het is goed om hiervoor een apart onderzoek te laten uitvoeren waarin de kansen verkent worden en waarbij ingrepen in de verdere planvorming worden geïntegreerd.

Compensatie bedrijvigheid

Elke vierkante meter aan bedrijfsbestemming die verandert wordt in een andere bestemming dient gecompenseerd te worden. Dit betreft milieucategorie 3 en 4 voor de provincie. In de regio is in de bedrijventerreinenstrategie vastgelegd dat dit ook geldt voor de milieucategorie 1 en 2. De ruimte in Leiderdorp en in de regio is schaars. Het is een opgave op zich om compensatie mogelijkheden te onderzoeken zowel kwantitatief als kwalitatief. Dit is niet alleen een probleem in deze regio maar ook elders in de provincie Zuid Holland. Van belang is dat deze zoektocht samen met de provincie en regio wordt opgepakt. De visie is bij beiden bekend en wellicht kan er met de provincie een woon-werk akkoord hierover worden afgesloten. Daarnaast is het relevant om samen met de huidige ondernemers te gaan onderzoeken op welke wijze er geïntensiveerd kan worden.

Keuze een of meerdere omgevingsplannen

Voor de verwezenlijking van de toekomstige plannen dient uiteindelijk een of meerdere omgevingsplannen¹ te worden vastgesteld. Het is nu nog de vraag wat hierin de beste keuze is. Wat zijn precies de voor en de nadelen? Stelt de gemeente deze plannen op inclusief bijbehorende onderzoeken of doen de ontwikkelende partijen dit zelf. Is het een moederplan met uitwerkingsverplichting? Hoe zit dit in relatie tot de nieuwe omgevingswet en het kostenverhaal. Dit dient nader uitgezocht te worden.

Contracten ontwikkelaars en kostenverhaal

Voordat gewerkt gaat worden aan omgevingsplannen e.d. is het belangrijk om met de ontwikkelende partijen schriftelijke overeenstemming te hebben (via een intentieovereenkomst) over de gebiedsvisie en de stedenbouwkundige bouwstenen en het ruimtelijke raamwerk. In de intentieovereenkomst kunnen afspraken worden gemaakt over de verdere werkwijze en eventuele belangrijke financiële uitgangspunten.

Samenwerking met ontwikkelaars

Op dit moment hebben meerdere partijen aangegeven dat zij plannen hebben om te transformeren van bedrijvigheid naar combinatie wonen-werken. De ene is hierbij verder dan de andere. De ene is ook gemakkelijker te realiseren dan de ander. Van belang is dat de gemeente zich niet onder druk laat zetten door de partijen. De gemeente voert de regie. Echter is het ook van belang dat transformatie van de terreinen wel ruimtelijk en financieel haalbaar is. Het is goed dat de gemeente

¹ bij het in werking treden van de Omgevingswet (voorzien op per 1-1-2022) vervangt het omgevingsplan het huidige bestemmingsplan

en de ontwikkelende partijen hierbij samen optrekken met als doel het realiseren van een aantrekkelijk woon werkgebied. Bij het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden zou het interessant zijn om workshops te organiseren waarbij adviseurs van ontwikkelende partijen samen met de adviseurs van de gemeente komen tot haalbare plannen. De regie hiervoor ligt bij de gemeente.

Participatie

Net als bij de totstandkoming van de visie worden belanghebbenden en belangstellenden betrokken bij het opstellen van de toekomstige bouwstenen en het ruimtelijk raamwerk. Zij kunnen reageren op dat wat tot stand is gekomen in de workshops. Het doel hierbij is dat de participanten nog keuzes hebben en een waardevolle bijdrage kunnen leveren.

3. Tijd en kosten Organisatie

Om bovengestelde stappen in goede banen te leiden en professioneel aan te pakken vraagt dit de nodige inzet van het ambtelijk apparaat. Om de voortgang erin te houden is het van belang dat indien het intern niet opgepakt kan worden hiervoor extern kan worden ingehuurd. Omdat het project op diverse fronten aandacht vraagt wordt voorgesteld om te werken via het IPM (model) waarbij een projectmanager, technisch manager en omgevingsmanager worden aangesteld die elk hun eigen taak, verantwoordelijkheid en focus hebben. Het project wordt voor de organisatie hierdoor beter behapbaar en daarnaast is het project niet geheel afhankelijk van één manager.

Naast de projectmanager, technisch manager, omgevingsmanager en projectassistent wordt er vooral een bijdrage verwacht van:

- Adviseur RO
- Adviseur Economie
- Stedenbouwkundige
- Verkeerskundige
- Adviseur Wonen
- Adviseur Duurzaamheid
- Adviseur Leefomgeving
- Adviseur Communicatie
- Adviseur Planeconomie

Voor aankomende fase is berekend dat er in totaal ongeveer 3600 uur gevraagd wordt van de organisatie met een uurtarief van € 110,00

Daarnaast dienen er meerdere adviezen/producten gerealiseerd te worden te weten:

- Stedenbouwkundige bouwstenen en uitwerking ruimtelijk raamwerk
- Advies Omgevingsplan
- Inventarisatie en advies Energieplan
- Verkeerstechnisch Advies/Kruispuntontwerp
- Juridisch Advies (intentieovereenkomst)
- P.M. Onderzoeken

De benodigde kosten hiervoor worden in onderstaande raming weergegeven.

Raming Fase stedenbouwkundige bouwstenen Baanderij Leiderdorp	
Kosten externen	
Stedenbouwkundig bureau en landschap	75.000
Advies verkeersafwikkeling/schetsplan Rietschans-Touwbaan	15.000
Advies energieplan en verduurzaming	30.000
Advies omgevingsplan	5.000
Juridisch advies intentieovereenkomst	10.000
P.M. onderzoeken	7.500
Onvoorzien	
Onvoorzien	14250
Totaal	156.750

Samen met de ambtelijke kosten levert dit een bedrag op van € 555.000,- voor de volgende fase.