

Bijlage 4

Project: uitbreiding begraafplaats en ontwikkelingsvisie van het omliggend gebied

Notitie plannen en ontwikkelingen omgeving begraafplaats

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 ontwikkelingsvisie voor het omliggende gebied. Ontwikkelingen in de directe omgeving van de begraafplaats (zoals ontwikkelingen in zorgsector, de geplande aanleg van Parallelweg, de ontwikkelingen rondom snelweg A4 en het projectgebied W4) vormden de aanleiding daarvoor. Als plangebied is globaal uitgegaan van het kwadrant dat zich bevindt tussen de Hoogmadeseweg, Simon Smitweg, Rijksweg A4/Parallelweg en de zwembadlocatie (Ericalaan).

Het resultaat van de studie is het rapport "Ontwikkelingsvisie voor de begraafplaats en omgeving" van mei 2007. Ten behoeve van de besluitvorming over de studie en het vervolg door B&W en raad is de voorliggende notitie opgesteld. Uit de globale stedenbouwkundige studie blijkt namelijk 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. Deze notitie brengt daarom beknopt en kwalitatief in beeld welke (andere) programmatische wensen/eisen en beleid bij de gemeente en andere instanties in of in relatie tot het gebied bestaan, voor zover op dit moment bekend. Ook wordt kort geschetst welke plannen en ontwikkelingen zich in de omgeving van de begraafplaats zich voordoen dan wel die mogelijk een relatie met het gebied hebben. Daarbij is naar een groter gebied gekeken dan het plangebied van Urbis. Het "studie"gebied omvat een uitbreiding ten noorden van het plangebied (gebied tussen Simon Smitweg en Persant Snoepweg; locatie van ziekenhuis en Medisch Kleuterdagverblijf) en ten westen (gebied tussen Hoogmadeseweg en Persant Snoepweg; locaties Leythenrode en Plantage). De plannen en ontwikkelingen in het studiegebied kunnen namelijk zowel ruimtelijk als functioneel heel goed in samenhang met de ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied worden gezien.

De conclusie is dat een nadere studie om tot een ontwikkelingsvisie voor het gebied rondom de begraafplaats te komen wenselijk is. Aan het einde van deze notitie wordt een kort plan van aanpak daarvoor geschetst.

2. Programmatische wensen/eisen en beleid voor wonen, zorg en welzijn

De gemeente heeft ten behoeve van de eigen inwoners, de regio en diverse organisaties wensen en verplichtingen op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Ook heeft zij een rol bij het accommoderen van deze functies en voert zij- veelal na samenspraak met de regio Holland Rijnland- beleid daarvoor op deze beleidsterreinen.

Op 3 juli 2006 is door de raad het visiedocument wonen, zorg en welzijn vastgesteld. Hierin is de volgende visie vastgelegd: De gemeente Leiderdorp wil burgers in alle fasen van hun leven de mogelijkheid bieden om zelfstandig te blijven wonen in hun eigen woonomgeving door te streven naar levensloopbestendige wijken. De toegankelijkheid en bereikbaarheid van zorg- en welzijnsdiensten (haaldiensten) wil de gemeente bevorderen door te streven naar een spreiding van deze voorzieningen over de hele gemeente, waarbij de (toekomstige)

Bijlage 4

Project: uitbreiding begraafplaats en ontwikkelingsvisie van het omliggend gebied

bevolkingssamenstellingen van de verschillende wijken (Noordoost, Noordwest en Zuid) leidend is.

Gekozen is voor de volgende beleidskeuzen:

Op terrein van wonen:

- Het verplicht stellen van het Woonkeur label (het basispakket inclusief het pluspakket politiekeurmerk veilig wonen) voor alle nieuw te bouwen woningen, waardoor elke woning in ieder geval geschikt is voor senioren en eenvoudig aan te passen bij een eventuele toekomstige zorgbehoefte, waarvan alleen gemotiveerd kan worden afgeweken;
- Het ontwikkelen van een woningclassificatiesysteem op wijkniveau en gerelateerd aan de bevolkingsopbouw;
- Voor aanpassing van de bestaande woningvoorraad kiest de gemeente zoveel mogelijk voor groeps- of clustergewijze aanpassing van woningen boven (dure) individuele woningaanpassing via de WVG;
- De gemeente gaat op korte termijn starten met het onderzoek naar een geschikte locatie voor een tweede woonzorgcomplex (dit is ook opgenomen in het bestuursakkoord van het college);
- Voor zowel de extramurale als de intramurale woonzorgvoorzieningen vindt nauwe samenwerking plaats met de regio.

Op het terrein van welzijn:

- De gemeente streeft ernaar dat in de wijken Noordoost, Noordwest en Zuid toegankelijke (gemeenschaps)voorzieningen zijn waar burgers elkaar kunnen ontmoeten en waar recreatieve en culturele activiteiten plaatsvinden (keuze centrale en decentrale voorzieningen);
- Er wordt een inventarisatie gemaakt van de huidige en gewenste spreiding van welzijns- en zorgvoorzieningen over de wijken in de gemeente (plattegrond);
- De gemeente voert de regie en stimuleert de voorzieningen die het mogelijk maken dat burgers zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen;
- Er wordt een platform welzijn, zorg en wonen opgericht met als doel vergroting van de kwaliteit en samenhang van de welzijns-, zorg- en woonvoorzieningen.

Regionale afspraken voor wonen, zorg en welzijn

In Holland Rijnland is onlangs een convenant ondertekend waarin is afgesproken dat regionaal een aantal zaken op dit gebied worden onderzocht/uitgewerkt tot meer concrete prestatieafspraken wonen, zorg en welzijn.

3. Plannen en ontwikkelingen in de omgeving van de begraafplaats

Voor een groot aantal delen in het plangebied van de studie van Urbis bestaan harde en zachte plannen en/of spelen diverse ontwikkelingen. Dat geldt ook voor het aangrenzende gebied, rond de Simon Smitweg (ten noorden van het plangebied) en aan de andere zijde (ten westen) van de Hoogmadeseweg. Deze plannen en ontwikkelingen zijn op de bijgevoegde plattegrond aangegeven. Hieronder worden ze kort beschreven.

Bijlage 4

Project: uitbreiding begraafplaats en ontwikkelingsvisie van het omliggend gebied

Parallelweg

De aanleg van deze weg, parallel aan de A4, biedt enorme kansen voor de ontwikkeling en verbetering van de kwaliteit van het gebied.

De Hoogmadeseweg wordt ontlast van doorgaand verkeer, waardoor de kwaliteit van de omgeving rondom die weg toeneemt. De Parallelweg zelf zorgt voor een aanzienlijke verbetering van de toegankelijkheid van het gebied en de doorstroming van het verkeer. De locatie is niet alleen goed bereikbaar, ook de ligging is bijzonder: vlak naast de A4, in het verlengde van de (nieuwe) hoogwaardige bedrijvenlocatie Vierzicht en in een groene en waterrijke omgeving (begraafplaats en uitbreiding). Daarmee biedt dit gebied volop kansen voor nieuwe ontwikkelingen en invullingen die goed passen in en bij de omgeving.

Gemeentewerf/brandweer

Beide publieke instanties trachten een langetermijnhorizon te ontwikkelen voor de huisvesting. Vanuit de gemeentewerf kan gesteld worden dat men het wenselijk acht om te komen tot een herschikking van de werf ten behoeve van een efficiënter logistiek proces. Indien dit gepaard zou gaan met een relocatie van de huisvesting wordt dit als aanvaardbaar geacht.

De brandweer staat eveneens positief neutraal tegenover een toekomstige verplaatsing, met dien verstande dat zorg besteed moet worden aan het programma van eisen en geografische ligging die gunstig moet voor de geldende uitruktijden.

Medisch Kleuterdagverblijf en Rijnlandziekenhuis

Voor deze locaties heeft Burgfonds BV een plan ontwikkeld op initiatief van Cardea en Alatus. Het betreft woningbouw op het terrein van Cardea (MKD) en 3 torens met zorgappartementen op het terrein van het ziekenhuis.

Rijnlandziekenhuis

Voor deze locatie heeft Residentie Vastgoedontwikkeling op initiatief van Alatus een plan ontwikkeld. Dit plan 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 omgebouwd tot een zorghotel.

Doesmeer

Dit pand is in eigendom van de gemeente. Het gebouw komt op termijn vrij. Wanneer precies is afhankelijk van:

- De oplevering van het Sociaal Cultureel Centrum voor de verhuizing van het Leiderdorps Museum (gepland voor zomer 2008) en Toverlei;
- De oplevering van het WoZoCo aan de Cor Gordijnsingel voor verhuizing van Pluspunt naar locatie 't Keerpunt, gepland medio 2010.
- De oplevering van Brede School Oude Dorp voor de Kastanjelaanschool (als de RO-procedure niet verder vertraagt is oplevering op zijn vroegst in 2009)
- En het is mogelijk dat de lokalen in Doesmeer ingezet kunnen worden als tijdelijke onderwijshuisvestingslocatie voor een van de scholen die naar de Brede School West gaan.
- De schoolarts verhuist naar het Centrum voor Jeugd en Gezin in de Brede School West (2010/2011), maar zal indien hij lange tijd de enige huurder in Doesmeer is, tijdelijk elders moeten worden ondergebracht.

Verpleeghuis Leythenrode

Bijlage 4

Project: uitbreiding begraafplaats en ontwikkelingsvisie van het omliggend gebied

Voor deze locatie bestaat een plan van Residentie Vastgoedontwikkeling, op initiatief van Alatus.

Het plan bestaat uit het ombouwen van de woonflat van Leythenrode tot aanleunwoningen, primair voor mensen waarvan bijv. de partner in het verpleeghuis verblijft.

Plantage

Deze locatie is aangekocht door de gemeente. De tennishal en -velden worden gesloopt en daarvoor in de plaats komen in 90-100 nieuwe woningen. Eerst moet nog archeologisch onderzoek worden gedaan.

Dit plan valt onder het W4-exploitatiegebied.

Ranzijn

De eigenaar wil het huidige pand slopen en nieuw bouwen. Eerder heeft het bedrijf naar een geschikte locatie elders in Leiderdorp gezocht, maar niet gevonden.

In de nieuwe situatie is de wens de entree aan de Parallelwegzijde te leggen. De verwachting bestaat dat na de aanleg van de Parallelweg in 2008 een concreet bouwplan wordt ingediend.

Zwembad De Does

Aan Sportfondsen is 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 projectleider bij dit project. De taak van de gemeente is om stimulerend te zijn hierbij en te trachten samenhang in het hele gebied te waarborgen.

Zwembadlocatie

Deze ontwikkelingslocatie is van de gemeente. Het plan bestaat uit de ontwikkeling van twee bedrijfskavels van ca 1000 en 2200m² met bebouwing in meerdere lagen. De planvorming ligt al geruime tijd stil, mede in afwachting van de beslissing in de gerechtelijke procedure rond de Brede School. Ook is er voor deze locatie een particulier verzoek ingediend voor ontwikkeling van een supermarkt.

Deze plannen en ontwikkelingen kunnen aanzienlijke kansen bieden en impact hebben op de kwaliteit van de (directe)omgeving en de toekomst van het gebied. Op dit moment geldt dat diverse plannen en ontwikkelingen niet passen in het huidige en (ontwerp)bestemmingsplan W4 of dat gemeente nog geen beleid heeft ontwikkeld dan wel een standpunt heeft bepaald. Zij vragen daarom een gemeentelijke visie op de ontwikkeling van de deelgebieden als ook een integrale toekomstvisie voor het gehele gebied.

4. Overige plannen en ontwikkelingen

Buiten de onder 3 genoemde ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in het gebied zelf, bestaan bij de gemeente en andere instanties 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. Hierover is onlangs brainstormend gesproken met de betrokken woningbouwvereniging (AWL) en zorginstellingen. Een vijftal basisdocumenten zullen als basis gaan dienen voor de planontwikkelingen voor dit 2^e WoZoCo, namelijk:

Bijlage 4

Project: uitbreiding begraafplaats en ontwikkelingsvisie van het omliggend gebied

- Het masterplan (een demografische analyse per wijk in Leiderdorp) dat Tricare (samenwerkingsverband van zorginstellingen Alatus, Zorgkompas en Stichting Thuiszorg Groot Rijnland) momenteel ontwikkelt;
- De regionale woonvisie
- De visie van de AWL 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. De keuze van een locatie voor een 2^e WoZoCo heeft namelijk gevolgen voor het voorzieningenniveau in andere delen van de gemeente. Op dit moment bevinden wij ons nog in de inventariserende fase. Mogelijk kan een geschikte locatie voor de 2^e WoZoCo in het plangebied worden gevonden. Daarnaast wordt door de AWL onderzocht of de locatie Brittensteijn in potentie ook geschikt is voor het realiseren van een 2^e WoZoCo.

VSO-ZMOKschool (Touwbaan)

Op dit moment is de Leo Kannerschool gehuisvest in een pand aan de Touwbaan. Dit is een behoorlijk dure locatie die de gemeente huurt. In de 2^e helft van 2007 zal duidelijk worden hoe de huisvesting van deze school er in de toekomst uitziet. Blijft het huur, wordt het pand aan de Touwbaan gekocht, is herhuisvesting in een ander reeds bestaand pand mogelijk, of is nieuwbouw een optie? In dit laatste geval zal in het plangebied een locatie vrijgehouden kunnen worden.

Brede scholen

De verschillende voorzieningen in de Leiderdorpse wijken op gebied van welzijn, zorg en specifiek voor de buurtcentra, moeten in samenhang worden bekeken met nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. Momenteel worden er twee brede scholen ontwikkeld. Zoals het er nu naar uitziet krijgt Brede School West het concept van Centrum voor Jeugd en Gezin. Dit betekent dat deze school een functie voor de buurt en wellicht breder gaat krijgen. Voor Brede School Oude Dorp is geen inhoudelijk concept gemaakt. Maar een dergelijke multifunctionele accommodatie zal zeker een buurtfunctie ontwikkelen en voorzien in een behoefte.

Oraniegalerij

De toekomst van dit buurtwinkelcentrum als dagelijkse voorziening is zeer onzeker. De winkeliers hebben het Hoofd Bedrijfschap voor de Detailhandel onderzoek laten verrichten naar de huidige situatie en mogelijke ontwikkelingsrichtingen voor het winkelcentrum. Het draagvlak voor het centrum is met ca 4000 inwoners nog redelijk. Het aanbod is echter niet langer compleet en met name de huidige supermarkt is te klein in omvang en assortiment om als drager van het winkelcentrum te kunnen functioneren. De omgeving laat een vergroting van het centrum op de huidige locatie niet of onvoldoende toe. Gemeente en winkeliers zullen op korte termijn de uitkomst van het onderzoek en hun conclusies over de toekomst van het winkelcentrum met elkaar bespreken. In vervolg daarop zal de gemeente een definitief besluit over het verzoek tot vestiging van een supermarkt op de zwembadlocatie kunnen nemen.

Louise de Coligny

Deze kleine woningen, oorspronkelijk gelabeld als woningen voor senioren, zijn eigendom van Beukering. Op dit moment is bekend, dat de eigenaar voorsnog geen herontwikkeling van deze locatie voor ogen staat. De woningen worden nu veelal – al dan niet gemeubileerd/gestoffeerd- verhuurd aan starters op de woningmarkt. Bij het onlangs gestarte inventariserend onderzoek naar locatie voor een 2^e WoZoCo is deze locatie ook genoemd als

Bijlage 4

Project: uitbreiding begraafplaats en ontwikkelingsvisie van het omliggend gebied

een mogelijke plek daarvoor. Een 2^e WoZoCo op deze plek zou een positieve impuls kunnen betekenen voor de (voorzieningen in de) omgeving, zoals de Oranjegalerij.

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 in 2007 nader te verkennen welke kansen er zijn om de gezondheidszorg als economische sector verder te versterken. In deze verkenning 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 Alatus, 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.

5. Conclusies en aanbevelingen

In de directe omgeving rondom de begraafplaats 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 ontwikkeling en functionele invulling van het gebied met zich mee te brengen. Opgemerkt moet worden dat mogelijke ontwikkelingen in dit gebied altijd getoetst zullen moeten worden op verkeersaantrekkende werking en op mogelijke gevolgen voor luchtkwaliteit en geluid.

Stedenbouwkundig onderzoek van Urbis toont aan dat in het gebied fysiek ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen. Voor diverse plannen en ontwikkelingen geldt echter dat zij niet in het huidige en (ontwerp)bestemmingsplan W4 passen of dat gemeente nog geen beleid heeft ontwikkeld dan wel een standpunt heeft bepaald.

Daarnaast heeft de gemeente ook een grondpositie in het gebied. Het is van belang om daar ook naar de toekomst toe op een verstandige wijze mee om te gaan.

Bijlage 4

Project: uitbreiding begraafplaats en ontwikkelingsvisie van het omliggend gebied

Om deze redenen wordt dan ook voorgesteld een studie te laten verrichten naar een integrale ontwikkelingsvisie voor het gehele gebied.

Planning

De studie kan van start gaan nadat de raad het krediet daarvoor beschikbaar heeft gesteld. Eerst zal een projectopdracht en startnotitie worden gemaakt. Deze worden in het derde kwartaal aan B&W voorgelegd. De studie kan dan in het vierde kwartaal van start gaan. De looptijd van de studie zal naar verwachting ca 6 maanden bedragen.

Globaal plan van aanpak

1. stel een projectopdracht voor het ontwikkelen van een integrale ontwikkelingsvisie voor het gebied op
2. maak een startnotitie
3. laat de projectopdracht en de startnotitie vaststellen door het college
4. inventariseer de programmatische eisen en wensen van de gemeente
5. inventariseer de programmatische eisen en wensen van andere relevante partijen
6. onderzoek mogelijke andere ontwikkelingen in het gebied
7. beoordeel globaal de haalbaarheid van de gemeentelijke en andere plannen en ontwikkelingsmogelijkheden in het gebied
8. verken de verschillende mogelijkheden voor de gemeente om te sturen op de gewenste ontwikkelingen voor het gebied
9. stel een integrale ontwikkelingsvisie voor het gebied en een uitvoeringsstrategie op
10. laat de visie en de strategie vaststellen door de raad

Afdeling Beleid & Projecten

Joke Boot

30 mei 2007