

Plannen voor het Centrumplein van Leiderdorp

Aanbieding eindproducten projectgroep Centrumplein aan de Raad van Leiderdorp
Auteur Ir. Ad de Regt (onafhankelijk procesbegeleider)
Datum: 8 mei 2007

1. Het resultaat

Hierbij ontvangt u het resultaat van de opdracht van het college van B&W aan onze projectgroep "Centrumplein". Dit resultaat bestaat uit een pakket van drie onlosmakelijk met elkaar verbonden plannen, te weten:

- A. Schetsplan Centrumplein met toelichting (bijlage 1)
- B. Verkeersmaatregelen rondom Winkelhof (bijlage 2)
- C. Plan van aanpak Parkeer- en vuiloverlast rondom Winkelhof (bijlage 3)

2. De aanleiding

Op 29 augustus 2006 ontving u het voorstel om in te stemmen met het plan van aanpak met betrekking tot de planvorming voor het Centrumplein. Hierin stonden tevens de aanleiding en de geschiedenis van het plan vermeld, dat ik daarom als bekend veronderstel.

Bij dit voorstel was een set uitgangspunten gevoegd waarmee u op 11 september 2006 hebt ingestemd. Daarop heb ik een consultatieronde gehouden langs de belangrijkste stakeholders en gevraagd of zij binnen deze randvoorwaarden wilden meewerken aan het gezamenlijk opstellen van een schetsplan. Daartoe bleken enkele partijen slechts bereid indien de uitgangspunten enigszins aangepast zouden worden. De belangrijkste wijziging was daarbij dat het aantal sociale woningen op 35-60 gesteld zou worden en dat de zoekruimte bovendien niet beperkt zou worden tot "de overzijde van de Engelendaal" maar het gehele plangebied zou kunnen betreffen. In uw bijeenkomst van 18 december 2006 heeft u met deze aangepaste uitgangspunten (zie bijlage 4) ingestemd.

3. Proces van de projectgroep

In september 2006 is door mij een projectgroep geformeerd waarin de belangrijkste stakeholders wilden participeren en die bereid waren om gezamenlijk een schetsplan te maken met het streven dat binnen de uitgangspunten van de Raad te doen.

Vertegenwoordigers van de volgende partijen vormden gezamenlijk deze projectgroep: gemeente Leiderdorp, bewonersvereniging OVC, bewoners Vogelwijk, bewoners VVE Statendaalder, Wereldhave en de winkeliersvereniging Winkelhof.

In een twaalfstal bijeenkomsten heeft de projectgroep met volle inzet, veel creativiteit en in een open dialoog gewerkt aan het schetsplan. Daarbij hadden alle partijen ook zelf uitgangspunten en belangen die in de eerste bijeenkomsten uitvoerig in beeld gebracht zijn.

De projectgroep besloot ondersteuning te vragen van EGM Architecten en Goudappel Coffeng omdat deze bureaus goed in de problematiek waren ingevoerd. Deze hebben vooral hun vakmanschap ingebracht en ook tal van suggesties gedaan, maar het was de

projectgroep die hen de opdrachten gaf en die de belangrijkste keuzen heeft gemaakt. Daarmee voelt de projectgroep zich ook verantwoordelijk voor het eindresultaat. Tijdens de twee ontwerpessies in december 2006 heeft de groep getracht niet alleen aan de uitgangspunten van de gemeente, maar aan alle door de deelnemers ingebrachte belangen tegemoet te komen. Dit is ook de essentie van de stakeholdersmethode.

Daarbij werden enkele lastige en bijna onoplosbaar geachte tegenstellingen overbrugd (zoals de hoogteligging van het plein). Maar voor het vinden van een geschikte locatie voor de sociale woningen lukte dat ondanks de vele en intensieve pogingen niet. In de brief van 12 april 2007, waarin u voor de informatieavond bent uitgenodigd, heeft de projectgroep u reeds ingelicht over ons verzoek om uitgangspunt 1b (sociale woningbouw) daarom te mogen schrappen. Voor de argumentatie wordt verwezen naar de inhoud van deze brief (bijlage 5).

Vervolgens heeft de projectgroep geconstateerd dat het nodig is om aan het schetsplan Centrumplein ook een plan Verkeersmaatregelen en een Plan van aanpak parkeer- en vuiloverlast rondom Winkelhof toe te voegen. De noodzaak daarvan volgde direct uit de belangeninbreng van met name de bewonerspartijen aan het begin van het proces. Zij constateren namelijk dat de huidige verkeersafwikkeling reeds problematisch is en dat een verslechtering van deze situatie als gevolg van de uitbreiding van het winkelcentrum, hoe gering ook, niet aanvaardbaar is. Het zelfde geldt voor de overlast door foutparkeerders, vuil en hangjongeren. Daarom is de toevoeging van deze beide plannen onlosmakelijk verbonden aan de uitbreiding van Winkelhof.

Ten aanzien van de parkeersituatie ná de uitbreiding van Winkelhof heeft de projectgroep op basis van het rapport "Parkeeronderzoek Centrumplein" (zoals opgesteld door het bureau Via d.d. 21 april 2006) er vertrouwen in dat de parkeersituatie afdoende opgelost zal worden. Uit dit rapport, waar uit gegaan is van de landelijke CROW-parkeernormen, blijkt enerzijds dat in de huidige situatie deze normen behaald worden en anderzijds dat de gemeente Leiderdorp in de nieuwe situatie streeft naar een verzwaring ten opzichte van deze landelijke normering.

4. Paralleltraject voor gemeentehuis

In een parallel traject heeft de gemeente contact opgenomen met de eigenaar van Statenhof voor de huisvesting van het ambtenarenapparaat. De gemeente heeft de projectgroep gemeld dat hiervoor een offerte is uitgebracht, waarbij echter een voorbehoud is gemaakt ten aanzien van de vereiste verplaatsing van enkele zittende bedrijven. De projectgroep kan de Statenhof vooralsnog echter beschouwen als een mogelijke locatie voor herhuisvesting zoals bedoeld in uitgangspunt 3. Voor de projectgroep is duidelijk dat in dit paralleltraject nog diverse zaken onderzocht moeten worden en ook het door de eigenaar van Statenhof gemaakte voorbehoud vormt een risicofactor. Op basis van de huidige informatie meent de projectgroep te mogen concluderen dat de huisvesting van medewerkers in de Statenhof in principe tot de mogelijkheden behoort.

Voor de raadzaal en de gemeentewinkel bleek geen reële mogelijkheid in de Statenhof te zijn, zodat beide een plek hebben gekregen op het winkelcomplex, waarbij er sprake is van een geringe afstand tussen front- en backoffice.

5. Budgetneutraal

De gemeente en Wereldhave hebben ieder voor zich en gezamenlijk een globale verkenning gedaan naar de budgetneutraliteit. Daarbij is nog geen definitieve verdeling van de kosten tussen deze partijen afgesproken. De projectgroep ziet dat als een onderhandeling tussen deze partijen in een latere fase en gaat af op hun signaal dat het plan budgetneutraal gerealiseerd kan worden als de sociale woningbouw komt te vervallen. Als dat niet het geval is moet er een dure ondergrondse parkeergarage op de hoek van de Vogelwijk komen, waardoor er sprake zal zijn van een negatief saldo ter grote van de kosten van deze parkeergarage (schatting min. €1,5 miljoen). In onze brief van 12 april hebben we reeds aangegeven dat onze voorkeur hiernaar (mede om andere redenen) niet uitgaat.

6. Verkeersmaatregelen dringend nodig

De inhoud van de drie gemaakte plannen zoals vermeld onder punt 1, kunt u vinden in de toelichting zoals vermeld in de bijgevoegde plannen (bijlage 2,3 en 4). Wat de te nemen ‘Verkeersmaatregelen rondom Winkelhof’ betreft, wil de projectgroep u echter attenderen op een bijzondere situatie die haar heeft verrast. Uit de berekeningen van Goudappel Coffeng kwam naar voren dat er nu, zoals iedereen dat ook ervaart, sprake is van een zeer slechte afwikkeling van het verkeer rondom de Winkelhof. Dit veroorzaakt veel ergernis bij de bevolking. Dit kan echter drastisch (met 80 à 90%) worden verbeterd als de bestaande verkeerslichtinstallaties worden vervangen door capaciteitsafhankelijke installaties, gecombineerd met de aanleg van een aantal extra opstelstroken voor afslaand verkeer. De uitbreiding van de Winkelhof heeft op deze afwikkeling relatief weinig invloed en ook kunnen de werkzaamheden daar relatief onafhankelijk van worden uitgevoerd.

Mede om deze reden wil de gemeente de kosten van deze verkeersmaatregelen ook niet toerekenen aan het plan voor het Centrumplein.

En om dezelfde reden wil de projectgroep een beroep doen op de gemeente om deze maatregelen op zo’n kort mogelijke termijn ter hand te nemen. De projectgroep denkt dat daarmee veel goodwill en vertrouwen gewonnen kan worden bij de bevolking.

7. Informatiebijeenkomst voor bevolking

De projectgroep was er zich goed van bewust dat de rest van de bevolking ook nog ideeën zou kunnen hebben over de inrichting van het centrumgebied en de verkeers- en parkeermaatregelen. De projectgroep wilde deze waar dat maar enigszins mogelijk was in haar plannen betrekken. Daarom zijn de ruim 150 aanwezigen op de informatieavond van 24 april expliciet uitgenodigd om met zowel “steunbetuigingen” als “verbetervoorstellen” te komen. Hieraan is in ruime mate gevolg gegeven. Veel van deze ideeën zijn in de plannen verwerkt en een overzicht van de wijze van verwerking is op de website van het Centrumplan als verantwoording vermeld. U treft het stuk aan als bijlage 6. Er staan ook voorstellen in dit stuk die buiten de bevoegdheid van de projectgroep liggen en waarvan we hebben aangegeven deze aan u kenbaar te maken.

8. Participatie in vervolgtraject

De projectgroep heeft voor zover dat in haar vermogen lag naar eigen mening zo goed mogelijk aan de opdracht van het college voldaan en een plan gerealiseerd waarin het centrum van de gemeente ook in de toekomst aantrekkelijk kan blijven. Zij realiseert zich dat het om een globaal plan gaat dat nog verder uitgewerkt moet worden in een

zogenaamd voorontwerpplan en waarvoor ook een wijziging van het bestemmingsplan nodig is.

Daarbij komen nog tal van zaken aan de orde die de belangen van de betrokken stakeholders direct blijven raken, waardoor zij toch bij deze verdere uitwerking betrokken willen blijven. De projectgroep verzoekt de gemeente dan ook om in deze vervolgfase als advies/bewakingsgroep te kunnen blijven functioneren. Daarbij wordt gedacht aan een frequentie van één bijeenkomst per 3 à 4 maanden.

9. Voorstel aan de Raad

- A. Goedkeuring van het Schetsplan Centrumplein, waarbij de op kaart aangegeven locatie voor de sociale woningen (en daarmee uitgangspunt 1b) komt te vervallen.
- B. Goedkeuring van de Verkeersmaatregelen rondom Winkelhof. Daarmee op zo'n kort mogelijke termijn te beginnen.
- C. Goedkeuring aan het Plan van aanpak Parkeer- en vuiloverlast rondom Winkelhof. De belangrijkste daarin genoemde maatregelen worden nog dit jaar uitgevoerd.
- D. Voortbestaan van de projectgroep als advies/bewakingsgroep bij de uitwerking in de volgende fase.