

ingestemd met een aanpassing van deze uitgangspunten op voorstel van de projectgroep Centrumplein (de stakeholders) (zie bijlage 4). De projectgroep heeft na maanden intensief werken een schetsplan ontwikkeld wat de goedkeuring van alle stakeholders heeft. Het schetsplan voldoet echter niet aan de door u gestelde uitgangspunten, wel heeft de projectgroep een breed gedragen alternatief ontwikkeld. In bijlage A treft u het voorstel voor de raad van de projectgroep Centrumplein aan.

Dit voorstel is op 24 april in de Muzenhof gepresenteerd aan alle belangstellenden. Daarnaast heeft op 3 juli een informatieve avond voor uw commissie- en raadsleden plaats gevonden.

2 **Beoogd effect***

Een breed gedragen plan, binnen de kaders van de raad, voor het Centrumplein met daarbij uitbreiding van de Winkelhof, herhuisvesting van het gemeentehuis en aanpak van de huidige parkeer- en vuiloverlast rondom de Winkelhof.

3 **Argumenten**

1. Instemmen met variant 2: het schetsplan Centrumplein met uitzondering van de woningbouwlocatie (zie bijlage 1)

1.1. Het past nagenoeg binnen de door de raad gestelde uitgangspunten (zie bijlage B): variant zonder woningbouw heeft de voorkeur (uitgangspunt 6 budgetneutraliteit dan haalbaar).

Zoals bijlage B weergeeft is aan nagenoeg alle uitgangspunten van de raad voldaan.

Voor het schetsplan zijn twee varianten mogelijk, echter bij beide varianten wordt niet aan alle uitgangspunten voldaan.

- Variant 1: met sociale woningbouw, zonder budgetneutraliteit

Om op de woningbouwlocatie in voldoende parkeerplaatsen voor zowel de huidige als de nieuwe bewoners te voorzien, dient ondergronds geparkeerd te worden. Ondergronds parkeren drijft de kosten op en levert een totaal tekort op van ca. 1,2 miljoen euro. Het gestelde uitgangspunt budgetneutraliteit is dan dus niet haalbaar.

- Variant 2: budgetneutraal plan, zonder sociale woningbouw

Uit de berekeningen en gesprekken tussen Wereldhave en gemeente is gebleken dat budgetneutraliteit haalbaar is, als ingestemd wordt met het laten vervallen van het uitgangspunt sociale woningbouw. In dat geval is de dure ondergrondse parkeergelegenheid namelijk niet noodzakelijk en kan voorzien worden in parkeren op maaiveldniveau.

1.2. Variant zonder woningbouw heeft draagvlak projectgroep stakeholders (zie bijlage A).

De raad heeft als uitgangspunt gesteld dat volgens een participatieve methode tot een plan met een breed draagvlak gekomen moest worden (uitgangspunt 7). Het plan is volgens de stakeholdersmethode ontwikkeld met alle relevante stakeholders/belanghebbenden (Wereldhave, bewonersvertegenwoordigers (OVC, VVE Staten-daalder, Vogelwijk), winkeliersvereniging en de gemeente zelf).

1.3. Vervallen woningbouw levert draagvlak bewoners Vogelwijk op.

Het uitgangspunt van 35-60 sociale woningen was moeizaam in te vullen. In het schetsplan is de woningbouw uiteindelijk na een stemming in de projectgroep gesitueerd op de 'minst slechte locatie' (overzijde Engelendaal/hoek Vogelwijk). Het gevolg was dat de vertegenwoordiger van de Vogelwijk zich heeft terug getrokken uit de projectgroep. Door het laten vervallen van deze woningbouwlocatie krijgt het schetsplan weer het draagvlak van de Vogelwijkbewoners.

1.4. Vervallen woningbouw levert geen problemen op voor regionale bouwafspraken.

Het laten vallen van het uitgangspunt woningbouw levert geen probleem op voor de regionale woningbouwopgave. De woningbouw is namelijk niet meegenomen voor de bouwopgave tot en met 2009. Voor de periode na 2010 is het Centrumplein wel als mogelijke inbreidingslocatie opgegeven, echter hier zijn nog geen afspraken over vast gelegd. Het levert in dit kader dan ook geen probleem op om het uitgangspunt van sociale woningbouw te laten vervallen.

1.5. Schetsplan voldoet in belangrijke mate aan doelstellingen masterplan.

Door realisering van variant 2 wordt in belangrijke mate voldaan aan de doelstellingen zoals opgenomen in het Masterplan Centrum Leiderdorp, zoals een levendig centrum en een verbeterd winkelgebied.

2. Gebouw de Statenhof te beschouwen als mogelijkheid voor huisvesting van de backoffice, met de kanttekening dat de definitieve beslissing genomen wordt als het onderzoek naar andere huisvestingsvarianten is afgerond.

2.1. De locatie van het oude gemeentehuis is nodig in verband met de uitbreiding van de Winkelhof.

2.2. Huisvesting backoffice in Statenhof voldoet aan de door de raad gestelde uitgangspunt 3.

2.3. De Statenhof kan voldoen aan de huisvestingseisen die gesteld worden aan de backoffice.

Op basis van het coalitieakkoord wordt gestreefd naar een gemeentelijke herhuisvesting in het bestaande centrumgebied. Primair wordt daarbij gekeken naar de bestaande kantoorhuisvesting voor de backoffice in het pand de Statenhof en een nieuw te realiseren frontoffice en raadzaal als onderdeel van het nieuwe deel van Winkelhof, e.e.a. zoals weergegeven in het schetsplan. De aanbieding van de eigenaar van het pand Statenhof biedt concrete aanknopingspunten voor het welslagen van de onderhandelingen. Deze combinatie voldoet tevens aan de wens van een geringe afstand tussen front- en backoffice. Volgens de architect is het technisch mogelijk om een fysieke verbinding tussen front- en backoffice tot stand te brengen, ook de eigenaar van de Statenhof staat hier welwillend tegenover (zie kanttekeningen).

2.4. Flexibiliteit in de te huren oppervlakte in de Statenhof

Indien het gemeentelijk apparaat in de toekomst minder vierkante meters nodig mocht hebben, dan is dit flexibel te regelen.

3. Instemmen met Plan van aanpak huidige parkeer- en vuiloverlast rondom Winkelhof (zie bijlage 3)

3.1. Plan is met omwonenden ontwikkeld en kan dus rekenen op groot draagvlak

Samen met een viertal bewoners van de Omwonendenvereniging Centrumplein (OVC) is een plan van aanpak opgesteld, waarbij gekeken is naar de wensen en mogelijkheden.

3.2. Voor de OVC is uitvoering van het Plan van aanpak een harde voorwaarde om akkoord te gaan met het schetsplan.

De omwonenden kampen al jaren met problemen. Het plan van aanpak en uitvoering hiervan op korte termijn, is voor hen een harde voorwaarde om akkoord te gaan met het schetsplan (dit geldt ook voor de verkeersmaatregelen, zie beslispoint 4, dit project wordt dit jaar apart opgepakt).

Een aantal zaken uit het plan van aanpak zullen nader worden uitgewerkt. Uitvoering van handhaving van de politie en de hiermee samenhangende eventuele input van een boa, zijn zaken die mogelijk niet in 2007 te realiseren zijn. De andere zaken in het plan van aanpak kunnen dit jaar gerealiseerd worden.

3.3. Kosten worden gedekt uit project Centrumplein.

Met Wereldhave worden momenteel gesprekken gevoerd om tot een verdeelsleutel van de kosten van het Plan van aanpak te komen.

4. In te stemmen met de door Goudappel Coffeng voorgestelde verkeersmaatregelen rond het Centrumplein om deze te betrekken bij het verkeersproject dat dit jaar opgestart wordt.

4.1. Zo wordt ondanks de toenemende verkeersdruk gezorgd voor een efficiënte doorstroming op de Engelendaal en omgeving rondom de Winkelhof nu en in de toekomst.

4.2. Volgens het onderzoeksrapport van verkeersbureau Goudappel Coffeng dienen maatregelen genomen te worden om ook in 2016 in een efficiënte, goede verkeersafwikkeling te kunnen voorzien.

Onderzoek door Verkeersbureau Goudappel Coffeng heeft uitgewezen dat de komende jaren een grote autonome toename van gemotoriseerd verkeer is te verwachten. Slechts een klein aandeel van de toename is toe te rekenen aan de plannen voor het Centrumplein met daarbij de uitbreiding van de Winkelhof.

De projectgroep Centrumplein ziet graag dat er op korte termijn verkeersmaatregelen genomen gaan worden, zoals voorgesteld door verkeersbureau Goudappel Coffeng. De automobilist ervaart namelijk nu al lange wachttijden bij de verkeerslichten op de Engelendaal rondom de Winkelhof. Omwonenden zijn zeer sceptisch over het succes van de verkeersmaatregelen. Door maatregelen op korte termijn te nemen en het resultaat dus voor de automobilist/omwonenden merkbaar wordt, zullen ze positiever tegen het gehele Centrumpleinproject staan.

Omdat deze maatregelen niet specifiek voor het Centrumplein van toepassing zijn, maar een groter schaalniveau betreffen, en de kosten substantieel zijn, wordt dit echter niet meegenomen in het Centrumpleinproject (een gedeelte van de kosten, het vervangen van verkeersautomaten, is overigens opgenomen in de meerjarenbegroting). Wel wordt erkend dat de Engelendaal op verkeerskundig gebied aangepakt moet worden om de toenemende verkeersdruk aan te kunnen en een efficiënte verkeersafwikkeling in de toekomst mogelijk te maken. Dit jaar nog wordt een verkeersproject opgestart om de benodigde maatregelen in breder verband (niet alleen rond de Winkelhof) te onderzoeken, waarbij ook rekening wordt gehouden met het IVVP en de regionale ontwikkelingen, zoals de Ringweg Oost.

5. In te stemmen met een klankbordgroep voortkomend uit de projectgroep Centrumplein, voor uitwerking van het schetsplan in de volgende fase tot een definitief ontwerpplan, waarbij geparticipeerd wordt op IBO-niveau 'raadplegen' (zie bijlage C).

5.1. De projectgroep wil graag betrokken blijven bij de verdere uitwerking naar het definitieve ontwerp van dit globale schetsplan.

5.2. Op deze wijze wordt het draagvlak voor het plan ook in de uitwerking gewaarborgd.

De projectgroep heeft met het opstellen van het schetsplan geparticipeerd op het niveau van 'coproduceren'. Voor de vervolgfase wordt geadviseerd een klankbordgroep te vormen, voortkomend uit de projectgroep Centrumplein, waarbij geparticipeerd kan worden op het niveau 'raadplegen' (zie bijlage C Vragenboom interactief werken).

De verdere organisatiestructuur van dit project zal nog nader uitgewerkt worden in de realisatieovereenkomst tussen gemeente en belegger Wereldhave.

4 Kanttekeningen

Huisvesting (beslispunt 2)

Er is inmiddels positief gereageerd op een offerte voor huisvesting van de backoffice in de Statenhof. Echter, door zowel Sofam (eigenaar Statenhof) als door de gemeente worden bij deze offerte een aantal voorbehouden gemaakt (oa. positief raadsbesluit schetsplan, realisatieovereenkomst belegger Wereldhave, interne verhuizing huurders in gebouw Statenhof). Indien de verdere onderhandelingen met Statenhof per saldo niet tot het gewenste resultaat mochten leiden, dan zal naar alternatieven gekeken worden. Op voorhand zijn daarom een aantal huisvestingsvarianten onderzocht. Dit onderzoek is nog niet geheel afgerond en dit is niet als afweging meegenomen bij het schetsplan. De verwachting is dat we u in oktober hierover uitgebreider kunnen informeren.

Daarnaast is het uit financieel en bedrijfsmatig oogpunt gewenst, de in het kader van het Centrumplein voorgestelde oplossing voor het gemeentehuis te vergelijken met andere denkbare alternatieven.

De definitieve beslissing met betrekking tot de huisvesting zal dan ook aan de orde komen zodra de resultaten van het onderzoek naar de huisvestingsalternatieven bekend is. Dit hoeft echter niet de keuze voor het schetsplan Centrumplein in de weg te staan.

Milieu

In de komende periode waarin dit plan wordt uitgewerkt, worden ook diverse milieuonderzoeken uitgevoerd. Het is dus, bijvoorbeeld, nog niet bekend of dit plan voldoet of kan voldoen aan het Besluit Luchtkwaliteit 2005.

Door de gekozen werkwijze met stakeholders is op dit moment nog geen uitvoering gegeven aan het, door de raad vastgestelde Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw. In de verdere ontwikkeling van dit plan zal uiteraard wel uitvoering worden gegeven aan dit beleidskader. Binnenkort worden binnen de ambtelijke projectgroep de ambities bepaald.

Parkeren locatie hoek Vogelwijk (overzijde Engelendaal)

Momenteel is de hoek van de Vogelwijk aan de Engelendaal tijdelijk ingericht. Er liggen afspraken met Vesteda dat door de gemeente voor de vierde woontoren in voldoende parkeerplaatsen voorzien zou worden. Met de tijdelijke inrichting van dit gebied is er voldoende parkeerruimte. Bij de definitieve inrichting van het gebied zal hier ook weer in voorzien moeten worden.

Geen theaterfunctie

De raad heeft de subsidie voor het theater afgeschaft en het gebouw de Muzenhof wordt gesloopt. De Algemene Woningstichting bekijkt momenteel of in het geplande woonzorgcomplex aan de Cor Gordijnsingel een theaterfunctie te realiseren is. Op grond van deze zaken is voor het Centrumpleinproject geen theaterfunctie meegenomen (uitgangspunt 3). Daarnaast zou dit extra kosten met zich meebrengen en hiermee op het uitgangspunt budgetneutraliteit drukken. De raadszaal is wel bruikbaar als gemeenschapszaal, zoals getekend in het schetsplan als onderdeel van de nieuwbouw (in maart zijn hierover vragen beantwoord in commissie 3).

5 Kosten, baten en dekking*

Voor het schetsplan Centrumplein heeft de raad een aantal uitgangspunten gesteld waarbinnen het plan gerealiseerd moet worden. Zoals onder argument 1.1. is weergegeven wordt aan nagenoeg alle uitgangspunten voldaan. Uit de berekeningen blijkt dat het door de projectgroep ontworpen alternatief budgettair neutraal kan worden uitgevoerd. Hierbij wordt uitgegaan van de variant zonder woningbouw. Verder zijn hier onder andere de gemaakte plan- en rentekosten, de boekwaarde van het huidige gemeentehuis en toekomstige huisvesting gemeentehuis in meegenomen (zie toelichting bijlage D).

Het voorbehoud dat hierin gemaakt moet worden, is dat dit nog vastgelegd moet worden in een realisatieovereenkomst met Wereldhave. Er vanuit gaande dat Wereldhave en gemeente hier uitkomen, wordt u in het najaar 2007 het besluit tot het verlenen van een uitvoeringskrediet voorgelegd.

Als niet met de plannen voor het Centrumplein wordt ingestemd, betekent dit dat een dekking voor de reeds gemaakte kosten gezocht moet worden. De boekwaarde per 1/1/07 was € 1.825.481,71, dit bedrag staat beschikbaar in de voorziening Centrumplan. De 'onttrekking'/reservering uit de reserve grondbedrijf heeft in 2006 plaatsgevonden. Echter, voor 2007 is voor het project Centrumplein momenteel al ruim € 200.000 uitgegeven (inclusief rente t/m juni). Dit zal nog wel apart gedekt moeten worden uit de reserve grondbedrijf. Een andere dekking lijkt niet aannemelijk.

Ook is bij het niet realiseren van het Centrumpleinproject renovatie van het huidige gemeentehuis noodzakelijk. In opdracht van de gemeente is door het bureau Stevens en Van Dijk een onderzoek verricht, hetgeen in september 2005 is opgeleverd. Uit dit onderzoek is gebleken dat, indien het project Centrumplein geen doorgang zou vinden en derhalve de gemeentelijke organisatie op de huidige locatie gehuisvest blijft, de bouw- en installatiekundige staat van het pand een grondige renovatie noodzakelijk maakt.

Deze nulmeting resulteert in een jaarlijkse huisvestingslast van ca. € 880.000 (excl. onderhoud en schoonmaak). Ter vergelijking: de huisvestingslasten van het huidig gemeentehuis zonder renovatie bedragen ca. € 490.000 per jaar.

Bovengenoemde wordt ondersteund door de studie zoals opgesteld d.d. 15 december 2005 door de toenmalige projectleider (voor genoemde bedragen geldt prijspeil 2005 met 2,0 % geïndexeerd naar 01/01/07). Los van de te kiezen huisvestingsvariant wordt in de begroting vanaf 2009 rekening gehouden met een dekking van de structureel hogere lasten voor de gemeentelijke huisvesting.

Plan van aanpak huidige parkeer- en vuiloverlast

Zoals onder argument 3.3. vermeld, worden de kosten voor het plan van aanpak huidige parkeer- en vuiloverlast gedekt uit het project Centrumplein.

Bijlagen:

- A Brief projectgroep Centrumplein + bijbehorende bijlagen:
 - o Bijlage 1 Schetsplan en planbeschrijving Centrumplein
 - o Bijlage 2a Verkeersmaatregelen rondom Winkelhof
 - o Bijlage 2b Presentatie Goudappel Coffeng Verkeersmaatregelen 24 april 2007
 - o Bijlage 3 Plan van aanpak huidige parkeer- en vuiloverlast rondom Winkelhof
 - o Bijlage 4 Aangepaste uitgangspunten Centrumplein, vastgesteld door de raad op 18 december 2006
 - o Bijlage 5 brief van 12 april 2007 aan raad uitnodiging informatieavond
 - o Bijlage 6 Centrumplein Verbetervoorstellen informatieavond 24 april 2007
- B Uitgangspunten raad met realisatie door projectgroep
- C Vragenboom interactief werken
- D Financieel overzicht – **vertrouwelijk!**

Het College van burgemeester en wethouders van Leiderdorp,

de secretaris,

de burgemeester,

A.H. Schouten

M. Zonneville