

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG

Datum 19 februari 2008
Onderwerp Integrale gebiedsvisie winkelcentrum Leidsenhage
Categorie A

DIS Nummer 08/4200
Portefeuillehouder Gehele college
Commissie openbaar gebied
Behandeld door De heer Bink 9215

Samenvatting Ten behoeve van het opstellen van een integrale gebiedsvisie voor Leidsenhage hebben wij een plan van aanpak, een werkwijze en een planning opgesteld. Tevens stellen wij voor een voorbereidingskrediet van € 100.000,-- ten behoeve van de start van het project beschikbaar te stellen.

Algemeen

Het gemeentebestuur heeft de ambitie om de positie van Leidsenhage integraal te versterken. Dat is noodzakelijk om de concurrentiepositie van dit winkelcentrum ook voor de middellange termijn te behouden en zo mogelijk te versterken.

In het collegeprogramma 2006 – 2010 is de aanpak van Leidsenhage als volgt vastgelegd: “Voor Leidsenhage wordt een integrale ontwikkelingsvisie opgesteld voor de lange termijn, waarin essentiële functies als wonen en werken worden meegewogen. Eén doelstelling van deze visie moet erop gericht zijn om Leidsenhage als topregionaal winkelcentrum zo aantrekkelijk en concurrerend mogelijk te houden.”

In de structuurvisie voor Leidschendam-Voorburg, Ruimte voor wensen, door u vastgesteld in september 2007, wordt de opgave als volgt geformuleerd:

- a. Het onderzoeken van mogelijkheden tot toevoegen van een gemengd programma winkelen, recreëren en wonen;
- b. Tramlijn 19 integreren en optimaliseren en eventueel verlengen naar de Haagse regio;
- c. Het Zijdepark ontwikkelen als evenementenplein en het water en groen benutten voor recreatieve activiteiten en speelvoorzieningen.

In de programmabegroting 2008 – 2011 is daarom ook aangegeven dat begin 2008 gestart wordt met het opstellen van een ontwikkelingsvisie voor het gehele gebied, in overleg met alle betrokken partijen.

Wanneer de huidige situatie van het winkelcentrum wordt gezien kan geconstateerd worden dat Leidsenhage nog steeds hoog scoort door de goede bereikbaarheid en de omvangrijke en gratis parkeervoorzieningen. Daarentegen ligt het risico op de loer van verschraling van het winkelaanbod, achteruitgang van de kwaliteit van de openbare ruimte en een verminderde uitstraling, vooral aan de randen van het gebied.

Met het opstellen van een gebiedsgerichte ontwikkelingsvisie en een daaraan gekoppeld ontwikkelingsplan wordt de basis gelegd om een concurrerend winkelcentrum te behouden. Uitgangspunt van deze visie en plan vormt het gegeven dat eventueel toe te voegen functies (bijvoorbeeld wonen, recreëren) niet ten koste gaan van de concurrentiepositie als winkelcentrum, maar deze het liefst versterken.

Tot nu toe ondernomen activiteiten

Op 15 januari 2008 hebben wij een eerste brainstorm gehouden; daar kunnen de volgende conclusies uit worden getrokken.

1. Het doel is gericht op een bovenregionaal winkelcentrum, dat de concurrentie op middellange termijn kan blijven aangaan.
2. Eventueel toe te voegen andere functies mogen niet ten koste gaan van de positie van een concurrerend regionaal winkelcentrum en moeten deze het liefst versterken.
3. Er worden vooralsnog geen toe te voegen functies uitgesloten.
4. Voor een gedegen procesgang is het noodzakelijk inzicht te hebben in de actoren en aan te geven hoe zij bij het proces worden betrokken.
5. Het plangebied wordt begrensd door Sytwende, Heuvelweg, Burgemeester Banninglaan en de Noordsingel; de invloed van de direct aangrenzende gebieden dient nadrukkelijk te worden betrokken bij de verdere ontwikkeling.
6. Op basis van "fact finding" (o.a. onderzoeken die zich richten op de beleidsvelden economie, mobiliteit en wonen) dienen er conclusies getrokken met betrekking tot de ruimtelijke invulling.
7. Studies en/of plannen van private partijen zullen worden gebruikt als inspiratiebron voor het opstellen van de gebiedsvisie.

De eigenaar van een deel van het winkelcentrum, Rodamco, die ideeën heeft om te komen tot herontwikkeling van een deel van haar bezit, heeft inmiddels het initiatief genomen om, in samenwerking met de vereniging van eigenaren van Leidsenhage, een toekomstvisie op te stellen voor het gebied.

Deze eerste aanzet voor een toekomstvisie is op 18 januari 2008 aan ons gepresenteerd. Conclusies die worden getrokken richten zich op het realiseren van een onderscheidend winkelcentrum. Daarnaast is het vermeldenswaardig dat afhankelijk van een te kiezen scenario er uitbreidingsmogelijkheid is van respectievelijk 6.500 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) en 14.500 m² wvo.

Plan van aanpak

Zoals aangegeven is het eerst van belang een integrale gebiedsvisie op te stellen. Daarbij is het verder nodig inzicht te verkrijgen in de eigendomsverhoudingen en de rol die de marktpartijen kunnen spelen.

Ten behoeve van het opstellen van de integrale gebiedsvisie dient er een programma van eisen te worden gemaakt. Dit programma moet uiteindelijk leiden tot een in samenwerking met de betrokken marktpartijen op te stellen ontwikkelingsplan, en een daaruitvolgend uitvoeringsplan.

Werkwijze

Ten behoeve van het opzetten van een programma van eisen is het eerst van belang nader onderzoek te doen. De te verrichten onderzoeken richten zich op de volgende zaken.

1. Kadastraal en dossieronderzoek dat inzicht geeft in de eigendomsverhoudingen, zakelijke en andere rechten van de gemeente en de private partijen.
2. Onderzoek dat inzicht moet verschaffen verkrijgen in:
 - a. Detailhandel
Onderzoek ten behoeve van het toekomstig wenselijke winkelaanbod (omvang, branchering, clustering en differentiëring).
 - b. Kantoren
Onderzoek naar vestigingsmogelijkheden -en kansen van kantoren.
 - c. Leisure en horeca
Onderzoek naar de vestigingskansen van een theater, bioscoop, bowling/ snooker, dansschool, health&fitnesscenter en horecavoorzieningen.
 - d. Wonen
Onderzoek naar mogelijkheden/wenselijkheden van wonen in en nabij het winkelcentrum (categorieën, typologieën, programma's).
 - e. Recreatie
Onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden van het Zijdepark in relatie met het winkelcentrum (herinrichting, evenementenplein, recreatieve activiteiten en speelvoorzieningen).
 - f. Verkeer en vervoer
Onderzoek naar de toekomstig wenselijke verkeerssituatie in en nabij Leidsenhage (verkeersdruk, verkeerscirculatie en parkeervoorzieningen, fiets-en wandelroutes, verlengen tramlijn 19 naar Haagse regio).
3. Verkenning van samenwerkingsmogelijkheden met winkeliers en vastgoedeigenaren.

Naast deze onderzoeken zal er, zoals gesteld, een gedegen communicatieplan moeten worden opgesteld, waarbij naast het omschrijven van de verschillende actoren, ook de wijze van communicatie moet worden vastgelegd. Hierbij zal aansluiting worden gezocht bij de

aanpak en methodiek die gehanteerd is bij het opstellen van de integrale gebiedsvisie voor Stompwijk.

Resultaat

De resultaten van de onderzoeken zullen worden vertaald in een programma van eisen, dat nodig is voor het opstellen van de integrale gebiedsvisie. De visie tenslotte, zal de aanzet vormen tot het maken van een uitvoeringsplan.

Duidelijk zal moeten worden gemaakt hoe de winkelfunctie kan worden versterkt. En welke functies, en in welke mate, aanvullend kunnen bijdragen aan het doel.

Naast het opstellen van de visie, zal een aanzet moeten worden gegeven voor de verdere uitwerking, waarin duidelijk moet worden gemaakt hoe dit doel kan worden bereikt, en hoe de samenwerking met de betrokken marktpartijen is vormgegeven.

Planning.

De planning is erop gericht de integrale gebiedsvisie in de vergadering van de raadscommissie openbaar gebied van 14 juli 2008 te bespreken en u te laten vaststellen op 9 september 2008.

Het opstellen van het integrale ontwikkelingsplan, waarbij het gestelde uit de visie nader vorm zal krijgen, zal vervolgens in de tweede helft van 2008 zijn beslag moeten krijgen. Vaststelling van dat integrale ontwikkelingsplan zal begin 2009 plaats kunnen vinden.

Wij zullen omstreeks mei 2008 een tussenrapportage voorgelegd krijgen, waarbij vooral het concept programma van eisen aan de orde zal komen.

Organisatie

De complexiteit van dit proces vergt een projectmatige aanpak, er zal een projectleider moeten worden aangesteld. Aangezien geschikte personen binnen de organisatie nu niet beschikbaar zijn, en gelet op de specifieke aard van dit project is het wenselijk in deze fase een extern projectleider aan te stellen. Deze projectleider, die ondergebracht zal worden bij het Projectenbureau, zal sturing geven aan de eerste fase van het project, die zal moeten leiden tot het vaststellen van de integrale gebiedsvisie. Vanuit de organisatie zullen medewerkers uit de diverse vakdisciplines (onder meer economie, wonen, verkeer) worden ingezet om in projectgroepverband mee te werken aan deze eerste fase van het project.

Middelen.

De totale doorlooptijd van de eerste fase van het project bedraagt circa 6 maanden.

De onderzoeken zoals hiervoor vermeld onder 2a. tot en met 2f zullen moeten worden uitbesteed, omdat deze vraagstukken specifieke kennis vragen. De totale kosten van deze

onderzoeken, die onder verantwoordelijkheid van de projectleider zullen worden verricht, worden vooralsnog geraamd op € 40.000,-- (het onderzoek zoals vermeld onder 1 zal intern kunnen worden verricht).

De kosten voor het aanstellen van een extern projectleider worden geraamd op € 60.000, uitgaande van een inzet van 20 uur per week.

De totale kosten in deze fase van het project afgezien van de gemeentelijke personele inzet bedragen aldus € 100.000,-- .

Bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2007 is al melding gemaakt van de start van het project begin 2008 en het belang van het beschikbaar stellen van een budget.

Wij stellen uw raad daarom voor ten behoeve de start van dit project een voorbereidingskrediet van € 100.000,-- beschikbaar te stellen. Een concept-raadsbesluit en begrotingswijziging hiertoe treft u hierbij aan.

Het college van Leidschendam-Voorburg,

A. Thijssen
secretaris

drs. J.W. van der Sluijs
burgemeester