

Notitie

‘Haalbaarheidstoets Gebiedsvisie Leidsenhage’



Versie: 6 mei 2013

Status: Definitief, na besluit College op 14 mei 2013

Gemeentelijk projectteam Leidsenhage

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Leeswijzer	4
3.	De Gebiedsvisie	4
3.1	Inhoud	4
3.2	Rol en proces	5
4.	Haalbaarheidstoets	6
4.1	Algemeen	6
4.2	Economisch belang	6
4.3	Stedenbouw en architectuur	9
4.4	Wonen	12
4.5	Kantoren	12
4.6	Verkeer en infrastructuur	12
4.7	Duurzaam ondernemen	14
4.8	Openbare ruimte	15
4.9	Milieu	16
4.10	Financiën	16
4.11	Communicatie	17
5.	Eindconclusie haalbaarheid	18



1. Inleiding

Een belangrijke volgende stap naar een nieuwe toekomst is gezet: de 'Gebiedsvisie Herontwikkeling Winkelcentrum Leidsenhage' is gereed. Deze Gebiedsvisie vormt de schakel tussen de gemeentelijke Structuurvisie en een beoogd nieuw bestemmingsplan voor het winkelcentrum. Het levert inzicht in de concrete opgave die nodig is om de ambitie waar te maken: Winkelparadijs, Leidsenhage een topregionaal winkelcentrum.

Die opgave is verwoord in de Gebiedsvisie die Unibail-Rodamco, namens de eigenaren heeft opgesteld. De visie geeft richting aan de herontwikkeling, markeert keuzes die verder uitgewerkt moeten worden en is daarvoor een inspiratiebron.

De start van de fase van opstellen van de Gebiedsvisie lag in november 2011. Op dat moment hebben gemeente en Unibail-Rodamco én Unibail-Rodamco en de eigenaren, intentieovereenkomsten gesloten. De gemeenteraad is over deze stap geïnformeerd met de raadsbrief van 6 oktober 2011 (664691). Doel van de intentieovereenkomst met de gemeente is:

het onderzoeken en toetsen van de haalbaarheid (planologisch, ruimtelijk, maatschappelijk, financieel-economisch, duurzaam) van de (her-) ontwikkeling van het winkelcentrum Leidsenhage.

Indien Unibail-Rodamco, gemeente en eigenaren concluderen dat als de (her)ontwikkeling haalbaar is, zij in overleg zullen treden over een eventueel te sluiten anterieure overeenkomst.

In de overeenkomst is tevens afgesproken dat de haalbaarheid van de Gebiedsvisie door de gemeente wordt getoetst aan de hand van de uitgangspunten welke zijn opgenomen in het document Integrale Uitgangspunten 2011. Tenslotte is afgesproken dat de gemeente parallel aan de totstandkoming van de Gebiedsvisie het Ruimtelijk kader ontwikkelt. Dit ter voorbereiding op de vaststelling van het eventueel op te stellen ontwerp bestemmingsplan.

In de periode november 2011 tot april 2013 is door Unibail-Rodamco gewerkt aan de Gebiedsvisie. Overigens in samenwerking met de gemeente en de eigenaren. Over de voortgang van dat proces is de raad per brief van 5 februari 2013 (819776) op de hoogte gebracht. Op 12 april 2013 heeft Unibail-Rodamco het proces afgerond om te komen tot de Gebiedsvisie.

Daarna heeft het gemeentelijk planteam overeenkomstig de afspraak uit de Intentieovereenkomst de haalbaarheid van deze visie getoetst aan de uitgangspunten. Voor u ligt nu de notitie 'Haalbaarheidstoets Gebiedsvisie Leidsenhage' waarin die beoordeling is beschreven. De 'Haalbaarheidstoets Gebiedsvisie Leidsenhage' wordt samen met de Gebiedsvisie en het Ruimtelijk Kader ter behandeling voorgelegd aan het College en de gemeenteraad.

2. Leeswijzer

Hoofdstuk 3 beschrijft in het kort hoe de Gebiedsvisie is opgebouwd en langs welk proces die tot stand is gekomen. De Haalbaarheidstoets zelf is weergegeven in hoofdstuk 4. Er is voor gekozen de toets op te hangen aan de verschillende thema's van de Integrale Uitgangspunten 2011. Per thema is het volgende beschreven:

Gebiedsvisie

Een korte beschrijving van de van belang zijnde teksten uit de Gebiedsvisie over het thema

Confrontatie uitgangspunten

De toets van de Gebiedsvisie aan de Integrale Uitgangspunten 2011

Conclusie

De conclusie of de Gebiedsvisie op het betreffende thema haalbaar of onhaalbaar is met eventueel een korte toelichtende tekst.

Hoofdstuk 5 brengt alle conclusies samen en geeft het eindresultaat van de Haalbaarheidstoets weer.

3. De Gebiedsvisie

3.1 Inhoud

De Intentieovereenkomst ziet erop toe dat UR namens de eigenaren en winkeliers de Gebiedsvisie opstelt. In de Intentieovereenkomst is vastgelegd dat deze Gebiedsvisie bestaat uit door (of in opdracht van) UR uit te voeren onderzoeken en de integrale visie daarop. Dit zijn onder meer stedenbouwkundige analyses, onderzoeken naar verkeersafwikkeling en parkeren en diverse technische onderzoeken (o.a. kabels en leidingen en archeologie). Ook onderzoekt UR de landelijke ontwikkelingen in retail en consumentenbehoeften, de effecten daarvan op het winkelen in z'n algemeenheid en specifiek voor het regionale winkelcentrum Leidsenhage. Aan de hand van de uitkomsten van deze onderzoeken stelt UR vervolgens de integrale visie op.

De Gebiedsvisie is nu dus gereed. UR kiest er met het oog op de leesbaarheid voor de belangrijkste conclusies en ervaringen uit de diverse onderliggende onderzoeken in de Gebiedsvisie te beschrijven en de onderzoeken als bijlagen op te nemen. Deze onderzoeken maken niettemin integraal deel uit van de Gebiedsvisie. De onderzoeken betreffen de volgende documenten:

- A. Het belang van topregionale winkelcentra in metropoolregio's, Bureau Stedelijke Planning
- B. Positie en perspectief winkelcentrum Leidsenhage, Bureau Stedelijke Planning
- C. Ontwikkelingsmogelijkheden winkelcentrum Leidsenhage, adviesbureau BRO
- D. Project presentatie/Masterplan, Architectenbureau Benoy
- E. Visie branchering en clustering, Unibail-Rodamco

- F. Verkeerskundig onderzoek herontwikkeling Leidsenhage, adviesbureau Goudappel Coffeng
- G. Visie duurzaam energiegebruik, Techniplan adviseurs
- H. BREEAM Pre-scan, Techniplan adviseurs
- I. Inventarisatie op hoofdlijnen van de boven- en ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen), bureau DVP
- J. Geotechnisch onderzoek, bureau DVP
- K. Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van en nabij winkelcentrum Leidsenhage aan de Duindoorn e.o., Leidschendam, bureau Arnicon
- L. Archeologisch onderzoek Leidsenhage te Leidschendam (gemeente Leidschendam-Voorburg), bureau ArcheoMedia
- M. Communicatieplan, Unibail-Rodamco
- N. Reacties consultatie, Unibail-Rodamco

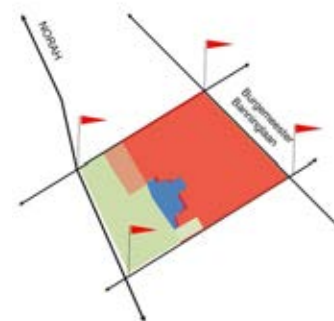
3.2 Rol en proces

Het gemeentelijk projectteam heeft in de periode van de totstandkoming van de Gebiedsvisie daar waar nodig en mogelijk vanuit haar faciliterende en begeleidende rol, gereageerd op concepten en tussenproducten van de onderzoeken en Gebiedsvisie. De focus daarbij lag op het geven van verduidelijking van (beleids)uitgangspunten, inhoudelijk toetsen van delen van de Gebiedsvisie en sturen op haalbare keuzes binnen de uitgangspunten. Steeds zijn daarbij Intentieovereenkomst en de Integrale Uitgangspunten als randvoorwaarden gehanteerd.

Centraal in het proces stond de dialoog over de inhoud. Die keuze hiervoor is ingegeven door de eigen zoektocht van de gemeente naar de vorm en invulling van haar faciliterende en regisserende rol. Binnen dit project is gedurende het traject een proces ontstaan waarbij overleg, vertrouwen in het vakmanschap van elkaar en het gedeelde verantwoordelijkheidsbesef

over de gemaakte afspraken voorop stonden. Zonder daarbij de verschillende belangen uit het oog te verliezen. Concreet betekende dit dat tijdens het proces van opstellen van de Gebiedsvisie geschakeld is tussen sturing op uitgangspunten (“nee, dat voldoet niet”) en het zoeken naar beweging en verbinding (“die keuze blijft binnen de geest van de afspraak en daarmee komen we tot een volgende stap”). Continu is gezorgd voor het in gesprek zijn met elkaar om tot inzichten en verbanden te komen, de oplossingen volgden daaruit. Al met al heeft dit ertoe geleid dat Unibail-Rodamco (met haar adviseurs) de rol konden invullen van “experts” op het gebied van retail en de gemeente haar faciliterende en stimulerende rol binnen de gebiedsontwikkeling kon vormgeven.

Aan het einde van dit deel van het proces van herontwikkeling, pakt de gemeente die rol weer op. Het instrumentarium dat aan het begin is ontwikkeld (Integrale Uitgangspunten 2011) en het bestaande beleid zijn nu de toetsingskaders waartegen de Gebiedsvisie wordt afgezet. Deze beoordeling is in het volgende hoofdstuk uitgebreid beschreven.



Figuur 1 Plangebied uit “Integrale Uitgangspunten 2011”

4. Haalbaarheidstoets

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk is de eigenlijke toets op de haalbaarheid van de Gebiedsvisie terug te vinden. De toets vindt plaats aan de hand van diverse uitgangspunten. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in het document “Uitwerking integrale uitgangspunten herontwikkeling Leidsenhage 2011”. Met die uitgangspunten werden de eigenaren en winkeliers uitgenodigd op basis daarvan een gebiedsvisie te ontwikkelen voor Leidsenhage. In de “Uitwerking integrale uitgangspunten herontwikkeling Leidsenhage 2011” is eveneens vastgelegd dat het college besloten heeft haar rol bij de herontwikkeling van winkelcentrum Leidsenhage te wijzigen van een leidende naar een faciliterende rol.

Nu de Gebiedsvisie gereed is, legt de gemeente die langs de lat van de uitgangspunten om te komen tot een uitspraak over de haalbaarheid ervan. In navolgende tekst is per thema de toets beschreven van de uitgangspunten aan de Gebiedsvisie.

Tabel 1 Verwijzing thema – Gebiedsvisie

Thema	Plek in de Gebiedsvisie
Economisch belang	Hoofdstukken 2, 3 en 5 Bijlagen A, B, C, D en E
Stedenbouw en architectuur	Hoofdstuk 4, bijlagen D en F
Wonen	Paragraaf 4.2 blz 73
Kantoren	Paragraaf 4.2 blz 72
Verkeer en Infrastructuur	Paragraaf 4.2, bijlage F
Duurzaam ondernemen	Paragraaf 4.2 blz 71, hoofdstuk 6, bijlagen G en H
Openbare ruimte	Paragraaf 4.2 blz 55 en 75

Thema	Plek in de Gebiedsvisie
Milieu	Hoofdstuk 6, bijlage K
Financiën	Hoofdstuk 7
Communicatie	Hoofdstuk 8, bijlage M

4.2 Economisch belang

Gebiedsvisie

Trends en ontwikkelingen

De Gebiedsvisie beschrijft helder de aard en vorm van veranderingen in winkelstructuren die geplaatst zijn binnen de context van de stedelijke ontwikkeling. Hierbij is sprake van verstedelijking en ontwikkeling van de winkelstructuur naar polycentrische netwerken binnen metropoolregio's. Daarin bepaalt de consument zelf de aankoopkeuze en ontstaat behoefte aan nieuwe structuren en concepten. De nieuwe structuur kenmerkt zich door een select aantal topregionale winkelcentra die ondersteunend zijn aan de grote binnensteden.

UR geeft duidelijk aan welke keuzes zich dan voordoen voor bestaande winkelcentra binnen de huidige winkelstructuren. Zowel de bedreigingen als de kansen worden beschreven. Volgens deze visie leidt dit tot een keuze waarbij onderscheid nodig is tussen de verschillende planmatig ontwikkelde winkelgebieden: topregionaal winkelcentrum vs. stadsdeelcentrum.

De Gebiedsvisie geeft aan welke kritische succesfactoren bepalend zijn in de keuze voor het ontwikkelperspectief van het planmatige winkelgebied. De constatering is dat Leidsenhage voldoet aan het merendeel van deze succesfactoren. Om die positie te verzilveren is volgens Unibail-Rodamco een uitbreiding in kwantitatieve en kwalitatieve zin noodzakelijk.

Kwantitatieve benadering uitbreiding

In de Gebiedsvisie is er een technische marktruimte berekend (DPO) voor het jaar 2020. Hierbij worden twee scenario's genoemd: een basisscenario en ambitiescenario. Voor de dagelijkse sector wordt uitgegaan van een uitbreidingsruimte van 2.000 m2 wvo, dat wordt verkregen door een hogere koopkrachtbinding van 25% naar 28% (inwoners die nu elders hun inkopen doen en toenemend inwonertal in 2020).

Voor de niet-dagelijkse sector gaat het basisscenario uit van het terugwinnen van het marktaandeel dat de laatste jaren verloren is gegaan door het uitblijven van vernieuwing en komt uit op een uitbreidingsruimte van 10.700 m2 wvo (van 33% binding naar 45% (2004), + 1% binding vanwege forse versterking van het aanbod met o.a. opkomende modeformules die regionaal uniek zijn, speciaalzaken, schaalvergroting van bestaande aanbieders en grootschalige trekkers in de bruin- en witgoed en sport). In totaal dus een koopkrachtbinding van 46%.

Het ambitiescenario gaat uit van een extra toevloeiing van 1%, gezien de ambitie om de positie in de regio te versterken tot een topregionaal winkelcentrum met internationale retailers waardoor er een grotere (regionale) aantrekkingskracht ontstaat en de uitbreidingsruimte kan oplopen tot circa 18.000 m2 wvo. De Gebiedsvisie is gebaseerd op het ambitiescenario.

Tabel 2 Gebiedsvisie: theoretische uitbreidingsruimte 2020 (DPO)
m2 wvo retail

	Basisscenario	Ambitiescenario
Dagelijks	2.000	2.000
Niet-dagelijks	10.700	18.100
Totaal	12.700	20.100

Kwalitatieve benadering uitbreiding

In de Gebiedsvisie is naast deze DPO benadering ook gezien welke programmatisch en kwalitatieve versterkingsmogelijkheden er zijn. Daaruit volgt dat versterking in de dagelijkse artikelensector wordt ingevuld met een derde supermarkt (1.000 m2) en schaalvergroting van bestaande aanbieders (500 m2).

In de niet-dagelijkse sector, met name in de sector mode en luxe, is versterking voorzien middels schaalvergroting van een warenhuis (3.000 m2), ruimte bieden aan opkomende formules (4.000-6.000 m2 wvo), schaalvergroting van bestaande aanbieders en speciaalzaken en internationale trekkers (6.000m2 wvo).

Voor de overige detailhandel 3.500-9.500 m2 stelt Unibail-Rodamco dat uitbreiding nodig is in de vorm van een grootschalige trekker op het gebied van sport, bruin- en witgoed en schaalvergroting van bestaande aanbieders.

In totaal leidt deze kwalitatieve benadering tot een uitbreidingsruimte van in totaal 18.000-26.000 m2 wvo.

Confrontatie uitgangspunten

De Gebiedsvisie voorziet in een uitbreiding. Een forse uitbreiding ook ten opzichte van de omvang van het huidige winkelcentrum. UR heeft in de Gebiedsvisie uitgebreid het kwalitatief en kwantitatief onderzoek beschreven dat is verricht als basis voor de uitbreidingsplannen.

Wij zijn ervan overtuigd geraakt dat de keuzes voor positionering en programmatische toevoeging van meters daadwerkelijk een ontwikkeling in gang zet naar de ambitie die wij als gemeente voor Leidsenhage ook hebben geformuleerd. Het versterkt de regionale positie van het winkelcentrum als het gaat om aanbod, schaal en bestemming. Het retailprogramma zoals UR dit voorstelt bouwt voort op de sterke punten van het huidige winkelcentrum en levert toegevoegde waarde voor de gemeente. Er is duidelijk sprake van complementariteit met winkelcentra op regionale schaal en tegelijkertijd reikt de ambitie verder. Een nieuw Leidsenhage vergroot de werkgelegenheid in onze stad.

Dit gegeven past naar ons idee nog steeds bij de gemeentelijke ambitie om Leidsenhage als belangrijk regionaal winkelcentrum te behouden. Tegelijk schuurt het met omliggende regionale winkelcentra. Immers, een krachtig en nieuw Leidsenhage zoals UR zich dat voorstelt, trekt veel consumenten naar zich toe en de andere regionale winkelcentra zullen deze concurrentie “voelen”. Dit geldt naar onze mening overigens minder voor de Haagse binnenstad die voorziet in een andere behoefte van de consument voor meer keuzemogelijkheden. Overigens zal de uitbreiding van het retailaanbod ook de goedkeuring behoeven van de Provincie Zuid-Holland met een adviserende rol vanuit de regio.

Wij steunen de keuze van UR als het gaat om de positionering. Niet alleen vanuit de keuze op zich maar ook omdat het alternatief namelijk nog

concurrerender is: minder uitbreiding en meer de aansluiting qua positionering zoeken met winkelcentra zoals in Rijswijk en Zoetermeer. Hoewel het onderzoek van UR dit niet sterk onderbouwd, zien wij in met name het kwalitatieve deel ervan over consumentenbehoefte en –beleving, aanknopingspunten die dat standpunt bevestigen. Het alternatief om meer aan te sluiten bij de huidige situatie laat namelijk de huidige winkelstructuur en concurrentieposities van de verschillende regionale winkelcentra in stand. Er is dan sprake van meer van hetzelfde waar de consument niet meer op zit te wachten. De winkelcentra zijn niet onderscheidend. In het geval van Leidsenhage zal dit winkelcentrum in dat geval steeds minder gaan bijdragen aan de sterke voorzieningenstructuur die wij voor ogen hebben.

De Gebiedsvisie geeft geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake zal zijn van uitholling van de lokale winkelcentra. Er is beschreven dat er effecten zullen zijn op de lokale winkelcentra maar dat die effecten beperkt zullen zijn naarmate er meer sprake is van differentiatie. En ieder winkelcentrum zich blijft versterken vanuit haar eigen kracht. Meer in het bijzonder zal bij het basisscenario de marktruimte benut worden en zal het effect op de overige centra beperkt zijn. Inzet op versterking van deze lokale centra is wel nodig, juist vanuit het perspectief van de autonome ontwikkeling. Hieraan zal ook in het lokaal detailhandelsbeleid aandacht worden besteed.

De bovenstaande effecten op de lokale winkelcentra worden sterker bij het ambitiescenario waarbij de toevoeging zit in het aantrekken van internationale trekkers in de mode. Vooral de kernwinkelgebieden Oud Voorburg dat sterk is in de hoogwaardige mode en luxe en Julianabaan zullen dit merken. UR stelt dat het daarom nodig is dat de lokale centra het momentum aangrijpen om zich te versterken. Naar ons idee is het gezien

de keuze van Unibail-Rodamco voor het ambitiescenario voor de hand liggend dat de versterking van Oud Voorburg en Julianabaan wordt opgepakt en dat de gemeente daarbij haar faciliterende rol gaat nemen. Deze versterking zal deel gaan uitmaken van het lokaal detailhandelsbeleid zoals dat op dit moment wordt ontwikkeld.

In lijn daarmee steunen wij de overweging van UR om extra derde supermarkt toe te voegen aan Leidsenhage niet. Dit leidt naar ons idee tot verschraling bij bestaande lokale winkelcentra en is niet wezenlijk van belang voor het functioneren van het vernieuwde Leidsenhage. In de beschrijving van de versterkingsmogelijkheden zijn in de Gebiedsvisie ook uitbreiding van diensten en ambachten genoemd als mogelijk programma voor Leidsenhage. Hoewel dit niet expliciet tot een keuze in het programma heeft geleid, vinden wij dat dit beperkt moet worden tot diensten die aansluiten bij het beeld van Leidsenhage (zwaartepunt op winkelen). Bepaalde diensten hebben sterke lokale betekenis en verdienen daarom naar onze mening een plek binnen de bestaande lokale winkelcentra en niet binnen Leidsenhage.

Ten aanzien van het programma geeft Unibail-Rodamco inzicht in de kwalitatieve en kwantitatieve ruimte. De ruimte is vertaald naar het Masterplan en daarmee kwantitatief ingevuld. Een vertaling van oud programma naar nieuw programma is (nog) niet weergegeven. Wij vinden het belangrijk om in deze fase daar zo helder als mogelijk over te zijn. Dit met het oog op de kracht die daarvan uitgaat door nu al transparant te zijn in de te verwachten uitbreiding en de noodzakelijke instemming binnen regio en Provincie. Overigens laat dit onverlet dat een zekere marge mogelijk blijft in verband met de verdere uitwerking en detaillering in een eventuele volgende ontwerpfase en ten behoeve van een eventueel op te stellen bestemmingsplan.

Tenslotte laat het Masterplan zien dat er naar een alternatief is gezocht, en is gevonden, voor de weekmarkt. Er is zeker wat voor te zeggen om de markt wederom een plek te geven binnen het topregionale winkelcentrum. Het roept ook de vraag op of, in samenwerking met de marktkooplui, niet gezocht kan worden naar alternatieven binnen de gemeente. Niettemin gaan wij er vooralsnog van uit dat Leidsenhage de standplek voor de weekmarkt blijft en in de uitwerking van de Gebiedsvisie meegenomen wordt.

Conclusie

De Gebiedsvisie is haalbaar waarbij wij voorwaarden stellen aan onderdelen van het programma en de omvang van het programma. Dit laatste is uitgewerkt in het Ruimtelijk Kader. Daarnaast dient UR rekening te houden met het verkrijgen van goedkeuring van zowel de regio als de Provincie.

4.3 Stedenbouw en architectuur

Gebiedsvisie

De Gebiedsvisie maakt duidelijk dat er wordt gekozen voor een ambitieus plan. De positionering zoals hiervoor beschreven, is door UR samen met haar ontwerpers vertaald naar stedenbouwkundige en architectonische vormen waarin die ambitie ook tot uitdrukking is gebracht. De vertaling is zichtbaar in enkele voor dit thema relevante keuzes: inpassing in stedelijk weefsel, bebouwingscontour, volumes/massa en beeldkwaliteit. In de Gebiedsvisie gaat hoofdstuk 4 in op deze onderdelen en is het Masterplan beschreven.

Inpassing in stedelijk weefsel

Als kader voor het opstellen van de Gebiedsvisie is de herijking van de Structuurvisie als uitgangspunt vastgesteld. Hierin heeft de gemeente Leidsenhage vanuit verschillende perspectieven een plek gegeven. UR heeft in de Gebiedsvisie de volgens haar van belang zijnde elementen uit de Structuurvisie op een rijtje gezet. Daarbij heeft zij benoemd dat de herontwikkeling op de manier zoals zij nu voor ogen heeft in belangrijke mate bijdraagt aan de gemeentelijke ambitie om haar positie als groene woon-werkstad te versterken. Met name daar waar het gaat om de bijdrage van Leidsenhage aan de identiteitsdragers:

- het herontwikkelde Leidsenhage verstevigt het karakter van de stedelijke voorzieningen-as van de Bachlaan
- bij Leidsenhage wordt de kwaliteit van het OV-knooppunt en de halte en de langzaam verkeerverbinding verbeterd en zo mede betekenis gegeven aan de Infra-as (Heuvelweg)
- door het nadrukkelijk betrekken van het Zijdepark met de vijver en het realiseren van voorkanten levert Leidsenhage een bijdrage aan de versterking van de Centrale Groenzone
- Leidsenhage geeft met haar hernieuwde kwaliteit invulling aan haar ligging aan de Entree Sijtwende, de auto-entree naar het stedelijk gebied.

Verder stelt de Gebiedsvisie dat de in de Structuurvisie beschreven kwaliteitsverbetering als opgave bij de identiteitsdragers bereikt kan worden door de private ontwikkeling van UR en de eigenaren mee te koppelen met de verbetering voor de openbare ruimte.

Dit alles vertaald UR naar verschillende opgaves zowel voor Leidsenhage zelf als de openbare ruimte daaromheen. Bijvoorbeeld over het profiel van de Noordsingel, materialisering van de Banninglaan om de herkenbaarheid voor ruimte voor mensen te vergroten, ingrepen in het winkelcentrum om

de goede toegankelijkheid te (blijven) waarborgen en ook het realiseren van een directe koppeling vanuit het winkelcentrum naar het park.

Bebouwingscontour

Meest opvallend aan het Masterplan is de sloop van het bestaande kantoorgebouw. Dit gebouw is in eigendom van UR en die heeft besloten plaats te maken voor de vernieuwing van het winkelcentrum. Daarnaast worden de parkeerplaatsen naast de Jumbo en langs de Banninglaan bebouwd. Deels met nieuwe winkels en deels voor de uitbreiding van de parkeerplaatsen. Naast het kantoorgebouw zal hiervoor ook een deel van de bestaande winkels worden gesloopt.

Een groot deel van het winkel-centrum blijft echter ook behouden. Hiervoor is een renovatieplan voorzien met onder meer de vervanging van gevels zodat nieuw en oud op elkaar aansluiten. Ook de bestaande overkapping wordt uitgebreid zodat het winkelcentrum geheel overkapt wordt. De bestaande openbare winkelstraten komen deels te vervallen omdat er bebouwing wordt gerealiseerd. De te handhaven winkelstraten worden onderdeel van het overkapte winkelcentrum en komen daarmee in het afsluitbare gedeelte te liggen.

UR kiest ervoor voor de nieuwe winkels maximaal 2 lagen te maken. Dit betekent dat langs de Heuvelweg de bebouwing maximaal ca. 15 meter is en langs de Banninglaan tot 20 meter (hoger in verband met de uitbreiding van het parkeren).

Het geheel van te handhaven en nieuw bebouwing levert volgens de Gebiedsvisie een sterk verbeterde routing in het centrum op ("achtje") met een centraal gelegen overdekt plein en goede "voeding" met bezoekers vanuit de verschillende parkeergarages.

Beeldkwaliteit

De Gebiedsvisie geeft op hoofdlijnen aan welke beeldkwaliteit passend is bij de ambitie voor een topregionaal winkelcentrum. Daarbij wordt ingestoken op nader uit te werken materialisering van de gebouwen die mooier wordt naarmate de tijd verstrijkt. Ook wordt een aanzet gegeven voor een architectuurbeeld van de gevels van parkeervoorzieningen. Deze omzoomen het winkelcentrum en de keuze is de gevels daarvan een waardige expressie te geven. Daarnaast is beschreven de verschillende bouwdelen eenduidig te typeren door te thematiseren in architectuur (bijvoorbeeld afgeronde hoeken).

Confrontatie uitgangspunten

Binnen dit thema worden verschillende keuzes die in Gebiedsvisie zijn gemaakt, tastbaar c.q. zichtbaar. De invulling van de positionering van Leidsenhage als topregionaal winkelcentrum en de daarbij behorende uitbreidingssprong vergt ruimte. Vanwege de keuze voor een verbetering van de interne route in de vorm van een “achtje” in combinatie met het realiseren van winkels op maximaal twee lagen, is er sprake van een uitgestrekter winkelcentrum. Dit wordt versterkt door, naar wij verwachten vanuit financiële overwegingen, bovengronds realiseren van de noodzakelijk uitbreiding van parkeerplaatsen in plaats van ondergronds. Hiermee is duidelijk dat de ontwikkeling niet kan plaatsvinden binnen de huidige bebouwingscontour.

Vanuit dit perspectief gezien betekent dit naar onze mening dat er grote nadruk komt te liggen op het in balans houden van het nieuwe winkelcentrum binnen zijn omgeving en de bouwvolumes aan zich. Het gemeentelijk uitgangspunt om de randen kwalitatief te verbeteren is daarmee van wezenlijk belang geworden. De Gebiedsvisie voorziet daar voor een deel al in met de sterke aandacht voor kwalitatief goede pleinen

rondom de ingangen van het winkelcentrum, de ambitie voor een goede architectuur van het geheel (nieuw én bestaand). Wij stellen in het bijzonder dat bij de Heuvelweg de opgave is de architectuur, maximale hoogte en inpassing met elkaar in evenwicht te brengen. Voor de locatie Banninglaan (tussen Dobbelaan en Noordsingel) moet de combinatie van hoge beeldkwaliteit, programma en maximale hoogte in de verdere uitwerking een kwalitatief sterke rand opleveren.

Ook de getoonde verbindingen met het park en de vijver bieden goede aanknopingspunten om het winkelcentrum te laten passen in het stedelijk weefsel. Op enkele onderdelen zien wij wel dat de exacte grenzen nog moeten worden bepaald. Zo lijkt de parkeervoorziening aan de Heuvelweg voor een (klein) deel richting het park op te schuiven. Ook vinden wij dat de overgang van het park naar deze parkeerplaats nog om nadere uitwerking vraagt: groene zones rondom en helder profiel tussen de woonbebouwing Heuvelweg en de parkeerplaats.

Tenslotte is de verticale bebouwingscontour van belang. De geschetste hoogtes geven wat ons betreft over het algemeen een goede richting aan. Wij vinden echter dat de zijde Banninglaan en de hoogte van de parkeerdekken bij de Heuvelweg duidelijk lager moeten zijn in verband met de omliggende bebouwing.

Conclusie

Onze conclusie is dat de Gebiedsvisie ten aanzien van het thema stedenbouw en architectuur haalbaar is. Daarbij stellen wij wel voorwaarden aan specifieke onderdelen van de architectuur, hoogtes en inpassing in de omgeving. Wij geven deze voorwaarden vorm in het Ruimtelijk Kader dat separaat aan de Gebiedsvisie aan de raad wordt voorgelegd.

4.4 Wonen

Gebiedsvisie

De Gebiedsvisie focust zich op het realiseren van een Winkelparadijs. UR concludeert daarbij dat Leidsenhage, naast het reeds aanwezige woningaanbod van Banninghaege, vanuit deze ambitie geen rol van betekenis kan vervullen bij het aanbieden van een onderscheidend woonmilieu. Binnen het doorgroeimodel naar andere perspectieven kan woningbouw op termijn mogelijk wel een plek krijgen.

Confrontatie uitgangspunten

Voor de gemeente is de hoofdpoging voor de korte en middellange termijn het herpositioneren en revitaliseren van het winkelcentrum. De gemeentelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling zijn ten aanzien van het thema wonen daarom ook meer beeldvormend en facultatief, eerder dan richtinggevend. In de herijking van de Structuurvisie is op de langere termijn een gemengd stedelijk gebied als ontwikkelperspectief beschreven. Daarmee is de verwachting dat door menging van leisure, wonen, werken en maatschappelijke voorzieningen ook de commerciële winkelcentra kunnen worden versterkt. De daadwerkelijke realisatie van dit gemengd stedelijk perspectief (inclusief wonen) is nu geen opgave geweest van de Gebiedsvisie.

Conclusie

De conclusie is dat de Gebiedsvisie op het punt van wonen haalbaar is.

4.5 Kantoren

Gebiedsvisie

De meest in het oog springende verandering binnen Leidsenhage is het slopen van het bestaande kantoorgebouw van 30.000m² bvo. In de

Gebiedsvisie maakt dit gebouw plaats voor een groot deel van het nieuw te ontwikkelen retail- en leisureprogramma. Binnen de te handhaven bebouwing/winkels is een klein deel beschikbaar voor kantoorruimte die met name ondersteunend is aan de retail. Deze kantoorfuncties zullen grotendeels blijven bestaan.

Confrontatie met uitgangspunten

In de uitgangspunten was herontwikkeling van het kantorencomplex als mogelijkheid opgenomen. Zoals ook in de Gebiedsvisie is beschreven, is er sprake van een grote leegstand in het kantorenareaal; landelijk, regionaal en binnen onze gemeente. Daarom ook is facilitatie van de transformatie van grootschalige kantoren als ambitie vastgelegd in onze herijking van de Structuurvisie. Wij steunen de stap van UR om in dit geval te kiezen voor het uit de markt halen van deze kantoorruimtes en daarmee op regionaal niveau een substantiële bijdrage te leveren aan het afnemen van de leegstand.

Conclusie

De Gebiedsvisie sluit aan bij de gestelde uitgangspunten voor het thema kantoren en is op dit punt haalbaar.

4.6 Verkeer en infrastructuur

Gebiedsvisie

Fiets

Het Masterplan laat op vier locaties fietsstallingen zien. Dit zijn gezien de toekomstige ingangen ook logische plekken. Op dit moment zijn op allerlei plaatsen fietsbeugels geplaatst. Door de fietsstallingen te concentreren bij de ingangen ontstaat een meer heldere structuur.

Voor wat het betreft het aantal fietsstallingen kan een vergelijking getrokken worden met het huidige aantal stallingen. Op een paar plekken wordt ook naast de fietsenstalling “geparkeerd” omdat er onvoldoende fietsbeugels zijn. Dit zijn vooral bij Albert Heijn en bij Biessieklette. In het plan is nog niet helder hoeveel stallingen er precies worden gemaakt.

Parkeren

UR heeft berekeningen uitgevoerd die aangeven dat voor de gewenste uitbreiding met het indicatieve programma het aantal parkeerplaatsen verhoogd moet worden. UR heeft ervoor gekozen het gespreide aanbod van parkeervoorzieningen te handhaven. Op de plek van P9/P10 wordt het aanbod verdicht door het aanbrengen van een parkeerdek bovenop de huidige parkeerplaats. Hierdoor komt het zwaartepunt voor het parkeren aan deze zijde te liggen en bevestigt dit op die manier ook de hoofdentree van het winkelcentrum. Aan de kant van de Banninglaan wordt een bovengrondse parkeervoorziening gemaakt waardoor ook hier het aantal plaatsen toeneemt. De bestaande parkeergarage aan de Noordsingel blijft in de huidige vorm gehandhaafd. Er wordt een parkeerverwijssysteem aangebracht dat mede zorgt voor spreiding van auto's over de verschillende parkeerplaatsen.

In de Gebiedsvisie heeft UR beschreven dat zij van mening is dat op termijn regulering van parkeren aan de orde moet kunnen zijn. Dit om tegenwicht te kunnen bieden aan het gebruik van de winkelparkeervoorzieningen door forensen, winkelend publiek voor de binnenstad van Den Haag en door bezoekers en werknemers van omliggende bedrijven en instellingen. Er zijn geen exacte gegevens hierover bekend maar op basis van enkele tellingen lijkt dit te gaan om ca. 70 tot 90 plaatsen per dag.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van Leidsenhage is erg goed door de gunstige ligging aan drie ontsluitingswegen, de N14 en de korte afstand tot de A4. De gemeente heeft voor de herontwikkeling als uitgangspunt meegegeven te onderzoeken of die bereikbaarheid geoptimaliseerd kan worden. Daarnaast moeten de entrees rondom het winkelcentrum bijdragen aan een vlotte afwikkeling, doorstroming en het voorkomen van hinder voor andere verkeersdeelnemers. GoudappelCoffeng heeft in opdracht van UR onderzoek verricht naar deze verkeersafwikkeling dat degelijk in elkaar steekt en goed beschrijft wat er qua bereikbaarheid kan worden verwacht.

Confrontatie uitgangspunten

Ten aanzien van het beoordelen van de haalbaarheid van de Gebiedsvisie op het vlak van parkeren, is belangrijk vast te stellen dat gratis parkeren één van de sterke punten is van Leidsenhage. Het belang van regulering en de effecten daarvan voor de economische dynamiek van het winkelcentrum, zijn afwegingen die met name gemaakt moeten worden door de eigenaren. Het gemeentelijk perspectief is verwoord in de Parkeernota 2005 en bevestigt het gratis parkeren. De Structuurvisie beschrijft dat Leidsenhage één van de stedelijke knopen is. Bij deze knopen wil de gemeente onder meer de regionale bereikbaarheid verbeteren en beter benutten.

De berekening van het aantal parkeerplaatsen is nog niet geheel conform de eisen zoals gesteld in de gemeentelijke nota Parkeernormen 2012. Met name dient het programma voor horeca en supermarkten nog nader te worden gedifferentieerd. De uitwerking van het indicatieve programma leidt dus in samenhang met deze differentiatie nog tot herziene berekening van het aantal te realiseren parkeerplaatsen.

Wij steunen de conclusie dat de meeste aansluitingen en kruispunten in de huidige vormgeving voldoende capaciteit hebben om het toegenomen verkeer na de herontwikkeling te kunnen afwikkelen. Niettemin blijft aandacht vereist bij de nadere uitwerking van de in- en uitritten van parkeergarages en de doorstroming op de Heuvelweg en Noordsingel.

De aanpassing van rijstroken op de N14 zien wij, net als in de verkeersstudie van GoudappelCoffeng ook wordt geconcludeerd, als autonome opgave binnen het MIRT en niet een te nemen maatregelen sec bij de herontwikkeling. Het is zaak dat wij dit als gemeentelijke input inbrengen in de nog op te starten verkenningen door Rijkswaterstaat. In dat kader vinden wij het ook belangrijk dat te zijner tijd door Rijkswaterstaat wordt nagegaan of differentiatie van het gebruik van rijstroken als onderscheid tussen piekmomenten en andere dagen een oplossing kan bieden.

Ten aanzien van de Banninglaan is ter hoogte van de inrit van de nieuwe parkeergarage een doorsteek in de middenberm voorzien. Dit om te kunnen voldoen aan de uitgangspunten van afwikkeling, doorstroming en voorkoming van hinder. Deze aanpassing is voor dit moment voldoende toegelicht. Echter, in een volgende (ontwerp)fase heeft dit een nadere detaillering om vast te kunnen stellen dat aan de eisen van verkeersveiligheid en doorstroming wordt voldaan.

De Heuvelweg is een belangrijke als infra-as een belangrijke ontsluitingsweg. Het verkeer naar en van de parkeerplaatsen P9/P10 moet zodanig worden ingepast dat de doorstroming blijft gewaarborgd. De studie van GoudappelCoffeng voorziet hierin geen problemen mede door het opnemen van voldoende van in- en uitstroken op het parkeerterrein zelf.

Conclusie

Wij vinden de Gebiedsvisie op dit thema haalbaar mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden bij de uitwerking van de Gebiedsvisie:

- Heuvelweg/Noordsingel/Banninglaan: verankeren veiligheid en doorstroming in ontwerp rekening houdend met in- en uitritten van de parkeervoorzieningen.
- Fietsparkeren: in uitwerking zorgen voor voldoende plaatsen.
- Parkeren: in uitwerking aantal parkeerplaatsen optimaliseren aan de hand van de nota Parkeernormen 2012 en programma.
- Parkeren: gratis parkeren blijft; mogelijk in de toekomst vorm van regulering onder invloed van privaat eigendom en druk op parkeeraanbod voor winkelcentrum. Op dat moment keuze maken op basis van integrale afweging van de effecten.

4.7 Duurzaam ondernemen

Gebiedsvisie

Het gemeentelijk Klimaatplan 2009-2020 heeft als basis gediend voor de ambitie op het punt van duurzaamheid voor de herontwikkeling van Leidsenhage. UR heeft zich verdiept in de mogelijkheden om de doelstellingen die zijn aangegeven te kunnen behalen. Er is een prescan uitgevoerd naar de haalbaarheid van het behalen van een BREEAM certificaat. Geconstateerd is dat het behalen van het certificaat Very Good mogelijk is mits voorzieningen worden aangebracht door alle eigenaren c.q. huurders.

Er is ook een Energievisie opgesteld waarmee is onderzocht op welke manier aan de door de gemeente gestelde uitgangspunten kan worden voldaan. Deze energievisie focust zich op energiebesparende duurzaamheidsmaatregelen: bouwkundig, installatietechnisch, bewustzijn.

Uit de energievisie is af te leiden dat de doelstellingen uit het Klimaatplan relatief makkelijk zijn te behalen. Door bij de renovatie en de nieuwbouw het Bouwbesluit aan te houden is een besparing van 5% te bereiken hetgeen al hoger ligt dan de ambitie. Aanvullende maatregelen die in deze tijd als duurzaam bestempeld worden, zijn dan nog niet toegepast. UR stelt in haar Gebiedsvisie dat zij bij het toepassen van deze maatregelen tot 20% kan besparen ten opzichte van de situatie in 2009. Deze winst is te behalen als alle eigenaren en winkeliers zich committeren aan het uitvoeren ervan.

Confrontatie uitgangspunten

De gemeentelijke uitgangspunten geven aan dat het doel moet zijn te komen tot 2% energiebesparing en/of opwekking van duurzame energie. De onderzoeken laten zien dat hieraan ruimschoots kan worden voldaan.

In haar Gebiedsvisie positioneert UR zich nu als partij die het behalen van deze doelstelling wil bevorderen en ernaar streeft deze besparing gezamenlijk met alle andere eigenaren te behalen. Er bestaat geen dwingend, wettelijk of beleidskader om dit streven te verankeren. Naar ons idee is dat ook niet nodig. UR en de eigenaren hebben zich in de Gebiedsvisie positief opgesteld om de doelstellingen te willen bereiken. Het is nu zaak om in gezamenlijkheid (gemeente en eigenaren) uitwerking te geven aan de beschreven belangrijke duurzaamheidsoplossingen. Vanuit het gezamenlijk belang moet nu bij de uitwerking van de Gebiedsvisie de dialoog gezocht worden waarin implementatie en effectuering van de maatregelen een plek krijgen.

Conclusie

De Gebiedsvisie achten wij op het thema duurzaamheid haalbaar.

4.8 Openbare ruimte

Gebiedsvisie

De herontwikkeling voorziet erin dat een groot deel van de huidige openbare ruimte komt te vervallen. Door het overkappen van de winkelstraten en het volledig afsluitbaar maken, spreekt UR van privaat gebied waardoor het beheer efficiënt kan worden uitgevoerd.

De openbare ruimte verandert daarnaast omdat er nieuwe bebouwing wordt gepland op de bestaande parkeerterreinen P4, P5, P7 en P8. Deze gronden zijn in bezit van de gemeente. De parkeerplaatsen P9 en P10 zullen worden uitgebreid, eveneens op grond van de gemeente.

Ten aanzien van het park en de vijver is voorzien in een nieuwe verbinding over het water en de inpassing van de parkeervoorziening P9/P10 aan de rand van het park.

De overige openbare ruimte in het plangebied betreft de Weigelia, het nieuwe plein voor het Mercure hotel en de omliggende en aanliggende wegen, pleinen, fietspaden, groenstroken en trottoirs. In de Gebiedsvisie stelt UR dat de binnen- en buitengebieden als één geheel ervaren moeten worden. Beiden krijgen het hoogste kwaliteitsniveau volgens de CROW en zullen ook op dat niveau worden ingericht.

Confrontatie uitgangspunten

Voldaan wordt aan de uitgangspunten van de kwaliteitsniveaus van de openbare ruimte. De exacte grenzen en de uitwerking van die niveaus dienen in een volgende fase nader te worden uitgewerkt en vastgesteld.

Vaststaat verder dat door de herontwikkeling een echt andere situatie ontstaat voor beheer en exploitatie. Gezien de samenhang tussen de

overdekte winkelstraten en het functioneren van het winkelcentrum zelf, is het naar de mening van het gemeentelijk planteam vanzelfsprekend dat de private partijen het beheer en onderhoud van de winkelstraten zal gaan doen. De openbare gebieden buiten het overdekte winkelcentrum blijven in beheer van de gemeente. Ten aanzien van de parkeervoorziening P9/P10 spreekt UR zich in de Gebiedsvisie niet expliciet uit voor het in eigendom verkrijgen daarvan. Die intentie heeft UR wel en daarmee verzorgt zij ook het beheer, onderhoud en exploitatie van die voorziening.

In het kader van de gesprekken over financiële paragraaf (zie 4.10) zullen nadere afspraken gemaakt moeten worden over de investeringen voor de herinrichting van het openbaar gebied en de toekomstige eigendomssituatie van enkele onderdelen daarvan.

Conclusie

De conclusie is dat ten aanzien van het thema openbare ruimte de Gebiedsvisie haalbaar is. Dit onder voorbehoud van de uitkomsten van de gesprekken over de financiële paragraaf.

4.9 Milieu

Gebiedsvisie

Onderdeel van de Gebiedsvisie is een globale beschrijving van de milieukundige staat van de bodem. De conclusie die wordt getrokken is dat het indicatieve onderzoek uitwijst dat het gehele gebied geschikt wordt geacht voor de beoogde bestemming. Tevens is in het milieukundig onderzoek vastgesteld dat er waarschijnlijk een saneringsmaatregel nodig is; dit betreft de locatie op Berberis 6 waar in het verleden een chemische wasserij was gevestigd. Daar is sprake van een ernstige verontreiniging die valt onder de Wet bodembescherming. In dat kader heeft het bevoegd

gezag Provincie Zuid-Holland aan de gemeente in 2003 een beschikking afgegeven waarin de ernst en urgentie van de verontreiniging is vastgelegd.

Confrontatie uitgangspunten

Bij de haalbaarheidstoets is vastgesteld dat Gebiedsvisie niet beschrijft of en zo ja hoe de verontreiniging bij Berberis 6 invloed heeft op de herontwikkeling. Op basis van de aangeleverde tekeningen lijkt het niet uit te sluiten dat de herontwikkeling rondom Berberis 6 leidt tot zodanige bouwwerkzaamheden dat een saneringsmaatregel noodzakelijk is. In dat geval zal de Provincie de ontwikkelaar aanschrijven met de verplichting tot uitvoering ervan.

Het enkele feit van een eventuele saneringsmaatregel behoeft op voorhand geen beletsel te zijn voor de uitvoering van de Gebiedsvisie. Belangrijk is vast te stellen dat de eigenaar van de locatie met de verontreinigingsbron danwel de initiatiefnemer door het bevoegd gezag kan worden aanschreven voor het financieren en uitvoeren van een eventuele saneringsmaatregel. UR dient zich hiervan te bewust te zijn en dit mee te nemen in haar financiële paragraaf.

Conclusie

De Gebiedsvisie is op het punt van milieu haalbaar.

4.10 Financiën

Op 11 november 2011 is tussen de gemeente en Unibail-Rodamco een Intentieovereenkomst gesloten met als doel te komen tot het onderzoeken en toetsen van de haalbaarheid van de herontwikkeling van winkelcentrum Leidsenhage. Daartoe stelt Unibail-Rodamco de Gebiedsvisie op. In die

overeenkomst is vastgelegd dat een financiële paragraaf deel uitmaakt van de Gebiedsvisie. Dit ter beoordeling van de financiële haalbaarheid. In hoofdstuk 7 van de Gebiedsvisie heeft Unibail-Rodamco aangegeven dat de financiële paragraaf nog wordt samengesteld. Omdat hier dus nog geen toets op heeft plaatsgevonden, is besloten in een separate notitie de stand van zaken en visie op de financiële paragraaf door het gemeentelijk projectteam te beschrijven.

4.11 Communicatie

Gebiedsvisie

Tijdens het opstellen van de Gebiedsvisie is op verschillende momenten met diverse belanghebbenden over de inhoud en het proces van totstandkoming gecommuniceerd. UR heeft daarbij overeenkomst de Integrale Uitgangspunten het voortouw genomen. Naast de eigenaren zijn ook belangenbehartigers zoals Kamer van Koophandel, MKB Leidschendam-Voorburg en de ambtelijke economische vertegenwoordigers van de regio en de Provincie geïnformeerd en bevestigd. Verder is een presentatie gegeven in de OpenRaadhuisAvond van februari 2013. Ook zijn op 26 februari jl. en 25 april jl. twee informatieavonden voor direct omwonenden en overige belangstellenden georganiseerd. Tijdens die avonden was voor de aanwezigen ruimte om te reageren op de presentaties over de ontwikkelingen en ambities (26 februari) en de plannen (25 april) zoals die nu in de Gebiedsvisie zijn opgenomen.

UR heeft als onderdeel van de Gebiedsvisie een communicatieaanpak geschreven die van toepassing op de voorliggende periode van uitwerking en realisatie. Zij maakt daarbij onder meer onderscheid naar de verschillende doelgroepen (zoals bewoners, winkeliers, ondernemers

elders in Leidschendam-Voorburg en gemeentelijke organisatie) en heeft in essentie als communicatiestrategie de bereidheid van partijen om open te zijn over het project en proces en daarmee voor iedereen voordeel te behalen.

Als onderdeel van de Intentieovereenkomst is afgesproken dat de definitieve Gebiedsvisie, naast vanzelfsprekend UR, de schriftelijke goedkeuring heeft van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren Winkelcentrum Leidsenhage U.A. en voorzien is van een schriftelijke reactie van de algemene ledenvergadering van de Vereniging Winkeliersvereniging Leidsenhage. Deze afspraak is bedoeld om de vertegenwoordiging door UR van de eigenaren en winkeliers ook ten aanzien van de definitieve keuzes in de Gebiedsvisie recht te doen. UR heeft bevestigd dat in verband met de planning van de respectievelijke ledenvergaderingen de reactie van zowel de CVvE als de winkeliersvereniging in juni 2013 kan worden verwacht.

Confrontatie uitgangspunten

In de afgelopen periode heeft naar onze mening UR op een juiste wijze invulling gegeven aan haar rol om de communicatie en consultatie over de Gebiedsvisie op te pakken. Daarbij was het soms zoeken naar het juiste evenwicht tussen wat als “eigenaar” van de Gebiedsvisie noodzakelijk en belangrijk was te communiceren en het belang om de juiste informatie te delen met de ontvanger van de boodschap. Nu de Gebiedsvisie gereed is, ontstaat een nieuwe fase van communicatie. De voorgestelde communicatieaanpak voorziet in een afstemming met de gemeente van de boodschappen, het moment en de relaties met besluitvormingsmomenten. Indien de vervolgfase wordt ingezet, dient dit tussen gemeente en UR nader te worden uitgewerkt. Met name blijft daarbij de afstemming en het gesprek van belang met de direct betrokken eigenaren en omwonenden.

Conclusie

De Gebiedsvisie is op dit punt haalbaar.

5. Eindconclusie haalbaarheid

De conclusie die wij trekken is dat de Gebiedsvisie als haalbaar kan worden aangemerkt. Daarbij maken wij de volgende kanttekeningen:

1. De haalbaarheid is onder voorbehoud van een positieve uitkomst van de financiële paragraaf, de goedkeuring van de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren en de reactie van de winkeliersvereniging.
2. Bij een eventuele verdere uitwerking van de Gebiedsvisie dienen de in paragrafen 4.2, 4.3, 4.6 en 4.8 genoemde voorwaarden als uitgangspunt en kader te worden gehanteerd.