



Nota van B&W

Onderwerp Aanvraag initiatievenbudget herontwikkeling winkelcentrum Lorentzplein Badhoevedorp

Portefeuillehouder A. Elzakalai, J.J. Nobel, C.J. Loggen
Collegevergadering 26 november 2013
Inlichtingen M.R. Bijl MSc, drs, N. Lamme
Registratienummer 2013.0072020

Inleiding

De omlegging van de snelweg A9 biedt ruimte voor een herontwikkeling van het winkelcentrum aan het Lorentzplein. Het vernieuwen van het winkelcentrum is onderdeel van het in 2008 vastgestelde Masterplan Badhoevedorp (2008/15026). De winkeliers en bezoekers geven aan dat het huidige centrum aan vernieuwing toe is. De herontwikkeling van het winkelcentrum is te verdelen in een ontwikkeling ten zuiden van de Zeemanlaan (Bohemen/AM, in exploitatiegebied van het gebiedsontwikkeling Badhoevedorp) en een ontwikkeling ten noorden van de Zeemanlaan (eigenaren bestaande te herontwikkelen winkelcentrum).

Binnen de gebiedsontwikkeling Badhoevedorp staat herontwikkeling van het deelgebied centrum in de planning achteraan mede vanwege de grote impact van de huidige snelweg op het centrum en de ruimte die vrij gaat komen na omlegging. Er hebben zich een aantal partijen gemeld die niet willen wachten tot de omlegging, zij willen sneller van start met de herontwikkeling van het bestaande centrum. Hierdoor kan een kwaliteitsslag gemaakt worden in het bestaande winkelcentrum, waar ook de ontwikkeling binnen het Masterplangebied van kan profiteren. Wij willen daarom ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen in het gebied, en haar verantwoordelijkheid nemen om samen met de relevante partijen een strategie hiervoor te ontwikkelen.

Context

Huidige situatie

Het huidige winkelcentrum van Badhoevedorp bestaat uit twee, door woonbebouwing gescheiden winkelconcentraties, Lorentzplein/Sloterweg en de Pa Verkuijllaan. Het eerstgenoemde deel is met ongeveer 6.480 m² bvo substantieel groter dan de winkels bij de Pa Verkuijllaan (1.955 m²). De aanvraag voor het initiatievenbudget richt zich op de winkelconcentratie rondom het Lorentzplein.

Het is op dit moment matig gesteld met de kwaliteit van de winkelomgeving in Badhoevedorp. Door de verscheidenheid aan bouwstijlen en het ontbreken van een eenduidige routing heeft het gebied rond het Lorentzplein een rommelige, gedateerde uitstraling en ontbreekt het aan ruimtelijke samenhang. Ondernemers uit het centrum geven aan dat ze een aantrekkelijk verblijfsklimaat missen voor hun bezoekers. In 2011 hebben wij

geïnvesteed in de openbare ruimte, met als doel deze representatief te houden totdat er een herontwikkeling gaat plaatsvinden.

Door de geplande omlegging van de A9 ontstaat ruimte voor uitbreiding en herontwikkeling van het bestaande centrum. Door de ontwikkeling van de deelgebieden Schuilhoeve en Quatrebras zal het aantal inwoners in Badhoevedorp de komende jaren toenemen. Hierdoor ontstaan kansen voor uitbreiding van het winkeloppervlak, gecombineerd met een kwaliteitsverbetering van het huidige winkelcentrum.

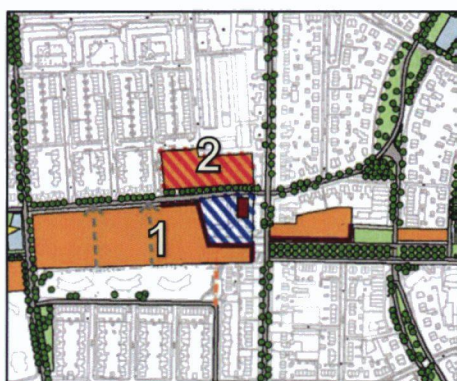
Er zijn de afgelopen jaren meerdere (schets)plannen en onderzoeken opgesteld voor de herontwikkeling van het winkelcentrum. In chronologische volgorde zijn dit onder meer:

- Gemeente Haarlemmermeer – Badhoevedorp ontwikkelingsmogelijkheden centrumgebied (BRO) – d.d. 20 november 2007
- Gemeente Haarlemmermeer – Masterplan Badhoevedorp Centrum – 2008
- Visiegroep Winkelcentrum Badhoevedorp – Visie voor winkelcentrum Badhoevedorp in relatie tot de omlegging van de A9 – september 2011
- KvK – Badhoevedorp, winkelcentrum in perspectief – Oktober 2011

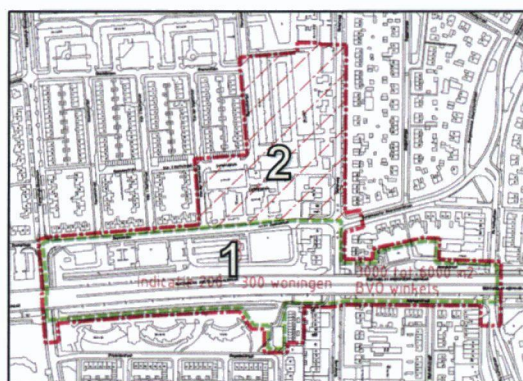
Twee deelgebieden

Deze plannen hadden betrekking op het winkelgebied van Badhoevedorp als geheel. In het Masterplan Badhoevedorp-Centrum (2008.15026) is er onderscheid gemaakt naar:

1. Het gebied ten zuiden van de Zeemanlaan (naast en op het oude wegtracé van de A9).
2. Het gebied ten noorden van de Zeemanlaan (bestaande winkelcentrum Lorentzplein/Sloterweg).



Plankaart Masterplan



Plan- en exploitatiegrenzen grondexploitatie

Hieronder gaan we in op de twee verschillende deelgebieden:

1. Zuidelijk deel

Het Masterplan Badhoevedorp dient als globaal kader voor het gebied ten zuiden van de Zeemanlaan. Binnen dit Masterplan is uitgegaan van 3.750 m² bvo als vervangingsruimte voor bestaande detailhandel en 3.500 m² uitbreiding voor detailhandel. Conform de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Bohemen/AM dient er voor het deelgebied Centrum als volgende stap na het Masterplan een Definitief Stedenbouwkundig Ontwerp (DSO) te worden opgesteld. In de huidige planning is dit DSO in 2016 gereed. Om deze reden is er in het ontwerpbestemmingsplan Badhoevedorp Lijnden – Oost een

wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de bestemming 'Gemengd – uit te werken'. Hierin worden onder andere woningen, detailhandel, parkeerplaatsen, groen en water toegestaan. In het bestemmingsplan is geen maximaal metrage aan m² bvo detailhandel opgenomen. Het gebied ten zuiden van de Zeemanlaan maakt onderdeel uit van de grondexploitatie Badhoevedorp-Centrum.

2. Noordelijk deel

Voor het bestaande winkelgebied zijn de eigenaren en ondernemers bezig met planvorming om een vernieuwingsslag te maken. Eén van de initiatiefnemers heeft bijvoorbeeld een schetsplan ingediend bij de gemeente, waarbij ze de intentie hebben een bestaande supermarkt te verplaatsten naar de hoek van de Zeemanlaan en de Van der Waalstraat. In hun plan is een herontwikkeling van het gehele bestaande centrum opgenomen. De planvorming behelst onder meer; verplaatsing, uitbreiding en vernieuwing van detailhandel; uitbreiding en vernieuwing parkeerfaciliteiten en mogelijk woningbouwontwikkeling. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan Badhoevedorp – Lijnden-Oost was het voor deze ontwikkeling nog niet mogelijk om objectieve criteria te formuleren. Daarom is de herontwikkeling van het bestaande winkeldeel vooralsnog niet in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Zodra er een haalbaar en uitvoerbaar plan ligt kan hiervoor alsnog een ruimtelijke procedure gevoerd worden, zoals bijvoorbeeld een WABO procedure. Er zijn tevens nog geen financiële afspraken gemaakt door de gemeente met de eigenaren van het noordelijk deel.

Probleemstelling

Door de ontwikkeling van woningbouw zal de komende jaren het inwonertal van Badhoevedorp gaan toenemen. Recente trends in detailhandelsector hebben echter tot gevolg dat de uitbreidingsruimte voor extra vloeroppervlak niet onbeperkt is. Daarnaast is het winkelcentrum in het dagelijkse functioneren één geheel, en is het wenselijk de (her)ontwikkeling van beide delen op elkaar af te stemmen. Hiervoor dient een gezamenlijke aanpak met de verschillende eigenaren opgestart te worden.

Doelstelling

Wij willen met de betrokken eigenaren een gedeelde integrale visie op de toekomst van het winkelcentrum Badhoevedorp opstellen. Deze visie doet uitspraken over:

- de toekomstige omvang van het winkelgebied, inclusief branchering en thematisering;
- de omschrijving van het programma;
- een ruimtelijke schets van de voorgestane ontwikkelingen van het centrum en de directe omgeving (uitgeefbaar-openbaar, hoofdmaatvoering, ontsluiting en parkeren);
- de beeldkwaliteit (kwaliteit, uitstraling, bouwlagen en accenten);
- de planning en fasering;
- financiële haalbaarheid.

Bij deze visie hoort een gedragen plan van aanpak voor korte, middellange en lange termijn. Hierin staat een beschrijving van het te voeren ontwikkelingstraject en de rol van de diverse eigenaren en de mogelijke rol van derden daarbinnen. Ook is hierin een indicatie opgenomen van een investeringsmodel waaruit de noodzakelijke investeringen en de te verwachten opbrengsten in relatie met de bijdrage aan de omlegging van de A9 inzichtelijk worden.

Het doel van de ontwikkeling van het centrum is het realiseren van een winkel- en woongebied met een hoge kwaliteit en gebruikswaarde waarmee in een in de regio onderscheidend en toekomstbestendige winkelontwikkeling in Badhoevedorp mogelijk wordt gemaakt.

Middelen

Ten behoeve van een heldere structuur voor de financiering van grondgebonden projecten in de beginfase heeft de raad een initiatievenbudget ingesteld (2006/692372). Dit betreft een financiering die het voor het college mogelijk maakt om ideeën, op een transparante (financiële) manier in een initiatieffase te laten onderzoeken. Na het onderzoek kan besloten worden het initiatief door te geleiden naar de Raad die een voorbereidingskrediet kan verstrekken voor de definitiefase van het project.



Figuur 1: Gefaseerd ontwikkelingsproces van ruimtelijke projecten

Voor de gemeentelijke begeleiding en de inhuur van externe expertise is een budget nodig van € 50.000,-. De helft van dit budget (€ 25.000,-) wordt ten laste gelegd van het gemeentelijke initiatievenbudget, Programma 1 (Algemene dekkingsmiddelen, onderdeel C Grondexploitatie). De andere helft van dit budget (€ 25.000,-) komt ten laste van de grondexploitatie Badhoevedorp-Centrum.

Juridische aspecten

Aan het eind van het opstellen van de integrale visie moet het duidelijk zijn of er genoeg perspectief is voor verdere planvorming en het in de volgende fase komen tot anterieure overeenkomsten met de eigenaren van het vastgoed in het winkelcentrum. Wij zijn eigenaar van het openbaar gebied. Daarnaast zijn wij in een latere fase verantwoordelijk voor de juridische planologische procedure die de herontwikkeling mogelijk maakt.

In- en externe communicatie

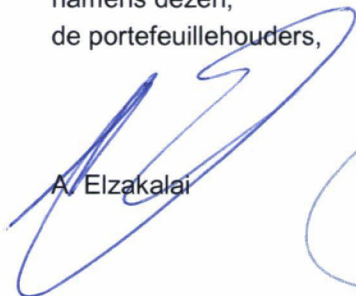
Het eigendom in het centrum is zeer versnipperd. Vanaf 2007 wordt er al gesproken over de herontwikkeling van het winkelcentrum. De betrokkenheid van de winkeliersvereniging en de dorpsraad bij de toekomst van het winkelcentrum is groot. Dit geeft aanleiding tot een zorgvuldige communicatie. Daarvoor zullen de communicatiemiddelen van de gebiedsontwikkeling Badhoevedorp ingezet worden, te weten de site www.haarlemmermeer.nl/badhoevedorp en de nieuwsbrief. Daarnaast wordt gecommuniceerd in de InforMeer.

Besluit

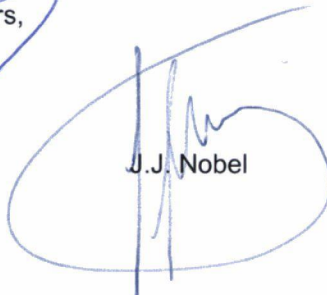
Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. een integrale visie op de herontwikkeling van het winkelcentrum Badhoevedorp op te stellen;
2. hiervoor een initiatievenbudget (programma Algemene dekkingsmiddelen, onderdeel C Grondexploitatie) á € 25.000,- als dekking van de gemeentelijke begeleidingskosten beschikbaar te stellen, alsmede een budget van € 25.000 ten laste van de grondexploitatie Badhoevedorp Centrum;
3. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

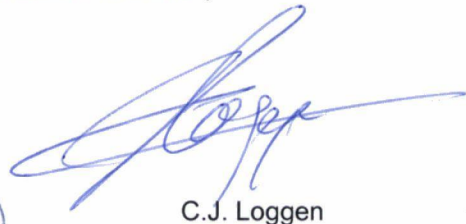
Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,
de portefeuillehouders,



A. Elzakalai



J.J. Nobel



C.J. Loggen

Bijlage(n)
Geen