



Projectopdracht Gebiedsvisie De Julianabaan



30 november 2021

Ambtelijk opdrachtgever: Carl de Koning

Projectleider: Joris Bokhove en Petra Ibrahim



1. Omschrijving initiatief

De Julianabaan is als winkelcentrum gericht op de omringende wijken. Het gebied moet ook in de toekomst een aantrekkelijk woon-, werk-, winkel- en verblijfsgebied blijven. Daarvoor zijn investeringen nodig. Met de eigenaren van het winkelvastgoed wordt sinds 2016 hierover al oriënterend gesproken, oorspronkelijk als gevolg van veranderingen in het consumentengedrag. Vanaf 2019 zijn er verschillende onderzoeken uitgevoerd die richting geven aan de herontwikkeling van De Julianabaan. Naar aanleiding van deze onderzoeken is de (huidige) scope van het project volledig gericht op de realisatie van een vernieuwd openbaar gebied en het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor de winkels. Hierbij is een grote verscheidenheid aan stakeholders betrokken geweest.

Gedurende het traject is tevens een verkennende stedenbouwkundige studie uitgevoerd naar het toevoegen van woningen (hoogbouw) in het gebied. Het toevoegen van het woningbouwprogramma leidde tot weerstand in de omgeving. Daarnaast brengt het toevoegen van woningen in het gebied extra uitdagingen met zich mee, bijvoorbeeld op het gebied van verkeer en vervoer. Om vertraging te voorkomen is er destijds voor gekozen het toevoegen van een nieuw woonprogramma los te koppelen van de herontwikkeling van de openbare ruimte van De Julianabaan.

2. Achtergrond

Het project bouwt voor op de eerdere werkzaamheden die zijn uitgevoerd ten behoeve van de herontwikkeling van De Julianabaan.

2.1 Definitief Ontwerp Openbare ruimte

In de periode van eind 2020 tot begin 2021 is een ontwerp voor de herinrichting van de openbare ruimte van De Julianabaan opgesteld. Beleving, parkeren, verkeer en duurzaamheid in de openbare ruimte kregen hierin extra aandacht. Dit ontwerp is door SUM Architecten opgesteld met behulp van bewoners, gebruikers en ondernemers in het gebied. In maart 2021 is tijdens een informatiebijeenkomst het voorlopig ontwerp gepresenteerd. De reacties op het voorlopig ontwerp zijn afgestemd met de klankbordgroep en vervolgens uitgewerkt naar een definitief ontwerp. Dit ontwerp voor de herinrichting van de openbare ruimte ligt in principe klaar om nader af te stemmen met de duurzaam betrokkenen. Het ontwerp heeft derhalve nog geen formele (bestuurlijke) status.

Datum

Pagina 3/9



Figuur 1 Ontwerp openbare ruimte mei 2021

2.2 Beeldkwaliteitsplan winkelgebied

In 2021 is er een beeldkwaliteitsplan voor het winkelgebied opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op de winkels (winkelpuien, luifels, kiosken) en vormt het toetsingskader voor onder meer welstand waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. Het beeldkwaliteitsplan is in concept gereed en zal begin 2022 in procedure worden gebracht ter vaststelling. Onderdeel daarvan is de afstemming met de omgeving en belangrijkste stakeholders. Met dit beeldkwaliteitsplan hebben ondernemers een kader, voor wanneer zij bijvoorbeeld hun winkelpuien willen aanpassen.



Figuur 2 Huidige luifels in het winkelgebied



2.3 Participatie met de omgeving

Er is een grote verscheidenheid aan stakeholders betrokken bij de herontwikkeling van De Julianabaan. In de afgelopen 1,5 jaar heeft op veel verschillende manieren afstemming plaatsgevonden. De eigenaren in het gebied (bijvoorbeeld Metterwoon Vastgoed BV., Ahold, Marma Vastgoed, ASR Real Estate en CBRE Vastgoed) spelen een belangrijke rol, met name bij de transformatie van de winkelpuien en luifels. Voor de eigenaren zijn in de afgelopen 2 jaar verschillende bijeenkomsten geweest om hen te informeren over de stand van zaken en te inventariseren wat hun wensen en eisen zijn. De ondernemers in het gebied zijn verenigd in een ondernemersvereniging. Via het bestuur van de ondernemersvereniging worden de ondernemers regelmatig geïnformeerd over het project. Tevens is een afvaardiging van de ondernemersvereniging onderdeel van de klankbordgroep.

Begin 2021 is er een klankbordgroep opgericht met ondernemers, bewoners, de fietsersbond en gebruikers van het gebied. Er zijn 8 bijeenkomsten georganiseerd waarin de klankbordgroep kon meepraten over het project. De klankbordgroep wordt via de mail ongeveer maandelijks op de hoogte gehouden over de stand van zaken. In november 2021 vond de laatste klankbordgroep bijeenkomst plaats, om hen te informeren over de laatste stand van zaken. Bewoners en gebruikers worden geïnformeerd over het project via de website www.ingesprekmetlv.nl/julianabaan. Deze website is up-to-date en bevat de laatste informatie over onder andere de aangenomen moties. Eind 2020 en begin 2021 is de omgeving ook geïnformeerd via brede informatiebijeenkomsten.

3. Aanleiding verbreding scope

Door verschillende nieuwe ontwikkelingen dient de herontwikkeling nu vanuit een breder perspectief bekeken te worden. Dit betekent dat de scope van het project wordt verbreed.

3.1 Motie parkeren

In juni 2021 is door de gemeenteraad een motie aangenomen waarin het college wordt verzocht om “met lef de mogelijkheden voor het overkappen van het parkeerterrein op het Julianaplein te onderzoeken” en de gevolgen voor de inrichting van het plein. De gemeenteraad stelt in deze motie dat het huidige parkeerterrein niet bijdraagt aan de uitstraling, leefbaarheid en verblijfsmogelijkheden van het plein. Het overkappen en bijvoorbeeld ondergronds brengen van de parkeergelegenheid levert een bruikbaar plein op maaiveld dat ruimte biedt voor nieuwe initiatieven. De hernieuwde inrichting van het plein kan zo een positieve impuls leveren voor ondernemers, bewoners en gebruikers. Aangezien er in het huidige ontwerp van de openbare ruimte geen rekening is gehouden met een overkapte parkeervoorziening, zal het ontwerp naar aanleiding van de uitkomsten van dit onderzoek mogelijk worden bijgesteld.

3.2 Motie en Raadsbesluit toekomst bibliotheek

In juli 2021 is door de gemeenteraad een motie aangenomen waarin het college wordt verzocht te onderzoeken of de bibliotheek op de Julianabaan verplaatst kan worden en gecombineerd kan worden met een theater. Dit als gevolg van het onderzoek dat is uitgevoerd naar de toekomst van de bibliotheek. In dit onderzoek wordt verondersteld dat de huidige bibliotheek op de Julianabaan in haar huidige status niet voldoende geschikt is voor het realiseren van de functies die (in de toekomst) gewenst zijn. De wens bestaat daarnaast om naast de bibliotheek ook een theater te realiseren op de

Julianabaan in een gezamenlijk cultuurgebouw. Daarom is er een aantal scenario's opgesteld voor de toekomst van de bibliotheek. De voorkeur gaat uit naar het scenario waarin de bibliotheek op korte termijn wordt aangepast en op langere termijn verhuist naar een andere locatie op de Julianabaan.

Volgend op de motie heeft de gemeenteraad op 5 oktober 2021 besloten (Raadsvoorstel Toekomst Bibliotheek) dat een locatie-onderzoek voor de bibliotheek en het theater onderdeel dient uit te maken van het plan voor de herontwikkeling van De Julianabaan. Nadrukkelijk wordt de inpassing van deze voorziening op een centraal en goed bereikbare locatie onderzocht. Een dergelijk cultuurgebouw op een centrale gelegen plek zal nieuw elan brengen in het winkelgebied. In gesprekken met verschillende stakeholders is reeds naar voren gekomen dat een dergelijke sociaal-culturele voorziening van grote toegevoegde waarde wordt gezien die bovendien een aantrekkende werking zal hebben voor De Julianabaan. De wens is uitgebracht om een dergelijke voorziening prioriteit te geven in de (gefaseerde) realisatie van de centrumplannen.



Impressie van een bibliotheek annex theatergebouw

3.3 Extra kansen

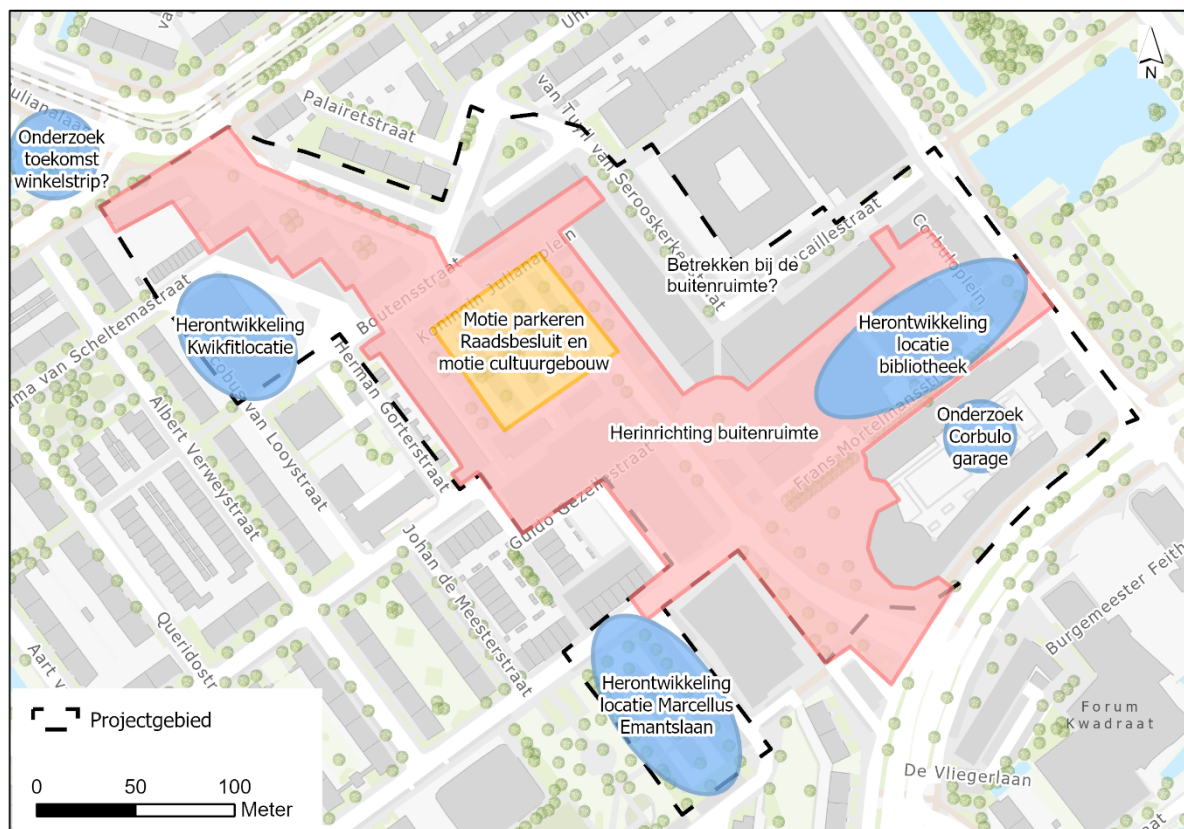
De verbreding van de scope levert verschillende kansen op. In de eerste plaats de verduurzaming van het gebied. Bijvoorbeeld circulariteit in het bouwen, klimaatadaptatie en biodiversiteit, gezondheid en duurzame energie. Ook ontstaat de mogelijkheid om te onderzoeken of verduurzaming van de mobiliteit rond het winkelcentrum tot de mogelijkheden behoort. Denk aan deelvervoer, meer ruimte voor de voetganger en fiets, duurzame expeditie voor winkels, etc.

Daarnaast wordt een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd en zullen de verkeerskundige maatregelen in de openbare ruimte in beeld worden gebracht. Dit is vooral ook van belang door mogelijk toenemende mobiliteitsdruk door het toevoegen van (woon- en cultuur) programma. Verder

biedt de bredere scope de mogelijkheid om de parkeerlocatie Marcellus Emantslaan te betrekken in het plangebied.

Daarnaast is sprake van een aantal private initiatieven die, samen met de aangenomen moties, aanleiding geven over te gaan tot een bredere scope van het project De Julianabaan om zo meer opgaven met elkaar te kunnen verbinden. Onder meer betreft het de Kwik-Fit locatie en de locatie van de huidige bibliotheek. Hierdoor ontstaat de kans om woningen toe te voegen aan het plangebied.

Onderstaande kaart geeft verschillende ontwikkelkansen weer.



4. Doel en resultaat

4.1 Gebiedsvisie

De ambitie is om De Julianabaan toekomstbestendig te maken. Dat bereiken we door te werken aan een aantal deelopgaven die samen de gebiedsontwikkeling De Julianabaan vormen. Het gaat dan om het herschikken van verkeersstromen, de herinrichting van het maaiveld, het realiseren van andere parkeeroplossingen, het inpassen van een centraal gelegen en goed bereikbaar cultuurgebouw en wellicht wonen. Om richting te geven aan deze deelopgaven, waarbij het initiatief deels bij derden ligt, stellen we voor om een gezamenlijke ontwikkelvisie voor het gebied op te stellen. Die gebiedsvisie

vormt het integrale kader dat de ontwikkelrichting aangeeft voor het gebied De Julianabaan. De visie beschrijft het toekomstig gebruik en inrichting van het gebied, en geeft zo richting aan alle ontwikkelingen in het plangebied. De visie geeft zowel richting aan de initiatieven vanuit de gemeente (zoals eventuele inpassing cultuurgebouw/bibliotheek en theater) als aan de private initiatieven (zoals rond de Kwikfitlocatie en de huidige bibliotheeklocatie).

De gebiedsvisie doet in principe geen uitspraken over aanpassingen in de branchering van het winkelcentrum. Het 'optoppen' van winkels met woningen vormt geen onderdeel van de visie. Deze kansen zijn al eerder onderzocht en zijn om meerdere redenen niet wenselijk geacht.

De visie wordt uiteindelijk door de gemeenteraad vastgesteld en geeft onder meer uitvoering aan de eerder benoemde moties. De gebiedsvisie vormt de kapstok waarin de verschillende initiatieven een plek krijgen. De gebiedsvisie zal als uitgangspunt dienen voor toekomstige ontwikkelingen, bindt partijen en inspireert tot samenwerking.

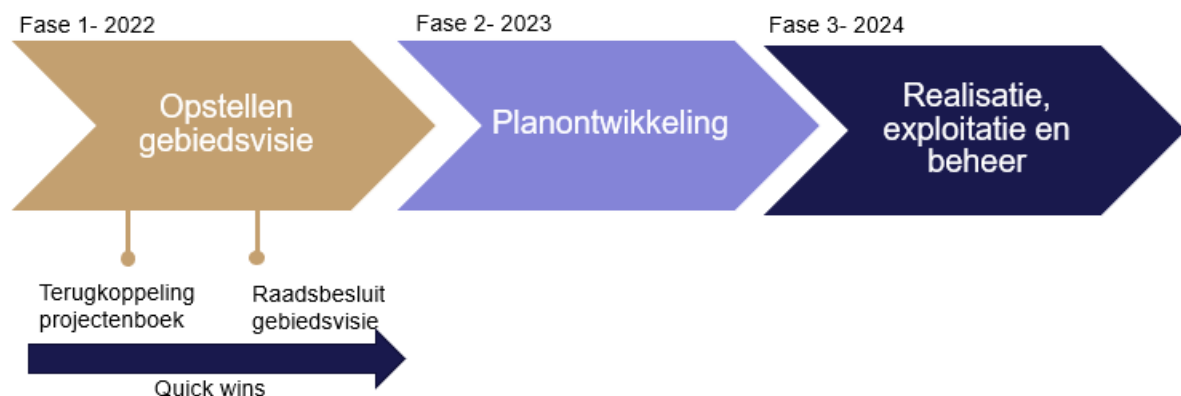
4.2 Quick wins

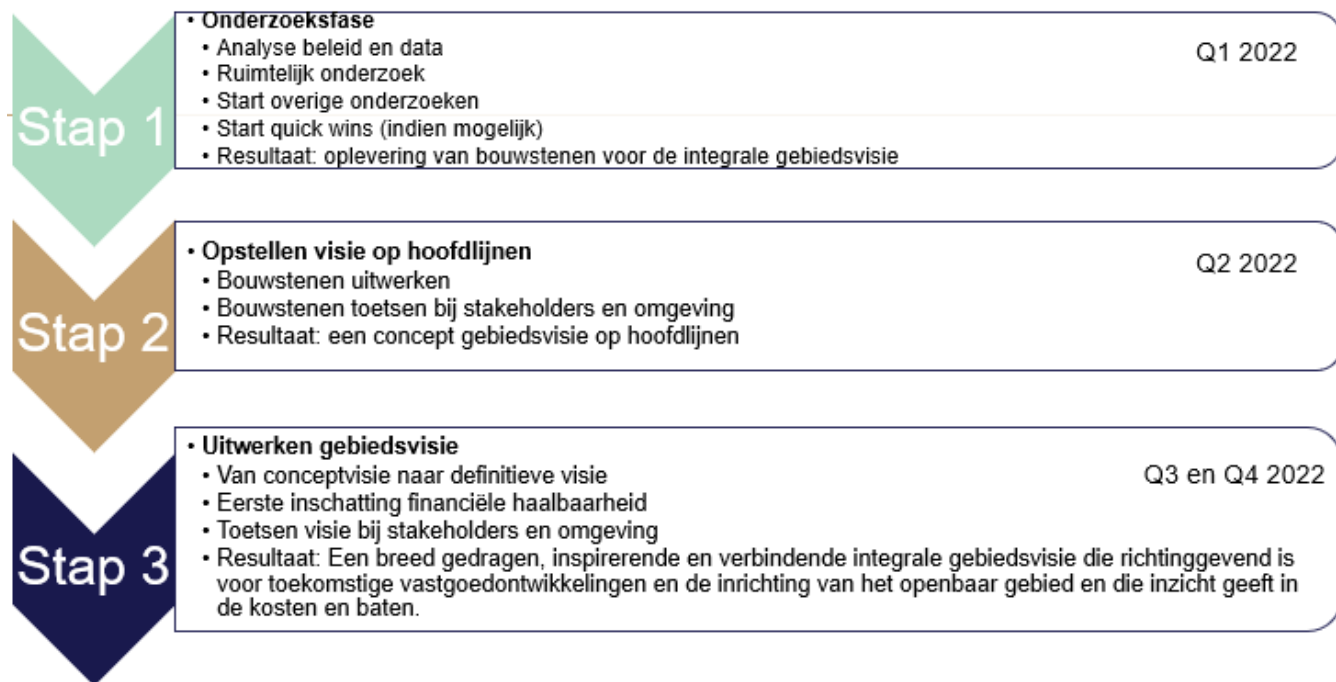
Naast de integrale gebiedsvisie die voor de lange termijn wordt opgesteld, wordt onderzocht welke acties er op korte termijn mogelijk zijn om de kwaliteit van De Julianabaan te verbeteren. Deze impuls is gezien de gevolgen van de corona-crisis extra wenselijk. De retail en de horeca hebben de afgelopen twee jaar te maken gehad met beperkingen.

Het opstellen van de gebiedsvisie en de korte termijn acties, de quick wins, zijn twee parallel lopende processen.

5. De aanpak

We werken in de volgende drie fases naar de herontwikkeling van De Julianabaan toe.



Fase 1: Opstellen gebiedsvisie**Fase 2: Planontwikkeling**

In deze fase staat centraal hoe de gebiedsvisie wordt gerealiseerd. Met ontwikkelende partijen worden nadere (contractuele en financiële) afspraken vastgelegd en mogelijk al planologische procedures in gang gezet. De gemeente stelt haar plan voor de inrichting van het openbaar gebied vast.

Fase 3: Realisatie, exploitatie en beheer

In deze fase wordt uitvoering gegeven aan de verschillende deelprojecten en ontstaat er een gedetailleerd plan van aanpak.

6. Risico's

Er zitten enkele mogelijke risico's aan de verbreding van de scope en daarmee aan het project. In de eerste plaats kan deze verbreding van de scope een risico met zich meebrengen ten aanzien van de financiële haalbaarheid. De eventuele ontwikkeling van de parkeergarage en het cultuurgebouw zullen leiden tot extra kosten, in vergelijking met het plan om enkel de openbare ruimte aan te passen. Door de extra kosten voor een verdere kwaliteitsverbetering en het toevoegen van functies, dienen in het projectgebied kostendragers worden gevonden dan wel dient de gemeenteraad de benodigde kredieten beschikbaar te stellen.

Ten tweede leidt de verbreding van de scope tot een langere doorlooptijd dan in eerste instantie was beoogd. Aanvankelijk zou in 2021 het Definitief Ontwerp voor de openbare ruimte De Julianabaan worden vastgesteld, waarna in 2022 begonnen kon worden met de uitvoering. Met de scopeverbreding schuift de uitvoering van de werkzaamheden in de openbare ruimte op. Het plan zal



gefaseerd worden uitgevoerd. Op korte termijn beginnen we met de uitvoer van quick wins in de openbare ruimte. Dit zorgt voor een direct zichtbare kwaliteitsimpuls van de openbare ruimte en behoud van energie bij de betrokken stakeholders.

7. Participatie en communicatie

Conform de 'Afspraken Burgerparticipatie' (raadsbesluit mei 2021) vindt afstemming met de omgeving plaats. Dit wordt uitgewerkt in een separaat communicatieplan. Ingezet wordt op een breed gedragen gebiedsvisie. Er wordt een passende communicatie-en participatievorm ingezet met de klankbordgroep, de ondernemersvereniging en specifiek de belangrijkste stakeholders zoals vastgoedeigenaren, winkeliers, VvE's, bewoners en belangenorganisaties.

De visie moet nadrukkelijk uitnodigen tot samenwerken en recht doen aan de verschillende deelbelangen, maar moet ook richting geven. Dit betekent dat er keuzes moeten worden gemaakt tussen de verschillende belangen.

8. Uitgangspunten proces

Voor dit project is een projectorganisatie ingericht om het beschreven plan van aanpak te begeleiden. Externe bureaus worden ingehuurd voor het verrichten van de onderzoeken.

De raad stelt het budget vast voor de kosten van de totstandkoming van de gebiedsvisie. Over de voortgang van dit project wordt de raad geïnformeerd in het projectenboek. Zoals in hoofdstuk 5 beschreven, wordt de gebiedsvisie in drie stappen opgesteld. Elke stap wordt afgerond met een raadsbesluit. Dit leidt uiteindelijk tot de vaststelling van de gebiedsvisie.