

Herontwikkeling De Julianabaan

Beeldvormende Raad

6 September 2022



Agenda

1. Introductie
2. Proces
3. Analyse beleid en kansen Julianabaan
4. PvE Cultuurgebouw
5. Vertaling doelen naar bouwstenen
6. Kosten/opbrengsten
7. Dynamiek en uitdagingen vervolgproces
8. Quick wins



1. Introductie

- In februari 2022 is het raadsbesluit “Gebiedsvisie De Julianabaan” vastgesteld
- Met raadsbesluit opdracht gegeven voor opstellen Gebiedsvisie (Ontwikkelvisie), inclusief ruimtelijke haalbaarheid cultuurgebouw en (ondergrondse) parkeergarage
- **Doel van vandaag:**
 - Informeren stand van zaken project
 - Input ophalen vervolgstappen
 - Bepalen of we nog de juiste koers varen



2. Proces



Participatie

- Maandelijks overleg met de vastgoedeigenaren
- 6-wekelijks overleg klankbordgroep
- Participatie inloopavond in april
- Participatiemiddag brede omgeving 10 september (Dromenlab)
- Input van participatie meegenomen in opstellen bouwstenen
- Later volgt nog: ontwerpateliers brede omgeving t.b.v. scenario's



- Geeft inzicht in de huidige situatie op De Julianabaan, beleidsuitgangspunten en concrete kansen voor de toekomst
- Startpunt voor het opstellen van de ontwikkelvisie
- Gaat over de thema's: Economie, Stedenbouw, Verkeer en parkeren, Wonen, Klimaatadaptatie, Bodem, Planeconomie en Sociaal Maatschappelijk
- Opgesteld door de gemeentelijke projectgroep en getoetst bij klankbordgroep en vastgoedeigenaren



Resultaat analyse

- De Julianabaan is een gedateerd winkel-, woon-, werk en verblijfsgebied.
- Om in te spelen op ontwikkelingen zoals de komst van The Mall en het online shoppen is vernieuwing en verduurzaming nodig.
- Hierbij gaat het om verlengen van de verblijfsduur, verbeteren van het aanbod aan voorzieningen en vergroenen van de openbare ruimte.
- Maar ook om het verbeteren van de uitstraling, verbeteren van de veerkracht en het (gevoel van) sociale veiligheid, het intensiveren van de samenwerking tussen betrokken partijen en het verhogen van de leefbaarheid.

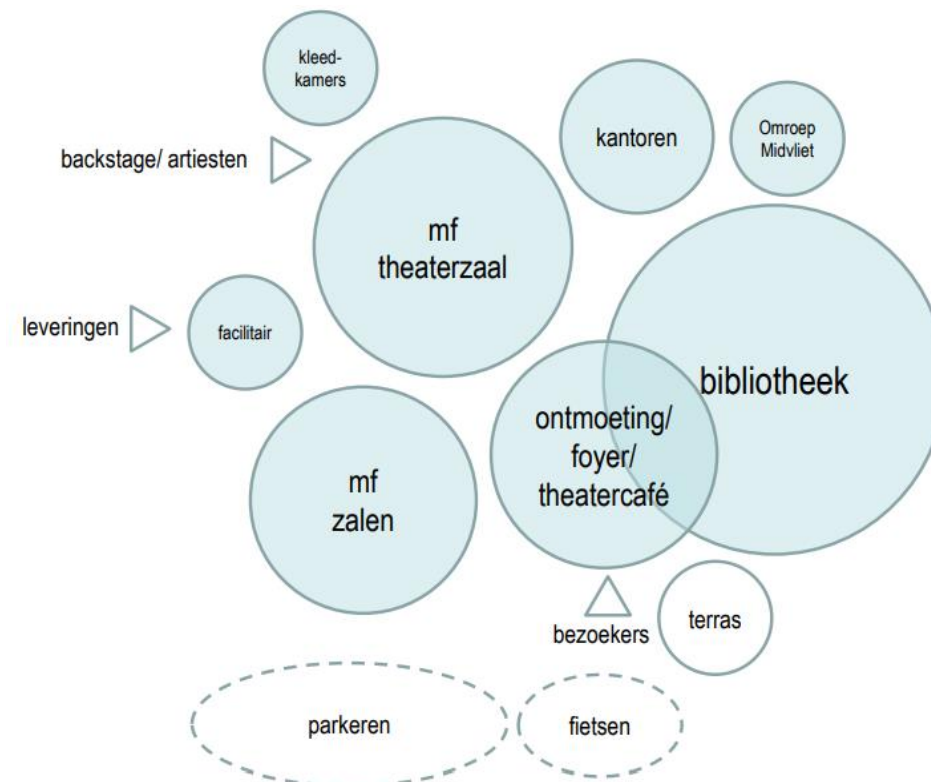


Wat valt op?

- Totaal aantal bezoekers (51.000 per week) met 9% gedaald t.o.v. 2020 (o.a. door Corona), maar met 6% gestegen t.o.v. 2017
- Bestedingen toegenomen t.o.v. 2020
- 75% van de bezoekers komt alleen → doelgericht bezoek
- Gemiddeld beoordelen bezoekers De Julianabaan met een 7.4, keuze aan horeca en beleving scoren mager.
- 43% van de bezoekers komt met de auto
- 10% bezoekers noemt parkeerproblematiek als verbeterkans
- Verlengen verblijfsduur noodzakelijk voor toekomstbestendig winkelgebied
- Aanbod redelijk compleet, eventueel toevoegen derde supermarkt
- Veel achterkanten in het gebied
- Logistiek suboptimaal georganiseerd
- Gebrek aan looprondje
- Integrale ontwikkeling noodzakelijk om positie te behouden.

4. PvE Cultuurgebouw

- Programma van Eisen om inzicht te kunnen bieden in business case (Raadsbesluit Toekomst Bibliotheek)
- Concept 'Huis van Verhalen'



5. Van doelen naar bouwstenen

Ambitie - De Julianabaan in vijf onderwerpen



Comfortabel en compact winkelen

- Supermarkten
- Winkelprogramma
- Horeca
- Branchering
- Looproutes
- Oriëntatie
-



Goede bereikbaarheid, prettig parkeren

- Verkeersstructuur
- Verkeersveiligheid
- Autoparkeren
- Fietsroutes en parkeren
- Gebiedsentree's
- Voetgangers
- Logistiek
-



Gemixt, levendig en toekomstbestendig centrumgebied

- Levendigheid
- Functiemix
- Cultuurgebouw met bibliotheek en theater
- Wonen en werken
- Flexibiliteit
-



Aangename verblijfs- en ontmoetingsplek

- Openbare ruimte
- Verblijfsplekken
- Sporten en spelen
- Vergroening
- Klimaatbestendigheid
-

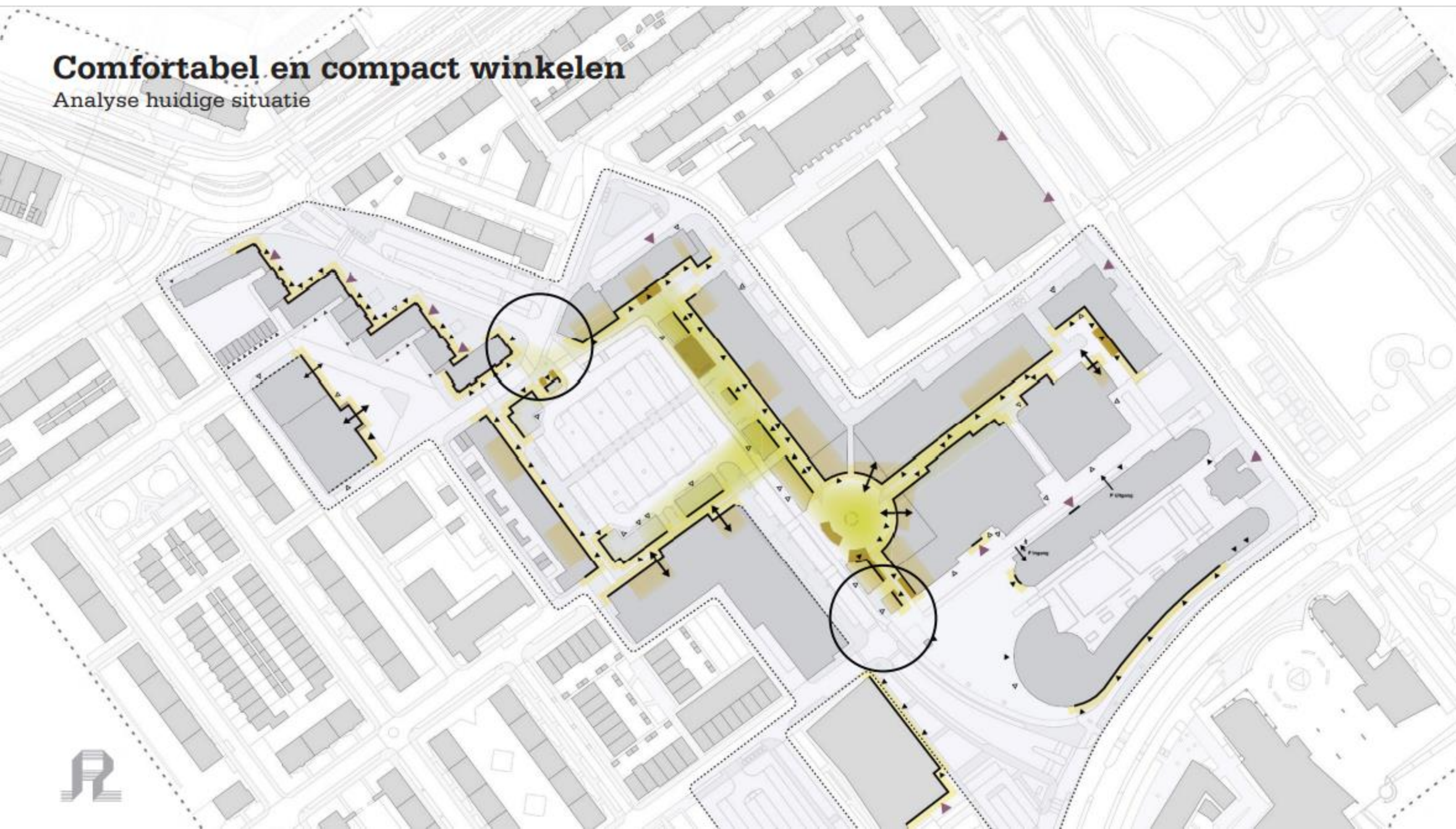


Unieke identiteit Julianabaan

- Herkenbaarheid en profilering
- Een geliefd centrumgebied
-

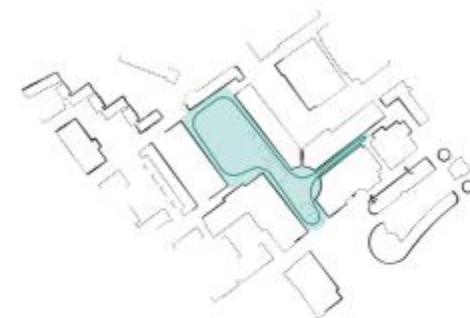
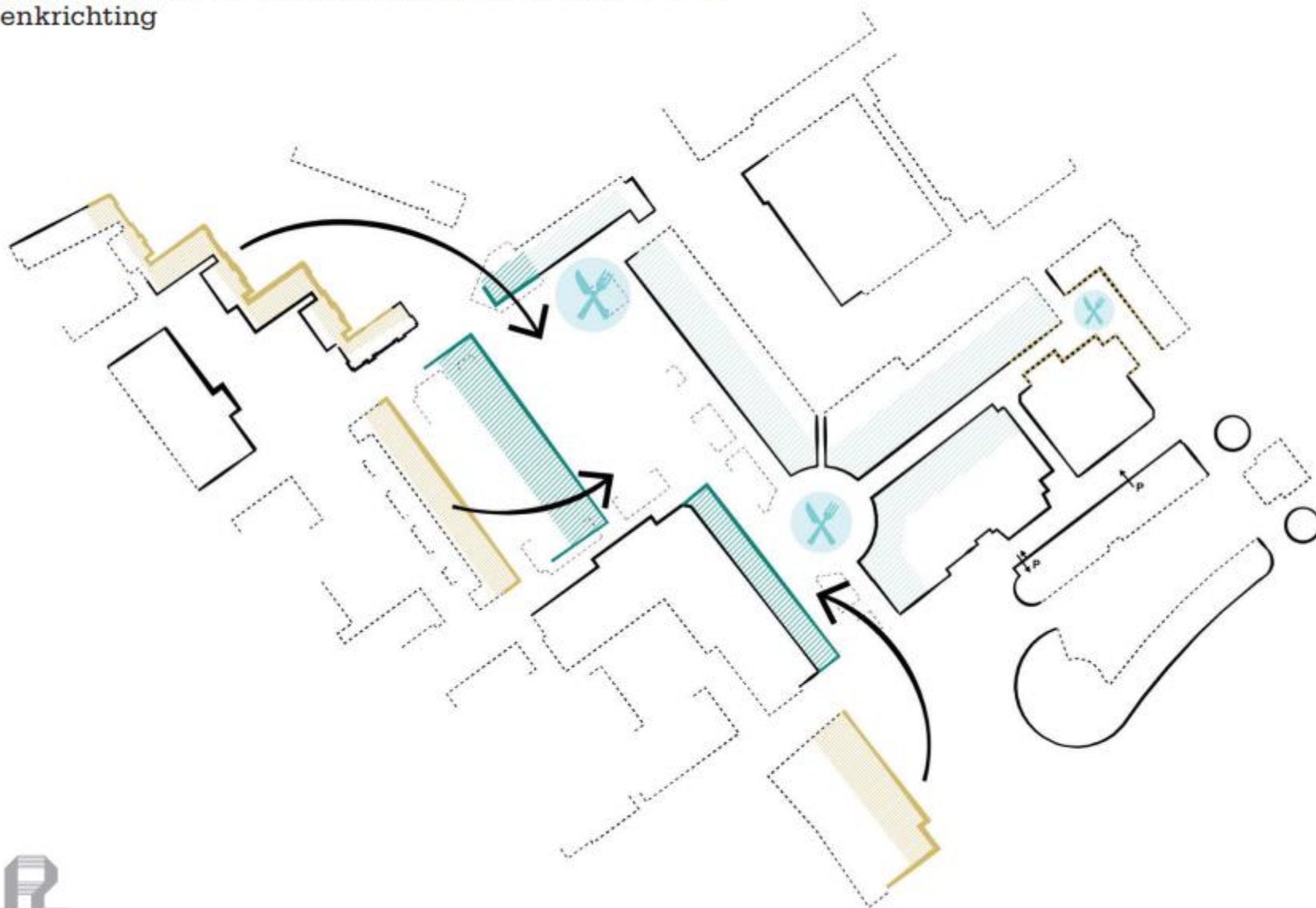
Comfortabel en compact winkelen

Analyse huidige situatie

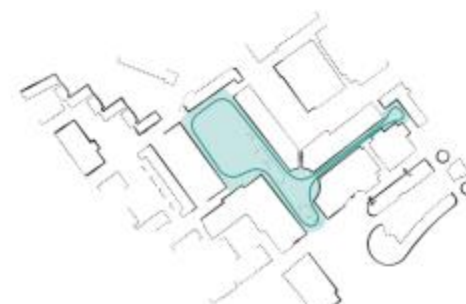


Comfortabel en compact winkelen

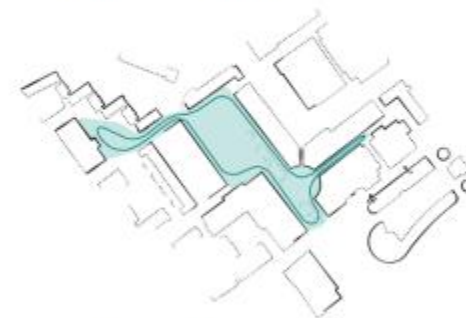
Denkrichting



Optie 1: 550m



Optie 2: 650m

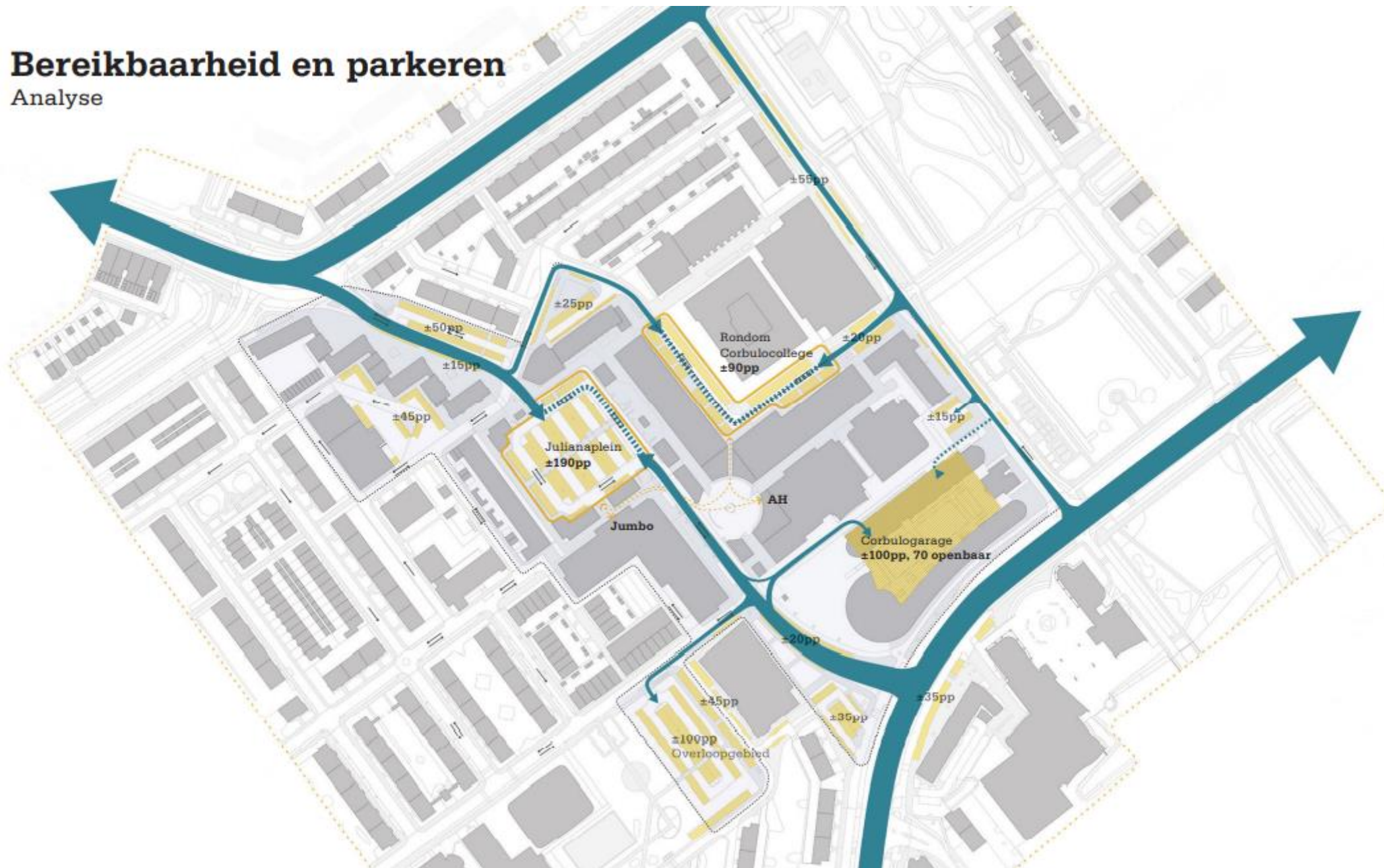


Optie 3: 700m



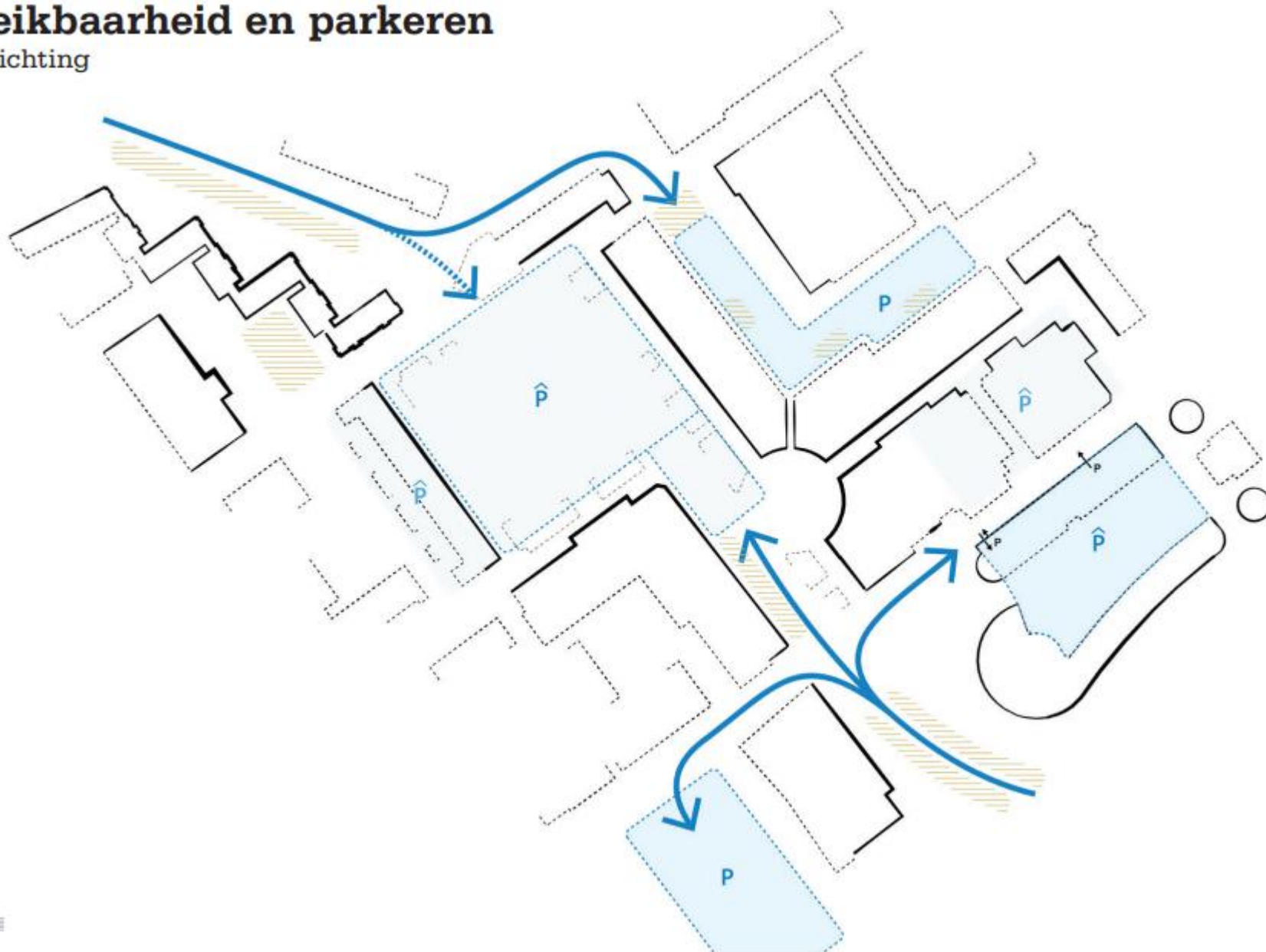
Bereikbaarheid en parkeren

Analyse



Bereikbaarheid en parkeren

Denkrichting



Gemixt, levendig en toekomstbestendig centrumgebied

Denkrichtingen

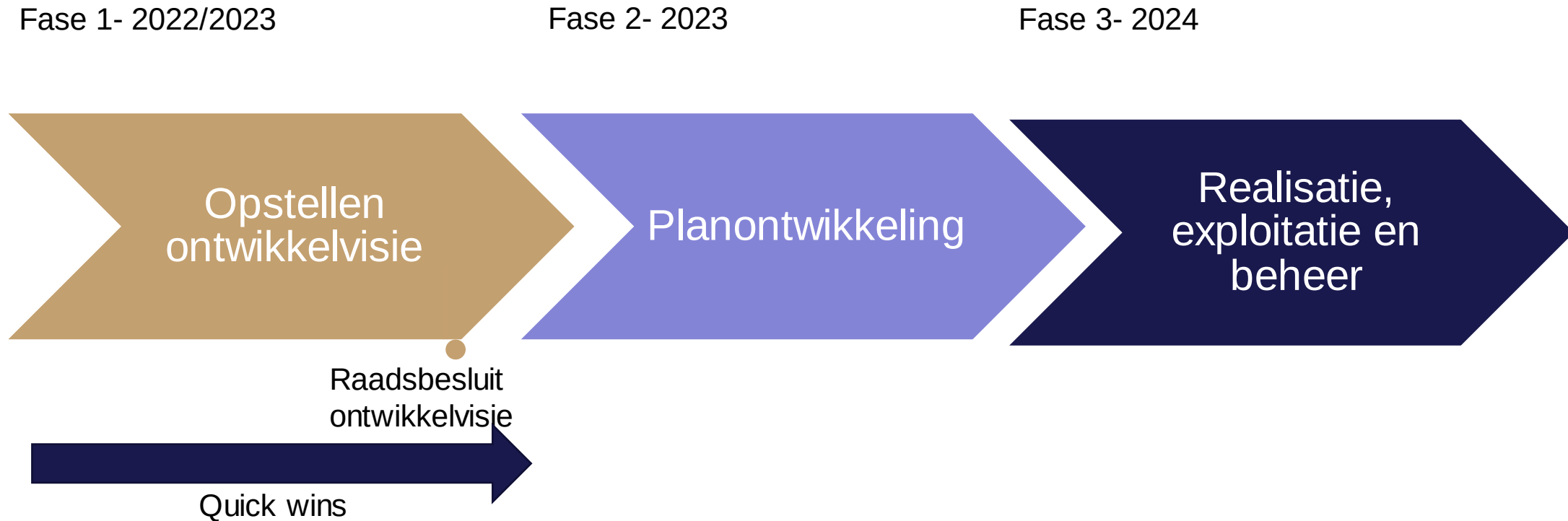


6. Kosten en opbrengsten

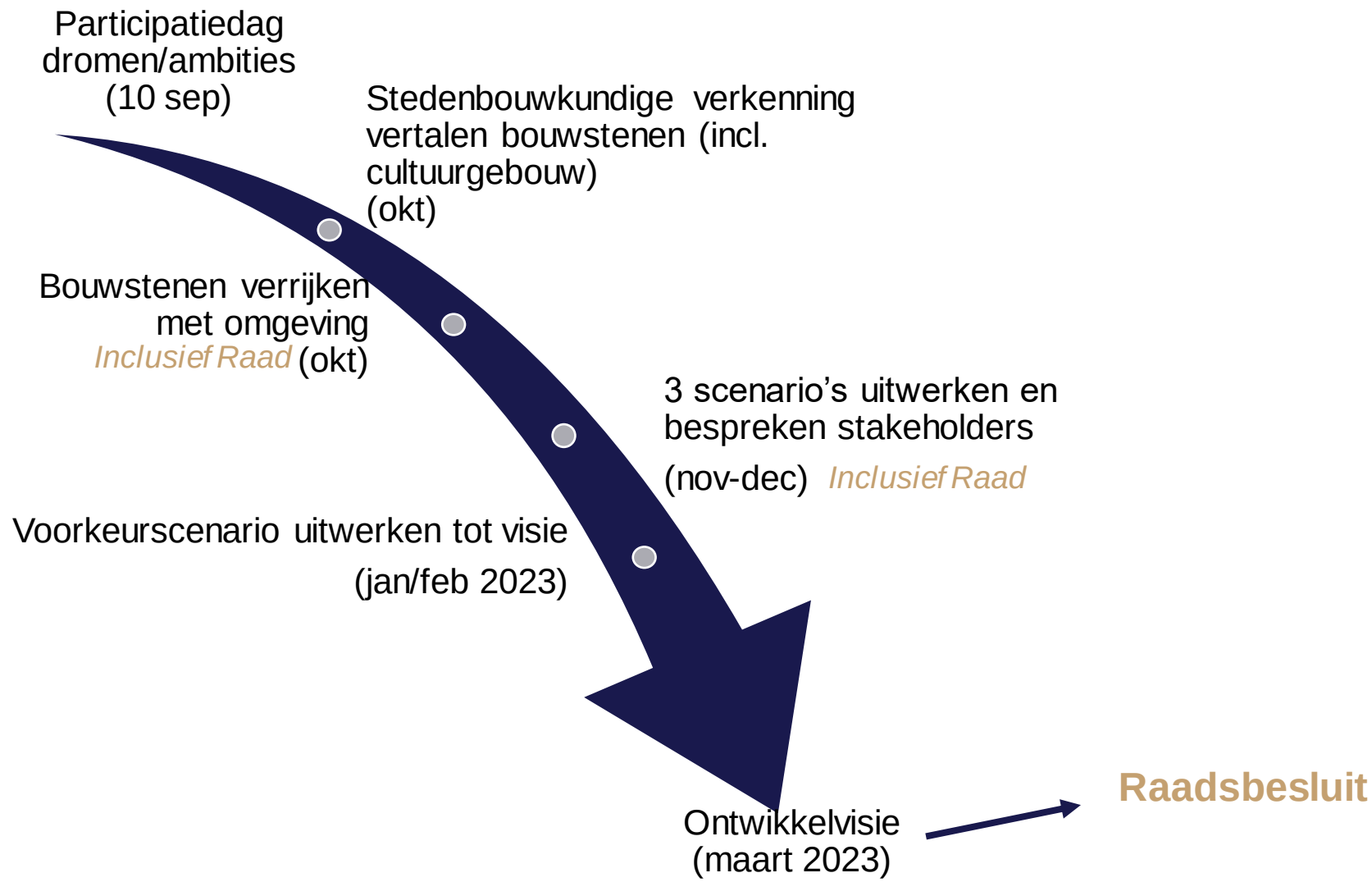
- Onderdeel van visie is indicatief gebieds-exploitatieplan op hoofdlijnen
- Nu nog niet mogelijk om een inschatting te geven van de kosten en opbrengsten na realisatie ontwikkeling
- Vorm van kostenverhaal en verdeling nog bepalen: gebiedsexploitatie, gebiedsfonds, etc.
- Aanzet kosten- en opbrengstenposten:



7. Vervolgstappen herontwikkeling Julianabaan



7. Vervolgstappen Ontwikkelvisie



8. Quick wins

- Verwijzing parkeermogelijkheden
 - Aanpassen inrit McDonald's
 - Verplaatsen fietsnietjes
 - Vergroenen
 - Speeltuin Nootzaak, The Stone
 - Informatiebord
-
- Realisatie najaar 2022

