

11. Regie

11.1 Planning

In de planning is het traject van het Masterplan voor geheel Leidsche Rijn Centrum opgenomen evenals de planning van de voorbereidingen en uitvoering van de eerste fase van Leidsche Rijn Centrum.

Inspraak en besluitvorming

Na de Visie 'Het Levende Centrum' is het Masterplan voor Leidsche Rijn Centrum de tweede stap binnen de planvorming.

- Het concept-Masterplan, waarvoor ook Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPVE) kan worden gelezen, wordt na bestuurlijke goedkeuring in het najaar van 2005 vrijgegeven voor inspraak.
- Na verwerking van de inspraakreacties wordt het Masterplan aan de Raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling aangeboden, waarna besluitvorming in de gemeente raad plaatsvindt.
- Na bestuurlijke vaststelling is de volgende stap het opstellen van een Stedenbouwkundig Plan (SP) voor een deel van het gebied.
- Met het SP wordt volgens huidige planning in het voorjaar van 2006 gestart.
- Het Stedenbouwkundig Plan wordt ter goedkeuring aan het bestuur voorgelegd.
- Vervolgens wordt het deelgebied verder in ontwikkeling genomen.
- Indien mogelijk en gewenst wordt gestart met een Stedenbouwkundig Plan voor een andere deelgebied.
- De verwachting is dat in 2007 de eerste locaties bouwrijp kunnen worden gemaakt opdat vanaf 2008/2009 kan worden gebouwd.

Stedenbouwkundig Plan

Met het Masterplan is de basis gelegd voor verdere uitwerking van de locatie in Stedenbouwkundige Plannen. Het concept Stedenbouwkundig Plan (SP) voor het eerste deelgebied start na de vaststelling van het Masterplan. In het concept SP worden de bebouwingskarakteristieken verder uitgewerkt in bebouwingsregels voor de gebouwen en kavels. Het concept SP vormt de basis voor de bouwplannen van gebruikers en ontwikkelaars. Daarnaast wordt in het concept SP de nadere uitwerking en detaillering van het openbaar gebied bepaald. Vervolgens wordt het concept SP in samenwerking met (potentiële) vestigingskandidaten en ontwikkelaars uitgewerkt, resulterend in een definitief Stedenbouwkundig Plan. Op basis van het vastgestelde SP worden (delen van) het gebied opgehoogd en bouwrijp gemaakt en wordt een bestemmingplan c.q. uitwerkingsplan opgesteld.

Bestemmingsplan / Uitwerkingsplan / Bouwvergunningen

Het globale bestemmingsplan Leidsche Rijn (1999) is sinds februari 2002 onherroepelijk. Omdat het globale bestemmingsplan een uitwerkingsplicht heeft, worden één of meer uitwerkingsplannen gemaakt. Het eerste uitwerkingsplan zal naar verwachting pas over enkele jaren worden opgesteld. Voor het deel ten noorden van het spoor dient alsnog een bestemmingsplan te worden gemaakt, aangezien de beoogde bestemming te zeer afwijkt van het globale bestemmingsplan 1999.

In het deel waarvoor een uitwerkingsplicht geldt, kunnen de bouwvergunningen ook al worden getoetst aan onder meer het globale bestemmingsplan door middel van een binnenplanse anticipatie procedure. Wat betreft het deel waarvoor een bestemmingsplan dient te worden opgesteld, zal een artikel 19 procedure moeten worden gevolgd.

Bouwrijp maken / Uitgifte

Het bouwrijp maken van het eerste deelgebied zal gefaseerd worden uitgevoerd. Het terrein van de dan bekende vestigingskandidaat c.q. kandidaten wordt als eerste bouwrijp gemaakt evenals infrastructuur ernaar toe. Indien noodzakelijk vanwege bijvoorbeeld gebiedsoverstijgende infrastructuur of waterhuishouding worden die delen naar voren gehaald. De uitgifte van de overige deelgebieden zal in de jaren daarna volgen.

11.2 Financiële haalbaarheid

De deel grondexploitatie heeft een positief saldo dat gelijk is aan de budgetberekening van de Centrale Zone. Voor de uitgangspunten en resultaten alsmede risico's en beïnvloedingsmogelijkheden wordt verwezen naar de vertrouwelijke bijlage.

11.3 Organisatie

Het is van groot belang dat bij de complexe ontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum veel aandacht wordt besteed aan de organisatie van het project. Hiermee kan een goede basis worden gelegd voor het bewaken van de kwaliteit in relatie tot de gewenste planning en de grondexploitatie. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de projectorganisatie voor de fase van het Stedenbouwkundig Plan (SP), kwaliteitsborging, architectenselectie en Centrummanagement.

Kwaliteitsborging

Het Kwaliteitsteam toetst de stedenbouwkundige plannen binnen het kader van het Masterplan Leidsche Rijn Centrum. Het team heeft een stimulerende functie voor het hooghouden van het kwaliteitsniveau. Het beoordeelt de stedenbouwkundige plannen en ontwerpen voor de openbare ruimte. Daarnaast is er de Welstandscommissie West, waar de wettelijk vereiste toetsing van bouwplannen plaatsvindt.

Architectenselectie

Marktpartijen dienen de keuze voor een architect, stedenbouwkundige of landschapsontwerper in overleg met de gemeente te laten plaatsvinden. Indien er een verschil van mening ontstaat over de te selecteren architect, zal dit aan het gemeentebestuur moeten worden voorgelegd en vindt de uiteindelijke keuze daar plaats. Op deze manier kan de wens tot hoogwaardige architectuur worden bewaakt.

Centrummanagement

Analoog aan Parkmanagement voor de bedrijven- & kantoorgebieden in Leidsche Rijn, vraagt het beoogde ambitieniveau voor Leidsche Rijn Centrum nadrukkelijk om een centraal beheer van het gebied. Dit geldt niet voor alle delen van Leidsche Rijn Centrum evenzeer: voor in ieder geval het kernwinkelgebied en omgeving is het van eminent belang, ook vanuit leefbaarheid en veiligheid bezien en daarom wordt voor dat gebied Centrummanagement verplicht gesteld. Het exacte gebied dient nog nader te worden bepaald in het Stedenbouwkundig Plan. Door Centrummanagement goed te organiseren, kan de ambitie om het gebied duurzaam en veilig te ontwikkelen en te beheren, worden ingevuld. Zo zijn ook consistente naamsbekendheid en marketing van het kernwinkelgebied en omgeving, als onderdeel van het totale centrum, cruciaal voor een succesvolle ontwikkeling. Het streven is dat de gemeente samen met marktpartijen, belegger(s) en gebruikers, de organisatie voor Centrummanagement op gaat zetten. In de uitgifteovereenkomsten zal de verplichte deelname aan Centrummanagement worden geregeld, daar waar van toepassing.

11.4 Communicatie

Leidsche Rijn Centrum met alle ambities wordt als één van de belangrijkste visitekaartjes van Leidsche Rijn op de markt gezet en gecommuniceerd. Communicatie omvat onder meer het informeren van de huidige bewoners en gebruikers van Leidsche Rijn, het verkrijgen van draagvlak voor de plannen, het overleggen met diverse betrokken partijen en het informeren van het bestuur en de inwoners van Utrecht en omgeving. Eén van de belangrijkste onderdelen van de communicatie is om marktpartijen zodanig enthousiast te maken dat zij willen investeren in Leidsche Rijn Centrum.

Informatie- en consultatietraject

In het algemeen is er bij zeer uiteenlopende doelgroepen grote informatiebehoefte over projecten waarvoor een (in)directe betrokkenheid bestaat. Zeker als het daarbij gaat over betekenisvolle functies als wonen, werken, winkelen en recreëren. Gezien de impact van Leidsche Rijn Centrum op zowel lokaal, regionaal als landelijk niveau, mag het nieuwe stadscentrum zich in toenemende interesse verheugen. Vanaf het moment van het uitkomen van de Visie 'Het Levend Centrum' is het project door velen met belangstelling gevolgd. Het Masterplan Leidsche Rijn Centrum wordt in ieder geval ter visie gelegd ten behoeve van de inspraakprocedure. Daarnaast is het zeker goed om alle relevante partijen te informeren over het plan, nadat deze door de gemeenteraad is vastgesteld. Het Masterplan geeft de stedenbouwkundige hoofdstructuur en de programmatische invulling weer. Na vaststelling door de gemeenteraad, wordt het Masterplan in deelprojecten verder uitgewerkt en gedetailleerd. Juist in die fase worden belangstellende en belanghebbende partijen betrokken bij de verdere planvorming. Duidelijkheid en openheid zijn belangrijke randvoorwaarden voor het creëren van draagvlak.

Resultaten van Participatie

In het voorjaar van 2005 is een zestal consultatierondes gehouden waar de tussenstand van de ideeënvorming omtrent het Masterplan is gepresenteerd. Tevens zijn deze consultatierondes gebruikt om te bezien of de goede weg is ingeslagen en waar het Masterplan zonodig bijstelling behoeft. Daarnaast is de Commissie van Advies inzake Bevoorradingsaangelegenheden in Utrecht (CABU) vanaf het begin betrokken geweest bij de planvorming.

Het concept Masterplan is gepresenteerd aan achtereenvolgens:

- Het Kwaliteitsteam van Leidsche Rijn;
- Een vertegenwoordiging van diverse gemeentelijke diensten (DSO, OGU, DMO) en WMO
- Een selectie van marktpartijen van zowel ontwikkelaars, beleggers als makelaars;
- Externe onafhankelijke adviseurs waaronder het BRU;
- Brancheorganisaties;
- De Wijkraden van Wijk 9 en 10.

Algemene conclusie

Als algemene conclusie kan worden gesteld dat de reacties overwegend positief waren.

Er was waardering voor:

- Het hoge ambitieniveau; benadrukt werd dat Leidsche Rijn Centrum door zijn centrale ligging veel potentie heeft als centrum binnen de Deltametropool;
- De hoge mate van functiemenging, zowel verticaal als horizontaal;
- Het als eigen entiteit neerzetten van het centrum met duidelijke randen en groenzones;
- De duidelijke scheiding die is aangebracht tussen het hoger en lager gelegen niveau;
- Leidsche Rijn Centrum neerzetten als een modern centrum op basis van principes van gewaardeerde (historische) steden c.q. op basis van het aantrekkelijk en levendig maken van de openbare ruimten;
- De goede (auto)bereikbaarheid en de grote mogelijkheden voor parkeervoorzieningen onder maaiveld.

Als aandachtspunten werden genoemd (zonder volledigheid te pretenderen):

- De noordelijke tunnelmond en zuidelijke stadsentree accentueren;
- De Stationsknoop uitwerken, nu of later, waarbij de kruising over het spoor en de A2 als scharnier voor de verschillende deelgebieden moet worden gezien;
- Leidsche Rijn Centrum strategisch neer zetten door middel van fasering: welke functies worden als eerste gerealiseerd, mede in relatie tot het imago en de positionering van Leidsche Rijn Centrum;
- Aandacht voor aanhechting aan bestaande stad.

De adviespunten waren:

- Geef Leidsche Rijn Centrum een duidelijke positionering c.q. identiteit mee (Unique Selling Point)
- Maak duidelijk dat je de tijd gebruikt om het centrum geleidelijk te laten groeien;
- Verminder het aantal verkeersbarrières in het kernwinkelgebied zoveel mogelijk;
- Zorg voor meer centrumprogramma om de stedenbouwkundige ambities ten volle te kunnen benutten;
- Zorg voor een stedelijke regie in verband met de toewijzing van centrumstedelijk programma;
- Buit Leidsche Rijn Centrum meer uit als Randstedelijk centrum.

Bovenstaande opmerkingen zijn zeker ter harte genomen en deels reeds verwerkt in het voorliggende Masterplan, deels zullen ze worden meegenomen in de volgende planfase.