Projectopdracht Kopermolen

Datum:	15 maart 2017
Versie:	1.1

1. Akkoordverklaring

Hierbij verklaren onderstaande partijen akkoord te gaan met de inhoud en de daaruit voortkomende verplichtingen.

Datum akkoord:

Bestuurlijk opdrachtgever: wethouder Bouw en Openbare Ruimte
Naam: Paul Laudy Handtekening:

Ambtelijk opdrachtgever: Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling
Naam: Wiet Spies Handtekening:

Hoofd Projectbureau
Naam: José van Leeuwen Handtekening:

Ambtelijk opdrachtnemer (= Projectmanager):
Naam: Henri van Middelaar Handtekening:

2. Inleiding

2.1 Doel van dit document

Dit document markeert de start van het project en beschrijft de projectresultaten, de wijze waarop en in samenwerking met welke partijen die tot stand komen en de wijze waarop de uitvoering van het project wordt beheerst. Na ondertekening door de partijen is dit het contract waarop partijen elkaar kunnen aanspreken.

2.2 Ingangsdocumenten

- Verordening Ruimte, Provincie Zuid-Holland
- Structuurvisie Leiden 2025, gemeente Leiden, vastgesteld door de raad op 1 december 2011
- Hoogbouwvisie Leiden, gemeente Leiden, april 2007
- Retailvisie Leidse Regio 2025, vastgesteld door de raad op 5 juli 2016
- Randstad Koopstromenonderzoek 2016 (www.kso2016.nl) , in opdracht van provincies Z-H, N-H en Utrecht
- Ruimtelijk economische horecavisie, vastgesteld door de raad op 11 februari 2016
- Nota Wonen 2020, vastgesteld door de raad op 14 februari 2013
- Motie raad M160101/12 bij RV 16.0101 Programmabegroting 2017 – 2020, onderwerp: 'herinrichting van de openbare ruimte winkelcentrum Kopermolen', door raad aanvaard op 10 november 2016
- Motie M150058/6 bij RV 15.0058 Jaarstukken 2014, onderwerp: 'Kopermolen', door raad aanvaard op 7 juli 2015
- Concept-intentieovereenkomst Kopermolen gemeente – Van der Vorm Vastgoed BV, februari 2017
- Voorontwerp-bestemmingsplan Merenwijk, besluit B en W d.d. 14 februari 2017
- Kadernota kwaliteit openbare ruimte 2025, vastgesteld door raad op 26 januari 2012; en Handboek kwaliteit openbare ruimte 2025
- Duurzaamheidsagenda Leiden 2016 – 2020, vastgesteld door de raad op 17 december 2015
- Subsidieverordening Duurzaamheidsfonds 2015 – 2018 en Verordening Duurzaamheidlening 2015-2018, door de raad vastgesteld op 17 december 2015
- Richtlijnen Duurzaam Bouwen (DuBo-plus pakket), Omgevingsdienst West-Holland
- Bomenverordening 2015 met Groene Kaart 2012, door de raad vastgesteld op 11 februari 2016
- Concept Groene Kaart 2016, vastgesteld door B en W op 11 oktober 2016
- Mobiliteitsnota 2015 – 2022, vastgesteld door de raad op 28 mei 2015
- Nota Beleidsregels Parkeernormen Leiden, vastgesteld door B en W op 19 mei 2015
- Nota herijking fietsroutes 2013 – 2020, vastgesteld oor de raad op 10 oktober 2013
- Participatie- en inspraakverordening 2012, vastgesteld door raad op 18 december 2012
- Wijkplan Merenwijk, ongedateerd, wijkvereniging Merenwijk

de kopermolen

3. Projectinhoud

3.1 De opgave

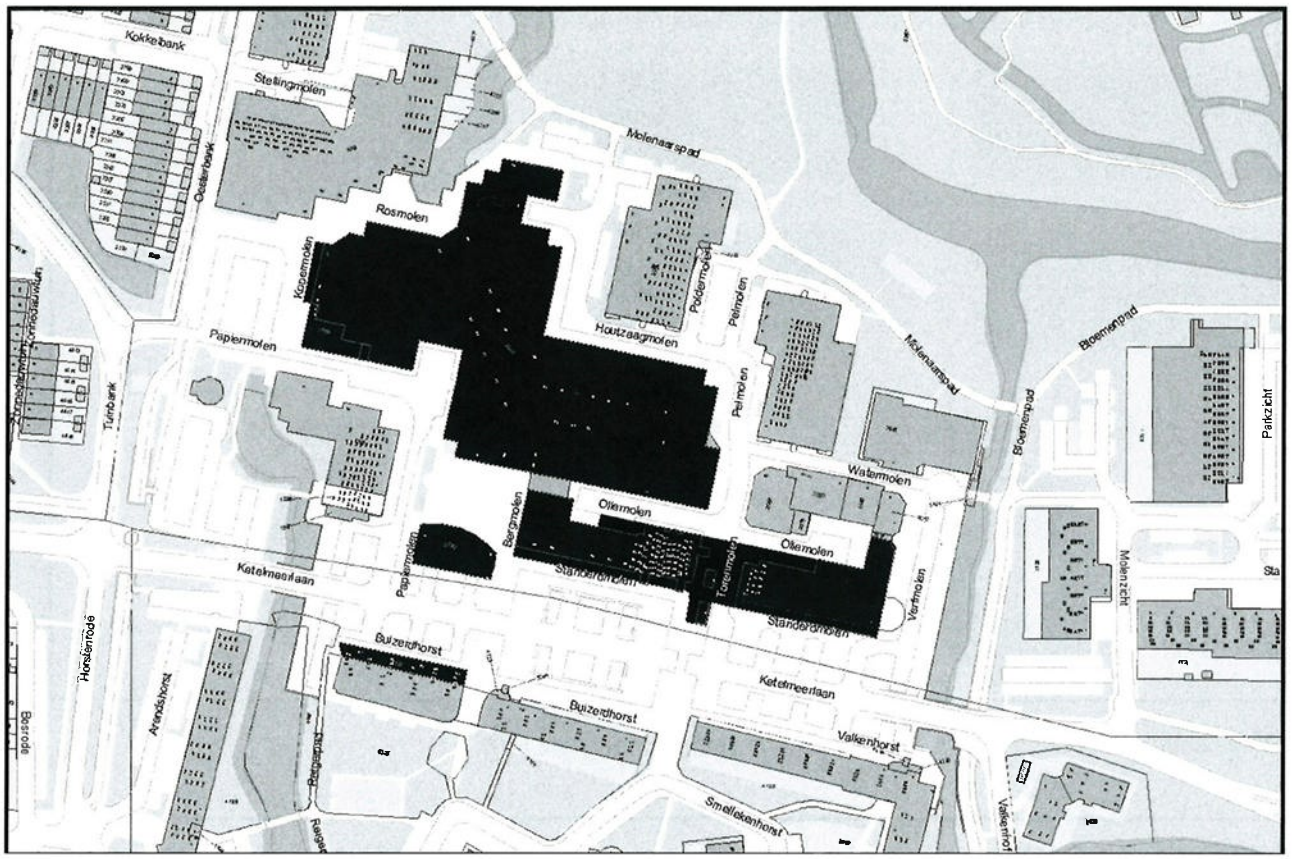
1. Vastgoedbelegger Van der Vorm Vastgoed BV is voornemens het 40-jaaroude wijkwinkelcentrum De Kopermolen toekomstbestendiger te maken. Van der Vorm Vastgoed, gevestigd in Rotterdam, en niet te verwarren met het bouwbedrijf VORM uit Papendrecht, heeft beleggen als corebusiness, maar gaat nu ook als projectontwikkelaar optreden van het eigen vastgoed in de Merenwijk.
   Voor de investering zijn kostendragers noodzakelijk. Gedacht wordt aan het toevoegen van circa 100 tot 300 huurappartementen in het middensegment van de woningmarkt. Op verzoek van de gemeente is Van der Vorm Vastgoed bereid circa 20% woningen in de sociale huursector te realiseren conform de bestuurlijke afspraak in Leiden.

2. De gemeente heeft belang bij deze ontwikkeling. Wijkwinkelcentra zijn uit oogpunt van leefbaarheid en werkgelegenheid belangrijk, en vervullen ook een sociale functie in woonwijken. In Leiden bestaat een grote behoefte aan starterswoningen voor huishoudens met middeninkomens. De herontwikkeling van een groot complex in het centrum van de Merenwijk biedt bovendien de gelegenheid te onderzoeken of eventuele problemen in de directe omgeving gelijktijdig opgelost kunnen worden. Te denken valt aan de openbare ruimte die verbetering behoeft. De gemeenteraad heeft bij twee gelegenheden (in 2015 en 2016) moties aanvaard waarin B en W gevraagd wordt de openbare ruimte bij de Kopermolen te verbeteren. Winkeliers en bewoners hadden hier eerder om verzocht.

3. Rekening moet worden gehouden met grote betrokkenheid van omwonenden en van ondernemers in het winkelcentrum zelf. Voor het slagen van het project dient veel aandacht te worden geschonken aan het nastreven van een groot draagvlak. Openheid van en participatie aan het projectproces zijn daarom essentiële aspecten in dit project. Ook bestuurlijk draagvlak is een wezenlijke voorwaarde voor het slagen van het project. Te verwachten valt dat de belangrijkste opgaven zullen liggen op het gebied van hoogbouw en parkeeroplossingen. De Kopermolen wordt omringd door appartementen-complexen, waar belanghebbenden wonen die het plan nauwgezet zullen volgen met name wat betreft de effecten op hun uitzicht en op de parkeerdruk. Rechthebbenden van grond en vastgoed met een winkelfunctie, zullen hun belangen eveneens in de gaten houden.

<u>Situatie plangebied en grondeigendom</u>

Winkelcentrum De Kopermolen, geopend in 1976, ligt centraal in een grote woonwijk, de Merenwijk (14.400 inwoners). Globaal omvat deze zg. bloemkoolwijk in het noordelijke deel woningen in de vrije koopsector en in het zuidelijke deel (de Slaaghwijk) gestapelde sociale huurwoningen. De Slaaghwijk kent een zekere sociale problematiek.
Het Kopermolen-complex bevat een wijkwinkelcentrum (ca. 10.000 m2 verkoopvloer-oppervlakte) en 81 appartementen boven winkels aan de Ketelmeerlaan en in een toren met een hoogte van ca. 55 meter. De bebouwde grond is grotendeels eigendom van Van der Vorm Vastgoed BV; in een deel is sprake van erfpacht. De grond van woningen is in erfpacht uitgegeven aan een Vereniging van Eigenaren. De grond van de particuliere winkelpanden aan de Watermolen is in erfpacht uitgegeven aan winkelondernemers.
De onbebouwde grond is in eigendom van de gemeente. Deze grond wordt voor een groot deel gebuikt als openbaar parkeerterrein ten behoeve van woon- en winkelfuncties. Aan de noordkant grenst het plangebied aan een groot wijkpark. Aan de zuidkant loopt de Ketelmeerlaan in oost-westrichting langs het complex. Deze erftoegangsweg (wegencategorie uit de Mobiliteitsnota) is de enige aanrijroute voor gemotoriseerd verkeer (waaronder de stadsbuslijnen 3 en 4) naar het winkelcentrum. Vanuit de woonwijk voeren diverse voetgangers- en fietsroutes naar en van De Kopermolen.



Situatie plangebied: zwarte percelen markeren vastgoedrechten Van der Vorm Vastgoed B.V.

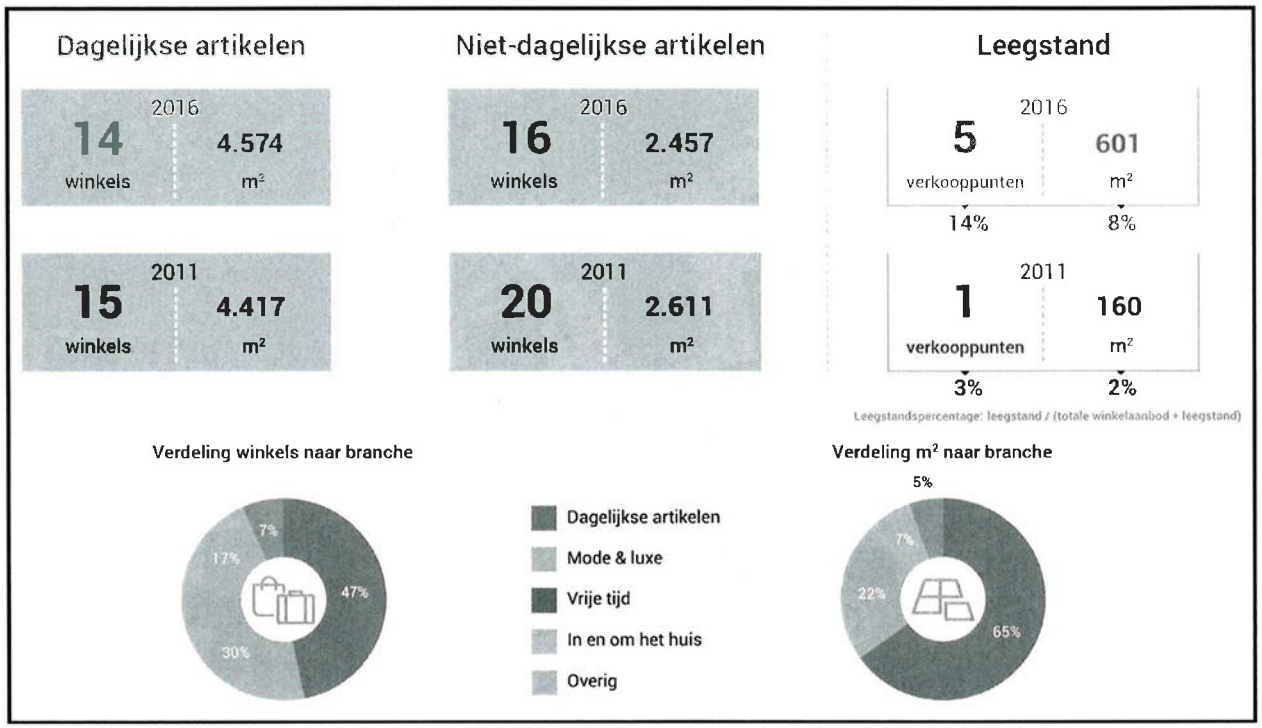
<u>Situatie wijkwinkelcentrum</u>

Voor het wijkwinkelcentrum De Kopermolen zijn de volgende problemen te onderkennen.

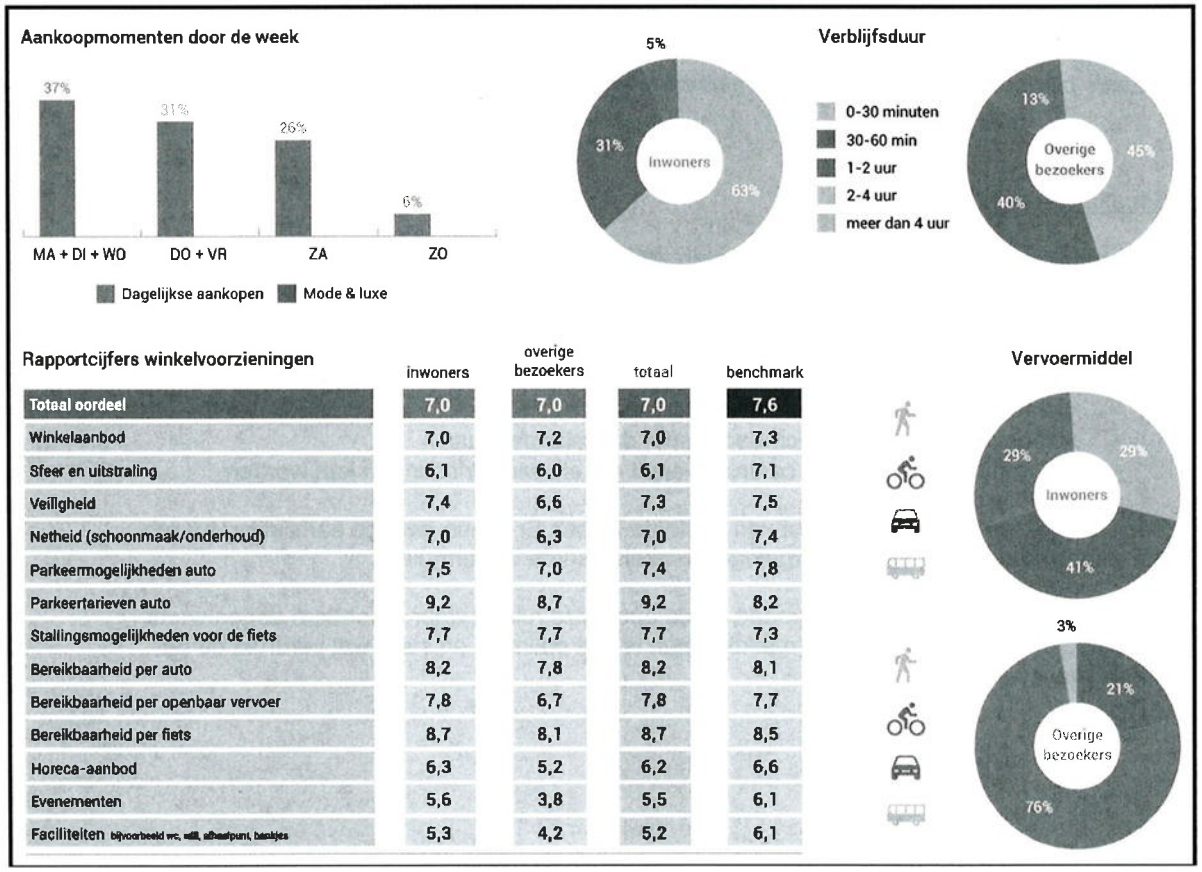
- Leegstand van winkeleenheden, zij het niet verontrustend (ca. 7%); er wordt weer belangstelling getoond voor het huren van winkelunits
- Gedateerde inrichting van het centrum
- Het centrum is redelijk naar binnen gekeerd, waardoor zich aan de openbare ruimte dichte gevels en achterkanten manifesteren
- Het centrum is beperkt zichtbaar vanaf de Ketelmeerlaan
- De vindbaarheid van het centrum vanuit enkele winkelrichtingen kan worden verbeterd

Nabij de entrees is er veel overlast van gestalde fietsen Er is een geringe aansluiting tussen het centrum en de Lidl met achtergelegen winkels aan de Watermolen.

Wekelijks staat er op vrijdag een markt op de openbare ruimte waar op andere dagen wordt geparkeerd. De plaatsing van de marktkramen is niet optimaal en staat wat verdrukt op de beschikbare ruimte.



Winkelaanbod Kopermolen. Uit: Randstad Koopstromenonderzoek 2016



	inwoners	overige bezoekers	totaal	benchmark
Totaal oordeel	7,0	7,0	7,0	7,6
Winkelaanbod	7,0	7,2	7,0	7,3
Sfeer en uitstraling	6,1	6,0	6,1	7,1
Veiligheid	7,4	6,6	7,3	7,5
Netheid (schoonmaak/onderhoud)	7,0	6,3	7,0	7,4
Parkeermogelijkheden auto	7,5	7,0	7,4	7,8
Parkeertarieven auto	9,2	8,7	9,2	8,2
Stallingsmogelijkheden voor de fiets	7,7	7,7	7,7	7,3
Bereikbaarheid per auto	8,2	7,8	8,2	8,1
Bereikbaarheid per openbaar vervoer	7,8	6,7	7,8	7,7
Bereikbaarheid per fiets	8,7	8,1	8,7	8,5
Horeca-aanbod	6,3	5,2	6,2	6,6
Evenementen	5,6	3,8	5,5	6,1
Faciliteiten bijvoorbeeld wc, wifi, afhaalpunt, banktjes	5,3	4,2	5,2	6,1

Bezoekkenmerken en waardering Kopermolen, Uit: Randstad Koopstromenonderzoek 2016

Dagelijkse artikelen

Vergelijking	locatie 2016	locatie 2011	benchmark 2016
Aandeel bestedingen aankooplocatie in totale gemeentelijke bestedingen*	13%	14%	3%
Aandeel toevloeiing in totale bestedingen aankooplocatie*	11%	11%	7%
Gemiddelde bestedingen per m²	€9.927		€8.387

* (excl. toeristische bestedingen)

Niet-dagelijkse artikelen

Vergelijking	locatie 2016	locatie 2011	benchmark 2016
Aandeel bestedingen aankooplocatie in totale gemeentelijke bestedingen*	2%	2%	1%
Aandeel toevloeiing in totale bestedingen aankooplocatie*	11%	18%	19%
Gemiddelde bestedingen per m²	€1.780		€2.382

* (excl. toeristische bestedingen)

Economisch functioneren Kopermolen. Uit: Randstad Koopstromenonderzoek 2016

Openbare ruimte

Bij de ontwikkeling van de Kopermolen in de jaren zeventig is in onvoldoende mate voorzien in parkeergelegenheid voor woningen en voor winkelbezoek voor de huidige vraag. Het brede deel van de Ketelmeerlaan aan de zuidzijde van het complex was na een grootscheepse verbetering van de Slaaghwijk in de jaren 90 bestemd als verblijfs- en evenementenplein en als verbindende ruimte tussen het winkelcentrum en de Slaaghwijk. Dit doel is niet behaald. Al vanaf het begin fungeert het plein als gratis parkeerterrein en vormt de openbare ruimte een barrière in plaats van een verbindend en uitnodigend ruimtelijk element.
Aan de westkant van het complex bevinden zich eveneens parkeervoorzieningen op maaiveld. Aan de oostkant wordt aan weerszijden van de Verfmolen geparkeerd. Waterpartijen worden door geparkeerde auto's aan het zicht onttrokken. De verblijfsfunctie van de openbare ruimte is nagenoeg nihil.
Het pleintje tussen Hema en een lunchroom is weliswaar geen parkeerterrein, maar de onaantrekkelijke pleinwanden, de ligging in de schaduw en de kale, stenen inrichting zorgen er voor dat deze openbare ruimte geen aantrekkingskracht heeft op voetgangers, spelende kinderen, e.d.

De kwaliteit van de openbare ruimte heeft een directe relatie met de sociale ontmoetings-functie van het wijkwinkelcentrum en omgeving. In het Wijkplan Merenwijk staat dat de bewoners het minst tevreden zijn over het onderhoud van de straten. Er wordt een daling geconstateerd in de mate van tevredenheid over het onderhoud en beheer van groen, speeltoestellen en watergangen.

Bevoorrading van winkels vindt steeds frequenter plaats. Dit zorgt voor onveilige en onaantrekkelijke situaties.

Voor voetgangers en fietsers lopen veel routes vanuit de woonbuurten naar de Kopermolen. De kwaliteit van die routes (nu veelal ingericht als lange zebrapaden) verdient verbetering.

3.2 Doelstelling en resultaten

3.2.1 Doelstelling

Vastgoedbelegger Van der Vorm Vastgoed BV ziet nu kans om te investeren in het winkelcentrum, mede door appartementen aan het complex toe te voegen. 'Meer bewoners' betekent ook 'meer klandizie voor de winkels'. Waardevermeerdering van het vastgoedbezit door het toekomstbestendig maken van het vastgoed is het hoofddoel van de belegger.

De gemeente heeft als belangrijkste doelen:

- een toekomstbestendig wijkwinkelcentrum (economisch, sociaal, ruimtelijk)
- duurzaam vastgoed en een duurzame openbare ruimte
- een groter woningaanbod, met name voor de categorie van middeninkomens

- een hogere kwaliteit van de openbare ruimte rondom het winkelcentrum

Conclusie: Van der Vorm Vastgoed en de gemeente hebben globaal dezelfde doelstellingen.

3.2.2 Projectopdracht definitiefase

Voor de definitiefase gaat het om de volgende opdracht.

1. Van der Vorm Vastgoed B.V. en de gemeente spreken uit dat zij met elkaar wensen samen te werken in een traject waarin de mogelijkheden worden onderzocht om een nader te definiëren plangebied De Kopermolen te herontwikkelen tot een toekomst-bestendig winkelcentrum, met een versterking van de woonfunctie en een kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte.

2. Van der Vorm Vastgoed B.V. en de gemeente spreken af dat in overleg met elkaar, maar elk in hun eigen rol, achtereenvolgens worden opgesteld:
   - een analyse van het plangebied wat betreft knelpunten en kansen
   - de uitgangspunten voor een stedenbouwkundig plan en
   - een ruimtelijk plan, dat in fasen is uit te voeren.

3. Van der Vorm Vastgoed B.V. en de gemeente spreken af dat zij het onder 2 genoemde plan aan de directie van Van der Vorm Vastgoed B.V. en aan het college van B en W en uiteindelijk aan de raad van de gemeente ter vaststelling zullen aanbieden.

4. Van der Vorm Vastgoed B.V. en de gemeente spreken af dat beiden een open planproces nastreven en voorwaarden scheppen voor een raadplegende participatie van belanghebbenden en belangstellenden. Hierbij zal communicatie in de afzonderlijke stadia van planvorming plaatsvinden in een overleggroep met vertegenwoordigers van diverse organisaties en in bijeenkomsten met afzonderlijke organisaties.

5. Van der Vorm Vastgoed B.V. en de gemeente spreken af dat Van der Vorm Vastgoed een visie laat opstellen over de gewenste branchering c.a. voor het wijkwinkelcentrum.

3.2.3 Resultaten

De resultaten van de definitiefase zijn de volgende.

1. Intentieovereenkomst

Van der Vorm Vastgoed B.V. en gemeente (B en W) sluiten voorafgaand aan de definitiefase een intentieovereenkomst.
Hierin worden onder andere algemene doelen en uitgangspunten opgenomen m.b.t. belangen van beide partijen, participatie, producten, procedure, rol en werkwijze van partijen. Voor de gemeentelijke inzet met betrekking tot de in deze overeenkomst genoemde producten wordt een financiële vergoeding overeengekomen.

2. Communicatieplan

Van der Vorm Vastgoed B.V. en gemeente stellen een communicatieplan op waarin de organisatie van de communicatie en de diverse belanghebbende partijen worden vastgelegd.

3. Nota met analyse, uitgangspunten en ruimtelijk-economisch plan

De analyse en uitgangspunten hebben betrekking op de volgende onderwerpen:

a. de afbakening van het projectgebied, het benoemen van de elementen die tot het project worden gerekend en een inventarisatie van functies en eigendomssituaties in het projectgebied

b. het ruimtelijk- en economisch functioneren van het winkelcentrum

c. de ruimtelijke- en economische mogelijkheden voor het realiseren van huurappartementen

d. de kwaliteit van de openbare ruimte, waaronder openbaar groen

e. aspecten met betrekking tot verkeer, parkeren en routes (auto, fiets, voetganger, bevoorrading) en ondergrondse infrastructuur

f. aspecten met betrekking tot wonen, leefbaarheid, milieu en duurzaamheid

g. de beeldkwaliteit van de te vernieuwen gebouwen en openbare ruimte

Het ruimtelijk plan heeft betrekking op de volgende onderwerpen.

a. Het meest wenselijke en haalbare ruimtelijke scenario voor gebiedsontwikkeling en inrichting van de openbare ruimte inclusief beeldkwaliteit.

b. De functionele indeling van het gebied en het mogelijke bouwprogramma.

c. De invloed van het voorkeursscenario op zaken als verkeer, parkeren, groen, leefbaarheid en milieu.

d. De financiële consequenties (balans van kosten en opbrengsten) resp. risico's en procedurele stappen, fasering en planning die verbonden zijn aan het voorkeursscenario.

Ten behoeve van het ruimtelijk plan moeten de resultaten van cultuurhistorisch onderzoek bekend zijn. Ook moeten eventuele risico's als gevolg van verwachtingen van archeologische waarden en van ondergrondse belemmeringen (kabels, funderingsresten, bodemverontreiniging, e.d.) in kaart worden gebracht.

4. Besluitvorming naar aanleiding van de nota met analyse, uitgangspunten en ruimtelijk-economisch plan

Nadat over deze nota overeenstemming bestaat tussen Van der Vorm Vastgoed, de gemeente en de partners/stakeholders, neemt de gemeenteraad op voorstel van B en W een kaderbesluit. Dit kaderbesluit bevat in ieder geval richtinggevende uitspraken over het projectresultaat en de financiering. Tevens wordt zo nodig een budget (in de vorm van een kredietaanvraag) voor het vervolg van het project vastgesteld.

5. Anterieure overeenkomst

Indien het ruimtelijk plan met een positief advies aan de directie van Van der Vorm Vastgoed B.V. en aan het gemeentebestuur wordt voorgelegd voor besluitvorming, stellen partijen een anterieure overeenkomst op voor het vervolgproces waarin afspraken worden gemaakt over onder meer het verhaal van gemeentelijke kosten, gronduitgifte, het bestemmingsplan en bouwplannen. Deze overeenkomst wordt gelijktijdig vastgesteld met een besluit door het gemeentebestuur over het plan.

4. Projectuitvoering tijdens definitiefase

4.1 Projectaanpak

Van de deelnemende partijen wordt het volgende verwacht.

a. Van der Vorm Vastgoed B.V. treedt op als opdrachtgever van de analyse, de uitgangspunten en het ruimtelijk-economisch plan alsmede van de brancheringsvisie. Tot deze taak behoort ook de participatie van belanghebbenden en belangstellenden. De projectleiding ligt bij Van der Vorm B.V. voor zover dit direct de belangen van zijn eigendom raakt.

b. De gemeente adviseert Van der Vorm Vastgoed B.V. met betrekking tot de verantwoordelijkheden die onder a. worden genoemd. De gemeente draagt kaders aan op het gebied van onder meer ruimtelijke ordening en verkeer, en zal een belangrijke rol nemen op het gebied van communicatie met belanghebbenden en belangstellenden. De gemeente zet hiervoor deskundigheid in en stelt een projectmanager aan die als contactpersoon voor Van der Vorm Vastgoed B.V. optreedt en die intern bij de gemeente het project coördineert. De kosten van deze gemeentelijke werkzaamheden in deze fase worden verhaald op Van der Vorm Vastgoed B.V.

c. De volgende partijen wordt in elk geval gevraagd deel te nemen aan een overleggroep met vertegenwoordigers van Van der Vorm Vastgoed B.V. en gemeente.
   - Winkeliersvereniging De Kopermolen
   - Wijkvereniging Merenwijk
   - Woningcorporatie Portaal
   - Woningcorporatie De Sleutels
   - VVE's en bewonerscommissies van omliggende appartementencomplexen

   In een communicatieplan zal door partijen een nadere uitwerking worden gemaakt van zaken zoals een stakeholders-analyse, de omvang van de overleggroep, vergaderfrequentie, de vorm van raadpleging en informatie, e.d.

d. Van der Vorm Vastgoed B.V. en gemeente zorgen elk afzonderlijk voor de bestuurlijke besluitvorming in de directie respectievelijk in het college van B en W en de gemeenteraad van Leiden.

e. Overeenkomstig het besluit van burgemeester en wethouders van 18 december 2012 en van de raad van 22 januari 2013 zal de gemeente de kosten van de ambtelijke inzet verbonden aan deze overeenkomst, geraamd op € 117.875,-, verhalen op Van der Vorm Vastgoed B.V. De kosten van externe adviseurs en van onderzoeken die noodzakelijk zijn voor het maken van de analyse, de uitgangspunten en het ruimtelijk plan, en van een brancheringsplan, komen ten laste van Van der Vorm Vastgoed B.V.

f. De onder e. genoemde gemeentelijke kosten zullen door Van der Vorm Vastgoed B.V. voor 50% aan de gemeente worden betaald bij de start van het project, en voor 50% na vaststelling van het ruimtelijk plan door B en W.

Bestaand beleid

Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste beleidsuitgangspunten voor de locatie Kopermolen.

Retailvisie Leidse Regio 2025

Het wijkwinkelcentrum Kopermolen valt in de Retailvisie Leidse Regio 2025 (d.d. 2016) binnen de categorie 'boodschappen-winkelgebieden'. Deze benaming wordt als volgt gedefinieerd: "Complete winkelcentra gericht op frequente aankopen in het dagelijks aanbod" In de zg. RMC-toekomstbestendigheidstoets scoort de Kopermolen van de wijkwinkelcentra in de Leidse regio het best wat betreft 'kansrijk voor de toekomst'. Op alle negen criteria wordt het centrum bovengemiddeld beoordeeld. Volgens de Retailvisie behoort de Kopermolen tot de winkelgebieden met een hoge RMC-score (>50%) en ook kwalitatieve aanleidingen voor een kansrijke toekomst.
De Kopermolen heeft volgens de Retailvisie een sterke uitwisseling met de winkelgebieden in de eigen gemeente en op korte afstand, zoals de Baanderij. De Kopermolen heeft als boodschappencentrum veel potentie, voornamelijk als lokaal, dagelijkse-boodschappen-winkelcentrum. De huidige leegstand doet vermoeden dat er minder kansen zijn. De RMC-criteria wijzen uit dat het centrum juist wel kansrijk is. De groene identiteit van de Kopermolen past bij de lokale functie en bij de inwoners die in de directe omgeving wonen. Er is een investering in het winkelgebied nodig om het te laten voldoen aan de wensen van de huidige consument.

Ruimtelijk-economische horecavisie

Deze nota bevat onder meer de volgende beleidsuitgangspunten:

- voor alle gebieden in de stad een kwaliteitsbeeld van de gewenste horeca te schetsen;
- voor de meeste van deze gebieden ook kwantitatief te bepalen hoeveel extra horeca nog wenselijk is, rekening houdend met het leef- en ondernemerskwaliteit en een optimale mix van functies;
- binnen de kaders van de Drank- en horecawet ruimte te bieden voor horeca in winkels, omdat vervlechting van detailhandel, horeca en (culturele) voorzieningen een trend is die past bij de belevingseconomie en die de stad aantrekkelijk maakt voor bezoekers en bewoners;
- afwijking van de visie mogelijk te maken voor 'pareltjes', bedrijven die qua karakter, uitstraling, ligging of concept bijdragen aan een sterke uitstraling van een gebied en die vanwege uniciteit iets toevoegen aan het bestaande aanbod in de stad of de regio.

Groen

De gemeenteraad vraagt bij stedelijke ontwikkeling nadrukkelijke aandacht voor het behoud van bomen en groen.
De Groene Kaart 2012 vormt de bijlage van de Bomenverordening die in februari 2016 door de raad is vastgesteld. In oktober 2016 hebben B en W de gewijzigde Groene Kaart 2016 in concept vastgesteld. De kaart toont onder andere beschermde en waardevolle bomen, de boomstructuur in de stad en boomgebieden. Voor de planlocatie Kopermolen is van belang dat de Ketelmeerlaan deel uitmaakt van de boomstructuur, en dat het Merenwijkpark als 'boomgebied' is geregistreerd. Er staan op de Groene Kaart binnen de locatie Kopermolen geen monumentale resp. waardevolle bomen gemarkeerd.

Structuurvisie Leiden 2025

In de Structuurvisie Leiden 2025 (door de raad vastgesteld op 1 december 2011) heeft het gebied de aanduiding "bestaand stedelijk gebied", feitelijk de bestaande ondergrond van de stad. Er worden geen concrete ontwikkelingsrichtingen gegeven. Uitzondering is de route door de Kopermolen tussen Mertenwijkpark en Tuin van Noord die deel uitmaakt van een recreatieve, groene verbinding op stedelijk schaalniveau. Het Merenwijkpark behoort tot de groenstructuur op stedelijk schaalniveau.

Hoogbouwvisie

De Merenwijk is in de Hoogbouwvisie in hoofdzaak gekenmerkt als "laagbouwgebied", de Slaaghwijk en in het verlengde daarvan de Kopermolen e.o. als "gemengd gebied". In gemengde gebieden kunnen mengingen voorkomen van laagbouw (10 – 15 meter), middelhoogbouw (20 – 30 meter) en incidentele accenten tot ca. 40 meter.

Mobiliteitsnota 2015 – 2022 en Nota Herijking fietsroutes 2013 – 2020

De Ketelmeerlaan valt binnen de wegencategorie erftoegangsweg (wegen met een verblijfsfunctie en dus verblijfskarakter) en is tevens een stedelijk hoofdroute voor fietsen. Er is ook een stedelijke hoofdroute voor fietsers voorzien tussen de binnenstad en het Merenwijkpark. Deze hoofdrouteroute loopt over de Kooilaan, de Tuin van Noord, de Slaaghwijk, en de Kopermolen. Als ontbrekend deel in deze hoofdfietsroute staat de fietsverbinding door de Tuin van Noord aangegeven.

Nota Wonen 2020

Verbetering van de balans tussen vraag en aanbod van woningen gebaseerd op kwaliteit en betaalbaarheid, is één van de drie hoofdopgaven. Hiermee streeft de gemeente naar een betere match tussen woningaanbod en leefstijl. De tweede hoofdopgave is gericht op kwaliteitsverbetering van woning en woonomgeving waarbij verduurzaming en toekomstbestendigheid centraal staan. Tot slot wil Leiden zorgen voor voldoende woningen voor hen die niet op de particuliere markt terecht kunnen: de mensen met een laag en/ of (laag-) middeninkomen. Daarmee wordt het tekort aan studentenwoningen ingelopen, de sociale voorraad beter benut, ruimte aan huishoudens met een middeninkomen geboden en de kwaliteit van de woningvoorraad verbeterd.

Meer woningen voor de middeninkomens is niet alleen belangrijk om meer woningen vrij te spelen in de sociale voorraad (in verband met de doorstroming van scheefwoners) maar ook om te zorgen voor een gemêleerde bevolkingsopbouw. De middenklasse is belangrijk voor het draagvlak van de culturele, sportieve en sociale voorzieningen in de stad, voor de horeca en voor de winkels.
Het toevoegen van treden op de woonladder is noodzakelijk om de middeninkomens beter te accommoderen, voor de werking van het verhuisketenmodel en de aanpak van financieel scheefwonen. Immers als er treden ontbreken stagneert de doorstroming en wonen mensen langer scheef. Bij die uitbreiding wordt het accent gelegd bij huurwoningen. De strengere hypotheekeisen en de dalende prijzen maken dat mensen voorzichtig zijn bij het kopen van een woning, aldus de Nota Wonen uit 2013.

Op de zg. kansenkaart uit de Nota Wonen (gebieden die op langere termijn getransformeerd worden naar interessante woonmilieus of nader onderzocht worden op mogelijkheden voor verruiming van de woningvoorraad) staat bij de Slaaghwijk en de Kopermolen en omgeving dat hier op termijn een ontwikkeling mogelijk is naar een meer divers "groenstedelijk" woonmilieu met plaats voor zowel gezinnen als starters en ouderen.

De nabijheid tot een breed scala aan voorzieningen maakt het wonen in het plangebied aantrekkelijk.

Beleidsakkoord 'Samenwerken en innoveren' 2014 – 2018

In het Beleidsakkoord (april 2014) van de fracties van D66, SP, VVD en PvdA zijn o.m. de volgende afspraken gemaakt:

- In de planvorming voor woningbouw en in resultaatafspraken met woningcorporaties krijgt de betaalbaarheid van woningen meer nadruk. In Leiden bestaat een grote behoefte aan (starters)woningen voor huishoudens met middeninkomens (woningen met een huur van 800 tot 1000 euro of een koopprijs tussen € 200.000 en € 250.000).
- 20% van de woningbouw in Leiden is sociale huur. Woonruimte voor studenten telt niet meer mee in de berekening van dit percentage. Dit percentage geldt voor de hele stad; bij afzonderlijke projecten kan dit percentage hoger of lager uitvallen.
- In het hoofdstuk 'Duurzame stad' wordt de ambitie uitgesproken om als stad van kennis en innovatie voorop te lopen op het gebied van duurzaamheid. Duurzaamheid wordt hierbij ook als een economische kans gezien.

Duurzaamheid

Er zal sprake moeten zijn van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Daarmee wordt bedoeld dat zo min mogelijk negatieve effecten ontstaan op het milieu en de menselijke gezondheid. Ruimtelijke ingrepen bieden vaak kansen om natuurwaarden te behouden en te vergroten, de waterkwaliteit te verbeteren en de ruimte efficiënt te gebruiken. De duurzaam-bouwen-principes moeten worden toegepast, waaronder energiebesparing. Het verbeteren van de milieukwaliteit moet in samenhang worden bekeken met de ruimtelijke en de sociale kwaliteit (veiligheid, belevingswaarde en betrokkenheid van bewoners).

In het ambitiedocument 'Leiden Duurzaam 2030' en de Duurzaamheidsagenda 2016 – 2020 zijn onder meer de volgende doelen vastgelegd.

a) Energie:
   - CO2-reductie van 40% ten opzichte van 1990 in 2030
   - een duurzame energievoorziening,
   - maatwerk in energievoorziening per wijk of stadsdeel,
   - verduurzaming van de warmtevoorziening;
b) Duurzaam ondernemen:
   - duurzaam ondernemen als vanzelfsprekendheid,
   - transitie naar een circulaire economie,
   - duurzaamheidsscans voor elke onderneming;
c) Biodiversiteit:
   - uitbreiding en verbinding van het stadsgroen,
   - biodiversiteit als uitgangspunt bij aanleg en beheer van openbaar groen,
   - natuurinclusief ontwerpen en bouwen bij alle bouw- en infrastructurele plannen,
   - een actieve rol van bewoners bij bevorderen biodiversiteit en tegengaan van verstening van de stad;
d) Afvalstromen:
   - een andere perceptie van afval en afvalverwerking,
   - forse reductie van restafval,
   - afspraken met ondernemers over voedselverspilling, verpakkingen en plastic,
   - opkomst van een leeneconomie voor duurzame consumptiegoederen;
e) Mobiliteit:
   - verschuiving naar duurzame en slimmere mobiliteit zonder vermindering van bereikbaarheid,
   - een aantrekkelijk 'park & walk'-klimaat,
   - een aantrekkelijke fietsinfrastructuur,
   - een fijnmazig openbaar vervoer met milieuvriendelijke voertuigen,
   - een effectieve laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen,
f) Klimaatadaptatie:
   - een water- en hittebestendige stad,
   - een optimale inzet van groen en water voor verkoeling en waterberging,

Flora- en Fauna

Er moet door het Bureau Stadsnatuur een quickscan Flora en Fauna worden uitgevoerd. Als daar aanleiding voor is, zal ook tweemaal per jaar (in maart en september) een vleermuizen-onderzoek moeten worden gedaan.

Waterberging

Er moet worden voldaan aan de waterbergingseisen van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Bij toename van het verhard oppervlak moet extra waterberging worden gerealiseerd. Deze moet een omvang hebben van minimaal 15% van de toename van het verhard oppervlak.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Merenwijk uit 2006 wordt in 2017 geactualiseerd. Het voorontwerp-bestemmingsplan zal volgens planning in maart ter besluitvorming worden voorgelegd aan B en W. Halverwege 2017 zal worden beoordeeld in hoeverre in het ontwerpbestemmingsplan rekening zal worden gehouden met een ontwikkelingsplan voor de Kopermolen. Als de tijd dat niet toelaat (er is een deadline op de actualisatie van het bestemmingsplan) zal er een afzonderlijke procedure gevolgd moeten worden voor een bestemmingsplan voor het plangebied.

Archeologie

De Leidse bodem is rijk aan archeologische waarden. Veel daarvan zijn echter nog niet of maar ten dele bekend. In het grootste deel van de Merenwijk is door onderheiïngen en kelders de bodem tot grote diepte geroerd. Hierdoor zijn eventueel in de bodem aanwezige archeologische resten voorgoed verloren gegaan.
Voor het plangebied is sprake van "Waarde – Archeologie ?: gebieden met een hoge archeologische verwachting buiten de singels".
Initiatiefnemers dienen bij de aanvraag van een omgevingsvergunning een rapport te overleggen. Daarin moet de daadwerkelijke archeologische waarde van het terrein zijn vastgesteld.

Riolering, kabels en leidingen

De gemeente zal onderzoek doen naar de situatie van kabels, leidingen en rioleringen. Maar ook de bovengrondse infrastructuur zal in kaart worden gebracht.

Milieu

Aan de Milieudienst West-Holland zal de gemeente in eerste instantie opdracht geven om een zg. quick-scan te leveren met betrekking tot een eventuele MER-plicht, bedrijven en milieuzonering, bodem, asbest, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.2 Belanghebbenden

De volgende belanghebbenden dienen in ieder geval door de gemeente betrokken te worden bij het project.

- Van der Vorm Vastgoed B.V.
  Contactpersoon; Lars van Nieuwkoop, l.vannieuwkoop@vormvastgoed.nl

- Winkeliersvereniging Kopermolen
  Gerard van Kan (VZ Winkeliersvereniging) Kan.flohr@gmail.com / 0622803382
  Erik Hauwert (Bestuurslid) leiden@etoshauwert.nl / 0619412447
  Sjaak Lolkes de Beer (Bestuurslid) s.lolkes@zonnet.nl / 0652666379

- Wijkvereniging Merenwijk https://www.wv-merenwijk.nl/
  Contactpersonen; Akke Timmermans (a.timmermans@wv-merenwijk.nl)
  Michel Vorenhout (m.vorenhout@wv-merenwijk.nl)
  Rinus Brouwer, rinus@brouwervries.nl

- Woningcorporatie Portaal
- Woningcorporatie De Sleutels
- VVE's van omliggende appartementencomplexen
- Overige vastgoedeigenaren in het winkelcentrumgebied

4.3 Randvoorwaarden

Er zijn behalve de gemeentelijke beleidskaders nog geen andere randvoorwaarden. Van der Vorm Vastgoed BV is de initiator en investeerder van het project.
Bij het opstellen van de nota met de analyse, de uitgangspunten en het ruimtelijk plan zullen de reeds bestaande kaders worden geïnventariseerd. In deze projectopdracht wordt daar al deels in voorzien.
De reserve bedrijfsvoering plankosten vormt mede het financiële raamwerk waarbinnen de gemeente de planvoorbereidingskosten voorschiet. Deze kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

5. Projectbeheersing

5.1 Budget

5.1.1 Kosten voor planvoorbereiding tijdens initiatief- en definitiefase

De gemeentelijke rol zal kaderstellend en faciliterend zijn. Van der Vorm Vastgoed BV is in principe de initiatiefnemer en zal de projectleider leveren voor de nota met de analyse, de uitgangspunten en het ruimtelijk-economisch plan. Van der Vorm is in dat traject dus leidend en de gemeente faciliterend. Werkzaamheden die voortvloeien uit het plan, zoals onderzoeken op het gebied van kabels- en leidingen, bodemverontreiniging, communicatie, e.d., zijn voor de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De gemeente wijst de weg en draagt kennis en zo nodig capaciteit aan op het gebied van stedenbouw, verkeer, openbare ruimte, communicatie, procedures, e.d.

De ambtelijke inzet in 2017 voor de initiatief- en definitiefase (activiteiten 1 t/m 4 uit de planning) van de herontwikkeling van De Kopermolen zijn als volgt geraamd.

Projectteamleden	**Uren**	**Taken**
Projectbureau	450	projectmanager en projectondersteuning
Ruimtelijke Ontwikkeling	200	stedenbouw, advisering RO-procedure
Ontwerp en Mobiliteit	150	verkeer en parkeren, openbare ruimte / groen
Grond, Vastgoed en Markt	100	gronduitgifte, planeconomie, jurist
Stadsingenieurs	50	infrastructuur, kostenraming
Subtotaal	1.000	
Econ., Cult., Duurz.h., Wonen	50*	winkels, duurzaam bouwen, wonen
Beleid maatsch. ontwikkeling	50*	sociale aspecten
Communicatie	50*	adviseren participatieproces
Omgevingsdienst West-Holland	50*	milieuadvisering
Totaal	200	

De uren die gemarkeerd zijn met een * worden niet doorbelast aan Van der Vorm Vastgoed B.V.

In totaal betreft het 1.000 op Van der Vorm Vastgoed B.V. te verhalen uren à raison van € 102,50 per uur, dus € 102.500,-. Van deze kosten zal, overeenkomstig wat is vastgelegd in de intentieovereenkomst, € 100.000 worden verhaald op Van der Vorm Vastgoed B.V., waarvan de helft bij de start van het project en de helft na vaststelling van het ruimtelijk plan door de gemeenteraad . Mocht het onverhoopt niet tot vaststelling door de gemeenteraad komen, draait de gemeente voor die 50%-kosten op en komen die ten laste van de reserve plankosten definitiefase. Dit geringe risico neemt de gemeente omdat de initiatiefnemer een voor Leiden belangrijke investering wil overwegen en bij de planvorming de openbare ruimte wenst te betrekken.

Kosten van externe adviseurs en van onderzoeken die noodzakelijk zijn voor het maken van de analyse, de uitgangspunten en het ruimtelijk plan, alsmede van het brancheringsplan, komen ten laste van Van der Vorm Vastgoed B.V.
Kosten van de quick-scan van milieuaspecten door de Omgevingsdienst West-Holland komen voor rekening van de gemeente en vallen binnen de reguliere begroting.

5.1.2 Doorkijk kosten en kostendekking in vervolgfasen.

Het is nog niet mogelijk om in dit stadium van planvoorbereiding een betrouwbare inschatting te maken van de kosten tijdens de ontwerp- en voorbereidingsfase, de uitvoeringsfase en de exploitatiefase. Een dekking van die kosten kan daarom evenmin worden aangegeven. Deze inschatting zal wel opgenomen worden in het voorstel voor het kaderbesluit.

5.1.3 Baten

Tijdens de initiatief- en definitiefase is geen sprake van baten. Bij het kaderbesluit zal aan de hand van de grond- en vastgoedexploitaties nader ingegaan kunnen worden op de financiële consequenties van het plan.

5.2 Projectorganisatie

Stuurgroep:

- Directie Van der Vorm Vastgoed BV, Sico van Ammers
- Wethouder Bouw en Openbare Ruimte, Paul Laudy
- projectleider Van der Vorm Vastgoed BV, Lars van Nieuwkoop
- projectleider gemeente Leiden, Henri van Middelaar
- ambtelijk opdrachtgever gemeente Leiden, Wiet Spies

Projectgroep:

- Projectbureau: projectleider gemeente Leiden
- Projectleider Van der Vorm Vastgoed BV
- Ruimtelijke Ontwikkeling: stedenbouw, RO-procedure
- Ontwerp en Mobiliteit: verkeer en parkeren, openbare ruimte
- Grond, Vastgoed en Markt: gronduitgifte, planeconomie, jurist
- Economie, Cultuur, Duurzaamheid, Wonen: winkels, duurzaam bouwen, wonen
- Beleid maatschappelijke ontwikkeling: sociale aspecten
- Omgevingsdienst West-Holland; milieuaspecten
- Stedenbouwkundig adviseur
- Retailadviseur

Overleggroep:

- Gemeente: projectleider
- Van der Vorm: projectleider
- Winkeliersvereniging Kopermolen
- Woningcorporatie Portaal
- Woningcorporatie 'de Sleutels'
- Wijkvereniging met vertegenwoordigers van bewoners
- Vertegenwoordiging VvE's

Gemeentelijke sturingsdriehoek:

- Bestuurlijk opdrachtgever: wethouder Bouw en Openbare Ruimte, Paul Laudy
- Ambtelijk opdrachtgever: manager team Ruimtelijke Ontwikkeling, Wiet Spies
- Ambtelijk opdrachtnemer: projectleider PB, Henri van Middelaar

5.3 Communicatie

Interne communicatie

De ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever worden door de projectmanager periodiek geïnformeerd over de voortgang in het project in de daarvoor bestemde overleggen.
De projectmanager zorgt tevens voor communicatie met de betrokken gemeentelijke projectteam leden

Externe communicatie
Bestuurlijk wordt hoge prioriteit gegeven aan het actief laten participeren van 'de stad' aan ruimtelijke initiatieven, zeker als die initiatieven grote impact hebben op de stad en de directe woon- en werksituatie van belanghebbenden. Er kan niet worden volstaan met de formele inspraak- en zienswijzenprocedures. Maatschappelijk draagvlak verwerven zorgt vaak voor een vlottere procedure. Weerstand in de stad heeft direct invloed op bestuurlijke besluitvorming.
Het is daarom noodzakelijk dat in een vroeg stadium de onder 4.2 genoemde belanghebbenden worden betrokken bij het project, van probleemanalyse tot en met het ontwikkelingsplan. Het ophalen van meningen en wensen, het meedenken over oplossingen van problemen en het realiseren van wensen, rekening houden met belangen van stakeholders, het hoort onlosmakelijk bij een goed ontwikkelingsproces.
Voorgesteld wordt een overleggroep op te richten waarin belanghebbenden zitting nemen. De overleggroep dient ervoor de deelnemers te informeren over de stand van zaken en om ze te raadplegen over hun opmerkingen en wensen. Communicatie is een essentieel onderdeel van een goed ontwikkelingsproject.

5.4 Planning (indicatief)

	Wat • = product ➢ = besluitmoment – = communicatie	**Wie**	**Wanneer**
1.	• Projectopdracht • Intentieovereenkomst • Communicatieplan ➢ B&W besluiten over projectopdracht en intentie-ovk ➢ Directie Van der Vorm besluit over intentie-ovk – Informeren stakeholders over projectopdracht, intentie-ovk en communicatieplan	• gemeente • VdV/gemeente • VdV/gemeente ➢ gemeente ➢ VdV – VdV/gemeente	Januari – maart 2017
2.	• Probleemanalyse, en formuleren van doelen en uitgangspunten m.b.t. de volgende items: o leefbaarheid, duurzaamheid, toekomstbestendigheid, sociaal, beeldkwaliteit o plangebied definiëren o openbare ruimte, routes, verkeer en parkeren, groen, water	• VdV/gemeente	Maart – juli 2017

	○ bouwmassa's, presentatie van bouwmassa's aan de openbare ruimte ○ winkel- en horecafunctie, woonfunctie – Raadplegen van stakeholders over analyse en uitgangspunten	 – VdV/gemeente	
3.	• Ruimtelijk plan • Bij eventuele hoogbouw: bezonnings- en windhinder-onderzoeken • Opstellen Kaderbesluit • Opstellen ruimtelijke kaders en wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan (optie A, indien het vastgestelde ruimtelijk plan tijdig beschikbaar is) – Raadplegen van stakeholders • Directie Van der Vorm besluit over analyse/uitgangspunten/ruimtelijk plan • Raad besluit op voorstel van B&W over analyse/uitgangsp/ruimtelijk plan, project-kaders en globale grex (Kaderbesluit)	• VdV/gemeente • VdV • gemeente – VdV/gemeente ➢ VdV ➢ gemeente	aug – december 2017
4.	• Anterieure overeenkomst • B&W besluiten over anterieure overeenkomst • Directie Van der Vorm besluit over anterieure overeenkomst	• VdV/gemeente ➢ gemeente ➢ VdV	Oktober-december 2017
5.	Bestemmingsplan: • Optie A (met wijzigingsbevoegdheid): opstellen ontwerp Wijzigingsplan • Optie B (zonder wijzigingsbevoegdheid)opstellen van voorontwerp bestemmingsplan 'Nieuwe Kopermolen' en inspraak; ➢ B&W besluit over voorontwerp bestemmingsplan 'Nieuwe Kopermolen' (na raadsbesluit over bp Merenwijk)	 • gemeente • gemeente ➢ gemeente	 • Januari – maart 2018 • Jan-mrt 2018 ➢ mei/juni 2018
6.	• Opstellen bouwplanontwerp • Opstellen ontwerp openbare ruimte	• VdV • gemeente	sept – dec 2018
7.	• Koopovereenkomst gemeente en Van der Vorm Vastgoed ➢ B&W besluiten over koopovereenkomst ➢ Directie VdV besluit over koopovereenkomst	• gemeente / VdV ➢ gemeente ➢ VdV	jan – april 2019
8.	• Opstellen Uitvoeringsbesluit (o.a. grex) ➢ Gemeenteraad besluit over Uitvoeringsbesluit	• gemeente ➢ gemeente	Januari – juni 2019
9.	• Opstellen stukken voor en indienen aanvraag omgevingsvergunning fase 1	• gemeente	jan – juli 2019

	➢ B en W besluiten over omgevingsvergunning	➢ gemeente	
10.	• Omgevingsvergunningen fasen 2 en 3, gefaseerde bouw en inrichting openbare ruimte	• VdV/gemeente	2020 – 2022
11.	• Start uitvoering	• VdV	2020

5.5 Risicobeheersing

De risico's van het project liggen met name op het vlak van een optimale belangenafweging. daarom is het betrekken van belanghebbenden essentieel voor de slagingskans van het project.

In de Slaaghwijk wonen veel bewoners met een buitenlandse achtergrond. De betrokkenheid van die bewoners bij hun woonomgeving is gering.