

Verslag overleg projectgroep Kopermolen

Datum:	14 februari 2019	
Tijd:	9.30 – 11.00 uur	
Locatie:	Stationsplein 107, kamer 415	
Aanwezig:	Henri van Middelaar	gemeente Leiden
	Remco Reijke	gemeente Leiden
	Gijsje Jacobs	gemeente Leiden
	Kees Holland	gemeente Leiden
	Remco Reijke	gemeente Leiden
	Lars van Nieuwkoop	Van der Vorm Vastgoed
	Judith van Eijk	Van der Vorm Vastgoed
	Robin Wagner	Van der Vorm Vastgoed
Afwezig:	Claudia Wagner	gemeente Leiden
	Paul Heye	gemeente Leiden

1. Opening en vaststelling agenda

Henri opent de vergadering en heet iedereen welkom. Bart van Wijk, de nieuwe projectleider, kon nog niet bij dit overleg aanwezig zijn. Kees Holland vervangt Claudia vandaag. Henri heeft een afmelding ontvangen van Paul Heye.

Henri geeft vooraf aan dat hij vanmiddag met de wethouder een gesprek heeft over het gemeentelijk ambitieniveau. Dit sluit mooi aan bij het vraagstuk voor de eigenaar m.b.t. de openbare ruimte.

2. Verslag 5 februari 2019 en actielijst.

Het verslag wordt goedgekeurd.

Acties blijven staan, met uitzondering van actie 20190205-3. Deze is afgehandeld. Conclusie is dat het juridisch mogelijk is de besluitvorming gefaseerd in te dienen.

3. Haalbaarheid 3 woningbouwlocaties

Lars geeft aan dat hij overeenkomsten ziet met eerdere berekeningen, voor plandelen “Noord” en “Zuid”. “Noord” is verdwenen uit de plannen, maar “Zuid” is grotendeels gelijk gebleven en zit nog in het gebiedspaspoort. De berekening wordt niet sluitend. Eén van de conclusies is dat woningbouw op locatie Ketelmeerlaan kansrijk is. Echter, de plus verdwijnt door de extra kosten voor de keuze voor ondergronds parkeren. Daarnaast zijn de bouwkosten aanzienlijk gestegen. “Woningen realiseren is mogelijk, maar het vergt veel inspanning om ondergronds parkeren financieel haalbaar te krijgen”. De kosten van ondergrondse parkeerplaatsen zijn relatief hoog terwijl daar in het geval van de Kopermolen geen substantiële opbrengsten tegenover staan. Per saldo komt er geen positieve grondwaarde uit en is geen bijdrage in kosten openbare ruimte mogelijk. Daarmee zijn de conclusies uit juni 2018 eigenlijk onveranderd.

De “Tuinbank” is financieel niet doorgerekend maar waarschijnlijk ook net aan mogelijk. Ook hier wordt de grondwaarde door ondergronds parkeren “opgegeten” of beter financieel/budgettair geneutraliseerd. Extra’s voor openbare ruimte zijn daarom financieel niet te dragen betoogt Robin.

Afgesproken wordt dat deze conclusies in een korte notitie worden weergegeven door Van der Vorm Vastgoed **actie Van der Vorm Vastgoed**. Henri is ook voorstander van een dergelijke notitie en stelt voor die aan de Stuurgroep voor te leggen.

Van der Vorm Vastgoed neemt de ambities van de gemeente serieus. Maar wellicht is het goed risico's voor de herontwikkeling van het winkelcentrum en de woonlocatie te scheiden.

4. Voorstel aanpak winkel- en woning ontwikkeling > nagezonden door VVG

Lars geeft op hoger abstractieniveau toelichting op dit concept. Remco geeft aan de zoektocht naar mogelijkheden te begrijpen, maar wil graag het stuk verder kritisch doornemen om te toetsen op realistisch gehalte. Hoe wordt er bijvoorbeeld omgegaan met voorstellen met betrekking tot verschuiving uitgangspunten (pleintje, locatie HEMA). Van der Vorm Vastgoed heeft andersom begrip voor de belangen van de gemeente, maar geeft aan dat flexibiliteit juist van belang is om ook andere ambities te kunnen blijven realiseren.

Belangrijkste vraag die bovenkomt en aan de Stuurgroep dient te worden voorgelegd is of het scheiden van de opgaven(winkelcentrum en wonen), onafhankelijk van elkaar in procedure kan worden gebracht, zodat wordt voorkomen dat bezwaren tegen de woningbouw de plannen voor het winkelcentrum onbedoeld vertragen. Wanneer dit wordt besloten dient bestuurlijke besluitvorming te worden ontkoppeld. Dat moet in presentatie richting Stuurgroep goed tot uitdrukking komen. Henri mist in het stuk de ambitie voor de voorzieningen (wijkcentrum, zorgcentrum). Het lijkt nu nog veel gericht op de grote merken. Verzoek van Henri aan Van der Vorm Vastgoed om in de presentatie aan te geven dat voldoende ruimte beschikbaar blijft voor deze voorzieningen in het gebiedspaspoort.

Daarnaast vraagt Henri aan Van der Vorm Vastgoed na te denken over een 'multifunctioneel centrum'. De kerk is initiator van deze vraag en belanghebbende. Lars geeft aan dat met Gijsje over onderscheid tussen een multifunctioneel centrum en wijk lounge is gesproken. Er is bereidbaarheid dit te onderzoeken. Dit geldt voor lounge plek, maar ook uitgebreider. Hierbij is het aantal m2 is zeer relevant, omdat de ruimte beperkt is. Na beslissing over het gebiedspaspoort wordt duidelijker wat mogelijk is. Henri vraagt specifiek aan te geven wat commercieel haalbaar is en dit ook in deze notitie te beschrijven wat minimaal en maximaal haalbaar is voor de voorzieningen.

5. Concept Nota van beantwoording gebiedspaspoort > bijlage 2

We hebben dit concept niet besproken. Gijsje vult nog aan op basis van intern gemeentelijk overleg en uitkomst Stuurgroep. De verbeterde versie bespreken we in volgende projectgroep. Verzoek van Henri aan Van der Vorm Vastgoed om nog even (per mail?) te reageren op deze versie van de Nota van Beantwoording gebiedspaspoort.

6. Concept nota voor Stuurgroep met reactie op hoofdpunten > bijlage 3

Gesprek met wethouders is bepalend voor de antwoorden. Afgesproken wordt dat dit punt tijdens de volgende projectgroep vergadering verder wordt besproken.

7. Concept agenda Stuurgroep Kopermolen > bijlage 4

Omdat voor afronding van de Nota van Beantwoording gebiedspaspoort nog onvoldoende tijd resteert, wordt besloten het ter informatie in plaats van mening vormend te agenderen en tevens lager op de agenda te zetten (als punt 4). Daarmee wordt de agenda:

1. Verslag van 15 november 2018 (bijlage 1)
Voorstel; verslag vaststellen en openbaar maken. Acties bespreken.
2. Addendum op Intentieovereenkomst (bijlage 4)
Obstakels in tot stand komen van een Addendum en mogelijke scenario's.
Mening vormend bespreken
3. Mogelijke fasering (bijlage 3)
Voorstel voor fasering, *mening vormend bespreken*
4. Beantwoording reacties op concept Gebiedspaspoort (bijlage 2)
Concept beantwoording op hoofdpunten, *ter informatie*
5. Rondvraag

8. Rondvraag

Ter kennisgeving geeft Remco Reijke een verfijning van opties voor het gebiedspaspoort.

Actielijst

Nummer.	Actie	Wie
20190205-1	Voorstel maken voor de tijdelijke uitbreiding van de Lidl	VVG
20190205-2	Financiële toets maken voor de 3 woningbouwlocaties	VVG
20180920-1	Bespreken kosten openbare ruimte gebied (onderdeel overeenkomst worden)	Lars/Henri
20180920-2	Aanvullen intentieovereenkomst	Henri/Lars
20190214-1	Notitie voorstel aanpak woon- en winkelontwikkeling	Lars