

**Aanwezig**

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Mevrouw F. Spijker           | Wethouder Gemeente Leiden (voorzitter)               |
| De heer S. van Ammers        | Algemeen directeur Van Der Vorm Vastgoed Groep       |
| De heer R.F. Wagner          | Projectdirecteur Van Der Vorm Vastgoed Groep         |
| De heer L. van Nieuwkoop     | Projectmanager Van Der Vorm Vastgoed Groep           |
| De heer W. Spies             | Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling Gemeente Leiden |
| De heer H.L.M. van Middelaar | Projectmanager Gemeente Leiden                       |
| De heer B. van Wijk          | Projectmanager Gemeente Leiden                       |
| Mevrouw C. Wagner            | Projectmedewerker Gemeente Leiden (verslag)          |

Wethouder Spijker heet iedereen welkom.

Bart van Wijk stelt zich voor aan Van der Vorm Vastgoed Groep. Hij gaat de werkzaamheden van Henri van Middelaar overnemen.

**1. Verslag stuurgroep 15 november 2018**

Het verslag wordt zonder wijzigingen vastgesteld en het verslag wordt openbaar gemaakt via de website. De tijdsplanning zal geactualiseerd worden.

**2. Planproces en Intentieovereenkomst**

Hoe ziet het vervolgproces eruit? Wat zijn de ambities? De gemeente staat nog steeds achter de ambities. De ambities zijn het verbeteren van het winkelcentrum, toevoegen van woningen, verbeteren van voorzieningen, openbare ruimte en duurzaamheid. De gemeente overweegt nog wel 2 onderdelen: de uitbreiding van het projectgebied met de Ketelmeerlaan en de woningbouw Tuinbank. Dhr. van Ammers geeft aan dat er een goede balans gevonden moet worden tussen bestaande bouw en nieuwbouw. Wat betreft woningbouw aan de Tuinbank kan je koopappartementen van maken indien gestuurd wordt op een maximale grondopbrengst. Van der Vorm Vastgoed Groep wil hier samen met de gemeente in optrekken. Parkeren zal de grootste issue worden indien gestuurd wordt op een maximale grondopbrengst. Indien meer rekening gehouden wordt met de vraag naar huurwoningen met een haalbare huur of sociale huur zal dit per saldo financieel niks opleveren, eventuele opbrengsten gaan naar de parkeeroplossing toe, zo denkt van der Vorm Vastgoed Groep op dit moment. Uit het koopstromenonderzoek is gebleken dat bezoekersaantallen van het winkelcentrum terug lopen. Van der Vorm Vastgoed Groep wil gaan kijken wat je kan realiseren binnen de mogelijkheden van het huidige bestemmingsplan. Zij willen graag binnen het huidige bestemmingsplan een mooi winkelcentrum maken. Van der Vorm Vastgoed Groep wil graag voor de revitalisatie van het winkelcentrum bekijken wat er al mogelijk is binnen het huidige bestemmingsplan. Voor de uitbreiding van de Lidl zal een bestemmingsplanaanpassing nodig zijn. Wethouder Spijker geeft aan dat het winkelcentrum moet blijven draaien maar dat je ervoor moet waken dat het blijft bij alleen een renovatie van het winkelcentrum. De gemeente ziet het gezondheidscentrum als een belangrijk onderdeel van het plan. Onderzoeken wat de mogelijkheden hiervoor zien. Dhr. van Ammers geeft als een reactie op de notitie van Henri van Middelaar dat Van der Vorm Vastgoed Groep faciliterend is voor de woningbouw, voor het gezondheidscentrum is de gemeente dit. Van der Vorm Vastgoed Groep en de gemeente doen samen het plan. Iemand moet de regie gaan oppakken. Er zal een stedenbouwkundig plan opgesteld moeten worden. De komende periode bekijken Van der Vorm Vastgoed Groep en de gemeente hoe de toekomstige samenwerking vormgegeven zou kunnen worden.

Er zijn 4 discussiepunten voor opstellen addendum op Intentieovereenkomst:

1. Plankosten gemeente: de gemeente is van mening dat de kosten van een ruimtelijk plan en een bestemmingsplan volledig door de initiatiefnemer worden gedragen. De komende plankosten zullen

richting een miljoen gaan. Van der Vorm Vastgoed Groep wil wel een bijdrage hiervoor leveren maar het exacte bedrag is afhankelijk van een aantal zaken, zoals de uiteindelijk gekozen samenwerkingsvorm en het door Van der Vorm Vastgoed Groep te realiseren programma aan woningen.

2. Investeringskosten openbare ruimte: Van der Vorm Vastgoed Groep zal hier ook in moeten gaan investeren. Ook als er geen woningbouw gerealiseerd gaat worden. Wiet Spies geeft aan dat er ook gekeken zal moeten worden naar de meerwaarde van het opknappen van de buitenruimte voor de gebouwen (vastgoedverbetering). De heer Wagner geeft aan dat Van der Vorm Vastgoed Groep hiertoe ook bereid is, maar hij denkt daarbij aan verfraaiing van de buitenruimte direct grenzend aan het winkelcentrum en niet zo zeer het onderhoud van de wegen. Iedere eigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud en noodzakelijke investeringen in zijn eigen vastgoed. Dit zal op een later moment besproken gaan worden.

3. Planproces

4. Rolverdeling: Bart van Wijk en Lars van Nieuwkoop zullen op korte termijn een eerste afspraak hebben over de samenwerkingsvorm en dit thema de komende weken verder uitwerken.

### **3. Mogelijke uitwerking gebiedspaspoort**

Lars van Nieuwkoop geeft een presentatie. Er zijn 5 belangrijke uitkomsten uit het gebiedspaspoort gekomen. Het hart van de Merenwijk, winkels en voorzieningen, openbare ruimte, groen en duurzaamheid en wonen. Dit zijn tevens de 5 speerpunten. Over het punt wonen is de wijk verdeeld.

Lars van Nieuwkoop geeft aan dat de één het ander niet mag vertragen. Zij willen aan de slag.

Van der Vorm Vastgoed Groep kan op korte termijn de zonnepanelen en het groene dak realiseren. De VvE van de Papiermolen wil hun eigen gebouw ook gaan verduurzamen. Ze komen hier niet helemaal uit en Van der Vorm Vastgoed Groep gaat hen hierbij ondersteunen. Van der Vorm Vastgoed Groep heeft 2 kernopgaves en hier moet je 1 plan van maken. Hoe kan je dit goed in elkaar haken zodat de woninguitbreiding het winkelplan kan versterken zodat het niet hoeft te wachten op bezwaren tegen de woningen. Robin Wagner geeft aan dat er al veel werk is verzet aan het plan om van het winkelcentrum een hart van de wijk te maken. Hij zou graag binnenkort de plannen voor het winkelcentrum willen presenteren. Er wordt afgesproken eind maart weer bij elkaar te komen zodat Van der Vorm Vastgoed Groep de plannen concreter kan maken.

Wethouder Spijker geeft aan dat er dan een beslissing genomen moet gaan worden over het kostenverhaal. Welke aanpassingen kan je naar voren trekken in het plan.

### **4. Beantwoording reacties op concept Gebiedspaspoort**

De beantwoording is bijna gereed. Er zijn nog een aantal punten waarnaar gekeken moet worden: woningbouw, hoogbouw, Papiermolen, Tuinbank, multifunctioneel centrum en de Ketelmeerlaan. Het gebiedspaspoort is gepresenteerd in de welstandscommissie. Hun voorstel was om de woontoren Papiermolen hoger te bouwen.

### **5. Rondvraag**

-