

Verslag Stuurgroep Kopermolen d.d. 6 juli 2018

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
Mevrouw C. Wagner	Projectmedewerker Gemeente Leiden (verslag)

Wethouder Spijker heet iedereen welkom.

1. Verslag stuurgroep 25 april 2018

Het verslag wordt na een tekstuele toevoeging vastgesteld. Het verslag wordt openbaar gemaakt via de website. In het verslag wordt toegevoegd dat het voornemen is om de Nota van Uitgangspunten half juni door het college te laten vaststellen. Niets is uitgevoerd door de collegewisseling en het beleidsakkoord.

2. Verslag stuurgroep 11 juni 2018

Het verslag wordt na een tekstuele wijziging vastgesteld.

3. Voorstel aan het college van B&W over het planproces

De hoofdpunten van het voorstel zijn doorgenomen. Wethouder Spijker geeft nogmaals aan dat ze staat achter het plan mits er voldoende draagvlak is, het groen behouden blijft of wordt uitgebreid en dat we met het plan terug de wijk in gaan.

Dhr. Van Ammers geeft aan dat het uitgangspunt voor de dialoog met de wijk ook kan zijn dat er niet per se extra woningen gebouwd hoeven te worden. Je gaat dan alleen wel een stap terug. Er is wel veel vraag naar woningen bij de voorzieningen. Het toevoegen van woningen is wel een versterking voor het winkelcentrum, maar dat kan ook worden gedoseerd. De gemeente zal in samenspraak met de wijkbewoners een besluit moeten nemen in hoeverre er woningen bij het winkelcentrum moeten komen of elders in Leiden. Van der Vorm gaat sowieso voort met het verbeteren en verduurzamen van het winkelcentrum.

Wethouder Spijker is deze week o.a. wezen kijken bij De Kopermolen. Dit is het hart van de Merenwijk en moet een warm, veilig en aantrekkelijk gebied worden. Er zal eerst gekeken gaan worden wat de wijkbewoners willen. Het hele palet wordt aan de wijkbewoners voorgelegd wellicht in mindere mate (woningbouw). Niet alleen woningen maar ook voorzieningen, de verblijfsruimte en het clusteren van de voorzieningen aan het winkelcentrum.

Dhr. Van Ammers geeft aan dat zij geen projectontwikkelaar zijn maar een belegger. Van der Vorm is al ruim 40 jaar eigenaar van het winkelcentrum en woongebouw Torenmolen. Van der Vorm Vastgoed B.V. wil investeren om haar winkelcentrum beter te maken en indien mogelijk huurwoningen toe te voegen. De ontwikkeling van eventueel te bouwen sociale huur- of koopwoningen kan ook aan andere partijen worden overgelaten. Van der Vorm Vastgoed B.V. zou hier wel de regierol voor op zich willen nemen.

Wethouder Spijker vraagt of het hele winkelcentrum slopen een optie is. Dhr. Van Ammers geeft aan dat slopen onhaalbaar is en ook niet duurzaam. Dit is al onderzocht. Gedoseerd slopen/nieuwbouw zou nog wel een optie zijn.

De samenwerkingsvorm van de gemeente en Van der Vorm Vastgoed B.V. zal veranderen. De gemeente is aan zet voor de participatie en bij de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten. Er is een

omgevingsmanager aangenomen om de participatie uit te voeren. In juli/augustus komt er een plan van aanpak. Als de Nota van Uitgangspunten is vastgesteld zal er gekeken gaan worden wat de rolverdeling gaat worden in de planfase die daarna volgt.

Aanwezigen vinden het opstellen van een beter visiedocument belangrijk. Dat kan eventueel opgesteld worden als onderdeel van de Nota van Uitgangspunten of daarna als een zelfstandig document. Belangrijk is de keuze voor een integrale samenwerking op hoofdlijnen, de invulling komt later. Dhr. Van Ammers wil geen 'geseald' stedenbouwkundig plan hebben maar een plan met zachte contouren. Je moet je niet compleet vastleggen in deze fase. In de uitwerking kan dan rekening gehouden worden met veranderingen in de markt en nieuwe suggesties van de wijk. Het nieuwe bestemmingsplan zal ook voldoende flexibel moeten zijn. Na het collegebesluit over het planproces zal nog voor de zomervakantie een nieuwsbrief worden uitgebracht voor de wijkbewoners. De gemeente zal een eigen website oprichten en daar de gemeentelijke documenten op plaatsen. De gezamenlijke documenten blijven op website De Nieuwe Kopermolen.

4. Aanvullende afspraken op de intentieovereenkomst

De volgende punten zullen als aanvulling op de intentieovereenkomst door de projectmanagers uitgewerkt worden.

Duurzaamheid: is de duurzaamheid van de gemeente en Van der Vorm Vastgoed B.V. hetzelfde ambitieniveau? Onderzoeken waar denkt de gemeente aan en waar denkt Van der Vorm Vastgoed B.V. aan. De gemeente zal gaan over het verduurzamen van het openbaar gebied en Van der Vorm Vastgoed B.V. gaat over het vastgoed. Als er koopwoningen in het plan worden opgenomen zal er dan gekeken gaan worden hoe de rolverdeling is.

Participatie: als er een Nota van Uitgangspunten ligt in samenspraak met de wijk kunnen we kijken hoe het integraal opgepakt kan worden. Voor de invulling van woningen verschillende varianten voorleggen aan de wijkbewoners. Tijdens het participatieproces kijken naar het maximale draagvlak. In de Nota van Uitgangspunten moeten ook tekeningen worden opgenomen niet alleen tekst. Duidelijkheid geven op bepaalde aspecten.

Rolverdeling: ook bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan lijkt de gemeente een leidende rol te moeten nemen. Input van Van der Vorm Vastgoed B.V. is daarbij wel van groot belang. Wie wordt de opdrachtgever van het stedenbouwkundig plan? Er wordt afgesproken nu alleen de 1^e fase (participatie voor NvU) met elkaar vast te leggen. De gemeente neemt daarin de regie.

Kostenverdeling: Van de Vorm Vastgoed B.V. geeft aan dat zij alleen plankosten kan dragen afhankelijk van het aantal door haar te realiseren woningen. Het winkelcentrum wordt niet uitgebreid, maar wordt eerder kleiner en krijgt een andere branchering en een nieuwe uitstraling. Toevoeging van wijkvoorzieningen is waarschijnlijk ook geen kostendrager. De heer Wagner geeft aan dat Van der Vorm Vastgoed B.V. binnen de contour van het huidige bestemmingsplan de renovatie al kan oppakken. Dhr. Spies geeft aan dat je dan ook te maken hebt met de openbare ruimte, parkeerplaatsen en voorzieningen. Als er geen woningen bijkomen zal er geen kostendrager zijn voor maatregelen in de openbare ruimte. Mocht dit het geval zijn wordt hier later over gesproken zoals in het voorstel staat.

Deze notitie moet aangepast worden Wethouder Spijker mist nog de integraliteit in dit stuk.

5. Ontwerp-bestemmingsplan Merenwijk

Het voorstel is om mogelijkheden voor 'optoppen' met woningbouw op het bestaande winkelcentrum over te nemen uit het bestaande (vigerende) bestemmingsplan door middel van een

wijzigingsbevoegheid. De gemeente kan het nu niet meer direct in het bestemmingsplan opnemen omdat de uitvoerbaarheid niet op korte termijn kan worden aangetoond. Dhr. Van Ammers vindt dit een onlogische en beperkende stap, die in strijd is met de uitgangspunten. Hij vraagt zich af of het ontwerp bestemmingsplan niet tijdelijk stil gelegd kan worden. Dhr. Spies geeft aan dat hier al naar gekeken is maar er een aantal ontwikkelingen zijn die niet kunnen wachten. Er wordt afgesproken dat dhr. Spies naar de haalbaarheid hiervoor gaat kijken en dit zal bespreken met een jurist. Dhr. Spies komt hierop terug bij de volgende stuurgroep vergadering.

6. Rondvraag

- Er wordt afgesproken om met elkaar en een delegatie van wijkbewoners enkele winkelcentra, waaronder één van Van der Vorm Vastgoed B.V., te gaan bekijken.
- Begin september en begin december staan er stuurgroep overleggen ingepland met toen nog Wethouder Laudy. Er wordt afgesproken om deze te annuleren en te vervangen door stuurgroepen met wethouder Spijker.
- 3^e Wob-verzoek: De gevraagde documenten worden binnenkort openbaar gemaakt. Afgesproken wordt om ook het Ambitiedocument van Van der Vorm Vastgoed B.V. uit 2016 openbaar te maken.