INTENTIEOVEREENKOMST ONTWIKKELING LEIDEN ENERGIEPARK

Partijen:

GEMEENTE LEIDEN

STICHTING LEEFSTAD LEIDEN

BPD ONTWIKKELING B.V.

STEENVLINDER B.V.

MEYERBERGMAN ERFGOED GROEP B.V.

versie 30 juni 2020

INHOUD

1. Definities 8
2. Doel van de overeenkomst en rolverdeling 9
3. Taak- en rolverdeling 9
4. Overleg en overlegorganen 10
5. Afstemming met andere belanghebbenden 12
6. Planning 13
7. Ontwikkelplan 13
8. Besluitvorming over vervolg Project 17
9. Aanbesteding 19
10. Exclusiviteit 20
11. Afkoopsom plannen en onderzoeken Stadsbouwhuis 21
12. Duur en looptijd Overeenkomst 22
13. Tussentijdse beëindiging Intentieovereenkomst 22
14. Wet Bibob 23
15. Ontbinding 24
16. Kosten 24
17. Slotbepalingen 25

INTENTIEOVEREENKOMST ONTWIKKELING LEIDEN ENERGIEPARK

Partijen:

I. **GEMEENTE LEIDEN**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Leiden, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar wethouder mevrouw Fleur Spijker, handelend ter uitvoering van het besluit van het College van Burgemeester en Wethouders d.d. 30 juni 2020, hierna te noemen: "Gemeente";

II. **STICHTING LEEFSTAD LEIDEN**, statutair gevestigd en kantoorhoudende te Leiden, aan de Nieuwe Mare 23, 2312 NL Leiden, bij de Kamer van Koophandel geregistreerd onder nummer 71110488, handelend onder de naam Nieuw Leids Bolwerk, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar voorzitter de heer Rutger Engelhard, handelend ter uitvoering van het besluit van het bestuur d.d. 24 juni 2020, hierna te noemen: "Stichting";

III. **BPD ONTWIKKELING B.V.**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te IJsbaanpad 1A te (1076 CV) Amsterdam, bij de Kamer van Koophandel geregistreerd onder nummer 8013158, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer Patrick Joosen, hierna te noemen: "BPD";

IV. **STEENVLINDER B.V.**, statutair gevestigd 's-Gravenhage, kantoorhoudende aan Oosteinde 237 te (2271 EG) Voorburg, bij de Kamer van Koophandel geregistreerd onder nummer 64084795, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar directeur de heer Marnix Norder, hierna te noemen: "Steenvlinder";

V. **MEYERBERGMAN ERFGOED GROEP B.V.**, statutair gevestigd te 's-Gravenhage en kantoorhoudende aan Lange Voorhout 15 te (2514 EA) 's-Gravenhage, bij de Kamer van Koophandel geregistreerd onder nummer 27104029, handelend onder de naam MeyerBergman Erfgoed Groep, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw Maya Meijer-Bergmans, hierna te noemen: "MBEG";

Partijen III. t/m V. hierna tezamen ook te noemen: "Consortium" en afzonderlijk: "lid/leden van het Consortium".

Partijen II. t/m V. hierna ieder afzonderlijk en tezamen ook te noemen: "Initiatiefnemer(s)";

Partijen I. t/m V. hierna ieder afzonderlijk en tezamen ook te noemen: "Partij(en)";

Overwegingen:

A. De Gemeente heeft het voornemen om de herontwikkeling van het plangebied Energiepark e.o., hierna te noemen: "het Plangebied", aan de noordzijde van het centrum van Leiden mogelijk te maken. Het Plangebied is nader aangeduid op de kaart die als Bijlage 1 aan deze Overeenkomst is gehecht. De Gemeente is eigenaar van het merendeel van de onroerende zaken gelegen in het Plangebied, waarvan een aantal door de Gemeente in erfpacht zijn uitgegeven. Het Plangebied is thans een verouderd binnenstedelijk gebied. De Gemeente heeft de ambitie om het Plangebied te (doen) transformeren naar een hoogwaardig binnenstedelijk gebied, waar wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd in en rondom het Singelpark met industrieel erfgoed gebouwen. De raad van de Gemeente heeft daartoe op 17 oktober 2019 de Gebiedsvisie Energiepark e.o. d.d. 11 juli 2019 vastgesteld (Bijlage 2), hierna te noemen: "Gebiedsvisie Energiepark". De Gebiedsvisie Energiepark bevat ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor de herontwikkeling van het Plangebied, maar nog geen vastomlijnd programma.

B. Conform de Gebiedsvisie Energiepark behelst de herontwikkeling van het Plangebied met name de (her)ontwikkeling van vastgoed voor de markt alsmede de realisatie van een omvangrijk openbaar gebied, waaronder een groot openbaar toegankelijk Singelpark en een nieuwe voetgangersbrug.

C. Conform de Gebiedsvisie Energiepark is het Plangebied ingedeeld in 11 deelgebieden, aangeduid met de letters A t/m H, J en X.

D. Met betrekking tot verschillende deelgebieden respectievelijk objecten in het Plangebied zijn door de Gemeente reeds verschillende ontwikkelingen ten behoeve van derden voorzien:

   a. Conform de Gebiedsvisie Energiepark is in Deelgebied J (het huidige Stadsbouwhuis) de realisatie voorzien van circa 33 sociale huurwoningen ten behoeve van de woningcorporatie Vereniging De Sleutels of een andere woningcorporatie. Deze 33 sociale huurwoningen dienen als vervangende huisvesting voor huurders die thans zijn gehuisvest in het Doelencomplex in Leiden, dat dient te worden gesloopt om de realisatie van de nieuwe Humanities Campus van de Universiteit

Leiden mogelijk te maken. De opgave om 33 sociale huurwoningen te realiseren maakt onderdeel uit van de opgave om in totaal 35% sociale woningbouw te realiseren.

b. Een apart gedeelte van het gebouw Nieuwe Energie in Deelgebied A, in eigendom van woningcorporatie Stichting Portaal, is thans in gebruik als dak- en thuislozenopvang door stichting De Binnenvest. Een deel van het bestaande gebouw in Deelgebied B wordt thans gebruikt als winternoodopvang van stichting De Binnenvest. Blijkens de Gebiedsvisie Energiepark wordt door de Gemeente beoogd om de dak- en thuislozenopvang te verplaatsen naar een andere locatie binnen het huidige plangebied en specifiek aan de Langegracht. Daarbij wordt in ieder geval specifiek gekeken naar de hoek Reineveststeeg-Langegracht in Deelgebied E.

E. De Gemeente heeft op 2 juni 2017 met MBEG een intentieovereenkomst gesloten met betrekking tot de herontwikkeling voor het Scheltemacomplex en delen van het Plangebied. De intentieovereenkomst tussen de Gemeente en MBEG is na een verlenging op 20 februari 2018 op 31 december 2018 geëindigd.

F. Het burgerinitiatief Nieuw Leids Bolwerk (hierna te noemen: "NLB") is een initiatief van een groep bewoners uit verschillende wijken van de stad Leiden, te weten Noordvest-Molenbuurt, Nieuw Leyden, Noorderkwartier-West en Maredorp-De Camp. Circa 330 bewoners en stadspartners hebben zich bij NLB aangesloten. NLB is opgericht in februari 2018 en op 9 maart 2018 ondergebracht bij de Stichting Leefstad Leiden, hierna te noemen: "de Stichting".

G. Het burgerinitiatief NLB beoogde en thans de Stichting beoogt om plannen aan te dragen voor de ontwikkeling van het Plangebied die voor zowel voor bewoners en voor Leiden breed een waardevolle plek is om te wonen, te werken en te recreëren met draagvlak onder huidige en toekomstige bewoners en stadspartners en is daartoe sinds mei 2018 in overleg met de Gemeente.

H. De Stichting heeft in samenwerking met meerdere partijen, waaronder de projectontwikkelingsmaatschappijen BPD en Steenvlinder een integraal gebiedsconcept voor het Plangebied ontwikkeld. Dit samenwerkingsverband heeft in juli 2019 het gebiedsconcept "Energiebuurt Leiden" (Bijlage 3) bij de Gemeente ingediend. De Gemeente heeft dit gebiedsconcept beoordeeld

middels een verschillenanalyse. Deze verschillenanalyse is als Bijlage 4 aan deze Overeenkomst gehecht.

I. De Stichting heeft een voorstel voor bij de ontwikkeling van het Plangebied toe te passen 'open' normen bij de Gemeente ingediend (Bijlage 5). Deze 'open' normen zijn door NLB ontwikkeld, en later door BPD en Steenvlinder onderschreven.

J. De Gemeente staat – met inachtneming van hetgeen gesteld onder H. - op hoofdlijnen positief tegenover voornoemd gebiedsconcept en de voornoemde 'open' normen als uitgangspunt voor verdere planontwikkeling voor het Plangebied binnen de kaders van de Gebiedsvisie Energiepark.

K. In augustus 2019 heeft MBEG zich aangesloten bij het samenwerkingsverband rondom NLB, thans de Stichting. Ook MBEG heeft de 'open' normen van NLB en het voornoemde gebiedsconcept onderschreven.

L. De vorming van het Consortium heeft plaatsgevonden op initiatief van NLB. BPD, Steenvlinder en MBEG zijn ten behoeve van de ontwikkeling van het Plangebied een onderlinge contractuele samenwerking aangegaan.

M. De Gemeente en de Initiatiefnemers hebben in onderling overleg de Gebiedsvisie Energiepark vertaald naar afzonderlijke Locatiekaders voor de in de Gebiedsvisie Energiepark onderscheiden Deelgebieden. Deze Locatiekaders zijn als Bijlage 10 aan deze Overeenkomst gehecht.

N. De Stichting beoogt om een Gebiedsraad Energiepark en omgeving op te richten, bestaande uit de Stichting en door de Stichting op te richten thematische werkgroepen van bewoners, stadspartners, een adviestafel van maatschappelijke organisaties die een belang hebben in het Energiepark en de direct betrokken wijkverenigingen. De Gebiedsraad Energiepark en omgeving zal zich richten op zes hoofdtaken met betrekking tot de ontwikkeling van het Plangebied:

   a. Behartiging van de belangen van (nieuwe) bewoners en stadspartners;
   b. Bewaken en waar en wanneer gewenst bijstellen van de 'open normen' van NLB;
   c. Deelnemen aan de besluitvorming over kaders en ontwikkelplannen;
   d. Organiseren van participatietrajecten volgens met de Gemeente en het Consortium afgesproken protocollen;

e. Mediëren tussen het Consortium en bewoners en/of stadspartijen bij geschillen tijdens de uitvoering;
f. Geven van advies aan de Gemeente en het Consortium, gevraagd en ongevraagd.

O. De Gemeente staat welwillend tegenover een samenwerking met de Stichting omdat dit past binnen het burgerparticipatiebeleid van de Gemeente conform de Participatie- en inspraakverordening 2019. De Gemeente wil met deze opgave samen met de Initiatiefnemers tevens ervaringen opdoen in het kader van de voorbereiding en implementatie daarvan in de Omgevingswet.

P. De Stichting beoogt dat de Gemeente de gebiedsontwikkeling van het Plangebied met het Consortium tegen nader te bepalen voorwaarden realiseert, en de Stichting primair een rol op zich zal nemen als bewaker van de intenties van het gebiedsconcept en deelnemer aan de besluitvorming daaromtrent alsmede initiator en organisator van de Gebiedsraad Energiepark en omgeving. De Gemeente staat welwillend tegenover een samenwerking met het Consortium omdat dit verbonden is aan de Stichting en omdat BPD, Steenvlinder en MBEG ervaren en deskundige projectontwikkelingsmaatschappijen zijn, die complemen-tair zijn aan elkaar.

Q. Partijen wensen te onderzoeken of een integrale gebiedsontwikkeling van het Plangebied haalbaar is alsmede of een samenwerking daarbij haalbaar is. Partijen sluiten daartoe de onderhavige Intentieovereenkomst.

R. Deze Considerans vormt een onderdeel van de Overeenkomst.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

1. Definities

1.1. In de onderhavige Overeenkomst worden de navolgende definities gehanteerd:

a. Consortium: BPD Ontwikkeling B.V., Steenvlinder B.V. en MeyerBergman Erfgoed Groep B.V. tezamen. De voornoemde Partijen worden afzonderlijk ook aangeduid als lid/leden van het Consortium.

b. Deelgebied(en): een deelgebied / de deelgebieden zoals onderscheiden in de Gebiedsvisie Energiepark.

c. De Sleutels: woningbouwvereniging De Sleutels gevestigd aan Langegracht 70A te Leiden.

d. Driehoek: het overlegorgaan opgericht in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst, zoals aangeduid in artikel 4.

e. Gemeentelijke Kavels: de kavels grond zoals aangeduid op de aangegeven op de als Bijlage 6 aan deze Overeenkomst gehechte kaart.

f. Gebiedsraad: de gebiedsraad Energiepark en omgeving zoals aangeduid in sub N. van de Considerans.

g. Gebiedsvisie Energiepark: de Gebiedsvisie Energiepark e.o. d.d. 11 juli 2019 vastgesteld door de raad van de Gemeente op 17 oktober 2019.

h. Initiatiefnemers: Stichting Leefstad Leiden, BPD Ontwikkeling B.V., Steenvlinder B.V. en MeyerBergman Erfgoed Groep B.V. tezamen.

i. Kernteam: het overlegorgaan opgericht in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst, zoals aangeduid in artikel 4.

j. Locatiekaders: de Locatiekaders vallen uiteen in drie delen: (i) een beschrijving van de feitelijke situatie in een Deelgebied op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst, (ii) de vertaling van de Gebiedsvisie Energiepark naar een visie per Deelgebied en (iii) de aanvullende ontwikkelmogelijkheden die Partijen op de datum van ondertekening van deze Overeenkomst per Deelgebied onderscheiden. De Locatiekaders zijn als Bijlage 10 aan deze Overeenkomst gehecht.

k. Ontwikkelplan: het plan dat wordt vastgesteld ten behoeve van de vaststelling van de haalbaarheid en wenselijkheid van het Project, zoals aangeduid in artikel 7.

l. Ontwikkelstrategie: het plan van aanpak dat onder meer door middel van scenario-analyse beschrijft op welke wijze – hoe – georganiseerd moet worden.

m. Overeenkomst: de onderhavige Intentieovereenkomst Leiden Energiepark.

n. Plangebied: het plangebied zoals aangeduid op de als Bijlage 1 aan deze Overeenkomst gehechte kaart.

o. Planning: de tijdsplanning voor de uitvoering van deze Overeenkomst, als Bijlage 8 aan deze Overeenkomst gehecht.

p. Project: de gebiedsontwikkeling van het Project Leiden Energiepark, die voorziet in de integrale ontwikkeling van het Plangebied op de voet van het bepaalde in deze Overeenkomst.

q. Samenwerkingsovereenkomst: de eventuele samenwerkingsovereenkomst tussen de Gemeente en de Initiatiefnemers zoals omschreven in artikel 8.

r. Stuurgroep: het overlegorgaan opgericht in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst, zoals aangeduid in artikel 4.

s. Werkgroepen: de overlegorganen opgericht in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst, zoals aangeduid in artikel 4.

2. Doel van de overeenkomst en rolverdeling

2.1. Het doel van deze Overeenkomst is dat de Gemeente en de Initiatiefnemers tot overeenstemming geraken over de haalbaarheid en wenselijkheid van het Project en de haalbaarheid en wenselijkheid van samenwerking tussen de Gemeente en de Initiatiefnemers bij de uitvoering van het Project, zulks op basis van een gezamenlijk vast te stellen Ontwikkelplan passend binnen de kaders van de Gebiedsvisie en de vertaling daarvan in de Locatiekaders.

3. Taak- en rolverdeling

3.1. Partijen zullen bij de uitvoering van deze Overeenkomst de taakverdeling conform het bepaalde in deze Overeenkomst in acht nemen. De Initiatiefnemers zullen bij de uitvoering van de Overeenkomst een voortrekkersrol vervullen en waar nodig en/of gewenst het initiatief nemen om de nodige voortgang bij de uitvoering van de Overeenkomst te bewerkstelligen.

3.2. Deze Overeenkomst, alsmede alle daaruit voortvloeiende overeenkomsten en/of rechtshandelingen laten de publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Gemeente onverlet. Dit houdt in, dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van niet-nakoming zal zijn, indien het handelen naar deze bevoegdheden en verantwoordelijkheden naar het oordeel van de

Gemeente eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die in strijd zijn met het bepaalde in deze Overeenkomst of die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze Overeenkomst of de voortgang van het Project.

4. Overleg en overlegorganen

4.1. Ter bereiking van het doel van de Overeenkomst zullen de Gemeente en de Initiatiefnemers gedurende de looptijd van deze Overeenkomst periodiek overleg met elkaar plegen. Het overleg tussen de Gemeente en de Initiatiefnemers vindt plaats in de Stuurgroep, het Kernteam, de Driehoek en enkele Werkgroepen met betrekking tot specifieke onderwerpen. De organisatie van- en onderlinge verhouding tussen de verschillende overlegorganen is gevisualiseerd en nader uitgewerkt in het organogram dat in Bijlage 7 is opgenomen.

4.2. Partijen betrachten de nodige transparantie bij het overleg in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst, mede inhoudende dat Partijen elkaar de informatie verschaffen die nodig is om de in deze Overeenkomst toebedeelde taken goed uit te kunnen voeren, zulks onverminderd geheimhoudings- en vertrouwelijkheidsverplichtingen op grond van de wet of jegens derden. In het kader van de voornoemde transparantie zal het Consortium aan de Gemeente volledig inzicht verschaffen in de opbouw en onderbouwingen van de financiële analyses en berekeningen die ten grondslag liggen aan de vaststelling van de haalbaarheid van vastgoedontwikkelingen. In het kader van voornoemde transparantie zal het Consortium de Stichting inzicht verschaffen in de hoofdlijnen van voornoemde onderbouwingen en de daaruit potentieel voortkomende impact op de ruimtelijke omgeving.

4.3. In de Stuurgroep vindt het overleg over het Project tussen de Gemeente en de Initiatiefnemers op bestuurlijk niveau plaats. In de Stuurgroep hebben zitting:

a. De wethouder Duurzame Verstedelijking & Wonen van de Gemeente;

b. De ambtelijk Opdrachtgever Gebiedsontwikkeling van de Gemeente;

c. De projectmanager van de Gemeente;

d. De vertegenwoordiger van het bestuur van de Stichting;

e. Het voor het Project verantwoordelijke directielid van BPD;

f. Het voor het Project verantwoordelijke directielid van Steenvlinder;

g. Het voor het Project verantwoordelijke directielid van MBEG.

4.4. De wethouder Duurzame Verstedelijking & Wonen van de Gemeente treedt op als de voorzitter van de Stuurgroep. Een projectmedewerker van de Gemeente treedt op als de secretaris van de Stuurgroep, zit in die hoedanigheid aan bij het overleg van de Stuurgroep en draagt zorg voor de verslaglegging van het overleg en de besluitvorming door de Stuurgroep.

4.5. Het overleg in de Stuurgroep vindt in beginsel één keer per maand plaats. De frequentie van het overleg wordt indien nodig aangepast. Het overleg in de Stuurgroep heeft tot doel het monitoren en stimuleren van de voortgang van het Project en het vinden van oplossingen voor gerezen of potentiële conflicten tussen de Gemeente en de Initiatiefnemers.

4.6. De Driehoek geeft sturing aan de activiteiten van het Kernteam ter voorbereiding op de bijeenkomsten van de Stuurgroep. In het verlengde hiervan attendeert de Driehoek de Stuurgroep op de conflicten bedoeld in 4.5. De Driehoek bestaat uit: de projectleider van de Gemeente, de ontwikkelmanager namens het Consortium en de voorzitter van de Stichting.

4.7. De projectleider van de Gemeente treedt op als de voorzitter van de Driehoek en wijst de secretaris van de Driehoek aan, die in deze hoedanigheid aanzit bij het overleg van de Driehoek en zorg draagt voor de verslaglegging van het overleg en de besluitvorming door de Driehoek. De directieteams van de leden van het Consortium ontvangen kopie van de verslagen.

4.8. Het overleg in de Driehoek vindt in beginsel één keer per twee weken plaats. De frequentie van het overleg wordt indien nodig aangepast. De Driehoek stuurt het Kernteam tweewekelijks aan.

4.9. In het Kernteam vindt het overleg over het Project tussen de Gemeente en de Initiatiefnemers op projectleidersniveau plaats. In het Kernteam hebben de projectleiders van de Partijen zitting.

4.10. De projectleider van de Gemeente treedt op als de voorzitter van het Kernteam en wijst de secretaris van het Kernteam aan, die in deze hoedanigheid aanzit bij het overleg van het Kernteam en zorg draagt voor de verslaglegging van het overleg en de besluitvorming door het Kernteam. De directieteams van de leden van het Consortium ontvangen kopie van de verslagen.

4.11. Het overleg in het Kernteam vindt in beginsel één keer per twee weken plaats. De frequentie van het overleg wordt indien nodig aangepast. Het overleg in het Kernteam heeft tot doel om de nodige afstemming tussen de Gemeente en de Initiatiefnemers bij de uitvoering van deze Overeenkomst te bewerkstelligen.

4.12. Naast de Stuurgroep, het Kernteam en de Driehoek is voorzien in de oprichting van verschillende taakinhoudelijke Werkgroepen, zulks nader in te vullen en uit

te werken door het Kernteam, met voldoende en passende deelname vanuit Leidse belanghebbenden aan deze Werkgroepen als uitvloeisel van het periodiek overleg genoemd in artikel 5.1.

4.13. Het overleg in de overlegorganen geschiedt voortvarend en in een open werkproces. De Gemeente en de Initiatiefnemers zullen elkaar de nodige informatie aanleveren om te (kunnen) voldoen aan het bepaalde in deze Overeenkomst.

4.14. De besluitvorming in de overlegorganen geschiedt op basis van unanimiteit van de Partijen, behoudens indien uit het bepaalde in deze Overeenkomst een andere bevoegdheidsverdeling voortvloeit.

4.15. De besluitvorming in de overlegorganen heeft geen betrekking op:

a. Publiekrechtelijke bevoegdheden van de Gemeente;

b. Onderwerpen waarvoor een besluit van de raad van de Gemeente is vereist, zoals de vaststelling van bepaalde planologische besluiten en financiële kaders en besluiten ter zake waarvan de vertegenwoordiger van de Gemeente in het desbetreffende overlegorgaan kenbaar maakt dat het college van burgemeester wethouders dienaangaande de raad van de Gemeente wenst te raadplegen;

c. Onderwerpen ter zake waarvan de vertegenwoordiger van de desbetreffende Partij in het desbetreffende overlegorgaan een voorbehoud heeft gemaakt.

5. Afstemming met andere belanghebbenden

5.1. Partijen onderkennen dat het Project betrekking heeft op een omvangrijk gebied met vele dwarsverbanden naar de rest van de stad en dat er dientengevolge een noodzaak is tot afstemming met de navolgende andere belangrijke belanghebbenden: De Sleutels (beoogd eigenaar van circa 33 te realiseren sociale huurwoningen in het Plangebied), Portaal (eigenaar gebouw Nieuwe energie) en stichting De Binnenvest (aanbieder van dak- en thuislozenopvang in het Plangebied). De Driehoek zal periodiek overleg plegen met deze andere belangrijke belanghebbenden met het oog op het tot stand brengen van afdoende draagvlak voor de beoogde wijze van invulling en uitvoering van het Project.

5.2. De rol van de Stichting in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst behelst mede:

a. Het borgen van de toegang tot het participatieproces voor alle betrokkenen in en om het Plangebied;

b. Het borgen van de 'breedte' van de totale opgave voor het Energiepark, zoals verwoord in de Gebiedsvisie, derhalve mede omvattende de culturele en maatschappelijke ambities met betrekking tot het Plangebied. Daartoe draagt de Driehoek er zorg voor dat andere Leidse belanghebbenden dan genoemd in artikel 5.1 in voldoende mate betrokken zijn bij de desbetreffende Werkgroep(en).

6. Planning

6.1. De Gemeente en de Initiatiefnemers hebben een Planning opgesteld voor de uitvoering van deze Overeenkomst. De Planning is als Bijlage 8 aan de Overeenkomst gehecht. Conform de Planning dient het Ontwikkelplan uiterlijk binnen vijf maanden na de datum van inwerkingtreding van deze Overeenkomst in concept gereed te zijn, zodat nog minimaal één maand resteert voor gezamenlijke besluitvorming hierover door de Stuurgroep.

7. Ontwikkelplan

7.1. De Gemeente en de Initiatiefnemers zullen op de voet van de Planning met elkaar in overleg treden om te onderzoeken of zij overeenstemming kunnen bereiken over een gezamenlijk plan voor de ontwikkeling en realisatie van het Project ("het Ontwikkelplan"). Het Ontwikkelplan behandelt de navolgende onderwerpen:

a. De 'open' normen welke ten grondslag worden gelegd aan de ontwikkeling en realisatie van het Project;

b. De stedenbouwkundige invulling van het Plangebied en de beoogde beeldkwaliteit;

c. De marktanalyse welke ten grondslag ligt aan het programma en een visie op de verwezenlijking en exploitatie van dit programma;

d. Het programma op de Gemeentelijke Kavels, inclusief de wijze van verkaveling;

e. Een schetsontwerp van de beoogde bebouwing op het Gemeentelijke Kavel waarop thans het Stadsbouwhuis is gesitueerd;

f. De wijze van invulling van de in sub van de in sub D. van de Considerans aangegeven beoogde ontwikkelingen in het Plangebied ten behoeve van derden (De Sleutels en stichting De Binnenvest);

g. De Ontwikkelstrategie met betrekking tot het Plangebied, inclusief de planning en doorlooptijd van het Project;

h. De kwaliteit en verschijningsvorm van het openbaar gebied in het Plangebied, inclusief landschappelijke en stedelijke kwaliteit;

i. De parkeersituatie en -oplossingen in het Plangebied en de nabije omgeving;

j. Verkeer en vervoer in het Plangebied;

k. Milieuaspecten in het Plangebied;

l. De duurzaamheidsaspecten van het Project;

m. De culturele ontwikkelingen en evenementen in het Plangebied in het kader van de uitvoering van het Project;

n. De financiële uitvoerbaarheid van het Project, zulks vast te stellen op basis van een grond-, vastgoed- en parkeerexploitatierekening inclusief tijdspaden en een schets van mogelijke scenario's waaruit in de loop van het Project gekozen zal of moeten worden;

o. De wijze van organisatie van de partijen betrokken bij de uitvoering van het Project, waaronder begrepen de taak- en rolverdeling tussen de Gemeente en de Initiatiefnemers, de taak- en rolverdeling tussen de Stichting en het Consortium, de taak- en rolverdeling tussen BPD, Steenvlinder en MBEG en de wijze waarop derden worden betrokken bij het Project, waaronder de in artikel 5.1 aangeduide andere belangrijke belanghebbenden;

p. De zekerheden en garanties welke BPD, Steenvlinder en MBEG voor de nakoming van hun verplichtingen in het kader van de verdere ontwikkeling en realisatie van het Project kunnen stellen/bieden;

q. Het draagvlak bij de andere belangrijke belanghebbenden zoals aangeduid in artikel 5.1, alsmede buurtbewoners en andere relevante maatschappelijke actoren voor de uitvoering van het Project;

r. Een plan van aanpak voor de participatie en betrokkenheid van buurtbewoners en andere relevante maatschappelijke actoren gedurende de verdere ontwikkeling en uitvoering van het Project, door de Stichting en de Gebiedsraad ontwikkeld in overleg met het Consortium en de Gemeente.

7.2. De inhoud van de Samenwerkingsovereenkomst vormt geen onderwerp van het Ontwikkelplan respectievelijk de besprekingen daarover. Het overleg over de Samenwerkingsovereenkomst vindt niet eerder plaats dan nadat de bestuurders van Partijen daartoe hebben besloten op de voet van het bepaalde in artikel 8.3.

7.3. Behoudens indien de Gemeente en de Initiatiefnemers in gezamenlijk overleg besluiten hiervan af te wijken, nemen zij bij het overleg over het Ontwikkelplan

en hun besluitvorming dienaangaande de randvoorwaarden en criteria voor het Project in acht zoals vastgelegd in- of voortvloeiend uit de navolgende door de Gemeente vastgestelde of nog vast te stellen documenten:

a. De Gebiedsvisie Energiepark e.o. d.d. 11 juli 2019, als Bijlage 1 aan deze Overeenkomst gehecht;

b. De vertaling van de Gebiedsvisie Energiepark naar de verschillende Deelgebieden zoals opgenomen in de Locatiekaders per Deelgebied, als Bijlage 10 aan deze Overeenkomst gehecht (*NB: conform de definitie in artikel 1 sub f. betreft dit deel (ii) van de Locatiekaders; de overige delen van de Locatiekaders zijn niet bindend in voornoemde zin*);

c. De vastgestelde of nog vast te stellen beleidsdocumenten die in Bijlage 9 bij deze Overeenkomst zijn genoemd;

Ingeval van tegenstrijdigheden prevaleert het bepaalde in sub a. boven het bepaalde in sub b. en sub c. en prevaleert het bepaalde in sub b. boven het bepaalde in sub c.

Een afwijking van de bepaalde in sub a., sub b. en/of sub c. vindt met betrekking tot de Gemeente te allen tijde plaats onder de voorwaarde dat deze afwijking wordt bekrachtigd door de raad van de Gemeente.

7.4. Het gebiedsconcept "Energiebuurt Leiden" d.d. juli 2019 (Bijlage 3), de 'open' normen (Bijlage 5) van de Initiatiefnemers en de niet-bindende delen van de Locatiekaders (*NB: conform de definitie in artikel 1 sub f. betreft dit deel (iii) van de Locatiekaders*) vormen geen bindend kader bij de vervaarding van het Ontwikkelplan, maar zullen wel als inspiratiebron daarvoor worden gehanteerd.

7.5. Indien de Gemeente en/of de Initiatiefnemers het wenselijk achten om in het kader van het overleg over het Ontwikkelplan onderzoek uit te (laten) voeren, vindt dit onderzoek plaats op basis van de navolgende uitgangspunten:

a. Het staat ieder der Partijen te allen tijde vrij om op eigen initiatief en voor eigen rekening en risico onderzoek uit te (laten) voeren. De Partij die dergelijk onderzoek uitvoert of laat uitvoeren heeft het (intellectueel) eigendom van (het resultaat van) het desbetreffende onderzoek.

(i) Indien de Gemeente besluit om op eigen initiatief voor eigen rekening en risico onderzoek uit te (laten) voeren, en de Gemeente dit onderzoek niet zelf uitvoert, zal de Gemeente vaststellen of dienaangaande een aanbestedingsplicht bestaat, welk oordeel de Initiatiefnemers respecteren en aanvaarden, zonder noodzakelijkerwijs dit standpunt te delen. Onderzoek ter zake waarvan de Gemeente een

aanbestedingsplicht heeft vastgesteld wordt niet aan de Initiatiefnemers gegund.

(ii) Indien één of meer van de Initiatiefnemers besluit om op eigen initiatief voor eigen rekening en risico onderzoek uit te (laten) voeren, hoeft dit onderzoek niet te worden aanbesteed.

b. Indien de Gemeente en de Initiatiefnemers gezamenlijk besluiten tot het (laten) uitvoeren van onderzoek, gelden de navolgende afspraken:

(i) Al het onderzoek dat verband houdt met de ontwikkeling en realisatie van vastgoed in het Plangebied vindt plaats door of in opdracht van het Consortium, voor eigen rekening en risico van het Consortium. Het Consortium heeft het (intellectueel) eigendom van (het resultaat van) het desbetreffende onderzoek. Dit onderzoek hoeft niet te worden aanbesteed. Indien en voor zover het onderzoek betrekking heeft op de beoogde bebouwing op de Gemeentelijke Kavel waarop thans het Stadsbouwhuis is gesitueerd, zal het Consortium aan de Gemeente kopie verstrekken van de desbetreffende opdrachten, facturen en betalingsbewijzen.

(ii) Al het onderzoek dat verband houdt met de ontwikkeling en realisatie van openbaar gebied in het Plangebied vindt plaats door of in opdracht van de Gemeente, voor eigen rekening en risico van de Gemeente. De Gemeente heeft het (intellectueel) eigendom van (het resultaat van) het desbetreffende onderzoek. Indien de Gemeente dit onderzoek niet zelf uitvoert, zal de Gemeente vaststellen of dienaangaande een aanbestedingsplicht bestaat, welk oordeel de Initiatiefnemers respecteren en aanvaarden, zonder noodzakelijkerwijs dit standpunt te delen. Onderzoek ter zake waarvan de Gemeente een aanbestedingsplicht heeft vastgesteld wordt niet aan de Initiatiefnemers gegund.

(iii) Met betrekking tot alle overige onderwerpen stellen de Gemeente en de Initiatiefnemers vast door welke Partij dan wel welke derde(n) in opdracht van welke Partij het desbetreffende onderzoek plaatsvindt, en voor wiens rekening en risico. De Partij(en) die optreedt als uitvoerder respectievelijk opdrachtgever heeft het (intellectueel) eigendom van (het resultaat van) het desbetreffende onderzoek. Indien de Gemeente dit onderzoek niet zelf uitvoert, zal de Gemeente vaststellen of dienaangaande een aanbestedingsplicht bestaat, welk oordeel de Initiatiefnemers respecteren en aanvaarden, zonder noodzakelijkerwijs dit standpunt te delen. Onderzoek ter zake waarvan de Gemeente een

aanbestedingsplicht heeft vastgesteld wordt niet aan de Initiatiefnemers gegund.

(iv) Met betrekking tot onderzoek dat plaatsvindt voor gezamenlijk rekening en risico van de Gemeente en het Consortium, hanteren Partijen als uitgangspunt dat de Gemeente en het Consortium gezamenlijk optreden als opdrachtgever jegens de derden die de opdrachtnemer zijn voor het desbetreffende onderzoek en gezamenlijk de rechten uit hoofde van de desbetreffende overeenkomsten uitoefenen, gelijk zij ook ieder de verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomsten gelijkelijk zullen nakomen, ieder voor 50%. De kostenverdeling vindt plaats op factuurbasis, waarbij het uitgangspunt is dat de factuur wordt gesplitst en de Gemeente en het Consortium ieder alleen verantwoordelijk zijn voor de voldoening van hun deel van de factuur. De Gemeente en het Consortium stellen in onderling overleg de opdrachtformuleringen en de budgetten vast die gemoeid zijn met de uitvoering van deze onderzoeken. Deze opdrachtformuleringen en budgetten worden voorafgaand aan de benadering van derden en uitvraag aan de markt vastgesteld. Het Consortium respecteert en aanvaardt de randvoorwaarden die de Gemeente in acht dient te nemen om een level playing field te creëren, ter waarborging van een eerlijke mededinging. De Gemeente en het Consortium dragen gezamenlijk de verantwoordelijkheid dat de desbetreffende budgetten niet worden overschreden. Ieder der Partijen draagt de eigen interne kosten verbonden aan de begeleiding en anderszins uitvoering van de onderzoeken door derden; deze kosten komen niet voor een onderlinge verrekening in aanmerking. De Gemeente en het Consortium betrachten onderling volledige transparantie met betrekking tot de aansturing van- en informatie-uitwisseling met deze derden.

c. Indien de Gemeente en de Initiatiefnemers afzonderlijk dan wel gezamenlijk onderzoeken (doen) uitvoeren verstrekken zij aan de Stichting als niet-risicodragende partij vooraf de onderzoeksvraagstelling.

8. Besluitvorming over vervolg Project

8.1. Op basis van de resultaten geboekt bij de uitvoering van deze Overeenkomst zal de Stuurgroep trachten het Ontwikkelplan vast te stellen en op basis daarvan een niet-bindend advies (beslisdocument) aan de Partijen opstellen met betrekking tot de haalbaarheid en wenselijkheid van het Project en een samenwerking tussen de Gemeente en de Initiatiefnemers bij de uitvoering van het Project.

8.2. Het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente en de bestuurders van de Initiatiefnemers zullen uiterlijk binnen zes maanden na de datum van inwerkingtreding van deze Overeenkomst trachten vast te stellen of het Project en een samenwerking tussen de Gemeente en de Initiatiefnemers bij de uitvoering van het Project haalbaar en wenselijk zijn, of althans zich inspannen om deze haalbaarheid en wenselijkheid vast te stellen. Partijen kunnen deze termijn op basis van een gezamenlijk besluit eenmalig met drie maanden verlengen. Indien de Stuurgroep tijdig erin slaagt het in lid 1 bedoelde advies op te stellen, wordt dit betrokken bij de in dit lid 2 bedoelde besluitvorming.

8.3. Indien en zodra het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente en de bestuurders van de Initiatiefnemers binnen de in lid 2 genoemde termijn eensluidend vaststellen dat het Project en een samenwerking tussen de Gemeente en de Initiatiefnemers bij de uitvoering van het Project haalbaar en wenselijk zijn, zullen Partijen in overleg treden over de redactie van een Samenwerkingsovereenkomst met betrekking tot de wijze van samenwerking bij de ontwikkeling en realisatie van het Project, zulks op basis van het gezamenlijk vastgestelde Ontwikkelplan. De Gemeente en de Initiatiefnemers hanteren de navolgende uitgangspunten bij het overleg over de inhoud van de Samenwerkingsovereenkomst:

a. De Initiatiefnemers en de Gemeente zijn contractspartijen in de Samenwerkingsovereenkomst;

b. De Initiatiefnemers respecteren de verplichtingen van de Gemeente uit hoofde van wet- en regelgeving;

c. De Initiatiefnemers committeren zich aan een doorlooptijd van het Project van ten minste tien tot vijftien jaar;

d. Partijen stemmen de ontwikkeling van het Project af met het bevoegde gezag, de lokale bewoners en de ontwikkelingen in het omliggende gebied;

e. Transacties dienen marktconform te zijn;

f. Vastgoedontwikkelingen vinden plaats door en voor eigen rekening en risico van de desbetreffende koper, waarbij uitgangspunt is dat de Gemeente de Gemeentelijke Kavels verkoopt aan één of meer van de Initiatiefnemers (BPD, Steenvlinder en/of MBEG) en deze indien nuttig of noodzakelijk met betrekking tot de ontwikkeling daarvan samenwerkingen zoeken met derde partijen. Betrokkenheid van derden vergt de voorafgaande goedkeuring van de Gemeente, in welk kader de Gemeente de Stichting zal raadplegen. Zulks alles onverminderd het bepaalde in artikel 9 van deze Overeenkomst;

g. Het ontwerp en de realisatie van openbaar gebied vindt plaats voor eigen rekening en risico van de Gemeente;

h. De Stichting heeft geen risicodragende participatie in het Project;

i. De in de overwegingen onder N. geschetste rol van de Gebiedsraad Energiepark en omgeving zal gedurende de hele looptijd van het Project van kracht blijven en onder meer functioneren als hèt participatieorgaan en als adviesorgaan van de SOK-partners bij alle majeure kwesties.

8.4. Het overleg over de totstandkoming van de Samenwerkingsovereenkomst duurt maximaal vier (4) maanden, gerekend vanaf in lid 3 bedoelde moment dat de bestuurders van Partijen eensluidend hebben vastgesteld dat het Project en een samenwerking tussen de Gemeente en de Initiatiefnemers bij de uitvoering van het Project haalbaar en wenselijk zijn.

8.5. De Samenwerkingsovereenkomst komt pas tot stand nadat het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente en de bestuurders van de Initiatiefnemers hiermee onvoorwaardelijk en onherroepelijk hebben ingestemd.

8.6. De Samenwerkingsovereenkomst respectievelijk enige samenwerking tussen de Gemeente en de Initiatiefnemers bij de uitvoering van het Project komt alleen tot stand indien de raad van de Gemeente dienaangaande een positief kaderbesluit neemt. Indien dit niet het geval is, komt de Samenwerkingsovereenkomst respectievelijk enige samenwerking tussen de Gemeente en de Initiatiefnemers niet tot stand, zonder dat de Gemeente enige vorm van schade- of kostenvergoeding, aan de andere Partijen is verschuldigd.

9. Aanbesteding

9.1. De Gemeente sluit de onderhavige Overeenkomst met de intentie en het voornemen om - indien een samenwerking tussen de Gemeente en de Initiatiefnemers bij de uitvoering van het Project tot stand komt – de afspraken met betrekking tot de verkoop van onroerend goed van de Gemeente in het Plangebied zodanig te structureren, dat deze verkoop enkelvoudig onderhands aan (een lid van) het Consortium mag plaatsvinden. De Gemeente kan dit resultaat evenwel niet garanderen en behoudt zich dienovereenkomstig het recht voor om (delen van het) onroerend goed van de Gemeente in het Plangebied om juridische of beleidsmatige redenen niet enkelvoudig onderhands aan (een lid van) het Consortium te verkopen.

9.2. Indien de Gemeente in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst dan wel in het kader van de onderhandelingen over de Samenwerkingsovereenkomst vaststelt dat onderdelen van het Project dienen te worden aanbesteed, zullen de Initiatiefnemers dit oordeel aanvaarden en

respecteren, zonder noodzakelijkerwijs dit standpunt te delen, en stopt de samenwerking tussen Partijen met betrekking tot (het desbetreffende deel van) het Project. Het staat de Initiatiefnemers vrij om deel te nemen aan een dergelijke aanbesteding. De Initiatiefnemers realiseren zich dat de Gemeente alsdan een level playing field dient te organiseren met betrekking tot deze onderdelen en een eerlijke mededinging met de andere inschrijvers dient te waarborgen, en in dat verband de kennisvoorsprong bij de Initiatiefnemers op deze onderdelen dient op te heffen, en aanvaarden de maatregelen die de Gemeente daartoe treft.

10. Exclusiviteit

10.1. Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst werken Partijen exclusief met elkaar samen bij de (verdere) ontwikkeling van het Project. Indien deze Overeenkomst voortijdig wordt beëindigd dan wel indien aan het einde van de looptijd van deze Overeenkomst Partijen niet eensluidend vaststellen dat het Project en een samenwerking tussen de Gemeente en de Initiatiefnemers bij de uitvoering van het Project haalbaar en wenselijk zijn, is de exclusiviteit beëindigd en staat het de Gemeente vrij om met derden in onderhandeling te treden over de ontwikkeling en realisatie van het Project en hierover ook overeenkomsten aan te gaan, zonder dienaangaande belemmerd te worden door de Initiatiefnemers. Het vorenstaande laat de eigendoms- en auteursrechten van de Initiatiefnemers onverlet.

10.2. Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst staat het de Gemeente vrij om met betrekking tot onroerend goed in het Plangebied dat bij haar in eigendom is huurovereenkomsten met als doel voortzetting van het gebruik door de huidige gebruiker of leegstandsbeheer te sluiten alsmede om met betrekking tot de desbetreffende onroerende za(a)k(en) koop-, erfpacht- en/of opstalovereenkomsten te sluiten. Indien de Gemeente voornemens is huurovereenkomsten aan te gaan of te verlengen dan wel koop-, erfpacht- en/of opstalovereenkomsten te sluiten wordt dit geagendeerd bij de Stuurgroep zodat belangen worden gewogen vanuit het Project en rekening houdend met de kaders en uitgangspunten van de Gebiedsvisie en de vertaling van de Gebiedsvisie in de Locatiekaders.

10.3. Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst zullen de Initiatiefnemers en met het Consortium verbonden ondernemingen zich onthouden van het aangaan van koop- of huur- of andere transacties met betrekking tot onroerend goed in het Plangebied, behoudens indien de Gemeente hier vooraf en schriftelijk goedkeuring voor heeft verleend.

11. Afkoopsom plannen en onderzoeken Stadsbouwhuis

11.1. Indien de Gemeente en het Consortium om welke reden dan ook geen overeenstemming bereiken over de Samenwerkingsovereenkomst en de Gemeente nadien met één of meer derden in onderhandeling wenst te treden over de verdere ontwikkeling en realisatie van de Gemeentelijke Kavel waarop het Stadsbouwhuis is gelegen, al dan niet in het kader van een aanbesteding, zonder dat daarin wezenlijke wijzigingen zijn aangebracht, heeft de Gemeente het recht om de (intellectuele) eigendomsrechten van het Consortium met betrekking tot de onderzoeken en plannen welke in het kader van de uitvoering van deze Overeenkomst met betrekking tot de Gemeentelijke Kavel waarop thans het Stadsbouwhuis is gesitueerd zijn vervaardigd over te nemen tegen een vaste afkoopsom die gelijk is aan de externe kosten die het Consortium dienaangaande heeft gemaakt, zoals blijkend uit de op de voet van artikel 7.4.b.(i) door het Consortium aan de Gemeente overgelegde opdrachten, facturen en betalingsbewijzen, gelijk het Consortium de plicht heeft om dit recht van de Gemeente te honoreren. De Gemeente zal het verschuldigde bedrag voldoen aan het Consortium uiterlijk veertien dagen nadat met de desbetreffende derde(n) overeenstemming is bereikt over de ontwikkeling en realisatie van het Stadsbouwhuis dan wel, in geval van een aanbesteding, bij de gunning in het kader van de desbetreffende aanbesteding.

11.2. Door de voldoening van de in lid 1 aangeduide afkoopsom verwerft de Gemeente de volledige (intellectuele) eigendom van de desbetreffende onderzoeken en plannen alsmede het recht op het (doen) exploiteren van deze documenten en de ideeën en concepten welke daaraan ten grondslag liggen, deze openbaar te maken onder een andere naam en daarin wijzigingen aan te brengen. Het Consortium staan ervoor in dat eventuele derden niet enig eigendoms- of auteursrecht ten aanzien van de documenten, ideeën met betrekking tot voornoemde onderzoeken en plannen jegens de Gemeente zullen kunnen uitoefenen, zulks uitgezonderd de onvervreemdbare persoonlijkheidsrechten van de maker(s). Het Consortium vrijwaart de Gemeente tegen aanspraken van voornoemde derden – waaronder tevens begrepen (voormalige) medewerkers van een Initiatiefnemer - in deze.

11.3. Het Consortium draagt er zorg voor dat de derden die door haar worden ingeschakeld voor de vervaardiging van onderzoeken en/of plannen met betrekking tot de Gemeentelijke Kavel waarop het Stadsbouwhuis is gesitueerd, bij voorbaat hun medewerking hebben verleend aan een overneming van hun contract met de desbetreffende Initiatiefnemer(s) door de Gemeente, zonder daaraan nadere of nieuwe voorwaarden te (kunnen) verbinden.

12. Duur en looptijd Overeenkomst

12.1. De Overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening door Partijen.

12.2. De maximale duur om te geraken tot het in artikel 8.2 bedoelde eensluidend besluit van de bestuurders van Partijen inhoudende de vaststelling dat het Project en een samenwerking tussen de Gemeente en de Initiatiefnemers bij de uitvoering van het Project haalbaar en wenselijk zijn, is zes maanden, welke op basis van een gezamenlijk besluit van Partijen op de voet van artikel 8.2 eenmalig met maximaal drie maanden kan worden verlengd. Indien het voornoemde besluit niet binnen de maximale periode (al dan niet na verlenging) tot stand is gekomen, is deze Overeenkomst van rechtswege beëindigd, tenzij Partijen anderszins besluiten.

12.3. De maximale duur om te geraken tot overeenstemming over de inhoud van de Samenwerkingsovereenkomst is vier maanden conform het bepaalde in artikel 8.3. Indien niet binnen de maximale periode overeenstemming over de Samenwerkingsovereenkomst is bereikt, is deze Overeenkomst van rechtswege beëindigd, tenzij Partijen anderszins besluiten.

12.4. Deze Overeenkomst is van rechtswege beëindigd, zonder dat hiervoor een schrijven is vereist:

a. Indien en zodra de Gemeente en de Initiatiefnemers eensluidend vaststellen dat het Project en/of een samenwerking tussen de Gemeente en de Initiatiefnemers bij de uitvoering van het Project niet haalbaar en/of wenselijk is;

b. Indien en zodra de Samenwerkingsovereenkomst in werking is getreden.

13. Tussentijdse beëindiging Intentieovereenkomst

13.1. Ieder der Partijen is bevoegd om de Overeenkomst eenzijdig tussentijds op te zeggen indien:

a. Sprake is van dwingende redenen voor een Partij om van een verdere samenwerking met één of meer van de andere Partijen ter zake van de ontwikkeling en realisatie van het Project af te zien;

b. Sprake is van onvoorziene omstandigheden voor een Partij die van dien aard zijn dat de andere Partijen niet redelijkerwijs de onverkorte nakoming van de Overeenkomst kunnen verlangen.

13.2. Alvorens over te gaan tot een opzegging op de voet van lid 1, zal de desbetreffende Partij de andere Partijen schriftelijk op de hoogte stellen van dit voornemen en zullen Partijen met elkaar in overleg treden teneinde te trachten

de redenen voor de beoogde opzegging van deze Overeenkomst weg te nemen. Partijen spannen zich in om deze besprekingen succesvol te laten verlopen. Indien na ommekomst van één maand na de dag waarop de desbetreffende Partij de andere Partijen schriftelijk op de hoogte heeft gesteld van zijn voornemen tot opzegging van de Overeenkomst diens bezwaren niet zijn weggenomen, heeft deze Partij de bevoegdheid om met onmiddellijke ingang tot opzegging van de Overeenkomst over te gaan. De opzegging dient schriftelijk plaats te vinden en te zijn gericht aan alle andere Partijen, zonder dat een rechterlijke tussenkomst is vereist.

13.3. De Gemeente is bevoegd om de Overeenkomst met onmiddellijke ingang op te zeggen indien één van de Initiatiefnemers in staat van faillissement is geraakt, surséance van betaling heeft aangevraagd, haar crediteuren een onderhands akkoord heeft aangeboden, dan wel in liquidatie treedt of anderszins in aanzienlijke mate in haar vermogen om rechtshandelingen te verrichten wordt beperkt. De opzegging dient schriftelijk plaats te vinden en te zijn gericht aan alle andere Partijen, zonder dat een rechterlijke tussenkomst is vereist.

13.4. De Partij die op de voet van het bepaalde in dit artikel de Overeenkomst opzegt, is geen kosten of schade, hoe ook genaamd of onder welke titel dan ook, verschuldigd aan de andere Partijen. Iedere Partij draagt zijn eigen kosten en schade.

14. Wet Bibob

14.1. De Gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen conform de door de gemeente Leiden opgestelde "Beleidslijn voor de toepassing van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) Leiden 2016".

14.2. De Gemeente kan de Overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, indien en voor zover:

a. Er sprake is van een ernstig/tenminste een mindere mate van gevaar dat een vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;

b. Er sprake is van een ernstig gevaar/tenminste een mindere mate van gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de Overeenkomst betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;

c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat een lid van het Consortium in relatie staat tot strafbare feiten;

d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedontwikkeling een strafbaar feit is gepleegd;

e. Een lid van het Consortium heeft nagelaten de vragen die hem door de Gemeente zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of

f. Een lid van het Consortium heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

14.3. De begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.

15. Ontbinding

15.1. Partijen zijn bevoegd om op de voet van de wet deze Overeenkomst te ontbinden zonder dat een rechterlijke tussenkomst is vereist indien een andere Partij, ondanks een behoorlijke schriftelijke aanmaning in gebreke blijft om aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst te voldoen. Een ontbinding van de Overeenkomst laat onverlet het recht om schade op de voet van de wet te vorderen.

16. Kosten

16.1. Elke Partij bij deze Overeenkomst zal haar eigen kosten in verband met de totstandkoming van deze Overeenkomst dragen, alsmede de kosten verband houdende met de onderhandelingen, voorbereiding en uitvoering van deze Overeenkomst, inclusief de kosten en honoraria van juridische adviseurs, accountants, financiële adviseurs en andere experts.

16.2. Elke Partij bij deze Overeenkomst zal haar eigen kosten in verband met de uitvoering van deze Overeenkomst dragen, behoudens indien uit deze Overeenkomst een andere regeling voortvloeit.

16.3. De Gemeente is bereid om aan de Stichting een financiële tegemoetkoming te voldoen voor de externe kosten van de Stichting in verband met de nodige afstemming met de Gebiedsraad en bewoners in het kader van de uitvoering

van deze Overeenkomst. De condities van de financiële tegemoetkoming zijn als Bijlage 11 aan deze Overeenkomst aangehecht.

17. Slotbepalingen

17.1. De rechten en verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst zijn niet overdraagbaar (goederenrechtelijk verbod). Partijen zijn niet gerechtigd om zonder de voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de andere Partijen hun rechten en/of verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst te verpanden of anderszins te bezwaren, dan wel in te brengen in een samenwerkingsverband.

17.2. De uit deze Overeenkomst voor Partijen jegens elkaar voortvloeiende verplichtingen zijn ondeelbaar, tenzij de uit de aard of de strekking van de Overeenkomst uitdrukkelijk anders blijkt. Indien een of meer bepalingen van de Overeenkomst onverbindend zouden blijken te zijn, blijven de overige bepalingen van kracht. In plaats van de niet-verbindende bepalingen geldt alsdan tussen Partijen overeengekomen hetgeen op wettelijke toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden zijn, indien zij de niet-verbindende bepalingen tijdig als zodanig zouden hebben aangemerkt.

17.3. Deze Overeenkomst geeft de volledige rechtsverhouding tussen de Gemeente en de Initiatiefnemers met betrekking tot het Project weer. Voorafgaande overeenkomsten, correspondentie en andere gemaakte afspraken in welke vorm en onder welke benaming dan ook, met betrekking tot het Project, zijn in deze Overeenkomst verwerkt en zijn vervallen zodat Partijen daaraan geen rechten meer kunnen ontlenen.

17.4. Geen aanpassing, wijziging of toevoeging aan deze Overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en ondertekend door alle Partijen.

17.5. Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Alle geschillen welke mochten ontstaan naar aanleiding van deze overeenkomst zullen in eerste aanleg worden beslecht door de bevoegde rechter te Den Haag.

17.6. De bijlagen bij deze Overeenkomst vormen een integraal onderdeel van deze Overeenkomst. Enige verwijzing naar deze Overeenkomst zal tevens een verwijzing inhouden naar de genoemde bijlagen. In geval van tegenstrijdigheden gaat het bepaalde in de tekst van deze Overeenkomst voor de inhoud van de bijlagen.

17.7. Bij deze Overeenkomst behoren de volgende bijlagen:

Bijlage 1: Plangebied

Bijlage 2: Gebiedsvisie Energiepark

Bijlage 3: Gebiedsconcept "Energiebuurt Leiden"

Bijlage 4: Verschillenanalyse

Bijlage 5: Open normen

Bijlage 6: Kavelkaart

Bijlage 7: Organogram

Bijlage 8: Planning

Bijlage 9: Overzicht op Project van toepassing zijnde beleidsdocumenten

Bijlage 10: Locatiekaders (per Deelgebied Gebiedsvisie Energiepark)

Bijlage 11: Voorwaarden financiële tegemoetkoming Stichting

ALDUS OVEREENGEKOMEN EN IN TWEEVOUD ONDERTEKEND OP 9 JULI 2020

- Separate handtekeningenpagina volgt -

De gemeente Leiden
Door: mevrouw Fleur Spijker

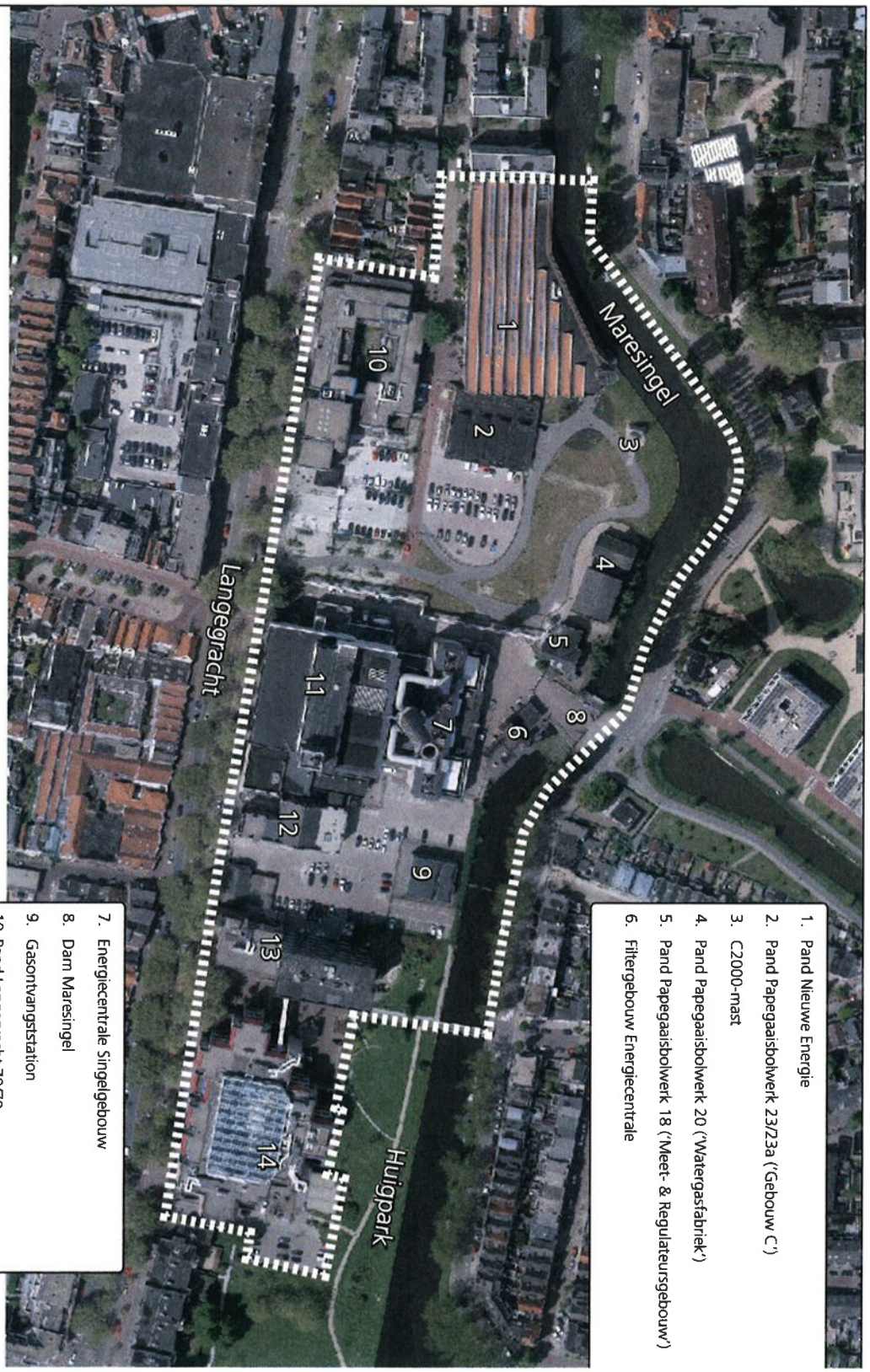
Stichting Leefstad Leiden
Door: de heer Rutger Engelhard

BPD Ontwikkeling B.V.
Door: de heer Patrick Joosen

Steenvlinder B.V.
Door: de heer Marnix Norder

MeyerBergman Erfgoed Groep B.V.
Door: mevrouw Maya Meijer-Bergmans

Bijlage 1: Plangebied Energiepark Leiden



1. Pand Nieuwe Energie
2. Pand Papegaaisbolwerk 23/23a ('Gebouw C')
3. C2000-mast
4. Pand Papegaaisbolwerk 20 ('Watergasfabriek')
5. Pand Papegaaisbolwerk 18 ('Meet- & Regulateursgebouw')
6. Filtergebouw Energiecentrale
7. Energiecentrale Singelgebouw
8. Dam Maresingel
9. Gasontvangststation
10. Pand Langegracht 70/70a
11. Energiecentrale Langegracht+schoorsteen
12. Pand Langegracht 70C/D
13. Pand Tweelingstraat 4-8 ('Tweelinghuis')
14. Pand Langegracht 72 ("Stadsbouwhuis')

Gebiedsvisie Energiepark e.o.

Ruimtelijke en programmatische uitgangspunten

DEFINITIEF

11-07-2019

Leiden

Bijlage 3

Energiebuurt Leiden

Gebiedsconcept

door Burgerinitiatief

Nieuw Leids Bolwerk

Juli 2019

Bijlage 4

Bijlage: Motivering toetsing Gebiedsconcept Nieuw Leids Bolwerk op basis van de Gebiedsvisie Energiepark

A. Ruimtelijk

A 1. Algemeen

A 1.1 Een zo groot mogelijk groen en bio divers parkgebied
Vanuit de ambitie om een zo groot mogelijk park te realiseren, sluit het scenario waarbij gebouw C bebouwd wordt en achter de locatie Stadsbouwhuis uitgebreid wordt, minder goed aan. Het park wordt vergroot door rondom energiecentrale het park richting de Langegracht te laten gaan. Op het punt van vernatting is de vraag of dit bijdraagt tot het uitgangspunt van een zo groot mogelijk begaanbaar park. De visie levert een bijdrage aan biodiversiteit en waterhuishouding.
NB. Referentiebeelden bieden wel perspectief op vlonders, dat maakt dat er wel weer een bijdrage geleverd wordt aan de vergroting van het park.

A 1.2 Herbestemmen historisch erfgoed
Uit het gebiedsconcept wordt niet duidelijk wat er met de historische bebouwing gedaan wordt. Stadsbouwhuis wordt in alle opties vrijwel volledig gesloopt, net als locatie Langegracht 70.

A 1.3 Bouwen in hoge dichtheden, functiemenging en autoluw karakter
Het concept benoemt hoge dichtheden, bijvoorbeeld het aantallen woningen, maar nog niet geheel duidelijk is op welke wijze dit bijvoorbeeld bouwkundig bereikt wordt. In het concept is er sprake van functiemenging op gebiedsniveau, maar niet tot nauwelijks op blokniveau.

A 1.4 Extra aandacht voor ecologie, groen en water
In het gebiedsconcept is dit onderdeel globaal benoemd en lijkt daarmee overeen te komen met de Gebiedsvisie. Het is nog niet duidelijk of, en zo ja hoe, de vernatting bijdraagt aan deze ambitie.

A 2. Stedenbouwkundig raamwerk

A 2.1 Groot, verbonden en openbaar toegankelijk Singelpark
In het concept is ingezet op het vergroten en openbaar maken van het park. De realisatie van stadslandbouw staat hiermee mogelijk op gespannen voet. Ook het eventuele behoud van gebouw C en de uitbreiding van de ontwikkellocatie Langegracht 72 staat mogelijk op gespannen voet met de ambitie om een zo groot mogelijk park te realiseren.

A 2.2 Groen cultuurhart
Op de locatie waar de gemeente het cultuurhart geprojecteerd heeft, wordt een plek voor rust en ontmoeting voorgesteld. In die zin komt het gebiedsconcept niet met de gebiedsvisie overeen. De relatie tussen de voorgestelde ruimtes en het gebruik hiervan is nog onvoldoende duidelijk. Ook de relatie tussen de functies in de gebouwen en de functies in het park is nog niet duidelijk.

A 2.3 Industriële identiteitsdragers
Panden waarvan de gebiedsvisie stelt dat deze behouden moeten blijven, blijven zoals het lijkt in het gebiedsconcept behouden. Echter wat de plannen bouwkundig en programmatisch zijn, is niet duidelijk. Geconstateerd is dat de identiteit van de energiecentrale niet wordt behouden. De voorgestelde toevoeging in het gebiedsconcept is daarmee niet ondergeschikt aan de bestaande karakteristiek van het pand.

A 2.4 Zicht op de koepel
Dit punt is niet benoemd. Onduidelijk is of, en zo ja, in welke mate de aanbouw aan de energiecentrale en/of de voorgestelde bouw van Langegracht 70 hier mee conflicteert.

A 2.5 Open singelvaarroute en levendige oevers
In het gebiedsconcept wordt gesproken over aanlegsteigers, kanoverhuur en een vlonderroute. De realisatie van zones waar sprake is van vernatting lijkt mogelijk te conflicteren met deze ambitie.

A 2.6 Groene stadslaan Langegracht
Dit aspect is nog niet goed te beoordelen.

A 2.7 Compacte en autoluwe laagbouwbuurt
Auto's worden voorzien onder de bouwblokken conform de Gebiedsvisie. Op het vlak van compactheid geldt dat er meer gebruik wordt gemaakt van de hoogte, dan de dichtheid. Op meer plekken dan de gemeente toestaat, worden er hoogteaccenten ingezet. Daarnaast is nog onduidelijk hoe via de twee beoogde (deels gesloten) bouwblokken een woonbuurt kan ontstaan.

A 2.8 Rafelrand aan de singelparkzijde
In de gebiedsvisie lijkt een continue rooilijn aan de Langegracht te ontstaan. De rafelrand aan parkzijde komt niet sterk tot uiting door de rechte lijnen. De bebouwing van de Stadsbouwhuislocatie overschrijdt structureel de Binnenvestlijn.

A 3. Cultuurhistorie
De energiecentrale behoudt zijn eigen identiteit met de plannen vanuit het gebiedsconcept niet meer. De voorgestelde toevoeging is niet ondergeschikt aan de bestaande karakteristiek van het pand. In een scenario komt gebouw C te vervallen en in ander scenario krijgt dit gebouw een nieuwe functie. Verder lijkt er ook een uitbouw getekend te zijn ter plaatste van Pronck en BamBam. De locatie van deze uitbouw komt niet overeen met gebiedsvisie, omdat deze uitgaat van een uitbreiding aan de parkzijde.

A 4. 10 basisregels waar een bouwwerk minimaal aan moet voldoen om een positieve bijdrage te leveren aan de beleving van de binnenstad
Uitwerkingsniveau nog te abstract om dit onderdeel te kunnen beoordelen.

A 5. Externe relaties
De Gebiedsvisie van de gemeente gaat uit van meer verbindingen met de Langegracht. Het is in het gebiedsconcept onduidelijk hoe de toegankelijkheid en het beoogde publieke karakter gerealiseerd wordt door de doorsteken door bouwblokken. De verbinding met het Mareparkje wordt genoemd maar blijft mager zonder extra brug, zoals wel in de Gebiedsvisie is voorzien.

A 6. Zones
De 3e Binnenvestgracht is minder duidelijk geprojecteerd in onder andere padenstructuur en als onderscheidend element tussen de verschillende zones. De Singelrand wordt in het concept ingrijpend gewijzigd ten opzichte van de Gebiedsvisie.

A 7. Bebouwing
De Gebiedsvisie gaat uit van beperkte diepte bouwblokken, waardoor openbare ruimte binnen bouwblokken beperkt blijft en het park de voornaamste buitenruimte wordt. Het gebiedsconcept gaat uit van binnentuinen, waardoor de relatie met het park mogelijk minder sterk is. Ook de toegankelijkheid van de bouwblokken is niet geheel duidelijk. In beide scenario's is gekozen voor sloop/nieuwbouw Langegracht 70. In een scenario is gekozen voor deels behoud Stadsbouwhuis, in andere scenario voor sloop/nieuwbouw Stadsbouwhuis. In het gebiedsconcept is niet onderbouwd waarom dit een verantwoorde keuze is. Hiermee gaat de belangrijkste karakteristiek verloren (hoofdvorm, binnenplaats, doorgang). Daarnaast is een extra bouwopgave gepland tegen Energiecentrale, die nog niet voorzien is in, en niet in lijn is met, de Gebiedsvisie. Verder is niet

onderbouwd hoe dit recht doet aan de cultuurhistorische waarden. Verder lijkt er ook een uitbouw getekend te zijn ter plaatste van Pronck en BamBam. De locatie van deze uitbouw komt niet overeen met gebiedsvisie, omdat deze uitgaat van een uitbreiding aan de parkzijde.

A 8. Bouwhoogte
Op meer plekken dan de Gebiedsvisie voorstaat, worden er hoogteaccenten ingezet. De voorgestelde ophoging van de centrale is niet in verhouding tot het bestaande gebouw en de bestaande bebouwing aan de Langegracht, omdat daar in het ontwerp van de energiecentrale rekening mee gehouden is.

A 9. Mobiliteit en bereikbaarheid
Thema mobiliteit en bereikbaarheid worden benoemd in het gebiedsconcept. Echter is dit onderdeel in deze fase nog niet goed te beoordelen, maar de richting lijkt overeen te komen met de Gebiedsvisie. De definitieve toets is mede afhankelijk van de Parkeervisie en beleidsregels parkeren.

A 10. Parkeren
Parkeren wordt inpandig opgelost conform Gebiedsvisie. Hierbij ligt de nadruk op fiets-parkeren, waarbij opgemerkt wordt dat dit inpandig gebeurt. Daarnaast is in het gebiedsconcept ook de nadruk gelegd op deelauto's en deelfietsen. Op hoofdlijnen lijkt dit onderdeel verder overeen te komen met de Gebiedsvisie. De definitieve toets is mede afhankelijk van de Parkeervisie en beleidsregels parkeren.

A 11. Duurzaamheid
Bij het onderdeel Energie is aangegeven te streven naar een energie neutrale buurt, maar niet tegen elke prijs. Verder is de voorziening niet energieopwekkend conform Gebiedsvisie. Wat betreft biodiversiteit en klimaat adaptief is aangegeven dat natuur inclusief gebouwd zal worden en dat er oog is voor vermindering van verharding in het gebied. Dit onderdeel van het gebiedsconcept behoeft nog meer uitwerking.

A 12. Overige functionele uitgangspunten
Nog geen uitspraken over gedaan in Gebiedsconcept

B. Programmatisch
B 1. Wonen
In het gebiedsconcept zijn geen specifieke uitspraken gedaan over het totaal aantal sociale woningen, los van de 33 sociale woningen. De gebiedsvisie zoals deze door de gemeente is opgesteld gaat uit van circa 240 woningen. Het gebiedsconcept van circa 250-350 woningen. De haalbaarheid kan nog niet voldoende beoordeeld worden. Verder zijn de visies vergelijkbaar op het punt van diversiteit in wonen. In de blokken G en H wordt woningbouw voorzien, dit komt niet overeen met de Gebiedsvisie.

B 2. Culturele functies
Het Gebiedsconcept gaat expliciet uit van cultuurfuncties in de deelgebieden B, C en F. Deze functies worden ook (onder meer) toebedeeld in de Gebiedsvisie, die een bredere ontwikkeling qua functies voorziet dan uitsluitend cultuur op sommige plekken. Er is onvoldoende concreet invulling gegeven in het type culturele functies.

B 3. Horeca
In het gebiedsconcept wordt in algemene zin gesproken over 'ondersteunende horeca'. Dit kan derhalve niet verder beoordeeld worden. Uit de nadere functiekaart op p.45 blijkt horeca toebedeeld te zijn aan het regulateursgebouw. Dit laatste past in de Gebiedsvisie.

B 4. Gemengde en maatschappelijke functies
De grofmazige functiekaart op p. 45 voorziet niet expliciet in gemengde en maatschappelijke functies maar spreekt over werken en voorzieningen. Onduidelijk is wat daaronder verstaan wordt. In de gedetailleerdere kaart eronder is meer te zien wat beoogd wordt. Zo wordt aan het filtergebouw kano/bootverhuur toegekend, aan blok G kleinschalige detailhandel en aan blok F werkplaatsen. De drie genoemde functies passen nu niet in de Gebiedsvisie. Wat betreft de functie kano/bootverhuur wordt de relatie met de levendigheid en toegankelijkheid van de oever onderkend. Gezien het ontbreken van een toelichting voor voorzieningen in het Gebiedsconcept kan niet getoetst worden of dit past binnen de programmering uit de Gebiedsvisie.

B 5. Functies in het park
Het inzicht in evenementen zoals beschreven in het gebiedsconcept lijkt niet geheel overeen te komen met de Gebiedsvisie. Zo wordt gesproken over kleinschalige, niet overlastgevende evenementen in een gebied binnen of grenzend aan een 'rust en ontspanningszone', terwijl de gemeente daar een andere ruimere visie op heeft. In beginsel passen kleinschalige niet-overlastgevende evenementen als categorie wel binnen de gemeentelijke visie. Voorts zijn in het Gebiedsconcept evenementen aan het Ambachtsplein niet benoemd (die visiematig wel gewenst zijn).

B 6. Groenfuncties
De benoemde groenfuncties komen overeen met de functies, zoals mogelijk gemaakt in de Gebiedsvisie met uitzondering van de evenementen. Zie passage over evenementen.

Bijlage 5

Open normen
voor de ontwikkeling van een gebiedsvisie
voor het Energiepark en omgeving
in Leiden

door
Rutger Engelhard
Burgerinitiatief Nieuw Leids Bolwerk

Leiden
28 april 2019

1. Inleiding

De Gemeente Leiden ontwikkelt een gebiedsvisie voor het *Energiepark en omgeving.* Gemeentelijke gebiedsvisies zijn in het algemeen moeilijk te beoordelen door bewoners. Veel hangt immers af van de interpretatie van de resultaten van voorafgaande participatietrajecten, de weging van de inbreng van bewoners en die van verschillende stadspartners en de politieke instructies die de opstellers van de gebiedsvisie hebben meegekregen. Maar het is ook moeilijk omdat het bewoners veelal ontbreekt aan een eigen interpretatie van de resultaten van participatiebijeenkomsten en een zelf opgesteld raamwerk van *open normen* (of basisvoorwaarden) die zij belangrijk vinden en waaraan in hun mening de gebiedsvisie tenminste zal moeten voldoen.

Het burgerinitiatief Nieuw Leids Bolwerk heeft de uitkomsten van het gemeentelijk participatietraject ter voorbereiding van het ontwikkelen van een gebiedsvisie voor het *Energiepark en omgeving* geanalyseerd. Op basis van deze analyse heeft het burgerinitiatief een raamwerk van *open normen* opgesteld om straks, als de Gemeente haar gebiedsvisie voor het *Energiepark en omgeving* heeft gepresenteerd deze te kunnen toetsen: heeft de Gemeente voldoende rekening gehouden met de wensen, ideeën en zorgen die bewoners naar voren hebben gebracht? Deze *open normen* heeft het burgerinitiatief in de vorm van een online consultatie voorgelegd aan 335 bewoners rond het Energiepark. Van hen hebben 70 bewoners (21%) het consultatieformulier ingevuld en teruggestuurd. Gemiddeld hebben zij 15:45 minuten aan het invullen het formulier besteed.

In deze notitie rapporteert het Nieuw Leids Bolwerk over de *open* normen die het heeft geformuleerd en over de uitkomst van de online consultatie. Het rapport bestaat uit twee delen. Deel 1 is een samenvatting van de *open normen* en resultaten van online consultatie: wat vinden de bewoners belangrijk en willen ze terugzien in de gemeentelijke gebiedsvisie voor *het Energiepark en omgeving*. Deel 2 bevat een korte verantwoording van de gevolgde methodiek van dit onderzoek en een gedetailleerde analyse van de responses op elk van de *open normen* die het burgerinitiatief aan de bewoners heeft voorgelegd.

Deel 1: Wat bewoners willen terugzien in de gemeentelijke gebiedsvisie

In de onderstaande compilatie van de *open normen* is aangegeven hoe belangrijk de bewoners die hebben deelgenomen aan de online consultatie elk van de *open normen* vinden en willen terugzien in de gemeentelijke gebiedsvisie voor het *Energiepark en omgeving.* De percentages in de tekst geven aan hoeveel van de respondenten de eraan voorafgaande *open norm* heel erg belangrijk of belangrijk vinden. Waar in de onderstaande samenvatting 'bewoners staat worden de deelnemers aan de online consultatie bedoeld.

Een groot nieuw stadspark
Veruit het belangrijkste dat de bewoners in de gemeentelijke gebiedsvisie willen terugzien is de samenvoeging van het Energiepark, het Ambachtspark, het Huigpark en het Marepark tot één groot stadspark (zoals het Plantsoen in het zuidelijk deel van de binnenstad) (94%). Daarom zal niet getornd mogen worden aan de huidige 'groenbestemming' van het Energiepark en het Ambachtsplein ten noorden van de doorgetrokken historische lijn van de 3de Binnenvestgracht (85%). Bewoners vinden het belangrijk dat de biodiversiteit in het park wordt vergroot en fauna en flora worden beschermd (85%). Zij pleiten verder dat verharding van de ondergrond in dit nieuwe stadspark tot een minimum beperkt wordt om het waterbergend vermogen van het gebied te maximaliseren (85%).

Een buurt om te wonen, werken en leren
De bewoners vinden het belangrijk dat het gebied ten zuiden van de historisch lijn van de 3de Binnenvestgracht in de gebiedsvisie wordt ingericht voor 'wonen, werken, leren' (86%). Zij wensen dat woningen en appartementen worden ontwikkeld in harmonie met de stadsnatuur in het Energiepark, Ambachtsplein en Huigpark (85%) en dat het historisch stadsgezicht niet zal worden aangetast, bijvoorbeeld door hoogbouw (83%).

De bewoners vinden het verder belangrijk dat de nieuwe woonbuurt ruimte gaat bieden aan diverse doelgroepen en leef- en woonvormen. Hierbij moeten drie doelgroepen voorrang krijgen: *Leidse* starters, *Leidse* 55-plussers die willen verhuizen naar een kleinere woning, en *Leidenaren* die teveel verdienen voor een sociale huurwoning maar onvoldoende financiële armslag hebben om op de huidige woningmarkt een woning te kopen (80%). In de nieuw buurt zal ruimtelijke concentratie van één doelgroep of woningcategorie moeten worden vermeden (85%).

De bewoner streven naar een wijk waar bewoners elkaar kennen en steunen (75%), maar zij willen geen sociale controle, je moet wel je eigen gang kunnen gaan. Of zoals een bewoner aantekende: ik ben niet vanuit een dorp naar de stad gekomen om in mijn wijk iedereen te kennen.

Een gezonde wijk
De bewoners staat heel duidelijk een gezonde wijk voor ogen waar kinderen (van 0-100 jaar) buiten spelen, zowel in het park als op straat (93%). De wijk moet gezond bewegen gaan bevorderen: lopen en fietsen wordt aangemoedigd, terwijl het bezit van auto's juist ontmoedigd wordt (87%). Economisch activiteiten, inclusief cultuur en horeca, mogen niet leiden tot geluidsniveaus die de wettelijke geluidslimieten te boven gaan, zowel in de wijk als ook in de omliggende woonbuurten (92%).

Stedelijke ontwikkeling
De bewoners vinden het belangrijk dat het groene karakter van het *Energiepark en omgeving* (inclusief de nieuwe woonwijk) wordt versterkt (85%) en dat het Beeldkwaliteitsplan voor het Singelpark de ontwikkeling van het 'groen' gaat bepalen (85%). De nieuwe wijk moet klimaat-adaptief worden (92%) en de gebiedsontwikkeling zelf op klimaat – en energie-neutraal plaats wijze plaatsvinden (85%).

De bewoners vinden het minder belangrijk dat er een verbinding wordt gelegd tussen het stedenbouwkundige ontwerp van Nieuw Leyden en dat van de nieuwe woonbuurt in het plangebied (58%). Ook het bouwen van huizen en appartementen op basis van particulier of collectief opdrachtgeversschap wordt minder belangrijk gevonden (63%).

De Binnenvest
De bewoners vinden dat De Binnenvest en de mensen die er worden opgevangen een prettig thuis hebben in de wijk (83%). Minder belangrijk is of het centrale opvangcentrum voor daklozen 'De Binnenvest' gevestigd blijft in het gebouw van de Nieuwe Energie of naar een andere plek in de nieuwe wijk gaat verhuizen (58%). Wel belangrijk is dat de ingang van De Binnenvest in de buurt van het politiebureau blijft, dit in verband met de handhaving van de sociale veiligheid in de omliggende buurten.

Voorzieningen
De bewoners zijn van mening dat voorzieningen zoals scholen, buurtwinkels en sociale voorzieningen in het *Energiepark en omgeving* de leefbaarheid van de wijk en de omliggende woonbuurten ten goede zullen komen (86%). Iets minder belangrijk vinden zij dat er in de nieuw wijk zorgvoorzieningen voor bewoners en die van omliggende woonbuurten komen (58%).

Evenementen, cultuur en horeca
Over evenementen in het Energiepark zijn de deelnemers van de online consultaties duidelijk: het Energiepark krijgt in de gebiedsvisie geen bestemming van een evenementenlocatie (74%) en culturele activiteiten en horeca dienen altijd ondergeschikt en ondersteunend te zijn aan de woon- en parkfuncties van de wijk (74%). De angst voor de komst van het kleine broertje van de Amsterdamse Westergasfabriek leeft nog steeds onder de bewoners. Culturele activiteiten dienen klein van opzet te zijn. Een dichtersfestival, klassiek parkconcert (met onversterkte muziek), kinderspelen, beelden tentoonstelling moeten kunnen. Een theehuis of café ook.

Voor de bewoners is het verder belangrijk dat economisch baten uit culturele, horeca en andere activiteiten ten goede komen aan Leiden en niet weg vloeien naar elders (74%). Maar helemaal uitsluiten willen zij ondernemers van buiten Leiden ook weer niet: sluit de ketens uit, maar goede kleinere ondernemers uit andere gemeenten moeten welkom zijn.

Bereikbaarheid en parkeren
De bewoners vinden het belangrijk dat de wijk en elk afzonderlijk te realiseren project daarbinnen een innovatief mobiliteitsprogramma kent, waarbij autogebruik en/of bezit wordt gereduceerd (84%). En verder, mobiliteitsprogramma's voor de nieuwe wijk mogen niet leiden tot parkeeroverlast in de omliggende wijken. Auto's moeten, als het aan de bewoners ligt, in de wijk uit het zicht worden geparkeerd (81%). Verder is van belang dat economische activiteiten in de nieuwe wijk, inclusief cultuur en horeca, niet mogen leiden tot parkeeroverlast van auto's en fietsen, ook niet in de omliggende woonbuurten (90%). Aandacht wordt gevraagd om in de gebiedsvisie ook op te nemen dat ook fietsen uit het zicht geparkeerd moeten kunnen worden. Verder vinden de bewoners dat economische activiteiten niet mogen leiden tot een verhoging van de verkeersdruk op de Langegracht (79%).

Tot slot
De bewoners geven aan dat zij het belangrijk vinden dat in de gebiedsvisie expliciet rekening wordt gehouden met de potentiële impact van geplande ontwikkelingen op het leefklimaat in de omliggende woonbuurten – Noordvest-Molenbuurt, Maredorp, Noorderkwartier-Eest, Nieuw Leiden en Groenoord-Zuid (87%). Zoals één van hen opmerkte: de voorwaarde voor herontwikkeling van het gebied moet zijn dat het leefklimaat in de omliggende buurten er niet op achteruit mag gaan. Een andere respondent voegde daaraan toe: dit is de plicht van de gemeente!

Deel 2: Methodiek en details analyse van de online consultatie

1. Methodiek

Open normen voor een gebiedsvisie
Open normen worden gedefinieerd als basisvoorwaarden waaraan een gebiedsvisie moet voldoen en die op verschillende manieren kan worden ingevuld. Als voorbeeld: 'in de wijk zullen toekomstige bewoners hun auto's in (half)ondergronds garages onder hun woningen parkeren' kan beter worden geformuleerd als een open norm zoals 'in de wijk parkeren bewoners hun auto's uit het zicht'. Immers, dat is gewenste doel dat op verschillende manieren kan worden gerealiseerd, zoals met (half)ondergrondse garages, attractieve parkeervergunningen voor de Lammermarktgarage en mobiliteitsprogramma's die ertoe zal leiden dat bewoners hun auto van de hand doen. De basisvoorwaarde wordt op deze wijze omschreven als een (positief) doel in plaats van een (limitatieve) maatregel om dat doel te bereiken.

Bronnen waaruit geput is
Voor het opstellen van het raamwerk van *open normen* voor een gebiedsvisie voor het *Energiepark en omgeving* heeft het Nieuw Leids Bolwerk geput uit de bronnen die de Gemeente ook zal gebruiken voor het opstellen van haar gebiedsvisie. Dit zijn

1. *Bestuursakkoord* van het huidige College van B&W, mei 2018
2. *Leiden 2040*, kaders voor de ontwikkeling van de stad Leiden in 2040
3. *Houd maat!* Verslag van huiskamergesprekken (Wijkvereniging Noordvest-Molenbuurt), oktober 2018
4. *Internet-enquête Toekomst Energiepark, eindverslag* (uitgezet door de Gemeente), januari 2019
5. *Wel reuring – geen rumoer!* Verslag 1st gemeentelijke participatiebijeenkomst op 30 januari 2019.

De uitkomsten van de 2de gemeentelijke participatiebijeenkomst op 26 maart 2019 konden niet voor het opstellen van een raamwerk van *open normen* worden gebruikt omdat het verslag van de discussies die op die avond werden gevoerd nog niet is gepubliceerd.

Energiepark en omgeving: gebiedsbepaling
Energiepark en omgeving (groen omlijnd) waarvoor de Gemeente een gebiedsvisie ontwikkelt wordt begrensd door de Maresingel (in het noorden) en de Langegracht (in het zuiden) en de Zamenhofstraat/Reineveststeeg (in het westen) en het Stadsbouwhuis (inclusief) (in het oosten). Dit gebied zal verder *de wijk* genoemd worden.

Het *Energiepark en omgeving* kan echter niet in isolatie gezien worden. Aan noordzijde van het gebied liggen de dichtbevolkte woonbuurten Groenoord-Zuid, Nieuw Leyden en Noorderkwartier-West; en, aan de zuidzijde zijn Noordvest en het noordelijk deel van Maredorp gesitueerd. Bij het opstellen van een gebiedsvisie voor het *Energiepark en omgeving* zal daarom nadrukkelijk rekening gehouden moeten worden met de impact van voorgestelde ontwikkelingen op het leefklimaat in deze *omliggende woonbuurten* (oranje omlijnd).

Opstellen van een raamwerk van open normen
De leden van het burgerinitiatief Nieuw Leids Bolwerk hebben op basis van een analyse van de bovengenoemde bronnen 24 *open normen* waaraan een gebiedsvisie voor het *Energiepark en omgeving* minimaal zal moeten voldoen. Deze *open normen* zijn daarna gerangschikt onder de zes thema's die de Gemeente Leiden heeft gebruikt om de discussies tijdens het participatietraject te structureren. Deze thema's zijn: (1) groen en duurzaamheid, (2) leefbaarheid en sociale veiligheid, (3) gezondheid, (4) wonen, (5) cultuur, horeca en economie en (6) bereikbaarheid en parkeren.

Tijdens het opstellen van de *open normen* bleken vier basisvoorwaarden zulke belangrijke uitgangspunten te zijn dat deze als vaste kaders voor de gebiedsvisie zijn geformuleerd. Deze vaste kaders zijn:

1. Het deel van de wijk ten noorden van de doorgetrokken historische lijn van 3de Binnenvestgracht behoudt de huidige bestemming 'groen', het gebied ten zuiden de bestemming 'wonen, werken, en leren'.
2. Het centrale opvangcentrum voor daklozen 'De Binnenvest' blijft gevestigd in de Nieuw Energie.
3. Het Energiepark krijgt geen bestemming van een evenementenlocatie.
4. Met de potentiële impact van geplande ontwikkelingen op het leefklimaat in de omringende woonbuurten wordt expliciet rekening gehouden.

Validatie van de vaste kaders en open normen
Het Nieuw Leids Bolwerk heeft de opgestelde *vaste kaders* en *open normen* voorgelegd aan bewoners die rond het *Energiepark en omgeving* wonen met als doel om te controleren deze gedragen worden. Deze validatie werd als volgt georganiseerd:

1. Met behulp van het programma SurveyMonkey is een online consultatieformulier opgesteld waarop bewoners voor elk van de *vaste kaders* en *open normen* hun oordeel konden aangegeven: heel erg belangrijk, belangrijk, belangrijk/onbelangrijk, onbelangrijk, volstrekt onbelangrijk. Tevens werd de bewoners gevraagd om bij elke open norm suggesties en opmerkingen te plaatsen of hun beoordeling toe te lichten.
2. Het online consultatieformulier is toegezonden naar 335 bewoners die zich hebben geabonneerd op de nieuwsbrief van het Nieuw Leids Bolwerk. De bewoners kregen 10 dagen te tijd om te reageren. Later is deze response periode met nog eens 10 dagen verlengd.

3. Een eenvoudige statische analyse van de responses is uitgevoerd met behulp van de hulpmiddelen die het programma SurveyMonkey daartoe aanbiedt.

Response op de online consultatie
In totaal hebben 70 bewoners (21%) het online consultatieformulier ingevuld en teruggestuurd. Een van de responses kwam binnen nadat de statische analyse was uitgevoerd en is buiten beschouwing gelaten. De respondenten spendeerden gemiddeld 15,45 minuten aan het invullen van het consultatieformulier.

Herkomst van de respondenten		
Noordvest-Molenbuurt	14	20%
Maredorp	12	17%
Groenoord-Zuid	1	1%
Nieuw Leyden	13	19%
Noorderkwartier-West	3	4%
Maredijkbuurt	7	10%
Leiden binnenstad	7	10%
Onbekend	12	17%
Totaal	69	1

Van de respondenten woont 65% in de omliggende woonbuurten Noordvest-Molenbuurt, Maredorp, Groenoord-Zuid, Nieuw Leyden en Noorderkwartier-West. Zeven respondenten (10%) wonen in Maredijkbuurt, nog eens zeven (10%) elders in de binnenstad. Twaalf respondenten hebben niet aangegeven waar ze wonen.

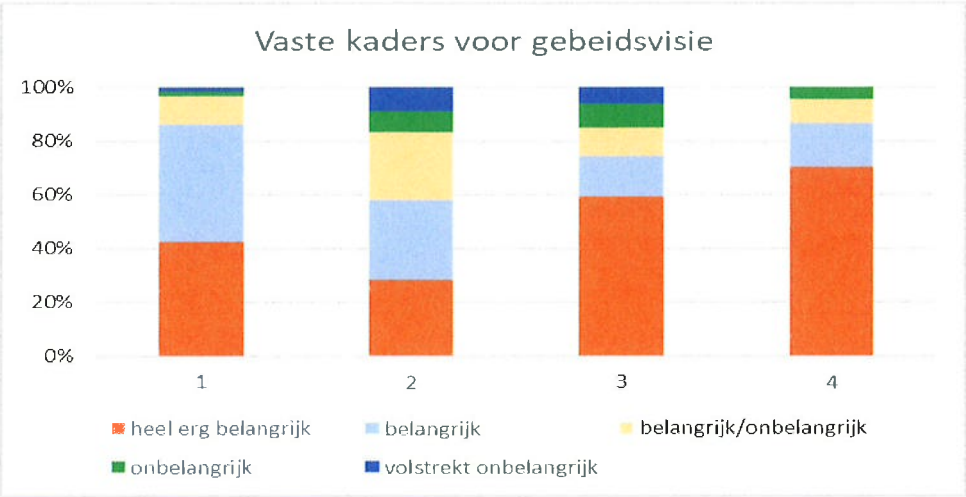
Naast de deelnemers aan de online consultatie heeft de werkgroep Energiepark van de buurtvereniging Noorderkwartier-West het consultatieformulier in één van hun bijeenkomsten besproken. De werkgroep heeft laten weten alle vaste kaders en open normen heel erg belangrijk of belangrijk te vinden.

2 Vaste kaders voor de gebiedsvisie

Het Nieuw Leids Bolwerk heeft vier vaste kaders voor de gebiedsvisie geformuleerd. De deelnemers aan de online consultatie hebben deze vaste kaders als volgt beoordeeld.

Vast kader 1 (kolom 1): *Het deel van de wijk ten noorden van de doorgetrokken historische lijn van de 3de Binnenvestgracht behoudt huidige bestemming 'groen/park'; het gebied ten zuiden van deze lijn krijgt bestemming 'wonen, werken, leren'.*
Van de respondenten heeft 86% aangegeven het heel erg belangrijk of belangrijk te vinden dat het gebied ten noorden van de historische lijn van de 3de Binnenvestgracht de huidige groenbestemming behoudt: 'Er is behoefte aan één goed stadspark' en 'één groen stadspark op deze locatie is mijn wens'.

Vast kader 2 (kolom 2): *Het centrale opvangcentrum voor daklozen 'De Binnenvest' blijft gevestigd in het gebouw van de Nieuwe Energie*
Over het belang dat De Binnenvest aan het Energiepark gevestigd blijft zijn de meningen verdeeld. Weliswaar vindt 58% van de respondenten dit heel erg belangrijk of belangrijk, maar 42% vindt dit niet belangrijk. Eén respondent pleit er voor 'om niet met iets kwetsbaars te gaan experimenten als dat goed werkt'; anderen vinden 'het belangrijk dat het opvangcentrum blijft en verder in de omgeving wordt geïntegreerd', en 'er is solidariteit met deze opvang binnen het gebied'. Anderen vinden 'de huidige locatie met de ingang tegenover het politiebureau erg belangrijk in verband met de handhaving van het heersende alcohol verbod en de sociale veiligheid van de in de omliggende buurten' en adviseren om 'de daklozen een rol te geven om iets te doen in het gebied'. Maar er is ook opgemerkt dat 'De Binnenvest de gehele ontwikkeling van het gebied belemmert'. Iemand anders ondervindt 'veel overlast' en 'ziet het opvangcentrum liever ergens anders gevestigd'. In het algemeen: 'het is vooral belangrijk dat er in Leiden een goede opvangvoorziening is': 'prima als dat in de Nieuwe Energie is, ook prima als dit op een betere plek gebeurd'.



Vast kader 3 (kolom 3): *Het Energiepark krijgt geen bestemming van een evenementenlocatie*
Van de deelnemers aan deze online consultatie vindt 74% het heel erg belangrijk of belangrijk dat het Energiepark *geen* bestemming van een evenementenlocatie krijgt. 'Er zijn genoeg plekken voor evenementen'. 'Drie kleine evenementen tegelijk in het Huigpark, het Ambachtsplein en het Energiepark maakt één grote evenement: dat is niet gewenst!' En, 'we hebben in dit deel van de stad al de Lammermarkt, dat is voldoende' en 'als het Energiepark eenmaal de bestemming van evenementenlocatie heeft kunnen nieuwe aanvragen niet worden geweigerd waardoor het aantal evenementen flink kan toenemen'. Sommige deelnemers stellen zich genuanceerder op. 'Dit hangt af van wat men over een evenementen verstaat'. 'Alleen kleinschalige activiteiten....maar geen boem boem boem wekelijks'. En, 'wel allerlei activiteiten en evenementen met een nader te bepalen maximale omvang (publiek, hinder)'.

Vast kader 4 (kolom 4): *Met de potentiële impact van geplande ontwikkelingen op het leefklimaat in de omliggende woonbuurten wordt expliciet rekening gehouden*
Van de respondenten vindt 87% deze randvoorwaarde heel erg belangrijk of belangrijk. Een opmerking vat de opmerkingen die gemaakt zijn heel goed samen: 'de voorwaarde voor herontwikkeling van het gebied moet zijn dat het leefklimaat in de omliggende buurten er niet op achteruit mag gaan', 'dit is de plicht van de gemeente!'

3 Open normen

Het Nieuw Leids Bolwerk heeft 24 open normen voor de gebiedsvisie geformuleerd. Deze open normen werden gegroepeerd als volgt:

1. Groen en duurzaamheid
2. Leefbaarheid en sociale veiligheid
3. Gezondheid
4. Wonen
5. Cultuur, horeca en economie
6. Bereikbaarheid en parkeren.

De deelnemers aan de online consultatie hebben deze vaste kaders als volgt beoordeeld.

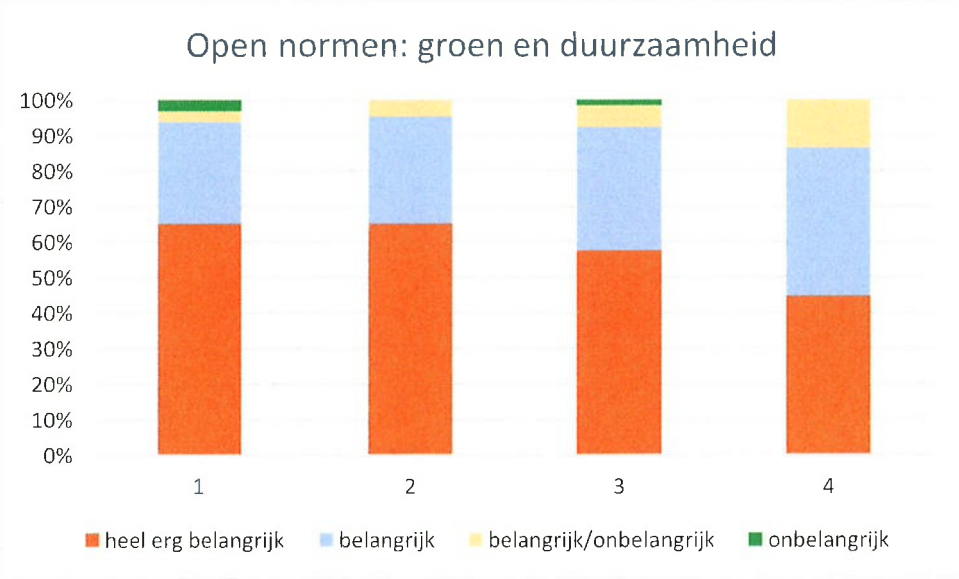
3.1 Groen en duurzaamheid

Onder *Groen en duurzaamheid* werden vier open normen aan de deelnemers van de online consultatie voor gelegd.

Open norm 1 (kolom 1): *Het Energiepark vormt samen met het Marepark, het Ambachtsplein en het Huigpark één groet stadspark, een 'groene long' en een 'oase van rust' in de noordelijke binnenstad (zoals het Plantsoen in de zuidelijke binnenstad)*
Van de deelnemers aan deze online consultatie heeft 94% aangegeven deze open norm heel erg belangrijk of belangrijk te vinden. Zoals verschillenden van hen aantekenden: 'Leiden heeft niet veel stadsgroen' en 'fantastisch zo'n park aan deze kant van de stad, dat een tegenwicht vormt tegen de drukte en CO2 uitstoot'.

Open norm 2 (kolom 2): *Het groene karakter van de wijk wordt versterkt, biodiversiteit vergroot en fauna en flora beschermd. Het Beeldkwaliteitsplan voor het Singelpark bepaalt de ontwikkeling van het 'groen' in de wijk*
Ook hier vindt het overgrote deel van de respondenten (85 %) deze open norm heel erg belangrijk of belangrijk. Er wordt opgemerkt dat deze open norm helemaal past in de groenvisie van Leiden en die voor het Singelpark.

Open norm 3 (kolom 3)*: De wijk wordt klimaat adaptief en verharding van de ondergrond tot een minimum beperkt om het waterbergend vermogen van het gebied te maximaliseren*
Deze open norm vindt algemene instemming, met 92% van de respondenten die hebben aangegeven deze open norm heel erg belangrijk of belangrijk te vinden. Opgemerkt wordt dat 'klimaat nu prioriteit moet krijgen, dat spreekt vanaf nu vanzelf'. En, 'klimaatveranderingen maken dit zelfs noodzakelijk'.



Open norm 4 (kolom 4): *De gebiedsontwikkeling vindt klimaat – en energie-neutraal plaats*
Van de deelnemers vindt 87% deze open norm heel erg belangrijk of belangrijk. 'Het Energiepark eo moet een schoolvoorbeeld worden voor energie- neutrale gebiedsontwikkeling in de toekomst'. Maar de respondenten blijven wel realistisch: 'fijn als het kan, maar niet voor elke prijs', en 'je kunt ernaar streven maar helemaal haalbaar zal het niet zijn'.

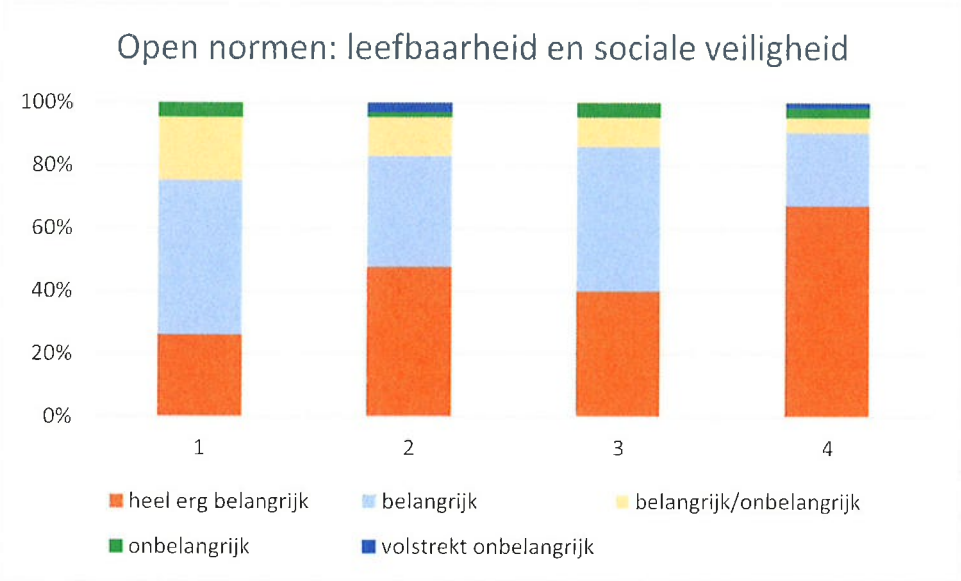
Algemene opmerkingen gemaakt ten aan zien groen en duurzaamheid
Van de algemene opmerkingen ten aanzien van het thema *groen en duurzaamheid* worden de volgende hier vermeld: 'strikte normen t.a.v. honden uitlaatgebied' (3x)', 'inrichting met inheemse flora' (2x), 'ook bij/tussen de bebouwing in dit gebied moet groen komen', 'houd rekening bij het ontwerpen van de groen onderdelen met de onderhoudsgevoeligheid en de kosten die daarmee samengaan'.

3.2 Leefbaarheid en sociale zekerheid

Onder *Leefbaarheid en sociale zekerheid* werden vier open normen aan de deelnemers van de online consultatie voor gelegd.

Open norm 5 (kolom 1): *Wij streven naar een wijk waar bewoners elkaar kennen en steunen*
Van de respondenten vonden 26% deze open norm heel erg belangrijk, 49% belangrijk en 20% belangrijk/onbelangrijk. Een respondent tekende aan ´Met de vervreemding en vereenzaming in onze maatschappij is het creëren van een dergelijke wijk te prijzen', maar anderen waarschuwden 'laten we niet te ambitieus zijn. Het is al mooi als mensen hun buren in een straat kennen', en 'respectvol met elkaar omgaan is voor mij het belangrijkste'. En, 'elkaar kennen en steunen gaat mij te ver. Je moet goede onderlinge verhoudingen hebben, indien nodig helpen, maar je moet ook je eigen gang kunnen gaan. Geen sociale controle'. Of, 'ik ben niet vanuit een dorp naar de stad gekomen om in mijn wijk iedereen te kennen. Alleen functioneel'.

Open norm 6 (kolom 2): *De Binnenvest en de mensen die er worden opgevangen verdienen een prettig thuis in de wijk. Sociale veiligheid in de wijk en de omliggende woonbuurten komt zowel hen als de overige bewoners ten goede*
Van deelnemers aan deze consultatie vindt 83% deze open norm heel erg belangrijk of belangrijk. Toch klinkt onder hen terughoudendheid door. 'Wel van belang dat de wijkbewoners én verblijvers van De Binnenvest de afspraken t.a.v. verblijf in de parken, straten etc. goed kennen en er wordt toegezien op de naleving ervan'; 'concreet stelt de gemeente voor om onze kinderen in het park en rondom de nieuw te bouwen huizen naast de junks, zwervers en alcoholisten te laten spelen' en 'verslaafden zijn uit de aard van hun kwaal erg op zichzelf gericht en egoïstisch. Beetje naïef dus'. Tot slot: 'de opvang zou tijdelijk gevestigd zijn. Het is tijd dat een ander stadsdeel de opvang overneemt als men tot ontwikkeling naar wonen, werken en leren wil overgaan'.



Open norm 7 (kolom 3): *Voorzieningen in het Energiepark en omgeving komen de leefbaarheid in de wijk en de omliggende woonbuurten ten goede (denk aan scholen, buurtwinkels en sociale voorzieningen)*
Ondanks het feit dat 86% van de respondenten deze open norm heel erg belangrijk of belangrijk vrienden tekenden in totaal 14 van hen waarschuwende kanttekeningen aan. 'Buurtwinkels gaan ter ziele in zoverre ze nog bestaan, ik zie geen enkele toekomst voor winkels in het gebied. We hebben de Digros, Action en Bristol al'. 'Er zijn winkels en scholen genoeg in de directe omgeving' en 'alleen voor zover deze voorzieningen er nog niet zijn. Er moet geen overschot komen'. Een respondent schrijft: 'Ja voor voorzieningen die omliggende wijken ten goede komen. Ik denk dan vooral aan leuke terrasjes, een foodhall en een groot hip café met werkplekken en ruimte voor evenementen'.

Open norm 8 (kolom 4): *Economisch activiteiten, inclusief cultuur en horeca, mogen niet leiden tot geluidsniveaus die wettelijke geluidslimieten te boven gaan, zowel in de wijk als in de omliggende woonbuurten*
Ruim 92% van de respondenten vindt deze open norm heel erg belangrijk of belangrijk. Opmerkingen bij deze vraag zijn: 'economisch activiteiten zijn in belangrijkheid ondergeschikt aan de leefbaarheid in de wijk en de

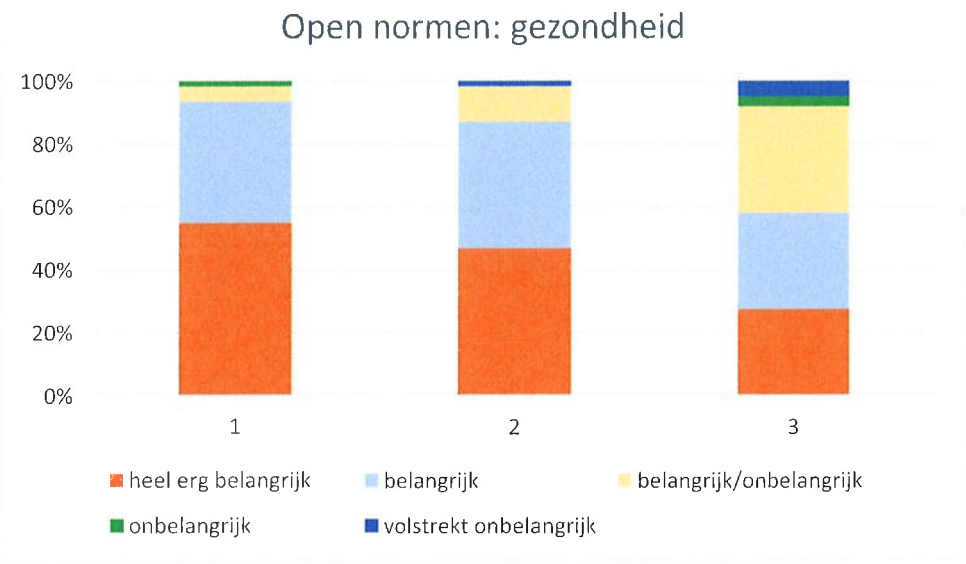
omliggende woonbuurten'. 'Sterker nog, je zou er naar moeten streven dat geluidsniveaus ook niet tot wettelijke geluidslimieten stijgen'. De buurt vindt rust belangrijk, dit moet zo behouden blijven'. En, 'er is dringend behoefte aan een nieuwe geluidslimiet, eentje die specifiek geldt voor buurten waarin een relatief groot percentage woon/werk voorkomt'. En verder, 'er is in de binnenstad al genoeg drukte van verkeer uitgaansleven en terrassen', 'uiteraard willen we kunnen slapen!' en 'extreem belangrijk als de binnenstad een woonfunctie wenst te behouden voor meer dan alleen kamerbewoners'. 'Handhaving belangrijk!'.

Algemene opmerkingen gemaakt ten aan zien leefbaarheid en sociale veiligheid
Van de algemene opmerkingen ten aanzien van het thema *leefbaarheid en sociale veiligheid* worden de volgende hier vermeld; 'het creëren van ontmoetingspunten, formeel en informeel, in de wijk', 'kleine intieme culturele ontmoetingen mogelijk maken', 'belangrijk is dat een nieuwe gebiedsvisie géén ruimte biedt voor grote evenementen', 'er moet een nieuw geluidslimiet komen voor woon/werkbuurten', 'strikte handhaving geluidslimiet', en 'gemeente kan juridisch worden aangesproken op de kwaliteit van de handhaving'.

3.3 Gezondheid

Onder *Gezondheid* werden drie open normen aan de deelnemers van de online consultatie voor gelegd.

Open norm 9 (kolom 1): *In de wijk kunnen kinderen (van 0-100 jaar) buiten spelen, zowel in het park als op straat. Volwassenen kunnen er zich ontspannen door te wandelen, te zitten, te tuinieren en te sporten*
Met 93% vinden de respondenten deze open norm heel erg belangrijk of belangrijk. Aangetekend wordt dat het 'noodzakelijk is in deze emotioneel drukke samenleving om dicht bij huis naar buiten te kunnen om te ontspannen en te bewegen' en 'heerlijk! hard nodig in dit deel van de binnenstad'. Maar ook : er wordt gebouwd in een stedelijke omgeving: we moeten niet de illusie hebben hier een dorp in de stad te kunnen realiseren, we moeten wel realistisch blijven'.



Open norm 10 (kolom 2): *De wijk bevordert gezond bewegen: lopen en fietsen wordt aangemoedigd, terwijl het bezit van auto's juist wordt ontmoedigd*
Ruim 87% van deze respondenten vindt deze open norm heel erg belangrijk of belangrijk. 'Voor klimaat en gezondheid cruciaal'en 'potentiële bewoners zonder auto moeten voorrang krijgen'. Toch zal de invulling van deze open norm stuiten op gevoeligheden m.b.t. het autobezit: 'de wijk gaat zich niet inlaten met autobezit en gebruik', 'we moeten ook rekening houden met forenzen die een auto moeten kunnen parkeren' en 'het moet niet zo zijn dat autobezit wordt ontmoedigd door een tekort aan parkeerplaatsen voor bewoners'.

Open norm 11 (kolom 3): *De wijk biedt aanbod voor zorgvoorzieningen voor bewoners en die van omliggende woonbuurten*
Slechts 58% van de respondenten vindt deze open norm heel erg belangrijk of belangrijk en 34% is het om het even. Er wordt gesteld dat 'het om een centraal gelegen woongebied met al heel veel bestaande voorzieningen in de directe omgeving gaat' en er wordt aangedrongen om 'te inventariseren of er voldoende draagvlak (letterlijk) voor [voorzieningen] bestaat'. Maar ook de roep om een huisartsenpost, zorgvoorzieningen voor dementerende ouderen ('eentje vind ik wel genoeg') en een buurtvoorziening waar 'eten, ontmoeten, workshops en verbinden van jong en oud centraal staat'.

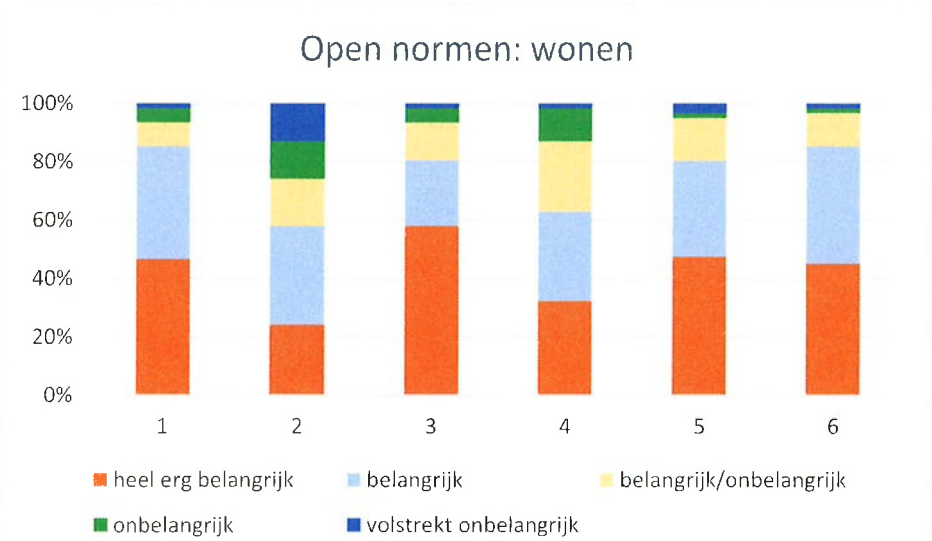
Algemene opmerkingen gemaakt ten aan zien van gezondheid
Van de algemene opmerkingen ten aanzien van het thema *gezondheid* worden de volgende hier vermeld: 'gezien de centrale ligging clustering van gezondheidsvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld in Ommedijk, Leiderdorp', 'je zou kunnen bevorderen dat ook in het aanbod van winkels, (ambachtelijke) bedrijven en activiteiten mede met het oog op gezondheid wordt geselecteerd' en 'geluidsniveaus moeten voldoen aan eisen rustige woonwijk'.

3.4 Wonen

Onder *wonen* werden zes open normen aan de deelnemers van de online consultatie voor gelegd.

Open norm 12 (kolom 1): *Woningen en appartementen worden ontwikkeld in harmonie met de stadsnatuur in het Energiepark, Ambachtsplein en Huigpark*
Van de respondenten onderschrijft 85% deze open norm. 'Meer groen, niet minder groen door nieuwe woningen', 'wie kan hier tegen zijn?' 'De energiefabriek is niet echt in harmonie gezien de omvang en vooral de hoogte, maar mag m.i. wel blijven staan. De menselijke maar is voor mij belangrijk'. Maar ook 'belangrijker vind ik de architectonische kwaliteit en de diversiteit van de demografische samenstelling en de bijbehorende soorten woningen'. 'Zelfbouw, huur en koop, cascoklus!'

Open norm 13 (kolom 2): *De nieuwe woonbuurt sluit aan op het stedenbouwkundige ontwerp van Nieuw Leyden om een stedenbouwkundige verbinding te leggen tussen de woonbuurten ten noorden van de Maresingel en die in Noordvest en Maredorp*
Hoewel 58% van de deelnemers aan deze consultatie deze open norm heel erg belangrijk of belangrijk vinden, klinken hier toch ook duidelijke waarschuwende geluiden door. 'Ook de Lorentztorens zijn ontworpen om een verbinding te scheppen – en zijn toch duidelijk vreselijk misplaatst en gigalomaan, dus ik heb geen enkel vertrouwen in zulke ontwerpen'. 'Minder stenig, meer sociale woningbouw voor ouderen en starters', 'liever aansluiten bij bewoning binnen de singels (centrum)' en 'in het plangebied domineren de monumentale fabrieksstructuren uit de 19e eeuw, beter qua maatvoering daarbij aansluiten'.



Open norm 14 (kolom 3): *Het historisch stadsgezicht wordt niet aangetast, bijvoorbeeld door hoogbouw*
Met 83% spreken de respondenten zich uit tegen hoogbouw in het gebied. 'De Leidse pijp moet niet in de schaduw staan van een of andere flat die alleen goed is voor de bankrekening van de projectontwikkelaar'. 'De buurt dreigt nu al een Zwitsers bergdorpje te worden omringt door woontorens – nu is het wel welletjes'. 'Wanneer Leiden in beeld wordt gebracht is het altijd met een historisch stadsgezicht en nooit met blokkendozen. Dat zegt eigenlijk genoeg'. Sommige respondenten vragen zich af wat hoogbouw is: 'Wat is hoogbouw, 4, 5, 6 lagen? Of 10 of meer?", 'Wat is hoog? Maximaal de hoogte van de Energiecentrale?' 'Langegracht hoogte moet kunnen (4 etages)' en '[..] gebouwen met vier, vijf woonlagen passen in het karakter van de [Langegracht]'.

Open norm 15 (kolom 4): *Nieuw bewoners krijgen voldoende inspraak in het ontwerp en bouw van hun grondgebonden woonhuizen en appartementen, bijvoorbeeld op basis van particulier of collectief opdrachtgeversschap*
Deze open norm vindt 63% van de deelnemers heel erg belangrijk of belangrijk, 24% van hen is het om het even. 'De wijk moet in z'n geheel harmonie uitstralen, niet allemaal aparte blokken. Geen eenvormigheid, maar iedereen z'n eigen ontwerp gaat te ver'. 'Zou leuk zijn. Binnen de (financiële kaders) van de verschillende soorten woning is variatie belangrijk.' 'Hoeveel mensen hebben hier behoefte aan. Ik weet wel dat er een grote groep is die er niet eens ooit bij stilgestaan heeft dat je daar invloed op zou kunnen uitoefenen. Vraag: jaagt het de kosten op?'

Open norm 16 (kolom 5): *De nieuw woonbuurt biedt ruimte voor diverse doelgroepen en leef- en woonvormen. Hierbij hebben drie doelgroepen voorrang: Leidse starters, Leidse 55-plussers die willen verhuizen naar een kleinere woning, en Leidenaren die teveel verdienen voor een sociale huurwoning maar onvoldoende financiële armslag hebben om op de huidige woningmarkt een woning te kopen*
Van de respondenten vindt 80% deze open norm heel erg belangrijk of belangrijk, 15% is het om het even. Een interessante, mogelijk wat controversiële opmerking bij deze open norm is dat 'de vraag zou beter kunnen zijn door aan te geven welke doelgroepen *niet* gewenst zijn. Studenten, allochtonen, expats?' Andere aantekeningen benadrukken: diversiteit zoals variatie in welstands- en beroepsgroepen, koop- en huur woningen en sociale huurwoningen.

Open norm 17 (kolom 6): *Ruimtelijke concentratie van één doelgroep of woningcategorie wordt vermeden*
Met 85% van de deelnemers die deze open norm heel erg belangrijk en belangrijk vinden heerst ook hier grote eenstemmigheid. Het kleine aantal opmerkingen is hiermee in lijn. Wel waarschuwt één respondent dat deze open norm 'bij de herontwikkeling van bestaande gebouwen' niet altijd tot de mogelijkheden zal behoren.

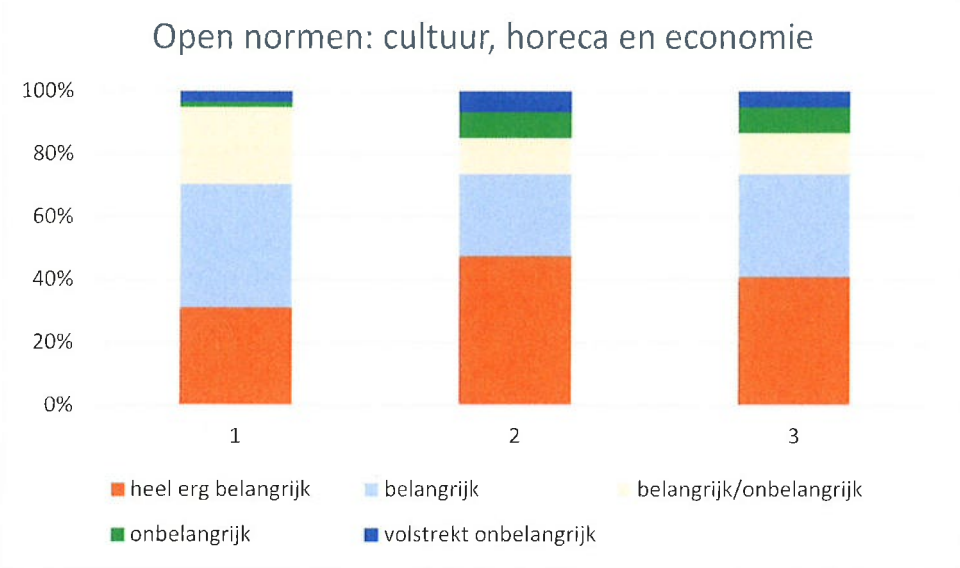
Algemene opmerkingen gemaakt ten aan zien van wonen
Onder de algemene opmerkingen ten aanzien van het thema *wonen* worden de volgende hier vermeld: 'geen studentenwoningen'(2x), 'absoluut geen hoogbouw', en 'tiny houses voor starters'.

3.5 Cultuur, horeca en economie

Onder *cultuur, horeca en economie* werden drie open normen aan de deelnemers van de online consultatie voor gelegd.

Open norm 18 (kolom 1): *In de wijk wordt ruimte ingeruimd voor (bijzondere) buurtwinkels en (sociale en zorg-) voorzieningen ten behoeve van de bewoners en die van de omliggende wijken*
Met 70% vindt een ruime meerderheid van de respondenten deze open norm erg belangrijk of belangrijk, maar er wordt uitdrukking gegeven aan dezelfde terughoudendheid en reserves als bij open norm 11. In de kanttekeningen bij deze open norm geven respondenten aan dat 'overlap en concurrentie' voorkomen moet worden, de buurtwinkels en sociale voorzieningen wel 'een realistisch bestaansrecht' moeten hebben. Hoewel ' buurtwinkels de levendigheid in de wijk' kunnen bevorderen, wordt aangedrongen deze te ' concentreren rond de energiefabriek zodat in de woonblokken niet teveel winkelpuien dichtgaan na 18.00 uur'.

Open norm 19 (kolom 2): *Culturele activiteiten en horeca zijn altijd ondergeschikt en ondersteunend aan de woon- en parkfuncties van de wijk*
Van de respondenten onderschrijft 74% deze open norm. Culturele activiteiten dienen 'klein van opzet te zijn', 'echt kleinschalig dus geen evenementen zoals bij de Westergasfabriek in Amsterdam'. 'Horeca is hier niet nodig', 'er is al horeca (en cultuur) in de stad'. Anderen tekenen aan dat 'dat cultuur niet ondergeschikt moet zijn, wel ondersteunend'. ' Er moet wel gewoon geld verdiend kunnen worden, een theehuis of café moet financieel zijn broek kunnen ophouden'. Voor één deelnemer gaat 'deze norm strikt toegepast te ver. Met name wat betreft de culturele activiteiten moet er per definitie vrijheid bestaan. Wel moet steeds stil gestaan worden bij mogelijke effecten op de omgeving'. 'Dichtersfestival, klassiek parkconcert (onversterkt), kinderspelen moeten makkelijk kunnen'.



Open norm 20 (kolom 3): *Economisch baten uit culturele, horeca en andere activiteiten komen ten goede aan Leiden en vloeien niet weg naar elders*
Ruim 74% van de deelnemers aan deze consultatie vinden deze open norm heel erg belangrijk of belangrijk. Toch heeft deze open norm een groot aantal kanttekeningen opgeleverd. 'Perfect', 'een strevenswaardig doel'. 'Prioriteit zou kunnen, uitsluiten is ongewenst'. 'Alsof je dit zou kunnen regelen....wel realistisch blijven s.v.p.' en 'lijkt me onhaalbaar en te beperkend'. 'Kies hier liever voor uitsluiting van grote ondernemers (ketens). Heel goede kleinere ondernemers uit andere gemeenten moeten welkom zijn'.

Algemene opmerkingen gemaakt ten aanzien van cultuur, horeca en economie
Van de algemene opmerkingen ten aanzien van het thema *cultuur, horeca en economie* worden de volgende hier vermeld: 'geen evenementenbestemming' (2x), ''geen Westergasfabriek a.u.b.', 'geen horeca op het dak van de Uniper centrale'. En verder, 'parkfunctie en kunstfunctie combineren', 'kleinschalige evenementen toestaan' en 'kader stellen wat is een kleinschalige activiteit'.

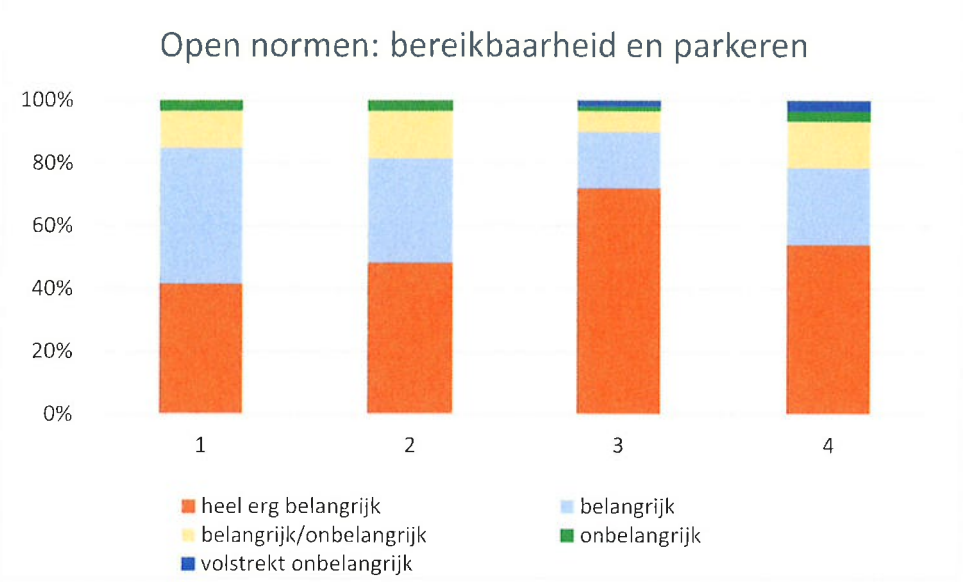
3.6 Bereikbaarheid en parkeren

Onder *bereikbaarheid en parkeren* werden vier open normen aan de deelnemers van de online consultatie voor gelegd.

Open norm 21 (kolom 1): *De wijk en elk afzonderlijk te realiseren project daarbinnen kennen een innovatief mobiliteitsprogramma, waarbij autogebruik en/of bezit wordt gereduceerd*
Deze open norm wordt door 84% van de deelnemers onderschreven (heel erg belangrijk en belangrijk). 'We weten dat we moeten omschakelen, dus doen!', maar 'streven is goed, maar alles kent zijn tijd en tempo'. 'Aangezien het gebied in fasen zal worden ontwikkeld, de mogelijkheden van aanpassing op veranderende mobiliteitsvormen open houden. Flexibiliteit met het oog op verwachte afname van het (particuliere)

autobezit'. En, 'let op dat mobiliteitsprogramma's voor de nieuwe wijk niet leiden tot parkeeroverlast in de omliggende wijken'.

Open norm 22 (kolom 2): *Auto's in de wijk worden uit het zicht geparkeerd*
Ruim 81% van de respondenten vindt deze open norm heel erg belang rijk of belangrijk. 'Een belangrijk streven' maar wel 'zolang het maar wel in de wijk zelf wordt opgelost en de parkeerdruk in de omliggende buurten niet vergroot wordt'. Eén suggestie luidt 'beter nog: geen auto's' en een andere 'geen/zo min mogelijk parkeerplekken voor bezoekers'. De fonkelnieuwe Lammermarkt garage en de wat oudere Dirk garage worden als mogelijke oplossingen genoemd om aan deze open norm te kunnen voldoen.

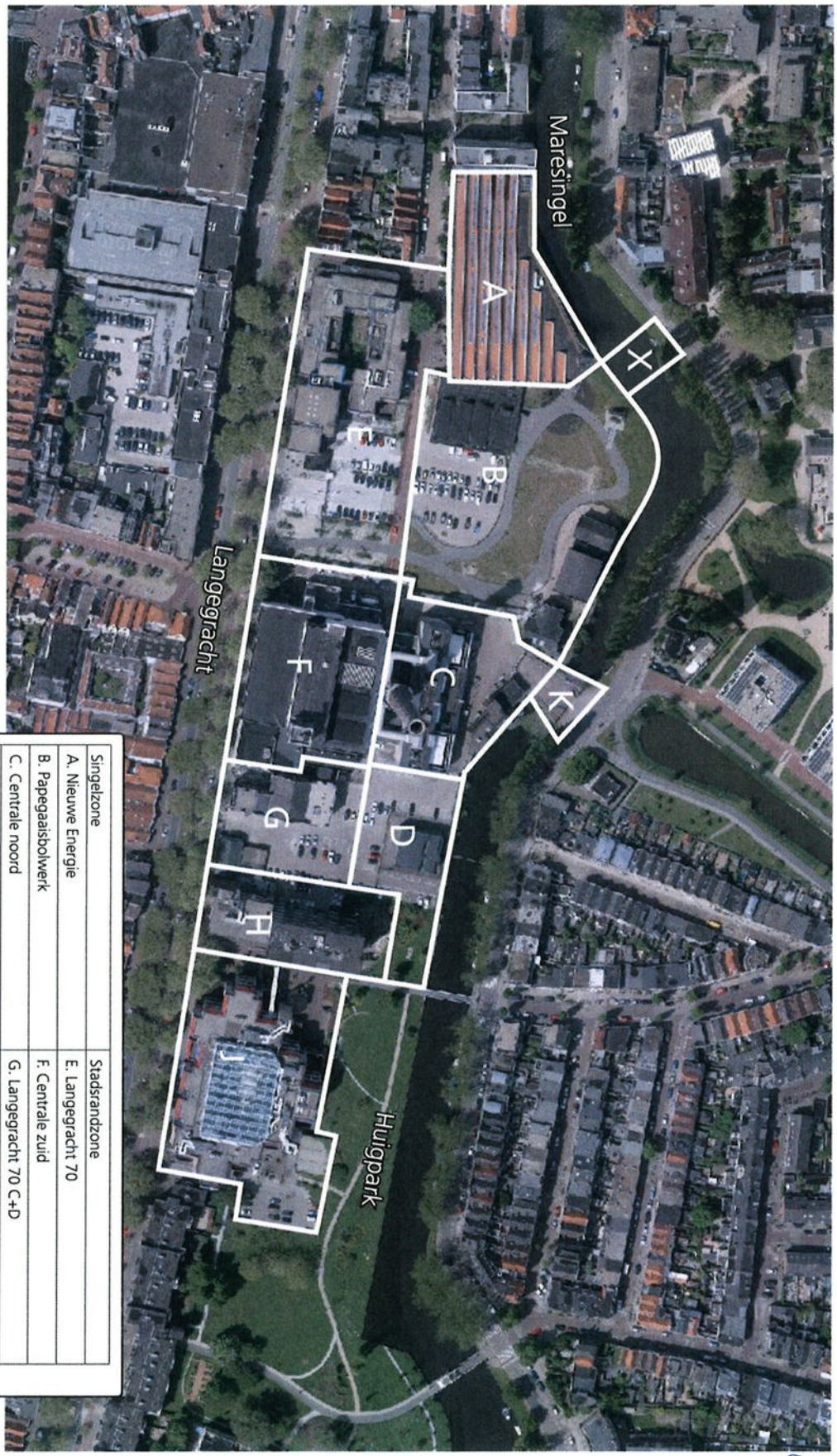


Open norm 23 (kolom 3): *Economische activiteiten in de wijk, inclusief cultuur en horeca, mogen niet leiden tot parkeeroverlast van auto's en fietsen, in de wijk zelf en in de omliggende woonbuurten*
Ruim 90% van de deelnemers aan deze consultatie vindt deze open norm heel erg belangrijk of belangrijk. 'Duidelijk' en 'er bestaan nu al parkeerproblemen in Nieuw Leyden'. Men tekent verschillende keren aan dat er 'nagedacht moet worden over een manier om fietsen ook uit het zicht te parkeren'. Maar ook 'dit is geen gemakkelijke opgave. Als levendigheid de ambitie is, moet er worden gerekend met een toeloop van belangstellenden. Dat brengt onvermijdelijk extra verkeer met zich mee'.

Open norm 24 (kolom 4): *Economische activiteiten in de wijk, inclusief cultuur en horeca, mogen niet leiden tot een verhoging van de verkeersdruk op de Langegracht en in de omliggende woonbuurten*
Ook deze open norm geniet ruime steun onder de respondenten, 79% van hen vindt dit heel erg belangrijk of belangrijk. Maar ook een waarschuwing, 'valt helaas nooit te vermijden. In ieder geval niet op de Langegracht. Dat is een van de verkeersaders van Leiden. Elke activiteit moet op de een of ander manier worden bevoorraad'.

Algemene opmerkingen gemaakt ten aan zien bereikbaarheid en parkeren
Van de algemene opmerkingen ten aanzien van het thema *bereikbaarheid en parkeren'* worden de volgende hier vermeld: 'wel parkeermogelijkheden voor invaliden', 'voorzieningen voor bakfietsen en rollators', 'deelauto's' en 'oplaadpunten voor auto's en elektrische fietsen'.

Bijlage 6: Kavelkaart



SCALE 1 : 2.000

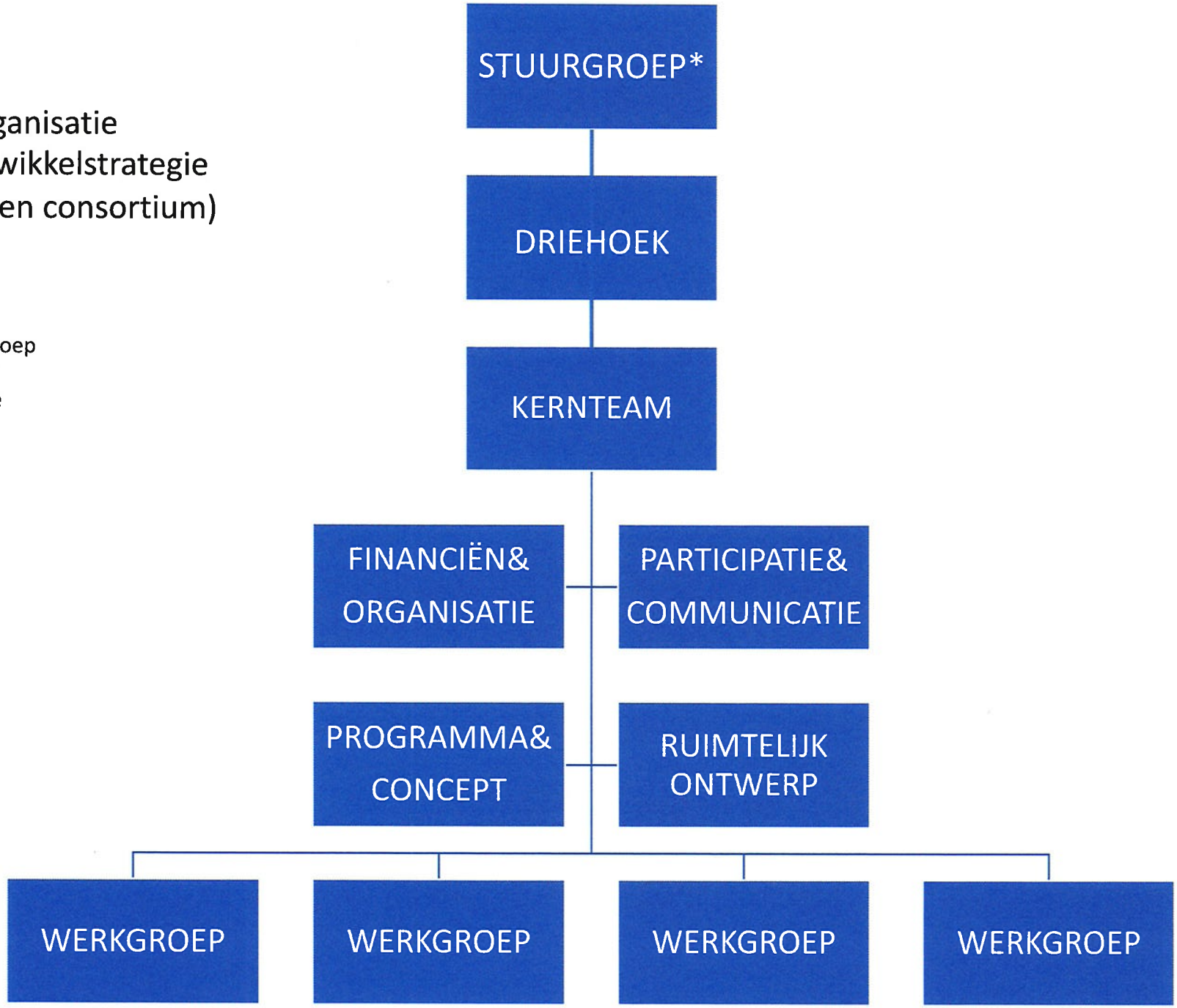
50 0 50 100 150

METERS

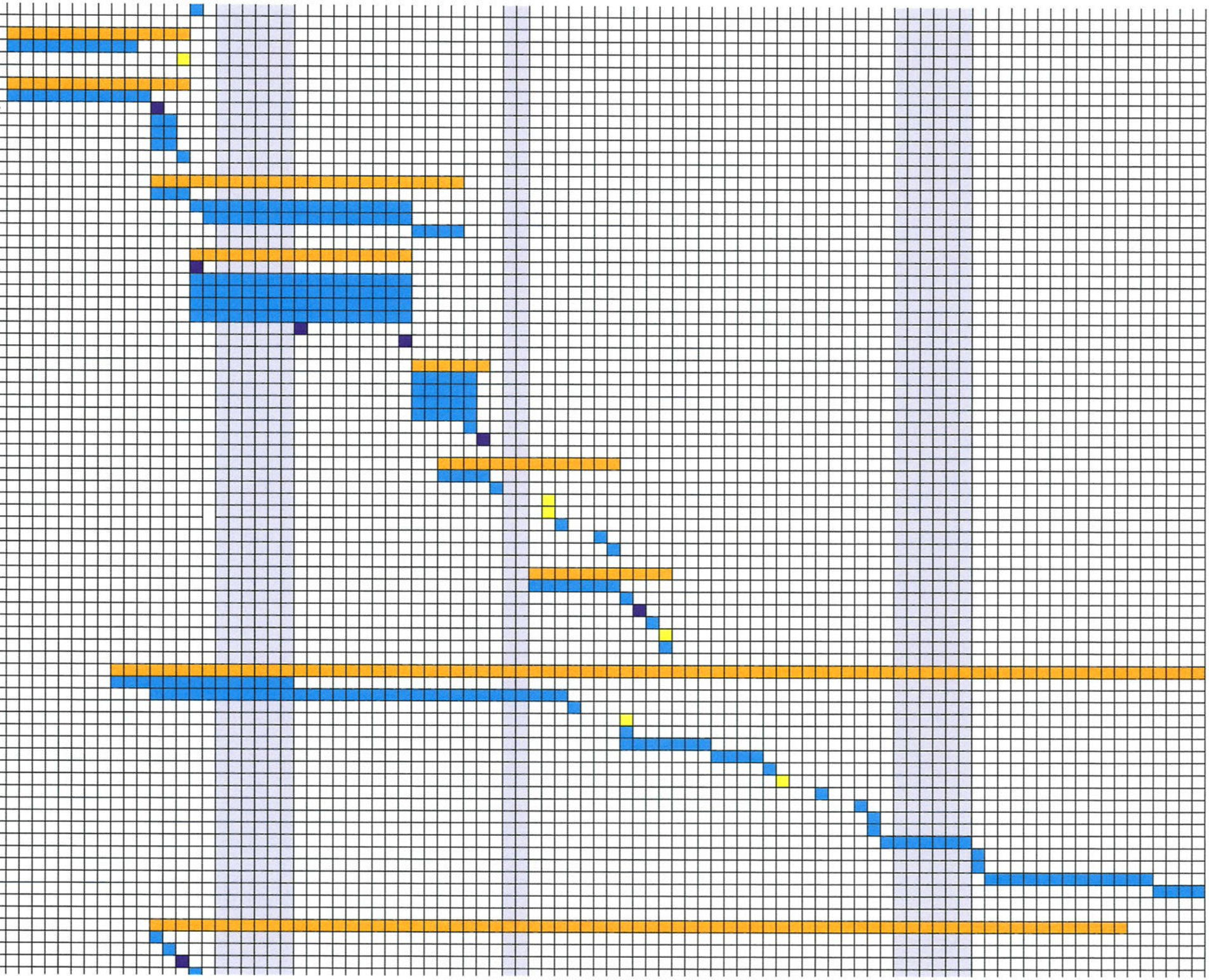
Singelzone	Stadsrandzone
A. Nieuwe Energie	E. Langegracht 70
B. Papegaaisbolwerk	F. Centrale zuid
C. Centrale noord	G. Langegracht 70 C+D
D. Rond het gasontvangststation (GOS)	H. Tweelingstraat
K. Dam	J. Stadsbouwhuis
X. Aan te leggen brug	

iezamenlijke organisatie
nergiepark Ontwikkelstrategie
gemeente, NLB en consortium)
2 juni 2020

gemeentelijke
esluitvorming in stuurgroep
onder voorbehoud van
oedkeuring door college
&W en gemeenteraad



	09-07-2020	Kernteam
		Gemeente
	30-06-2020	Gemeente
		Kernteam
	19-06-2020	Stuurgroep
	19-06-2020	Kernteam
	19-06-2020	Kernteam
	19-06-2020	Kernteam
	02-07-2020	Driehoek
	15-06-2020	Kernteam
	06-07-2020	Kernteam
	13-07-2020	Kernteam
n	02-11-2020	Kernteam
	09-07-2020	Stuurgroep
	09-07-2020	Kernteam
	09-07-2020	Kernteam
	09-07-2020	Kernteam
	09-07-2020	Kernteam
	07-09-2020	Stuurgroep
	29-10-2020	Stuurgroep
		Kernteam
	02-11-2020	Kernteam
	02-11-2020	Kernteam
	02-11-2020	Kernteam
	02-11-2020	Kernteam
	30-11-2020	Kernteam
	09-12-2020	Stuurgroep
	16-11-2020	Gemeente
	14-12-2020	Gemeente
	05-01-2020	Gemeente
	05-01-2021	Gemeente
e en Raad)	21-01-2021	Gemeente
missie en Raad)	11-02-2021	Gemeente
	18-02-2021	Gemeente
	04-01-2020	Kernteam
	25-02-2021	Driehoek
	04-03-2021	Stuurgroep
	08-03-2021	Gemeente
	16-03-2020	Gemeente
	17-03-2021	Kernteam
	26-05-2020	Gemeente
	15-06-2020	Gemeente
	25-01-2021	Gemeente
	23-02-2021	Gemeente
	24-02-2021	Gemeente
	25-02-2021	Gemeente
	08-04-2021	Gemeente
	10-05-2021	Gemeente
	18-05-2021	Gemeente
	10-06-2021	Gemeente
	01-07-2021	Gemeente
	08-07-2021	Gemeente
	09-07-2021	Gemeente
	12-07-2021	Gemeente
	30-08-2021	Gemeente
	30-08-2021	Gemeente
	31-08-2021	Gemeente
	06-12-2021	Gemeente
	06-12-2022	Gemeente
	15-06-2020	Kernteam
ouwhuis)	25-06-2020	Driehoek
	03-07-2020	Stuurgroep
	06-07-2020	Gemeente



Bijlage 9 Overzicht op Project van toepassing zijnde beleidsdocumenten

Categorie	Document
Algemeen	Actualisering Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte 2017 (B&W 17.0593)
Algemeen	Structuurvisie Verder met de Binnenstad (RV 12.0040)
Algemeen	Beleidsakkoord 2018-2022 Samen maken we de stad – werken aan een groen, sociaal en ondernemend Leiden
Algemeen	Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte (B&W 12.0417)
Algemeen	Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte (RV 11.0117)
Algemeen	Programma Binnenstad (RV 09.0050)
Algemeen	Programma Leiden Duurzaam 2030
Algemeen	Projectopdracht Energiepark e.o. (B&W 18.0410)
Algemeen	Structuurvisie Leiden 2009-2025 (RV 09.0130)
Algemeen	Bestemmingsplan Binnenstad (RV. 17.0057, vastgesteld op 28 september 2017)
Algemeen	Verordening-hemel--en-grondwater-nieuwbouw
Bereikbaarheid en parkeren	Beleidsregels Parkeernormen
Bereikbaarheid en parkeren	Kadernota 'Herijking fietsroutes 2013-2020'
Bereikbaarheid en parkeren	Mobiliteitsnota Leiden 2015-2022
Bereikbaarheid en parkeren	Kaderbesluit herinrichting centrumroute (RV 15.0093)
Bereikbaarheid en parkeren	Parkeervisie-auto-en-fiets-2020-2030
Culturele functies	Cultuurnota 2012-2018 (RV.0134)
Culturele functies	Cultuurnota 2020-2025
Culturele functies	Erfgoednota 2014-2020 (RV 13.0113)
Functies in het park	Beeldkwaliteitsplan Singelpark (B&W 14.038)
Functies in het park	Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte (B&W 12.0417)
Functies in het park	Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte (RV 11.0117)
Functies in het park	Structuurvisie Verder met de Binnenstad (RV 12.0040)
Functies in het park	Ecologische kansen in de Gemeente Leiden
Functies in het park	Bomenverordening Kansenkaart Leiden
Functies in het park	Groene kansenkaart Leiden
Functies in het park	Uitvoeringsbesluit Singelpark, deelproject Energiepark (RV 15.0134)
Functies in het park	Evaluatie en aanscherping evenementenbeleid 2013-2018
Gemengde en maatschappelijke functies	Beleidskader Maatschappelijke zorg 2017-2025 (RV 16.0106)
Gemengde en maatschappelijke functies	Beleidskader Vastgoed (RV 09.108)
Gemengde en maatschappelijke functies	Convenant gemeente Leiden en wijkvereniging Noordvest-Molenbuurt, d.d. 14 februari 2017
Gemengde en maatschappelijke functies	Driepartijenovereenkomst inzake beperking overlast op aanlooproute Papegaaisbolwerk gemeente Leiden, Stichting de Binnenvest en Politie district Leiden-Bollenstreek
Gemengde en maatschappelijke functies	Regionale kantorenstrategie
Gemengde en maatschappelijke functies	Winkelnota Leidse Binnenstad 2018 – 2021 (B&W 17.0350)
Gemengde en maatschappelijke functies	Beleidsplan Werk en Participatie 2019-2023 (vervanging van Beleidsplan Participatiewet (RV 14.0108))
Gemengde en maatschappelijke functies	Contouren wonen-zorg (B&W 16.0738)
Gemengde en maatschappelijke functies	Beleidskader Maatschappelijke zorg Holland Rijnland
Horeca	Actualisatie en aanvulling nadere regels terrassen (B&W 12.1254)
Horeca	Ruimtelijk-economische horecavisie (RV 15.0142)
Horeca	APV
Horeca	Tussentijdse evaluatie evenementenbeleid 2013-2018 (B&W 16.0535)
Woningbouw	De Sociaal maatschappelijke Structuurvisie 2025 (RV 12.006)
Woningbouw	Hoogbouwvisie (RV 06.0123)
Woningbouw	Nota wonen 2020 (RV 12.0111)
Woningbouw	Omgevingsvisie Leiden 2040 (B&W 19.0263)
Woningbouw	Regionale Woonagenda 2017, d.d. 20 februari 2018 (7647.103/G)
Woningbouw	Actualisatie woonbeleid (vastgesteld in de raad 2020)

Locatiekader

(Randvoorwaarden Gebiedsvisie en onderzoeksmarge voor verkenning alternatieve scenario's ontwikkeling Energiepark)

Wat is een locatiekader?
Er zijn veel documenten die betrekking hebben op het gebied 'Energiepark Leiden'. Deze documenten zijn vaak omvangrijk en per thema opgedeeld. Denk hierbij aan bv. een parkeernota, beeldkwaliteitsplan, hoogbouwvisie enz.
Om het gebied goed in beeld te krijgen, hebben we het gebied verdeeld in verschillende deelgebieden ofwel locaties. De locatiekaders geven de randvoorwaarden en ambities weer die vertaald zijn naar de afzonderlijke locaties.
Deze kaders vormen vervolgens de randvoorwaarden waarbinnen de ontwikkeling voor dat deelgebied kan plaatsvinden. Op deze manier kunnen we de haalbaarheid van een voorgestelde ontwikkeling eenvoudig toetsen.

Voor wie is het locatiekader?
Het locatiekader is voor eenieder die betrokken is bij deze ontwikkeling, je kunt hier denken aan ontwerpende partijen die vormgeven aan het gebied (zoals architecten en stedenbouwkundige), bewoners of stadspartners die meedenken in de participatie of gemeentelijke ambtenaren die toetsen of de ontwikkeling aan de gestelde randvoorwaarden en ambities voldoet.

Hoe is het locatiekader opgebouwd?
De locatiekaders hebben allemaal dezelfde opbouw en behandelen de volgende hoofdstukken:

Huidige situatie
In dit hoofdstuk staan alle feiten met betrekking tot de huidige staat, zoals onder andere: vierkante meters, eigendom, monumentstatus.

Ontwikkelscenario's
In dit hoofdstuk zijn de mogelijke scenario's omschreven, die verder zullen worden onderzocht binnen het haalbaarheidsonderzoek. Bijvoorbeeld een scenario waarin een bestaand gebouw blijft bestaan en een scenario waarin het gebouw wordt gesloopt.

Randvoorwaarden gebiedsvisie
Hierin worden de voorwaarden uit de gebiedsvisie vertaald naar de specifieke deellocaties. Dit zijn harde randvoorwaarden voor de ontwikkeling die vastgesteld zijn door de gemeente.

Onderzoeksmarge
Hierin staan de eventuele ontwikkelingen die nu niet binnen de huidige gebiedsvisie passen, maar samen met de gemeente en omgeving verder kunnen worden onderzocht in de haalbaarheidsfase.

Uitgangspunten ontwikkeling
Hierin staan de ambities wat betreft de kwaliteit die we voor ogen hebben met de locatie. Denk hierbij aan ambities wat betreft uitstraling, duurzaamheid of financiën.

Risico's en aandachtspunten
Dit hoofdstuk bevat de risico's en/of aandachtspunten die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling voor de specifieke deellocatie.

Open normen Nieuw Leids Bolwerk
In dit hoofdstuk staan de door het Nieuw Leids Bolwerk opgestelde open normen waaraan de ontwikkeling moet voldoen. Hierin staan enkel de open normen die van toepassing zijn op de deellocatie.

Naast bovenstaande hoofdstukken bevat elk locatiekader een tekening die meer informatie geeft over de ruimtelijke indeling van het deelgebied. Hierop is onder andere te zien of er bestaande bebouwing aanwezig is (grijze vlakken), een bouwvlak (oranje vlak) of een rooilijn (rode stippellijn).

Wanneer er een bouwvlak gedefinieerd staat, wil dat niet zeggen dat dit vlak ook in zijn geheel bebouwd zal gaan worden. Het geeft enkel het kader weer waarbinnen bebouwing plaats kan vinden. Zowel stedenbouwkundigen als architecten zullen verdere invulling geven aan deze vlakken.

Bij elk kaartje is een renvooi aanwezig die meer uitleg geeft over de betekenis van de vlakken, lijnen en kleuren in de tekening.

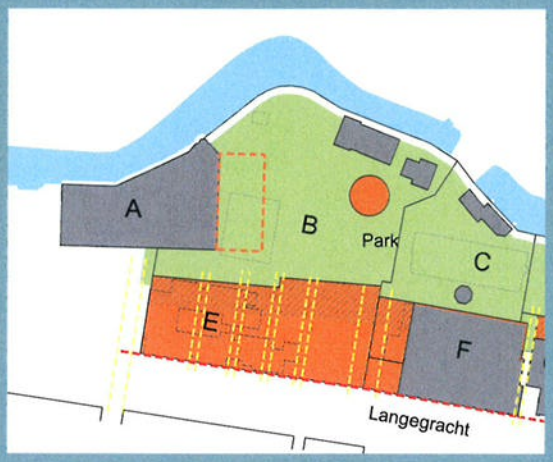
Versie: 5.0
19-6-2020

Locatiekaders Energiepark

(Randvoorwaarden Gebiedsvisie en onderzoeksmarge voor verkenning alternatieve scenario's ontwikkeling Energiepark)

Deelgebied A, Nieuwe Energie

Perceel:	LDN01 B 3608
Oppervlakte perceel:	3.328 m²
Opstallen:	Gebouw nieuwe energie
Functie:	Bestemming: Gemengd - Kantoor met baliefunctie (3.011 m²) - Daklozenopvang (2.025 m²) - Zaalverhuur (860 m²)
Oppervlakte functie:	5.896 m²
Eigendom:	Portaal (woningbouwvereniging)
Monumentenstatus:	Aanwijzing gemeentelijk monument in procedure
Fasering:	Verwachte beschikbaarheid vanaf Q1 2023



Ontwikkel scenario's

- Gevel aan parkzijde meer transparant maken, rekening houdend met de cultuur historische waarde van het gemeentelijke monument. Publieke functies of eventueel horeca toevoegen aan parkzijde en toegankelijk maken vanaf het park.
- Eventueel volumetoevoeging aan het gebouw in deelgebied B. (zie locatiekader deelgebied B)

Randvoorwaarden gebiedsvisie

1. PROGRAMMA

- Bedrijvigheid bij voorkeur cultureel of maatschappelijk
- Mogelijkheid tot ondergeschikte horecafunctie

2. VOLUME

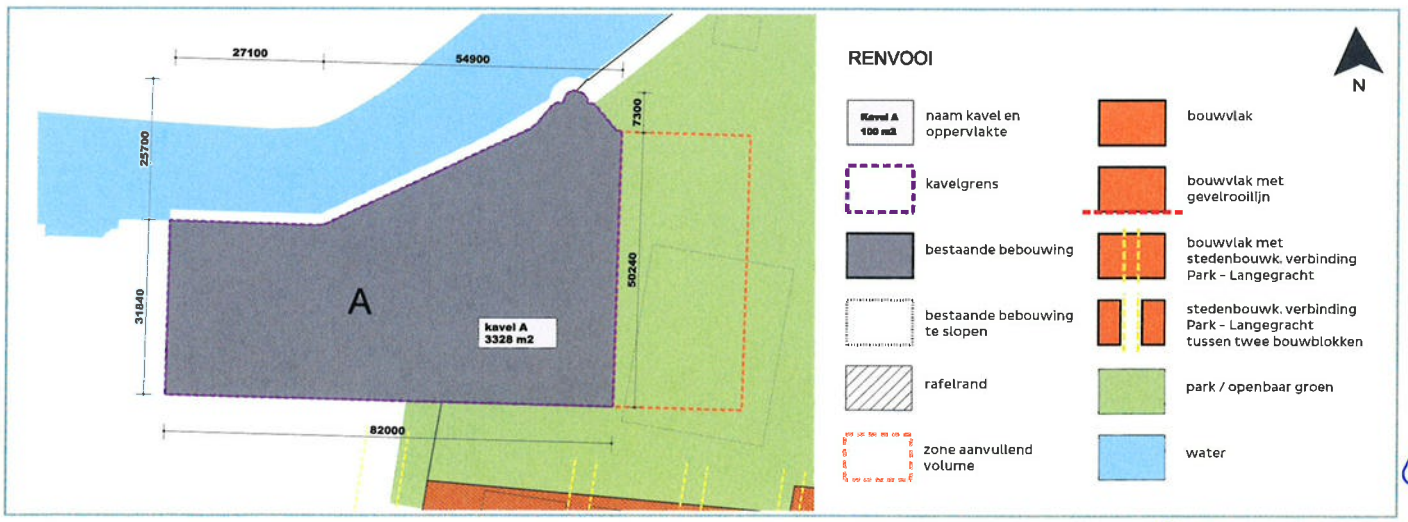
- Geen extra volume mogelijk (eventuele uitbreiding vindt plaats in deelgebied B)

3. BOUWHOOGTE

- De maximale bouwhoogte is 12 meter (gelijk aan bestaand).

4. PARKEREN

- In het huidige gebouw zijn geen parkeerplaatsen aanwezig; het parkeren wordt opgelost in de openbare ruimte.
- Het fietsparkeren voldoet aan de Parkeervisie van de gemeente.



bpd bouwfonds property development | Leiden | MeyerBergman Erfgoed Groep | NIEUW LEIDS BOLWERK | STEEN VLINDER

Bijlage 11

Voorwaarden financiële tegemoetkoming externe kosten Stichting betreffende communicatie en participatie

De Gemeente voldoet aan de Stichting een financiële tegemoetkoming voor de externe kosten in verband met de nodige afstemming met de Gebiedsraad en bewoners in het kader van de uitvoering van de Overeenkomst. In deze bijlage zijn de condities van deze financiële tegemoetkoming toegelicht. Deze financiële tegemoetkoming splitst zich uit in twee delen.

Deel 1
Deel een heeft betrekking op de verdere professionalisering en doorontwikkeling van de Stichting. Een vergoeding van deze kosten voor een bedrag van € 4825, - ex. BTW wordt aangevraagd en verantwoord in het kader van de Subsidie Maatschappelijke Initiatieven van de gemeente Leiden. De inzet van WOH à € 20.800,- zoals verwoord in onderstaand overzicht, komt ten laste van het consortium. Op de subsidie van de Gemeente zijn van toepassing de subsidievoorwaarden zoals opgenomen in de desbetreffende (op de datum van ondertekening van de Intentieovereenkomst nog te nemen) subsidiebeschikking. De Gemeente voldoet de subsidie aan de Stichting in zijn geheel achteraf. De specificatie van het subsidiebedrag is onderstaand opgenomen:

Nieuw Leids Bolwerk
Advisering, begeleiding & modereren van bijeekomsten en andere kosten

Periode mei-december 2020
Budget

Gedurende de haalkbaarheid studie werken de leden van het bestuur en aangesloten bewoners als vrijwilligers en zullen geen kosten in rekening brengen bij de stichting NLB of bij de leden van het consortium voor hun tijd en kleine uitgaven zoals consumpties, reisgeld, kantoorartikelen, etc. Wel hebben zij een budget voor advisering, begeleiding en professionele assistentie bij het modereren van grote bijeenkomsten . Alle genoemde bedragen zijn inclusief 21 %.

	uren	tarief	ex. BTW	incl. BTW
Upgrading online presence: website, nieuwbrief, etc	15	€ 75	€ 1.125	€ 1.361
Notaris, aanpassen statuten ivm gebiedsraad			€ 1.500	€ 1.815
E-consultaties: studenten inzet e-consultaties			€ 1.000	€ 1.000
Technische/juridische adviezen en second opinions	10	€ 120	€ 1.200	€ 1.452
WOH, begeleiding participatietraject (zie offerte)			€ 20.800	€ 25.168
Totalen			**€ 25.625**	**€ 30.796**

Deel 2
Deel twee heeft betrekking op de uitvoeringskosten die zijn gemoeid met de communicatie en participatie in het kader van de uitvoering van het maatschappelijke participatietraject dat de Stichting uitvoert in het kader van de uitvoering van de Intentieovereenkomst. De Gemeente verstrekt daartoe hierbij (bij inwerkingtreding van de Intentieovereenkomst) een opdracht aan de Stichting. De opdracht behelst het uitvoeren van de werkzaamheden in het participatietraject zoals aangeduid in het document "Energiepark en omgeving, haalbaarheidsstudie, opzet participatietraject" d.d. 13 mei 2020, dat aan deze bijlage 11 is gehecht. De Stichting kan hiervoor bij de Gemeente een vaste opdrachtsom declareren ad € 7.521,- ex. BTW. Deze kosten worden verantwoord en vergoed vanuit het project Energiepark. Op deze opdracht zijn van toepassing de Algemene Rijksvoorwaarden voor diensten 2016 (ARVODI-2016), te vinden op www.Servicepunt71.nl. De Gemeente voldoet de opdrachtsom aan de Stichting in zijn geheel achteraf. De specificatie van de opdrachtsom is onderstaand opgenomen.

Het participatietraject gaat van start zodra het College van B&W een klap heeft gegeven op het voorstel om samen met het burgerinitiatief Nieuw Leids Bolwerk (NLB) en het consortium van BPD, Steenvlinder en MBEG een haalbaarheidsstudie uit te gaan voeren. Het participatietraject binnen deze haalbaarheid studie is uiteengezet in aan aparte notitie. Hierbij een overzicht van het benodigde budget om het voorgesteide participatietraject te kunnen uitvoeren, exclusief de benodigde professionele begeleiding en assistentie en h moderen van grote openbare bijeenkomsten. Deze zijn opgenomen in een separaat budget. Alle genoemde bedragen zijn inclusief 21% BTW.

Budgetoverzicht	ex. BTW	incl. BTW
1. Informatiecampagne	€ 2.975	€ 3.600
2. E-consultaties	€ 1.157	€ 1.400
3. Workshops en huiskamer gesprekken	€ 413	€ 500
4. Co-creatie in werk ateliers	€ 1.240	€ 1.500
5. Presentatie van de resultaten van de haalbaarheid studie	€ 1.736	€ 2.100
Totaal	€ 7.521	€ 9.100

Kostensoorten		
1. Advertenties, flyers	€ 2.231	€ 2.700
2. Zaalhuur en consumpties	€ 3.430	€ 4.150
3. Huiskamergesprekken en consumptie vergoedingen	€ 413	€ 500
4. E-consultaties abonnement SurveyMonkey, facebookactie	€ 1.446	€ 1.750
Totaal	€ 7.521	€ 9.100