RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: 21.0050

B en W-besluit d.d.: 11-05-2021
B en W-besluit nr.: 21.0230

Naam programma:
06 Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp: Energiepark - Kaderbesluit

AANLEIDING:

Het Energiepark en omgeving is een belangrijke herontwikkelingslocatie aan de noordzijde van het centrum. Het gebied vormt een ontbrekende schakel in de route van het Singelpark en biedt unieke kansen om herontwikkeling van industrieel erfgoed te combineren met de ontwikkeling van groen, woningbouw, cultuur, werk en voorzieningen en het gebied te verbinden met omliggende delen van de stad. Het levert daarmee een bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de stad. In het 'Beleidsakkoord 2018-2022 Samen maken we de stad' staat het volgende:

"Het Energiepark en het naastgelegen gebied rond het Stadsbouwhuis bieden unieke kansen om herontwikkeling van industrieel erfgoed te combineren met woningbouw en kleinschalige culturele evenementen. We werken mee aan verdere planontwikkeling voor dit gebied, met zorgvuldigheid boven snelheid."

Nadat het college in oktober 2018 de projectopdracht heeft vastgesteld, is na een uitgebreid participatietraject in 2019 de gebiedsvisie Energiepark vastgesteld: het kader voor de herontwikkeling. Parallel aan het opstellen van de gebiedsvisie heeft het Nieuw Leids Bolwerk (NLB), in samenwerking met drie marktpartijen (Bouwfonds Property Development (BPD), Steenvlinder en de MeyerBergman Erfgoed Groep (MBEG)) een gebiedsconcept opgesteld. Het college heeft in maart 2020 besloten om een Intentieovereenkomst (IOK) te sluiten met NLB en de drie marktpartijen (hier na te noemen: Consortium) om zo gezamenlijk de haalbaarheid van het Project binnen de kaders van de gebiedsvisie te onderzoeken en te komen tot een Kaderbesluit. Hierbij is de raad in de gelegenheid gesteld om punten mee te geven middels een 'wensen en bedenkingen-procedure'.

Na acht maanden onderzoek en participatie is het Ontwikkelplan, dat de inhoudelijke programmatische, organisatorische en financiële onderlegger vormt voor dit kaderbesluit, als wenselijk en haalbaar vastgesteld door de Stuurgroep Energiepark. Deze Stuurgroep bestaat uit de bestuurders van de partijen in de IOK. De afzonderlijke partijen stellen het Ontwikkelplan in eigen gremia vast waarbij dit voor de gemeente door het College is gebeurd.
Na vaststelling van dit Kaderbesluit kan de volgende (ontwerp) fase van start gaan. Deze start met het opstellen van een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) voor de ontwikkeling, en parallel hieraan een Bestemmingsplan Verbrede Reikwijdte dat in de tweede helft van dit jaar ter inzage wordt gelegd en vervolgens aan uw Raad ter besluitvorming aangeboden. Vervolgens zal het plangebied plotsgewijs en gefaseerd ontwikkeld worden en uitbloeien tot een gebied met rust en reuring, dat past bij de ontwikkelingen in de stad en met respect voor al het moois dat het gebied te bieden heeft.

DOEL KADERBESLUIT:

Het uiteindelijke doel van het project, zoals door het college vastgesteld in de projectopdracht op 2 oktober 2018 van het project Energiepark en omgeving, is:

- ‘een herontwikkeld gebied in de binnenstad dat inhoudelijk aansluit op de ambities van de gemeente op de thema’s cultuur, groen, duurzaamheid, wonen, leefbaarheid en monumentaal erfgoed. Met de herontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteit van de binnenstedelijke leefomgeving’.

Daaruit volgt een aantal doelen voor dit Kaderbesluit:

- kennis nemen van het Ontwikkelplan Energiepark
- u in staat te stellen te besluiten over het financiële kader voor het vervolg van de gebiedsontwikkeling;
- u in staat te stellen te besluiten over de afwijkingen op de Gebiedsvisie;
- reageren op de motie inzake behoud van het Stadsbouwhuis (M190091.01);
- reageren op de motie inzake onderzoek naar 20% starterswoningen (M190091.02);
- reageren op toezegging onderzoek naar aanlichten van de schoorsteen van de Energiecentrale.

LEESWIJZER:

In onderliggend document wordt u achtereenvolgens meegenomen in:

- de **Kaders** voor herontwikkeling Energiepark
- de **Overwegingen** met daarin:
  - een **Kwalitatieve terugblik bestuurlijke besluitvorming**
  - de **Financiële uitgangspunten haalbaarheidsfase en taakstellend tekort**
  - een **Samenvattende beschrijving van het Ontwikkelplan**. Het Ontwikkelplan is, met een viertal nader kaderstellende punten, uitgewerkt conform het door u vastgestelde inhoudelijke kader (Gebiedsvisie).
  - **Nadere kaderstelling op de Gebiedsvisie**. Dit komt terug als aan u gevraagd besluit.

Vervolgens:

- de **Organisatie** voor de komende periode, Gebiedsmanagement en de wijze waarop Participatie in de afgelopen periode is vormgegeven
- het bij het Ontwikkelplan behorende **Financieel** kader (incl. vertrouwelijke financiële bijlage). Dit komt terug als aan u gevraagd besluit.
- de **Planning** en ontwikkelstrategie
- de **Kansen en Risico’s** (incl. bijlage kansen en risico dossier)
- de wijze waarop **Inspraak en Participatie** de afgelopen periode zijn vormgegeven
- de aan u gevraagde **Besluiten**

KADERS:

Energiepark:

- Projectopdracht Energiepark en omgeving d.d. 2-10-2018 (BW 18.0410)
- Collegevoorstel aanvullend krediet herontwikkeling Energiepark e.o. d.d. 11-06-2019 (BW 19.0304)

- Gebiedsvisie Energiepark en omgeving d.d. 17-10-2019 (RV 19.0091)
- Collegevoorstel aanvullend krediet herontwikkeling Energiepark e.o. d.d. 10-03-2020 (BW 20.0116)
- Raadsvoorstel Energiepark - Wensen en bedenkingen als gevolg van de wijze van selecteren van samenwerkingspartner d.d. 23-04-2020 (RV 20.0023)
- Collegevoorstel Handelingsperspectief ten behoeve van de haalbaarheidsfase voor de gebiedsontwikkeling Energiepark (waaronder Programma van Uitgangspunten nieuwe locatie Maatschappelijke Opvang) d.d. 30-06-2020 (BW 20.0325)
- Intentieovereenkomst Ontwikkeling Leiden Energiepark d.d. 9-07-2020
- Collegevoorstel Energiepark - Keuze voor ontwikkelscenario Stadsbouwhuislocatie d.d. 20-07-2020 (BW 20.0375)
- Collegevoorstel Energiepark - aanvraag aanvullend krediet e.o. d.d. 16-02-2021 (BW 21.0074)

Algemene kaders:
- Beleidsakkoord 2018-2022 ‘Samen maken we de stad’
- LUBO, Leids Uitvoeringsprogramma Bodem en Ondergrond (RV 16.0086)
- Kadernota Handboek kwaliteit openbare ruimte d.d. 15-11-2011 (RV 11.0117)
- Kaderbesluit Singelpark d.d. 01-10-2013 (RV13.0098)
- Beeldkwaliteitsplan Singelpark d.d. 25-02-2014 (BW14.038)
- Uitvoeringsbesluit Singelpark/deelproject Energiepark (herinrichting NUON-terrein) d.d. 24-11-2015 (RV 15.0134)
- Inspraakverordening d.d. 15-7-2019
- Raadsbesluit Humanities Campus d.d. 17-10-2019 (RV 19.0095)
- Woonvisie en Uitvoeringsagenda Wonen d.d. 14-11-2019 (RV 19.0104)
- Kaderbrief 2020 d.d. 26-06-2020 (BW. 20.0314)
- Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020 d.d. 16-07-2020 (RV 20.0038)
- Horecavisie d.d. 28-01-2021 (RV 20.0104)
- Agenda Autoluwe Binnenstad d.d. 18-02-2021 (RV 20.0148)

OVERWEGINGEN:

Kwalitatieve terugblik bestuurlijke besluitvorming

Singelparkproject
De ambities van het Singelpark en de verbinding met het Energiepark reiken terug tot aan het kaderbesluit over het Singelpark: “Sinds enkele jaren wordt in Leiden al gesproken over het Singelpark; de grote wens om een aaneengesloten stadspark te realiseren rondom de historische singels van Leiden.” In de door het college vastgestelde projectopdracht voor het Energiepark is beschreven dat de deelprojectorganisatie voor de realisatie van het park integraal wordt opgenomen in de projectorganisatie voor de gebiedsontwikkeling Energiepark e.o. De ontwikkeling van het Energiepark e.o. en het Singelpark zullen uiteraard goed op elkaar afgestemd blijven.

Gebiedsvisie
Nadat in juli 2019 door het NLB het gebiedsconcept ‘Energiebuurt Leiden’ aan de gemeente werd overhandigd, heeft de gemeente besloten om haar eigen gebiedsvisie (GV) te maken. Deze is in

oktober 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin zijn de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling vastgelegd.
In de raadsbehandeling bij de gebiedsvisie zijn onderstaande twee moties aangenomen en een toezegging gedaan welke het college ter hand heeft genomen:

1. Motie: (M190091.02 'Bouwen voor starters in het Energiepark'): Zich samen met de toekomstige ontwikkelaar(s) van het Energiepark e.o. in te spannen voor de bouw van starterswoningen; qua beoogde aantallen starterswoningen vigerend beleid op dit punt te volgen op basis van de nog vast te stellen Woonvisie en dit vervolgens te verwerken in het toekomstige kaderbesluit.
   (Bij de behandeling van de Woonvisie zijn starterswoningen gedefinieerd als: middeldure huurwoningen van 737 tot 1000 euro, goedkope koopwoningen tot 2 ton en middeldure koop van 2 tot 3 ton. Daarbij is een percentage van 20% afgesproken.)
   a. Deze motie is afgedaan via het Ontwikkelplan, zie hieronder het hoofdstuk Gebiedsconcept, paragraaf 'doelgroepen en programma'.
2. Motie: (M190091.01 'Behoud van het Stadsbouwhuis 2'): Het Stadsbouwhuis te benoemen tot 'bij sterke voorkeur te behouden gebouw' en bij de keuze tot sloop dit samen met de motivatie voor te leggen aan de Raad

Het college zal direct na de besluitvorming in uw Raad het besluit nemen om het Stadsbouwhuis niet als monument aan te wijzen. Dit besluit zal als volgt worden onderbouwd.

Stadsbouwhuis
In oktober 2019 is door de gemeenteraad een gebiedsvisie voor het Energiepark en omstreken vastgesteld, waarin het "Energiepark" is aangewezen als een belangrijke herontwikkelingslocatie. Het Stadsbouwhuis is gelegen in het Energiepark.
In verband met de voorgenomen herontwikkeling van het Energiepark is een Intentieovereenkomst (IOK) gesloten met een Consortium van marktpartijen (Consortium) en het Nieuw Leids Bolwerk (NLB), een burgerinitiatief dat de participatie voor het project Energiepark op zich heeft genomen. Om deze IOK aan te kunnen gaan en dus ook aanbestedingsrechtelijk te kunnen verantwoorden is, voorafgaand aan het aangaan van de IOK, een procedure van Vrijwillige Transparantie doorlopen.
Verder is het college voornemens om op basis van een uitwerking in de vorm van een haalbaarheidsstudie op de Gebiedsvisie, een Ontwikkelplan vast te stellen en op basis daarvan op 22 juni 2021 een Kaderbesluit aan de gemeenteraad voor te leggen. Bij positief besluit door de gemeenteraad wordt een Samenwerkingsovereenkomst tussen de marktpartijen en de gemeente opgesteld waarna de plannen per deelgebied verder uitgewerkt worden, te beginnen met de Stadsbouwhuislocatie. Het ontwerpbestemmingsplan voor het hele Energiepark wordt na de zomer ter inzage gelegd.
Gelet op de stand van de besluitvorming, waarbij de herontwikkeling van het Energiepark is geconcretiseerd, dient bij het besluit over het al dan niet aanwijzen van het Stadsbouwhuis als gemeentelijk monument niet alleen het met de monumentenstatus te dienen belang maar ook het belang van het voorkomen van negatieve gevolgen voor de gemeente als het Stadsbouwhuis als monument wordt aangewezen. Op deze laatstgenoemde belangen wordt hieronder ingegaan.

Programmatische en ruimtelijke gevolgen
Het college heeft in juli 2020 gekozen voor het scenario sloop-nieuwbouw ten aanzien van het Stadsbouwhuis. Voorafgaand hieraan heeft een uitgebreide scenario studie plaatsgevonden die geresulteerd heeft in het zogenaamde 'spinnenweb', een grafische weergave van de verschillende elementen die zijn meegenomen in de afweging tot keuze van het scenario. Zie hiervoor het collegebesluit van 17 juli 2020, met name bijlage 1 en 2. Hierbij is, juist om te

onderzoeken of het Stadsbouwhuis behouden zou kunnen blijven, uitvoerig onderzoek gedaan naar transformatie van het Stadsbouwhuis naar woningen, dit gaat om onderzoeken door KCAP en HTV. Uit deze onderzoeken komt een belangrijke conclusie naar voren: het transformeren van dit gebouw met name naar kleine woningen is niet mogelijk op een manier dat er voldoende woonkwaliteit gerealiseerd kan worden. Dit komt met name door de structuur en beperkingen van het gebouw waardoor er veel woningen ontstaan met een beperkte daglichttoetreding resulterend in een onvoldoende woonkwaliteit. Bovendien valt het ernstig te betwijfelen of deze woningen aan het Bouwbesluit zouden kunnen voldoen op dit punt. Om deze redenen heeft woningcorporatie De Sleutels ook geconcludeerd woningen bij transformatie van het pand niet te willen afnemen.
Het scenario sloop-nieuwbouw biedt de mogelijkheid om meer woningen (154 in totaal) en meer diversiteit aan woningen te realiseren dan in het geval het Stadsbouwhuis zou worden behouden. Gelet op het bestaande woningtekort, weegt dit aspect zwaar.
Sloop-nieuwbouw biedt voorts de mogelijkheid om de toe te voegen sociale huurwoningen op een betere manier in te passen in het plan.
Ook zijn de percentages voor sociale woningbouw zoals vastgelegd in de Gebiedsvisie (35%) alleen te behalen in het scenario sloop-nieuwbouw omdat geen rekening hoeft worden gehouden met bestaande bebouwing.
Ook de motie die door de raad is aangenomen om minimaal 20% van de woningen voor starters (starterswoningen zijn: middeldure huurwoningen van 737 tot 1000 euro, goedkope koopwoningen tot 2 ton en middeldure koop van 2 tot 3 ton (zie Woonvisie)) te realiseren is bij sloop-nieuwbouw haalbaar. Dit wordt namelijk volgens het Ontwikkelplan 30%.
Ook in ruimtelijke zin kan de gebiedsvisie het best worden gerealiseerd door het terugbrengen van de ‘kleine korrel’ in het gebied zoals dat voor de Tweede Wereldoorlog het geval was, ontstaat een positieve en herkenbare leefomgeving. Er wordt op verschillende manieren gezorgd voor ‘zachte’ verbindingen tussen de gebouwen en het park. Daarnaast is er meer ruimte voor ontmoeting en sociale controle omdat de ontsluitingen van de woningen zich in de straatjes bevinden.

Compensatiewoningen Humanities Campus
Om de huidige faculteit Geesteswetenschappen van de Universiteit Leiden te vernieuwen en te kunnen uitbreiden tot een toekomstbestendige Humanities Campus, die zich kan meten met vergelijkbare faculteiten in het buitenland, moet het huidige Doelencomplex met 58 woningen van woningcorporatie De Sleutels gesloopt worden. Daartoe heeft de gemeenteraad op 17 oktober 2019 een besluit genomen. Hierin staat vermeld:
“Het College zal zich maximaal inspannen en er op toezien dat er een goed en passend maatwerkaanbod tot stand komt met vervangende woonruimte die zo goed mogelijk aansluit op de individuele woonwensen, gebaseerd op en als uitkomst van de collectieve spelregels van een door De Sleutels op te stellen Sociaal Plan, waarbij de inzet is, uitgaande van redelijkheid en billijkheid, dat bewoners zoveel mogelijk in één keer verhuizen naar de vervangende woning van hun keuze en dat het verhuisproces goed geregeld wordt en de bewoners zoveel mogelijk ontzorgd worden. Het Sociaal Statuut vormt daarbij nadrukkelijk de ondergrens van het aanbod.”

De relevante besluiten zijn:
“Het plan van aanpak herhuisvesting Doelencomplex vast te stellen, de Kaiserstraat, Langegracht en Waardgracht aan te wijzen als primaire compensatielocaties en de Paviusstraat aan te wijzen als secundaire compensatielocatie en de woningcorporatie De Sleutels te verzoeken om met de gemeente Leiden en de universiteit Leiden samen te werken in dit plan van aanpak, als verhuurder in overleg te treden met de bewoners van het Doelencomplex en zo snel mogelijk een

Sociaal Plan op te stellen als kader van spelregels die leiden tot een passend en goed maatwerkaanbod voor alle bewoners, waarbij het uitgangspunt is, uitgaande van redelijkheid en billijkheid, dat bewoners in één keer verhuizen naar de vervangende woning van hun keuze;"

en:
"Dat het College een onafhankelijke deskundige expert benoemt die het Sociaal Plan (en het daaruit resulterende individuele maatwerkaanbod) zal toetsen en beoordelen;"

Een aantal van de criteria waar deze deskundige dit compensatie-aanbod aan toetst is:
- Is het aantal aangeboden compensatiewoningen binnen de Singels minstens voldoende voor de 58 te slopen woningen;
- Sluiten de typologie, oppervlakte, aantal kamers, oppervlakte buitenruimte, locatie (binnen de Singels) voldoende aan bij en zijn deze vergelijkbaar met de kwaliteit van de huidige woningen;
(uit: Eindrapportage Extern Advies Sociaal Plan en Compensatie aanbod Doelencomplex Leiden).

Met de onder het kopje 'ruimtelijke en programmatische uitgangspunten' benoemde onderzoeken werd duidelijk dat met het behoud van het Stadsbouwhuis niet aan de hierboven genoemde criteria voor toetsing door de externe deskundige voldaan kon worden. Daarom is het scenario 'behoud' niet ter beoordeling aan de externe deskundige voorgelegd. Met woningcorporatie De Sleutels is geïnventariseerd met welk programma van eisen (PvE) rekening moet worden gehouden voor de compensatieopgave. De eerder opgestelde studies voor transformatie van het bestaande gebouw tonen aan dat in ieder geval een deel van deze woningen nooit zouden kunnen voldoen aan het toetsingskader van de compensatie-opgave met name op het punt van vergelijkbare woonkwaliteit in het bijzonder daglichttoetreding en uitzicht. De Sleutels heeft alle voorstellen voor de variant waarbij het Stadsbouwhuis behouden blijft op basis van dit PvE dan ook afgewezen. Conform het raadsbesluit is een onafhankelijk deskundige expert benoemd en hij heeft aangegeven dat het voorliggende nieuwbouw voorstel akkoord is mits een aantal aanbevelingen worden doorgevoerd. Deze zijn de afgelopen periode uitgewerkt in samenwerking met het Consortium, gemeente en De Sleutels waardoor er nu een compensatie-aanbod ligt wat voldoet. Op 10 maart is het compensatieaanbod tijdens een online bijeenkomst aan de bewoners van het Doelencomplex gepresenteerd. Ze zijn ook per brief geïnformeerd over het compensatieaanbod en het advies van de extern deskundige. Daarnaast heeft het college een brief aan de gemeenteraad gestuurd met een toelichting op het compensatieaanbod en het advies van de externe deskundige. Het ontwerp bestemmingsplan Humanities Campus ligt inmiddels ter inzage. Dit bestemmingsplan gaat uit van sloop en hierin is het Doelencomplex wegbestemd. Een en ander geeft uitvoering aan het eerder genoemde raadsbesluit van 17 oktober 2019.
In het kader van de ontwikkeling van de Humanities Campus en de daaruit voortkomende herhuisvesting van de bewoners van het Doelencomplex zijn in totaal vier locaties aangewezen, waarvan minimaal 58 woningen binnen de Singels vallen. Als de locatie Stadsbouwhuis afvalt, kan met de twee resterende locaties binnen de Singels niet aan de minimaal 58 woningen worden voldaan.

Verkeer en parkeren
Op de totale gebiedsontwikkeling zit een onrendabele top. Het college heeft hiervoor een taakstellend maximum meegegeven. In het huidige voorliggende plan (sloop- nieuwbouw) wordt dit maximum volledig gebruikt. Wat betreft parkeren zijn daarmee twee zaken van belang. Ten eerste zijn in het voorliggende plan (halfverdiepte) parkeergarages voor bewoners voorzien voor

zowel auto- als het fietsparkeren. Deze parkeervoorzieningen zijn ruimtelijk niet, of tegen exorbitante kosten in een ondergrondse parkeergarage elders in het Energiepark te realiseren. Dit zou niet onder het Stadsbouwhuis met hetzelfde aantal parkeerplekken kunnen wanneer het Stadsbouwhuis behouden zou blijven. Ten tweede is het zo dat de gemeente weliswaar een norm van 0 autoparkeerplaatsen per woning toestaat, dat betekent dat deze autoparkeerplaatsen niet persé gerealiseerd hoeven te worden, maar het fietsparkeren blijft dan een obstakel omdat de fietsparkeervoorzieningen uit het zicht gerealiseerd moeten worden conform het nieuwe parkeerbeleid. Er zijn echter zorgen vanuit omwonenden op het moment dat er geen autoparkeren gerealiseerd wordt omdat dit resulteert in een hogere parkeerdruk in het omliggende gebied. Daarnaast resulteert dit ook in woningen met een lagere marktwaarde door het ontbreken van een parkeerplek, hetgeen leidt tot een verslechtering van de businesscase. Deze situatie past niet binnen de eis om binnen het maximaal taakstellend tekort te blijven voor de gehele gebiedsontwikkeling. Zoals gezegd zou deze verslechtering betekenen dat de businesscase uitkomt boven het maximaal taakstellend tekort.

Financiën
Ten aanzien van het aspect financiën heeft de raad het college verzocht om te streven naar een zo klein mogelijk financieel tekort. Zowel de variant sloop – nieuwbouw als de variant behoud, dragen in meer of mindere mate bij aan het verhogen van het tekort.
Vanuit financieel perspectief is het voorts van belang te benadrukken dat de Stadsbouwhuislocatie samen met de locatie Langegracht 70 (PLNT/Sleutelsgebouw), de twee locaties zijn, waar optimalisaties behaald kunnen worden (in het geval van sloop-nieuwbouw) in het totale resultaat van de Gebiedsontwikkeling Energiepark. Gelet op het voorgaande is gekozen voor het scenario dat leidt tot een zo klein mogelijk financieel tekort. Ook het toevoegen van 20% woningen voor starters zoals gewenst door de gemeenteraad kan hier mogelijk gemaakt worden omdat de belegger voldoende nieuwbouwvolume kan realiseren.

Duurzaamheid
Het thema duurzaamheid is van groot belang voor het college. Het scenario sloop-nieuwbouw biedt de meeste mogelijkheid om op het aspect duurzaamheid ambitieus te zijn. De ambitie in het ontwikkelplan is om de woningen conform BENG 3 = 100% te ontwikkelen (100% hernieuwbare energie). Wat betreft circulariteit geldt dat het scenario ‘behoud’ het minste van de modellen scoort. Het hergebruik van de materialen weegt niet op tegen het minder efficiënte energiegebruik gedurende de levensloop van het gebouw. Bovendien wordt er in het Energiepark zoveel mogelijk bio-based (waar mogelijk bijvoorbeeld hout i.p.v. beton) gebouwd en hergebruikte materialen toegepast (onder andere circulair slopen), te besparen op grondstoffen, grondstofketens te sluiten en te werken met het materialenpaspoort.

Conclusie
Om te komen tot een afweging over het wel of niet toewijzen van de monumentenstatus aan het Stadsbouwhuis weegt het college, naast cultuurhistorie, verschillende aspecten mee. Dit zijn onder ander ruimtelijke, programmatische, verkeers- en duurzaamheidsaspecten. Het college onderkent dat het Stadsbouwhuis cultuurhistorische waarde bezit. Dit blijkt onder meer uit de rapporten van Erfgoed Leiden en Omstreken en het onafhankelijke advies van de Adviescommissie Cultuurhistorie Leiden.
Volgend uit bovenstaande onderbouwing weegt het voorkomen van de negatieve gevolgen voor de beoogde herontwikkeling van het Energiepark bij aanwijzing van het Stadsbouwhuis als monument, zwaarder dan het belang van het behoud van de cultuurhistorische waarde.

Gelet op de onderbouwing in het verzoek van de HVOL, het advies van de ACL, de Gebiedsvisie Energiepark, het verzoek met onderbouwing door Heemschut, en de afwegingen ten aanzien van het project Herontwikkeling Energiepark, zoals hierboven verwoord, wordt besloten om het verzoek van de Historische Vereniging Oud Leiden, als ook het verzoek van Erfgoedvereniging Bond Heemschut af te wijzen en derhalve om het Stadsbouwhuis aan de Langegracht 72, niet aan te wijzen als beschermd gemeentelijk monument. Het toekennen van de monumentenstatus is niet verenigbaar met de gekozen ontwikkeling, waarbij het pand plaats maakt voor nieuwbouw.

3. Toezegging: aanlichten van de schoorsteen: Het college kijkt of de pijp kan worden aangelicht. De raad wordt bericht over de gevolgen en het budget.
    a. Deze toezegging is afgehandeld door de brief 'Verlichten van de Uniper schoorsteen', op 26 november 2020 verstuurd aan de raadscommissie.

Wensen en bedenkingen

Nadat het college besloot 'tot het voornemen tot een enkelvoudig onderhandse selectie van het consortium van de marktpartijen Bouwfonds Property Development, Steenvlinder en de MeyerBergman Erfgoed Groep in nauwe samenwerking met het burgerinitiatief Nieuw Leids Bolwerk voor het sluiten van een intentieovereenkomst met als doel om in onderling overleg gedurende zes maanden de haalbaarheid van een samenwerking bij de beoogde gebiedsontwikkeling Energiepark te verkennen.', is een periode van wensen en bedenkingen ingegaan voor uw raad. Er zijn geen wensen of bedenkingen meegegeven. Wel heeft wethouder Spijker de toezegging gedaan om te streven naar een zo laag mogelijke onrendabele top met daarbij een financiële risicoanalyse. Het antwoord op deze toezeggingen vindt u in de vertrouwelijke bijlage bij dit kaderbesluit.

Handelingsperspectief (PvU MO en Intentieovereenkomst)

Bij het collegebesluit 'Handelingsperspectief ten behoeve van de haalbaarheidsfase voor de gebiedsontwikkeling Energiepark' heeft het college het Programma van Uitgangspunten (PvU) voor de Maatschappelijke Opvang (MO) vastgesteld "als basis voor het onderzoek naar een nieuwe maatschappelijke opvang binnen de grenzen van het project Energiepark". In het PvU staat daarover: "In de gebiedsvisie wordt uitgegaan van een locatie in het bouwblok op de hoek Reinevesteeg/Langegracht, tegenover het politiebureau. Nader onderzoek in de haalbaarheidsfase moet uitwijzen of deze locatie inderdaad passend is gezien het Programma van Uitgangspunten en de ontwikkelingen elders in het projectgebied."

Daarnaast werd door het college besloten om de haalbaarheid en wenselijkheid van de uitvoering van de Gebiedsvisie te onderzoeken samen met een selectie van marktpartijen en het NLB. Hiertoe is een Intentieovereenkomst (IOK) gesloten in juli 2020. Doel hiervan is, zoals beschreven in artikel 2.1 van de IOK:
"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."
Op 17 februari j.l. heeft de Stuurgroep Energiepark conform artikel 8.1 van de IOK het Ontwikkelplan vastgesteld en een niet-bindend advies (beslisdocument) aan de Partijen opgesteld met betrekking tot de haalbaarheid en wenselijkheid van het project en een samenwerking tussen de Gemeente en de Initiatiefnemers van de uitvoering van het Project'.

Het betreffende advies luidt: “Alle partijen uit de IOK achten het Ontwikkelplan haalbaar en wenselijk met inachtneming van (onderstaande) besluiten en hebben vertrouwen in een voortzetting van de samenwerking voor de uitvoering van het Ontwikkelplan. Deze samenwerking wordt in aanloop naar de op te stellen Samenwerkingsovereenkomst nader uitgewerkt en ingevuld.”

Keuze voor ontwikkelscenario Stadsbouwhuis
In juli 2020 heeft het college besloten: “op basis van de bijlage ‘overwegingen scenario’s herontwikkeling locatie Stadsbouwhuis – Energiepark’ te kiezen voor het scenario, waarin het Stadsbouwhuis gesloopt wordt en plaatsmaakt voor nieuwbouw en aan de zijde van het Huigpark, conform de mogelijkheden vanuit de Gebiedsvisie, aanvullend nieuwbouw gerealiseerd wordt en waarbij in een deel van deze nieuwbouw 33 woningen voor een deel van de bewoners van het Doelencomplex gerealiseerd worden;”. Over deze afweging is uw raad middels een collegebrief in juli 2020 geïnformeerd in het kader van de motie ‘Behoud van het Stadsbouwhuis’. Daarnaast is op dat moment besloten, naar aanleiding van de motie ‘Bouwen voor starters in het Energiepark’ om te onderzoeken of 20% van de woningen voor starters gerealiseerd kunnen worden, om op basis van de uitgevoerde verkenning, daadwerkelijk 20% van de woningen te realiseren voor starters.

Besluiten Plankosten
In de periode vanaf de Projectopdracht eind 2018 is aanvullend krediet gevraagd voor plankosten. Dit was bedoeld voor extra benodigde participatie inspanningen die zijn verricht, de inzet die het aangaan van een samenwerking met marktpartijen en het NLB heeft gevraagd (resultaat IOK) en daarna het uitvoeren van de haalbaarheidsstudie en het opstellen van een SOK.

Financiële uitgangspunten haalbaarheidsfase en taakstellend tekort

Onderstaande is een samenvatting van de vertrouwelijke financiële bijlage bij dit kaderbesluit. In het besluit ‘Handelingsperspectief ten behoeve van de haalbaarheidsfase voor de gebiedsontwikkeling Energiepark’ is een maximaal taakstellend financieel tekort in deze gebiedsontwikkeling vastgesteld. Dit tekort is gebaseerd op de in het voorjaar van 2020 uitgevoerde actualisatie van de (gemeentelijke) businesscase, die in de vertrouwelijke bijlage van het besluit over de Gebiedsvisie was opgenomen. In deze businesscase werd globaal inzichtelijk gemaakt wat de kosten en opbrengsten in deze gebiedsontwikkeling zijn, inclusief de uitbreiding van het Singelpark. Bij de actualisatie van deze businesscase in het voorjaar van 2020 is het tekort op het deel met betrekking tot de vastgoedontwikkeling toegenomen. Dit was met name het gevolg van de actualisatie van de boekwaarden, civieltechnische kostenramingen, plankosten en opbrengsten van prijspeil 2019 naar 2020, zoals toegelicht in de vertrouwelijke bijlage bij het besluit met betrekking tot het handelingsperspectief voor de haalbaarheidsfase.
Ten opzichte van de businesscase van de gemeente ten tijde van het Handelingsperspectief is nu een flinke verbetering zichtbaar in de residuele grondwaarde (verkoopopbrengst). Dit is voornamelijk het gevolg van het verder uitwerken van de ontwikkelpotentie van de deellocaties, waardoor een beter beeld is ontstaan van het te ontwikkelen volume voor wonen en voorzieningen passend binnen de Gebiedsvisie. Beide volumes zijn in het Ontwikkelplan flink toegenomen, o.a. op de Stadbouwhuislocatie en de locatie Plnt/Sleutels. Daarnaast zijn gedetailleerdere berekeningen gemaakt van opbrengsten en stichtingskosten, waarin met de huidige marktsituatie rekening is gehouden. Ten opzichte van het Handelingsperspectief is daarnaast ook nog een gebouwde parkeervoorziening voor bewoners toegevoegd, waardoor de

opbrengstpotentie van woningen met een parkeerplaats is gestegen. Al met al heeft dit geleid tot een flink hogere residuele grondwaarde.
Daarnaast is het totale tekort in de gebiedsontwikkeling afgenomen doordat:

- De eerder voor deelgebied F (Energiecentrale) opgenomen kosten nu geen onderdeel meer uitmaken van de businesscase. De Energiecentrale zal in de nabije toekomst zijn functie nog niet verliezen en daarom zij deze kosten nu geen onderdeel meer van dit plan.
- De boekwaarde van de panden is aangepast aan de huidige inzichten van het moment dat ze worden ingebracht in het project. Voor de locatie Langegracht 70 (De Sleutels/PLNT) betekent dat een iets langere periode waarin nog kan worden afgeschreven, waardoor de boekwaarde in de huidige berekeningen een stuk lager is.

Ten opzichte van het Handelingsperspectief zijn er echter ook posten die kostenverhogend werken waarbij de belangrijkste zijn:

- De benodigde gemeentelijke plankosten zijn toegenomen ten opzichte van het Handelingsperspectief.
- Er wordt nu rekening gehouden met overdrachtsbelasting bij de levering van gronden en opstallen.
- Zoals verwoord in het hoofdstuk Organisatie in het Kaderbesluit, zal er invulling gegeven worden aan Gebiedsmanagement. Kosten hiervoor waren eerder niet (specifiek) opgenomen.
- Onderdeel van de ontwikkeling op de locatie Langegracht 70 (De Sleutels/PLNT) is de realisatie van een voorziening voor Maatschappelijke Opvang. In de huidige berekeningen is sprake van een tekort in de businesscase van de toekomstige eigenaar van deze voorziening, als gevolg van de relatief hoge stichtingskosten in relatie tot de huurinkomsten die verhuur aan een organisatie voor Maatschappelijke Opvang oplevert. Voorgesteld wordt een gemaximeerde bijdrage uit het project Energiepark te doen om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Alle optimalisaties en kostenverhogende posten leiden uiteindelijk tot een gelijk tekort voor de gebiedsontwikkeling als ten tijde van het Handelingsperspectief. Zie voor een gedetailleerde toelichting de vertrouwelijke financiële bijlage bij dit Kaderbesluit.

Het derde en laatste kaderstellende besluit dat aan u als Raad wordt voorgelegd is het Bestemmingsplan.

Samenvattende beschrijving Ontwikkelplan Energiepark

Het Ontwikkelplan ‘Energiepark, Samen maken we de buurt’, schetst een samenhangend toekomstbeeld voor de diverse ontwikkelingen en vertaalt deze naar concrete ontwikkelkaders ten behoeve van de verdere uitwerking per deelgebied. Ook geeft het belanghebbenden in en rond het gebied duidelijkheid over de gewenste ruimtelijke en programmatische uitgangspunten in de toekomst. Het Ontwikkelplan vormt de grondslag voor de verdere planologische uitwerking en samenwerking met marktpartijen en bewonersvertegenwoordiging in een SOK. Het Ontwikkelplan is, op een viertal punten na, uitgewerkt conform het door u vastgestelde inhoudelijke kader (Gebiedsvisie). Deze afwijkingen op de gebiedsvisie worden aan het eind van dit hoofdstuk benoemd en komen terug als aan u gevraagd besluit.

<u>Kracht en identiteit van het gebied</u>
In hoofdstuk 4 van het Ontwikkelplan Energiepark staan de kracht en identiteit van het gebied uitgebreid beschreven. De belangrijkste elementen hiervan zijn:

- Industrieel erfgoed; De identiteit van het Energiepark wordt sterk gekenmerkt door haar industriële verleden. Door het programmeren van deze gebouwen wordt bijgedragen aan toegankelijkheid en het creëren van een tastbare beleving, doordat bezoekers dichtbij of in de gebouwen kunnen verblijven.
- Singelpark; De ambitie is, om het groen in het Energiepark van de uiteindelijke toekomst, te laten verworden tot een, verbonden en openbaar toegankelijk stadspark dat een ontbrekende schakel invult van het Singelpark. Zo ontstaat er één aangesloten groene omzoming van de binnenstad.
- Maresingel; De zeventiende-eeuwse Maresingel brengt een bijzondere kwaliteit mee voor dit stukje stad. Het is een plek waar mensen wandelen, varen en verblijven tijdens warme dagen.
- Langegracht; De Langegracht, een in 1964 gedempte Leidse gracht met een rijke diversiteit aan gebouwen uit verschillende tijdlagen, vormt de belangrijkste toegangsweg voor fietsen en auto's van en naar het Energiepark.
- Diversiteit in functie, architectuur en vorm; Het Energiepark is altijd al een gebied dat een eigen en diverse identiteit kent. Door de tijd heen ontstond er een grote diversiteit aan vorm, programmering, functies en architectuur. Deze diversiteit, in samenspel met de menselijke maat, biedt een mooie basis voor een narratief dat zowel ruimtelijk als programmatisch wordt voortgezet in de wijze waarop wonen, werken, verblijven en leren wordt vormgegeven in het Energiepark.
- Historie; Het Energiepark en omgeving is een plek met een rijke gelaagdheid in geschiedenis. Het gebied staat sinds 1845 in het teken van energie en industriële productie. In de loop van de jaren na 1845 is het energieterrein verder bebouwd, waardoor het als ensemble een duidelijk samenhangend geheel werd, zowel architectonisch als ook in functie. Het gebied en de locatie (vooral aan Langegracht) is – op de Energiecentrale na – woning voor woning gebouwd volgens de 'kleine korrel' en functiemenging zoals dat tot aan de Tweede Wereldoorlog gebruikelijk was. Na de Tweede Wereldoorlog is een groot deel van deze bebouwing aan de Langegracht gesloopt en vervangen door nieuwbouw volgens de 'grote korrel' – net als de Energiecentrale.

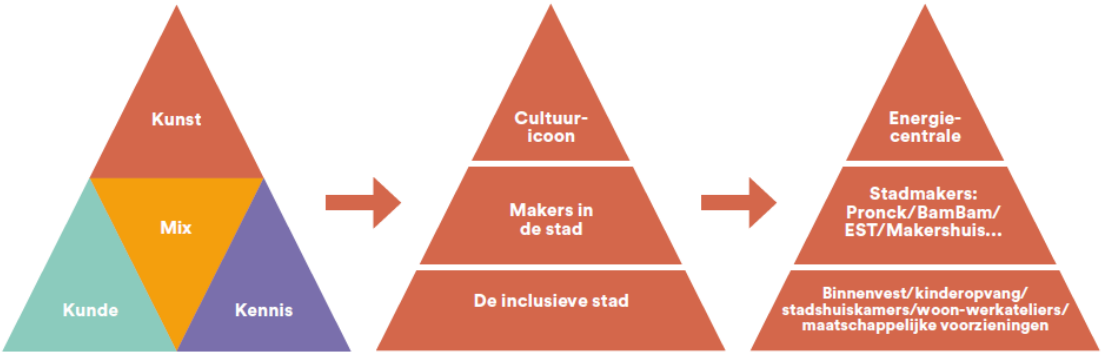
<u>Beloften voor de ontwikkeling</u>
In hoofdstuk 5 van het Ontwikkelplan Energiepark staan de beloften voor de ontwikkeling, die als zodanig uit het veronderstelde programma in de Gebiedsvisie zijn overgenomen beschreven. Dit zijn:
- Een nieuw stadspark dat toegevoegd wordt aan het Singelpark
- Een stuk stad waar historie en erfgoed identiteitsbepalend is
- Een plek van en voor Leidse cultuur in een levendige mix van wonen, werken, leren en recreëren, in een context met de Energiecentrale als cultureel icoon
- Een diverse en inclusieve stadswijk
- Een gezonde en duurzame wijk

<u>Gebiedsconcept</u>
In hoofdstuk 6 van het Ontwikkelplan Energiepark staat het gebiedsconcept uitgebreid beschreven. De belangrijkste elementen hiervan zijn:
- Visie
    - Het Singelpark als langste park van Nederland is een lang gekoesterde wens. Het openblijven van de Energiecentrale geeft een andere wending aan het concreet maken van deze wens. Het streven is om op de middellange termijn de parkdelen links en rechts van de Energiecentrale te verbinden middels een verbinding buitenom

langs Uniper. Op de langere termijn worden via het huidige terrein van Uniper de parkdelen met elkaar verbonden.
    - Zo ontstaat een gezonde stadswijk met een hoofdrol in de gebiedsidentiteit voor het industrieel erfgoed en het Singelpark, met een onderscheidende stedelijke programmamix, dat met een cultuuraccent en in samenspel met alle aanwezige functies zorgt voor een energiek stukje stad met de juiste balans tussen rust en reuring.
- Kernwaarden
    - De kernwaarden die het beste vertellen waarom het Energiepark is wat het wil zijn en zal worden, zijn: Energiek, Verbonden en Gezond. Deze kernwaarden geven richting aan de ideeën en plannen voor het Energiepark en daarmee aan de fysieke en programmatische uitwerking.
- Doelgroepen en programma
    - Bewoners die straks in het Energiepark komen wonen evenals zij die nu in de omgeving hun huis hebben staan, zijn sterk gehecht aan het leven in de stad en alles wat de stad te bieden heeft. Deze doelgroepen zijn niet onderscheidend in leeftijd, portemonnee of gezinssamenstelling, zij:
        - waarderen de nabijheid van voorzieningen zoals cultuur, horeca en winkels op steenworp afstand in het centrum;
        - passen bij het (culturele) profiel van het Energiepark;
        - hebben de wens tot ontmoeten en gezamenlijk (be)leven en organiseren;
        - zijn gericht op collectief en delen;
        - zijn divers en uiteenlopend;
        - hebben een duurzame mobiliteitsbehoefte en -profiel;
        - werken in Leiden of in omliggende steden, gemakkelijk te bereiken met het openbaar vervoer.
        - Wonen aan het Singelpark
    - In het Energiepark komt een rijke diversiteit aan woningtypen en een betaalbaar woonprogramma (> 65%) bestaande uit sociale woningbouw (35%) en middeldure huur en koop (40%). Daarbij is 20% van het woonprogramma gericht op starters op de Leidse woningmarkt.
- Cultuur
    - Kennis, kunde en kunst als cultuurdragers; De stad Leiden heeft als zesde cultuurstad van Nederland van oudsher een rijke voedingsbodem voor talent door de vele onderwijsinstituten die de stad en regio rijk zijn. Voor de toekomst van de stad is het van belang dit talent blijvend aan de stad te binden. Leiden mist plekken waar je kan leren door te doen en door je handen uit de mouwen te steken. Het Energiepark wordt een van de plekken waar dat mogelijk is door de combinatie van functies de drie cultuurdragers, kennis, kunde en kunst. Zie voor een schematische weergave de afbeelding hieronder.
    - De ambitie is om het Energiepark onderdeel te laten worden van het culturele hart van de stad, het Cultuurkwartier, en dit zodoende uit te breiden. Er wordt nadrukkelijk aansluiting gezocht bij het bestaande en bij die elementen die het Leidse cultuuraanbod verrijken.
    - Door kunst, kennis en kunde op deze drie niveaus, Cultuuricoon, Makers in de stad en De inclusieve stad, te programmeren ontstaat de “vonk” van het cultuurprogramma in het Energiepark en de partijen die het samen maken. Dit vraagt ook de inzet van een gedreven adviseur gebiedsmanagement die het cultuurprogramma uitwerkt en uitvoert. Deze persoon inspireert, enthousiasmeert,

verbindt en staat midden in het Leidse cultuurnetwerk. Er wordt ingezet op maximale flexibiliteit, wat in 2021 logisch lijkt, hoeft dat in 2022 al niet meer te zijn. Inzet voor het Energiepark is om het begrip cultuur een brede betekenis te geven: kennis, kunde en kunst en juist vervlechting zoeken tussen maatschappelijk, commercie en cultuur.

- Cultuuricoon; De Energiecentrale verliest op termijn zijn huidige functie, hoe en wanneer laat zich nog moeilijk voorspellen. In de tussentijd wordt de Energiecentrale wel bij de ontwikkeling betrokken door bijvoorbeeld te onderzoeken of de gevels bij de gebiedsidentiteit betrokken kunnen worden en een verbinding langs de Singel om de verschillende delen van het Singelpark met elkaar te verbinden.
- Makers van de stad; In het niet-wonen-programma zoeken we aansluiting bij het DNA van de stad en dit deel van de binnenstad. In het Energiepark zijn ondernemers die er al langere tijd ondernemen en nieuwe ondernemers die hier graag willen landen en de ambitie hebben hier voor langere tijd vorm te geven en bij te dragen aan het Energiepark. Hierbij zijn belangrijke partners: Est/ Leiden Art Hub, dat een ambitieus plan heeft voor Papegaaisbolwerk 18-20 (zie beschrijving onder Deelgebied B), PLNT, een broedplaats waar innovatie en ondernemerschap van Leidenaren wordt aangejaagd, en ook heel nadrukkelijk, Bambam en Pronck, een steenhouwerij en een brouwerij. Twee goedlopende ondernemingen die al jaren zijn gehuisvest in de voormalige Vuilverbranding en die willen investeren in dit gebouw. Naast uitbreiding van de bedrijfsvoering willen zij publieksfuncties toevoegen, zoals een restaurant met terras om het Ambachtsplein verder te laden.
- Inclusieve stad; sociaalmaatschappelijke functies die stadsleven en ‘stadscultuur’ bepalen. Het begrip inclusief – dus voor eenieder – staat daarbij centraal. Dit is en mag een brede mix zijn van functies.



Landschappelijke uitwerking

In hoofdstuk 7 van het Ontwikkelplan Energiepark staat de landschappelijke uitwerking met als basis een visie op de parkdelen uitgebreid beschreven. De belangrijkste elementen hiervan zijn:

- Iedereen is welkom; De landschappelijke invulling van het Energiepark moet mensen verleiden om naar het gebied te komen, er te verblijven en elkaar te ontmoeten. Iedereen ziet elkaar als ‘partner’ in de samenleving. De thematisering van het park gaat uit van een sfeer van rust en kleinschalige ontmoeting, cultuur en ambacht, actieve interactie en het leggen van verbindingen, beweging en (groep)sport.
- Van stenig naar groen en blauw; In het voorstel transformeert het park van stenig naar groen, met groene overgangszones van park naar stad. Deze identiteit vormt een kwalitatieve bijdrage binnen de context van het Singelpark, rekening houdend met de wensen van

bewoners en andere stakeholders, maar vertaalt ook de specifieke lokale identiteit en het verhaal van het Energiepark. Het groene karakter van de wijk wordt versterkt, biodiversiteit vergroot en fauna en flora beschermd. En ook naar blauw: Met het water van de Maresingel maken we een klimaat adaptieve ecologische buurt met een hoog waterbergend vermogen en zo weinig mogelijk hittestress.

- Openbare ruimte; De leefwereld die in het Energiepark en omgeving tot stand komt, krijgt een maximale diversiteit en rijkdom, in landschap, ecologie, vormgeving en programmering. De openbare ruimte zal inhoudelijk moeten voldoen aan de gemeentelijke kaders op dit gebied, te weten de Kadernota en Handboek kwaliteit openbare ruimte en het Beelkwaliteitsplan Singelpark. Om hiertoe te komen wordt het proces Ontwikkelen, Inrichten, Beheren gevolgd.
- Toegankelijkheid, verbinding tussen parken en verwijderen Dam Maresingel; Het in functie blijven van de Energiecentrale bemoeilijkt de verbinding tussen het Energiepark en het Huigpark. Uitgangspunt blijft dat de verbinding er komt. Op de middellange termijn middels een verbinding buitenom en op de langere termijn via een verbinding over het huidige Uniper terrein. In de verder planuitwerking zal hier nadrukkelijk aandacht voor zijn. Ditzelfde geldt ook voor de dam in de Maresingel. Op de middellange termijn is weghalen niet aan de orde. Op de langere termijn wordt met het weghalen van de dam een vrije doorvaart gerealiseerd om het ‘rondje singels’ te kunnen maken en ook vanuit historische context (vrije ligging Papegaaisbolwerk) is het weghalen van de dam gegrond. Verdere studie zal hierop plaatsvinden omdat het een complex vraagstuk is, ook gezien andere kaders zoals beschermd stadsgezicht en het feit dat de noord-zuid fietsroute een hoofdfietsroute is.
- Huigpark: In de in het Ontwikkelplan opgenomen visie op de parkdelen is ook invulling aan het Huigpark gegeven. Deze visie op het Huigpark is echter geen onderdeel van dit kaderbesluit omdat dit buiten de scope van de gebiedsontwikkeling Energiepark valt. Hierdoor worden nu dan ook geen besluiten genomen over aanpassingen aan het Huigpark.
- Papegaaisbolwerk; Het Papegaaisbolwerk met haar bijzondere industriële bebouwing krijgt een programmering van kunst, cultuur en lichte horeca.
- Energiecentrale; In de uiteindelijke situatie is het wensbeeld dat ook de huidige centrale op termijn onderdeel wordt van de (programmatische) invulling van het Energiepark. Momenteel is onzeker hoe lang de Energiecentrale nog in bedrijf blijft. In de planning uitvoering Ontwikkelplan is als uitgangspunt genomen dat de Energiecentrale aanwezig blijft. Daarnaast worden in het plan globale ambities geformuleerd voor het geval de Energiecentrale verdwijnt. De opgave gedurende de looptijd van de ontwikkeling is om het gebouw fysiek, visueel en programmatisch beter contact te laten maken met de omgeving.
- Warmterotonde; Als onderdeel van de warmterotonde wordt er ruimte gereserveerd voor een halfverdiept pompstation in het Energiepark dat als parkelement wordt vormgegeven.
- Loods C; Om de ruimte van het park te maximaliseren wordt het bestaande gebouw voor Nieuwe Energie, Loods C, gesloopt zodat ruimte aan het park wordt toegevoegd en de gevel van de Nieuwe Energie geopend kan worden.

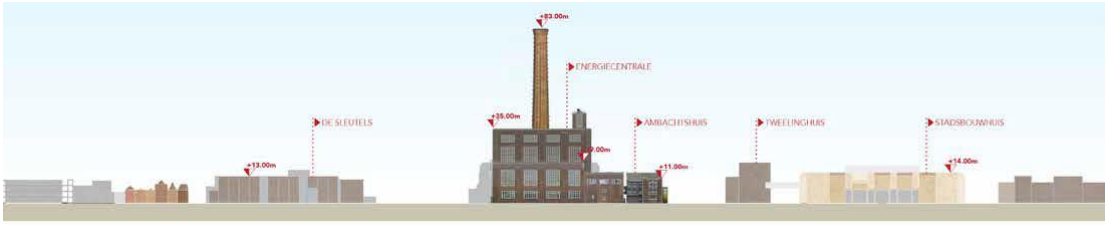
<u>Stedenbouwkundige uitwerking</u>

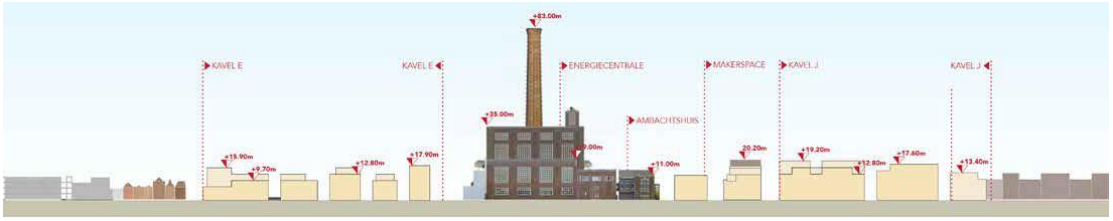
In hoofdstuk 8 van het Ontwikkelplan Energiepark staat de stedenbouwkundige uitwerking uitgebreid beschreven. De belangrijkste elementen hiervan zijn:

- Stedenbouwkundige uitgangspunten; Het gebied wordt in twee delen ontwikkeld: ten noorden van de (denkbeeldig) doorgetrokken 3e Binnenvestgracht, het groene stadspark, ten oosten en ten westen van de energiecentrale en ten zuiden van deze historische lijn de gebouwen, waarbij de ontmoeting van beide delen verspringend en gevarieerd wordt vormgegeven. Door de ‘kleine korrel’ en de verticale geleding ontstaat een positieve en herkenbare leefomgeving. Er wordt op verschillende manieren gezorgd voor ‘zachte’ verbindingen tussen de gebouwen

en het park. Door gebouwen te laten verspringen ontstaat een ‘rafelrand’ aan de parkzijde, waardoor het ‘groen’ en het ‘rood’ in elkaar grijpen en in elkaar overgaan.

- Energiepad; Het Energiepad is onderdeel van de Singelparkroute en vormt de oost-westverbinding in het gebied. Het pad loopt van de nieuwe entree aan de 3e Binnenvestgracht als een ‘esplanade’ door het Energiepark, buitenom langs de Energiecentrale en via het Ambachtsplein naar het Huigpark. Het is een ruimtelijke drager die het historisch erfgoed, de industriële identiteitsdragers en de parken met elkaar verbindt.
- Wonen; Het Energiepark voorziet in een mix aan woningtypen die hoort bij een compacte binnenstad. De binnenstadstraatjes hebben een intiem en groen karakter, zijn autoluw en we beperken de privébuitenruimte. Dit alles zorgt ervoor dat bewoners de openbare ruimte als buitenruimte gaan gebruiken. Binnen het Energiepark zijn twee gebieden die hoofdzakelijk bestaan uit woningbouw, namelijk ter plaatse van het huidige Stadsbouwhuis (Langegracht 72) en van het PLNT/Sleutelsgebouw (Langegracht 70/70A). In maat en schaal haalt het stedenbouwkundig ontwerp inspiratie uit de historische binnenstad van Leiden met zijn fijnmazige netwerk van grachten, straten en binnenhoven.
- Ambachtsplein; Het Ambachtsplein is een belangrijke plek in het gebied. Het is dé dynamische plek van ontmoeting, kleinschalige evenementen en expositie van ambachten (traditioneel, maar ook de moderne ‘makers’) en producten. Het plein is het ‘kloppend hart’ van het gebied waar de reeds gevestigde steenhouwerij Bambam en brouwerij Pronck een interactief podium kunnen bieden met een terras waar bezoekers het Pronck-biertje kunnen proeven. Ook de specifieke nieuwbouw (het ‘Makershuis’) rond en op het plein zal worden geprogrammeerd voor ambachten en maakruimtes.





- Aanzicht Langegracht; Het aanzicht van het gebied vanaf de Langegracht vertoont in zijn huidige verschijning weinig samenhang (zie bovenste van de twee afbeeldingen hierboven). De ritmiek in de bebouwing wordt bepaald door zeven nieuwe dwarsstraatjes die vanuit de Langegracht een doorkijkje bieden naar het park en aansluiten op het Energiepad. Hiermee wordt de historische stadsstructuur en het oorspronkelijke verloop van de 3de Binnenvestgracht hersteld (zie onderste van de twee afbeeldingen hierboven). Het park zal straks te ervaren zijn vanaf de Langegracht.

- Relatie met het park; Thema's als natuur-inclusief bouwen, passende ecosystemen en een zo groot mogelijke biodiversiteit, dienen als uitgangspunt voor de inrichting. Het groen loopt zoveel mogelijk door tot aan de grens van de woongebouwen; aan de gevels aan de parkzijde klimt het groen verder omhoog. De gebouwen worden op deze manier onderdeel van de parkbeleving. Inrichting vindt plaats cf. Beeldkwaliteitsplan Singelpark.
- Handhaving sociale veiligheid; In een convenant zullen gemeente, OCE en Gebiedsraad afspraken vastleggen over het beheer van de openbare ruimte en de handhaving van de sociale veiligheid in het gehele gebied. Ook worden specifieke afspraken vastgelegd tussen alle betrokken stakeholders voor het handhaven van de sociale veiligheid rond het nieuwe gebouw van de maatschappelijke opvang.
- Informele leefstraatjes; De identiteit van de plek is die van een compacte binnenstadse woonbuurt met informele leefstraatjes en collectieve tuinen. De tussenstraten zijn zoveel mogelijk autoluw en kunnen als groene verblijfsplek worden ingericht. De autovrije straten in Nieuw Leyden zijn hiervoor een goed voorbeeld.

<u>Mobiliteit (en parkeren)</u>
In hoofdstuk 9 van het Ontwikkelplan Energiepark staat mobiliteit uitgebreid beschreven. De belangrijkste elementen hiervan zijn:
- Beweging staat voorop; In het Energiepark staat het bevorderen van lichamelijke beweging voorop: in een logische ontsluitingsstructuur kan gewandeld of gefietst worden door een prettige omgeving over paden langs groen en ontspanning. Auto's houden we zoveel mogelijk uit het gebied en uit het zicht – er komen korte ontsluitingswegen naar de parkeervoorzieningen.
- Voetgangersbrug; Voor de verbinding van het Energiepark met de Maresingel en Groenoord Zuid is in voorliggend plan een voetgangersbrug voorzien, zoals de gebiedsvisie voorstelt. Het uitgangspunt is dat deze brug niet toegankelijk is voor fietsers maar wel voor minder-validen.
- Mobiliteit en parkeren; Voor het Energiepark zijn wij op zoek gegaan naar passende oplossing voor het parkeerprogramma met oog op het toekomstig programma en rekening houdend met de gebiedsvisie en andere vastgestelde verkeerskundige kaders zoals de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020-2030. De voorliggende plannen zijn besproken tegen de achtergrond van de Agenda Autoluwe Binnenstad die recent is vastgesteld. De relatie met de Agenda Autoluwe binnenstad en het verwijderen van diverse parkeerplekken in de binnenstad zorgt voor een grote opgave om die projecten en het Energiepark blijvend te monitoren. Bestuurlijk is afgesproken dat er voldoende mogelijkheden zijn om in het Energiepark te faseren en eventueel tijdelijke parkeervoorzieningen te realiseren of parkeervoorzieningen langer te handhaven. In de nog vorm te geven Regietafel parkeren worden de maatregelen en projecten gemonitord. De financiële belangen rond de potentieel verminderde opbrengsten van parkeren zijn bij de Agenda Autoluwe binnenstad meegewogen. We blijven dit monitoren binnen de Parkeerexploitatie. Voor nu geen aanleiding om nadere voorzorgsmaatregelen te nemen.
- Dit gebeurt ten aanzien van het bepalen van het aantal bestaande openbare parkeerplaatsen in het gebied dat zal worden verwijderd. Dit geeft een stevige opgave voor het vervolg van dit project, zie ook de paragraaf onder dit hoofdstuk'. Ook dienen daarbij de gevolgen voor de gemeentelijke parkeerexploitatie in het oog te worden gehouden (zie ook opmerking hierboven). Mindervalide bewoners krijgen een eigen parkeerplaats op kenteken in de woongebouwen, terwijl mindervalide bezoekers specifieke parkeerplaatsen in de openbare

ruimte kunnen gebruiken, binnen de geldende maximale loopafstanden volgens het parkeerbeleid van de gemeente Leiden.

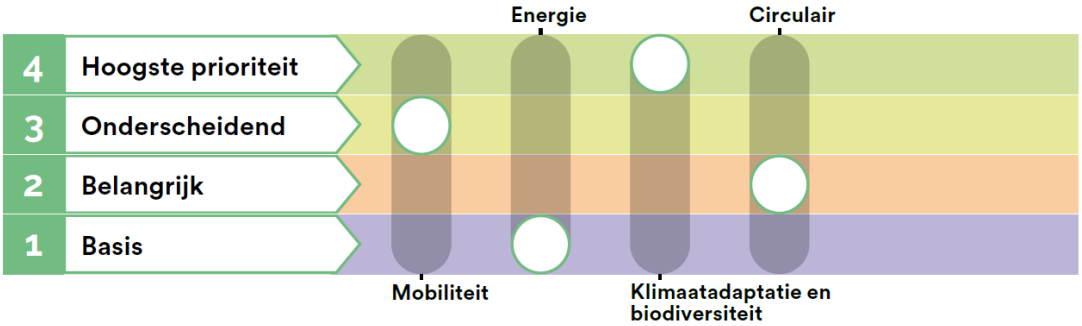
- Bewonersparkeren; Bewoners krijgen geen gemeentelijke parkeervergunningen voor parkeren in de openbare ruimte en dienen te parkeren op eigen parkeerplaatsen. Het beoogd woonprogramma en de toekomstige doelgroepen vragen echter om mobiliteit waarin we voorzien met deelauto's en daarbij een passend parkeerprogramma. Deze parkeerplaatsen zijn altijd uit het zicht onttrokken (halfverdiept en maaiveld met een dek onder deellocaties Stadsbouwhuis en PLNT/ Sleutels). Vooralsnog gaat het Consortium uit van 0,3 p.p. per woning. Dit aantal zal altijd bezien worden in relatie tot de Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020-2030. Dit wordt nader uitgewerkt in het vervolg.
- Bezoekersparkeren in de omgeving; Bezoekers worden geïnformeerd en met bewegwijzering zoveel mogelijk begeleid naar de Lammermarktparkeergarage en de commerciële parkeergarage aan de Langegracht of andere parkeervoorzieningen in Leiden. Daarnaast zullen er gedurende de gebiedsontwikkeling openbare parkeerplaatsen verdwijnen uit het gebied. De opgave is zodanig te faseren dat tot 2025 het aantal openbare parkeerplaatsen dat vervalt minimaal is, afstemming met Agenda Autoluw zal voortdurend plaatsvinden. Het gaat hier met name om de huidige 19 parkeerplaatsen ter plekke van de Stadsbouwhuislocatie (waar nu 4 grondgebonden woningen zonder tuin en met dakterras zijn geprojecteerd) en 56 parkeerplaatsen ter plekke van het Ambachtsplein. De verwachting is dat tot 2025 maximaal 15 parkeerplaatsen zullen vervallen ter plekke van het Ambachtsplein om daar het Makershuis te kunnen realiseren en dat de andere openbare parkeerplekken tot 2025 in het gebied kunnen worden behouden. Hierbij dienen ook de gevolgen voor de gemeentelijke parkeerexploitatie in het oog te worden gehouden.
- Fietsparkeren; Binnen het Energiepark is veel ruimte voor de fiets. De hoofdfietsroute gaat langs de Langegracht en van de Langegracht over de dam richting Nieuw Leyden. De aantallen en kwaliteitseisen voor het fietsparkeren (bewoners en bezoekers) worden getoetst aan de hand van de 'Beleidsregels Parkeernomen Leiden 2020'. Voor bewoners worden inpandige, hoogwaardig vormgegeven fietsenstallingen gerealiseerd. Bezoekersfietsparkeren zal eveneens conform de vastgestelde Beleidsregels Parkeernormen Leiden 2020-2030 worden voorzien. Daarnaast worden bezoekers aangemoedigd te wandelen of te fietsen naar het Energiepark. Dit betekent dat de stallingen decentraal worden ingericht, dichtbij de entrees van de voorzieningen. Bij evenementen met veel bezoekers en grote aantallen fietsen worden tijdelijk extra fietsvoorzieningen op geschikte plaatsen bijgeplaatst.
- Laden & lossen en duurzame stadslogistiek; Op strategische plekken is het gebied toegankelijk voor onderhoudsvoertuigen voor bijvoorbeeld de Energiecentrale, warmterotonden en calamiteitenverkeer. Langs de Langegracht is ruimte gereserveerd om veilig te kunnen laden en lossen. Deze voorziene locatie valt buiten het plangebied en wordt nader worden onderzocht en waar mogelijk ingepast in het plangebied. Hetzelfde geldt voor de opslag van afval en het inzamelen hiervan. Voor functies aan de noordzijde van het park zal nagegaan worden waar laden en lossen mogelijk kan plaatsvinden langs de Maresingel. In de Leidse binnenstad geldt per 2025 een zero-emissiezone voor stadslogistiek. Het Energiepark valt hierbinnen maar gaat een stap verder dan de Leidse ambities door de vervoersbewegingen niet alleen te verduurzamen, maar ook te voorkomen. Wij gaan daarom in een volgende fase in gesprek met early adapters in de logistieke sector om samen met hen te verkennen wat de mogelijkheden zijn.

<u>Naar een duurzaam en gezond Energiepark</u>

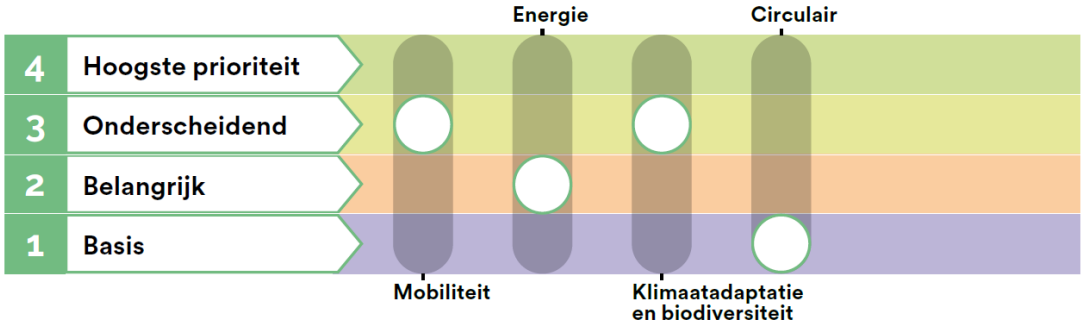
In hoofdstuk 10 van het Ontwikkelplan Energiepark staan duurzaamheid en gezondheid uitgebreid beschreven. Het invullen van duurzaamheid in de ontwikkeling van het Energiepark

kent twee bepalende onderdelen: de gebouwen en de openbare ruimte, hiervoor zijn twee prioriteitenmixen voor duurzaamheid opgesteld, te zien in onderstaande figuren; één voor de openbare ruimte en één voor de gebouwen. Hierin staat het comfort en gezondheid van de eindgebruiker centraal en de thema's mobiliteit en klimaatadaptatie en biodiversiteit krijgen de hoogste prioriteit.

Prioriteitenmix gebouwen



Prioriteitenmix openbare ruimte



- Klimaatadaptatie en biodiversiteit; Energiepark Leiden is een van de weinige groene, open plekken in het dichtbebouwde stadscentrum. Daarmee ligt er een enorme potentie om het park koel in te richten, en zo een welkome verkoelende plek aan stadsbewoners en bezoekers tijdens hittegolven te bieden. Hetzelfde geldt voor de biodiversiteit: door maatregelen in het park en de gebouwen faciliteren wij dat planten en diersoorten zich ontwikkelen. Verder laat de stresstest zien dat er in en om het gebied wateroverlast kan worden ervaren bij extreme neerslag. Wateroverlast wordt aangepakt in samenhang met droogtebestrijding, na berging wordt het regenwater vastgehouden in het gebied voor later gebruik. Dat is duurzaam en levert extra mogelijkheden voor het vergroten van de biodiversiteit.
- Energie en circulariteit; Bij de uitwerking van het energieconcept staat de gezondheid en comfort van de eindgebruiker centraal. Daarnaast wordt in het energieconcept optimaal gebruikgemaakt van beschikbare efficiënte lokale energiebronnen. Het concept dat we willen nastreven is een collectief energiesysteem waarmee duurzame warmte- en koudebronnen optimaal kunnen worden ontsloten en beter kan worden geborgd dat energieprestaties gedurende het gebruik ook daadwerkelijk worden behaald. Voordelen van een collectief systeem zijn: duurzame warmte en koude, leveringszekerheid en beperkt ruimtegebruik van installaties met name in de woning. Het is nodig om deze oplossing in het vervolgtraject verder te verkennen op bijvoorbeeld toepasbaarheid van de BENG-norm (bijna energieneutrale gebouwen). Alle daken worden zoveel als mogelijk benut voor het opwekken van hernieuwbare energie met zonnepanelen, met als ambitie BENG 3=100%. Maar ook zichtbaar groen kan wenselijk zijn op lagere daken voor het accenturen van de overgang van

het park naar het bebouwd gebied. Dit betekent dat ook wordt verkend waar energieopwekking mogelijk gemaakt kan worden naast de nieuwbouw.

- Circulair; Landelijk is er afgesproken dat de Nederlandse economie in 2050 volledig circulair moet zijn. In het Energiepark zetten we ons in om de transitie naar een circulaire economie naar een volgende stap te brengen. Dat doen we door zoveel mogelijk biobased (waar mogelijk bijvoorbeeld hout ipv beton) en hergebruikte materialen toe te passen, te besparen op grondstoffen, afvalstromen terug te brengen, grondstofketens te sluiten en te werken met het materialenpaspoort.

<u>Omgevingsaspecten</u>

In hoofdstuk 11 van het Ontwikkelplan Energiepark staan de omgevingsaspecten uitgebreid beschreven. De belangrijkste elementen hiervan zijn:

- Archeologie; Het gebruik van het terrein als gasfabriek heeft ingrijpende sporen achtergelaten in de bodem. Mochten de grondverstorende werkzaamheden leiden tot aantasting van archeologische waarden, dan worden voorwaarden verbonden aan de vergunning om archeologische resten te beschermen.
- Cultuurhistorie; Het gehele plangebied bevindt zich binnen het beschermd stadsgezicht ‘Leiden binnen de singels’. Hierbinnen heeft een aantal gebouwen een (gemeentelijke) monumentenstatus, voor het Stadsbouwhuis loopt er op dit moment een aanvraag tot aanwijzen als monument. De gebiedsvisie onderscheidt drie historische lagen binnen het gebied: de 17e-eeuwse stadsstructuur; de 19e-eeuwse industriegebouwen; de jaren 70 en 80 van de vorige eeuw (Stadsbouwhuis en PLNT/Sleutelsgebouw). In de uitwerking wordt waar mogelijk de zeventiende-eeuwse stadslaag gerespecteerd of hersteld, zoals het terugbrengen van de 3e Binnenvestgracht in het gebied.
- Bedrijven en milieuzonering; Als gevolg van de aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nader onderzoek is noodzakelijk om na te gaan of en onder welke voorwaarden het gewenste planinitiatief kan worden gerealiseerd. Hierbij is ook de stedenbouwkundige inpassing van belang bijvoorbeeld bij het toepassen van een dove gevel. Voor de uitwerking hiervan gelden dwingende wettelijke grenzen waarbinnen de definitieve uitwerking moet plaatsvinden.
- Luchtkwaliteit; Deze ontwikkeling draagt niet in ‘betekenende mate’ bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarom hoeft er niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden. Verder is in het kader van een goede ruimtelijke ordening gemeten wat de luchtkwaliteit bij de planlocatie is, de grenswaarden worden niet overschreden.
- Geluid; Binnen het plangebied zijn drie belangrijke geluidsbronnen: de Energiecentrale, het (toekomstige) pompstation van de warmterotonde en het verkeer aan de Langegracht. Met name deelgebied E (Langegracht 70) ondervindt hinder van deze geluidsbronnen. Het ontwerp voor de woningen langs de Energiecentrale is hierop aangepast en wordt in de verdere planuitwerking nader uitgewerkt en getoetst. Ook is er in de verdere uitwerking aandacht voor milieuaspecten in alle relevante deelgebieden, de invloed van verkeerslawaai en bedrijfsmatige activiteiten van de overige toe te voegen functies zoals horeca en natuurlijk de cumulatie daarvan.
- Bomen; In de vervolgfase zal een quickscan worden uitgevoerd naar de aanwezige bomen binnen het plangebied. Indien er bomen gekapt moeten worden om het plan te realiseren zullen deze worden verplant of gecompenseerd.
- Overige aspecten; Door de aanwezigheid van de Energiecentrale is er een hoge mate aan kabels en leidingen aanwezig. Bij de inschatting of verleggen qua kosten opweegt tegen de

ontwikkeling zijn aanpassingen gedaan in het stedenbouwkundig- en parkontwerp. In het Stadsbouwhuis en het pand aan de Langegracht 70 is asbest aanwezig. De verwijderingskosten hiervoor worden meegenomen in de te verwachtten sloop- of verbouwbouwkosten. Ten opzichte van de huidige invulling van het gebied wordt geen significante toename van het groepsrisico berekend. Er zijn dan ook geen extra maatregelen voorzien in relatie tot de externe veiligheid.

Deellocaties

In hoofdstuk 12 van het Ontwikkelplan Energiepark staan de deellocaties uitgebreid beschreven. Hieronder ziet u de plankaart met daarin de deelgebieden benoemd.

Deelgebied A: Nieuwe Energie

Zodra op termijn de maatschappelijke opvang is verplaatst naar de Langegracht, ontstaat ruimte voor de vestiging van PLNT. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen aanleiding om aan de vormgeving en het gebruik van het gebouw iets te willen wijzigen. Er is alleen noodzaak om de gesloten kopgevel grenzend aan het park ‘open te maken’ zodat het park op een dynamische manier kan worden afgezoomd en de toekomstige functie van PLNT richting het park kan worden geoptimaliseerd, in overleg met Erfgoed Leiden. Ook wordt voorgesteld om een zelfstandige horecavoorziening toe te wijzen aan de Nieuwe Energie. Dit is in afwijking van de gebiedsvisie, zie ook de paragraaf ‘Afwijkingen van de gebiedsvisie’ hieronder.

Deelgebied B: Papegaaisbolwerk

Het Leidse kunstenaarsechtpaar Guido Winkler en Iemke van Dijk ontwikkelde een ambitieus plan om de gemeentelijke monumenten Papegaaisbolwerk 18 en 20 te transformeren tot ‘Leiden Art Hub’ als belangrijke plek in het Leidse culturele klimaat. Een plek voor debat, dans, performance, theater, beeldende kunst, muziek en laagdrempelige horeca. Leiden Art Hub moet zich ontwikkelen tot een plek voor onderzoek en educatie, productie en presentatie. Daarnaast willen zij op deze plek gaan wonen en er ‘artist in residence’-kamers inrichten. Met deze ambities willen zij een belangrijke invulling geven aan de pijler Kunst (samen met Kennis en Kunde de cultuurdragers van het Energiepark). Spelers in het culturele veld hebben dit plan enthousiast ontvangen. In de vervolgfase zal de fasering een belangrijk onderwerp zijn vanwege de planning van het pompstation van de warmterotonde en de realisatie hiervan. Ook zullen de verdere (on-)mogelijkheden om Est de gewenste plek te geven verder onderzocht worden, dit betreft de

woonfunctie en dan specifiek op de aspecten milieu (m.n. geluid van de Energiecentrale) en stedenbouw als mede de mogelijkheid tot eerste koop.

Deelgebied C, D en F: Energiecentrale

De Energiecentrale is inclusief de schoorsteen een beeldbepalend gebouw in de binnenstad van Leiden. Het steekt als het ware als een kathedraal boven de lagere omliggende wijken uit en is daarmee ook de belangrijkste identiteitsdrager voor het Energiepark. Inmiddels is de verwachting dat de Energiecentrale nog langjarig in gebruik zal blijven en energie zal blijven produceren. Dit betekent dat, samen met de gebruiker van de Energiecentrale, Uniper, nagedacht moet worden hoe een in gebruik blijvend industrieel complex zich verhoudt ten opzichte van de gewenste transformatie van de omgeving. Naast een aantal ingrepen op korte en middellange termijn zijn een aantal dromen geformuleerd voor het moment dat de Energiecentrale beschikbaar komt.

Deelgebied E: Langegracht 70 (w.o. maatschappelijke opvang)

Afweging hergebruik PLNT/ Sleutelsgebouw; Met de keuze voor het scenario sloop – nieuwbouw op locatie J, Stadsbouwhuis, is het gebouw waar op dit moment PLNT en de Sleutels in gehuisvest zijn (Langegracht 70) de enige verwijzing naar de jaren 70/80 van de vorige eeuw binnen het plangebied.

Om deze reden zijn gezamenlijk de mogelijkheden onderzocht voor het (deels) behouden van het gebouw in de nieuwe situatie. Bij behoud blijkt er onvoldoende ruimte te zijn om aan de programmatische wensen (woningen, maatschappelijke opvang versus sociale huurwoningen, parkeren) te voldoen. Bij handhaving moet het pand grotendeels gestript worden door de bouwfysisch achterhaalde opbouw, en komt de architectonische 70/80-jaren-kwaliteit onder druk te staan. Ook vanuit financieel oogpunt blijkt sloop het meest logisch. Daarom is in het Ontwikkelplan gekozen om uit te gaan van sloop en nieuwbouw van het betreffende pand.

- Stedenbouwkundige invulling; De te ontwikkelen buurt in deelgebied E kent een enorme rijkheid aan verschillende woningtypen die zoveel mogelijk gemixt worden (zie afbeelding hierboven). Bovendien wordt in deze buurt de nieuwe maatschappelijke opvang integraal opgenomen. Naast de vele tussenstraatjes vanuit de Langegracht zorgt een extra dwarsverbinding in de oost-westrichting die alle tussenstraatjes aan elkaar koppelt, voor een sterke ruimtelijke en sociale samenhang in de buurt. De plinten met culturele functies en alle entrees hebben veel glas in de gevel. Daar waar mogelijk gaat het glas de hoek om. De activering van de straatjes en de transparante gevels, samen met de lange zichtlijnen, zorgt voor een prettig en sociaal veilig karakter.Maatschappelijke opvang; De maatschappelijke opvang, nu gehuisvest in het gebouw Nieuwe Energie, krijgt binnen de ontwikkeling een plek in het PLNT/Sleutelsgebouw: een (nieuwbouw) locatie met een capaciteit voor maximaal vijftig personen, met de wens om op termijn af te schalen naar dertig personen. Een belangrijke reden dat er een nieuwe locatie voor de maatschappelijke opvang moet komen is nieuw rijksbeleid op het gebied van opvang. De maatschappelijke opvang van de toekomst is, meer dan voorheen, gericht op zelfredzaamheid en meer individuele opvang en individuele kamers. De Nieuwe Energie is niet geschikt voor dit nieuwe type opvang. De structuur van het gebouw maakt het onmogelijk om een opvang met voldoende individuele kamers te realiseren. Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om het Energiepark te ontwikkelen als park van de stad en is daarom in de Gebiedsvisie voor dit gebied al vastgelegd dat de maatschappelijke opvang in dit gebied een plek krijgt.
  Om tot een goede inpassing te komen zijn er meerdere participatiemomenten geweest met de buurt, ervaringsdeskundigen, leden van de BVOR en experts op het gebied van sociale veiligheid. Vanuit deze bijeenkomsten is het stedenbouwkundig ontwerp hierop aangescherpt waaronder de keuze om geen dakterras te realiseren. We mengen in dit deel van het Energiepark de maatschappelijke opvang met wonen, recreëren en horeca. Daartoe werkt men voor het gebied in de directe omgeving van de maatschappelijke opvang aan een nieuw convenant voor de openbare orde en veiligheid. Thema's die daarbij aan de orde komen zijn: sociale veiligheid, openbare orde, alcohol, de bufferzone en de inzet van handhaving en politie. Daarnaast resulteerden de gesprekken in een scheiding van een hoofdingang en een informele ingang. De hoofdingang komt aan de Langegracht, is toegankelijk voor publiek, de cliënteningang is gesitueerd aan de kant van het park, aan de 3e Binnenvestgracht. Om de overgang tussen de opvang en het openbare leven te verzachten, komt er een bufferruimte bij de informele ingang. Deze bufferruimte is open, maar bevindt zich binnen de rooilijnen van het gebouw.
  De huisvesting van de Maatschappelijke Opvang in een nieuw pand brengt een hogere huur met zich mee ten opzichte van de huidige situatie. Het project Energiepark levert hieraan een gemaximeerde bijdrage. Dit is nader uitgewerkt in de vertrouwelijke financiële bijlage.

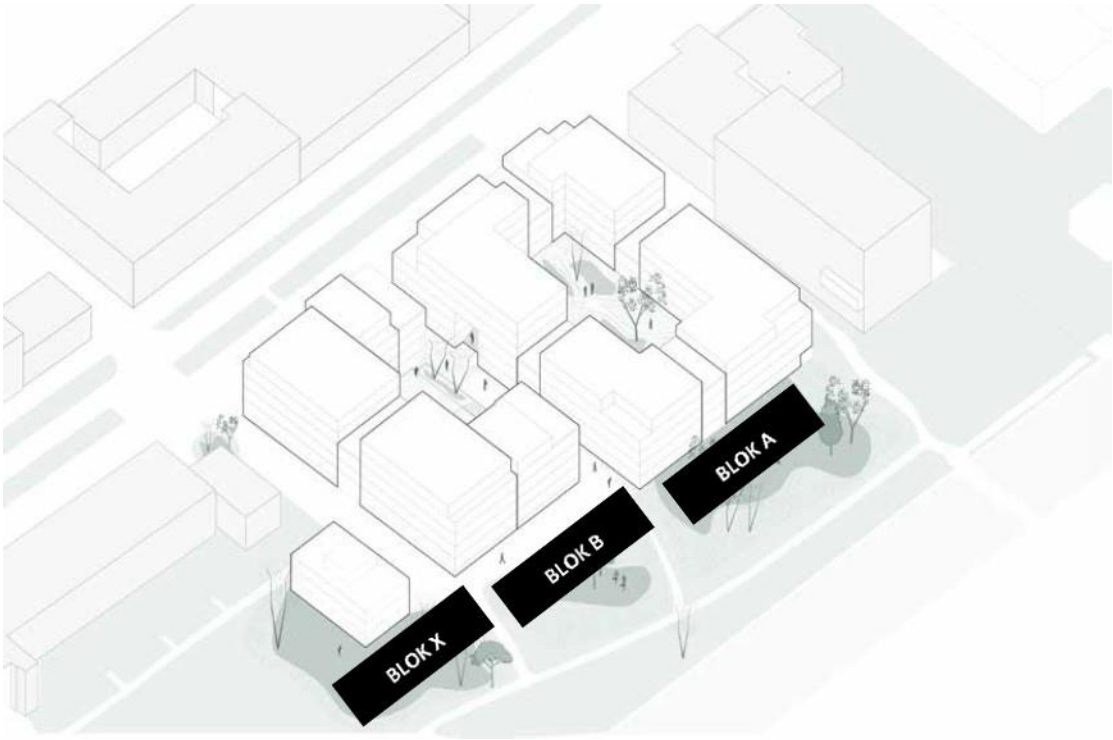
Deelgebied G en H: Tweelinghuis/Ambachtsplein
Ambachtsplein; Het Ambachtsplein is een belangrijke identiteitsdrager in het gebied. Dit is de plek van ontmoeting, kleinschalige evenementen en expositie van ambachten (traditioneel, maar ook de moderne ‘makers’) en producten. Steenhouwerij Bambam en brouwerij Pronck vinden hier een interactief podium in de stad, maar ook de nieuwbouw rond het plein zal specifiek worden geprogrammeerd voor ambachten en maakruimtes. Zie voor een impressie het plaatje hieronder.

Hierbij moet worden opgemerkt dat dit schetsen zijn, de uiteindelijke situatie na architectonische uitwerking en vergunningverlening kan (sterk) afwijken.

- Tweelinghuis; Het huidige Tweelinghuis bestaat feitelijk uit twee gebouwen, de relatieve nieuwbouw aan het park (het parkgebouw) en de ‘oudbouw’ aan de Langegracht (de oudbouw). Het parkgebouw is in prima staat, mocht Servicepunt71 op enig moment geen huurder meer zijn van het gebouw, dan biedt de begane grond plaats aan ambachten. De verdiepingen kunnen een woon- of werkfunctie krijgen. Een herontwikkeling op de plek van de oudbouw is daarentegen wel noodzakelijk ten behoeve van woningbouw. De locatie zal vrijkomen zodra met de huidige gebruiker (Servicepunt71) afspraken zijn gemaakt. De herontwikkeling kan plaatsvinden door sloop en nieuwbouw. De footprint van het huidige gebouw blijft maatgevend.
- Makershuis; De nieuwbouw in de vorm van het ‘Makershuis’ is een op zichzelf staande nieuwbouwontwikkeling die volledig georiënteerd is op het concept van ‘cultuur en ambacht’ rond het Ambachtsplein. Een alzijdig gebouw met een transparante plint waarin nieuwe makers hun eigen werkruimtes kunnen realiseren. Dit gebouw kan uitgevoerd worden als een tijdelijk gebouw, gedeeltelijk opgetrokken met herbruikbare materialen uit gesloopte

gebouwen elders in het Energiepark. De nieuwe gebruikers vullen het verder grotendeels in. Het Makershuis krijgt daarmee een bijzondere verschijningsvorm die past bij de plek.

Deelgebied J: Stadsbouwhuis



- Structuur; In noord-zuid richting wordt de Oostdwarsgracht hersteld en wordt een nieuwe as in de vorm van een tussenstraat toegevoegd. Met het tussenstraatje wordt de schaal van het bouwblok teruggebracht naar de schaal zoals die was voordat het Stadsbouwhuis werd gerealiseerd en die zich op deze manier meer natuurlijk voegt in het stedelijk weefsel van de historische binnenstad. In oost-west richting krijgt de Binnenvestgracht als oorspronkelijke bebouwingsgrens een nieuwe betekenis als basislijn van de ‘rafelrand’, een grillige en meer informele overgang van de stad naar park. Door bovengenoemde structuur ontstaat een drietal woonblokken (op onderstaande tekening van rechts naar links): een woonblok met een volledig omsloten binnenterrein, een woonblok met een binnenterrein grenzend aan de tussenstraat, en een derde woonblok dat zal bestaan uit 4 grondgebonden 3 laagse woningen in het hogere segment zonder tuin, met dakterras en mogelijk zelfbouw. Verder is gekozen om de 6e bouwlaag die op delen van deelgebied J aanwezig is, terugliggend ten opzichte van de gevel te bouwen zodat deze hoogte vanaf de straat beperkt tot amper wordt ervaren.
- Inpassing 33 woningen voor De Sleutels; op de Stadsbouwhuis-locatie is rekening gehouden met de compensatie van 33 woningen van woningbouwvereniging ‘De Sleutels’. Het voorliggend plan voorziet voor deze opgave in 6 eengezinswoningen in de vorm van maisonnettes en 27 appartementen.
- Mogelijke compensatie fietsenstalling Servicepunt71; Met deze ontwikkeling zal de huidige fietsenstalling van Servicepunt71 bij het Stadsbouwhuis vervallen. De realisatie van de fietsenstalling zit in de businesscase (bouwkundig en financieel) en zal zo nodig in de

ontwikkeling van kavel J worden meegenomen. Als dit aan de orde is zal in verdere besluitvorming de structurele kosten worden meegenomen en dekking worden gevraagd.
- Afweging sloop of hergebruik Stadsbouwhuis; Afgelopen zomer heeft het college besloten te kiezen voor het scenario, waarbij het Stadbouwhuis gesloopt wordt en plaats maakt voor nieuwbouw. Met dit uitgangspunt is de haalbaarheidsfase ingegaan en dit heeft uitgemond in het voorliggend Kaderbesluit met onderliggend Ontwikkelplan waarop door de partijen in de stuurgroep Energiepark een positief advies is gegeven. Parallel aan voorliggend kaderbesluit wordt definitief door het college besloten over de monumentenstatus van het Stadsbouwhuis.

Relatie met andere projecten

Het project Energiepark heeft relaties met een aantal andere gemeentelijke projecten. De relaties worden in de tekst nader benoemd. Het betreft de volgende projecten:
- Autoluwe binnenstad: vanwege het vervallen van openbare parkeerplaatsen als gevolg van de herontwikkeling
- Centrumroute: de Langegracht grenst aan het plangebied
- Cultuurkwartier: middels de programmering van het gebied wordt mede invulling gegeven aan het Cultuurkwartier
- Energietransitie (Uniper)
- Humanities Campus: vanwege het streven om Compensatiewoningen te realiseren voor de bewoners van het Doelencomplex dat gesloopt moet worden in kader van uitbreiding van de Humanities Campus
- Singelpark: middels de herontwikkeling energiepark wordt een ontbrekende schakel in het Singelpark ingevuld
- Warmterotonde: het voornemen is een pompstation van de warmterotonde te realiseren in het Energiepark.

Nadere kaderstelling op de gebiedsvisie

Het voorliggende Kaderbesluit is een nadere kaderstelling ten opzichte van de Gebiedsvisie. Het daartoe opgestelde Ontwikkelplan past nagenoeg volledig binnen de eerder vastgestelde kaders, met uitzondering van enkele aanvullingen, weer gegeven in de onderstaande punten. Over de aanvullingen en afwijkingen op de gebiedsvisie stelt het College het volgende voor:
1. Woning toestaan in Papegaaisbolwerk 20; Op Papegaaisbolwerk 20, de toekomstige vestigingsplek van EST is geen woonruimte voorzien. Om cf. ontwikkelplan het initiatief ‘EST’ te kunnen faciliteren, een van de identiteitsdragers van het gebied, is het wenselijk dit wel toe te staan. Uitgezocht dient te worden onder welke voorwaarden dit kan worden toegestaan.
2. Kinderopvang Small Steps potentieel accommoderen op de Stadsbouwhuislocatie; Door het verhuizen van kinderopvang naar de nieuwbouw van de Stadsbouwhuislocatie kan Servicepunt71 in zijn geheel gehuisvest worden in het nieuwe gedeelte van het Tweelinghuis. Hierdoor kan het ‘oude’ gedeelte van het Tweelinghuis worden vrijgespeeld en worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. Uitgezocht dient te worden of dit ook ruimtelijk inpasbaar is (mn buitenruimte).
3. De in de gebiedsvisie en horecavisie voorziene zelfstandige horeca functies te koppelen aan Papegaaisbolwerk 20 (EST), Langegracht 70c/d (Pronck) en Nieuwe Energie; In het programma van de gebiedsvisie zijn 3 zelfstandige horecavestigingen voorzien, Papegaaisbolwerk 20 (EST), Langegracht 70c/d (Pronck), Energiecentrale. Omdat, naar verwachting gedurende de looptijd van de gebiedsontwikkeling de Energiecentrale in

bedrijf zal blijven, wordt voorgesteld de aan deze locatie gekoppelde zelfstandige horecafunctie te koppelen aan het gebouw Nieuwe Energie. Hiermee kan dit gebouw verder uitgroeien tot belangrijke identiteitsdrager in het gebied. Als de Energiecentrale op termijn beschikbaar komt en de wens tot herontwikkeling leeft nog steeds, dan kan bij het opstellen van de nieuwe gemeentelijk horecavisie worden overwogen een extra horecafunctie toe te kennen aan de Energiecentrale.

4. Sloop PLNT/ Sleutels gebouw (Langegracht 70); Voor deze locatie zijn 3 scenario's (volledig behoud, deels sloop, volledige sloop) uitgewerkt (memo dd 210212 Afweging Plnt-Sleutelsgebouw, zie bijlage) en wordt voorgesteld te kiezen voor scenario C, volledige sloop. Op basis van de beoordeling aan de hand van de volgende afwegingen (fasering, ruimtelijk, cultuurhistorisch, programmatisch, financieel, duurzaamheid, parkeeropgave, draagvlak betrokkenen) scoort dit scenario het hoogste op de meeste onderdelen. Gezien het eerdere besluit van het College om te kiezen voor het scenario sloop van het Stadsbouwhuis leidt het voorstel tot sloop van het Langegracht 70 (PLNT/Sleutelsgebouw) automatisch tot een afwijking op de gebiedsvisie. Met het besluit om te kiezen voor het scenario waarbij het Stadsbouwhuis gesloopt wordt en plaatsmaakt voor nieuwbouw en daarnaast de sloop van het PLNT/Sleutels gebouw (Langegracht 70) verdwijnt namelijk de jaren '70-'80 bouwlaag uit het Energiepark. Dit is een afwijking op de gebiedsvisie waarin benoemd wordt: *'Deze gebouwen (Langegracht 70 en Stadsbouwhuis) bieden ruimte voor transformatie en eventueel (gedeeltelijke) sloop. De tijdlaag en de essenties uit deze periode blijven wel beleefbaar en zichtbaar.'*
5. Stadsbouwhuis (Langegracht 72); Door het College is in juli 2020 keuze gemaakt voor het ontwikkelscenario waarbij het Stadsbouwhuis gesloopt zal worden en plaats zal maken voor nieuwbouw. De Stadsbouwhuis locatie is daarna verder uitgewerkt in een schetsontwerp ten behoeve van onder andere de herhuisvesting van bewoners van de Humanities Campus door de Sleutels. In de notitie van het Consortium (210216 notitie Stadsbouwhuis, zie bijlage) is een zestal scenario's uitgewerkt en wordt voorgesteld te kiezen voor scenario 0 waarbij het grotere blok A grenst aan de Tweelingstraat, daarnaast het kleinere blok B wordt gesitueerd en het meest richting het Huigpark, blok X wordt gebouwd. Dit scenario roept vragen op die veelal ruimtelijk van aard zijn en gerelateerd zijn aan de zogenaamde rafelrand, de relatie tot het Singelpark en de 6e bouwlaag. Toch wordt voorgesteld om, alles overwegende, (programmatisch, financieel en planning technisch) te kiezen voor het voorstel zoals beschreven in het Ontwikkelplan omdat dit de beste invulling geeft op deze plek waarbij benadrukt wordt dat er in de verdere uitwerking naar wordt gestreefd om de zogenaamde rafelrand zoveel als mogelijk te benadrukken.

ORGANISATIE:

Uitgangspunt bij de organisatie van de vervolgfase (ontwerp) is dat de partijen uit de IOK de uitvoering van het Ontwikkelplan als gezamenlijke opgave zien en vanuit dat gegeven met elkaar een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) wensen te sluiten. Deze SOK wordt opgesteld tussen gemeente en het Consortium voor de gebiedsontwikkeling van Energiepark.

In de door de gemeente, Consortium en NLB op 9 juli 2020 ondertekende IOK zijn richtlijnen opgenomen voor de op te stellen SOK waarbij rekening is gehouden met de zekerstelling/waarborging van rol van de Gemeente. Zo wordt o.a. benoemd dat

- de contractspartijen de wettelijke verplichtingen van de Gemeente respecteren

- initiatiefnemers zich committeren aan de doorlooptijd van het project,
- transacties marktconform dienen te zijn,
- derde partijen aan kunnen sluiten bij de ontwikkeling maar dat dit voorafgaande goedkeuring van de gemeente vraagt
- ontwerp en realisatie van openbaar gebied plaats vindt voor eigen rekening en risico van de gemeente

Tevens zijn voorbehouden gemaakt rond de positie van de Gemeente indien de Gemeente om juridische of beleidsmatige redenen andere afwegingen maakt dan eerder afgesproken. Door de verdere uitwerking hiervan in de SOK wordt de ruimte geregeld voor de Gemeente om bijvoorbeeld:

- bij veranderde inzichten opnieuw of andere keuzes te maken;
- te kiezen voor aanbesteding van onderdelen van het Project, ook al is het Consortium een andere mening toegedaan

Ook is vastgelegd dat mocht er onverhoopt geen SOK tot stand komen dat de gemeente de intellectuele eigendomsrechten van onderzoeken en plannen mbt de Stadsbouwhuis locatie tegen een vaste afkoopsom kan overnemen waardoor deze ontwikkeling doorgang kan blijven vinden.

En verder wordt, zoals ook al in de IOK, vastgelegd dat:

- de overeenkomt publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de Gemeente onverlet laat;
- besluitvorming in overlegorganen van de Gebiedsontwikkeling geen betrekking heeft op publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeente en/of onderwerpen waarvoor een besluit van de raad van de Gemeente is vereist

De SOK behelst tevens een Reserveringsovereenkomst met betrekking tot alle in het kader van het project te ontwikkelen uitgeefbare kavels in het plangebied. Daarna wordt er per deellocatie (kavel) een Kooprealisatieovereenkomst (KRO) gesloten. De marktconformiteit van de opgenomen koopsom in de Kooprealisatieovereenkomst (KRO) van de transactie wordt geborgd door onafhankelijke taxaties gedurende het gehele proces door 1 taxateur.

De uiteindelijke levering zal ook onder voorwaarden plaatsvinden:

- Een volgende plot pas als voorgaande plot naar mening van de gemeente succesvol verloopt of is afgerond, en
- terugleverplicht indien het in het Ontwikkelplan beoogde programma niet wordt gerealiseerd

Daarnaast wordt in de SOK, aandacht geschonken aan tussentijdse beëindiging waarbij ieder van de Partijen bevoegd is om de Overeenkomst eenzijdig tussentijds schriftelijk op te zeggen indien er sprake is van dwingende redenen of onvoorziene omstandigheden.

In de SOK zal ook de uitvoeringsorganisatie worden beschreven. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- De betrokken marktpartijen zullen zich verenigen in één juridische entiteit OntwikkelCombinatie Energiepark (OCE).
    - De samenwerking laat de uitoefening van publiekrechtelijke bevoegdheden van de Gemeente onverlet
    - De Gemeente stuurt de ontwikkeling vanuit inhoudelijke kaders en financiële parameters
    - Op hoofdlijnen is de verdeling van de verantwoordelijkheden als volgt:

    - Vastgoed (marktpartijen)
    - Openbare ruimte (Gemeente)
    - Gebiedsconcept, placemaking (gezamenlijke verantwoordelijkheid)
- De uitgifte vindt plotsgewijs plaats

De Stuurgroep van het project bestaat uit een afvaardiging van OCE (1 persoon) en een afvaardiging vanuit het college van B&W van de gemeente Leiden (1 persoon). De stemverhouding is 50/50 voor OCE en gemeente en gaat op basis van unanimiteit. OCE blijft als één partij fungeren. Vanzelfsprekend is er een mogelijkheid nodig voor escalatie bij stakende stemmen. Deze escalatiemogelijkheid wordt vormgegeven in de SOK.

De Gebiedsraad (beoogd opvolger NLB) verhoudt zich als onafhankelijk adviesorgaan formeel tot de stuurgroep. Informeel overleg en afstemming met andere entiteiten is mogelijk.

De stuurgroep stuurt het projectteam aan dat verantwoordelijk is voor de gebiedsontwikkeling. Het projectteam bestaat uit:
- een projectleider vanuit gemeente Leiden;
- een projectleider vanuit OCE;
- aanvullende expertises projectteam, in de basis in ieder geval ontwerp, financiën, juridica en adviseur gebiedsmanagement (placemaking).

De organisatie wordt in de SOK nader uitgewerkt met als uitgangspunt het in stand houden van de publiekrechtelijke bevoegdheden.

Gebiedsmanagement

Het doel van gebiedsmanagement is om ervoor te zorgen dat het gebied (gebouwen, openbare ruimte) voorafgaand, tijdens de ontwikkeling en in de beheerfase wordt geprogrammeerd passend binnen het gebiedsconcept. Tijdens de ontwikkelfase aangestuurd en gefinancierd door gemeente en OCE.
Na de realisatiefase houdt de projectorganisatie op te bestaan. Gebiedsmanagement blijft tijdens de exploitatiefase bestaan en wordt bijvoorbeeld ingevuld en bekostigd vanuit de Vereniging van Gebruikers en Eigenaren waarbij tevens geput wordt uit een op te richten Gebiedsfonds (vergelijkbaar met Ondernemersfonds Leiden).

Participatie vervolgfase

De historie van het project Energiepark is sterk verbonden met participatie. Al vanaf het eerste begin hebben omwonenden en Stadspartners hun stem laten horen en dat heeft geresulteerd in een succesvolle unieke tripartite samenwerking tussen NLB, Gemeente en het Consortium (Vanaf Ontwerp fase: Ontwikkelcombinatie Energiepark (OCE)) gedurende de haalbaarheidsfase. Het voornemen is dat in de ontwerpfase een ‘Gebiedsraad voor het Energiepark en omgeving’ de opvolger wordt van NLB en zich als onafhankelijk adviesorgaan tot de stuurgroep verhoudt. De Gebiedsraad Energiepark en omgeving zal zich richten op vijf hoofdtaken met betrekking tot de ontwikkeling van het Plangebied:
1. Behartiging van de belangen van de (nieuwe) bewoners, gebruikers en van de stadspartners.
2. Het advies en/of het adviseren ten behoeve van besluitvorming over kaders en ontwikkelplannen;

3. Organiseren van participatietrajecten volgens met de Gemeente en OCE afgesproken protocollen w.o. de gemeentelijke participatie -en inspraakverordening van 15 juli ’19 (zie bijlage).
4. Mediëren tussen OCE en bewoners en/of stadspartners bij geschillen tijdens de uitvoering.
5. Geven van advies aan de Gemeente en OCE, gevraagd en ongevraagd.

Als opvolger van het burgerinitiatief Nieuw Leids Bolwerk zal de Gebiedsraad gebonden zijn aan en voortbouwen op de resultaten van de samenwerking tussen Gemeente, OCE en het NLB zoals die zijn samengevat in het door deze partijen gezamenlijk opgesteld Ontwikkelplan.
De verdere invulling van de Gebiedsraad wordt door NLB in nauwe samenwerking met Gemeente en OCE uitgewerkt. Hierbij is voor de Gemeente van belang dat dit gebeurt vanuit het besef dat na vaststelling van het Ontwikkelplan een nieuwe periode aanbreekt (met andere rollen en risico’s), en dat het passend is binnen de Leidse gemeentelijke kaders op gebied van participatie en met oog voor diversiteit en transparantie.

FINANCIËN:

Bij het in de Haalbaarheidsfase opgestelde Ontwikkelplan hoort vanzelfsprekend een verdere uitwerking van de financiële haalbaarheid van deze gebiedsontwikkeling. Uitgangspunt voor deze uitwerking waren de eerdere berekeningen die zijn gemaakt bij het raadsbesluit over de Gebiedsvisie in 2019 en de actualisatie daarvan bij het collegebesluit ‘Handelingsperspectief ten behoeve van de haalbaarheidsfase voor de gebiedsontwikkeling Energiepark’ d.d. 30 juni 2020. Het college heeft hierin een maximaal taakstellend tekort meegegeven voor de gebiedsontwikkeling, met de toezegging aan de raad om het tekort zo ver mogelijk terug te brengen.

Het financieel resultaat van het basisscenario in het Ontwikkelplan is vergelijkbaar met het resultaat van de berekeningen bij het Handelingsperspectief. Het is daarmee dus passend binnen het taakstellend tekort, maar is niet significant verbeterd. In de vertrouwelijke financiële bijlage bij dit besluit wordt nader ingegaan op het resultaat, de opbouw ervan, de onderbouwing daarbij en de verschillen ten opzichte van de berekeningen bij de Gebiedsvisie en het Handelingsperspectief. In deze bijlage komen ook alle andere relevante financiële aspecten aan de orde, zoals de kansen en risico’s in het project, de fiscale aspecten en de benodigde marktconformiteitstoets van de beoogde verkopen van vastgoed.

Met dit Kaderbesluit wordt de gemeenteraad gevraagd kennis te nemen van het huidige financieel resultaat van het project Energiepark en dit vast te stellen als financieel kader. De gemeenteraad wordt gevraagd in te stemmen met dekking van het tekort uit de Reserve Grondexploitaties en/of de Reserve Duurzame Stad. Onderzocht wordt nog hoe de dekking dan wel financiering het best vanuit deze reserves kan worden gefaciliteerd. Op dit moment is in de meerjarenprognose van de Reserve Grondexploitaties rekening gehouden met dekking van het huidige tekort. In de vertrouwelijke financiële bijlage is een cashflow overzicht toegevoegd, waaruit blijkt wanneer deze middelen nodig zijn. Het college hoopt een rijksbijdrage te mogen ontvangen voor het project Energiepark, zodat met de beperkte voor verstedelijking geoormerkte middelen ook zoveel mogelijk andere woningbouwprojecten kunnen worden gefaciliteerd. Bij een eventuele afwijzing van de subsidieaanvraag blijven minder middelen over voor andere projecten.

Na het Kaderbesluit volgt een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) met het Consortium van marktpartijen. In deze overeenkomst zal een reserveringsvergoeding worden overeengekomen,

die dient als voorschot op de verkoopopbrengsten van de verschillende deelgebieden. Vervolgens zal er per deellocatie, waarschijnlijk te beginnen met de Stadsbouwhuislocatie, een Kooprealisatieovereenkomst (KRO) worden gesloten. Hierin worden de definitieve financiële afspraken vastgelegd met betrekking tot dit deelgebied. Gemeentelijke besluitvorming met betrekking tot deze KRO's vindt plaats door het college waar dit passend is binnen haar mandaat. Indien bestuurlijke besluiten genomen dienen te worden die buiten het mandaat van het college vallen, namelijk voor die gevallen waarin het budgetrecht van uw Raad dat vereist, dan wel eerder door uw Raad gestelde kaders (significant) aanvulling en/of bijstelling vereisen, zal dit door het college door middel van een Uitvoeringsbesluit aan uw Raad informatief en zo nodig besluitvormend worden voorgelegd. De nadere invulling van een dergelijk raadsvoorstel en -besluit is ook afhankelijk van de nog te maken keuze om voor dit project al dan niet een grondexploitatie te openen dan wel voor een andere financiële gebiedsbewakingssystematiek te kiezen. Hierin zal dan ook definitief gevraagd worden om goedkeuring op het financiële resultaat van het betreffende deelgebied en de consequenties daarvan op het totale projectresultaat en op de Reserve grondexploitaties of andere financiële dekkingsbron.
Voor de gemeentelijke plankosten wordt de gemeenteraad nu reeds gevraagd om middelen beschikbaar te stellen uit de Reserve grondexploitaties. Dit gaat zowel om de tot nu toe gemaakte plankosten als om de te maken plankosten na het Kaderbesluit tot aan het eerste Uitvoerings- of Verkoopbesluit over het eerste deelgebied. Bij de ramingen van de plankosten voor de periode 2021-2028 zijn de in 2020 gerealiseerde plankosten als uitgangspunt genomen en is er rekening gehouden met een afname van de benodigde gemeentelijke plankosten vanaf 2022. Dit vanwege de verschuivende rol van de gemeente, waarbij het Consortium meer in de lead komt.

In de businesscase van deze gebiedsontwikkeling is rekening gehouden met de boekwaarden van de te verkopen panden en gronden. Er is geen rekening gehouden met de structurele gevolgen voor de exploitatie van het oudbouw deel van het Tweelinghuis. Deze gevolgen en dekking van eventuele tekorten, zullen in beeld worden gebracht bij nadere besluitvorming over de betreffende deellocaties.

Wel of geen grondexploitatie:
Op basis van de beoogde rolverdeling tussen consortium en gemeente, met leveringen in de huidige staat, waarbij het consortium sloopt, bouwrijp maakt, bouwt en woonrijp maakt, is er vanuit het project financieel advies ingewonnen bij middelen & control en servicepunt 71, over hoe de gebiedsontwikkeling financieel administratief in te richten. Conclusie van dat advies is dat een grondexploitatie niet passend is bij deze situatie en ook niet in lijn zou zijn met de BBV.
In lijn met datzelfde advies heeft de keuze wel of geen grondexploitatie (grex) overigens ook geen invloed op het effect van de nu voorliggende besluiten op de manier waarop de administratie hiervoor wordt ingericht. Ofwel de gevraagde besluiten zouden (vrijwel) hetzelfde zijn bij een grex. De beoogde rolverdeling is nu overigens niet in beton gegoten en per locatie zal worden overwogen wat daar het beste past. Uiteindelijke conclusie kan dan dus zijn dat er toch 1 of meerdere grexen komen.
In aanvulling daarop moet worden opgemerkt dat één administratief geheel onder één grex voor de gehele gebiedsontwikkeling hoe dan ook niet mogelijk zal zijn, omdat er ook elementen van de totale gebiedsontwikkeling zijn die aparte kredieten vragen, zoals bijvoorbeeld de brug, het park, de bijdrage aan MO. Eén totale gebiedsontwikkeling onder één financiële paraplu is daarmee niet aan de orde.
Erkend wordt dat financiële bewaking van het resultaat op de totale gebiedsontwikkeling een aandachtspunt is. Dit wordt in de vertrouwelijke bijlage beschreven. Voorgesteld wordt om

minimaal jaarlijks (bijvoorbeeld bij de MPG) ook voor deze gebiedsontwikkeling een update te geven van de stand van zaken. Dit in aanvulling op de updates die uiteraard zullen worden gegeven bij de volgende besluiten. Dus bij een besluit over het eerste deelgebied (naar verwachting de Stadsbouwhuis locatie) wordt het effect daarvan op het totale resultaat ook voorgelegd.

PLANNING (EN ONTWIKKELSTRATEGIE):

In hoofdstuk 13 van het Ontwikkelplan Energiepark staat de ontwikkelstrategie, de fasering en planning beschreven. Na vaststelling van dit kaderbesluit volgen het Bestemmingsplan, een Beeldkwaliteitsplan en vervolgens een omgevingsvergunning per locatie.
De ontwikkeling wordt gestart met wie en wat er al is in het gebied. De gebiedsidentiteit wordt continu geladen door placemaking, het aantrekken van de juiste doelgroepen en een passend cultureel programma. Het gebiedsconcept wordt overdraagbaar gemaakt zodat anderen kunnen handelen in de geest van het concept en de ziel van dit gebied zich blijft door ontwikkelen.
Op basis van het Ontwikkelplan zal een bestemmingsplanprocedure verbrede reikwijdte worden doorlopen. Het ontwerp bestemmingsplan zal in de tweede helft van dit jaar ter inzage gaan en daarna naar uw Raad ter besluitvorming. Er is voor een bestemmingsplan verbrede reikwijdte gekozen om, geheel in de geest van de omgevingswet, optimale ruimte te kunnen bieden aan toekomstige veranderingen in het gebied zoals het wel of niet eindigen van de activiteiten van de Energiecentrale. Ook in de geest van de omgevingswet is het idee dat de Gebiedsraad, de opvolger van het burgerinitiatief NLB, de samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen de gemeente Leiden en OCE, mede-ondertekent ten aanzien van kwalitatieve en organisatorische (participatie)doelstellingen.

Start	Project/activiteit	Gereed
2021	• Vaststelling SOK partijen	2021
2021	• Start placemaking	2028
2021	• Opstellen beeldkwaliteitsplan	2021
2021	• Tijdelijk gebruik EST/Papegaaisbolwerk	2023
2021	• Onderzoek Bambam/Pronck/EST	2021
2021	• Uitplaatsing/inkrimping kantoor De Sleutels	2021
FASE 1: 2022-2024		
2022	• Vigerend bestemmingsplan	2022
2022	• Start bouw Stadsbouwhuislocatie	2024
2023	• Start bouw fase 1 locatie PLNT/Sleutelsgebouw	2025
2023	• Ontwikkeling voormalige Vuilverbranding	2024
2023	• Ontwikkeling EST/Papegaaisbolwerk	2024
2023	• Start bouw Makershuis	2025
FASE 2: 2024-2026		
2024	• Verhuizing kinderopvang naar Stadsbouwhuislocatie	2024
2024	• Inkrimping Servicepunt71 naar nieuwe gedeelte Tweelinghuis	2024
2025	• Herinrichting Ambachtsplein en Huigpark	2025
2025	• Verhuizing maatschappelijke opvang	2025
2025	• Verplaatsing van PLNT naar Nieuwe Energie	2025
2025	• Verplaatsing kantoor De Sleutels (bij variant inkrimping)	2025
2025	• Sloop Loods C	2025
2025	• Open maken kopgevel Nieuwe Energie	2025
2025	• Start bouw Tweelinghuis	2027
2025	• Verbinding langs Uniper	2026
FASE 3: 2026-2028		
2026	• 2e fase PLNT/Sleutelslocatie	2028
2027	• Start bouw warmterotonde	2028
2027	• Herinrichting Energiepark	2028
2027	• Plaatsen voetgangersbrug	2028

KANSEN EN RISICO'S:

De kansen en risico's zijn opgenomen in de vertrouwelijke bijlage.

INSPRAAK/PARTICIPATIE:

Bij de ontwikkeling van het Energiepark e.o. was en is het belangrijkste uitgangspunt: betekenisvolle participatie van bewoners en stadspartijen. Van de drie partijen die de IOK gesloten hebben, het burgerinitiatief NLB, het Consortium en de gemeente, heeft het NLB de taak gekregen de participatie te organiseren over het Ontwikkelplan. NLB's 'open normen' kregen een belangrijke rol in de planontwikkeling toebedeeld. Zij gaven de bandbreedte aan waarbinnen keuzes maatschappelijk acceptabel zouden zijn. NLB nam deel aan de besluitvorming op alle

niveaus en over alle onderdelen van het project, behalve financiën. Ook heeft zij met ongeveer 40 mensen meegewerkt in alle werkgroepen waarin aan het ontwikkelplan werd gewerkt.
In de participatie werden betrokken: de klankbordgroep die door de gemeente al eerder betrokken was bij de participatie rond het Energiepark, bewoners en organisaties rond het Energiepark (bewoners in Noordvest, Maredorp en, Noorderkwartier- West, Nieuw Leyden en Groenoord-Zuid), bewoners uit andere delen van de stad, stadspartners actief in of in de directe omgeving van het gebied, maatschappelijke organisaties met een belang of uitgesproken interesse in het gebied en toekomstige bewoners. Aandacht werd ook gegeven aan het bereiken van groepen die normaal niet betrokken zijn bij participatietrajecten.
Daarnaast werd regelmatig overleg gevoerd met alle relevante stadspartners in het gebied en de stad. Een aantal daarvan zijn: Portaal, De Sleutels, Uniper, PLNT, EST's ART Hub Leiden, Pronck, BamBam, maatschappelijk opvang De Binnenvest, huurdersvereniging Nieuwe Energie, Servicepunt71, kinderopvang Small Steps en basisschool Mareland. Maar ook met partijen in de stad werd overlegd zoals De Lakenhal en het PS Theater. Doel van de gesprekken was informatie delen over de voortgang van het Energiepark en ophalen over plannen en ambities van deze partijen zodat de plannen optimaal op elkaar afgestemd raken.
Participatie op drie niveaus: Informeren, raadplegen, co-creëren:

- **Informeren**: Er waren een aantal fysieke Stadsbijeenkomsten gepland maar vanwege de Corona maatregelen hebben de bijeenkomsten na januari online plaatsgevonden. De eerste in januari 2020 (80 deelnemers), de tweede in oktober 2020 (48 deelnemers) en in de laatste bijeenkomst op 8 maart jl. (136 deelnemers) waarin het ontwikkelplan is gepresenteerd.
  Om alle stakeholders te informeren en op te roepen voor participatiemomenten is gebruik gemaakt van flyers (2500-3500 per keer), advertenties en artikelen in Leids Nieuwsblad en Sleutelstad, nieuwsbrieven van het NLB (629 abonnees) en gemeente en werd gebruik gemaakt van sociale media.
- **Raadplegen**: Er hebben vier online enquêtes plaatsgevonden (tussen de 150 en 350 respondenten), hiervan is de laatste na de laatste Stadsbijeenkomst is uitgezet. Daarnaast hebben zes digitale toetsingsgesprekken plaatsgevonden om specifieke dilemma's en thema's met bewoners te bespreken.
- **Co-creëren**: Voor de ontwikkeling van een haalbaar plan voor het Energiepark werd gewerkt in werkgroepen bestaande uit NLB, Consortium en gemeente. Deze behandelden de deelgebieden en overkoepelende thema's. De opdracht van de NLB-vertegenwoordigers was in eerste instantie om de 'open normen' te bewaken, zoals de ambtenaren dat deden voor wat betreft de gemeentelijke gebiedsvisie. Maar omdat de NLB-vertegenwoordigers relevante expertise meebrachten hebben zij ook voor inhoudelijke inbreng gezorgd. Naast de werkgroepen is een participatietraject uitgevoerd voor de Maatschappelijke Opvang in de periode mei tot december 2020 over de planvorming voor de nieuwe locatie van De Binnenvest aan de Langegracht. Met bewoners en experts is kritisch naar de plannen gekeken en deze hebben tot wezenlijke aanpassingen geleid, deze zijn verwoord in de paragraaf over de Maatschappelijke Opvang.

Laatste stadsbijeenkomst
Op 8 maart 2021 heeft de laatste stadsbijeenkomst plaatsgevonden waarbij het Ontwikkelplan is gepresenteerd. Er is ingegaan op de drie kamers waarvan de energiecentrale voorlopig nog een afgesloten kamer blijft, de kamers rond Ambachtsplein en Papegaaisbolwerk daarentegen zullen volop kloppen. Meerdere betrokkenen noemden het voorlopig niet beschikbaar komen van de Uniper energiecentrale, een belangrijke en centrale plek in het gebied een teleurstelling. Als belangrijk in het proces werd o.a. aangehaald dat NLB en bewoners op sommige punten andere

ideeën hadden dan gemeente en ontwikkelaars, maar dat het de partijen in het proces toch gelukt is compromissen te sluiten. De online bijeenkomst trok ruim 130 belangstellenden.

Laatste enquête inzake participatie door NLB
De deelname van NLB aan de planvorming voor het Energiepark en omgeving was een uniek participatietraject in Leiden en zelfs in Nederland: niet eerder was een burgerinitiatief zo intensief betrokken bij de ontwikkeling van en besluitvorming over een binnenstedelijk gebiedsontwikkelings-project. Daarom vond het bestuur het belangrijk om van bewoners en stadspartners te horen wat zij vinden van *het resultaat van NLB's participatie* bij het opstellen van het Ontwikkelplan. In totaal hebben 76 bewoners en stadspartners aan dit onderzoek van het NLB-bestuur meegewerkt. De respondenten gaven NLB overall het rapportcijfer 7,7 voor wat zij als burgerinitiatief bereikt heeft.

EVALUATIE:
Voor wat betreft participatie via NLB is besloten tot een externe evaluatie zodat de leerpunten meegenomen kunnen worden in de voorgenomen op te richten Gebiedsraad.

BIJGEVOEGDE INFORMATIE:

Bijlagen
1. Energiepark - Ontwikkelplan
2. Vertrouwelijk - Energiepark Financiële bijlage bij het Kaderbesluit
3.1 Vertrouwelijk - Energiepark Samenwerken
3.2 Vertrouwelijk - Energiepark Risicodossier
4. Energiepark - Afweging PLNT-Sleutels
5. Energiepark - Afweging Stadsbouwhuis
6. Energiepark - Akkoord OCE en NLB op ontwikkelplan
7. Energiepark - Participatieverslag
8. Energiepark - Enquête participatie van het Nieuw Leids Bolwerk
9. Energiepark - Stadsbijeenkomst presentatie ontwikkelplan - Q&A
10. Energiepark - Participatie- en inspraakverordening 2019
11. Energiepark - Gebiedsvisie
12. Energiepark - Getekende IOK 09-07-2020
13. Energiepark - Keuze voor ontwikkelscenario Stadsbouwhuislocatie

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel 21.0050 van 11 mei 2021), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

BESLUIT:

1. In te stemmen met de volgende nadere kaderstelling, zijnde aanvullingen en gedeeltelijke afwijkingen, op de Gebiedsvisie Energiepark:
   a. Een mogelijkheid bieden om een woning toe te staan in Papegaaisbolwerk 20 tbv Est foundation
   b. Accommoderen functie kinderopvang in nieuwbouw Stadsbouwhuis locatie
   c. Zelfstandige Horecavestiging toestaan in Nieuwe Energie ipv Energiecentrale
   d. Het verwijderen van de bouwlaag ’70-’80 als gevolg van het voornemen tot sloop Langegracht 70/70a (Plnt-Sleutels gebouw)
   e. Voor de ontwikkeling van de Stadsbouwhuislocatie te kiezen voor ‘scenario 0’
2. Gegeven het financiële resultaat en bijbehorende toelichting, zoals opgenomen in de vertrouwelijke bijlage d.d. 3-5-2021 en het Kansen en Risicodossier, de vertrouwelijke bijlage en het Kansen en Risicodossier vast te stellen als financieel kader voor deze gebiedsontwikkeling, en daarbij:
   a. het college te verzoeken zich in te spannen om het tekort in de vervolgfase alsnog te verlagen;
   b. vast te stellen dat het tekort op deze gebiedsontwikkeling wordt gedekt vanuit de reserve Grondexploitaties of de reserve Duurzame stad, waarbij gelet op de ambitie om gemeentelijke middelen zo efficiënt mogelijk te besteden, voor het project Energiepark, indien mogelijk een beroep zal worden gedaan op de derde tranche van de Regeling Woningbouwimpuls;
   c. conform artikel 5 uit de Uitvoeringsregels financiën college 2020 voor de gerealiseerde plankosten tot aan kaderbesluit, binnen het financieel kader van deze gebiedsontwikkeling, een dotatie te doen aan de reserve Bedrijfsvoering plankosten definitiefase en dit te dekken door een onttrekking vanuit de reserve Grondexploitaties ter hoogte van € 1.525.000;
   d. binnen het financieel kader van deze gebiedsontwikkeling een krediet beschikbaar te stellen ten behoeve van de te maken gemeentelijke plankosten tot aan het eerste Uitvoerings- of Verkoopbesluit van het eerste deelgebied, ter hoogte van € 350.000 en dit te dekken door een onttrekking aan de reserve Grondexploitaties;
   e. de in de reserve Leids Uitvoeringsprogramma Bodem en Ondergrond (LUBO) opgenomen bijdrage van € 1,2 miljoen voor kosten bodemsanering in deze gebiedsontwikkeling te bestendigen;
   f. in aanvulling op eerdere besluitvorming over de Gebiedsvisie nu vast te stellen dat binnen het financieel kader van deze gebiedsontwikkeling een gemaximeerde bijdrage van € 0,8 miljoen gedaan kan worden uit de reserve Grondexploitaties of de reserve Duurzame Stad aan de realisatie van de Maatschappelijke Opvang in het projectgebied.
   g. in aanvulling op eerdere besluitvorming over de Gebiedsvisie nu vast te stellen dat binnen het financieel kader van deze gebiedsontwikkeling een gemaximeerde bijdrage zoals benoemd in de vertrouwelijke financiële bijlage, gedaan kan worden aan de kosten voor Gebiedsmanagement, uit de reserve Grondexploitaties of de reserve Duurzame Stad;

h. in aanvulling op eerdere besluitvorming over de Gebiedsvisie nu vast te stellen dat binnen het financieel kader van deze gebiedsontwikkeling nu geen rekening meer wordt gehouden met de kosten à € 0,5 miljoen voor de herontwikkeling van deelgebied F (Energiecentrale);
i. tot herbevestiging van de verkoop van de betreffende in het projectgebied gelegen panden in eigendom van de gemeente waarbij de boekwaarden van deze panden onderdeel vormen van het financieel kader van deze gebiedsontwikkeling;
j. de in het meerjarig investeringsplan opgenomen investering voor de parkdelen van het project Singelpark binnen het Energiepark van in totaal € 2,72 miljoen te bestendigen voor het project Energiepark en de budgetverantwoordelijkheid hiervan over te hevelen naar de voor deze Gebiedsontwikkeling verantwoordelijke wethouder, waarbij wordt afgestemd met de portefeuillehouder Singelpark voor de betreffende onderdelen;
k. een krediet van € 100.000 beschikbaar te stellen voor de ontwerpfase van het Singelpark. De bijbehorende kapitaallasten van € 5.000 zijn in de begroting geraamd onder ’prestatie 5C2.02 Aanleggen Singelpark’;
l. De (meerjarige) begrotingswijziging zoals hieronder weergegeven vast te stellen:

Programma	2021		2022		2023		2024	
Bedragen in € (+ = nadeel, -/- = voordee	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten
Bestuur en dienstverlening	0	0	0	0	0	0	0	0
Veiligheid	0	0	0	0	0	0	0	0
Economie	0	0	0	0	0	0	0	0
Bereikbaarheid	0	0	0	0	0	0	0	0
Omgevingskwaliteit	0	0	0	0	0	0	0	0
Stedelijke ontwikkeling	350.000	0	0	0	0	0	0	0
Jeugd en onderwijs	0	0	0	0	0	0	0	0
Cultuur, sport en recreatie	0	0	0	0	0	0	0	0
Maatschappelijke ondersteuning	0	0	0	0	0	0	0	0
Werk en inkomen	0	0	0	0	0	0	0	0
Algemene middelen, Overhead,Vennootschapsbelasting en	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo van baten en lasten	350.000	-	-	-	-	-	-	-
Mutatie reserves	1.525.000	-1.875.000	0	0	0	0	0	0
Resultaat	0		0		0		0	
	neutraal		neutraal		neutraal		neutraal	

3. Dat motie M190091.02 ‘Bouwen voor starters in het Energiepark’, De Crom (VVD), is afgedaan.
4. Dat motie M190091.01 ‘Behoud van het Stadsbouwhuis 2’, Van Diepen (D66), is afgedaan.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van,

de Griffier, de Voorzitter,

dhr. G.F.C. Van Leiden drs. H.J.J. Lenferink