

Burgemeester en Wethouders



Retouradres: Postbus 9100, 2300 PC Leiden

Per e-mail

De heer R. Engelhart, Voorzitter burgerinitiatief Nieuw Leids Bolwerk

De heer P. Joosen, Regiodirecteur Zuid-West, Bouwfonds Property Development

De heer M. Norder, Directeur Steenvlinder

Mevrouw M. Meijer-Bergman, MeijerBergman Erfgoed Groep

Gemeente Leiden

Bezoekadres Stadskantoor

Bargelaan 190

Postadres Postbus 9100

2300 PC Leiden

Telefoon 14071

E-Mail

Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 11 maart 2020

Ons kenmerk Z/20/1487093/2304318

Contactpersoon S. Eefting-Bezuijen

Doorkiesnummer 7114

Onderwerp Voorgenomen besluit college Burgemeester en Wethouders inzake samenwerking Nieuw Leids Bolwerk en betrokken marktpartijen tijdens haalbaarheidsfase project Energiepark



* Z 1 7 6 D A 8 3 7 E 6 *

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief informeren wij u over ons voorgenomen besluit wat betreft de wijze van selecteren van een samenwerkingspartner voor de haalbaarheidsfase van het project Energiepark.

In deze brief gaan wij achtereenvolgens in op de volgende zaken:

Onderbouwing van ons besluit, toelichting op de wensen en bedenkingen procedure, toelichting op de haalbaarheidsfase, voorwaarden die voor de gemeente van belang zijn en onze reactie op de brieven die wij van u ontvangen hebben. Tot slot reageren wij op de inhoud van het gebiedsconcept op basis van de toets die wij uitgevoerd hebben aan de hand van de Gebiedsvisie die de raad d.d. 17 oktober 2019 vastgesteld heeft.

Allereerst willen wij u, vooral als burgerinitiatief, ook via deze weg complimenteren met de enorme inzet voor het Energiepark en voor Leiden. Wij zijn onder de indruk van uw betrokkenheid en de inhoud van het Gebiedsconcept en het proces dat doorlopen is.

Onderbouwing voorgenomen besluit

Wij hebben het voornemen om gedurende een periode van zes maanden de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling Energiepark te verkennen met u, het Nieuw Leids Bolwerk, Bouwfonds Property Development, Steenvlinder en de MeijerBergman Erfgoed Groep.

de gemeente en u de samenwerking wensen voort te zetten, zal een samenwerkingsovereenkomst met u worden gesloten, mits overeenstemming wordt bereikt.

Dat betekent ook dat wij, indien er geen overeenstemming bereikt wordt en/of er geen sprake is van een haalbare gebiedsontwikkeling er alsnog een selectieprocedure georganiseerd kan worden om tot de selectie van een samenwerkingspartner te komen.

Bij vaststelling van de Gebiedsvisie heeft de raad besloten om een samenwerkingspartner te selecteren voor de ontwikkeling van het gebied. Dat betekent dat bij de selectie een plan of een prijs of een combinatie daarvan in deze fase geen rol speelt, maar de vraag of de partner de juiste competenties heeft, ervaring en de juiste visie om de ontwikkeling van dit gebied vorm te geven. Uiteindelijk zal het gebied gefaseerd via gronduitgiftes tot stand komen, waarbij nadrukkelijk aandacht wordt besteed aan het ontstaan van eventuele aanbesteding plichtige opgaven, die zo nodig separaat via een selectieprocedure op de markt gezet worden. Op voorhand is sprake van een gefaseerde, door middel van taxaties marktconforme grond- en/of vastgoed verkoop en is een enkelvoudig onderhandse verkoop onder voorwaarden toegestaan.

De reden dat wij het voornemen hebben om dit besluit te nemen, is gelegen in het feit dat uw initiatief onderscheidend is qua geboden inhoud van het Gebiedsconcept en vooral qua wijze waarop dit tot stand gekomen is in nauwe samenwerking met de omgeving en de samenwerking die u voor ogen heeft met de marktpartijen en met de gemeente. Voor ons college is participatie met de stad van groot belang. Door gedurende zes maanden met elkaar de haalbaarheid te verkennen, maken wij gebruik van de kans om het draagvlak dat ontstaan is voor uw initiatief en voor de gebiedsontwikkeling, die de gemeente voor ogen heeft voor het Energiepark, te verbreden, te vergroten en te verlengen. Ook in het licht van de komst van de Omgevingswet is dit een zeer interessante ontwikkeling voor ons.

Ook op grond van de participatieverordening is ons college van mening dat het doorlopen van een haalbaarheidsfase van belang is om een definitief besluit te nemen over de invulling van overheidsparticipatie. Het gaat daarbij om de vraag op welke wijze wij uw initiatief kunnen ondersteunen, nadat de haalbaarheidsfase doorlopen is.

Wensen en bedenkingen in te brengen door de gemeenteraad

De voorgenomen wijze van selecteren is van invloed op de rol van de gemeenteraad. Wij hebben daarom besloten de gemeenteraad de mogelijkheid te bieden om haar wensen en/of bedenkingen kenbaar te maken. Gezien de periode die benodigd is voor het in de gelegenheid stellen van de gemeenteraad om wensen en bedenkingen in te brengen, betekent dit dat de start van de haalbaarheidsfase met u daarvan afhankelijk is. Wij wachten eerst de eventuele wensen en bedenkingen af, voordat wij een definitief besluit kunnen nemen. Dat is de reden dat er sprake is van een voorgenomen besluit.

Haalbaarheidsfase

Bij vaststelling van de Gebiedsvisie door de raad is de inhoudelijke en financiële haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling nog niet aangetoond door de onzekerheden, kansen en risico's die spelen. In de voorbereiding van dit besluit is afgewogen dat voor het doorlopen van de

haalbaarheidsfase de betrokkenheid van marktpartijen van belang is. De haalbaarheidsfase wordt, zoals benoemd, voorafgegaan door het aangaan van een intentieovereenkomst.

Tijdens deze haalbaarheidsfase zal aangetoond moeten worden dat de gebiedsontwikkeling inhoudelijk en financieel gezien haalbaar is, resulterend in een ontwikkelstrategie, waarbij er naast inhoudelijke en financiële aspecten ook nadrukkelijk aandacht besteed wordt aan de organisatie (vorm), waarvan sprake is om het proces tot aan realisatie van de gebiedsontwikkeling vorm te geven.

Planning haalbaarheidsfase in relatie tot Kaderbesluit

Zoals benoemd konden bij vaststelling van de Gebiedsvisie door de raad een aantal inhoudelijke en financiële zaken nog niet worden vastgesteld. Dat is de reden dat wij als college naar verwachting in mei 2020 een besluit nemen, waarmee alsnog een aantal aanvullende zaken vastgesteld worden, die van belang zijn om richting te geven aan de haalbaarheidsfase. Te denken valt hierbij aan financiële zaken, uitgangspunten voor de maatschappelijke opvang, uitgangspunten ten aanzien van de compensatieopgave voor de huisvesting van de bewoners van het Doelencomplex en uitgangspunten voor de samenwerking met u.

Een Kaderbesluit, waarmee in ieder geval de definitieve financiering van het project ter besluitvorming voorgelegd wordt, zal dan in najaar 2020 aangeboden worden aan de raad, nadat de haalbaarheidsfase is afgerond. De raad zal naar verwachting het Kaderbesluit begin 2021 behandelen. Nadat de intentieovereenkomst is getekend, kan de haalbaarheidsfase starten. De haalbaarheidsfase kan op zijn vroegst begin april 2020 starten en zal doorlopen tot en met oktober 2020 (rekening houdend met de vakantieperiode).

Dat betekent dat de uitkomsten van de eerste fase van de haalbaarheidsfase nog verwerkt worden in het besluit dat wij als college naar verwachting in mei 2020 nemen.

Reactie op de brieven

Wij hebben twee brieven van u ontvangen, te weten een brief d.d. 15 juli 2020 'Energiepark en omgeving: van gebiedsvisie tot een haalbaar ontwikkelplan, een voorstel' en een brief d.d. 27 november 2020 'Energiepark en omgeving', waarin u gezamenlijk met Bouwfonds Property Development, Steenvlinder en Meijer Bergman Erfgoedgroep zich aanbiedt als de samenwerkingspartner van de gemeente.

Allereerst reageren wij op de brief d.d. 15 juli 2020, waarin u vraagt om te verkennen of een uitvoerbaar ontwikkelplan gedurende zes maanden opgesteld kan worden voor het Energiepark.

Met het voorgenomen besluit, komen wij tegemoet aan uw verzoek om gedurende zes maanden met elkaar te verkennen of er sprake kan zijn van een haalbare gebiedsontwikkeling. U refereert in uw brief aan de open normen en aan het gebiedsconcept. Wij erkennen de waarde van deze twee producten, maar vinden het van belang te benadrukken dat de Gebiedsvisie, zoals vastgesteld door de raad op 17 oktober 2019 het kader vormt voor de haalbaarheidsfase. In het Kaderbesluit dat voorbereid wordt, zal nadrukkelijk onderzocht worden, mede op basis van de afspraak die daarover gemaakt is bij behandeling van de Gebiedsvisie, in hoeverre de open normen in aanvulling op de Gebiedsvisie kaderstellend meegenomen kunnen worden. Wat betreft het gebiedsconcept

hebben wij in de bijlage toegelicht wat de uitkomst is van de inhoudelijke toets die heeft plaatsgevonden op basis van de Gebiedsvisie. De uitkomst van deze toets vormt het startpunt van de inhoudelijke verkenning van de gebiedsontwikkeling Energiepark gedurende de haalbaarheidsfase.

Wat betreft uw brief d.d. 27 november 2019 geldt dat wij gedurende een periode van zes maanden verkennen of wij inderdaad gezamenlijk tot een haalbare gebiedsontwikkeling kunnen komen. De voorstellen die u in uw brief en tijdens de Buurtenergie bewonersavond d.d. 21 januari 2020 doet ten aanzien van de inhoudelijke en organisatorische rol die het burgerinitiatief kan vervullen, in de vorm van een gebiedsraad, werkgroepen en een adviesraad, vormen daarin nadrukkelijk onderwerp van gesprek, mede in het licht van de participatieverordening en de Omgevingswet. De doorontwikkeling van het burgerinitiatief is daarmee een belangrijk onderwerp van gesprek. In het kader van het opstellen van het besluit , dat wij naar verwachting in mei nemen, zullen wij een afweging maken in hoeverre de open normen verankerd kunnen worden in de kaders voor de gebiedsontwikkeling. Ook zal in dit besluit ingegaan worden op de samenwerking tussen de gemeente, het doorontwikkelde burgerinitiatief en de betrokken marktpartijen, evenals in een nog op te stellen overeenkomst bij de start van de haalbaarheidsfase en eventuele opvolgende overeenkomsten.

Voorwaarden die voor de gemeente van belang zijn

Voor ons zijn een aantal zaken van groot belang. U zou dat kunnen zien als de "open normen"/principes voor de beoogde samenwerking. Het gaat daarbij in ieder geval om:

- een realistische en transparante verdeling van zeggenschap tussen de gemeente, marktpartijen en het Nieuw Leids Bolwerk en overige betrokkenen, waarbij randvoorwaardelijk is dat de gemeente nu en in de toekomst haar publiekrechtelijke en zakelijke rol kan blijven vervullen;
- ook in de toekomst de mogelijkheid te behouden om voldoende eisen te kunnen stellen aan de diverse opgaven in het gebied'
- marktconforme transacties;
- borgen van de toegang tot het proces voor alle betrokken in het gebied;
- inzicht in "what if" scenario's, gezien de grote hoeveelheid kansen, risico's en onzekerheden binnen de opgave;
- duidelijke afspraken over welke opgave onderdeel uitmaken van de samenwerking en welke opgave niet;
- sprake moet zijn van een compleet consortium, waarin alle benodigde disciplines vertegenwoordigd zijn;
- borging dat er binnen het consortium sprake is van een heldere verdeling van verantwoordelijkheden richting elkaar en de gemeente, zodanig dat de samenwerking tussen de betrokken marktpartijen binnen het consortium niet tot risico's voor de gemeente leidt en waarbij de voorkeur uitgaat naar een contractpartner die de samenwerking aangaat met de overige marktpartijen binnen het consortium.

Allereerst wordt er voorafgaand aan de haalbaarheidsfase een intentieovereenkomst opgesteld door de gemeente, waarin, naast hierboven genoemde zaken, een heldere omschrijving van de kaders en uitgangspunten, verantwoordelijkheden, taken en rollen

opgenomen is. Duidelijke mijlpalen met daaraan gekoppelde prestatie indicatoren, een organisatieopzet en tot slot een regeling op grond waarvan partijen afscheid van elkaar kunnen nemen is daarbij ook van belang.

Reactie op inhoud gebiedsconcept op basis van toets Gebiedsvisie

Zoals aangegeven, heeft een inhoudelijke toets plaatsgevonden van het gebiedsconcept op basis van de Gebiedsvisie. Informatie die vanuit het Nieuw Leids Bolwerk na het aanbieden van het gebiedsconcept gedeeld is tijdens o.a. bijeenkomsten van het Nieuw Leids Bolwerk is niet betrokken in de toets. Doel hiervan is enerzijds de rol in de voorbereiding van de keuze voor een wijze van selecteren van een samenwerkingspartner, anderzijds om duidelijkheid te geven aan u en betrokkenen in de omgeving over het standpunt van de gemeente ten opzichte van het gebiedsconcept dat tot stand is gekomen. Dit laatste is van belang om bij de start van de haalbaarheidsfase dezelfde verwachtingen te hebben, waar het gaat om de uitgangspositie.

Als bijlage is kort en bondig ingegaan op de toets per uitgangspunt, dat benoemd is in de Gebiedsvisie. De toets is uitgevoerd op globaal niveau, gezien het globale uitwerkingsniveau van het gebiedsconcept. De uitkomst van deze toets zal openbaar beschikbaar zijn als bijlage bij deze brief.

Tot slot informeren wij u voor de volledigheid over ons besluit om het voornemen tot het aangaan van een intentieovereenkomst met betrekking tot de haalbaarheidsfase voor de gebiedsontwikkeling Energiepark met u publiekelijk kenbaar te maken door middel van een aankondiging van vrijwillige transparantie vooraf ex artikel 4.16 Aw.

Graag nodigen wij u uit voor een bestuurlijke bijeenkomst om ons voorgenomen besluit toe te lichten tijdens een persoonlijk gesprek.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Leiden,
de Secretaris,



de Burgemeester,

loco

