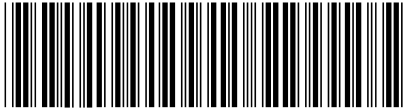


Collegevoorstel			
Onderwerp	Energiepark – Keuze voor ontwikkelscenario Stadsbouwhuislocatie		
			<i>In te vullen door Bureau Secretaris</i>
Portefeuille:			
Programma:	06 Stedelijke ontwikkeling	Datum vergadering	
Cluster/team:	Projectbureau	B en W-nummer	
Naam opsteller:	Eefting, Simone		
Publieksparticipatie			
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee		<input checked="" type="checkbox"/> <i>Raadpleaen</i> <input type="checkbox"/> <i>Adviseren</i> <input type="checkbox"/> <i>Coproductie</i>	
Openbaarheid		Portefeuillehouder	
Openbaar	Uitgesteld tot en met 21 juli 2020 in verband met informeren van betrokken partners	<input type="checkbox"/> <i>A-hamerstuk</i> <input type="checkbox"/> <i>B-bespreekstuk</i>	
Bevoegd gezag			
<input type="checkbox"/> <i>Buraemeester</i> <input type="checkbox"/> <i>Gemeenteraad</i> <input checked="" type="checkbox"/> <i>Colleae</i> <input type="checkbox"/> <i>Mandaat portefeuillehouder</i>		 * Z 1 8 B F A E 7 C 8 E *	

Besluiten:

- op basis van de bijlage 'overwegingen scenario's herontwikkeling locatie Stadsbouwhuis – Energiepark' te kiezen voor het scenario, waarin het Stadsbouwhuis gesloopt wordt en plaats maakt 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;
- de definitieve afweging over de monumentenstatus van het Stadsbouwhuis te maken uiterlijk bij het kaderbesluit Energiepark dat begin 2021 aan de raad ter besluitvorming voorgelegd wordt;
- gezien de toezegging tijdens het vaststellen van de Gebiedsvisie voor het Energiepark in de raad om te onderzoeken of 20% van de woningen voor starters gerealiseerd kunnen worden, te besluiten om op basis van de uitgevoerde verkenning 20% van de te realiseren woningen in het Energiepark te oormerken als woningen voor starters;
- bijgaande collegebrief vast te stellen, waarin de raad geïnformeerd wordt over de afweging die heeft plaatsgevonden in de keuze voor een ontwikkelscenario voor de locatie Stadsbouwhuis in het kader van de motie 'Behoud Stadsbouwhuis';

5. te onderzoeken in welke mate een bijdrage vanuit de bestemmingsreserve Kennisstad gewenst is om de in beeld gebrachte uitwerkingsopgave, behorende bij het scenario sloop en nieuwbouw, binnen de uitgangspunten van de Gebiedsvisie vorm te geven.

Perssamenvatting:

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten te kiezen voor het scenario, waarin het Stadsbouwhuis gesloopt wordt en plaats maakt voor woningen. Daarom heeft het college ook het voornemen om het Stadsbouwhuis niet aan te wijzen als gemeentelijk beschermd monument. Het definitieve besluit hiervoor neemt het college uiterlijk op het moment dat het kaderbesluit voor het project Energiepark ter besluitvorming aan de gemeenteraad aangeboden wordt. Dit is naar verwachting begin 2021.

In de afweging om tot een besluit te komen over de toekomst van het Stadsbouwhuis spelen vele aspecten een rol. Het gaat om ruimtelijke en programmatische aspecten, het aspect cultuurhistorie, verkeer en parkeren, ambities op het vlak van duurzaamheid, draagvlak bij betrokken partijen en het aspect planning en financiën. Uitgangspunten vanuit de Gebiedsvisie voor het Energiepark en voor het project Humanities Campus, zoals vastgesteld door de raad, hebben hierbij een belangrijke rol gespeeld, evenals de notitie die opgesteld is over de cultuurhistorische waarde van het Stadsbouwhuis. In deze complexe puzzel heeft het college besloten te kiezen voor het scenario, waarbij het Stadsbouwhuis gesloopt wordt en plaats maakt voor nieuwbouw, omdat dit scenario op de meeste aspecten het beste uit de beoordeling naar voren is gekomen met uitzondering van de aspecten cultuurhistorie en planning. Op de website www.leiden.nl/energiepark is de beoordeling van de scenario's uitgebreid toegelicht.

Momenteel verkennen het Nieuw Leids Bolwerk (NLB) en de marktpartijen BPD, Steenvinder en MBEG in samenwerking met de gemeente de haalbaarheid van de Gebiedsontwikkeling Energiepark. Deze partijen gaan nu in nauw overleg met woningcorporatie De Sleutels, de Historische Vereniging Oud Leiden, de Vrienden van het Singelpark en overige betrokkenen uit de omgeving aan de slag met de uitwerking van de plannen voor deze locatie.

De afgelopen weken zijn drie scenario's onderzocht voor de ontwikkeling van de locatie Stadsbouwhuis binnen de grenzen van het project Energiepark. Omwonenden en overige betrokkenen zijn via een digitale enquête geraadpleegd over deze scenario's. Aanleiding was een door de gemeenteraad bij vaststelling van de Gebiedsvisie aangenomen motie voor behoud van het Stadsbouwhuis. Daarnaast heeft de Historische Vereniging Oud Leiden (HVOL) een aanvraag tot gemeentelijk beschermd monument ingediend. Tot slot moeten op deze locatie woningen gecompenseerd worden voor de bewoners van het Doelencomplex. De gemeente wil deze bewoners zo snel mogelijk duidelijkheid bieden.

Ambtelijk memo

Onderwerp: Energiepark - Keuze voor ontwikkelscenario Stadsbouwhuislocatie

B en W-nummer:

Versie: 2

Bijlagen

- 1) Spinnenweb visuele weergave beoordeling scenario's locatie Stadsbouwhuis Energiepark d.d. 6 juli 2020;
- 2) Bijlage beoordeling scenario's herontwikkeling locatie Stadsbouwhuis – Energiepark d.d. 8 juli 2020;
- 3) Rapportage e-consultatie omwonenden en stadspartners over de toekomst van het Stadsbouwhuis d.d. 8 juli 2020;
- 4) Vertrouwelijke bijlage 'Toelichting aandachtspunten en risico's ontwikkelscenario locatie Stadsbouwhuis (scenario behoud i.c.m. nieuwbouw) d.d. 17 juli 2020;
- 5) Vertrouwelijke bijlage 'Scenario's Stadsbouwhuis ten opzichte van (g)rex berekening Handelingsperspectief' d.d. 14 juli 2020;
- 6) Brief raad inzake afweging scenario's Stadsbouwhuis d.d. 17 juli 2020;

Uitgesteld openbaar, omdat:

Uitgesteld tot en met 21 juli 2020 in verband met informeren betrokken partners

Vertrouwelijk, omdat:

Bijlage 4 en bijlage 5 in verband met de marktgevoelige informatie en de positie van de gemeente i.k.v. mogelijke beroep- en bezwaarprocedures.

Doel

Het doel van dit besluit is meervoudig:

- bieden van duidelijkheid over de wijze waarop een deel van de woningen gecompenseerd wordt op de locatie Stadsbouwhuis als gevolg van de ontwikkeling van de Humanities Campus. Dit moet leiden tot een product waarbij er voldoende helderheid is over de compensatiewoningen op de locatie Energiepark zodat er een toets door een onafhankelijk deskundige uitgevoerd kan worden en op verzoek van De Sleutels een draagvlakmeting (door De Sleutels) onder de bewoners kan plaatsvinden over het totale aanbod van compensatiewoningen op de verschillende locaties;
- bieden van inzicht in de wijze waarop een deel van de gebiedsontwikkeling van het Energiepark vormgegeven wordt;
- reageren op de aanvraag van de Historische Vereniging Oud Leiden en de Adviescommissie Cultuurhistorie Leiden om het Stadsbouwhuis aan te wijzen als gemeentelijk beschermd monument;
- reageren op de motie inzake behoud van het Stadsbouwhuis en reageren op de toezegging inzake onderzoek naar 20% starterswoningen.

Bestaand kader

- Definitief besluit inzake Keuze voor wijze van selecteren samenwerkingspartner voor de haalbaarheidsfase Energiepark inclusief bijlagen d.d. 12 mei 2020;
- Raadsbesluit wensen en bedenkingen d.d. 23 april 2020;
- Gebiedsvisie Energiepark en omgeving d.d. 17 oktober 2019;
- Motie D66 en GroenLinks inzake Stadsbouwhuis;
- Toezegging 20% starterswoningen;

- Vervolgaanpak en uitwerkingsthema's voor de ontwikkeling van het stedenbouwkundig model tot een stedenbouwkundig plan Humanities Campus (RV. 17.0047);
- Compensatie sociale huurwoningen binnen de singels (Motie 15.01191);
- Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan herontwikkeling Witte-Singel Doelencomplex tot Humanities Campus en plan van aanpak herhuisvesting bewoners Doelencomplex (RV 19.0095);
- Aanvraag van Historische Vereniging Oud Leiden (HVOL) voor aanwijzing als beschermd gemeentelijk monument van het Stadsbouwhuis van oktober 2019 en positief advies hierover van de Adviescommissie Cultuurhistorie Leiden d.d. 03-03-2020.

Overwegingen

Op 17 oktober 2019 heeft de raad een besluit genomen over de ontwikkeling van de Humanities Campus. Dit besluit houdt in de vaststelling van het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en het plan van aanpak om tot verwerving van het Doelencomplex te komen en de herhuisvesting van de bewoners op vier compensatielocaties. Eén van die locaties is de Stadsbouwhuislocatie (33 woningen van de 58). Deze opgave is ook verwoord in de Gebiedsvisie Energiepark, zoals deze door de raad is vastgesteld in oktober 2019. Onderdeel van de verkenning met NLB en het consortium van marktpartijen vormt daarom de studie naar de compensatie van woningen voor een deel van de bewoners van het Doelencomplex op de locatie Stadsbouwhuis. Op 10 maart jl. heeft het college besloten gedurende een periode van 6 maanden met het Nieuw Leids Bolwerk (NLB) en de marktpartijen BPD, SteenMinder en MBEG de haalbaarheid van de Gebiedsontwikkeling Energiepark te gaan verkennen.

Het onderzoek naar de realisatie van de compensatiewoningen op de Stadsbouwhuislocatie in relatie tot de motie betreffende een monumentale status voor het Stadsbouwhuis, maakt onderdeel uit van deze genoemde haalbaarheidsfase. Gezien het belang om zo snel mogelijk duidelijkheid te kunnen bieden aan de bewoners van het Doelencomplex, is dit onderzoek nog voor het reces 2020 afgerond.

In dit voorstel wordt ingegaan op de wijze waarop op basis van een aantal afwegingscriteria een drietal scenario's (1. sloop en vervangende nieuwbouw op plaats Stadsbouwhuis, 2. behoud of deels behoud en hergebruik van het gebouw, 3. met wel/geen nieuwbouw ernaast) onderzocht zijn. Uw college heeft al eerder op 30 juni een besluit genomen over de afwegingscriteria.

Proces voorbereiding keuze ontwikkelscenario's

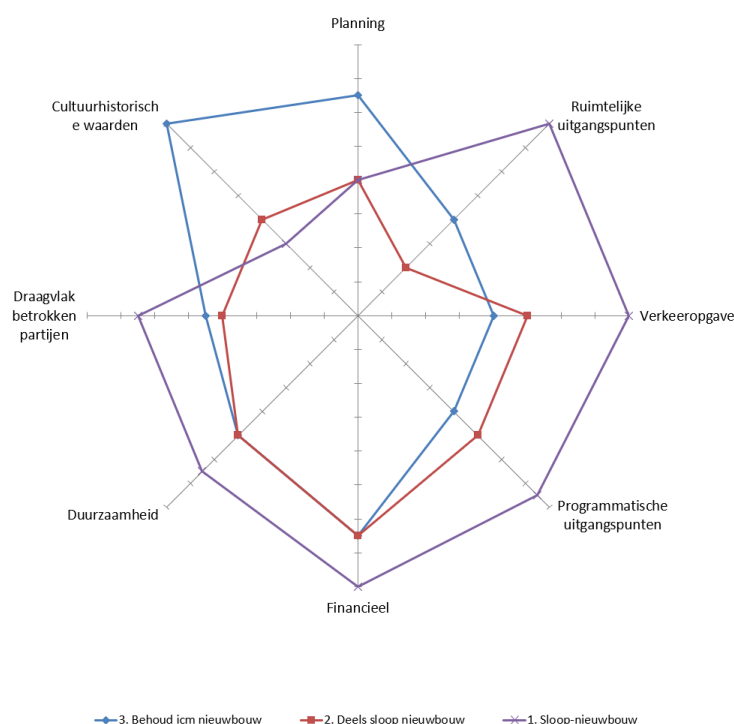
Ter voorbereiding op de keuze tussen de ontwikkelscenario's is een werkgroep samengesteld. In deze werkgroep zitten betrokken disciplines vanuit de gemeente en vanuit de marktpartijen en het Nieuw Leids Bolwerk. De scenario's zijn uitgebreid afgestemd met woningcorporatie De Sleutels, Portaal, Vrienden van het Singelpark en de Historische Vereniging Oud Leiden. Deze werkgroep heeft samengewerkt met het bureau Gaaga, die de drie scenario's heeft uitgewerkt.

Tussentijds zijn betrokkenen uit de omgeving geraadpleegd over hun mening over de drie scenario's. De uitkomst hiervan is afgewogen bij de totstandkoming van de uiteindelijke scenario's, die nu aan u voorgelegd worden. Zie ook 'Communicatie/Publieksparticipatie'.

Overwegingen

In onderstaande afbeelding is visueel weergegeven hoe de scenario's scoren ten opzichte

van de afwegingscriteria, zoals uw college deze 30 juni 2020 vastgesteld heeft.



In bijlage 1 en 2 zijn de verschillende scenario's omschreven en zijn de overwegingen en de beoordeling toegelicht.

Samenvattend blijkt uit de beoordeling dat op grond van de uitgangspunten uit de Gebiedsvisie het model sloop-nieuwbouw (paars) de voorkeur heeft. Geadviseerd wordt dan ook om te besluiten dit model als uitgangspunt voor de ontwikkeling van de locatie Stadsbouwhuis te kiezen.

Het gaat hierbij om ruimtelijke, programmatische, financiële en verkeerskundige aspecten en tot slot het aspect draagvlak, waar dit scenario beter scoort dan het scenario behoud (blauw) in combinatie met nieuwbouw. Het scenario deels behoud-deels nieuwbouw komt op vrijwel alle aspecten niet overtuigend uit de beoordeling.

Naast bovengenoemde aspecten, spelen ook politiek/bestuurlijke aspecten een rol. Het gaat daarbij om:

- a. Politieke context vanuit Energiepark
 - i. Motie behoud Stadsbouwhuis;
 - ii. Toezegging streven naar minder groot tekort;
 - iii. Toezegging 20 starterswoningen te onderzoeken.
- b. Politieke context Humanities
 - i. Planning
Het gaat hierbij om de vraag of:
 - de kans op bezwaren toeneemt bij een gekozen scenario;
 - de te compenseren woningen onafhankelijk van de keuze voor een scenario ontwikkeld kunnen worden.
 - ii. Toets onafhankelijk adviseur en draagvlakmeting (dit laatste op verzoek van De Sleutels)

Ondanks het feit dat het scenario sloop-nieuwbouw overall beter scoort, is ook het scenario behoud in combinatie met nieuwbouw als advies overwogen op grond van bovenstaande context, omdat deze context als zeer bepalend wordt gezien, vooral gezien de motie die de

gemeenteraad heeft vastgesteld ten aanzien van behoud van het Stadsbouwhuis en de verwachting dat de HVOL bezwaar gaat maken. Daarbij speelde ook een belangrijke rol dat vanuit het oogpunt van cultuurhistorie en erfgoed het Stadsbouwhuis (1979, gemeentearchitect Fred Temme) het enige nog resterende gebouw in de Leidse binnenstad is dat architectonisch onder het structuralisme wordt gerekend. Het is daarom ook tekenend voor de historische gelaagdheid van de stadsontwikkeling.

Het scenario behoud in combinatie met nieuwbouw biedt ook mogelijkheden om in te spelen op de uitgangspunten vanuit de Gebiedsvisie, alleen zijn die mogelijkheden veel beperkter dan in het scenario sloop-nieuwbouw. Met andere woorden: uit de verkenning is gebleken dat het scenario behoud mogelijk is, het heeft alleen minder goede ontwikkelmogelijkheden en minder flexibiliteit om op aandachtspunten en risico's in te spelen ten opzichte van het scenario sloop-nieuwbouw gerelateerd aan de kaders van de Gebiedsvisie en de besluiten die in het kader van de Humanities Campus genomen zijn. Daarom wordt alles overwegende voorgesteld om te besluiten voor het scenario sloop-nieuwbouw te kiezen. Gezien de impact op de aspecten cultuurhistorie en planning bij keuze voor het scenario sloop-nieuwbouw, worden in de paragraaf 'Communicatie/Publieksparticipatie' concrete voorstellen gedaan om maatregelen te treffen gericht op de risico's, die gemoed zijn bij keuze voor het scenario sloop-nieuwbouw. In bijlage 4 zijn daarnaast aandachtspunten en risico's benoemd die specifiek van toepassing zijn op het scenario sloop-nieuwbouw.

Het scenario deels behoud-deels nieuwbouw komt op vrijwel alle aspecten niet overtuigend uit de beoordeling en is daarom niet als advies overwogen.

In aanvulling op de overwegingen die in de bijlagen zijn toegelicht, geldt dat een aantal punten specifiek benadrukt moet worden, gezien de mogelijke impact hiervan op het vervolgproces.

Parkeeropgave

Een deel van de bewoners van het Doelencomplex beschikt over een parkeervergunning. Uitgangspunt voor het Energiepark is een autoluwe buurt te maken. Dat betekent dat samenwerkingspartners verkennen op welke wijze zij het autoparkeren tot een minimum kunnen beperken. Daarnaast is het de ambitie om het bestaande parkeren op maaiveld in het gebied plaats te laten maken voor park en voor bebouwing in het kader van de gebiedsontwikkeling. In de omgeving is sprake van een hoge parkeerdruk. Dat betekent dat er een risico bestaat op bezwaren als bestaande openbare parkeerplekken verwijderd worden en de bewoners van het Doelencomplex met hun parkeervergunning gebruik maken van resterende bestaande plekken, omdat de parkeerdruk in de binnenstad toeneemt.

Daarnaast speelt dat het huidige en aanstaande parkeerbeleid niet voorziet in het "meenemen" van een parkeervergunning naar een locatie waar de overige bewoners geen parkeervergunning krijgen (0-norm). Als wij zouden willen afwijken hiervan, dan moet binnen de grenzen van het Energiepark voorzien worden in deze plekken.

Dat is een hele ingewikkelde opgave, gezien het feit dat het scenario behoud zeer weinig mogelijkheden daarvoor biedt. En ook daarvoor geldt dat vanuit verkeer negatief geadviseerd wordt. De oneerlijkheid neemt toe, bij het uitgangspunt om niet tot nauwelijks parkeerplaatsen toe te voegen, maar wel mensen met vergunningen te laten parkeren. Als er dan ook nog

bestaande openbare parkeerplaatsen verdwijnen, dan zou met of zonder verdwijnen van openbare parkeerplaatsen de concurrentie voor parkeerplaatsen toenemen. Omwonenden met een parkeervergunning ondervinden dan 'last' van nieuwe bewoners die ook met een parkeervergunning mogen parkeren. De parkeerdruk op straat gaat toenemen. Dit is niet conform de strekking van het parkeerbeleid (en beleid over vergroenen, ontmoeten en kwaliteit van de openbare ruimte). Advies is dan ook dat bij afwijken van de parkeereis en ook bij het kiezen van een lagere norm dan de maximale norm waardoor geen parkeereis zou ontstaan, dan ook geen vergunningen meer worden afgegeven.

Voorgesteld wordt de komende weken dit vraagstuk verder te verkennen. Hierbij speelt ook een rol dat de verhuizing pas over circa 3 jaar plaatsvindt en dat het parkeerbeleid i.c.m. ambitie van een autoluwe binnenstad dan ook nog meer grond geeft om bewoners hun vergunning niet meer mee te laten nemen.

Draagvlak woningcorporatie De Sleutels

In bijlage 2 is de beoordeling van De Sleutels toegelicht. Uit de beoordeling blijkt dat De Sleutels een voorkeur heeft voor het model deels behoud/deels sloop. De raad heeft in haar besluit over het plan van aanpak herhuisvesting bewoners Doelencomplex (RV 19.0095) kaders meegegeven voor de wijze waarop de woningen gecompenseerd moeten worden. Uit de reactie van de Sleutels op de modellen blijkt dat De Sleutels vooral reageert vanuit het programma van eisen van de huidige woningen/gewenste woningen en minder vanuit het kader meegegeven door de raad dat het om vergelijkbare woningen (redelijkheid / billijkheid) gaat. Hierover zal opnieuw het gesprek gevoerd worden met De Sleutels. De komende weken zullen de marktpartijen in nauwe afstemming met de gemeente het gesprek met De Sleutels aangaan over het verkennen van de wijze waarop de uitwerkingpunten vanuit hun beoordeling uitgewerkt kunnen worden in het scenario sloop-nieuwbouw. De marktpartijen zien voornamelijk mogelijkheden om (deels) tegemoet te kunnen komen aan de wensen van De Sleutels. In deze gesprekken worden ook de financiële uitgangspunten meegenomen, zodat de marktpartijen met De Sleutels tot financiële afspraken kunnen komen over realisatie van de woningen. Ook vindt er een toets door een onafhankelijk adviseur plaats, die toets of het aangeboden woonproduct vergelijkbaar is met het bestaande woonproduct in het Doelencomplex. Dit moet uiterlijk derde week september 2020 gereed zijn. Uiteindelijk zal dan in oktober de draagvlakmeting, die op verzoek van De Sleutels georganiseerd wordt, kunnen plaatsvinden.

Hier worden ook de financiële uitgangspunten in meegenomen. Dit moet uiterlijk derde week september 2020 gereed zijn.

Uiteindelijk zal dan in oktober de draagvlakmeting van De Sleutels bij haar huurders van het Doelencomplex kunnen plaatsvinden.

Advies Stuurgroep Energiepark

In het kader van het haalbaarheidsonderzoek hebben de samenwerkingspartners een Stuurgroep samengesteld. Hierin zitten de bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgevers van het project Energiepark, de ambtelijk opdrachtnemer van het Energiepark, de voorzitter van het Nieuw Leids Bolwerk en de directieleden van het consortium van de drie marktpartijen. De samenwerkingspartners zijn nauw betrokken bij de beoordeling van de scenario's.

In de Stuurgroep die vrijdag 3 juli jl. heeft plaatsgevonden is aangegeven dat een lichte voorkeur is voor het scenario behoud, gezien het feit dat het bestaande pand mogelijkheden voor ontwikkeling biedt en de Leidse cultuurhistorische context. Wel is aangegeven dat het scenario deels behoud-deels sloop niet de voorkeur geniet. Aanvullend heeft NLB aangegeven zorgen te hebben over het effect van een keuze voor behoud op het draagvlak in de omgeving, gezien de uitkomst van de e-consulatie (zie bijlage 3). Daaruit blijkt namelijk dat:

Rond het Energiepark en omgeving (89 respondenten):

geen monument: 53%

wel monument: 28%

geen voorkeur: 18%

Elders in de stad (97 respondenten):

geen monument: 58%

wel monument: 26%

geen voorkeur: 17%

Totaal Leiden (186 respondenten):

Een keuze voor het scenario sloop-nieuwbouw is dan ook in lijn met de uitkomst van de e-consultatie.

Partijen benadrukken het belang van transparantie over de aandachtspunten en risico's van een keuze voor een ontwikkelscenario, omdat gezien een aantal 'beperkingen' een mogelijke "claim" gelegd wordt op de andere delen/fasen van de totale gebiedsontwikkelingsopgave. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om parkeren en aantal sociale woningen.

Aandachtspunten en risico's

Nadat uw college het besluit genomen heeft om gedurende een haalbaarheidsfase samen te werken met marktpartijen en NLB zijn partijen voortvarend gestart. Omdat het besluit betreffende het Stadsbouwhuis in de planning vooruitgeschoven is, ten opzichte van de planning van afronding van de gehele haalbaarheidsfase (oktober 2020), was het niet mogelijk om alle relevante aspecten uit te werken. Dat betekent dat er sprake is van een aanzienlijk aantal aannames, aandachtspunten en risico's die een rol spelen in het vervolg van de haalbaarheidsfase en de uitvoering daarna. In de vertrouwelijke bijlagen zijn deze aannames, aandachtspunten en risico's verwoord. Het betreft een vertrouwelijke aanvulling op de punten die al benoemd zijn in het kader van de beoordeling (bijlage 2).

Aanpak aanvraag tot aanwijzing gemeentelijk monument

In oktober 2019 heeft de Historische Vereniging Oud Leiden (HVOL) een aanvraag voor aanwijzing als beschermd gemeentelijk monument van het Stadsbouwhuis ingediend. Op 03-03-2020 heeft de Adviescommissie Cultuurhistorie Leiden hierover een positief advies uitgebracht. Ten dienste van de mogelijke herontwikkeling van het bestaande pand is door Erfgoed Leiden en Omstreken een zgn. 'ontwikkeldocument' opgesteld dat de kaders aangeeft waarbinnen het stadsbouwhuis herontwikkeld kan worden met behoud van cultuurhistorische waarden. Dit document kreeg, behoudens enige ondergeschikte verbeteringen, de instemming van de HVOL. Vervolgens zijn de diverse ontwikkelscenario's verder uitgewerkt in een bijeenkomst waarbij ook de HVOL aanwezig was. De HVOL heeft toen instemming betuigd met de manier waarop het scenario 'behoud en herontwikkeling' was uitgewerkt en daar uiteraard de voorkeur voor uitgesproken. Daarbij heeft de HVOL een aantal aandachtspunten en wensen meegegeven voor de verdere uitwerking van dit scenario.

Ondanks de termijn van orde (26 weken na ontvangst van de aanvraag) is uitstel van het besluit nu wenselijk/noodzakelijk om nader onderzoek te verrichten naar de uitwerkingsopgaven, inclusief de risico's, zoals verwoord in de bijlage 4. Het voorstel is daarom om uiterlijk bij het kaderbesluit definitief te besluiten dat het Stadsbouwhuis niet aangewezen wordt als beschermd gemeentelijk monument en tot het moment dat dit besluit is genomen, geen onomkeerbare stappen te zetten ten aanzien van het Stadsbouwhuis (bijv. sloop). In dit kader is de impact op de planning voor het project Humanities Campus relevant. De verwachting is de HVOL bezwaar gaat maken. Hoe eerder uw college het besluit tot niet aanwijzen neemt, hoe eerder deze procedure start. Op het moment dat dit besluit pas bij kaderbesluit genomen wordt, is dat een half jaar later. Daar staat tegenover dat bij kaderbesluit, de uitwerking heeft plaatsgevonden en nog beter onderbouwd kan worden hoe in het scenario sloop-nieuwbouw ingespeeld kan worden op de aspecten die meegewogen zijn in de beoordeling en afweging. Dit is van belang in het kader van een procedure, waarin aangetoond moet worden dat de afweging goed heeft plaatsgevonden. Overigens is het niet uit te sluiten dat de HVOL de gemeente op een gegeven moment in gebreke stelt, omdat de redelijke termijn van besluitvorming is verstreken. Uw college zal dan toch een besluit moeten nemen op straffe van een dwangsom.

Motie en toezegging

Bij vaststelling van de Gebiedsvisie is een motie van D66 en GroenLinks aangenomen: De motie 'Behoud Stadsbouwhuis', waarin aangegeven is dat *"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."*

Voorgesteld wordt deze motie af te doen bij besluitvorming over het kaderbesluit begin 2021, omdat uw college dan de definitieve besluitvorming afrondt, over de aanvraag van de HVOL voor de aanwijzing van het Stadsbouwhuis als beschermd gemeentelijk monument.

Daarnaast is ook een toezegging gedaan ten aanzien van starterswoningen. Deze toezegging is dat *"Bij Kaderbesluit onderzoekt het college of 20% woningen voor starters mogelijk is. Bij Uitvoeringsbesluit wordt er definitief een uitspraak gedaan over de vraag of en zo ja hoeveel woningen er voor starters gerealiseerd kunnen worden. College ziet het als een inspanningsverplichting, mits deze opgave in de Woonvisie verankerd wordt."*

Tijdens de behandeling van de Woonvisie is er ook een motie ingediend over starterswoningen. Naast 30% sociaal moest er ook een doel van 20% starterswoningen opgenomen worden. Uw college heeft in de Woonvisie bewust niet voor de term starterswoningen gekozen, omdat wat voor de één een starterswoning is, voor de ander nooit haalbaar is. Daarom is een tabel in de Woonvisie/Uitvoeringsagenda opgenomen met prijsklassen, zie hieronder:

De conclusie na behandeling in de raad van de Woonvisie is dat starterswoningen zijn:

- middel dure huurwoningen van €720 (nu dus €737) tot €1000;
- goedkope koop tot 2 ton;
- en middel dure koop van 2 tot 3 ton.

Voor deze prijsklasse is een totaalopgave van 45% opgenomen. Daarmee is de motie aangenomen (en dus verankerd in de Woonvisie) met de opmerking dat uw college hiermee kan vasthouden aan bovenstaande tabel van de uitvoeringsagenda.

Tabel 1: Woningbouwprogramma tot 2030

Eigendom	Woningtype	Prijsklasse	Behoeft	
Huur	Grondgebonden	Goedkoop ⁷	< € 720	5%
		Middelduur	€ 720 - € 1.000	< 5%
		Duur	> € 1.000	< 5%
	Gestapeld	Goedkoop	< € 720	25%
		Middelduur	€ 720 - € 1.000	15%
		Duur	> € 1.000	10%
Huur totaal			circa 58%	
Koop	Grondgebonden	Goedkoop	< € 200.000	0%
		Middelduur	€ 200.000 - € 300.000	< 5%
		Duur	> € 300.000	< 5%
	Gestapeld	Goedkoop	< € 200.000	10%
		Middelduur	€ 200.000 - € 300.000	15%
		Duur	> € 300.000	10%
Koop totaal			circa 42%	
% afgerond op 5-tal	Totaal		100%	

Alles wat geprogrammeerd wordt binnen deze prijsklassen mag als starterswoningen benoemd worden.

De verschillende scenario's zijn ook hier op beoordeeld. In het scenario dat geadviseerd wordt aan uw college, blijkt uit de beoordeling dat:

In deze variant worden de meeste woningen gerealiseerd, namelijk 142, waarvan 33 voor de Sleutels. Vooralsnog is slechts 23% van de woningen bestemd voor sociale huur (de woningen voor de Sleutels) en 18% voor middeldure koop. Van de overige 59% is nog niet duidelijk in welke prijsklasse deze gaat vallen en of dat huur op koop wordt. Daarvan kunnen er (alleen) in dit scenario wel woningen in de middeldure huur gerealiseerd worden (34%). In de Gebiedsvisie is een minimaal percentage van 35% sociaal opgenomen voor het gehele plangebied, inclusief de compensatieopgave van 33 woningen voor De Sleutels. Met het vaststellen van de Woonvisie en de Uitvoeringsagenda en de nieuwe Woningbouwmonitor wordt aangestuurd op een groter aandeel sociale huurwoningen

De woningen in de middeldure koop en huur zijn geschikt voor starters. Vooralsnog wordt met 18% nog niet voldaan aan de toezegging van uw college om 20% woningen voor starters te realiseren. Met de realisatie van middeldure huur, wordt wel voldaan aan de motie, die in het kader van het vaststellen van de Woonvisie is aangenomen.

Er is een redelijke variatie in woninggrootte waarbij meer grote woningen worden gerealiseerd (29%) dan in de Gebiedsvisie is opgenomen (9%), ten koste van kleine woningen.

Geadviseerd wordt een besluit te nemen, waarbij als uitgangspunt voor de uitwerking geformuleerd wordt, dat 20% van de woningen in het Energiepark geschikt moet zijn voor starters. Op dit moment is het mogelijk om 18% van de woningen op de locatie Stadsbouwhuis voor starters te realiseren. Op basis daarvan is het realistisch te veronderstellen dat 20% in het gehele gebied haalbaar is.

Vervolgproces Humanities Campus

Op basis van dit besluit van uw college zal het volgende vervolgproces doorlopen worden:

2. de Universiteit Leiden doet een definitief bod aan De Sleutels, waarover overeenstemming bereikt moet worden (jul/aug 2020);
3. De Sleutels werkt het scenario uit tot beeldmateriaal dat een impressie geeft van de compensatiewoningen (aug/sept 2020);
4. extern deskundig adviseur toetst of het aangeboden woonproduct vergelijkbaar is met de bestaande woningen in het Doelencomplex en het door De Sleutels opgestelde

Sociaal Plan met alle spelregels over toewijzing compensatiewoningen, verhuizing en vergoedingen (jul/aug 2020);

5. organisatie van de draagvlakmeting door De Sleutels onder de bewoners van het Doelencomplex (okt 2020);
6. opstellen advies en besluitvorming door De Sleutels (nov 2020).

Voor het project Energiepark geldt dat eind 2020 de haalbaarheidsfase wordt afgerond. Dat betekent dat op dat moment de vraag beantwoord kan worden of de gebiedsontwikkeling haalbaar is en of de samenwerking met de marktpartijen en het Nieuw Leids Bolwerk voor de vervolgfases haalbaar is. Nadat de raad een Kaderbesluit heeft genomen zal een Samenwerkingsovereenkomst afgesloten worden met betrokken marktpartijen. Pas dan is definitief bekend of deze marktpartijen de ontwikkelende partij voor de locatie Stadsbouwhuis zullen zijn. Afspraken tussen de marktpartijen en De Sleutels vinden dan ook onder voorbehoud van deze besluitvorming plaats.

Afstemming

Dit voorstel is afgestemd met:

- Project Humanities Campus;
- Consortium van marktpartijen en het Nieuw Leids Bolwerk;
- Intern betrokken afdelingen; stedenbouw, verkeer, erfgoed/monumenten, financiën, communicatie, duurzaamheid, wonen, financiën, vastgoed, stadsingenieurs, communicatie.

Financiële, personele en organisatorische consequenties

Ten behoeve van de financiële onderbouwing van de Gebiedsvisie is een globale haalbaarheidsberekening uitgevoerd en een indicatieve grondexploitatieberekening opgesteld. Op basis van de laatste inzichten is die indicatieve grondexploitatieberekening geactualiseerd ten behoeve van het Handelingsperspectief, waaruit bleek dat er sprake is van een hoger tekort dan bij vaststelling van de Gebiedsvisie voorzien was. Bij vaststelling van het Handelingsperspectief door uw college d.d. 30 juni jl. is uw college vertrouwelijk geïnformeerd over deze indicatieve grondexploitatieberekening en de belangrijkste verschillen met de indicatieve grondexploitatieberekening bij Gebiedsvisie.

De besluitvorming over de keuze voor het ontwikkelscenario voor het Stadsbouwhuis sorteert voor op de integrale besluitvorming, onder andere ten aanzien van het aspect financiën, die over de ontwikkeling van het gebied Energiepark plaats zal vinden bij Kaderbesluit. In de vertrouwelijke bijlage 5 is toegelicht hoe de uitkomst van de financiële analyse van de drie scenario's zich verhoudt tot de actualisatie van de financiële analyse van de Gebiedsvisie, zoals gepresenteerd bij het Handelingsperspectief. Besluitvorming over de locatie Stadsbouwhuis in deze fase van het haalbaarheidsonderzoek betekent dan ook dat deze locatie geen tot een minder kleine rol kan spelen in het streven om het indicatieve overall tekort verder te verkleinen.

In de vertrouwelijke bijlagen zijn de aandachtspunten en risico's benoemd die een rol spelen in de uitwerking van de scenario's. De eventuele financiële consequenties zijn nog niet in beeld gebracht als gevolg van de korte periode waarin dit besluit voorbereid is.

Hierbij wordt specifiek aandacht gevraagd voor het volgende risico. In bijlage 4 is benoemd

dat indien er een parkeervoorziening wordt gerealiseerd, waar in het scenario sloop-nieuwbouw meer mogelijkheden voor zijn, dit uiteindelijk kan leiden tot een lager financieel resultaat dan waar nu rekening mee gehouden is in het scenario behoud i.c.m. nieuwbouw. Dit is het gevolg van de kosten die gemoeid zijn met het realiseren van een bebouwde parkeervoorziening. Daar staat tegenover dat in het scenario behoud i.c.m. nieuwbouw het een groot risico is dat daar niet tot nauwelijks parkeren gerealiseerd kon worden in relatie tot het risico dat procedures vanuit de omgeving worden aangespannen.

Juridische consequenties

Gedurende een periode van zes maanden wordt de haalbaarheid van de gebiedsontwikkeling Energiepark verkend. Na afronding van dit onderzoek wordt ook definitief bepaald of de samenwerking met NLB en het consortium van marktpartijen een vervolg krijgt. Dit zal bij behandeling van het Kaderbesluit, begin 2021, plaatsvinden. Dat betekent dat de afspraken die gemaakt worden tussen de marktpartijen en De Sleutels over financiële en inhoudelijke uitgangspunten onder voorbehoud van besluitvorming over het Kaderbesluit zijn.

Specifiek ten aanzien van dit punt is in de intentieovereenkomst een passage overgenomen, waarmee het mogelijk is dat de gemeente de plannen voor het Stadsbouwhuis afkoopt. Door de voldoening van de afkoopsom verwerft de Gemeente de volledige (intellectuele) eigendom van de desbetreffende onderzoeken en plannen evenals het recht op het (doen) exploiteren van deze documenten en de ideeën en concepten welke daaraan ten grondslag liggen, deze openbaar te maken onder een andere naam en daarin wijzigingen aan te brengen.

Doel hiervan om in de situatie dat de samenwerking geen vervolg krijgt, direct over te kunnen gaan tot de selectie van een nieuwe partij, die op basis van de plannen voor het Stadsbouwhuis tot uitwerking overgaat.

Zie ook de passage over de impact op de planning als gevolg van een te verwachten bezwaarprocedure door de HVOL in de passage 'Aanpak aanvraag tot aanwijzing gemeentelijk beschermd monument'.

Communicatie/Publieksparticipatie

Communicatie

Zodra uw college dit besluit genomen heeft, zal daarover gecommuniceerd worden. De volgende partijen worden geïnformeerd:

- het Nieuw Leids Bolwerk en betrokken marktpartijen zullen geïnformeerd worden;
- de raad wordt via bijgaande brief geïnformeerd;
- voorgesteld wordt dat wethouder Spijker en Dirkse contact opnemen met de indieners van de motie Behoud Stadsbouwhuis;
- De Sleutels en de Universiteit Leiden zullen geïnformeerd worden, zodat de vervolgstappen in het kader van het project Humanities kunnen starten, vooral de toets door een onafhankelijk adviseur en de voorbereiding van de draagvlakmeting (op verzoek van De Sleutels). Indien nodig wordt een bestuurlijk overleg gepland om het besluit van uw college toe te lichten;
- de HVOL zal geïnformeerd worden over het feit dat uw college bij het kaderbesluit, begin 2021, uiterlijk definitief besluit om wel/niet tot aanwijzing van het Stadsbouwhuis als beschermd gemeentelijk monument over te gaan. Aanvullend wordt een bestuurlijk overleg gepland in de week van 31/8 om het besluit persoonlijk toe te lichten aan de HVOL;
- Adviescommissie Cultuurhistorie Leiden zal geïnformeerd worden over het feit dat uw

college bij het kaderbesluit, begin 2021, definitief besluit om wel/niet tot aanwijzing van het Stadsbouwhuis als beschermd gemeentelijk monument over te gaan;

- woningcorporatie Portaal zal geïnformeerd worden;
- tot slot zullen betrokkenen uit de omgeving en de stad geïnformeerd worden via de website, Stadsnieuws en per mail.

Publieksparticipatie

Onderdeel van het afwegingskader is het onderwerp 'draagvlak betrokken partijen'. In dit kader zijn een aantal partijen geraadpleegd.

Via een e-consultatie hebben in totaal 245 omwonenden en overige betrokkenen (waaronder stadspartners) gereageerd op een vragenlijst met als basis de drie verschillende scenario's. Deze e-consultatie maakt onderdeel uit van de opzet voor het Participatietraject, zoals die gezamenlijk door NLB, marktpartijen en gemeente opgesteld is. Daarnaast is De Sleutels als potentiële toekomstige eigenaar van de te compenseren woningen geraadpleegd over de drie scenario's.

Woningcorporatie Portaal, als eigenaar van de naastgelegen woningen aan de Langegracht, is geraadpleegd. Ook de Vrienden van het Singelpark zijn separaat geraadpleegd. Tot slot is de Historische Vereniging Oud Leiden geraadpleegd.

Tot slot zijn de drie scenario's in nauwe samenwerking met het Nieuw Leids Bolwerk en betrokken marktpartijen tot stand gekomen.

Bekendmaking Regelgeving

N.v.t.

Medezeggenschap

N.v.t.

Evaluatie

N.v.t.