

# Projectopdracht herontwikkeling Werninkterrein



Luchtfoto huidige terrein

<b>Datum:</b>	4 juli 2019
<b>Versie:</b>	1
<b>Auteur/functie:</b>	Carlo Cornelis, senior projectmanager

## Inhoudsopgave

1	Akkoordverklaring.....	3
2	Inleiding.....	4
2.1	Doel van dit document (standaardtekst) .....	4
2.2	Ingangsdocumenten.....	5
3	Projectinhoud .....	6
3.1	Probleemdefinitie .....	6
3.2	Doelstelling en resultaten.....	6
4	Projectuitvoering .....	7
4.1	Projectaanpak .....	7
4.2	Fasering en resultaten.....	9
4.3	Relatie en raakvlakken met andere projecten.....	12
4.4	Relatie met going concern .....	13
4.5	Randvoorwaarden .....	13
4.6	Groen en duurzaamheid.....	14
5	Projectbeheersing.....	14
5.1	Financieel.....	15
5.1.1	Kosten .....	15
5.1.2	Baten .....	15
5.1.3	Kosten tot Kaderbesluit en dekking.....	15
5.2	Projectorganisatie.....	17
5.3	Communicatie/Rapportage.....	18
5.4	Tijd .....	19
5.5	Risicobeheersing .....	20

## 1 Akkoordverklaring

Hierbij verklaren onderstaande partijen akkoord te gaan met de inhoud en de daaruit voortvloeiende verplichtingen.

### Datum akkoord:

### Bestuurlijk opdrachtgever :

**Naam:**

Fleur Spijker  
(wethouder Duurzame Verstedelijking,  
Ruimte en Wonen)

**Handtekening:**

### Ambtelijk opdrachtgever:

**Naam:**

Rosseel van den Broek  
(programmamanager Stedelijke  
Ontwikkeling)

**Handtekening:**

### Ambtelijk opdrachtnemer (is projectmanager):

**Naam:**

Carlo Cornelis  
(projectmanager team Project- en  
Programmamanagement)

**Handtekening:**

### Directeur projectbureau:

**Naam:**

Erik van Seggelen

**Handtekening:**

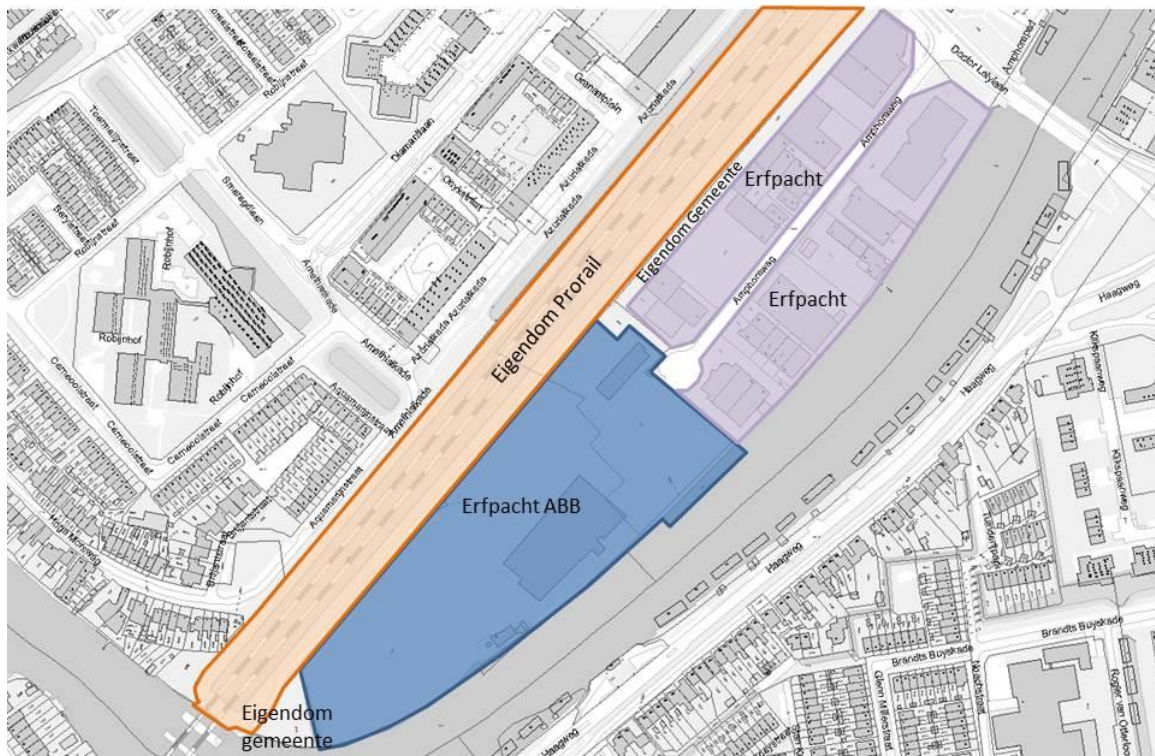
## 2 Inleiding

### 2.1 Doel van dit document

Dit document markeert de start van het project. Het beschrijft de projectresultaten, de wijze waarop en in samenwerking met welke partijen die tot stand komen en de wijze waarop de uitvoering van het project wordt beheerst. Na ondertekening door de partijen is dit het contract waarop partijen elkaar kunnen aanspreken.

### 2.2 Locatie en huidige situatie

Het Werninkterrein ontleent zijn naam aan de voormalig erfpachthouder Wernink Betoncentrale BV. Het terrein is nu in erfpacht bij ABB Bouwgroep BV en 3,24 hectaren groot. Grenzend aan dit terrein liggen twee kleine gemeentelijke percelen van 0,172 hectaren die bij de ontwikkeling kunnen worden betrokken. Het terrein is onderdeel van een bedrijvenstrook aan de Amphoraweg en ingeklemd tussen de Oude Rijn en de spoorlijn. Het gehele bedrijventerrein staat daarom ook bekend als "Tussen Rijn en Rail". De bedrijfsactiviteiten van Wernink Betoncentrale zijn in 2010 beëindigd, het fabrieksgebouw en kantoorpand staan leeg, een bedrijfswoning wordt nog bewoond. Het terrein is volledig verhard met betonplaten. Voor de oever liggen in gemeentewater een aantal duwbakken voor de binnenvaart afgemeerd.



figuur 1; eigendomssituatie van gebied 'Tussen Rijn en Rail'

## 2.3 Ingangsdocumenten

Verwijzen naar relevante (beleids)documenten die een relatie hebben met dit project.

1. Raadsbesluit nr 18.0131 van 24-02-2019 over het Werninkterrein waarbij de gemeenteraad heeft besloten om de nieuwe ontwikkeling (tot woningbouw mogelijk in combinatie met bedrijvigheid) mogelijk te maken. Het college van B&W gaat, samen met ABB Bouwgroep BV, de wenselijkheid en haalbaarheid nader onderzoeken.
2. Presentatie 'De Gouden Bocht' en verslag van de raadscommissie SO van 07-02-2019 over de ontwikkelkansen Werninkterrein. In de presentatie wordt een schets gegeven van de kansen, de verkeersmaatregelen, de investeringen en het plan van ABB Bouwgroep BV.



Figuur 1; Impressie ruimtelijk plan ABB uit presentatie aan commissie SO 7-2-2019

3. Collegebesluit nr 18.0592 van 18-12-2018 over de Vaststellingsovereenkomst met Wernink Beton BV en ABB bouwgroep BV met afspraken over onder meer de mogelijke herontwikkeling van het bedrijfsterrein naar woningbouw.
4. Motie M17.0079/4 van 9-11-2017 door de gemeenteraad over tijdelijk gebruik van het Werninkterrein. Het college van B&W wordt verzocht het terrein, in overleg met de pachter, beschikbaar te stellen voor tijdelijk gebruik door organisaties en initiatieven uit de stad.
5. Beleidsdocumenten met uitspraken over het Werninkterrein:
  - a. Ontwerp-omgevingsvisie 2040 (B&W 19.0090). Het college ziet in tien gebieden waar kansen liggen om kwaliteit aan de stad toe te voegen. Een van deze gebieden is het Werninkterrein en directe omgeving. Dit wordt als een aantrekkelijk gebied gezien (voor woningbouw) door nabijheid van winkelcentrum Diamantplein, station De Vink en ligging aan het water, mits goed kan worden ontsloten voor fietsers en voetgangers.
  - b. Ontwikkelperspectief Zuid-West. Het Werninkterrein grenst aan het deel van Zuid-West waar dit perspectief betrekking op heeft. Onderdeel hiervan is het maken van een nieuwe langzaam verkeerverbinding over de Oude Rijn naar het Werninkterrein en richting HogeMors. Er zijn enkele zoeklocaties voor deze verbinding aangegeven.



- c. Convenant Ruimte voor bedrijven 2018-2022 (B&W 18.0105). Dit convenant - en de provinciale Verordening Ruimte – beschrijft regionale afspraken hoe met opheffing van bedrijfsterreinen wordt omgegaan.
  - d. Verstedelijkingsnotitie (RV 18.0093). Hierin wordt het Werninkterrein – naast enkele zogenoemde Potentiegebieden - genoemd als één van de locaties die een bijdrage kan leveren aan de verstedelijkingsopgave.
  - e. Beleidskader ‘Van bedrijventerreinen naar werklandschappen’ (RV 13.0147). In dit beleidskader is voor het gebied ‘Tussen Rijn en Rail’ het wensprofiel ‘menging met wonen en verruimend profiel’ opgenomen.
  - f. Structuurvisie Leiden 2025 (RV 09.0130). Hierin is het hele terrein Tussen Rijn en Rail aangemerkt als een van de ontwikkellocaties voor ‘Nieuw gemengd stedelijk milieu’. Het Werninkterrein is tevens aangemerkt als een zoekgebied voor studentenhuysvesting.
  - g. Bestemmingsplan Transvaal (RV 09.0127) onherroepelijk per 7-10-2010. Het plangebied heeft de bestemming Bedrijven waarin bedrijven met milieucategorie 1, 2 en 3.1 zijn toegestaan, met uitzondering van Bevi- en geluidzonerings- plichtige inrichtingen. Het terrein heeft als functieaanduiding “Specifieke vorm van bedrijf – betonwarenfabriek”. Ook is er een bedrijfswoning toegestaan.
6. Relevante beleidsdocumenten zonder specifieke uitspraken over Werninkterrein:
- a. Beleidsakkoord 2018-2022 ‘Samen maken we de stad’.
  - b. Concept-verordening participatie en inspraak 2018 (B&W 18.0509).
  - c. Beleidskader spelen en bewegen in de openbare ruimte (RV 17.0081).
  - d. Retailvisie Leidse Regio (RV 16.0005)
  - e. Beleidsregels Parkeernormen Leiden (B&W 15.0461)
  - f. Ambitiedocument Leiden Duurzaam 2030 en Agenda 2016-2020 (RV...)
  - g. Ruimtelijk economische horecavisie (RV 15.0142)
  - h. Prestatieafspraken 2015-2020 met de woningbouwcorporaties (RV 15.0042)
  - i. De Sociaal maatschappelijke Structuurvisie 2025 (RV 12.006)
  - j. Nota wonen 2020 (RV 12.0111)
  - k. Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte (B&W 12.0417)
  - l. Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte (RV 11.0117)

### **3 Projectinhoud**

#### **3.1 Aanleiding**

In 2011 is door de gemeenteraad besloten het terrein te herontwikkelen naar woningbouw (tijdelijke studentenhuysvesting) en de erfpacht te beëindigen. Dit plan bleek financieel niet haalbaar. Ook heeft dit geleid tot een langdurig juridisch conflict met de erfpachthouder, dat in 2018 is beslecht met een Vaststellingsovereenkomst. Het Werninkterrein is in erfpacht overgenomen door ABB Bouwgroep BV en de gemeenteraad heeft besloten niet langer te streven naar ‘onteigening’ door beëindiging van de erfpacht.

Bij behandeling van dit voorstel in de commissie SO van 7-2-2019 zijn tevens besproken de kansen voor herontwikkeling van dit terrein, de scenario’s en de uitkomst van een verkeerskundig onderzoek.

#### **3.2 Probleemdefinitie**

Het verwezenlijken van de doelstelling om het terrein geschikt te maken voor een gemengd stedelijk woonmilieu kent enkele grotere knelpunten waarvoor een oplossing gevonden moet worden.

- Een sluitende business case. Eerdere plannen van Wernink Beton bleken financieel niet uitvoerbaar. Door ABB Bouwgroep BV is een nieuwe verkenning gemaakt met een groter woningaantal en betere verkeersontsluiting waarbij ABB Bouwgroep BV van mening is dat er wel zicht is op een sluitende business case. De haalbaarheid zal echter nader bepaald moeten worden omdat de kosten voor alle benodigde infrastructurele aanpassingen in de omgeving hoog zijn.
- De verkeersontsluiting. De huidige verkeersontsluiting via Amphoraweg en Doctor Lelylaan is onvoldoende. Uit een eerste verkenning blijkt dat de ontsluiting verbeterd kan worden door een samenhangend pakket aan maatregelen. De omvang daarvan dient nader bepaald te worden.
- De gemeente Leiden is ondertekenaar van het regionale convenant 'Ruimte voor bedrijven') waar wordt ingezet op compensatie bij opheffen van bedrijfsterreinen. Deze casus is in deze discussie echter wel een bijzonder geval omdat het Werninkterrein al sinds 2010 niet meer in gebruik is en alleen in planologische zin een bedrijfsterrein is. De gemeente is op dit moment in gesprek met de regio over de bedrijfsterreinenstrategie.

### **3.3 Doelstelling en resultaten**

Doel van het project Werninkterrein is een bijdrage te leveren aan de verstedelijkingsopgave van de stad en de regio Leiden zoals verwoord in het Beleidsakkoord en Ontwerp-omgevingsvisie 2040 door herontwikkeling van een bedrijfsterrein, dat al jaren niet in gebruik is, naar een gemengd stedelijk woonmilieu.

De beoogde resultaten van dit project zijn:

- 1) Een gemeentelijk besluit over het opheffen van de historisch bepaalde en formeel nu nog vigerende bedrijfsfunctie op het Werninkterrein.
- 2) Een daarvoor benodigde verkeersontsluiting voor alle verkeersdeelnemers met herinrichting van Amhoraweg en aansluiting op Doctor Lelylaan, een nieuwe ontsluitingsweg onder de spoorlijn en verbeterde inrichting van Amethistkade.
- 3) De ingebruikname in 2025 van (de eerste fase van) een nieuwe, gemengde duurzame stedelijke woonbuurt voor circa 500-600 huishoudens met een openbare Rijnoever, ruimte voor kleine bedrijven en voorzieningen;

De beoogde kwaliteiten van dit project zijn:

- Hoge proceskwaliteit. Tot doel wordt gesteld het proces zo in te richten dat alle belanghebbenden optimaal invloed kunnen uitoefenen op de planvorming en dat de beslissers (besturen van gemeente en ABB Bouwgroep BV) tijdig en gefaseerd besluiten kunnen nemen.
- Hoge productkwaliteit. Tot doel wordt gesteld om alle (deel-) producten inclusief concepten van hoge kwaliteit zijn opdat participanten en beslissers een weloverwogen mening kunnen vormen.
- Hoge ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zal worden bepaald in de fase van het stedenbouwkundig plan o.a. door opstellen van een beeldkwaliteitplan en inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

## **4 Projectuitvoering**

### **4.1 Projectaanpak, proces en rolverdeling**

Het project Werninkterrein is primair een privaat initiatief van ABB Vastgoed waarvoor normaliter de Werkwijze Private Initiatieven gevolgd zou worden. Hiervoor is in december een startopdracht gemaakt waarbij er vanuit het krediet Initiatieven derden krediet beschikbaar is gesteld. Echter de verkeersafwikkeling kan alleen in samenhang met andere ontwikkelingen in de omgeving goed worden onderzocht en beoordeeld en er zullen waarschijnlijk infrastructurele aanpassingen buiten het plangebied noodzakelijk zijn.

Daarnaast blijkt uit reeds verrichte onderzoeken dat een tunnel onder het spoor noodzakelijk en de meest optimale oplossing is voor de verkeersafwikkeling; een tunnel die de gemeente vervolgens in beheer zal nemen. Bij de aanleg van een tunnel heeft Prorail de voorkeur om dit in samenwerking en onder regie van de gemeente te realiseren; bij uitzondering kan dit met marktpartijen. Om deze redenen kan het project niet zuiver als een particulier initiatief worden gezien en behandeld en vergt het project een aanzienlijke mate van gemeentelijke betrokkenheid.

Voor complexe projecten met gemeentelijke investeringen hanteert de gemeente Leiden het Leids Planproces. Voor dit project wordt een combinatie van beide proceslijnen voorgesteld waarbij een nauwe samenwerking tussen de gemeente en ABB Bouwgroep vereist is. In onderstaande schema staan de producten en is de rolverdeling\* aangegeven.

Producten	ABB Bouwgroep BV	Gemeente Leiden
Opstellen participatieplan		x
Opstellen Kaderbesluit met de projectkaders		x
Input over Werninkterrein als onderdeel van Strategienota Bedrijfsterreinen, Ontwikkelperspectief Morskwartier, Verkeersstudie Zuidwest-Mors en afstemming binnen/buiten de gemeente.		x
Opstellen ontsluitingsplan op grond van gemeente en ProRail		x
Opstellen Mobiliteitsplan voor ABB kavel	X	
Opstellen stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor ABB kavel + Inrichtingsplan voor de openbare ruimte	X	x
Opstellen omgevingsplan en benodigde onderzoeken voor ABB kavel en infrastructurele ingrepen	X	
Opstellen anterieure overeenkomst		x

*\*) De rolverdeling geeft aan wie verantwoordelijk is voor het opstellen van deze stukken. De vaststelling is in alle gevallen een publieke verantwoordelijkheid van de gemeente Leiden.*

## 4.2 Fasering en resultaten

Het Leids planproces kent een aantal planfasen die op elkaar aansluiten waarin producten worden opgeleverd en besluiten worden genomen.

### 1. Initiatieffase (dec 2018- september 2019)

In deze fase worden globaal de wenselijkheid en de haalbaarheid in overleg met ABB Bouwgroep BV vastgesteld. Deze fase wordt afgerond met een door het college vastgestelde projectopdracht (dit stuk) en een intentieovereenkomst met ABB Bouwgroep BV met afspraken over onder meer:

- a) de rolverdeling tussen beide partners bij het opstellen van onder meer het kaderbesluit, het stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan, mobiliteits- en ontsluitingsplan, en regionale afstemming over de compensatie of opheffing van het huidige bedrijfsterrein; het planproces en de participatie door belanghebbenden
- b) de plankosten van de gemeente tot het vaststellen van een anterieure overeenkomst en kaderbesluit;
- c) de later nog af te sluiten overeenkomsten.



## 2. Definitiefase (augustus 2019 – nov 2020)

In deze fase:

- a) worden alle beleidskaders en overige condities waaraan het plan voor het Werninkterrein moet voldoen (in het bijzonder de woningbouwprogrammering) en waaronder de gemeente bereid is tot medewerking aan deze ontwikkeling geïnventariseerd. Hierbij zullen ook de omgeving en belanghebbenden worden geconsulteerd. Met name het verkeersonderzoek Zuidwest-Morskwartier is daarbij van groot belang zodat de verkeersontsluiting in breder perspectief en in relatie tot andere ontwikkelingen kan worden beschouwd (zie ook bij 4.3). Begin 2020 wordt ook besluitvorming verwacht over het Gebiedsontwikkelperspectief De Mors.
- b) wordt het planvoorstel geoptimaliseerd en wordt gezamenlijk met ABB Bouwgroep BV de financiële en maatschappelijke haalbaarheid vastgesteld. Hierbij zal ruimte zijn om ook alternatieve plannen en programmering te onderzoeken op wenselijkheid en haalbaarheid;
- c) vindt een participatietraject plaats om input van belanghebbenden op te halen ten aanzien van de herontwikkeling van het Werninkterrein;
- d) vindt een informerende en vertrouwelijke werkbespreking met de Raadscommissie plaats om de financiële haalbaarheid van het project, verschillende varianten in woningbouwprogrammering en optimalisatiemogelijkheden en de input van belanghebbenden toe te lichten;
- e) vindt vervolgens een participatietraject plaats over een concept-Kaderbesluit;
- f) wordt een anterieure overeenkomst opgesteld en gesloten met ABB Bouwgroep BV. De anterieure overeenkomst bevat onder meer afspraken over het kostenverhaal van de gemeente, de bekostiging van alle infrastructurele aanpassingen en afspraken over de risico's die daarmee samenhangen, exploitatiebijdragen, erfpachtconversie, grondverkoop, planschaderegels en procesafspraken over de realisatie en rolverdeling. Wanneer het niet tijdig lukt (in den minne) een anterieure overeenkomst met ABB Bouwgroep BV te sluiten, zal de gemeente een exploitatieplan opstellen en samen met het ontwerp-omgevingsplan ter inzage leggen;
- g) uiteindelijk zullen alle beleidskaders, wensen en condities waaronder de gemeente bereid is tot medewerking worden vastgelegd in een Kaderbesluit. Dit besluit bevat ook kaderstellende afspraken over de integrale verkeersontsluiting van het Werninkterrein, een visie op het aangrenzende bedrijfsterrein Amphoraweg en voorwaarden voor het harmonieus naast elkaar bestaan van bedrijventerrein en woonwijk en kaderstellende uitspraken ten aanzien van de uitvoering en beperking van mogelijke overlast. Ook stelt het ambities en doelen die voldoende ruimte geven aan de initiatiefnemer om in afstemming met belanghebbenden en gemeente het initiatief te kunnen uitwerken.

De fase wordt afgesloten met een door het College vastgestelde anterieure overeenkomst en een door de Raad vastgesteld Kaderbesluit.

## 3. Ontwerpfase (december 2020 – maart 2022)

In deze fase worden door ABB in samenwerking met de gemeente een stedenbouwkundig plan en mobiliteits- en ontsluitingsplan opgesteld.

- a) Het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan voor de openbare ruimte wordt opgesteld door ABB Bouwgroep BV en bevat onder andere het bouwprogramma, de mobiliteitsvisie, de interne verkeersontsluiting, de parkeer- en stallingsvoorzieningen, de sport-, speel- en recreatieve voorzieningen, de duurzaamheidsmaatregelen, een ruimtelijke plankaart. Onder regie van de gemeente zal bij het stedenbouwkundig plan een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld met de beeldkwaliteiteisen en schetsontwerpen van zowel de openbare ruimte als de beoogde bebouwing. De gemeente toetst deze plannen aan het Kaderbesluit. Deze documenten zullen dienen als ruimtelijke onderbouwing voor het bestemmingsplan en de bijbehorende milieuonderzoeken.

b) Het mobilitieitsplan wordt opgesteld door ABB Bouwgroep BV en geeft invulling aan het mobiliteit- en parkeerbeleid van de gemeente en heeft tot doel het gebruik van fiets en OV te bevorderen. Het plan omvat daarom ook voorstellen over smart mobility; parkeer- en stallingsnormen, deelauto's, deelfietsen, slimme parkeeroplossingen, en de logistiek.

c) Het ontsluitingsplan wordt opgesteld door de gemeente en omvat een voorlopig ontwerp voor de externe infrastructuur voor alle verkeersdeelnemers en een kostenraming. Het ontsluitingsplan doet voorstellen voor verbetering van de verkeersveiligheid op de Amhoraweg, een verbeterde ontsluiting voor fietsers en voetgangers richting Winkelcentrum Diamantplein, Binnenstad, Centraal Station en station De Vink. Tevens voorlopige afspraken met ProRail en andere grondeigenaren voor de realisatie van die infrastructuur.

Er zal een participatietraject plaatsvinden om belanghebbenden te informeren over bovengenoemde producten en feedback op te halen.

Na het participatietraject, verwerking van de feedback en na toetsing aan het Kaderbesluit vindt er besluitvorming plaats over bovengenoemde producten door de gemeenteraad.

Vervolgens worden in deze fase voorlopige ontwerpen voor de woningen, de openbare ruimte en de ontsluitende infrastructuur gemaakt en getoetst aan het kader en op financiële haalbaarheid.

In deze fase worden zo mogelijk ook al onderzoeken uitgevoerd ter voorbereiding op het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan, naar verwachting treed gedurende de looptijd van dit project de nieuwe omgevingswet in werking).

#### 4. *Vorbereidingsfase (april 2022 – juli 2023)*

In deze fase wordt het ontwerp-omgevingsplan opgesteld en via het college van B&W in inspraak gebracht. In het omgevingsplan worden de ruimtelijke kaders voor de bouwplannen en de openbare ruimte vastgelegd. Deze fase eindigt met vaststelling van het omgevingsplan.

In deze fase worden ook de definitieve ontwerpen en uitvoeringsplannen voor de woningbouw, het overige vastgoed en de openbare ruimte opgesteld.

Het definitief ontwerp voor de openbare ruimte en ontsluitende infrastructuur en eventuele overige noodzakelijke infrastructuuringrepen buiten het plangebied worden vastgesteld door het college van B&W. Voor zover deze ingrepen (deels) voor rekening van de gemeente zijn wordt een uitvoeringsbesluit genomen door de gemeenteraad en het uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld. Voor zover deze ingrepen (deels) voor rekening van de gemeente zijn wordt naar aanleiding van een haalbaarheidsstudie een investering in de kaderbrief 2021 aangevraagd.

#### 5. *Uitvoeringsfase (september 2023 – september 2025)*

Deze fase start met in werking treding van het nieuwe omgevingsplan. Vervolgens worden de benodigde omgevingsvergunningen voor bouwwerken en infrastructuur aangevraagd en verleend.

ABB Bouwgroep BV selecteert indien nodig onderaannemers voor de uitvoering van de bouwplannen en aanleg van de openbare ruimte en sluit overeenkomsten met marktpartijen.

De gemeente of ABB Bouwgroep BV of gezamenlijk selecteren met ProRail een uitvoerend aannemer voor de te realiseren tunnel en de gemeente selecteert indien nodig aannemers voor de uitvoering van infrastructurele aanpassingen in het kader van de verkeersontsluiting.

In deze fase wordt het gebied door ABB Bouwgroep BV eerst bouwrijp gemaakt (opstallen gesloopt, bodem gesaneerd, etc.), vervolgens worden de verkeersontsluiting en maatregelen in kader van de verkeersafwikkeling uitgevoerd, wordt de bebouwing

gerealiseerd en wordt het openbaar gebied ingericht (woonrijp maken). De gemeente houdt toezicht op de wijze van uitvoering van de aanleg openbare ruimte. Het project wordt afgerond met een evaluatie en eindrapportage en overdracht van de opgeleverde openbare ruimte aan de gemeente.

#### **4.3 Relatie en raakvlakken met andere projecten en beleidsontwikkelingen**

1. Vervanging Churchillbrug in Doctor Lelylaan. Het val van deze ophaalbrug is verouderd en wordt in 2020 door directie Beheer vervangen. Voor de ontsluiting van het Werninkterrein wordt hiervoor op de brug een derde rijstrook/opstelstrook gemaakt anticiperend op een VRI kruispunt met Amphoraweg – Dr. Lelylaan.
2. Diamantplein  
Voor het winkelcentrum Diamantplein wordt een Ambitiedocument voorbereid om vervolgens te komen tot een kaderbesluit. Ontwikkelopgaven in dit gebied zijn; 1) upgrade van het wijkwinkelcentrum, 2) sloop/nieuwbouw kantoorpand naar zorgwoningen, 3) nieuwbouw Robijnstraat van voorzieningen en woningen, en 4) verbeteren openbare ruimte en parkeeroplossing. Q1 2020 kaderbesluit.
3. Robijnhof. Nabij de Diamantlaan wordt door De Nijs projectontwikkeling en Altera het voormalige woonzorgcentrum Robijnhof herontwikkeld naar woningbouw; 120 appartementen, 5 psychogeriatrische woongroepen en 15 grondgebonden woningen. Geplande oplevering in 2021-2022.
4. Ontwikkelperspectief Zuidwest  
In april 2019 is het ontwerp-ontwikkelperspectief Zuidwest ter visie gelegd. In dit perspectief is een langzaam verkeerverbinding opgenomen naar het Werninkterrein en Hoge Mors. Hiervoor is nog geen financiële dekking.
5. Gebiedsontwikkelingsperspectief De Mors  
Voor het Morskwartier gaat een gebiedsontwikkelingsperspectief opgesteld worden. Het Werninkterrein maakt daar onderdeel van uit. Doel van dit gebieds perspectief is een integrale visie op te stellen voor diverse ontwikkelingen in deze wijk. In 2019 zal een startnotie worden vastgesteld en gestart met het opstellen van een ontwerp-gebieds perspectief. Besluitvorming wordt begin 2020 beoogd.
6. Verkeersonderzoek Leiden Zuid-West en de Mors en nieuwe Mobiliteitsnota  
De ontsluiting en verkeersafwikkeling van het te herontwikkelen Werninkterrein kan alleen goed onderzocht en beoordeeld worden in samenhang met andere ontwikkelingen in de omgeving. Voor het verkeersmodel wordt allereerst een actualisatie uitgevoerd waarin de bouwplannen tot 2030 worden meegenomen. Hiermee wordt de generatie en verdeling van het autoverkeer over het hoofdverkeersnetwerk worden bepaald. Voor een aantal projecten wordt de verkeerssituatie doorgerekend zowel mét als zónder dit project. Daarmee wordt inzichtelijk welk aandeel van het gegenereerde verkeer kan worden toegeschreven aan het betreffende project. Wernink is één van de projecten. Op basis van het model wordt vervolgens voor een aantal kruispunten bepaald welke aanpassingen nodig zijn om het verkeer goed te kunnen afwikkelen. Als onderdeel van het Beleidsakkoord 2018-2022 wordt ook gewerkt aan een nieuwe Mobiliteitsnota. Gezien de verstedelijkingsopgave wordt verwacht dat de verkeerscapaciteit van de Doctor Lelylaan moet worden vergroot. Dit kan leiden tot herinrichting van deze hoofdinfrastructuur in de nabije toekomst. Voor de ontwikkeling op het Werninkterrein zijn vooral de kruispunten op de Doctor Lelylaan en Churchilllaan relevant.

#### **4.4 Relatie met going concern**

Het project vereist de komende jaren ambtelijke inzet van verschillende afdelingen in een projectorganisatie. Deze ambtelijke inzet is geraamd en zijn in diverse afdelingsplannen opgenomen en zullen komende jaren worden opgenomen zodat de benodigde capaciteit beschikbaar is.

Capaciteitsraming tot Kaderbesluit

Afdeling	Uren 2019	Uren 2020	
PB: Projectmanagement	410	595	
PB: Stadsingenieurs	425	720	
SO GVM	175	210	
SO: Ruimtelijke Ontwikkeling	80	235	
SO: Economie, Cultuur, Wonen, Duurzaamheid	60	205	
SO: Ontwerp en mobiliteit	35	280	
SP71 financiën	20	40	
Communicatie	15	120	
Totaal	1220	2405	

#### **4.5 Randvoorwaarden**

Een woningbouwprogrammering die goed aansluit bij het gemeentelijk woonbeleid en de actuele vraag op de Leidse woningmarkt, is voor de gemeente een randvoorwaarde. De gemeente heeft de nadrukkelijke wens tot vergroting van het aanbod in de koopsector. In het convenant 'Ruimte voor Bedrijven' is sprake van compensatie binnen de regio bij te transformeren of te herbestemmen bedrijfsruimte. Een voorwaarde voor het in procedure brengen van een omgevingsplan dat herontwikkeling en functiewijziging naar voornamelijk woningbouw mogelijk maakt op het Werninkterrein is een gemeentelijk besluit tot opheffing van de huidige bedrijfsfunctie van het Werninkterrein.

#### **4.6 Groen en duurzaamheid: omgang met energie, afval, klimaat, biodiversiteit**

In het Kaderbesluit en vervolgens het stedenbouwkundig plan zal gedetailleerd worden ingegaan op de thema's energie, afval, klimaat en biodiversiteit. De geplande nieuwbouw zal moeten voldoen aan de ten einde van de omgevingsaanvraag geldende eisen op het gebied van duurzaamheid (bouwbesluit en eventuele nadere gemeentelijke eisen).

Het huidige Werninkterrein is naast de huidige bebouwing geheel verhard met betonplaten. In het kader van waterberging, vergroening en hittestress zal er daarom met het herontwikkelingsplan een aanzienlijke kwaliteitsslag gerealiseerd worden met de aan te leggen openbare ruimte, aanplant van bomen, en aanleg van tuinen en eventueel groene daken. Aangezien de locatie aan het water ligt is er wellicht een kans om hemelwaterafvoer (deels) af te voeren op het boezemwater in plaats van op het riool. Vanwege het grote aantal aanwezige betonplaten in de huidige situatie zal in het kader van circulair bouwen onderzocht worden of deze op enige wijze hergebruikt kunnen worden in de ontwikkeling.

De gemeente gaat in 2019 een afwegingskader voor ruimtelijke duurzaamheid vaststellen. Dit kader zal ook van toepassing zijn voor de herontwikkeling van het Werninkterrein. Dit afwegingskader helpt bij het prioriteren van de drie duurzaamheidsthema's: 1) energietransitie, 2) klimaatadaptatie en vergroening, en 3) circulaire economie.

## 5 Projectbeheersing

### 5.1 Financieel

#### 5.1.1 Kosten

De gemeentelijke kosten bestaan uit drie onderdelen:

1. Gemeentelijke plankosten
2. Kosten ten behoeve van benodigde onderzoeken of adviezen door derden
3. Kosten voor aanpassingen infrastructuur in de omgeving, als gevolg van herontwikkeling Werninkterrein, die mogelijk niet geheel op de ontwikkelende partij ABB Bouwgroep BV kunnen worden verhaald.

#### 5.1.2 Baten

De baten van dit project kunnen als volgt worden onderscheiden:

1. Middels de intentieovereenkomst worden afspraken met ABB Bouwgroep BV vastgelegd voor vergoeding van de plankosten in de fase tot Kaderbesluit.
2. Middels de af te sluiten anterieure overeenkomst worden afspraken met ABB Bouwgroep BV vastgelegd over kostenverhaal en vergoeding van de plankosten over de totale looptijd van het project.
3. ABB is de gemeente een grondwaardeaanpassing bedrag verschuldigd voor de mutatie van industrieterrein/bedrijf naar woningbouw en afkoop van de erfpacht indien zij het terrein in vol eigendom willen. Deze grondopbrengst gaat naar het gemeentelijk Erfpachtbedrijf. Normaal gesproken wordt het resultaat erfpacht via bestemmingsvoorstel bij de jaarrekening 20xx gestort in de reserve grondexploitatie. Met het resultaat bedoelen we de grondopbrengst, gecorrigeerd voor de boekwaarde van het Werninkterrein, die nog open staat in het Erfpachtbedrijf, beleend is en moet worden afgelost.  
Daarnaast zal in dit bijzondere geval aan de raad worden voorgesteld om wat er resteert van de opbrengst grondwaardeaanpassing, voor de transitie naar vol eigendom, aan te wenden om de plankosten en de kosten voor de grote infrastructurele werken, die benodigd zijn om deze nieuwe woonwijk te ontsluiten, te dekken.
4. De eventuele waardecreatie, die een gevolg is van de herontwikkeling van bedrijfsterrein naar gemengd woonmilieu, wordt residueel bepaald (alle opbrengsten – alle stichtingskosten = nieuwe residuele grondwaarde).

#### 5.1.3 Kosten tot Kaderbesluit en dekking:

De plankosten (apparaatsuren) tot het Kaderbesluit zijn geraamd op € 367.710.

Daarnaast wordt er 30.000 euro aan kosten verwacht voor extern advies en communicatie verwacht.

Het voorstel is om deze kosten als volgt te dekken:

De plankosten in deze fase 50-50 te verdelen tussen gemeente en ABB.

€ 183.855 in rekening te brengen bij ABB via een intentieovereenkomst.

€ 133.855 voor te financieren vanuit het krediet plankosten definitiefase.

€ 50.000 voor te financieren vanuit het krediet Initiatieven derden.

Indien ABB wenst door te gaan met het plan Werninkterrein zal middels de anterieure overeenkomst het totale kostenverhaal worden geregeld en zal ook het door de gemeente voorgeschoten bedrag worden verrekend.



Voor de kosten voor onderzoek en extern advies á €30.000 is krediet beschikbaar binnen het krediet Initiatieven Derden.

Op dit moment ligt er een financiële haalbaarheidsanalyse van ABB Bouwgroep BV die een fors tekort kent en een analyse van de gemeente die positiever is maar desalniettemin nog een tekort kent. De komende tijd zal met name onderzocht worden hoe de opbrengsten verhoogd kunnen worden en de kosten gereduceerd kunnen worden om tot een financieel haalbaar plan te komen. Uitgangspunt daarbij is dat alle plankosten en infrastructurele aanpassingen die het gevolg zijn van de ontwikkeling verhaald zullen worden op de ontwikkelende partij ABB Bouwgroep BV, voor zover dit mogelijk is. Daarna kan bij het Kaderbesluit geconcludeerd worden of een financiële bijdrage van de gemeente in de benodigde infrastructurele aanpassingen noodzakelijk en te rechtvaardigen is. Gelet op de financiële haalbaarheidsanalyse is die kans aanwezig.

In de vertrouwelijke financiële bijlage is de financiële haalbaarheid van het project beschreven.

## 5.2 Projectorganisatie

### Sturingsdriehoek

De sturing en pre-besluitvorming binnen de gemeente vind plaats in een sturingsdriehoek bestaande uit:

- Bestuurlijk opdrachtgever; Fleur Spijker, wethouder Duurzame Verstedelijking
- Ambtelijk opdrachtgever; Rosseel van den Broek
- Ambtelijk opdrachtnemer; Carlo Cornelis

De verantwoordelijkheden zijn binnen deze driehoek als volgt:

- De Bestuurlijk opdrachtgever (BOG) is bestuurlijk integraal verantwoordelijk voor het project. De BOG wordt door het college aangewezen als gedelegeerd bestuurlijk opdrachtgever en is het aanspreekpunt voor de ambtelijk opdrachtgever en –nemer. De bestuurlijk opdrachtgever is verantwoordelijk voor het creëren van bestuurlijk draagvlak voor het project en de bescherming van het project naar de raad.
- De Ambtelijk opdrachtgever (AOG) is ambtelijk integraal eindverantwoordelijk. De AOG bewaakt de projectopdracht en uitvoering ervan conform de vastgestelde kaders. De AOG is verantwoordelijk voor het realiseren van de randvoorwaarden die gesteld zijn om het project tot een succesvol resultaat te brengen.
- De Ambtelijk opdrachtnemer (AON) is integraal verantwoordelijk voor het project en het proces. De AON is daarmee verantwoordelijk voor het opleveren van de benoemde resultaten en wordt hierin inhoudelijk en uitvoerend ondersteund door de leden van het projectteam. De AON is tevens budgethouder en is bevoegd opdrachten te verstrekken binnen de omvang van het aan hem/haar toegewezen budget.

### Directie-overleg gemeente – ABB Bouwgroep BV:

In het directie-overleg vindt afstemming en besluitvorming plaats ter voorbereiding op bestuurlijke besluiten door de bevoegde organen van gemeente en ABB Bouwgroep BV. De samenstelling is als volgt:

- Namens gemeente Leiden;
  - ambtelijk opdrachtgever (Rosseel van den Broek)
  - ambtelijk opdrachtnemer / projectmanager (Carlo Cornelis)
- Namens ABB Bouwgroep BV
  - algemeen directeur (Gert-Jan Brandwijk)
  - projectmanager (Frank van Dijk)

De frequentie is circa 4x per jaar

### Projectteam gemeente – ABB Bouwgroep BV:

In het projectteam worden de voorstellen aan de stuurgroep voorbereid. De samenstelling is als volgt:

- Namens gemeente Leiden;
  - Projectmanager Carlo Cornelis
  - Ad hoc; leden kernteam gemeente
- Namens ABB Bouwgroep BV:
  - Projectmanager
  - Ad hoc; adviseurs ABB Bouwgroep BV

De frequentie is circa 10x per jaar

### Intern projectteam gemeente Leiden:

Binnen de gemeentelijk vindt afstemming plaats tussen de diverse disciplines ter voorbereiding of uitvoering van projectteam en/of stuurgroep. De werkgroep bestaat uit een aantal vaste en ad hoc medewerkers.

### **5.3 Communicatie/Rapportage**

#### Interne en externe communicatie

Interne communicatie vindt plaats via de voornoemde overlegstructuren en via intranet. Voor de externe communicatie zetten we de gebruikelijke gemeentelijke communicatiemiddelen in, zoals de gemeentelijke website, bewonersbrieven, Stadsnieuws (de digitale nieuwsbrief) en social media kanalen.

#### Participatie

Volgens de concept-Verordening Participatie en Inspraak 2018 zal er publieksparticipatie plaats vinden in de verschillende planfasen van dit project. Participatie zal zich met name concentreren in de definitiefase. Per fase wordt de aanpak opnieuw bekeken en bijgesteld.

Voor de communicatie en participatie wordt een communicatieplan opgesteld. Hierin wordt gedetailleerder ingegaan op de aanpak en de planning. Gemeente en ABB Bouwgroep BV stellen gezamenlijk een communicatieplan op met afspraken over de participatievorm(en), middelen, kostenverdeling en verantwoordelijkheden.

De eerste participatie vindt plaats ter voorbereiding van het Kaderbesluit en zal onder regie van de gemeente in samenwerking met ABB Bouwgroep BV gevoerd worden. De participatie vindt dan plaats op niveau van informeren en raadplegen. Na vaststellen van het Kaderbesluit is de gemeente gezamenlijk met de initiatiefnemer verantwoordelijk voor de volgende participatieronde die gaat over onder meer; de herbestemming, het nieuwbouwprogramma, het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan, het mobiliteitsplan en het verkeersontsluitingsplan.

Het participatieproces dient om inzicht te krijgen in de belangen, de wensen en het draagvlak voor dit project. De initiatiefnemer moet vervolgens aantonen dat voldoende rekening is gehouden met de ingebrachte belangen en wensen. Het participatieproces moet resulteren in voldoende maatschappelijk draagvlak voor een integraal herontwikkelingsplan en een ontwerp-omgevingsplan waardoor de beoogde functiewijziging kan worden gerealiseerd.

Om de betrokkenen goed in beeld te brengen wordt een krachtenveldanalyse opgesteld.

Bij de herontwikkeling worden in ieder geval betrokken:

- De ondernemersvereniging Amphoraweg
- Omwonenden zowel zijde Haagweg als Morskwartier
- Actiegroep Morskwartier
- Partners in Convenant 'Ruimte voor Bedrijven'

#### Inspraak

Nadat participatie heeft plaats gevonden over bovengenoemde producten zal inspraak plaatsvinden voor het omgevingsplan en/of Wabo procedures conform de Wet ruimtelijke ordening.

## 5.4 Tijd

Datum	Mijlpaal
Juni 2019	Vaststellen projectopdracht door AOG, AON en directeur PB
Juni 2019	Vaststellen intentieovereenkomst in stuurgroep gemeente-ABB
Juni 2019	Inventarisatie te transformeren bedrijfsterreinen Leiden als input voor regionale strategie bedrijfsterreinen.
<b>September 2019</b>	Vaststellen <b>projectopdracht, intentieovereenkomst</b> door college B&W
Sept – dec 2019	Verrichten noodzakelijke onderzoeken, studies en ramingen. Opstellen schetsontwerpen van stedenbouwkundig-, mobiliteit- en ontsluitingsplan door ABB en gemeente als input voor Kaderbesluit. Vaststellen door stuurgroep. Participatietraject: een of meerdere sessies om belanghebbenden te informeren over de planvorming en te consulteren voor input voor het op te stellen Kaderbesluit. Overleg met regiogemeenten over de bedrijfsterreinenstrategie.
Jan - juni 2020	Opstellen concept-Kaderbesluit Besluitvorming Raad en regio over strategie bedrijfsterreinen en compensatie Vertrouwelijke werkbespreking met de Raadscommissie
Juni- sept 2020	Participatietraject concept-Kaderbesluit door gemeente i.s.m. ABB. Verwerken reacties en vaststellen Kaderbesluit Stuurgroep. Vaststellen regionale strategie Bedrijfsterreinen in deelnemende gemeentes.
<b>Okt - nov 2020</b>	Vaststellen <b>Kaderbesluit</b> door college en raad en vaststellen <b>anterieure overeenkomst</b> door college
Dec 2020 – mei 2021	Opstellen ontwerp-stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan en mobiliteitsplan voor Werninkterrein door ABB
Dec 2020–mei 2021	Opstellen ontwerp-verkeersontsluitingsplan door gemeente Leiden
Juni 2021	1 <sup>e</sup> participatiebijeenkomst over integrale planvoorstel door belanghebbenden
Juli-sept 2021	Aanpassen stedenbouwkundig plan en ontsluitingsplan
Oktober 2021	2 <sup>e</sup> participatiebijeenkomst over integrale planvoorstel door belanghebbenden
Nov-dec 2021	Verwerken reacties en afronden definitief stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan, mobiliteitsplan en ontsluitingsplan
Sept - dec 2021	Onderzoeken voor het omgevingsplan (bodem, lucht, geluid, archeologie)
Jan 2022	Besluit stuurgroep over integrale planvoorstel, anterieure overeenkomst en voorstel aan college van B&W
<b>Feb - maart 2022</b>	Besluit college van B&W en Raad over <b>stedenbouwkundig plan, mobiliteit- en ontsluitingsplan en inrichtingsplan openbare ruimte</b>
April 2022	Start opstellen ontwerp-omgevingsplan
Dec 2022	Collegebesluit over ontwerp-omgevingsplan en vrijgave voor inspraak
Jan - feb 2023	Ter inzage legging ontwerp-omgevingsplan
Mrt - apr 2023	Verwerken reacties en afronden omgevingsplan
Mei 2023	Collegebesluit over omgevingsplan

<b>Juni - juli 2023</b>	<b>Raadsbesluit vaststelling omgevingsplan</b>
<b>September 2023</b>	<b>In werking treding omgevingsplan en start bouw</b>

### 5.5 Risicobeheersing

<b>Risico &amp; gevolg</b>	<b>Impact</b>	<b>Kans</b>	<b>Maatregel</b>
Geen draagvlak wijkbewoners en bedrijven voor herbestemming en aanpassing infrastructuur.	Medium	25%	Goede informatievoorziening op gebiedsniveau Mors en een uitgebreid participatietraject over de op te leveren producten in de planvorming. Aanhaken bij Gebiedsontwikkelingsperspectief Mors.
Geen overeenstemming met provincie en regiogemeenten voor herbestemming bedrijventerrein tot wonen.	Groot	25%	Snelheid met Regionale Strategie en afstemming buurgemeentes zodat z.s.m. helderheid is over slagingskans.
Infrastructuur kan niet/onvoldoende worden aangepast. Aanleg van de tunnel onder spoorweg is lastig.	Groot	10 %	Uitvoerig onderzoek in definitiefase naar uitvoerbaarheid maatregelen.
Het herontwikkelingsplan blijkt financieel niet haalbaar omdat de kosten voor benodigde infra de opbrengsten overstijgen.	Groot	50 %	In de definitiefase optimalisatiemogelijkheden onderzoeken om financiële haalbaarheid in vroeg stadium vast te stellen. Afwijkingen van gemeentelijk beleid in beeld brengen die haalbaarheid wel mogelijk maken.