Leiden GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Leiden
Nr. 272958
22 juni 2023

Bekendmaking voorgenomen verkoop van grond en vestiging van opstalrechten in het kader van de herontwikkeling van het Stationsgebied, onderdeel Locatie H1

De gemeente Leiden geeft hierbij kennis van het voornemen om de in haar eigendom toebehorende gronden gelegen aan de Stationsweg/Stationsplein te Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie L nummers 2534, 2535, 2536, 2537, 2546, 2543 en 1988 (gedeeltelijk) ter grootte van circa 684 vierkante meters en een gedeelte van (de ondergrond van) het kadastrale percelen gemeente Leiden, sectie L, nummers 2544, 2551, 2542 en 1988, allen gedeeltelijk ter grootte van circa 1545 vierkante meter, één-op-één te verkopen respectievelijk te belasten met rechten van opstal.

De Geus

De gemeente Leiden is sinds een aantal jaar bezig met de herontwikkeling van het Stationsgebied van Leiden. De herontwikkeling is nader beschreven in de gebiedsvisie Stationsgebied die in april 2021 is vastgesteld (beschikbaar via https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/werkzaamheden-in-leiden/bouwen-aan-de-stad/stationsgebied/). Onderdeel van de herontwikkeling van het Stationsgebied vormen de percelen gronden gelegen aan de Stationsweg 36-46 en Stationsplein 24 te Leiden (hierna: "**Locatie H1**"). Na het doorlopen van een markttender, welke werd georganiseerd door de eigenaren van het vastgoed op deze locatie – te weten Ymere Ontwikkeling B.V. en NS Vastgoed B.V. – in samenspraak met de gemeente Leiden (hierna: "**de Gemeente**"), is de herontwikkeling van de Locatie H1 op 13 maart 2018 gegund aan Sustay Group B.V. c.q. de door laatstgenoemde opgerichte projectvennootschap De Geus Leiden B.V. (hierna: "**Sustay**"). Sustay heeft verzocht aan Ymere Ontwikkeling B.V., NS Vastgoed B.V. en de Gemeente om het recht op eigendomsoverdracht van de Locatie H1 aan (belegger) De Hoge Dennen – althans een door De Hoge Dennen op te richten entiteit – over te dragen, waarmee Ymere Ontwikkeling B.V., NS Vastgoed B.V. en de Gemeente hebben ingestemd. Deze entiteit is Ambootia Ontwikkelingen C.V., waarvan Ambootia Beheer I B.V. enig beherend vennoot is en waarvan het vermogen in juridische zin wordt gehouden door Stichting Bewaarder Ambootia (hierna tezamen te noemen: "de Belegger"). Op de Locatie H1, wordt het project 'De Geus' gerealiseerd dat voorziet in nieuwbouw ten behoeve van detailhandel, kantoren, voorzieningen, leisure, bioscoop, horeca, congres en wonen. De Belegger laat Locatie H1 herontwikkelen voor haar rekening en risico door een door haar geselecteerde Belegger.

Op 23 april 2021 heeft de Gemeente een vrijwillige aankondiging van transparantie vooraf ex artikel 4.17 Aanbestedingswet 2012 op TenderNed geplaatst vanwege een wijziging van het project De Geus. In plaats van een ondergrondse parkeergelegenheid voor auto's wordt een ondergrondse openbare fietsenstalling gerealiseerd onder Locatie H1. De Gemeente heeft in deze aankondiging toegelicht dat geen Europese aanbestedingsplicht bestaat met betrekking tot de fietsenstalling omdat deze op eigen initiatief van de Belegger wordt gerealiseerd en onderdeel is van een meeromvattend privaat werk.

Motivering onderhandse verkoop van grond en vestiging van opstalrechten

De Gemeente is van mening dat de Belegger als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de verkoop van grond en vestiging van opstalrechten met betrekking tot de in haar eigendom zijnde gronden op de Locatie H1. De Gemeente acht de voorgenomen één-op-één grondtransacties met de Belegger toelaatbaar om de volgende redenen:

- De Belegger is reeds eigenaar van de percelen gronden gelegen aan de Stationsweg 36-46 en Stationsplein 24. De Belegger heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van het project De Geus. Inmiddels is de omgevingsvergunning onherroepelijk;
- In de periode tussen januari 2019 en juli 2021 is de Gemeente met de Belegger diverse overeenkomsten aangegaan ter zake de herontwikkeling van de percelen gronden aan de Stationsweg 36-46 en Stationsplein 24;
- Ter effectuering van de reeds in 2019 versterkte koopoptie op de percelen kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie L, nummers 2534, 2535, 2536, 2537, 2543 en 1988 (gedeeltelijk) en de rest stroken van het perceel L nummer 2546, waarop geen separate ontwikkeling mogelijk is, is de Gemeente voornemens voornoemde gronden te verkopen en te leveren aan de Belegger. Gelet op de eigendom van de Belegger van de naastgelegen percelen gronden aan de Stationsweg 36-46 en Stationsplein 24, de hiervoor kort beschreven voorgeschiedenis en het feit dat de te verkopen gronden een onlosmakelijk onderdeel uit zullen maken van het ondeelbare complex De Geus,

acht de Gemeente het uitgesloten dat een andere kandidaat als potentieel gegadigde kan worden aangemerkt;
- Vanwege wijziging van het project De Geus van een ondergrondse auto- naar een ondergrondse fietsparkeergarage heeft de Gemeente afspraken gemaakt over de vestiging van opstalrechten op een gedeelte van (de ondergrond van) het kadastrale perceel gemeente Leiden, sectie L, nummers 2544, 2551, 2542 en 1988, allen gedeeltelijk ter grootte van circa 1545 vierkante meter ten einde de Belegger in staat te stellen voor eigen rekening en risico de fietsenstalling te (kunnen) realiseren. De te realiseren fietsenstalling zal onlosmakelijk deel uitmaken van het door de Belegger te realiseren ondeelbare complex De Geus. Om voornoemde reden is de Belegger de enige serieuze gegadigde met wie een overeenkomst opstalrechten voor voornoemde gronden kan worden aangegaan;
- Na overdracht van voornoemde percelen c.q. de vestiging van opstalrechten zullen de desbetreffende gronden bij de herontwikkeling van de Locatie H1 worden betrokken en herontwikkeld voor eigen rekening en risico van de Belegger;
- Na realisatie van het project De Geus zal de Belegger de percelen gronden kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie L, nummer 2541, aan de Gemeente overdragen, welke ingericht worden als openbare ruimte.

Reageren

Mocht u het niet eens met de deze voorgenomen verkoop van grond en vestiging van opstalrechten, dan dient u binnen een termijn van 20 dagen na dagtekening van deze publicatie een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Den Haag. Blijft een kort geding uit, dan is de Gemeente vrij om (verder) gevolg te geven aan de beschreven overeenkomsten met de Belegger.

Meer informatie

Voor nadere inlichtingen kunt u zich wenden tot Jelle Deurman van de afdeling Projectbureau via 0620959132 of via j.deurman@leiden.nl.