Leiden GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Leiden
Nr. 419166
29 september 2023

Bekendmaking voorgenomen verkoop en levering percelen grond in het kader van herontwikkeling van het Project LEAD

Objectinformatie

Adres: nabij Willem de Zwijgerlaan, (2316 CZ) Leiden

Perceel: K 7419

Perceelgrootte: ca. 496 m2

hierna **Object A**.

Adres: nabij Willem de Zwijgerlaan 179, (2316 CZ) Leiden

Perceel: K 7418

Perceelgrootte: ca. 41 m2

hierna **Object B**.

Adres: Willem de Zwijgerlaan 181, (2316 CZ) Leiden

Perceel: K 7422

Perceelgrootte: ca. 336 m2

hierna **Object C**.

Voornemen tot levering perceel grond

De Gemeente Leiden heeft op 11 februari 2020 een koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten (de **Overeenkomst**) met LEAD Fase I B.V., LEAD Fase II B.V. en LEAD Fase III B.V. (de **Initiatiefnemer**) met betrekking tot het project LEAD (het **Project**).

Uit deze Overeenkomst vloeit voort i) de verkoop en levering van het in de aanhef genoemde Object A en ii) de grondruil van in aanhef genoemde Object B en Object C (de **Transactie**).

Initiatiefnemer mag ervan uitgaan dat de Overeenkomst wordt nagekomen. De Gemeente is daarom voornemens om de uit de Overeenkomst voortvloeiende leveringen (de Transactie), te effectueren.

Initiatiefnemer is enige serieuze gegadigde

Naar het oordeel van de Gemeente is de Initiatiefnemer de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor de aankoop van Object A en de verwerving van Object B tegen levering van Object C.

Het Project

Het Project behelst de bouw van 3 woontorens in een hoogte oplopend van 65 naar 85 en 115 meter met een (ondergrondse) parkeervoorziening en kleinschalige voorzieningen op de begane grond. De ontwikkeling van LEAD bevat een programma van in totaal circa 57.000 m2 bvo. Daarbinnen worden 580 woningen gerealiseerd, waarvan tenminste 25% in het sociale segment, als ook commerciële en maatschappelijke voorzieningen, exclusief de daarbij behorende (ondergrondse) parkeervoorziening voor auto en fiets.

Chronologie van het Project en betrokkenheid Initiatiefnemer

De planvorming voor het Project is een initiatief van de Initiatiefnemer. De Initiatiefnemer laat zich bijstaan door een ervaren projectontwikkelaar, RED Company, met de nodige kennis en kunde om het Project te ontwikkelen en realiseren. De Initiatiefnemer heeft vanaf eind 2017 met een vooraanstaande architect het Project uitgewerkt. In 2018 is gestart met een intensief en uitgebreid participatieproces

(eerste en tweede ronde) dat heeft geresulteerd in diverse planaanpassingen, die zorgvuldig zijn gedocumenteerd in een participatieverslag (november 2018). Op basis van de uitkomsten van het participatieproces is de Nota van Uitgangspunten LEAD opgesteld en op 20 juni 2019 door de gemeente met een ruime meerderheid (68%) vastgesteld. Nadien is de Overeenkomst getekend en aansluitend is een vervolg aan het proces gegeven middels een derde participatieronde waarin belanghebbenden en belangstellenden over het Project en over de gevolgen ervan voor de omgeving zijn geïnformeerd. Dit is wederom vastgelegd in een goed gedocumenteerd participatieverslag (april 2020).

Het ontwerp bestemmingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning zijn in december 2020 gecoördineerd ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn in juni 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Tegen deze besluiten is beroep ingesteld, waarbij de beroepsprocedure is geëindigd door uitspraak van de ABRvS op 22 maart 2023, bij welke uitspraak alle beroepen ongegrond zijn verklaard. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zijn daarmee onherroepelijk geworden.

Hieronder worden belangrijke overwegingen genoemd waaruit volgt dat Initiatiefnemer de enige serieuze gegadigde is voor de Transactie.

Realisatie beleidsdoelen

Het Project voorziet – zoals volgt uit de onherroepelijke omgevingsvergunning – in de realisatie van 580 appartementen. Deze woningen leveren een bijdrage aan de Leidse woningbouwopgave. Deze appartementen worden verdeeld over meerdere torens gerealiseerd. Er zal worden voorzien in een mix van (sociale) huurwoningen en koopwoningen. Tenminste 25% van de woningen is een sociale huurwoning. Voor 20% van de woningen is sprake van een inspanningsverplichting om starterswoningen te realiseren. Slechts één van de torens wordt gerealiseerd op Object A, de overige twee torens worden gerealiseerd op gronden waarvan reeds is verzekerd dat hierop ontwikkeld kan gaan worden. Om het bouwplan ook daadwerkelijk financieel uitvoerbaar te maken is winstvereffening nodig tussen deze gronden. Omdat ontwikkeling van beide kavels door dezelfde partij noodzakelijk is, kan geen enkele andere gegadigde de realisatie van deze beleidsdoelen garanderen.

Eveneens kan het Project niet in delen worden geknipt, vanwege de (financiële) uitvoerbaarheid. Het Project is alleen haalbaar indien één partij alle drie de woontorens met bijbehorende (parkeer)voorzieningen realiseert en exploiteert. Het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning gaan uit van realisatie van het gehele plan, bij voorkeur binnen een redelijke termijn (enkele jaren). In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is het niet wenselijk dat een bestemmingsplan slechts gedeeltelijk wordt gerealiseerd.

Technische en financiële bekwaamheid

Initiatiefnemer bezit een specifieke combinatie van ervaring en betrokkenheid met het Project en algemene ontwikkelkracht, technische en financiële bekwaamheid en ervaring met (grootschalige) binnenstedelijke ontwikkeling. Daarbij is ook in het bijzonder van belang dat Initiatiefnemer de omliggende percelen zal ontwikkelen en het plan heeft uitgewerkt voor de te leveren percelen en daarvoor inmiddels het nodige draagvlak heeft verworven. Hiervoor is een uitgebreid participatieproces doorlopen. Op deze manier is verzekerd dat het Project op korte termijn gerealiseerd kan worden.

Aard en ligging van het perceel en parkeernorm

Normaal efficiënt grondgebruik leidt dwingend tot de conclusie, dat alleen Initiatiefnemer in aanmerking komt voor de levering van de grond. Voor anderen heeft de grond geen enkele waarde, nu het is omsloten door percelen grond die ontwikkeld worden door Initiatiefnemer. Initiatiefnemer is bovendien de enige partij die het onherroepelijke bestemmingsplan en de onherroepelijke omgevingsvergunning kan uitvoeren, nu zij immers de Initiatiefnemer en vergunninghouder is van het gehele Project.

Het Project kan niet in delen door verschillende partijen worden uitgevoerd, omdat het Project niet kan worden opgeknipt. Ook de solitaire woontoren van 115 meter, die wordt gebouwd op Object A, is onlosmakelijk verbonden met de onderbouw van de andere twee torens van 65 en 85 meter De gezamenlijke ondergrondse parkeervoorziening vangt namelijk ook de parkeervraag van de solitaire woontoren op. De woontoren die wordt gerealiseerd op het perceel dat de gemeente voornemens is aan Initiatiefnemer te leveren kan niet zelfstandig worden gerealiseerd, omdat dan niet aan de parkeernorm wordt voldaan.

Vervaltermijn

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen en u van mening bent dat u ook als gegadigde aangemerkt dient te worden, dan dient u zich uiterlijk 13 oktober 2023 te wenden tot de Voorzieningenrechter bij de Rechtbank Den Haag. De Gemeente is voornemens op 16 oktober 2023 over te gaan tot levering van Object A aan de Initiatiefnemer. Indien niet tijdig een procedure wordt gestart bij de Voorzieningenrechter vervalt het recht tegen al het voornoemde in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De Gemeente en de Initiatiefnemer zouden onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het voornemen tot levering zou worden opgekomen.

Meer informatie

Voor nadere inlichtingen kunt u zich wenden tot mevrouw D. Bak van het Projectbureau via 06-51491993 of via d.bak@leiden.nl.