Leiden GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Leiden
Nr. 480166
10 november 2023

Bekendmaking voorgenomen grondverkoop aan Van der Vorm Vastgoed B.V. in het kader van de herontwikkeling van de locatie Kopermolen in Leiden

De gemeente Leiden geeft hierbij kennis van het voornemen om de gemeentelijke gronden gelegen aan de Kopermolen te Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie S nummers 5501, 5424 gedeeltelijk, totaal groot 3.347 m^2 , één-op-één te verkopen en een recht van opstal te vestigen.

Kopermolen

Van der Vorm Vastgoed B.V (VDV) heeft als eigenaar van het wijkwinkelcentrum De Kopermolen in de Merenwijk met ca. 10.000 m2 verkoopvloeroppervlakte en 81 appartementen. VDV en de gemeente Leiden (hierna: "**Gemeente**") zijn geruime tijd in gesprek over de herontwikkeling van het winkelcentrum De Kopermolen en het direct omliggend gebied. Aanleiding daarvoor is dat sprake is van een verouderd, naar binnen gekeerd winkelcentrum en een niet aantrekkelijk omliggend openbaar gebied. In 2017 heeft VDV haar voornemen kenbaar gemaakt aan de Gemeente om de toekomstbestendigheid van het winkelcentrum en daaraan gekoppeld de beleggingswaarde van het vastgoed te verhogen door het winkelcentrum te herontwikkelen en door appartementen aan het complex toe te voegen. De herontwikkeling is nader beschreven in het gebiedspaspoort "Hart van de Merenwijk" dat in juli 2019 is vastgesteld (RV 19.0063). Het gebiedspaspoort bevat de uitgangspunten en ambities voor de ontwikkeling van winkelcentrum De Kopermolen en de directe omgeving.

Motivering grondverkoop

De gemeente is van mening dat VDV als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop van de gemeentelijke grond op de locatie. De gemeente acht de voorgenomen één-op-één grondverkoop aan VDV, zonder selectieprocedure, toelaatbaar om de volgende redenen:

- VDV is reeds eigenaar en erfpachter van diverse percelen kadastraal bekend gemeente Leiden sectie S nummers 3518 en 3520.
- In 2020 hebben VDV en de Gemeente met betrekking tot de herontwikkeling van het winkelcentrum De Kopermolen en het omliggend gebied een Samenwerkingsovereenkomst (hierna: "**SOK**") gesloten. En in 2022 hebben VDV en de Gemeente een allonge op de SOK gesloten waarin partijen aanvullende afspraken hebben vastgelegd. In de SOK is bepaald dat Partijen beogen om dienaangaande één of meer koopovereenkomsten te sluiten, waarna VDV de desbetreffende bouwprojecten voor eigen rekening en risico zal realiseren.
- De verkoop van percelen gronden kadastraal bekend als gemeente Leiden sectie S nummers 5501 gedeeltelijk en vestigen van recht van opstal (ten laste van percelen gronden kadastraal bekend als gemeente Leiden sectie S nummers 5501 en 5424 gedeeltelijk) aan VDV betreffen een uitbreiding van een bestaand winkelcentrum (Bouwplan B zoals in de SOK is vastgelegd) en de ondergrondse parkeergarage, die alleen door de eigenaar van het winkelcentrum, VDV, kan worden gerealiseerd omdat alleen de eigenaar van het winkelcentrum en de parkeergarage de fysieke aansluiting en verbinding tussen het huidige winkelcentrum/ondergrondse parkeergarage en de uitbreiding daarvan kan realiseren. Dit betreft zowel de bovengrondse opstallen als de ondergrondse uitbreiding van de bestaande ondergrondse parkeergarage van het winkelcentrum. In deze situatie valt niet redelijkerwijs te verwachten dat er meerdere gegadigden zullen zijn voor de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak, zodat er voor de Gemeente geen verplichting is om gelijke kansen te bieden.
- Voor de realisatie van de woontoren heeft VDV de gemeentelijke percelen kadastraal bekend als gemeente Leiden sectie S nummers 5501, 5424 gedeeltelijk nodig (Bouwplan D zoals in de SOK is vastgelegd). De realisatie van Bouwplan D is alleen mogelijk indien ook Bouwplan B wordt gerealiseerd. Onderdeel van Bouwplan B is immers de gezamenlijke ondergrondse parkeergarage, mede ten behoeve van Bouwplan D. De te realiseren ondergrondse parkeergarage zal onlosmakelijk deel uitmaken van het door VDV te realiseren Bouwplannen B, D en bestaande opstallen. Vanwege de verbondenheid tussen de Bouwplannen B en D acht de gemeente het uitgesloten dat een ander kandidaat als potentieel gegadigde kan worden aangemerkt.
- Tevens is voor voornoemde herontwikkeling van het winkelcentrum de gemeente Leiden voornemens te verkopen en leveren aan VDV een perceel grond, kadastraal bekend gemeente Leiden sectie S nummer 5501 gedeeltelijk, groot ongeveer driehonderd vijfendertig vierkante meter (262 m^2), ter realisatie van het Bouwplan F: zoals omschreven in de SOK: zijnde de realisatie van acht (8) Sociale huurwoningen (tiny houses) en fietsenstalling en verplaatsing van de horeca/retail units. Waarbij omgekeerd VDV enkele postzegel perceeltjes zal terugleveren aan de gemeente

Leiden ten behoeve het openbaar gebied. Vanwege de verbodenheid tussen de Bouwplannen B, D en ook F acht de gemeente het uitgesloten dat een andere kandidaat als potentieel gegadigde kan worden aangemerkt
- Na overdracht van voornoemde percelen zullen de desbetreffende gronden bij de herontwikkeling van de Kopermolen worden betrokken en herontwikkeld voor eigen rekening en risico van VDV;
- De gemeente wenst de woningdoorstroming in de Merenwijk te stimuleren, waarin de locatie zich bevindt. VDV is voornemens de woningen met voorrang aan de starters en senioren uit de wijk te verhuren;
- VDV is een professionele vastgoed- en gebiedsontwikkelaar die beschikt over uitgebreide ervaring en kennis met betrekking tot het realiseren en exploiteren van woningen en heeft bewezen voorgenomen plannen in deze buurt succesvol ten uitvoer te kunnen brengen;
- VDV is een financieel solide partij (voldoende eigen vermogen en een goede solvabiliteit), die de herontwikkeling op de te verkopen grond voor eigen rekening en risico kan realiseren.

Reageren

Tegen de voorgenomen verkoop kunnen geen zienswijzen, bezwaren of beroep in de zin van de Algemene wet bestuursrecht worden ingediend c.q. ingesteld. Mocht u zich niet kunnen verenigen met de voorgenomen grondverkoop en merkt u zichzelf aan als een gekwalificeerde gegadigde partij die beschikt over de bovengenoemde potenties om de locatie zelfstandig in ontwikkeling, realisatie en exploitatie te nemen, dan dient u binnen een termijn van 20 dagen na publicatie van deze bekendmaking een kort geding tegen de voorgenomen verkoop aanhangig te maken bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Den Haag.

Meer informatie

Voor vragen en informatie kunt u contact opnemen met de projectmanager, Sjoerd Hoogewerf via 14071of via s.hoogewerf@leiden.nl.