Leiden GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Leiden
Nr. 282205
1 juli
2024

Publicatie voorgenomen verkoop

De gemeente Leiden geeft hierbij kennis van het voornemen om, met inachtneming van een termijn van 20 dagen na dagtekening van deze publicatie, een reserveringsovereenkomst aan te gaan met Lingotto Leiden Zeven B.V. (hierna te noemen Lingotto) voor "Plot 6 en 7

Entreegebied", teneinde te komen tot een onderhandse verkoop van het hierna genoemde perceel grond.

Objectinformatie

Adres: Einsteinweg 4

Perceel: het perceel grond met de zich daarop bevindende "Motorhuisgarage", thans kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie X nummer 4677 (gedeeltelijk), met een oppervlakte van circa 5.067 m² (Plot 6 en 7 Entreegebied).

Korte projectomschrijving

De voorgenomen ontwikkeling op Plot 6 en Plot 7 bestaat uit het nieuwbouwprogramma:

a. minimaal 200 en maximaal 300 woningen met een totale bruto vloer oppervlakte (bvo) van circa 17.500 tot circa 23.500 m^2 (inclusief fietsenbergingen), waarvan minimaal 35% sociale huurwoningen, minimaal 35% betaalbare koopwoningen en maximaal 30% vrije sector huur- en/of koopwoningen;
b. overige functies met een oppervlakte van circa 6.500 m^2 bruto vloer oppervlakte, waaronder:
   - kantoren en bedrijfsruimtes;
   - maatschappelijke (medische) voorzieningen;
   - commerciële functies / retail;
   - zo mogelijk: onderwijsvoorzieningen;
c. circa 4.100 m^2 bvo parkeergarage;
d. de bijbehorende Semi-openbaar toegankelijke ruimte;

Tevens is Lingotto voor haar rekening en risico verantwoordelijk voor de gehele (Semi-)-Openbare Ruimte binnen het Entreegebied.

De ontwikkeling op Plot 6 en 7 is integraal onderdeel van de totale gebiedsontwikkeling van het Entreegebied. Voor Plot 7 heeft de Gemeente zich in 2017 aangesloten bij een tender die door de Universiteit Leiden is georganiseerd voor alle kavels binnen het Entreegebied, met uitzondering van Plot 8 die oorspronkelijk in eigendom zou blijven bij de Universiteit ten behoeve van de realisatie van een sport- en tentamencentrum en Plot 6, eigendom van de gemeente, waarvoor in maart 2017 een grondreservering is overeengekomen met de Universiteit ten behoeve van de realisatie van een parkeergarage. Het consortium waar Lingotto onderdeel van uitmaakte (hierna; 'team More") werd als winnaar gekozen.

De Gemeente en de Universiteit hebben nadien geconcludeerd dat een integrale ontwikkeling van Plot 6 en Plot 7 beter aansluit bij de doelstellingen voor het Leiden Bio Science Park, ofwel de ontwikkeling van een innovatiedistrict, waarop zij aan het bovenbedoelde consortium gevraagd hebben de mogelijkheden hiervoor te onderzoeken. De Universiteit heeft thans het voornemen om elders in het Bio Science Park een nieuwe parkeergarage te realiseren, waarop de Gemeente en de Universiteit zijn overeengekomen om de reservering van Plot 6 te beëindigen.

Plot 8 is alsnog aangewezen als uitgeefbare woningbouwlocatie, met commerciële voorzieningen in de plint, die een ensemble vormt met de overige gebouwen binnen het Entreegebied en die qua concept, kwaliteit en programmering aansluit op de rest van het Entreegebied. Hiervoor heeft de Universiteit een onderzoeksovereenkomst gesloten met Lingotto, nadat zij het voornemen tot een (eventuele) uitgifte in erfpacht van Plot 8 aan Lingotto heeft gepubliceerd.

Ontwikkelaar Lingotto is de enige serieuze gegadigde

Naar het oordeel van de Gemeente is Lingotto, mede gezien de substantiële eigendomspositie die Lingotto reeds in het Entreegebied heeft en de ruimtelijke kwaliteit die Lingotto kan realiseren in aansluiting op de andere deelgebieden in het Entreegebied, de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor het aangaan van de reserveringsovereenkomst voor Plot 6 en 7 ten behoeve en de daaruit voortvloeiende verkoop.

Motivering

Er is sprake van een veelomvattende integrale gebiedsontwikkeling, waarbij de diverse onderdelen daarvan met elkaar verknoopt zijn en onlosmakelijk met elkaar samenhangen wat betreft concept, kwaliteit en programmering. Lingotto is bereid om alle delen van de integrale gebiedsontwikkeling voor eigen rekening en risico te realiseren en het openbaar gebied voor eigen rekening en risico aan te leggen.

Het perceel is tevens onderdeel van:

a. Een gebiedsprogramma (type en omvang) dat mede wordt bepaald door keuzes over de voorgaande en opvolgende kavels;
b. Een ruimtelijke visie op de verschijningsvorm (bouwenveloppe; diepte, breedte hoogte) en (architectuur) die wordt bepaald door keuzes over de voorgaande en opvolgende kavels;
c. Eén continue bouwstroom van gebouwen en openbaar gebied die mede afhankelijk is van de snelheid van ontwikkeling van voorgaande en opvolgende kavels;
d. De bouwlogistiek van het gebied (waaronder de inrichting van bouwwegen en bouwplaatsen) die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van voorgaande en opvolgende kavels;
e. Het energieconcept waarbij meerdere gebouwen worden aangesloten op een gebieds- WKO;
f. De vorming van een community waarbij de bewoners van de gebouwen gebruik kunnen maken van verschillende ruimtes en services;

Gelet op het voorgaande ligt het niet voor de hand dat het gewenste kwalitatief hoogwaardige resultaat kan worden bereikt als Plot 6 en 7 aan een andere, nieuwe ontwikkelaar wordt uitgegeven die nog niet bekend is met het Entreegebied en daar geen positie heeft. Redelijkerwijs kan worden aangenomen dat slechts Lingotto als enige serieuze gegadigde hiervoor in aanmerking komt. Lingotto heeft als onderdeel van team More eerder middels een openbare tenderprocedure grondpositie in het gebied verworven en met de positie, kennis en expertise van Lingotto kan Lingotto op deze locatie het beste een integrale gebieds-ontwikkeling realiseren waarmee de ruimtelijke kwaliteit kan worden behaald die nodig is voor de revitalisering van het gebied.

Gelet op het voorgaande is de Gemeente van oordeel dat op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria, Lingotto als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het aangaan van de reserveringsovereenkomst voor Plot 6 en 7 in het Entreegebied en de daaruit eventueel voortvloeiende verkoop van het in de aanhef van deze publicatie genoemde perceel.

Vervaltermijn

Indien u het niet eens bent met het aangaan van de reserveringsovereenkomst en/of de voorgenomen onderhandse verkoop van het perceel aan Lingotto Leiden B.V. die daaruit voort kan vloeien, omdat u van mening bent dat u ook in aanmerking dient te komen voor de verwerving van voornoemd perceel en u tevens in staat bent de daaruit voortvloeiende verplichtingen te dragen, dan dient u binnen 20* kalenderdagen na dagtekening van deze publicatie een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank te Den Haag. De Gemeente Leiden stelt het als grondeigenaar op prijs als dit voorafgaand aan hen kenbaar wordt gemaakt. De termijn van 20* kalenderdagen is een vervaltermijn. Bij gebreke van een tijdig aanhangig gemaakte voorlopige voorziening vervalt het recht om tegen het aangaan van de reserveringsovereenkomst en de daaruit voortvloeiende voorgenomen verkoop in rechte op te komen en/of enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook daarop te baseren, althans heeft u uw rechten verwerkt. De Gemeente Leiden en Lingotto Leiden B.V. zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen, respectievelijk de verkoop aan Lingotto zou worden opgekomen.

** De nationale feestdagen vallen buiten de 20 kalenderdagen*