

Voornemen tot verkoop van gemeentelijke gronden aan Stichting Portaal

De gemeente Leiden maakt hierbij, in het kader van het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (Didam), het voornemen bekend om zonder openbare selectieprocedure over te gaan tot verkoop van twee percelen grond aan Stichting Portaal.

De verkoop betreft de volgende percelen:

1. een perceel grond, plaatselijk bekend Titus Brandsmalaan te Leiden, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 4943 gedeeltelijk, groot circa 467 m², benodigd voor de realisatie van een van de drie woonblokken binnen de voorziene bouwactiviteit;
2. een perceelsgedeelte grond aan de Titus Brandsmalaan, kadastraal bekend gemeente Leiden, sectie O, nummer 4943 gedeeltelijk, groot circa 177 m², benodigd voor de realisatie van fietsparkeerplaatsen voor de drie woonblokken.

De gronden maken onderdeel uit van een integrale gebiedsontwikkeling die ziet op de sloop van bestaande woningen en de realisatie van circa 195 nieuwe huurwoningen, waarvan 75% sociale huur en 25% middeldure huur, alsmede een buurtkamer. Voor deze ontwikkeling zal een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden ingediend.

Motivering keuze voor één serieuze gegadigde

De gemeente is op grond van het Didam-arrest gehouden om bij voorgenomen verkoop van onroerende zaken gelijke kansen te bieden aan potentiële gegadigden, tenzij objectief gemotiveerd kan worden dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. De gemeente hanteert hiervoor de volgende motivering:

- De gemeenteraad heeft in december 2021 de gebiedsvisie Roosevelt West vastgesteld. Deze visie bepaalt de kaders voor woningbouwontwikkeling in Roosevelt West. De beoogde ontwikkeling van Plot 1A past volledig binnen deze kaders. De bovenbedoelde percelen zijn functioneel en ruimtelijk onlosmakelijk verbonden met de door Portaal te realiseren bouwactiviteit. Zonder deze gronden kan de voorziene ontwikkeling niet worden gerealiseerd.
- Met Portaal is in mei 2021 een intentieovereenkomst gesloten voor de ontwikkeling van Plot 1A. Sindsdien is intensief samengewerkt aan de planuitwerking, inclusief participatie met de omgeving. Portaal is daarmee aantoonbaar de enige partij die de beoogde gebiedsontwikkeling planologisch, technisch en financieel kan realiseren binnen de gestelde kaders.
- Portaal is eigenaar van de aangrenzende gronden waarop de sloop en nieuwbouw plaatsvinden. De percelen die de gemeente verkoopt, vormen een essentieel onderdeel van het plangebied waarbinnen de bouwactiviteit van Portaal wordt uitgevoerd. Een andere partij kan deze ontwikkeling niet uitvoeren, omdat deze geen eigendom heeft van de overige benodigde gronden.
- De gronden worden uitsluitend verkocht ten behoeve van de realisatie van de beoogde sociale en middeldure huurwoningen. Andere marktpartijen kunnen dit niet op gelijke wijze uitvoeren, omdat zij geen toegelaten instelling zijn of niet beschikken over de al uitgewerkte plannen.
- De ontwikkeling van de woonblokken valt samen met het wijkvernieuwingproject Gasthuiswijk-Haagweg-Zuid, fase 3 dat de gemeente uitvoert ten behoeve van de noodzakelijke herinrichting van de openbare ruimte, inclusief riolering en kabels en leidingen. Hierdoor is een goede afstemming vereist tussen beide projecten. Met Portaal is deze integrale aanpak al afgestemd en voorbereid.

Op basis van deze omstandigheden is sprake van een objectief, toetsbaar en transparant criterium waaruit volgt dat slechts één serieuze gegadigde bestaat. De gemeente voldoet hiermee aan de vereisten uit het Didam-arrest.

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 gebiedsontwikkeling, Sylvia Weijers, (s.weijers@leiden.nl).