

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.:

B&W-besluit d.d.:

B&W-besluit nr.:

Naam programma +onderdeel:

Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Uitvoeringsbesluit Agnes-locatie, project Dieperhout

Aanleiding:

Op 8 september 2011 heeft uw raad een kaderbesluit genomen, waarmee de kaders voor ontwikkeling van locatie Dieperhout in het Houtkwartier vastgesteld zijn. Het project Dieperhout behelst de herontwikkeling van de Agnes-locatie en de ROC-locatie die onderdeel zijn van het gebied Houtkwartier. Smit's Bouwbedrijf ontwikkelt de ROC-locatie waar 60 woningen komen en een zorgvoorziening van 1.500m².

Voor de Agnes-locatie is recent een marktconsultatie uitgevoerd, waarover uw raad op 7 november 2013 een besluit genomen heeft. Op basis van dit besluit is najaar 2013 een selectieprocedure opgestart voor een marktpartij die de Agnes-locatie gaat ontwikkelen.

De selectieprocedure

Op 12 november 2013 zijn de stukken ten behoeve van de selectieprocedure voor de Agnes-locatie verstuurd aan de deelnemende partijen. Met deze selectieprocedure is de gemeente op zoek gegaan naar maximaal vijf partijen die in staat zijn om deze locatie te ontwikkelen. Op maandag 16 december 2013 sloot de termijn voor het indienen van de biedingen op de grond en is de gemeente van start gegaan met de beoordeling hiervan. Daaruit is een winnende inschrijving voortgekomen: Thunnissen Groep BV. De winnende inschrijving wordt nu in de vorm van een uitvoeringsbesluit aan uw raad voorgelegd.

Doel:

Met het uitvoeringsbesluit kan de opdracht tot verkoop en ontwikkeling van de Agnes-locatie definitief door het college gegund worden aan Thunnissen Groep BV. Doel is de realisatie van maximaal 80 woningen, waaronder 28 sociale koopwoningen op de Agnes-locatie in het Houtkwartier op het perceel, zoals aangegeven op bijlage 1.

Kader:

Structuurvisie Leiden 2025 (2009). Op de structuurvisiekaart is een ontwikkelingsplan voor woningbouw aangegeven. Voor wonen zet de structuurvisie in op het realiseren van kwalitatief hoogwaardige woningen voor de midden en hoge inkomens in het centrumstedelijk woonmilieu;

Regionale Woonvisie Holland-Rijnland 2009-2019 d.d. 28 oktober 2009;

Op 10 november 2010 heeft de raad het PRIL 2010 Het Perspectief 2010 – 2013 (RB 10.0114) vastgesteld. Hierin is besloten om te streven onder andere de locatie Dieperhout versneld in de markt te zetten waarbij de gemeente zich beperkt tot een regierol. De mogelijke verdien capaciteit kan dan eerder worden benut voor andere

ruimtelijke ambities. Met de deze uitslag van de selectieprocedure voor de Agnes-locatie wordt aan dit besluit voldaan;

RV 11.0034 Kaderbesluit locatie Dieperhout;

De 'Raamovereenkomst Stedelijke Vernieuwing Portaal-Leiden' d.d. 10 november 2004;

De overeenkomst "beheer en beschikking bestemmingsreserve Portaal" d.d. 11 januari 2006 tussen de gemeente Leiden en Stichting Portaal;

BW 11.0386 Het niet aanwijzen als beschermd gemeentelijk monument van de voormalige *Middelbare Meisjesschool St. Agnes aan de Eijmerspoelstraat 3*;

Motie M11.0034/2 Hergebruik cultuurhistorisch erfgoed;

RV 12.0083 Beeldkwaliteitplan Houtkwartier Leiden;

BW 12.0189 Beleidsregels parkeernormen Leiden;

Motie RV 13.0065 inzake vasthouden aan 20% norm d.d. 11 juli 2013;

BW 13.0811 Ontwerp bestemmingsplan Dieperhout e.o.. In dit ontwerp wordt het planologische kader voor de ontwikkeling van o.a. locatie Dieperhout gegeven;

BW 13.0811 Ontwerp bestemmingsplan Dieperhout e.o.. In het kader van dit besluit is tevens besloten het positieve saldo op de Bergings Rekening Courant water (BRC) voor het boezemwaterstelsel voor maximaal 1423 m² in te zetten voor de benodigde watercompensatie van het plangebied Dieperhout e.o.;

RV 13.0066 Verzoek ontheffing Verordening Ruimte met betrekking tot de molenbiotopen van de Maredijkmolen en molen De Herder in het kader van de geplande ontwikkelingen in het Houtkwartier;

RV 13.0062 Programma Ruimtelijke Investeringen Leiden (PRIL) 2013 – De Rekening 2012;

RV 12.0111 Nota Wonen 2020 Leiden kijkt vooruit en pakt door d.d. 14 februari 2013;

RV 13.0088 'Uitkomst marktconsultatie Agnes-locatie Dieperhout Leiden d.d. 7 november 2013;

Brief 'Onderhandelingsakkoord Portaal en gemeente d.d. 3 december 2013;

BW 14.00PM (*collegebehandeling vindt 14/1/14 plaats*) Bestemmingsplan Dieperhout e.o.. In dit bestemmingsplan wordt het planologische kader voor de ontwikkeling van o.a. de Agnes-locatie gegeven.

Overwegingen:

De uitvraag voor de selectieprocedure

Bij het opstellen van de Uitnodiging tot inschrijving heeft een aantal kaders een belangrijke rol gespeeld. Het gaat vooral om het kaderbesluit Dieperhout, de besluitvorming rondom de uitkomst van de marktconsultatie, het Beeldkwaliteitplan Houtkwartier Leiden, het ontwerp bestemmingsplan Dieperhout e.o. en het Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte.

In de voorbereiding van de selectieprocedure is besloten alleen te beoordelen en te gunnen op het hoogste grondbod. De reden hiervoor is dat enerzijds de gemeente voor deze opdracht niet aanbesteding plichtig is en anderzijds omdat de gemeente de afgelopen jaren geïnvesteerd heeft in het vastleggen van de kwalitatieve kaders voor deze geplande ontwikkeling.

Op basis van deze kaders kan de gemeente sturen op kwaliteit tijdens het ontwerpproces dat volgt na gunning van de opdracht. Ook is als wens de realisatie van 28 sociale koopwoningen meegegeven. De geselecteerde partijen is gevaagd om aan de hand van bovengenoemde documenten een grondbod voor de Agnes-locatie uit te brengen.

Hieronder wordt specifiek ingegaan op de wijze waarop twee van de hierboven genoemde kaders verwerkt zijn in de Uitnodiging tot Inschrijving.

Besluitvorming marktconsultatie: wens tot 28 sociale koopwoningen

Conform uw besluit RV13.0088 is een wens tot realisatie van 28 sociale koopwoningen meegenomen in de selectieprocedure. Onder een sociale koopwoning wordt verstaan: een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag als genoemd in de Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019, zijnde 1,5 maal 4 maal het bruto-modaal inkomen (inclusief 8% vakantietoeslag), zoals dat door het Centraal Plan Bureau op 1 januari van het kalenderjaar waarin de grondoverdracht plaatsvindt, is vastgesteld. Voor 2013 is dit bedrag € 201.000,-.

Het opnemen van de wens om 28 sociale koopwoningen is voorgesteld om tegemoet te komen aan de politieke wens, zoals geformuleerd in motie 1 bij RV 13.0065. Deze wens werd beloond met een fictieve meerwaarde indien de deelnemende partij verklaarde deze 28 sociale koopwoningen te gaan realiseren. Op die manier werd zo veel mogelijk vrijheid geboden aan de markt om een eigen afweging te maken tussen de beoogde grondopbrengst en de realisatie van 28 sociale koopwoningen. Deze vrijheid was zeer bepalend voor het verhogen van de kans om de oorspronkelijke geraamde grondopbrengst te behalen. Zie verder onder 'Financiën'.

Uitwerkingsplicht binnen het bestemmingsplan Dieperhout e.o.

Op basis van de uitkomst van de marktconsultatie is besloten een uitwerkingsverplichting in het bestemmingsplan op te nemen voor de Agnes-locatie, die de flexibiliteit biedt om tot een kwalitatieve uitwerking van het woningbouwprogramma te komen. De geselecteerde marktpartij moet zich houden aan de uitwerkingsregels bij het ontwerp voor de woningen op de Agnes-locatie. De geselecteerde ontwikkelaar bereidt de uitwerking van het bestemmingsplan inhoudelijk voor in overleg met de gemeente en de gemeente brengt het in procedure.

Afronding aanbestedingsprocedure

Met dit uitvoeringsbesluit is aan het college het selectieresultaat en het besluit voornemen tot gunnen opdracht 'Woningbouwontwikkeling Dieperhout, plangebied Agnes-locatie' voorgelegd. Op basis van dit besluit wordt uw raad in de gelegenheid gesteld een uitvoeringsbesluit te nemen, waarna het college over kan gaan tot het definitief gunnen van de opdracht aan Thunnissen Groep BV en kan overgegaan worden tot het ondertekenen van de 'Koopovereenkomst Grondverkoop Agnes-locatie Leiden'.

Afronding besluitvorming rondom afscheid nemen Portaal

Tijdens de besluitvorming over de uitkomst van de marktconsultatie was er nog geen sprake van een onderhandelingsakkoord tussen de gemeente en Portaal. Inmiddels is uw raad per brief d.d. 3 december 2013 geïnformeerd over dit onderhandelingsakkoord. In het kader van dit onderhandelingsakkoord is afgesproken dat de externe kosten die Portaal gemaakt heeft, voor producten die nog steeds van waarde zijn voor het project Dieperhout, vergoed worden aan Portaal ten laste van de Bestemmingsreserve Herstructurering woongebieden Portaal en uitbetaald worden aan Portaal. In het kader van dit uitvoeringsbesluit wordt dit besluit aan u voorgelegd. Zie voor een toelichting de passage onder 'Financiën'.

In een later stadium wordt u geïnformeerd over de wijze waarop de twee overeenkomsten, die de gemeente heeft afgesloten met Portaal, aangepast moeten worden in lijn met het onderhandelingsakkoord d.d. 3 december 2013. In deze overeenkomsten zijn namelijk niet alleen afspraken gemaakt over het project Dieperhout, maar ook over een aantal andere projecten.

Het betreft de volgende overeenkomsten:

De 'Raamovereenkomst Stedelijke Vernieuwing Portaal-Leiden' d.d. 10 november 2004;

De overeenkomst "beheer en beschikking bestemmingsreserve Portaal" d.d. 11 januari 2006 tussen de gemeente Leiden en Stichting Portaal.

Woningbouwprogramma

Thunnissen gaat maximaal 80 woningen realiseren op de Agnes-locatie. In de selectieprocedure is niet gevraagd om een stedenbouwkundig ontwerp of plan voor de locatie, zie toelichting onder 'de uitvraag voor de selectieprocedure'. Na definitieve gunning van de opdracht zal Thunnissen starten met het ontwerpproces.

Thunnissen heeft verklaard 28 sociale koopwoningen te realiseren. Met deze verklaring heeft Thunnissen Groep BV invulling gegeven aan de ambities van de gemeente.

Onder een sociale koop woning wordt verstaan: een koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag als genoemd in de Regionale Woonvisie Holland Rijnland 2009-2019, zijnde 1,5 maal 4 maal het bruto-modaal inkomen (inclusief 8% vakantietoeslag), zoals dat door het Centraal Plan Bureau op 1 januari van het kalenderjaar waarin de grondoverdracht plaatsvindt, is vastgesteld. Voor 2013 was dit bedrag € 201.000,-.

Parkeren en ontsluiting van het gebied

De ontwikkeling dient te voorzien in eigen parkeerbehoefte. Hiervoor gelden de normen die gesteld zijn in de Beleidsregels parkeernormen Leiden d.d. 28 februari 2012. Bij iedere omgevingsvergunningaanvraag zal de parkeervoorziening en de mogelijkheid tot het oplossen van de parkeerbehoefte bij de toekomstige ontwikkelingen worden getoetst in relatie tot het plangebied. Voor de berekening van de parkeervoorziening mag de ontwikkelaar het verzoek doen aan de gemeente om maximaal 54 openbare parkeerplaatsen aan te leggen in de openbare ruimte, die meegeteld mogen worden als parkeervoorziening voor de ontwikkeling van de Agnes-locatie. Deze parkeerplaatsen worden aangelegd in de nieuwe woonstraat tussen het nieuwe Driestar College en de geplande woningen op de Agnes-locatie. De gemeente zal hieraan meewerken. Naar verwachting zal een deel van de woningen een parkeerplaats op eigen binnenterrein krijgen. Deze parkeerplaatsen worden mee verkocht met de woningen.

Watercompensatie i.r.t. bestaande wateroverlast Boerhaavelaan en Mariënpoolstraat

"In artikel 3.6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat in de toelichting op een bestemmingsplan wordt beschreven hoe in een plan wordt omgegaan met de waterhuishouding. Zoals eerder besloten (BW 13.0811), zal ten aanzien van de watercompensatie gebruik worden gemaakt van de Berging Rekening Courant, gezien het feit dat de fysieke mogelijkheden om binnen het plangebied wateroppervlak toe te voegen, beperkt zijn. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft hier formeel mee ingestemd.

Ten aanzien van de bestaande wateroverlast is onderzocht of de nieuwe ontwikkelingen een negatief effect hebben qua wateroverlast op de omgeving. Deze wateroverlast heeft

betrekking op het grondwaterpeil en op de riolering ter plaatse van de Mariënpoolstraat en de Boerhaavelaan.

Uit onderzoek van Royal Haskoning DHV d.d. 21 februari 2013 is het volgende gebleken:

De hydraulische verkenning laat zien dat het, zoals de gemeente beoogt, zinvol is om de nieuwe verhardingen behorende bij de ontwikkelingen als gevolg van de geplande ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan Dieperhout e.o. niet aan te sluiten op het gemengde rioolstelsel, zoals wel gebeurde op de bestaande locaties. Door de nieuwe verhardingen direct of via een regenwaterafvoer af te laten wateren op het oppervlaktewater rondom het projectgebied Dieperhout e.o. wordt het gemengde rioolstelsel ontlast. De berekeningen tonen lagere waterstanden in het projectgebied Dieperhout e.o. aan, maar ook daarbuiten. Tot aan de Warmonderweg en de Schipholweg worden lagere waterstanden berekend. Dit geldt ook voor de Mariënpoolstraat en Boerhaavelaan, straten waar wateroverlast wordt ervaren in de wijk Houtkwartier.

De gemeente acht het haalbaar om alle verhardingen binnen projectgebied Dieperhout e.o. effectief van het gemengde rioolstelsel af te koppelen. De nieuwe verhardingen behorende bij de ontwikkelingen hebben een groter oppervlak dan de bestaande verharding. Maar doordat de gemeente de geplande oppervlaktes op de Agnes-locatie langs de Poelwetering direct zal afkoppelen neemt het op de gemengde riolering aangesloten verhard oppervlak in zijn totaliteit toch af. Hierdoor zullen de hydraulische prestaties van het gemengde rioolstelsel ook op korte termijn verbeteren.

Om de bestaande wateroverlast in de Mariënpoolstraat en Boerhaavelaan op te lossen is echter meer nodig dan afkoppelen in het projectgebied Dieperhout e.o.. Vooral door de lage ligging van de betreffende woningen, zal bij overbelasting van het rioolstelsel wateroverlast blijven optreden. Royal HaskoningDHV beveelt de gemeente Leiden aan om een maatregelenplan te maken om de wateroverlast bij de lage woningen in de Boerhaavelaan en Mariënpoolstraat op te lossen. De gemeente heeft dit advies overgenomen en dit maatregelenplan recent besproken met de wijkvereniging. Dit maatregelenplan en de financiering daarvan zal begin 2014 ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd worden.

Verkeersaspecten

Met het oog op de geplande besluitvorming over het definitieve bestemmingsplan Dieperhout e.o. heeft Megaborn eind 2013 een actuele verkeersstudie opgesteld, waarin onderzocht is wat het effect is van de geplande ontwikkelingen op de omliggende wegen. Het geactualiseerde bouwprogramma leidt in 2025 tot een toename van verkeer op met name de Kagerstraat, de Zweilandlaan en de Boerhaavelaan-aansluiting op de Oegstgeesterweg. De toename valt binnen de richtlijnen zoals aangegeven in de ASVV 2004. De toename van verkeer zal naar verwachting de verkeersveiligheidssituatie niet verslechteren.

De aanleg van middengeleiders in de Rijnsburgerweg ter hoogte van de Houtlaan heeft de oversteekbaarheid structureel verbeterd; meer dan de verwachte verslechtering als gevolg van de geactualiseerde bouwontwikkeling van Houtkwartier en de aansluiting van Poelgeest op de Oegstgeesterweg. Het kruispunt Boerhaavelaan-Oegstgeesterweg heeft voldoende capaciteit om de toekomstige verkeersintensiteiten in 2025 te verwerken, ook wanneer de brug Poelgeest wordt aangelegd.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat in het kader van zorgvuldigheid het geactualiseerde onderzoek toegezonden is aan de indieners van de zienswijzen met betrekking tot verkeer voor een eventuele aanvullende reactie op de eerder ingediende zienswijze.

Openbare ruimte

Het deel van de Agnes-locatie waar de deelnemende partijen op konden bieden, zal volledig afgenomen worden. De gemeente zal voor de overige ruimte rondom dit deel van de Agnes-locatie het plan voor de openbare ruimte ontwerpen.

Het Beeldkwaliteitplan Houtkwartier Leiden en het Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte vormen hierbij een belangrijk kader.

Door de herontwikkeling ontstaat de kans om een kwalitatief hoogwaardige groene zone aan te leggen die een verbinding legt tussen de Boerhaavelaan en het Leidse Hout. Ook wordt een groene wandelzone aangelegd langs de Poelwetering aan de zijde van de Agnes-locatie. Ondanks het feit dat er bomen gekapt moeten worden ten behoeve van de ontwikkeling, zal er veel hoogwaardig openbaar groen terugkeren in lijn met het Beeldkwaliteitplan Houtkwartier Leiden en het Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte.

Toelichting op omgevingsvergunning voor de kap/verplanting van bomen op de Agnes-locatie

Naast het deel van de Agnes-locatie waar de woningen gerealiseerd worden, wordt op het resterende deel van de Agnes-locatie het Driestar College en de sportaccommodatie Houtkwartier gerealiseerd. Het totale gebied wordt omsloten door de Houtlaan – Zweilandlaan – Mariënpoolstraat – Eijmerspoelstraat – Kagerstraat – en Faljerilstraat.

De start van bovengenoemde ontwikkelingen ligt qua planning dicht bij elkaar. Dat is de reden dat de bomen in het hele gebied betrokken worden in de omgevingsvergunning. Voorwaarde voor kap is echter dat er sprake dient te zijn van een bruikbare omgevingsvergunning voor de realisatie van het project Dieperhout (Agnes-locatie) en het project Driestar College en de sportaccommodatie Houtkwartier. De aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de kap en verplanting van de bomen is eind januari gepubliceerd.

Voor 164 bomen wordt een omgevingsvergunning aangevraagd; 143 bomen worden gekapt en 21 bomen worden verplant.

Van de 143 te kappen bomen, zijn er 39 dood, slecht of matig. Dat betekent dat zij, vanuit het oogpunt van beheer, in ieder geval binnen 10 jaar omwille van de veiligheid zouden moeten worden gekapt. Een ander deel van de bomen is, doordat zij altijd in de luwte van het gesloopte Agnesgebouw hebben gestaan en daar als bos zijn opgegroeid, gevoelig voor windworp. Dit zijn in totaal 40 bomen. In de storm van eind oktober 2013 zijn al 11 van deze bomen omgewaaid. De overige 29 bomen moeten om deze reden voortijdig worden gekapt. In het plangebied zullen 63 nieuwe bomen worden aangeplant. De overige bomen zullen waar mogelijk worden gecompenseerd in de nabijheid van het plangebied. Als dit niet mogelijk is, zal een bedrage worden gestort in het bomenfonds.

Als bijlage 4 is het schetsontwerp voor de openbare ruimte opgenomen. Dit schetsontwerp is besproken met de wijkvereniging Houtkwartier op dinsdag 14 januari.

Als bijlage 3 is een uitgebreidere toelichting opgenomen van het aantal te kappen bomen in relatie tot het aantal bomen dat in de nieuwe openbare ruimte rondom de Agnes-locatie wordt aangeplant wordt.

Door de herontwikkeling ontstaat de kans om een kwalitatief hoogwaardige groene zone aan te leggen die een verbinding legt tussen de Boerhaavelaan en het Leidse Hout. Ook wordt een groene wandelzone aangelegd langs de Poelwetering aan de zijde van de Agnes-locatie. Ondanks het feit dat er bomen gekapt moeten worden ten behoeve van de ontwikkeling, zal er veel hoogwaardig openbaar groen terugkeren in lijn met het Beeldkwaliteitplan Houtkwartier Leiden en het Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte. Als bijlage 3 is een overzicht opgenomen van het aantal te kappen bomen in relatie tot het aantal bomen dat in de nieuwe openbare ruimte rondom de Agnes-locatie wordt aangeplant wordt.

Planning

De ontwikkelaar is gerechtigd de kavels in maximaal vier fasen echter uiterlijk vóór 1 januari 2019 af te nemen (gefaseerde grondafname). Dit houdt in dat er in beginsel sprake is van maximaal vier momenten van grondoverdracht. Bij het indienen van het grondbod heeft de gemeente niet gevraagd om een planning of fasering. Deze keuze is gemaakt als gevolg van de uitkomst van de marktconsultatie. Hieruit bleek dat vrijheid t.a.v. planning en fasering een van de meest bepalende factoren is voor het realiseren van een hogere grondopbrengst. De gemeente zal dan ook in overleg met de ontwikkelaar tot een planning en fasering komen. De uitvoering van de werkzaamheden kan op zijn vroegst van start gaan nadat het bestemmingsplan Dieperhout e.o. onherroepelijk is geworden. Het ontwerpproces start voor de zomer van 2014.

Taken en verantwoordelijkheden gemeente - ontwikkelaar

Bouw- en woonrijpmaken

De gemeente zal het bouw- en woonrijp maken van de Agnes-locatie voor haar rekening nemen. De grond zal bouwrijp gemaakt worden binnen een half jaar nadat de gemeente het verkavelingsplan van de ontwikkelaar heeft ontvangen gecombineerd met een verzoek tot bouwrijp maken. De openbare ruimte grenzend aan de te verkopen grond wordt woonrijp gemaakt nadat alle woningen zijn opgeleverd. Uitzondering hierop is de openbare ruimte tussen de school en de te verkopen grond, welke woonrijp zal worden gemaakt nadat de school is opgeleverd. Verwacht wordt dat school uiterlijk januari 2016 zal worden opgeleverd. Voor de omgeving van de Agnes-locatie wordt op dit moment gewerkt aan de uitwerking van een schetsontwerp voor de openbare ruimte.

Bodemsanering

Zoals aangegeven is het de verantwoordelijkheid van de gemeente om het bouwrijpmaken uit te voeren, inclusief eventuele bodemsanering. Tijdens de sloop van het Agnes gebouw zijn drie brandstoftanks aangetroffen. Op basis van recent uitgevoerd nader bodemonderzoek is gebleken dat plaatselijk in de grond en in het grondwater lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Gezien de lichte mate van verontreinigingen is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt geconcludeerd dat er, gezien de vastgestelde milieukundige kwaliteit van de onderzochte bodem ten aanzien van de onderzochte parameters, milieu hygiënisch geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen woningbouw op de locatie.

Mocht in de toekomst blijken dat alsnog bodemverontreiniging aangetroffen wordt, dan heeft de gemeente met het oog hierop een speciale bestemmingsreserve ingesteld om dergelijke risico's af te dekken om de impact, die dergelijke verontreinigingen kunnen hebben op de uitvoerbaarheid van een project, tot een minimum te beperken. Zie voor een toelichting de passage onder 'Financiën'.

Risicobeheersing

Vanuit het project worden periodiek de risico's en kansen geïnventariseerd en wordt actief gestuurd op maatregelen. Deze inventarisatie van risico's en kansen heeft ook een belangrijke rol gespeeld bij het opstellen van de stukken ten behoeve van de selectieprocedure, waaronder de overeenkomst die de gemeente afsluit met de marktpartij.

Er is een aantal beheersmaatregelen genomen specifiek ter bescherming van het gemeentelijk belang:

1. De gronden dienen uiterlijk 1-1-2019 te zijn afgenomen. Eenmaal afgenomen grond kan niet worden terug geleverd aan de gemeente;
2. De ontwikkelaar heeft het recht om de grond gefaseerd af te nemen. Het maximum aantal fasen waarin de grond dient te worden afgenomen bedraagt vier. Per afname wordt een gemiddelde grondprijs gehanteerd, die gebaseerd is op de geboden prijs, gedeeld door het totale af te nemen grondoppervlak. Betaling vindt plaats op moment van de juridische levering van (een deel van) de gronden. De gemeente kan onder voorwaarden meewerken aan levering van de gronden in meer dan vier fasen. Alle extra kosten die verbonden zijn aan de grondlevering in meer dan vier fasen, zoals notariskosten en plankosten, zullen in rekening worden gebracht bij de ontwikkelaar;
3. De gemeente rekent een reserveringsvergoeding vanaf het moment dat de koopovereenkomst is getekend tot het moment dat de gronden worden afgenomen. Deze reserveringsvergoeding bedraagt op jaarbasis 3,5% van de waarde van de gereserveerde gronden tot het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en 5,5% op jaarbasis vanaf dit moment tot de gronden in eigendom worden overgedragen. Als vroegst mogelijke datum dat het bestemmingsplan onherroepelijk kan zijn, hanteert de gemeente 13 oktober 2014. Voor deze datum zal dus geen hogere vergoeding dan 3,5% worden gerekend.

Risico's

Het nemen van beheersmaatregelen betekent niet dat zich geen risico's meer voordoen in het project. Niet alle risico's zijn te voorzien of volledig beheersbaar te maken, zeker gezien de complexe aard, de omvang en de doorlooptijd van het project. Mogelijke risico's die niet of slechts in beperkte mate beheersbaar zijn, zijn:

1. Vertraging in de bestemmingsplanprocedure als gevolg een Raad van State procedure. Deze kans is groot;
2. De marktpartij blijkt naar onvoorziene omstandigheden niet langer aan haar verplichtingen te kunnen voldoen. Als gevolg hiervan zal de gemeente een nieuwe marktpartij moeten selecteren. De gemeente heeft in dit geval recht op een bankgarantie die (afhankelijk van de wijze waarop dan met de ontwikkeling van de Agnes-locatie omgegaan wordt) als dekking dient voor de extra kosten. De kans wordt laag ingeschat;
3. Het project Dieperhout is een binnenstedelijk project met een lange doorlooptijd, met een sterke inhoudelijke en planologische relatie met projecten/partners in de directe omgeving en met een sterke betrokkenheid vanuit de omwonenden. De combinatie van deze kenmerken maakt dat de gemeente rekening dient te houden met de mogelijkheid dat zich situaties voordoen die een kostenverhogend effect hebben. De gemeente heeft in de raming rekening gehouden met extra plankosten. De kans is groot.

In de vertrouwelijke projectbeschrijvingen 'Project 28 Dieperhout deelplan Agnes-locatie' d.d. 7 januari 2014, wordt toegelicht hoe met deze risico's rekening is gehouden in de grondexploitatie.

Financiën:

Hieronder wordt een toelichting gegeven op de stand van de grondexploitatie voor beide locaties gezamenlijk, omdat sprake is van één project en voor de ROC-locatie en de Agnes-locatie afzonderlijk. Hierbij wordt gekeken naar het verschil tussen het laatste moment waarop over de grondexploitatie is gerapporteerd (PRIL 2013 voor de ROC-locatie en moment van besluitvorming in de raad over de marktconsultatie voor de Agnes-locatie) en de stand van de grondexploitatie op dit moment waarop het uitvoeringsbesluit genomen wordt.

Toelichting op grondexploitatie Dieperhout (ROC- en Agnes-locatie)

In het PRIL 2013 had de grondexploitatie Dieperhout een positief saldo van € 1,01 mln. In de geactualiseerde grondexploitatie van 7 januari 2014 heeft de grondexploitatie een positief saldo van € 0,95 mln. Het resultaat van deze grondexploitatie is ongeveer gelijk gebleven (verschil van € 0,05 mln.).

De gemiddelde uitkomst van de risicoanalyse bedraagt per 7 januari 2014 € 0,22 mln. negatief. De gemiddelde uitkomst van de risicoanalyse in het PRIL 2013 was nog € 0,40 mln. positief. De gemiddelde uitkomst van de risicoanalyse is met € 0,62 mln. gedaald. Per saldo daalt de grondexploitatie inclusief risicoanalyse dan ook met € 0,68 mln.

Toelichting op deexploitatie ROC-locatie

In het PRIL 2013 had de deexploitatie ROC-locatie een negatief saldo van -/€ 0,33 mln. In de geactualiseerde deexploitatie van 7 januari 2014 heeft de deexploitatie een negatief saldo van -/€ 0,23 mln. Het resultaat van deze deexploitatie is verbeterd met € 0,10 mln. In PRIL 2013 is de deexploitatie ROC-locatie als een project na uitvoeringsbesluit gerapporteerd. Als gevolg hiervan is voor het jaar 2013 rekening gehouden met een dekking van de negatieve netto contante waarde ad -/€ 0,33 mln., die onttrokken is uit de Vereveningsreserve grondexploitaties ten gunste van de Voorziening Negatieve Grondexploitaties. De financiële gevolgen worden verwerkt bij PRIL 2014.

Toelichting op deexploitatie Agnes-locatie

In de geactualiseerde deexploitatie n.a.v. de marktconsultatie had de deexploitatie een negatief saldo van -/€ 0,18 mln.

De geactualiseerde deexploitatie die opgesteld is op basis van de uitkomst van de selectieprocedure voor de Agnes-locatie kent een positief saldo van € 1,18 mln. Het resultaat van deze deexploitatie is verbeterd met € 1,36 mln.

Met dit uitvoeringsbesluit voor de Agnes-locatie is sprake van een dotatie aan de Vereveningsreserve grondexploitaties. De getroffen voorziening zal vrijvallen. De financiële gevolgen worden verwerkt bij PRIL 2014. Ook wordt uw raad geïnformeerd over de stand van zaken van de Vereveningsreserve grondexploitaties bij PRIL 2014.

Resumerend, heeft de geactualiseerde grondexploitatie voor Dieperhout als totaal een positief saldo van € 0,95 mln. positief (excl. risicoanalyse).

In de vertrouwelijke projectbeschrijvingen 'Project 28 Dieperhout deelplan Agnes-locatie' en 'Project 28 Dieperhout deelplan ROC-locatie t.b.v. uitvoeringsbesluit Agnes-locatie', d.d. 7 januari 2014, worden de verschillen nader toegelicht.

Toelichting op budget en kredietaanvragen

Met dit uitvoeringsbesluit wordt een aantal kredieten aangevraagd. Hieronder volgt een toelichting op deze aanvragen.

A. In het kaderbesluit Dieperhout (RV 11.0034) is een krediet ter beschikking gesteld van €2.729.641 ten behoeve van voorbereidende werkzaamheden. Daarnaast is er bij het PRIL 2012 (RV 12.0057) een krediet ten behoeve van de aankoop van het ROC gebouw (locatie Dieperpoellaan) ter beschikking gesteld van €4.005.085.

Van het totale krediet ad €6.734.726 dat nu ter beschikking is gesteld om kosten te kunnen maken, heeft een bedrag van €1.109.806 betrekking op de Agnes-locatie. Het restant ad €5.624.920 heeft betrekking op de ROC-locatie.

Voor de Agnes-locatie is op basis van de huidige geactualiseerde grondexploitatie een bedrag nodig van €3.452.883. Hiervan is reeds ter beschikking gesteld door de raad een bedrag van €1.109.806, zodat resteert een bedrag van €2.343.077. Dit bedrag wordt met dit uitvoeringsbesluit extra aangevraagd ten behoeve van de realisatie van de Agnes-locatie. Uit dit bedrag worden de rente, plankosten en kosten voor bouw en woonrijpmaken betaald.

B. Naast het bovenstaande wordt separaat voorgesteld een krediet ter beschikking te stellen van €60.000 voor het kunnen verrichten van bodemsanering van de Agnes-locatie. Dit bedrag wordt niet gedekt uit de grondexploitatie Dieperhout, maar uit de bestemmingsreserve bodemsanering. Er is ruimte om het bedrag van €60.000 hieruit te betalen.

C. Op 3 december 2013 is uw raad geïnformeerd over het onderhandelingsakkoord tussen woningcorporatie Portaal en de gemeente. Onderdeel van dit onderhandelingsakkoord vormt de inzet van de Bestemmingsreserve Herstructurering woongebieden Portaal'. Deze reserve zal onder andere ingezet worden voor de door Portaal gemaakte kosten voor producten die de gemeente nog kan gebruiken in de verdere ontwikkeling van Dieperhout e.o.. Het betreft een bedrag van €140.000,-. Voorgesteld wordt dan ook deze kosten te dekken uit deze reserve.

Resumerend wordt in dit uitvoeringsbesluit voorgesteld een budget en twee kredieten beschikbaar te stellen:

- A. Een budget van €2.343.077 voor rente, plankosten en kosten bouw- en woonrijpmaken;
- B. Een krediet van €60.000 voor bodemsanering van de Agnes;
- C. Een krediet van €140.000 voor kosten Portaal.

Fiscale aspecten

De gemeente zal voor eigen rekening en risico de gronden bestemd voor de verkoop aan de ontwikkelaar bouwrijp maken. De Agnes-locatie zal daarmee aangemerkt worden als een fiscaal bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 4 van de Wet op de Omzetbelasting. De Agnes-locatie wordt vervolgens aan de ontwikkelaar in eigendom overgedragen in bouwrijpe staat (verkoop tegen 21% BTW). BTW betaalt op de kosten van bouwrijp maken is verrekenbaar via de BTW-aangifte.

Het woonrijp maken van de openbare ruimte geschiedt door de gemeente zelf. BTW betaald op de kosten van aanleg openbaar gebied is verrekenbaar via het BTW-compensatiefonds.

In de grondexploitatie zijn de kosten daarom uitgesplitst in kosten die betrekking hebben op openbaar gebied en kosten die betrekking hebben op dat deel van de Agnes-locatie dat verkocht wordt. Voor beide kostenposten geldt dat de BTW verrekenbaar is, enerzijds ten laste van het BTW compensatiefonds (openbaar gebied) en anderzijds via de BTW-aangifte (verkoop bouwrijpe grond).

Beheer (nieuwe) openbare ruimte

De bestaande openbare ruimte (trottoir, groene zone en parkeerplaatsen) rondom de Agnes-locatie wordt opnieuw aangelegd conform het Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte. Gezien het feit dat het om een ontwikkeling gaat die in de toekomst belastinginkomsten oplevert (uitbreiding woningbouw), zal het beheer van de openbare ruimte gefinancierd worden vanuit deze toekomstige belastinginkomsten en algemene uitkering.

Deze areaaluitbreiding is al aangemeld bij de autonome ontwikkeling. Zodra het definitieve ontwerp gereed is voor de Agnes-locatie, zal dit ontwerp getoetst worden aan de hand van de areaaluitbreiding waar al rekening mee gehouden wordt.

Ten aanzien van het beheer van de openbare ruimte en de nieuwe openbare ruimte die ontstaan is als gevolg van de sloop van het Agnes gebouw geldt dat tot aan het moment dat de grond geleverd wordt, in de grondexploitatie rekening gehouden is met extra beheerlasten.

Grondexploitatiewet

Overeenkomstig artikel 6.12 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro), dienen gemeentelijke kosten (waaronder ambtelijke kosten en planschade), die worden gemaakt bij de uitvoering van bepaalde bouwplannen, te worden verhaald. Wettelijk gezien dient hiervoor een exploitatieplan opgesteld te worden. De Wro (in het bijzonder het onderdeel Grondexploitatiewet) biedt de mogelijkheid hiervan af te zien, als het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De gemeente is eigenaar van de gronden waar op de ROC-locatie en de Agnes-locatie bouwplannen in de zin van de Grondexploitatiewet zijn voorzien. Dit betekent dat voor deze gronden kostenverhaal anderszins verzekerd is, bijvoorbeeld via gronduitgifte.

Evaluatie:

Geen

Bijgevoegde informatie:

1. Situering van het plangebied Agnes-locatie;
2. De vertrouwelijke projectbeschrijvingen 'Project 28 Dieperhout deelplan Agnes-locatie' en 'Project 28 Dieperhout deelplan ROC-locatie t.b.v. uitvoeringsbesluit Agnes-locatie', d.d. 7 januari 2014;
3. Overzicht te kappen bomen in relatie tot het aantal bomen dat in de nieuwe openbare ruimte rondom de Agnes-locatie wordt aangeplant.
4. Schetsontwerp openbare ruimte;

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (rv.nr. van 2011), mede gezien het advies van de commissie.

BESLUIT

1. in te stemmen met het uitvoeringsbesluit Dieperhout deelplan Agnes-locatie bestaande uit de realisatie van 80 woningen, waaronder 28 sociale koopwoningen en bijbehorende parkeervoorzieningen;
2. de grondexploitatie Dieperhout deelplan Agnes-locatie met een positieve netto contante waarde van € 1.179.469 vast te stellen;
3. een budget beschikbaar te stellen binnen grondexploitatie Dieperhout voor deelgebied Agnes-locatie ter grootte van € 2.343.077;
4. een krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 60.000 voor het saneren van de bodem op de Agnes-locatie en dit krediet te dekken door een onttrekking aan de Bestemmingsreserve Bodemsanering ter grootte van € 60.000 door middel van bijgaande begrotingswijziging;
5. een krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 140.000 voor het dekken van de externe kosten van Portaal die gemaakt zijn voor het project Dieperhout en dit krediet te dekken uit Reserve herstructureringsfonds woongebieden Portaal door middel van bijgaande begrotingswijziging;
6. De begroting 2014 als volgt te wijzigen:

		Lasten	Baten
Programma 2014	Beleidsterrein	Verhogen	Verhogen
Stedelijke Ontwikkeling	Gemeentelijk vastgoed	€200.000	
	Verr.reserves Progr 6		€200.000
Eindtotaal		€200.000	€200.000

7. De actualisatie van het meerjarenbeeld (2014 – 2018) van baten en lasten mee te nemen bij PRIL2014, de rekening 2013.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van,

de Griffier, de Voorzitter,

TECHNISCHE INFORMATIE

Opsteller: S.E. Eefting

Organisatieonderdeel: Projectmanagementbureau
Telefoon: 7114
E-mail: s.eefting@leiden.nl

Portefeuillehouder:
Ruimtelijke Ordening, Binnenstad en Publiekszaken

Onderwerp	Uitvoeringsbesluit Agnes-locatie, project Dieperhout
------------------	--

Burgemeester en wethouders besluiten:

1. tot het voornemen tot gunning van de opdracht 'Woningbouwontwikkeling Dieperhout, locatie Agnes-locatie' aan Thunnissen Groep BV
2. De projectbeschrijvingen 'Project 28 Dieperhout deelplan Agnes-locatie' en 'Project 28 Dieperhout deelplan ROC-locatie t.b.v. uitvoeringsbesluit Agnes-locatie', d.d. 7 januari 2014 vast te stellen en geheim te verklaren conform artikel 55 van de Gemeentewet;
3. de raad voor te stellen:
 - a) in te stemmen met het uitvoeringsbesluit Dieperhout deelplan Agnes-locatie bestaande uit de realisatie van 80 woningen, waaronder 28 sociale koopwoningen en bijbehorende parkeervoorzieningen;
 - b) de grondexploitatie Dieperhout deelplan Agnes-locatie met een positieve netto contante waarde van € 1.179.469 vast te stellen;
 - c) een budget beschikbaar te stellen binnen grondexploitatie Dieperhout voor deelgebied Agnes-locatie ter grootte van € 2.343.077;
 - d) een krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 60.000 voor het saneren van de bodem op de Agnes-locatie en dit krediet te dekken door een onttrekking aan de Bestemmingsreserve Bodemsanering ter grootte van € 60.000 door middel van bijgaande begrotingswijziging;
 - e) een krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 140.000 voor het dekken van de externe kosten van Portaal die gemaakt zijn voor het project Dieperhout en dit krediet te dekken uit Reserve herstructureringsfonds woongebieden Portaal door middel van bijgaande begrotingswijziging;
 - f) De begroting 2014 als volgt te wijzigen:

		Lasten	Baten
Programma 2014	Beleidssterrein	Verhogen	Verhogen
Stedelijke Ontwikkeling	Gemeentelijk vastgoed	€200.000	
	Verr.reserves Progr 6		€200.000
Eindtotaal		€200.000	€200.000

-
-
-
-
-
-
- g) De actualisatie van het meerjarenbeeld (2014 – 2018) van baten en lasten mee te nemen bij PRIL2014, de rekening 2013.

Burgemeester besluit:

1. om de wethouder Ruimtelijke Ordening, Binnenstad en Publiekszaken te machtigen de 'Koopovereenkomst Grondverkoop Agnes-locatie Leiden' met Thunnissen Groep BV inzake de realisatie van maximaal 80 woningen, waaronder 28 sociale koopwoningen op de Agnes-locatie namens hem te ondertekenen;
2. om de wethouder Ruimtelijke Ordening, Binnenstad en Publiekszaken te machtigen de 'Deelnameovereenkomst en afstandsverklaring Grondverkoop Agnes-locatie, Leiden', waarin opgenomen is welke eisen aan deelname aan de selectieprocedure worden gesteld, namens hem te ondertekenen.

Pers samenvatting:

Het college van B en W heeft het voorlopig gunningbesluit voor de ontwikkeling van de Agnes-locatie in de wijk Houtkwartier genomen. Thunnissen Groep BV is de winnende ontwikkelaar. Dit is de uitkomst van de selectieprocedure die startte in november 2013.

De ontwikkelaar bouwt op de Agnes-locatie maximaal 80 woningen, waaronder 28 sociale koopwoningen. Het grondbod dat de ontwikkelaar ingediend heeft komt in de buurt van het bedrag waarmee de gemeente in haar begroting rekening had gehouden en dat is in deze tijd een redelijk resultaat. Met deze grondverkoop wordt toch de gewenste sociale woningbouw in het gebied gerealiseerd zodat het Houtkwartier met woningen in het groen voor elke Leidenaar een woonkans biedt.

Het ontwerpproces voor de woningen gaat voor de zomer van 2014 van start. De kwaliteit van het ontwerp van de woningen zal passen binnen het Beeldkwaliteitplan Houtkwartier Leiden. Het bestemmingsplan Dieperhout e.o. wordt naar verwachting in het voorjaar van 2014 vastgesteld door de gemeenteraad.

Burgemeester

MACHTIGING

De Burgemeester van Leiden,

gelet op het bepaalde in artikel 171, eerste en tweede lid, van de Gemeentewet,
machtigt hierbij

De heer mr. P.T. van Woensel, wethouder Ruimtelijke ordening en Publiekszaken

om namens hem

de 'Koopovereenkomst Grondverkoop Agnes-locatie Leiden' met Thunnissen Groep
BV inzake de realisatie van maximaal 80 woningen, waaronder 28 sociale
koopwoningen op de Agnes-locatie te ondertekenen.

En

de 'Deelnameovereenkomst en afstandsverklaring Grondverkoop Agnes-locatie,
Leiden', waarin opgenomen is welke eisen aan deelname aan de selectieprocedure
worden gesteld, te ondertekenen.

Leiden, (DATUM INVULLEN)

drs. H.J.J. Lenferink
Burgemeester van Leiden

Inventarisatie bomen op en rondom de Agnes-locatie

Projectgebied

Onderstaande toelichting heeft betrekking op de tekening met nummer ST14001. Deze kaart is opgesteld met het oog op de omgevingsvergunning die de gemeente voorbereidt voor de kap van de bomen op de Agnes-locatie.

Het projectgebied wordt omsloten door de Houtlaan – Zweilandlaan – Mariënpoolstraat – Eijmerspoelstraat – Kagerstraat – en Faljerilstraat.

De bomen zijn omschreven in het door Pius Floris uitgebrachte inventarisatie rapport van 5 oktober 2011 met projectnummer PFBL. 11.025. Van dit rapport is een uittreksel gemaakt ten behoeve van het betreffende projectgebied.

164 bomen die betrokken worden in de omgevingsvergunning voor de kap/verplanting

In dit projectgebied staan in totaal 308 bomen. Van deze 308 bomen worden er 21 verplant, zijn er 36 niet vergunningplichtig en blijven er 108 bomen staan.

Voor 164 bomen wordt een omgevingsvergunning aangevraagd; 143 bomen worden gekapt en 21 bomen worden verplant.

Toelichting op technische kwaliteit van de te kappen bomen

Van de 143 te kappen bomen, die betrokken worden in de aanvraag voor de omgevingsvergunning, zijn er 39 dood, slecht of matig. Dat betekent dat zij, vanuit het oogpunt van beheer, in ieder geval binnen 10 jaar omwille van de veiligheid zouden moeten worden gekapt. Een ander deel van de bomen is, doordat zij altijd in de luwte van het gesloopte Agnesgebouw hebben gestaan en daar als bos zijn opgegroeid, gevoelig voor windworp. Dit zijn in totaal 40 bomen. In de storm van eind oktober 2013 zijn al 11 van deze bomen omgewaaid. De overige 29 bomen moeten om deze reden voortijdig worden gekapt. Dit betekent dat 104 bomen alleen als gevolg van de geplande ontwikkelingen moeten worden gekapt en dat 39 bomen ook om algemene beheerredenen in de nabije toekomst gekapt moeten worden. Deze 39 zouden zonder de ontwikkelingen zijn vervangen door andere bomen.

Van de 36 niet vergunningplichtige bomen zijn er 8 die matig tot slecht beoordeeld worden. 22 bomen zijn opgegroeid vanuit bosplantsoen en zijn niet beheerd als laanboom. Het beheer dat bij bosplantsoen hoort is ook onvoldoende uitgevoerd. Hierdoor is de conditie sterk afgenomen, met als gevolg dat takken kunnen uitbreken en individuele stammen kunnen omwaaien.

Toekomstsituatie

De 21 te verplanten bomen zullen in het plangebied, dan wel in de directe omgeving hiervan, een nieuwe standplaats krijgen.

In het plangebied zullen 63 nieuwe bomen worden aangeplant.

De cijfers op een rij

Totaal in projectgebied aanwezige bomen:	308 st.
Blijven staan:	108 st.
Worden verplant:	21 st.
Niet vergunningplichtig:	36 st.
Beheerkap:	39 st.
Windval als gevolg van sloop:	29 st.
Volgens omgevingsvergunning te kappen:	143 st.
Nieuwe aanplant:	63 st.

