

## RAADSVOORSTEL

Rv. nr.:

B en W-besluit d.d.:

B en W-besluit nr.:

**Naam programma:**

Stedelijke ontwikkeling

**Onderwerp:**

Uitvoeringsbesluit Herontwikkeling Lammenschanspark Fase 2, Blok D

**Aanleiding:**

Gemeente Leiden kent een tekort aan studentenhuisvesting. Om die reden heeft de gemeenteraad in juli 2009 besloten tot het starten van planvorming voor de gebiedsontwikkeling van het Lammenschanspark. Dit heeft uiteindelijk geleid tot de ambitie van realisatie van een grootschalige studentencampus waarmee het tekort aan studentenhuisvesting substantieel en duurzaam kan worden teruggedrongen. Om dit te laten plaatsvinden heeft de gemeente in 2010 een aanbestedingsprocedure georganiseerd. De kaders hiervoor zijn benoemd in de in januari 2010 door de gemeenteraad vastgestelde Nota van Uitgangspunten Herontwikkeling Lammenschanspark. Een belangrijk gehanteerd uitgangspunt hierbij is dat de planvorming en de realisatie van het plan voor rekening en risico komen van de partij die de opdracht voor de herontwikkeling gegund krijgt. De gemeente legt zich toe op het toetsen en accepteren van de hiervoor benodigde producten en op haar publiekrechtelijke taak. Kortweg betekent dit dat de ontwikkelende partij verantwoordelijk is voor de realisatie van het vastgoed en voor het bouwen en woonrijpmaken van het gebied en de gemeente zich richt op het opstellen en vaststellen van het bestemmingsplan en het faciliteren van de processen die benodigd zijn voor de realisatie door de marktpartij.

In april 2011 heeft de gemeente de inschrijvingen voor de aanbestedingsprocedure Herontwikkeling Lammenschanspark ontvangen. De inschrijvingen zijn door de deelnemende marktpartijen opgesteld aan de hand van de door de gemeente gestelde kaders hiervoor. De inschrijving die als Economisch Meest Voordelige Inschrijving uit de beoordeling door de gemeente is voortgekomen was "De Leidse Schans", ingediend door ontwikkelcombinatie Vorm Ontwikkeling B.V. – Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij (i.s.m. Syntrus Achmea en Duwo). Op 27 september 2011 heeft de raad het kaderbesluit vastgesteld en daarmee besloten de opdracht te gunnen aan deze ontwikkelcombinatie. Het totale plan voorziet in ruim 1800 studentenwoningen, 200 starterswoningen en 1100 m<sup>2</sup> BVO commerciële ruimte. Onderdeel van de uitgangspunten zoals opgenomen in het Kaderbesluit is een gefaseerde realisatie. Voor elke fase wordt een Uitvoeringsbesluit ingediend bij de raad.

**Doel:**

Het doel dat de gemeente met dit project nastreeft is het laten realiseren van een grootschalige studentencampus waarmee het tekort aan studentenhuisvesting substantieel én duurzaam wordt teruggedrongen.

**Kader:**

Nota van Uitgangspunten Herontwikkeling Lammenschanspark, RV 09.0164

Kaderbesluit Herontwikkeling Lammenschanspark, RV 11.0069

Ontwikkelingsovereenkomst d.d. 10-10-2011

Addendum op Ontwikkelingsovereenkomst d.d. 25 juni 2012

Intentieverklaring Bètaplein, BB 12.075

Bestemmingsplan Leidse Schans, RV 12.0099

Uitvoeringsbesluit Herontwikkeling Lammenschanspark Fase 1, RV 13.0047

**Overwegingen:**

In september 2011 is het Kaderbesluit voor de herontwikkeling van Lammenschanspark vastgesteld. Het totale plan voorziet in ruim 1800 studentenwoningen, 200 starterswoningen en 1100 m<sup>2</sup> BVO commerciële ruimte.

In mei 2013 is het Uitvoeringsbesluit voor Fase 1 (Blok B en Blok C) vastgesteld. Fase 1 beslaat circa 580 studentenwoningen, 120 starterswoningen (koop en huur) en 590 m<sup>2</sup> BVO commerciële ruimte (horeca en detailhandel).

Onderhavig Uitvoeringsbesluit betreft Fase 2, Blok D. Blok D betreft circa 90 starterskoopwoningen.

In de Ontwikkelingsovereenkomst staat de start bouw van Blok D gepland op begin 2015. De geplande start bouw is nu gesteld op mei 2014. De planning van de realisatie van Blok D is verkort ten opzichte van de planning zoals is opgenomen in de Ontwikkelingsovereenkomst ten gevolge van de voorspoedige procedure van vaststelling van het bestemmingsplan en de samenwerking tussen gemeente en ontwikkelcombinatie verrichtte planontwikkeling en bouwvoorbereiding. Daarnaast is de ontwikkelcombinatie positief gestemd over de afname van de woningen aangezien de verkoop van de starterskoopwoningen van Blok C mede dankzij de inzet van startersleningen zeer voorspoedig verlopen en voor Blok D wederom de inzet van starterleningen wordt mogelijk gemaakt.

Overeenkomstig het Uitvoeringsbesluit van Blok B en Blok C is met betrekking tot Blok D in uitwerking op het Kaderbesluit op hoofdlijnen het volgende gebeurd:

*Ontwikkelingsovereenkomst*

In oktober 2011 is de Ontwikkelingsovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelcombinatie Leidse Schans afgesloten en daarmee de opdracht gegund.

In uitwerking op de Ontwikkelingsovereenkomst is er medio 2012 tussen de gemeente en de ontwikkelcombinatie een addendum opgesteld waarin onder andere afspraken zijn gemaakt over het formele opdrachtgeverschap van het bouwrijpmaken in het kader van de optimalisatie van de fiscaliteit. Onderdeel hiervan is dat de gemeente de voorfinanciering doet van het bouwrijpmaken. De ontwikkelcombinatie betaald deze kosten inclusief rente terug aan de gemeente, bij overdracht van het grondeigendom, voorafgaand aan start bouw. Zo ook bij Blok D. Dit bedrag zal ter dekking van de plankosten en kapitaallasten voortvloeiende uit het project Lammenschanspark worden gestort in de reserve Lammenschanspark.

Zoals overeengekomen in de Ontwikkelingsovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelcombinatie, zullen er koopovereenkomsten ten behoeve van de juridische levering van de gronden worden gesloten, waarbij de gemeente haar gronden ten behoeve van de bouw van Blok D aan de ontwikkelcombinatie zal overdragen.

### *Bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan Leidse Schans is opgesteld en is na inspraak en vaststelling in het college op 6 november j.l. vastgesteld in de raad. Het bestemmingsplan is mei 2013 onherroepelijk geworden.

### *Gebouw*

Het ontwerp van Blok D is in het Kwaliteitsteam, waarin ook de stadsstedebouwer is vertegenwoordigd, besproken en goedgekeurd. Het definitief ontwerp van Blok D is, na een beperkt aantal kleine aanpassingen, ook door Welstand goedgekeurd. De omgevingsvergunning zal naar verwachting begin 2014 worden verleend.

### *Openbaar gebied*

In de aanbesteding van het project zijn door de gemeente ook kwaliteitseisen benoemd voor het door de ontwikkelcombinatie in te richten openbaar gebied. Bepalend hierin is onder andere het Handboek Openbare Ruimte. Bij de gunning is het ontwerpvoorstel van de ontwikkelcombinatie voor de inrichting van het openbaar gebied vastgesteld. Voor de inrichting van het openbaar gebied van de campus is door de ontwikkelcombinatie eind 2012 een voorlopig ontwerp besproken met Stedelijk Beheer en de TACOR. Het definitief ontwerp zal begin 2014 voor goedkeuring worden voorgelegd aan Stedelijk Beheer en de TACOR.

Voor de realisatie van Fase 1 van de campus wordt het daaraan gekoppelde deel van het openbaar gebied conform het integrale ontwerp gerealiseerd. Voor de fasen 2 en 3 van de campus zullen ook die delen van het openbaar gebied gefaseerd woonrijp worden gemaakt.

Met betrekking tot het beheer van het openbaar gebied is sprake van areaaluitbreiding. De additionele inkomsten door toename van het aantal woningen (voor het totale plan is dat ruim 2000) worden jaarlijks verwerkt in de Perspectiefnota waarmee de dekking van de beheerkosten is geregeld. Op basis van het ontwerp voor de inrichting van het openbaar gebied is er door Stedelijk Beheer een begroting gemaakt van de jaarlijkse beheerkosten (onderhoud en vervanging). De indicatieve raming van additionele inkomsten geeft aan dat deze in voldoende mate voorzien in de dekking van de beheerkosten.

De gemeente zal – gekoppeld aan de oplevering van de gebouwen – het openbaar gebied gefaseerd in beheer gaan nemen. Voor de eerste fase (Blok B en Blok C) zal dit begin 2015 zijn, voor Blok D in de tweede helft van 2015. Aan de hand van vaststelling door de raad van onderhavig uitvoeringsbesluit voor Blok D (en het eerder door de raad vastgestelde uitvoeringsbesluit voor Blok B en Blok C) worden de berekende beheerkosten toegevoegd aan de areaalmutaties voor de komende begroting.

Aanvullend is afgesproken dat voor het 'dagelijks beheer' van het openbaar gebied bij de campus en met name ook de nabije omgeving van de ondergrondse afvalcontainers, ook een rol komt te liggen bij de gebouwbeheerder, waarbij de nadruk ligt op het schoonhouden van de omgeving en het melden bij de gemeente in geval van gebreken aan de container.

### *Bouwrijp maken*

Ten behoeve van het bouwrijpmaken zijn er door de ontwikkelcombinatie sloop- en kapaanvragen ingediend en heeft afstemming plaatsgevonden met de nutsbedrijven. In het derde kwartaal van 2012 zijn de hogedrukgasleiding en de overige kabels en leidingen van de nutsbedrijven verlegd. In mei 2013 is het riool aangelegd.

Tussen juni en november 2012 zijn de voormalige ROC-schoolgebouwen gesloopt. In het voormalige gebouw van het Da Vinci College zijn van medio 2013 tot januari 2014 tijdelijk studenten gehuisvest geweest. Ten behoeve van de bouw van Blok D zal begin 2014 dit gebouw door en voor rekening van de ontwikkelaar worden gesloopt.

### *Bètaplein*

De herinrichting van het Bètaplein valt buiten het project Lammenschanspark en daarmee ook buiten onderhavig uitvoeringsbesluit, maar kent wel raakvlakken. Voor de herinrichting van het Bètaplein is een Intentieverklaring opgesteld tussen de gemeente, de ontwikkelcombinatie en de belegger van fase 1 ("Intentieverklaring Bètaplein", BB 12.075). Uitgangspunt is dat bij de oplevering van de eerste woningen van fase 1 van de campus eind 2014, dat de tijdelijke fietsenstalling op het Bètaplein verplaatst is en dat deel van het plein heringericht is. Naar verwachting zal in het eerste kwartaal van 2014 voor de herinrichting van het Bètaplein aan de raad een raadsvoorstel Kaderbesluit worden aangeboden.

### **Financiën:**

Conform het kaderbesluit Lammenschanspark (RV 11.0069) wordt aanvang van iedere fase een Uitvoeringsbesluit aan de gemeenteraad voorgelegd waarin wordt aangegeven wat de eventuele aanvullende kosten zijn en welke storting er door de ontwikkelcombinatie zal worden gedaan in de reserve Lammenschanspark.

Zoals overeengekomen in de Ontwikkelingsovereenkomst zal er voor Blok D een koopovereenkomst ten behoeve van de juridische levering van de grond worden gesloten, waarbij de gemeente haar grond ten behoeve van de bouw aan de ontwikkelcombinatie overdraagt. Dit middels de Ontwikkelingsovereenkomst en Kaderbesluit vastgestelde niet openbare vaste bedrag voor de grond staat op prijspeil april 2011 en wordt geïndexeerd tot het betalingsmoment bij grondoverdracht en tevens verhoogd met de voorgefinancierde delen inclusief rente voor het bouwrijpmaken in het kader van de optimalisatie van de fiscaliteit.

Voor Blok D is de door de ontwikkelcombinatie aan de gemeente te betalen som van de grondkosten conform de ontwikkelingsovereenkomst, de op peildatum 1-1-2014 nog te verrekenen kosten van bouwrijpmaken en de bijdrage aan de gemeente ten behoeve van de fiscale optimalisatie totaal € 1.643.339,- (excl. BTW), hetgeen verwerkt zal worden als begrotingswijziging.

De verrekening van de grondkosten zal in de overdrachtsbelasting plaatsvinden.

Bij grondtransport zullen de te verrekenen kosten van bouwrijpmaken naar dat moment worden geactualiseerd. De voorgestelde begrotingswijziging betreft dan ook een voorlopige begrotingswijziging naar de stand van zaken van dit moment. De resterende kosten bouwrijpmaken zullen bij de grondtransactie van Blok D worden verrekend en verwerkt in de begroting bij de daarop volgende bestuursrapportage in 2014.

De hierna nog resterende kosten bouwrijpmaken c.q. nog te verrichten werkzaamheden bouwrijpmaken, zullen bij de grondtransacties van de nog in uitvoering komende blokken worden verrekend en zullen in de begroting worden verwerkt bij de eerste daarop volgende bestuursrapportage.

De verwachte plankosten voor de uitvoering van Blok D maken onderdeel uit van de plankosten zoals begroot in het krediet 'plankosten Lammenschanspark' (RV 11.0069). Er hoeft dus géén aanvullend krediet voor plankosten beschikbaar te worden gesteld bij dit raadsvoorstel.

Gezien het feit dat het gaat om een ontwikkeling die in de toekomst belastinginkomsten oplevert (woningbouw), zal het beheer van de openbare ruimte gefinancierd worden vanuit deze toekomstige belastinginkomsten en algemene uitkering. De gemeente zal – gekoppeld aan de oplevering van de gebouwen – het openbaar gebied gefaseerd in beheer gaan nemen. Voor de eerste fase (Blok B en Blok C) zal dit begin 2015 zijn, voor Blok D in de tweede helft van 2015. Aan de hand van vaststelling door de raad van onderhavig uitvoeringsbesluit voor Blok D en het eerder door de raad vastgestelde uitvoeringsbesluit voor Blok B en Blok C (RV 13.0047), worden de door Stedelijk Beheer berekende jaarlijkse onderhoudskosten voor het betreffende deel van het openbaar gebied van de Lammenschanspark ad € 38.000,=, aangemeld voor verwerking in de gemeentelijke begroting bij de eerstvolgende Perspectiefnota.

**Evaluatie:**

N.v.t.

**Bijgevoegde informatie:**

N.v.t.

## 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 voor de herontwikkeling van Lammenschanspark Fase 2, Blok D conform de kaders zoals vastgesteld in RV 11.0069.
2. Om, zoals overeengekomen in de Ontwikkelingsovereenkomst, een koopovereenkomsten met de ontwikkelcombinatie te sluiten ten behoeve van de juridische levering van de gronden bestemd voor de bouw van Blok D.
3. De door de ontwikkelcombinatie conform de Ontwikkelingsovereenkomst aan de gemeente te betalen grondkosten, verhoogd met de betaling van kosten bouwrijpmaken op peildatum 1-1-2014 en de bijdrage aan de fiscale optimalisatie, ad. € 1.643.339,- (excl. BTW) te storten in de reserve Lammenschanspark.
4. De begroting 2014 als volgt te wijzigen:

Programma	LASTEN		BATEN	
	Verhogen	Verlagen	Verhogen	Verlagen
06 Stedelijke Ontwikkeling			1.643.339	
06 Verrekening me reserves (storting in reserve Lammenschanspark)	1.643.339			
Totaal	1.643.339	0	1.643.339	0

5. De verwerking in de gemeentelijke begroting van de berekende jaarlijkse onderhoudskosten van het openbaar gebied van Lammenschanspark bij Blok B en C (RV 13.0047) en Blok D ad € 38.000,=, aan te melden bij de eerstvolgende Perspectiefnota.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van,

de Griffier,                    de Voorzitter,

### TECHNISCHE INFORMATIE

Opsteller:                    Rosseel van den Broek  
Organisatieonderdeel:    Projectmanagementbureau  
Telefoon:                    5152  
E-mail:                        r.van.den.broek@leiden.nl

**Portefeuillehouder:**

<b>Onderwerp</b>	Uitvoeringsbesluit Herontwikkeling Lammenschanspark Fase 2, Blok D
------------------	--

**Besluiten:**

1. De raad voor te stellen om:
  - a. In te stemmen met het Uitvoeringsbesluit voor de herontwikkeling van Lammenschanspark Fase 2, Blok D conform de kaders zoals vastgesteld in RV 11.0069.
  - b. Om, zoals overeengekomen in de Ontwikkelingsovereenkomst, een koopovereenkomst met de ontwikkelcombinatie te sluiten ten behoeve van de juridische levering van de gronden bestemd voor de bouw van Blok D.
  - c. De door de ontwikkelcombinatie conform de Ontwikkelingsovereenkomst aan de gemeente te betalen grondkosten, verhoogd met de betaling van kosten bouwrijpmaken op peildatum 1-1-2014 en de bijdrage aan de fiscale optimalisatie, ad. € 1.643.339,- (excl. BTW) te storten in de reserve Lammenschanspark.
  - d. De begroting 2014 als volgt te wijzigen:

2014		Lasten	Baten
Programma	Beleidsterrein	Verhogen	Verhogen
06 Stedelijke Ontwikkeling	0206 Gemeentelijk Vastgoed		1.643.339
06 Verrekening reserves	Reserve Lammenschanspark	1.643.339	
Eindtotaal		1.643.339	1.643.339

- e. De verwerking in de gemeentelijke begroting van de berekende jaarlijkse onderhoudskosten van het openbaar gebied van Lammenschanspark bij Blok B en C (RV 13.0047) en Blok D ad € 38.000,=, aan te melden bij de eerstvolgende Perspectiefnota.

**Persamenvatting:**

In uitwerking op het kaderbesluit en de Ontwikkelingsovereenkomst hebben de gemeente en de ontwikkelcombinatie in vervolg op fase 1 van de studentencampus Leidse Schans ("Yours Leiden") Blok D van fase 2 op Lammenschanspark voorbereidt. De start bouw van dit blok zal naar verwachting medio 2014 gaan plaatsvinden.

Het totale plan kent ruim 1800 studentenwoningen, 200 starterswoningen (koop en huur) en 1100 m2 BVO commerciële ruimte. Blok D bestaat uit circa 90 starterskoopwoningen waarbij ook de inzet van startersleningen voor wordt mogelijk gemaakt.

Met de Leidse Schans voorziet de gemeente in een grootschalige studentencampus waarmee het tekort aan studentenhuysvesting en starterswoningen substantieel én duurzaam wordt teruggedrongen.