

Zakelijke beschrijving inzake anterieure overeenkomst inzake herontwikkeling LOI-locatie

Algemeen

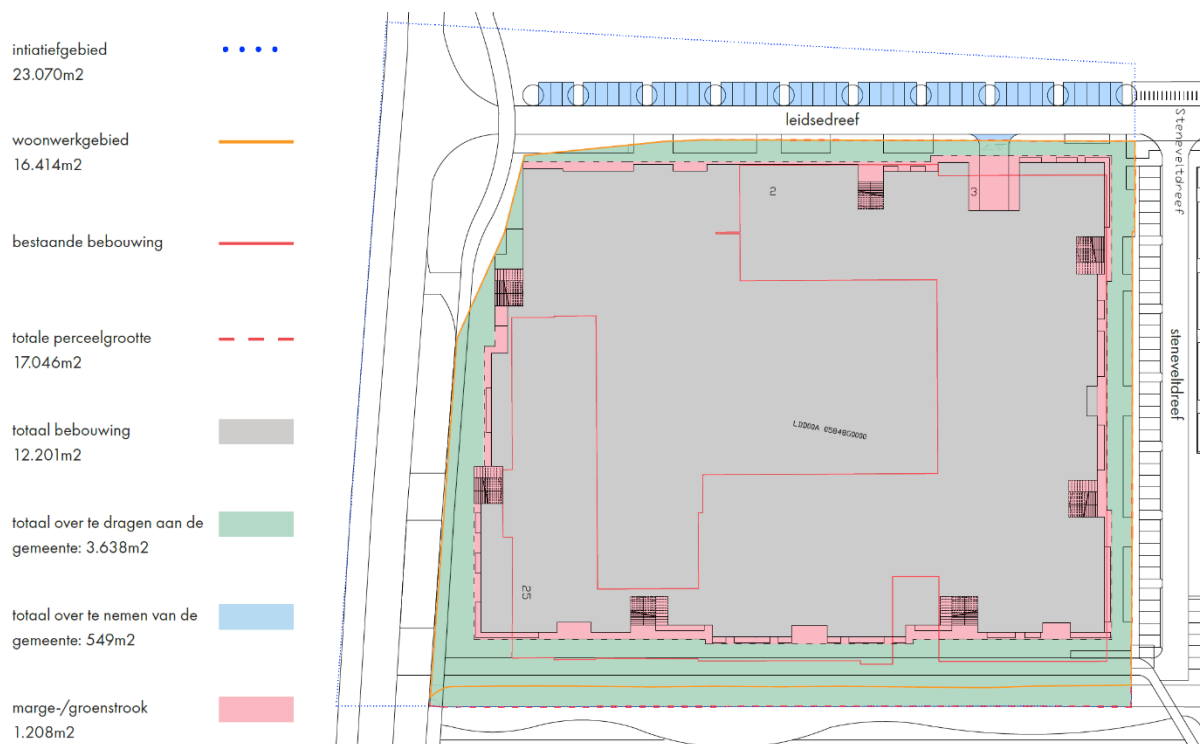
De gemeente Leiderdorp en Abydos B.V. (ontwikkelaar) sloten op 17 december 2024 een anterieure overeenkomst waarin afspraken zijn gemaakt over hoe en wanneer het initiatief wordt uitgevoerd, met welke procedure de gemeente het initiatief mogelijk wil maken en wat de initiatiefnemer aan de gemeente moet betalen (kostenverhaal).

Het initiatief

Het initiatief bestaat uit het slopen van de opstallen van de Leidse onderwijsinstelling (LOI) en drukkerij Rutgers op het perceel met de adressen Zijldijk 25, Leidsedreef 2 en Leidsedreef 3 te Leiderdorp. Het bedrijf Rutgers is uitgeplaatst en de LOI stopt op de huidige locatie. Het bouwplan bestaat uit ongeveer 300 woningen en 2570 m² aan bedrijfsruimen, daghoreca en werkvoorzieningen.

Initiatiefgebied

Het initiatiefgebied bestaat uit het perceel met de adressen Zijldijk 25, Leidsedreef 2 en Leidsedreef 3 te Leiderdorp en een gedeelte van de direct aangrenzende openbare ruimte, zoals hieronder afgebeeld.



Verplichtingen voor de ontwikkelaar

De ontwikkelaar zal geheel voor eigen rekening en risico het initiatiefgebied ontwikkelen en realiseren. Dit houdt ook in dat de ontwikkelaar het initiatiefgebied voor eigen rekening en risico bouwrijp en woonrijp maakt. Daaronder valt ook de benodigde herinrichting van het openbaar gebied binnen het initiatiefgebied. De ontwikkelaar draagt het openbaar gebied na oplevering over aan de gemeente die het vervolgens zal beheren.

De ontwikkelaar zal voor eigen rekening en risico, in samenwerking met de gemeente, een stedenbouwkundig plan opstellen dat moet passen binnen de al door gemeenteraad vastgestelde Nota van uitgangspunten voor de herontwikkeling van de LOI-locatie.

De ontwikkelaar zal hierover vooroverleg voeren met de gemeente. De ontwikkelaar moet ook participatie organiseren met de omgeving volgens het bij de overeenkomst opgenomen Participatieplan. Hij is dus verantwoordelijk voor het organiseren van de omgevingsdialoog en moet hiervan verslaglegging doen aan de gemeenteraad. Dat gebeurt in ieder geval op het moment waarop het omgevingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

Bouwprogramma en afspraken over betaalbare woningbouw

De ontwikkelaar mag circa 300 woningen realiseren waarvan 2/3^e deel moet bestaan uit zogeheten betaalbare woningbouw. Dit wordt ingevuld door 35% sociale huur en bijzondere doelgroepen en 30% middenhuur en/of betaalbare koop. De overige 35% mag de ontwikkelaar vrij invullen.

Van deze woningen zijn de aanvangshuurprijzen en maximale huurprijzen per type vastgelegd. Verder geldt dat de gemeente voor een deel van deze woningen prestatieafspraken heeft gemaakt met toegelaten instellingen voor 'goed wonen'. De ontwikkelaar moet zich ervoor inspannen deze afspraken in het project te verwerken.

De woningen in de middenhuur en betaalbare koop moeten in beginsel evenredig (50/50) worden verdeeld. De ontwikkelaar mag hiervan afwijken, en de categorie middenhuur als categorie betaalbare koopwoning verkopen, wanneer deze woningen niet als woning voor middenhuur worden verkocht aan een woningcorporatie of belegger en de ontwikkelaar kan aantonen dat hij zich voldoende heeft ingespannen om deze woningen voor middenhuur in het plan te behouden.

Als er woningen voor middenhuur komen moeten deze voor minimaal 20 jaar in stand worden gehouden als huurwoning in het middensegment. Voor de sociale huurwoningen is afgesproken dat deze voor minimaal 30 jaar in stand gehouden moeten blijven als sociale huurwoning. De instandhoudingstermijnen zijn geborgd met een zogenoemd kettingbeding met boetebepalingen.

Voor de betaalbare koopwoningen geldt dat deze een maximale verkoopprijs hebben van 390.000 euro (prijspeil 2024) en dat deze voor minimaal 5 jaar moeten worden bewoond door de koper(s) (zelfbewoningsplicht). Daarnaast geldt dat als deze woningen worden verkocht aan een volgende koper een gedeelte van de eventuele winst over een periode van maximaal 10 jaar naar de gemeente gaat. Dit is met een kettingbeding vastgelegd als zogenoemd 'anti-speculatiebeding'.

De gemeente stort het geld uit een eventuele winstafdracht in het gemeentelijk fonds voor sociale woningbouw. Op die manier blijven de betaalbare koopwoningen voor een lange periode voor de beoogde doelgroep in stand en wordt het bouwen van sociale woningbouw bij het op termijn doorverkopen met markwaardestijging bevorderd.

Werkvoorzieningen en horeca

Er is in lijn met de Nota van Uitgangspunten voor de LOI-locatie overeengekomen dat 10 % van het totale bruto vloeroppervlak van het gebouw, exclusief parkeren en (fiets)bergingen, moet bestaan uit commerciële ruimten (horeca en bedrijfsruimte etc.). Vooralsnog betekent dit dat 2570 m² moet bestaan uit bebouwing voor commerciële ruimten. Dit is bedoeld om de levendige mix in de plint van het gebouw te realiseren en om voldoende bedrijvigheid in de Baanderij te behouden.

Parkeren

Over het parkeren is afgesproken dat de zogenoemde 'maatwerkparkeernorm' die in bijlage 10 bij de overeenkomst is opgenomen bij het doorlopen van de planologische procedure wordt toegepast voor de verschillende woningtypen die in het plan gerealiseerd worden.

De maatwerkparkeernorm is wat lager dan de parkeernorm uit het Parkeerbeleidsplan 2012 en bijbehorend addendum (2016). De parkeernorm is naar beneden bijgesteld op basis van huidige inzichten over het bezoekersparkeren en de verwachte toekomstige groei van autobezit. Om in de parkeervraag te voorzien komt een overdekte parkeergarage en worden extra parkeerplaatsen aangelegd aan de Leidsedreef.

Wijziging van het omgevingsplan

Om het project juridisch planologisch mogelijk te maken moet het omgevingsplan worden aangepast. Afgesproken is om hierbij gebruik te maken van de tijdelijke alternatieve maatregel 'TAM-IMRO', waarbij het omgevingsplan wordt gewijzigd met de techniek van een bestemmingsplan.

Planning en proces

Er is overeengekomen dat partijen ernaar streven om het ontwerp TAM-IMRO-omgevingsplan uiterlijk in het eerste kwartaal van 2025 ter inzage te leggen.

Afspraken over fiscale zaken (BTW en overdrachtsbelasting)

De gemeente en de ontwikkelaar hebben afspraken gemaakt over hoe binnen het wettelijk kader de belastingdruk, en in het bijzonder ten aanzien van de heffing van BTW en overdrachtsbelasting, kan worden beperkt. Partijen zullen hierover nader met elkaar in overleg treden teneinde te bezien of de belastingbeperkingen redelijkerwijs kunnen worden gerealiseerd. Eventuele wijzigingen op de overeenkomst die partijen overeenkomen, worden tussen partijen vastgelegd in een addendum op de overeenkomst.

Exploitatiebijdrage en betalingen

De gemeente en de ontwikkelaar hebben afspraken gemaakt over de exploitatiebijdrage (de kosten die de ontwikkelaar aan de gemeente moet vergoeden) en de momenten waarop facturen worden verstuurd en betalingen plaats moeten vinden.

Nadeelcompensatie (voorheen 'planschade' genoemd)

De ontwikkelaar en de gemeente hebben afgesproken dat de ontwikkelaar een eventuele vergoeding van schade als bedoeld in als bedoeld in afdeling 15.1 Omgevingswet (nadeelcompensatie) aan de Gemeente moet vergoeden, alsmede de verschuldigde rente. Het college van burgemeester en wethouders neemt een eventueel verzoek om nadeelcompensatie in behandeling conform de Verordening nadeelcompensatie 2023.

Publiekrechtelijke belemmeringen

De ontwikkelaar en de gemeente hebben afspraken gemaakt over hoe zij omgaan met mogelijke publiekrechtelijke belemmeringen als die zich voordoen. Onder een publiekrechtelijke belemmering wordt onder andere verstaan:

- a. de gevolgen van ingestelde zienswijzen, bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen en/of regelingen van de Gemeente, welke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van het Bouwplan/Project;
- b. de gevolgen van, of vertraging in de beslissingen van hogere en/of andere overheden ter zake.

In geval van een noodzakelijke planwijziging zullen gemeente en ontwikkelaar overleg plegen en zich inspannen om de nadelige gevolgen ervan zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door planaanpassing.

Overige schade

De ontwikkelaar en de gemeente hebben afspraken gemaakt over overige schade die kan ontstaan bij het uitvoeren van werkzaamheden alsook de wijze waarop de ontwikkelaar zich moet verzekeren.

Zekerheidstellingen

Tot zekerheid van de nakoming door de ontwikkelaar van al zijn verplichtingen en betaling van de Kosten aan de gemeente zijn afspraken gemaakt over een bankgarantie.

Overdracht contractpositie

De gemeente en de ontwikkelaar hebben afspraken gemaakt over onder welke voorwaarden contractoverdracht kan plaatsvinden.

Overdracht, kettingbeding, niet nakoming

De gemeente en de ontwikkelaar hebben afspraken gemaakt over het langdurig borgen van afspraken via notarieel vast te leggen kettingbeding en boetebepalingen bij niet nakoming.

Onvoorziene omstandigheden

De gemeente en de ontwikkelaar hebben afspraken gemaakt over hoe zij zullen omgaan bij niet voorziene omstandigheden en hoe / door wie de financiële risico's worden gedragen.

Beëindiging ontbinding

De gemeente en de ontwikkelaar hebben afspraken gemaakt over hoe zij zullen omgaan met beëindiging en ontbinding van de overeenkomst.

Vertrouwelijkheid, geheimhouding en communicatie & participatie

De gemeente en de ontwikkelaar hebben afspraken gemaakt over hoe zij zullen omgaan met de vertrouwelijkheid van de overeenkomst en over de wijze waarop zij met derden communiceren over de uitvoering van het bouwplan. Voor participatie is een Participatieplan bij de overeenkomst opgenomen. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop de ontwikkelaar en de gemeente periodiek overleg voeren over de voortgang van het project.

Geschillen

De gemeente en de ontwikkelaar hebben afspraken gemaakt over hoe zij zullen omgaan met de situatie waarbij zullen zich geschillen dreigen voor te doen. Partijen zullen zich tot het uiterste inspannen om te voorkomen dat er zich geschillen voordoen waar partijen in goed overleg geen oplossing voor kunnen vinden. Indien er zich toch een geschil voordoet zullen partijen bezien of een geschil op te lossen valt door middel van bemiddeling en wordt er een onafhankelijke mediator aangewezen door beide partijen.

Overige bepalingen

Met de overeenkomst vervallen alle eerdere afspraken tussen partijen, waaronder de Intentieovereenkomst.