

Memo Commissie Grote Projecten

Betreffende: stand van zaken ontwikkeling Leerpark kavel 2F

Van: P. Heijkoop – red. N. van Klinken

Datum: 7 oktober 2020

In de Commissie Grote Projecten van 23 september j.l. is gevaagd om een update met betrekking tot de ontwikkeling van ruim driehonderd wooneenheden voor studenten, starters en bijzondere doelgroepen op kavel 2F van het Leerpark. De huidige stand is als volgt.

Vanuit de positieve stellingname rond deze planontwikkeling naar aanleiding van de presentatie in de commissie Grote Projecten begin dit jaar, heeft inmiddels verdere uitwerking van de plannen plaatsgevonden. Op dit moment is er sprake van een definitief ontwerp dat recent ook als aanvraag bij de Omgevingsdienst is ingediend. Dit definitieve ontwerp gaat uit van in totaal 335 één- en twee kamerwoningen; het ontwerp is bijgevoegd.

Het plan is inmiddels geagendeerd voor behandeling in de Welstandscommissie van 12 oktober. Voor de buitenruimte is opdracht gegeven aan West8, voor het gedeelte tussen 2F en de Dubbeldamseweg is de gemeente verantwoordelijk.

Het plan wordt nu getoetst door de Omgevingsdienst, bij een positieve uitkomst zal de vereiste planologische procedure (een uitgebreide WABO procedure) worden gestart. Voorafgaand zal de omgeving zowel over de behandeling in de Welstand als de start van de procedure schriftelijk worden geïnformeerd; ook zal een digitale informatieavond worden gehouden.

Omdat het beheer van het complex een essentieel onderdeel vormt van het toekomstig functioneren, is uitgebreid stil gestaan bij de selectie van de toekomstige beheerder. Samen met ontwikkelaar Jan Snel en Trivire is gesproken met een drietal beheerpartijen Livable, Gapph en Huismeesters. Dit heeft geleid tot een keuze voor Huismeesters. Overigens is het hoogstwaarschijnlijk dat Trivire zich garant stelt voor de huur van maximaal 100 woningen voor een periode van minimaal 15 jaar. De exploitatietermijn van het gehele complex gaat uit van 20 jaar.

Om de ontwikkeling, ook financieel, mogelijk en haalbaar te maken is ervoor gekozen om als gemeente de grond terug te kopen van Heijmans, de ontwikkelaar van het Leerpark en vervolgens in erfpacht uit te geven aan Jan Snel. Inmiddels is er finale overeenstemming met Heijmans met betrekking tot de grondaankoop en met Jan Snel over de uitgifte in erfpacht. In het kader van de BZK middelen is een verzoek ingediend voor een bijdrage in deze ontwikkeling. In oktober wordt hierover een besluit verwacht.

Mede met het oog op de haalbaarheid wordt op dit moment onderzocht in hoeverre een gemeentelijke financiering tot de mogelijkheden behoort. Op dit moment wordt nagegaan onder welke "terms en conditions" dit zou kunnen en welke zakelijke zekerheden in dit verband zouden moeten worden gesteld. Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek legt het college uw raad een voorstel voor.

Na de uitonderhandeling met Jan Snel wordt gestart met het opstellen van een integraal advies met betrekking tot de aankoop van de grond, de uitgifte in erfpacht, de (mogelijk) gemeentelijke financiering en de af te sluiten samenwerkingsovereenkomst. Streven is dat het voorstel nog dit jaar aan u zal worden voorgelegd.