

Burgemeester en Wethouders

Retouradres: Postbus 9100, 2300 PC Leiden

Aan de leden van de Gemeenteraad

Gemeente Leiden
Bezoekadres Stadhuis
Stadhuisplein 1
Postadres Postbus 9100
2300 PC Leiden
Telefoon 071-5165165
E-Mail sleutel@leiden.nl
Website www.leiden.nl/gemeente

Datum 6 januari 2009
Ons kenmerk Div-2008-17565
Onderwerp Herijking Aalmarktproject

Contactpersoon Peter Stokkermans
Doorkiesnummer 5751

Geachte heer, mevrouw,

Afgelopen september heeft u via een wensen en bedenkingen procedure afscheid genomen van Bouwfonds MAB. Daarbij werd aangegeven dat een herijking van de kaders zou plaats vinden om het project opnieuw te positioneren en te kunnen realiseren. Wij willen u met deze brief op de hoogte stellen van de bevindingen uit de herijking. De uitgangspunten bij deze herijking zijn versterking van het kernwinkelgebied, financiële optimalisering en de gemeente in de publieke rol.

Programma Binnenstad

Bij de programmatische herijking van het Aalmarktproject is nadrukkelijk aansluiting gezocht bij programma Binnenstad. Voor het opstellen van het programma Binnenstad is onderzoek gedaan naar de ruimtelijk economische mogelijkheden van de binnenstad. Uit het Ecorys onderzoek (Ontwikkelpotenties Binnenstad) blijkt onder andere dat het aanbod van winkels, kwalitatief, kwantitatief en in diversiteit achterloopt in vergelijking met andere steden. Doordat er een gebrek aan panden is met een grotere oppervlakte zijn er een aantal retailers nog niet in Leiden aanwezig of hebben een "niet ideale" winkel. Dit heeft tot gevolg dat het basisaanbod retail (formules en assortiment) niet aanwezig is. Dit leidt tot teleurstelling bij de consumenten met als gevolg dat zij in omliggende steden gaan winkelen. Wanneer die basisbehoefte in balans is met de verwachting van consumenten heeft de binnenstad juist veel extra's te bieden ten opzichte van omliggende steden. Daarnaast worden de slechte bereikbaarheid en parkeergelegenheid als knelpunt benoemd. Eén van de hoofddoelen van programma Binnenstad is de realisatie van meer bezoekers en meer bestedingen. Een belangrijk subdoel is het beter functioneren van het kernwinkelgebied. Het Aalmarktproject biedt hiervoor veel kansen.

Doelstelling Aalmarktproject

Het Ecorys onderzoek heeft bevestigd dat het Aalmarktgebied het belangrijkste verbindend element tussen de winkelassen van het kernwinkelgebied is. Het Aalmarktgebied ligt op een prominente locatie in de stad en sluit redelijk goed aan op het A1-gebied (mits met de juiste massa en routing). Bovendien is het ook een zichtlocatie die als totaal (incl V&D pand) samen met het "waterplein" (splitsing van de Rijn) beeldbepalend zou kunnen zijn als middelpunt van het kernwinkelgebied. Een betere verbinding tussen de winkelassen zal hier tot stand moeten

komen. Direct aansluitend op het A1-gebied lijken geen directe alternatieven voorhanden (met de juiste massa). Het Rijnlandblok ligt al te ver weg van het kernwinkelgebied om een bijdrage te kunnen leveren aan de versterking van het kernwinkelgebied.

Herijking

Zoals in de brief aan uw raad van 8 juli 2008 al was aangegeven zijn er enkele redenen waarom wij tot herijking zijn overgegaan. Er was twijfel of met het plan zoals verwoord in de voorlopig ontwerpen wel voldoende kritische winkelomvang zou worden gerealiseerd. Daarnaast gingen de marktpartijen uit van hogere kosten, lagere opbrengsten en werden teveel risico's bij de gemeente gelegd.

Historische kwaliteit

Het plangebied ligt in het beschermd stadsgezicht. Veel gevelwanden hebben een hoge ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit. Het meest storend daarin zijn de onbebouwde terreinen langs de Boommarkt, de Aalmarkt en het gat in de wand van de Mandenmakerssteeg. Met het behoud van de waardevolle gevels en door de openingen in de wanden op te vullen zal de historische kwaliteit worden versterkt. De ontwikkeling in het plangebied zal geïnspireerd worden door de historische structuur die aanwezig is. Als basis zal hiervoor de pandeninventarisatie van adviesbureau Dröge en de bouwhistorische waardenkaart worden gebruikt. De plannen moeten met respect voor de historische waarden tot stand komen en in overleg met onder andere de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM)

Programma

Het Aalmarktgebied heeft de potentie om, mits met de juiste massa en de juiste winkels, samen met het V&D blok een belangrijke anchor te worden en het kernwinkelgebied te versterken.

Een planconcept hiervoor ziet er als volgt uit:

- Toevoegen van "A1-winkels"
- Focus op eigentijdse fashion
- Samenhangend winkelcentrum met V&D
- Benutten van de historische kwaliteit van het gebied
- Volwaardige entrees aan Aalmarkt en Breestraat
- Wonen op verdiepingen

Om deze versterking te verkrijgen dient een minimaal winkelprogramma te worden gerealiseerd van circa 8000m² winkeloppervlak waarin er ruimte dient te zijn voor enkele grotere winkelunits vanaf circa 1000m² winkeloppervlak.

Er is onderzocht of er met de gronden in het Aalmarktproject voldoende massa kan worden gerealiseerd om aan de ambitie, versterking van het kernwinkelgebied, tegemoet te komen. Hieruit is gebleken dat binnen het Stadsvernieuwingsplan een maximale realisatie van circa 6.600m² verhuurbaar winkeloppervlak mogelijk is. Uitgaande van het minimale programma van 8.000m² concluderen wij dat het Stadsvernieuwingsplan onvoldoende ruimte biedt. Bij heroverweging van het *Stadsvernieuwingsplan* is een realisatie van circa 8.000m² verhuurbaar winkeloppervlak wel mogelijk. Er wordt hierbij vanuit gegaan dat bestaande panden samengevoegd kunnen worden om grotere winkelunits mogelijk te maken.

Er is tevens gebleken dat de stedenbouwkundige ingrepen, het Waagplein en de Nieuwe steeg, (Stille Rijn-Haarlemmerstraat) programmatisch niet noodzakelijk zijn. Ook is er geen historische aanleiding voor deze ingrepen. De bij de herijking betrokken retail-adviseur van

JonesLangLaSalle geeft aan dat het onwaarschijnlijk is dat er via de Nieuwe Steeg en de (nieuwe) Kuikenbrug (tussen Haarlemmerstraat en Aalmarkt) een stroom aan winkelend publiek zal ontstaan die typerend is voor een A1 winkellokatie. Hij ziet een verbreding van de Waaghoofdbrug als een betere ingreep die wel kans van slagen heeft om het gebied aan de Aalmarkt zijde tot A1 winkellokatie te laten functioneren. Ook door supervisor Wytze Patijn, die de ingrepen als geforceerd bestempelt, wordt aan beide ingrepen getwijfeld. Deze locaties kunnen wel een noodzakelijke bijdrage leveren aan het programma ten behoeve van meer en grotere winkelunits.

Om een aangenaam voetgangers- en verblijfsgebied te verkrijgen in het Aalmarktgebied moet de Waag worden voorzien van een permanente horecafunctie zoals reeds opgenomen in het Stadsvernieuwingsplan.

Financiën

Bij de financiële herijking van het Aalmarktproject is er gezocht naar maatregelen om een betere balans in de kosten en opbrengsten te verkrijgen. Deze zijn gevonden in planoptimalisaties zoals meer vierkante meter verhuurbaar winkeloppervlak en grotere units, het weglaten van onrendabele ingrepen zoals het Waagplein, Nieuwe Steeg en Kuikenbrug. De totale verbetering van de GREX na herijking bedraagt circa €5,1 miljoen.

Gemeentelijke vastgoed- en grondpositie

De gemeente heeft inmiddels een unieke grondpositie op deze strategische gelegen locatie. Dit in tegenstelling tot de meeste centrumplannen die zich vaak kenmerken door de verdeelde grond/vastgoedposities en de beperkte posities van gemeenten. Deze unieke positie biedt de mogelijkheid om een plan te realiseren dat aansluit bij de ambitie van de gemeente Leiden.

Het Aalmarktproject is in blokken op te delen: het Waagblok, het Stadsgehoorzaalblok, Nieuwe Steeg en het Rijnlandblok. Per blok belichten we de vastgoedpositie, de aanpak en ontwikkelmogelijkheden.

Waagblok

Het Waagblok kent twee eigenaren, Fortis (oa. V&D gebouw) en gemeente Leiden (voormalig Vögele pand en de Waag). V&D heeft inmiddels te kennen gegeven snel tot ontwikkeling over te willen gaan. Wel dient er eerst een nieuwe huurovereenkomst met Fortis te worden afgesloten uitgaande van een nieuwe situatie. In deze nieuwe situatie zal V&D teruggaan naar circa 10.000m². Hierdoor is het mogelijk om nieuwe winkels te realiseren aan de Breestraatzijde. De Vergulden Turk krijgt daarbij de kans om meer in oorspronkelijke omvang zichtbaar te worden. De ontwikkeling van het Waagblok wordt hiermee ingrijpender en prominenter dan eerder in het project voor mogelijk werd gehouden. In het kader van de herijking wordt er tevens voorgesteld om het Waagplein weg te laten en daarvoor in de plaats winkelruimte te realiseren over drie lagen.

Stadsgehoorzaalblok

Het Stadsgehoorzaalblok wordt opgedeeld door de reeds gestarte uitbreiding van de Stadsgehoorzaal met een winkel van ca. 800m² aan de Aalmarktzijde. De aanwezige structuur in het deel aan de Mandenmakerssteeg is kleinschalig en historisch. Dit deel kent drie eigenaren, gemeente Leiden, Fortis (Gat van Van Nelle) en de apotheker (Hoek Breestraat – Mandenmakerssteeg). Er wordt vanuit gegaan dat de apotheker zijn eigen panden tot

ontwikkeling brengt. Dit kan een onafhankelijke ontwikkeling zijn. De voorkeur blijft echter bestaan om deze panden in te vullen met op fashion gerichte winkels.

De panden op de hoek van de Aalmarkt en Vrouwensteeg zijn van de gemeente en zijn ook te kenmerken als kleinschalig en historisch.

De uitbreiding van de Stadsgehoorzaal is reeds in ontwikkeling en kan worden gezien als een afzonderlijk project. Wel is aan te bevelen om de grote winkelunit binnen de Stadsgehoorzaal te betrekken bij de ontwikkeling van het blok tussen de Stadsgehoorzaal en de Mandenmakerssteeg. Het blok tussen de Stadsgehoorzaal en Mandenmakerssteeg heeft een strategische ligging in de stad en is binnen het Programma Binnenstad getypeerd als een locatie die het kernwinkelapparaat kan versterken.

De panden op de hoek Vrouwensteeg en Aalmarkt lijkt vanuit Programma Binnenstad niet noodzakelijk om het winkelapparaat te versterken. Voorgesteld wordt om de panden af te stoten als vastgoedobject ten behoeve van renovatie en ontwikkeling. Het verhalen van de panden is bespreekbaar. Als bestemming is detailhandel een optie. Het streven is deze panden gezamenlijk te verkopen. De Vrouwensteeg verdient op termijn een impuls/opknapbeurt.

Nieuwe Steeg tussen de Stille Rijn en de Haarlemmerstraat

De Nieuwe Steeg lijkt vanuit Programma Binnenstad niet noodzakelijk om het winkelapparaat te versterken. Er wordt sterk getwijfeld of deze extra looproute wordt gebruikt. Voorgesteld wordt om de panden af te stoten als vastgoedobject al dan niet binnen een totale verkoop. Indien een plan, voorzien van een financieel haalbaar bod, van een marktpartij de Nieuwe Steeg en nieuwe brug niet noodzakelijk achten kan de gemeente besluiten om de Nieuwe Steeg en nieuwe brug te laten vervallen.

Rijnlandblok

In het Rijnlandblok heeft de gemeente een grote eigendomspositie. In het Programma Binnenstad is bekeken welke vastgoedlocaties kunnen bijdragen aan het versterken van het winkelapparaat in Leiden. Vanuit het Programma is aangegeven dat het Rijnlandblok niet de hiervoor noodzakelijke strategische ligging heeft. Wij stellen daarom voor om het Rijnlandblok los te knippen van het Aalmarktproject en als apart project verder te brengen. Onderzocht zal worden voor welke programmatische invulling het gebouw zich leent. Hierna zal de gemeente het pand voor ontwikkeling op de markt zetten.

Proces

Op 29 oktober jongstleden is er vanuit programma Binnenstad een conferentie gehouden waar de gemeentelijke visie voor de binnenstad werd gepresenteerd. In lijn met de wens om als gemeente de publieke rol te vervullen en de ontwikkeling aan de markt over te laten heeft de projectwethouder een oproep gedaan aan de aanwezige ontwikkelaars en beleggers om met ideeën te komen voor de uitvoering van programma Binnenstad. Zij reageerden enthousiast. Vooropgesteld staat de wens van de gemeente om zijn gemeentelijke panden in het Aalmarktgebied af te stoten op basis van een plan, voorzien van een financieel haalbaar voorstel, van een marktpartij.

Beeldkwaliteitplan

Na overeenstemming kan de marktpartij overgaan tot het maken van bouwplannen ten behoeve van het verkrijgen van een bouwvergunning. Mocht het bouwplan niet in het huidige stadsvernieuwingsplan passen dan kan de gemeente overwegen een vrijstellingsprocedure te lopen. Om de bouwplannen goed te kunnen beoordelen is ook een beeldkwaliteitplan nodig.

In 2002 heeft Kuiper Compagnons onder aanvoering van supervisor Wytze Patijn een beeldkwaliteitplan voor het Nieuw Aalmarktplan gemaakt. Dit beeldkwaliteitplan is zelf nooit vastgesteld maar is deels opgenomen in het Stadsvernieuwingsplan Aalmarkt dat in 2003 door de raad is vastgesteld.

Het beeldkwaliteitplan uit 2002 is eigenlijk geen beeldkwaliteitplan, zoals bedoeld in de welstandsnota van de gemeente Leiden en is daardoor onvoldoende geschikt om als toetsingskader te kunnen functioneren.

Het is nodig dat er een beeldkwaliteitplan komt dat richting geeft aan het gewenste beeld. Het is te prefereren dat de belegger of projectontwikkelaar bijdraagt aan dit plan. Het ontwikkelen van het beeldkwaliteitplan kan gelijk oplopen met de te maken bouwplannen. Het beeldkwaliteitplan zal door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld. Hierna is het beeldkwaliteitplan het publiekrechtelijke kader waaraan de ARK de bouwplannen moet toetsen.

Risico's

Hieronder zijn enkele risico's verwoord waar rekening mee dient te worden gehouden.

- De huidige kredietcrisis zet de vastgoed- en grondwaarden onder druk. De opbrengsten zoals in de GREX opgenomen zijn daardoor onzeker.
- De marktpartijen zullen de (proces)onzekerheden die zij verwachten bij de ontwikkeling van de locatie, kwantificeren en tot uitdrukking laten komen in de prijs.
- Indien de gemeente extra eisen op legt dan zal de doorlooptijd langer worden.
- Realisatie van voldoende parkeergelegenheid dient geborgd te zijn om de binnenstad goed te kunnen bedienen.
- Realisatie van voldoende fietsparkeerplaatsen is noodzakelijk om de openbare ruimte beheersbaar te houden.
- Om het programma van circa 8.000 m² verhuurbaar winkeloppervlak en de grotere units te kunnen realiseren dient op onderdeel het stadsvernieuwingsplan Aalmarkt e.o. te worden herzien.

Besluiten

Op 6 januari 2009 hebben wij het voornemen uit gesproken om het Aalmarktproject tot uitvoering te brengen op basis van de volgende uitgangspunten;

- a. het Aalmarktproject is een detailhandelproject met een programma wat streeft naar circa 8.000 m² verhuurbaar winkeloppervlak bij voorkeur gericht op fashion met als voornaamste ambitie het versterken van het kernwinkelgebied;
- b. realisatie van grotere units en meer vierkante meters winkel om aan het programma tegemoet te komen;
- c. afhankelijk van plan en bod marktpartij de nieuwe steeg en brug te heroverwegen;
- d. het Waagplein te schrappen ten behoeve van winkelunits bij voorkeur gericht op fashion;
- e. te bezien om de Waaghoofdbrug te verbreden;
- f. levendigheid van de entree van het Aalmarktgebied te vergroten door de Waag te voorzien van een permanente horecafunctie;
- g. het realiseren van een beeldkwaliteitplan;
- h. het voortzetten van het Rijnlandblok als separaat project en te onderzoeken welke specifieke bestemming voor deze locatie geschikt is, zo niet deze locatie op korte termijn aan een marktpartij verkopen;
- i. de gemeentelijke panden af te stoten op basis van een plan, voorzien van een financieel haalbaar voorstel, van een marktpartij;

- j. het ABN-Amro pand aan de Breestraat niet te ontwikkelen, en de ontwikkeling van dit pand tot detailhandel aan de markt over te laten;
- k. bereidheid uit te spreken het stadsvernieuwingsplan Aalmarkt e.o. te wijzigen teneinde bovenstaande punten te kunnen realiseren;
- l. het benutten van de historische kwaliteit van de Aalmarkt e.o..

Omdat u in 2003 het stadsvernieuwingsplan (rv.03.0129) Aalmarkt en in 2004 het projectbesluit Aalmarkt (rv.04.0157) heeft vastgesteld willen wij u verzoeken om conform artikel 160 en artikel 169 Gemeentewet uw wensen en/of bedenkingen ten aanzien van het voorgenomen besluit om het Aalmarktproject tot uitvoering te brengen kenbaar te maken.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Leiden,
de Secretaris, de Burgemeester,