



Leiden

## 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 7 juli 2009  
Ons kenmerk DIV-2009-9483  
Onderwerp Afsprakenkader grondruil en keuze marktpartij  
Aalmarktproject

Contactpersoon Peter Stokkermans  
Doorkiesnummer 071-5165751

Geachte heer/mevrouw,

In deze brief informeren wij u over een tweetal zaken met betrekking tot het Aalmarktproject:

- I. Over de zogeheten Fortisdeal (d.w.z. het afsprakenkader grondruil);
- II. Over het plan en de ontwikkelaar van het Aalmarktplan (i.c. keuze marktpartij).

Op 8 juli 2008 bent u geïnformeerd over de beëindiging van de ontwikkelingsovereenkomst met Bouwfonds MAB aangaande het Aalmarktproject. Daarbij is tevens aangegeven dat de overeenkomst voor de koop van het Gat van Van Nelle en de verkoop van het Vögele pand met ASR Vastgoed Vermogensbeheer (voorheen Fortis) en Provast in zijn toenmalige vorm niet gesloten kon worden.

Afgelopen januari heeft u via een wensen en bedenkingen procedure kennis kunnen nemen van de herijking van het Aalmarktproject. De uitgangspunten bij deze herijking zijn versterking van het kernwinkelgebied, financiële optimalisering en de gemeente in de publieke rol. Om de uitvoering verder gestalte te geven, is aan de marktpartijen gevraagd om een bod uit te brengen op het gemeentelijke vastgoed binnen het Aalmarktproject voorzien van een planvisie. Het door u aangedragen uitgangspunt wonen boven winkels is hierin meegenomen. Wij willen u met deze brief op de hoogte stellen van de besluiten die het college heeft genomen ten aanzien van bovenstaande punten.

### **Gemeentelijke vastgoed- en grondpositie**

De gemeente heeft op dit moment een unieke grondpositie op de strategische gelegen locatie ten behoeve van het Aalmarktproject. Voor het merendeel gelegen in het Stadsgehoorzaalblok. Een essentieel locatie in dit blok ontbreekt echter in de gemeentelijke grondpositie om een aaneengesloten ontwikkeling te kunnen laten plaatsvinden. Dit betreft het Gat van Van Nelle (Aalmarkt 17, Mandenmakerssteeg 7 en 9).

#### ***I. Afsprakenkader grondruil***

##### **Koop Gat van Van Nelle en verkoop Vögele pand**

Met het aangaan van een overeenkomst op basis van het afsprakenkader met ASR Vastgoed Vermogensbeheer en Provast koopt de gemeente het Gat van Van Nelle.

ASR Vastgoed Vermogensbeheer is eigenaar van deze locatie en heeft de betreffende gronden verhuurd aan V&D. V&D heeft deze gronden in gebruik als expeditie voor haar winkel. ASR Vastgoed Vermogensbeheer kan akkoord gaan met de verkoop van het Gat van Van Nelle mits de gemeente bijdraagt in een nieuwe expeditie voor de V&D aan de Breestraatzijde van het V&D pand. In het gebruik van de expeditie zullen beperkingen van kracht zijn volgens het gemeentelijke beleid dat de vrachtwagens in de binnenstad niet zwaarder mogen zijn dan 7,5 ton en binnen de gemeentelijk venstertijden. Het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst met de V&D is een voorwaarde voor ASR Vastgoed Vermogensbeheer voor de verkoop van het Gat van Van Nelle aan de gemeente. V&D heeft aangegeven op korte termijn een nieuwe huurovereenkomst met ASR Vastgoed Vermogensbeheer te willen aangaan om de herontwikkeling van V&D mogelijk te maken.

Het Vögele pand wordt aan ASR Vastgoed Vermogensbeheer verkocht ten behoeve de herontwikkeling van het gehele Waagblok. Naast de verplaatsing van de huidige expeditie van de V&D zal V&D in de nieuwe situatie teruggaan naar circa 10.000m<sup>2</sup>. Hierdoor is het mogelijk om nieuwe winkels te realiseren aan de Breestraatzijde. Tevens beoogt dit plan voor het Waagblok dat de Vergulde Turk weer meer in oorspronkelijke staat zichtbaar wordt. Ook wordt voorgesteld over drie lagen winkelruimte te realiseren ter plaatse van het eerder gewenste Waagplein. Op kelderniveau zullen in het Waagblok voorzieningen worden getroffen om te kunnen worden gebruikt als openbare fietsenstalling. De herontwikkeling van het Waagblok is daarmee volledig in lijn met de uitgangspunten van de herijking van 6 januari 2009.

#### **Residuele grondwaarde**

Er is overeenstemming bereikt aangaande de residuele waardes van het Gat van Van Nelle en het Vögele pand. De volgende waarden zijn hiervan het resultaat:

- de gemeente koopt het Gat van Van Nelle voor € 1.596.000,--, waarbij de sloop- en saneringskosten voor rekening van de verkoper zijn;
- de gemeente verkoopt het Vögele pand in huidige staat aan Provast voor € 1.641.000,--De kosten voor het slopen is voor Provast. Asbest- en grondsaneringskosten zijn voor rekening van de gemeente evenals de verplaatsingskosten van de in dit gebouw aanwezige trafo;
- over kosten van archeologische werkzaamheden wordt nog onderhandeld.

De gemeente is voor beide locaties verantwoordelijk voor eventuele archeologische kosten en dient de verplaatsing van de tweede trafo, gelegen op de Mandenmakerssteeg 8-10 ook te betalen. Hierdoor worden beide locaties niet gelijkwaardig behandeld, iets wat wel altijd uitgangspunt is geweest.

#### **Verplaatsingskosten expeditie**

Provast gaat er vanuit dat de totale kosten voor het verplaatsen van de expeditie zal worden betaald door de gemeente en wenst dit bedrag te fixeren op € 1.000.000,--.

#### **Resultaat in vergelijking met het PRIL 2009**

Uit bovenstaande afspraken met betrekking tot de koop Gat van Van Nelle en verkoop Vögele pand volgt een verbetering van 0,4 mln. ten opzichte van de geprognosticeerde kosten en opbrengsten uit het PRIL 2009.

### **Proces**

Als eerste dienen ASR Vastgoed Vermogensbeheer (eigenaar) en V&D (huurder) een overeenkomst te tekenen ten aanzien van de herontwikkeling van de V&D. Na het tekenen van deze overeenkomst kan de gemeente de overeenkomst met ASR Vastgoed Vermogensbeheer en Provast sluiten. Daarna kan de V&D de verplaatsing van de expeditie en de herontwikkeling van de winkel aanvangen. Zodra de verplaatsing van de expeditie heeft plaatsgevonden wordt het Gat van Van Nelle aan de gemeente overgedragen die het op haar beurt doorlevert aan de marktpartij die het overige gemeentelijke vastgoed aankoopt en tot ontwikkeling brengt.

### **II. Keuze marktpartij**

#### **Biedingen met planvisie op vastgoed Aalmarktproject**

Op 29 oktober 2008 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 een bod uit te brengen op de gemeentelijke panden in het Aalmarktgebied op basis van een planvisie. Verschillende marktpartijen hebben hierop gereageerd. De biedingsperiode liep op 25 mei 2009 af.

Op 25 mei zijn er drie biedingen binnengekomen. Twee daarvan (Provast/Redevco en ASR Vastgoed Ontwikkeling) zijn op basis van een planvisie. De derde (Multi/Green) bevat geen bod maar wel een intentie om in samenwerking met de gemeente de Aalmarkt tot ontwikkeling te brengen. Vanwege het ontbreken van een bod en planvisie is deze laatste brief verder buiten beschouwing gelaten. Tevens zien wij Provast terug in combinatie met Redevco naast de rol die Provast al vervult bij de ontwikkeling van het Waagblok in combinatie met ASR Vastgoed Vermogensbeheer. Opgemerkt dient te worden dat ASR Vastgoed Ontwikkeling (ontwikkelaar) een andere partij is en een ander rol heeft dan ASR Vastgoed Vermogensbeheer (belegger / eigenaar) in dit project.

Geen van de biedingen komt tegemoet aan de gemeentelijke vraag om direct het vastgoed over te nemen op basis van een onvoorwaardelijke bieding. Bij de biedingen gaan de marktpartijen er vanuit dat de overdracht van het vastgoed plaatsvindt nadat de bouwvergunningen onherroepelijk zijn.

#### **Criteria**

De criteria waaraan de bieding met planvisie aan diende te voldoen zijn onder te verdelen in kwalitatieve en financiële criteria. Per criterium zijn er punten toegekend.

De criteria voor kwaliteit komen voort uit de herijkingnota die op 6 januari 2009 door B&W is besloten. Uiteindelijk kunnen de kwalitatieve criteria alleen publiekrechtelijk worden vastgelegd. Indien deze criteria privaatrechtelijk worden vastgelegd, ontstaat een eventuele Europese (risico) aanbestedingsplicht.

Met betrekking tot de financiële criteria hebben de bieders gebruik gemaakt van een financieel invulblad waar een rekenmodel achter schuil gaat. Het bod is per deellocatie opgedeeld waarbinnen ook de kosten en opbrengsten zichtbaar zijn. Hierdoor zijn de biedingen met de achterliggende rekenmethodiek en resultaat goed vergelijkbaar.

### **Beoordeling Kwaliteit**

De planvisie van Provast/Redevco gaat uit van de bestaande structuur, is compleet en ziet er aantrekkelijk uit. Het plan voldoet aan de gevraagde vierkante meters winkeloppervlak en de realisatie van enkele grote winkelunits. De winkels bevinden zich op de begane grond en eerste verdieping. Op de tweede verdieping worden appartementen voorgesteld.

Het hart van de stad (daar waar de twee Rijnarmen elkaar ontmoeten) wordt versterkt en verlevendigd. Verbreding van de steeg is voorstelbaar. De steeg blijft ondergeschikt aan de Breestraat en de functie van de steeg in het stratenpatroon blijft gehandhaafd. De bajonet is een wezensvreemd element in het stedelijk weefsel maar een logisch gevolg van de verbreding met handhaving van de Waag en de bebouwing van de apotheek. De volledige afbraak van de westwand van de steeg is een ingrijpend verlies van cultuurhistorische waarden, zowel in structuur als in gebouwd archief. De als 'interpretatie rooilijn' geplande geraamten lijken weinig werkelijk associatiewaarde te hebben in relatie tot de historische situatie.

De verbreding maakt de steeg wel aantrekkelijker en er komt meer ruimte naast de Waag, waardoor dit monument beter in beeld komt. Daarnaast wordt ook de brug verbreed, de demping van de Stille Mare verlengd en worden er nieuwe drijvende terrassen geïntroduceerd. Het waterplein wordt hierdoor optisch verkleind en zal daarmee aan kwaliteit inboeten. De herkenbaarheid van het waaghoofd verdwijnt hiermee nog meer dan nu het geval is. De verwijzing naar de kraan d.m.v. een modern element kan een positieve bijdrage aan de historische stad vormen.

De planvisie voldoet aan de herijking maar wel met een spanningsveld.

De planvisie van ASR Vastgoed Ontwikkeling is in samenwerking met voormalig rijksbouwmeester Rijnbouwt gemaakt. Het is zeer compleet, doordacht en ziet er aantrekkelijk uit. Het is gelukt om een uitbreiding van 8000 m<sup>2</sup> aan A1 winkels te realiseren binnen het Stadsgehoorzaalblok, dit is ruim meer dan het minimum dat door de herijkingnotitie is gesteld. Ook voldoet het plan aan enkele grote winkelunits. De voorgestelde onderkeldering in het plan is optioneel. Naast de winkels worden er op de tweede verdieping woningen voorgesteld. De Waaghoofdbrug wordt verlegd en komt in het verlengde van een nieuwe straat. Een nieuwe straat is een element dat op zich past in de structuur van dit deel van de stad. Het verleggen van de brug levert een optische vergroting van het waterplein op en benadrukt daarmee deze unieke historische ruimte. Door de brug niet meer op het waaghoofd te doen landen komt dit bouwsel weer in zijn oorspronkelijk stedenbouwkundige situatie terug en wint daarmee aan belevingswaarde en gebruikswaarde. Het waaghoofd kan gebruikt gaan worden voor terrassen en wordt voorzien van een oude kraan als verwijzing naar zijn historische functie.

Het hart van de stad (daar waar de twee Rijnarmen elkaar ontmoeten) wordt versterkt en verlevendigd. Door de verlegging van de brug wordt het winkelrondje vergroot zodat er meer A1-winkels kunnen worden gerealiseerd. De toevoeging aan A1-winkels komt met name in deze nieuwe Mandenmakersstraat. Deze nieuwe straat kan relatief eenvoudig worden gerealiseerd. Door middel van een doorbraak ter plaatse van Breestraat 68 wordt de verbinding met de Breestraat gemaakt.

Het karakter van de Mandenmakerssteeg zal ingrijpend wijzigingen doordat de steeg wordt voorzien van een overkapping. De leefbaarheid en de ruimtelijk kwaliteit wordt verder vergroot door de verbreding van de steeg achter de Waag waardoor meer licht in de steeg zal komen. Zo ontstaat de mogelijkheid van een aangenaam openbaar toegankelijk verblijfsgebied.

### **Conclusie beoordeling kwaliteit**

De planvisie van ASR Vastgoed Ontwikkeling heeft een betere beoordeling gekregen dan de planvisie van Provast/Redevco voornamelijk op grond van een krachtiger winkelgebied door de extra meters winkel en vanuit het perspectief van cultureel erfgoed doordat dit plan meer kansen biedt om het erfgoed te benutten als inspiratiebron voor extra kwaliteit en het zo te behouden.

### **Beoordeling Financieel**

Hieronder is weergegeven hoe de gedane biedingen zich verhouden:

Deelgebied	Provast		ASR Vastgoed Ontwikkeling	
	minimum	geoptimaliseerd	minimum	geoptimaliseerd
Stille Rijn/Haarlemmerstraat	€ 3.800.000,--	n.v.t.	€ 4.259.726,--	€ 6.035.644,--
Vrouwensteeg	€ 1,--	n.v.t.	€ 360.256,--	€ 616.439,--
Stadsgehoorzaalwinkel	€ 1.150.000,--	n.v.t.	€ 943.495,--	€ 950.743,--
Stadsgehoorzaalblok	€ 3.570.000,--	n.v.t.	€ 4.537.704,--	€ 5.527.933,--
Totaal	€ 8.520.001,--	n.v.t.	€ 10.101.181,--	€ 13.130.759,--
Waarde nieuwe brug	n.v.t.	n.v.t.	€ 1.000.000,--	€ 1.000.000,--
Totaal incl. nieuwe brug	€ 8.520.001,--	n.v.t.	€ 11.101.181,--	€ 14.130.759,--

### **Conclusie beoordeling financieel**

- de minimumbieding van ASR Vastgoed Ontwikkeling is circa € 1,5 mln. hoger dan die van Provast/Redevco;
- onderdeel van de bieding van ASR is dat zij op eigen kosten een nieuwe brug leveren ter waarde van circa 1,0 mln. Hierdoor is het verschil tussen de minimumbiedingen feitelijk € 2,5 mln;
- ASR biedt de mogelijkheid om met de gemeente het plan verder te optimaliseren waarbij het realistisch is om maximaal nog een additionele € 3,0 mln. te bieden;
- ASR is bereid haar bieding tot het feitelijke moment van afname te indexeren met 1,5% op jaarbasis. Provast/Redevco stelt dat haar bieding niet geïndexeerd zal worden. Door toepassing van de voorgestelde indexering zal het minimale bod van ASR nog € 0,8 – 0,9 mln. verbeteren ten opzichte van het bod van Provast/Redevco en circa 1,0 – 1,1 mln. ten opzichte van het geoptimaliseerde bod.

### **Aanvullende voorwaarden aangaande de biedingen**

Hieronder volgen de aanvullende eisen en wensen die gesteld zijn door partijen waaraan voldaan moet worden om het bod gestand te doen. Partijen stellen dat niet gerealiseerde eisen leiden tot ontbinding van de bieding. Een wens leidt niet tot ontbinding.

Voorwaarden:	Provast	ASR
De Waag dient een aantrekkelijke horecafunctie te krijgen.	eis	eis
De fietsroute door de Mandenmakerssteeg dient te worden omgelegd.	eis	eis

De Breestraat dient in één richting toegankelijk te worden gemaakt voor auto's waarbij langsparkeren wordt toegestaan.	eis	wens
Binnen 100 meter van het project dient door de gemeente een grootschalige parkeergarage te worden gerealiseerd.	eis	wens
<i>Binnen de planvisie dienen meerdere gemeentelijke- en rijksmonumenten te worden aangepast of doorbroken.</i>	<i>eis</i>	<i>eis</i>
De gemeente zal het stadsvernieuwingsplan aanpassen zodat de getoonde planvisie kan worden gerealiseerd.	eis	eis
Bewoners van appartementen hebben recht op een parkeervergunning.	eis	wens
Verwerving van Mandenmakerssteeg 11/13	eis	wens

Over het algemeen zijn de gestelde voorwaarde bij beide partijen gelijk. Echter stelt ASR dat ze een aantal dingen wenselijk vinden waarbij Provast/Redevco deze eist en als ontbindende voorwaarde opneemt. Over het algemeen beperkt ASR Vastgoed Ontwikkeling haar eisen tot het te ontwikkelen plangebied waarbij er wensen bestaan betreffende het omliggende plangebied. Provast/Redevco stelt zowel eisen aan het plangebied als aan het omliggende plangebied.

ASR Vastgoed Ontwikkeling geeft in haar bieding aan dat zij zelf de investering op zich zal nemen na interne goedkeuring op basis van een definitief ontwerp.

De Mandenmakerssteeg is onderdeel van een doorgaande binnenstadroute. Voor de doorgaande fietsers is er geen goede alternatieve route beschikbaar. Wij gaan uit van behoud van deze route waarbij wij verwachten dat er een zelfregulerende effect zal ontstaan. Daarnaast onderzoeken wij de mogelijkheden voor een fietsenstalling onder het V&D blok voor bestemmingsverkeer.

Met het openstellen van de Breestraat ontstaat een doorgaande route dwars door de binnenstad, hetgeen ongewenst is. In de Kadernota Bereikbaarheid wordt beschreven dat het doorgaande autoverkeer wordt afgewikkeld via een ringstructuur.

Een parkeergarage op de Boommarkt is een gepasseerd station en parkeren onder het water zal erg duur zijn. Daarnaast is de ontsluiting van een parkeergarage op deze locatie een zeer lastig probleem.

#### **Nieuwe risico's**

- geen overeenkomst tussen ASR Vastgoed Vermogensbeheer en V&D voor 31 december 2009;
- geen overeenkomst met betrekking tot grondruil met ASR Vastgoed Vermogensbeheer en Provast;
- ASR Vastgoed Ontwikkeling krijgt geen interne goedkeuring voor de investering die zij heeft voorgesteld;
- minnelijke verwerving Breestraat 68 vindt niet plaats;
- kosten archeologisch onderzoek.

### **Vergelijking met bod Bouwfonds MAB**

Beide biedingen zijn tevens aanzienlijk beter dan de bieding die vorige jaar door Bouwfonds MAB is uitgebracht. Eind 2008 is besloten om de samenwerking met Bouwfonds/MAB aangaande de Aalmarktontwikkeling te beëindigen. In juni 2008 heeft deze partij met een finaal bod alsnog de gemeente proberen te overtuigen om het project doorgang te laten vinden. Deze bieding bedroeg € 9,1 mln. De bieding van Bouwfonds/MAB ging echter uit van bouwrijpe grond.

De totaal benodigde investeringen voor het Aalmarktproject zullen teruglopen van circa 41,0 mln. (PRIL 2009) naar circa € 35,6 mln. Dit ontstaat doordat beide marktpartijen hebben aangegeven de volledige kosten en risico's van het slopen en bouwrijp op zich zullen nemen. Hierdoor wordt een besparing voor de gemeente gerealiseerd van circa € 5,4 mln. aan sloop en bouwrijpmaak kosten.

Dit betekent dat per saldo de bieding van Bouwfonds/MAB op 3,7 mln. zou zijn uitgekomen. Hierbij dient de opmerking te worden gemaakt dat de planvisie van deze partij een aanzienlijk kleiner programma bevatte.

### **Monumenten**

De planvisie geeft een ontwikkelingsrichting aan waarbij de kans bestaat dat verschillende panden worden verheeld op zowel de begane grond als op de verdiepingen. Door de verschillende verdiepingshoogten zal dit in de praktijk neerkomen op aanpassing van de betreffende bebouwing.

Bij de verdere uitwerking van de planvisie zal aan de architect/ontwikkelaar worden meegegeven om zoveel mogelijk van de aanwezige cultuurhistorische waarden in zowel de monumenten als in de historische structuur te behouden. Noodzakelijke verhelingen en herontwikkeling van monumenten worden echter wel mogelijk geacht. De verdere uitwerking zal in nauw overleg plaatsvinden met onder andere afgevaardigden van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (voorheen RACM) en Monumentenzorg gemeente Leiden.

### **Eindconclusie**

Ons inziens heeft ASR Vastgoed Ontwikkeling kwalitatief en financieel een betere bieding gedaan. De bieding van ASR is op bijna alle fronten een betere en solidere bieding dan die van Provast/Redevco. Echter heeft noch ASR Vastgoed Ontwikkeling, noch Provast/Redevco, een directe onvoorwaardelijke bieding kunnen doen.

Wij hebben kunnen constateren dat er een haalbaar en realistisch plan ontstaat. De planvisie voldoet aan de herijking en komt volledig tegemoet aan de ambities die de gemeente heeft voor de versterking van het kernwinkelgebied en het benutten van de historische kwaliteit waarden. Bovendien heeft ASR de mogelijkheden geboden om met de gemeente te onderzoeken in hoeverre de aangegeven optimalisatiemogelijkheden gerealiseerd kunnen worden. Bij 50% benutting van de geboden optimalisatiemogelijkheden en het separaat verkopen van panden Vrouwensteeg/Aalmarkt en de Stadsgehoorzaalwinkel valt het plan van ASR binnen de financiële kaders zoals in het PRIL 2009 is vastgesteld. De bieding van ASR verbetert het besloten PRIL resultaat (€ 2.259.911,-- negatief) met circa € 1,4 mln. De bieding van Provast/Redevco verslechtert het vastgestelde PRIL resultaat met circa € 3,2 mln en valt daarmee tevens buiten de financiële kaders van het PRIL 2009.

Wij hebben daarom gekozen voor ASR Vastgoed Ontwikkeling. Door deze keuze zullen er waarschijnlijk nog enkele kleine wijzigingen worden doorgevoerd in de nog af te sluiten overeenkomst met ASR Vastgoed Vermogensbeheer en Provast. Wij verwachten dat deze

wijzigingen ondergeschikt van aard zijn en zien geen belemmering voor het afsluiten van deze overeenkomst.

### **Proces**

Met ASR Vastgoed Ontwikkeling wordt in de tweede helft van 2009 een intentieovereenkomst gesloten. Daarin zal worden afgesproken dat ASR Vastgoed Ontwikkeling in het komend jaar in samenwerking met de gemeente een beeldkwaliteitplan opstelt. Daarnaast zal ASR Vastgoed Ontwikkeling de planvisie verder uitwerken tot een definitief ontwerp. Bij deze verdere uitwerking worden ook de voorgestelde optimalisaties meegenomen. Op basis van deze producten zal een uitvoeringsbesluit aan U worden voorgelegd. Hierin wordt naast het beeldkwaliteitplan ook het definitieve projectresultaat opgenomen. Tevens kunnen dan de ruimtelijke ordening procedures worden opgestart. Nadat de verkregen bouwvergunningen onherroepelijk zijn geworden kan de overdracht van het gemeentelijke vastgoed plaatsvinden. Volgens opgave van ASR Vastgoed Ontwikkeling zal de uitvoering in 2012 kunnen aanvangen.

### **Besluiten**

Op 7 juli 2009 hebben wij de onderstaande besluiten genomen:

- II. In te stemmen met het afsprakenkader grondruil met ASR Vastgoed Vermogensbeheer en Provast voor de koop van het Gat van Van Nelle en de verkoop van het Vögele pand, onder voorbehoud van kosten voor archeologie en goedkeuring raad in de publiekrechtelijke procedures, met daarin de onderstaande hoofdpunten;
- a. het realiseren van een geheel nieuwe expeditie ter plaatse van Breestraat 82;
  - b. het binnen V&D (over alle verdiepingen) ombouwen van de huidige winkelkantoorruimte tot expeditieruimte/ opslag/ kantoorruimte waarbij o.a. een nieuwe expeditielift zal worden gerealiseerd;
  - c. het volledig opheffen van de V&D expeditie aan de Aalmarkt en de Mandenmakerssteeg;
  - d. ASR Vastgoed Vermogensbeheer zal het Gat van Van Nelle transporteren aan de gemeente direct nadat de expeditie van V&D is verplaatst;
  - e. het verplaatsen van de trafo('s) gelegen in het huidige Waagblok aan de Mandenmakerssteeg;
  - f. de herontwikkeling van de panden Breestraat 76, 78, 80, alsmede de herontwikkeling en renovatie van een deel van het V&D pand;
  - g. het verbreden van de Mandenmakerssteeg door de rooilijn terug te leggen zodat de straatbreedte circa 6,5 meter wordt;
  - h. het realiseren van een 3 laags winkelblok waarbij de 2e verdieping circa de halve grootte heeft van de onderliggende verdiepingen. Indien mogelijk en gewenst mag de (bestaande) kelder commercieel gebruikt worden;
  - i. ASR Vastgoed Vermogensbeheer verkoopt het Gat van Van Nelle aan de gemeente voor een bedrag van € 2.596.000,- kosten koper, prijspeil 1-1-2009 (indexatie op basis van CPI) op basis van een residuele grondwaarde;
  - j. ASR Vastgoed Vermogensbeheer zal het Gat van Van Nelle leveren zonder opstallen. De koopprijs is inclusief de door ASR/ Provast te maken kosten voor het verplaatsen van de V&D expeditie;
  - k. ASR/ Provast koopt de locatie Breestraat 76,78, 80 van de gemeente voor een residuele grondwaarde van € 1.641.000,- kosten koper, prijspeil 1-1-2009 (indexatie



op basis van CPI). Levering en betaling direct nadat de bouwvergunning voor dit plandeel onherroepelijk is. ASR/ Provast koopt de panden in de huidige staat;

II.

- a. te constateren dat geen van de biedingen op het gemeentelijke vastgoed Aalmarktproject heeft geleid tot een onvoorwaardelijke bieding waarbij het gemeentelijke vastgoed direct overgedragen kan worden;
- b. de keuze voor ASR Vastgoed Ontwikkeling als aspirant koper van het gemeentelijke vastgoed Aalmarktproject op basis van haar voorwaardelijke bieding en planvisie vast te stellen en in te stemmen met;
  - i. de voorgestelde optimalisaties, waaronder;
    1. separaat verkopen panden Vrouwensteeg/Aalmarkt;
    2. separaat verkopen Stadsgehoorzaalwinkel;
    3. optimaliseren bieding;
    4. optimaliseren reservering huurgaranties.
  - ii. het opstellen van een intentieovereenkomst met ASR Vastgoed Ontwikkeling om de voorgestelde optimalisaties uit te werken ten behoeve van de verkoop van het gemeentelijke vastgoed Aalmarktproject;
  - iii. het uitgangspunt om zoveel mogelijk van de aanwezige cultuurhistorische waarden in zowel de monumenten als in de historische structuur te behouden. Noodzakelijke verhelingen en hergebruik van monumenten worden echter wel mogelijk geacht.
- c. de bijgevoegde memo 'Vertrouwelijke financiële onderbouwing keuze marktpartij Aalmarktproject, 24 juni 2009, behorende bij de brief aan de raad geheim te verklaren op grond van artikel 55 lid jo. lid 3 van de gemeentewet, en deze bij de griffier ter inzage te leggen;

III. bijgevoegde brief aan de Raad vast te stellen waar in de Raad wordt geïnformeerd over het afsprakenkader grondruil en de keuze van een marktpartij in het Aalmarktproject.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Leiden,  
de Secretaris, de Burgemeester

