

Dat voorziet in minder bebouwing dan oorspronkelijk was voorzien. Met de vaststelling van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, dat na intensief proces met de omgeving is opgesteld, wordt er een voorstel gedaan dat meer bescheiden is en goed past in de omgeving.

Het college heeft besloten de verdere uitwerking van het kaderbesluit Kaasmarkt voor een herinrichting van de Kaasmarkt aan te houden tot er besluitvorming heeft plaatsgevonden over de Parkeervisie en de Agenda Autoluwe binnenstad. Inmiddels heeft daarover besluitvorming plaatsgevonden. Nu kan de gemeenteraad de kaders voor bebouwing van ontwikkelcluster III en de herinrichting in het voorliggende raadsbesluit vaststellen.

Doel:

Het doel van het voorliggende raadsvoorstel is het vaststellen van de ruimtelijke kaders voor ontwikkelcluster III en de kaders voor herinrichting van een vergroende Kaasmarkt

Kader:

- Kadernota kwaliteit openbare ruimte 2025, RB 11.0117.
- Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte, BW 12.0417.
- Structuurvisie Verder met de binnenstad, vastgesteld door de raad op 11 oktober 2012, RB 12.0040.
- Vaststelling door het college van de projectopdracht Kaasmarkt 2016 (BW 16.0400).
- Bestemmingsplan Binnenstad, door de raad vastgesteld op 27 september 2017, RB 17.0057.
- Collegebesluit uitstel besluitvorming Kaderbesluit Kaasmarkt.
- Brief van wethouder Laudy aan de leden van de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Leiden met kenmerk Z/16/304475 over Voortgang Kaasmarkt, 14 december 2017.
- Brief van het college van Burgemeester en Wethouders aan de gemeenteraad inzake onderzoek ondergrondse parkeergarage Kaasmarkt met kenmerk Z/18/1332450/1769960, 13 december 2018.
- Omgevingsvisie Leiden 2040 1.0 versie, RB 19.0068.
- Collegebesluit herziening procesaanpak Kaasmarkt, BW 19.0163.
- Woonvisie 2020-2030 en Uitvoeringsagenda wonen 2020-2023, RB 19.0104
- Programmaplan Binnenstad 2020-2024, RB 19.0576.
- Mobiliteitsnota Leiden 2020-2030, RB 20.0030.
- Raadsbesluit Stedenbouwkundig Programma van Eisen Kaasmarkt na inspraak, RB 20.0033.
 - Parkeervisie Leiden Auto- en Fietsparkeren 2020-2030, RB 20.0038.
 - Agenda Autoluwe Binnenstad, RB 20.0148.

Overwegingen:

De kaders voor herinrichting worden grotendeels gestuurd door het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Kaasmarkt, het Handboek Openbare Ruimte, de Parkeervisie en de Agenda Autoluwe binnenstad. Dit laatste kader heeft u als raad recentelijk vastgesteld. Daarnaast heeft de ontwikkelaar van ontwikkelcluster I op 9 maart 2021 ingesproken bij "Burger aan het woord" en daarop een brief gestuurd aan de gemeenteraad over het op 18 juni 2020 vastgestelde bouwvolume.

Hieronder wordt ontwikkelcluster III en de daarbinnen nader beschouwde scenario's toegelicht. Daarna volgt welke kaders van belang zijn voor de herinrichting van de Kaasmarkt en komt de

actuele stand van ontwikkelcluster I aan bod. Daarna volgt een beschouwing van en conclusie over de scenario's. De overwegingen sluiten af met de belangrijkste risico's.

Scenario's

Het raadsbesluit van 18 juni 2020 vraagt om zes scenario's uit te werken. Het gaat om:

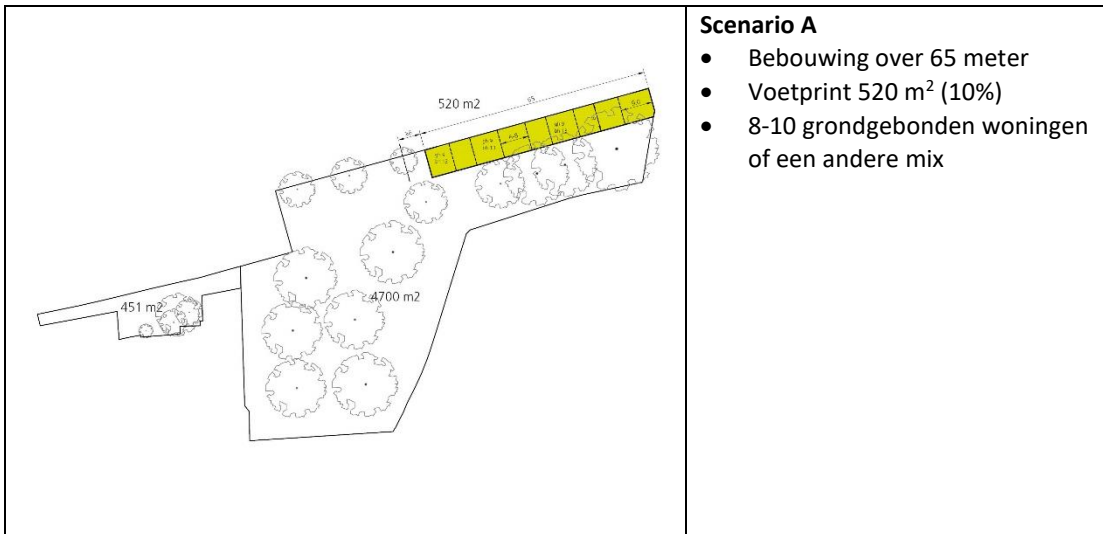
1. het voorstel uit het raadsvoorstel van 18 juni 2020;
2. bebouwing over een kortere lengte aan de Kaasmarktzijde waardoor de historische Middelweg het einde van de bebouwing markeert;
3. geen ontwikkelcluster III;
4. een mix met middeldure koopappartementen en grondgebonden woningen;
5. een mix van sociale huur appartementen en grondgebonden woningen;
6. een alternatief voorstel aangekondigd door de wijkverenigingen, mits dit in Q3 2020 wordt aangeleverd bij de gemeente.

De scenario's 1 tot en met 6 zijn te vatten onder drie hoofdscenario A, B en C. Dat laat zich als volgt vertalen.

#	Scenario's
<i>Hoofdscenario A – Groene Kaasmarkt met bebouwing</i>	
1	Groene Kaasmarkt met bebouwing
4	Mix middeldure koopappartementen en grondgebonden woningen
5	Mix 30% sociale huur appartementen en grondgebonden woningen
<i>Hoofdscenario B – Groene Kaasmarkt met minder bebouwing</i>	
2	Groene Kaasmarkt met minder bebouwing
<i>Hoofdscenario C – Groene Kaasmarkt zonder bebouwing</i>	
3	Geen ontwikkelcluster III
6	Alternatief plan van wijkverenigingen / bewoners

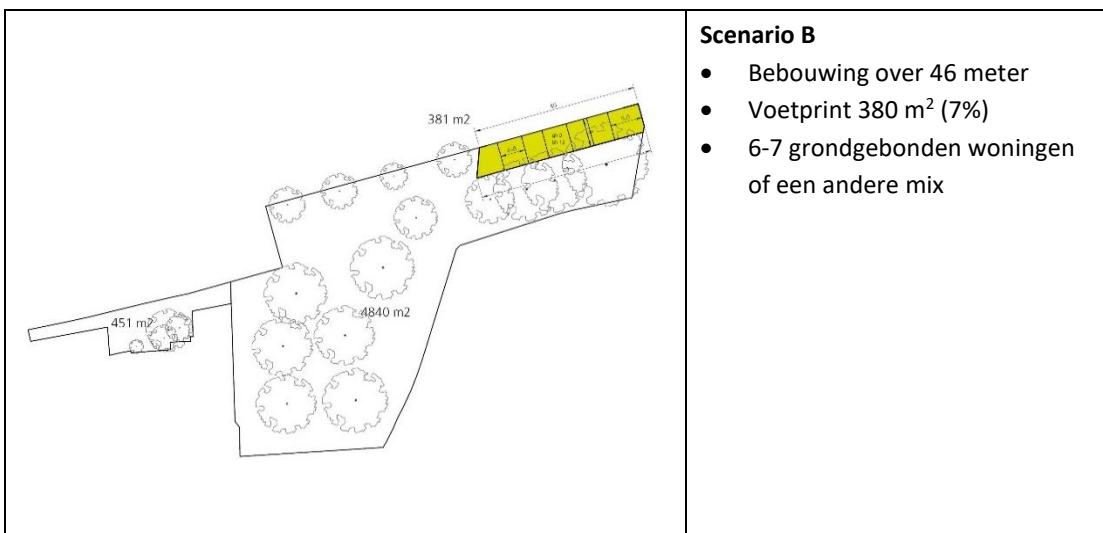
Naast het plan van de bewoners heeft Centrum management Leiden in januari 2021 een plan ingediend. Dit plan valt te scharen onder scenario A, omdat het plan zich uitspreekt voor bebouwing op ontwikkelcluster III. Het plan benoemt een terugvaloptie: een Kaasmarkt zonder bebouwing (in dat geval valt het plan onder hoofdscenario C). In dat geval benoemt het plan ontwikkelcluster III als locatie voor extra parkeerplaatsen op de Kaasmarkt.

De hoofdscenario's laten zich als volgt verbeelden.



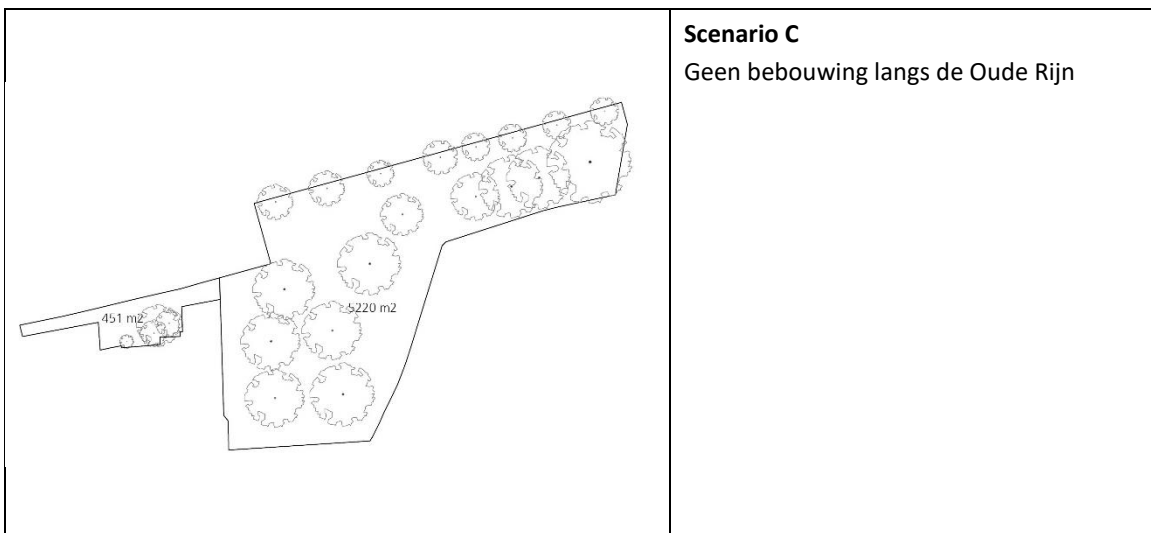
Scenario A

- Bebouwing over 65 meter
- Voetprint 520 m² (10%)
- 8-10 grondgebonden woningen of een andere mix



Scenario B

- Bebouwing over 46 meter
- Voetprint 380 m² (7%)
- 6-7 grondgebonden woningen of een andere mix



Scenario C

Geen bebouwing langs de Oude Rijn

De scenario's moeten aansluiten op het Stedenbouwkundig programma van Eisen Kaasmarkt 2020. Dat beschrijft een groen binnenstadplein aan het water. De scenario's zijn dan ook beoordeeld op stedenbouw, groen en erfgoed. Daarnaast is in beeld gebracht wat voor de verschillende scenario's de kosten en opbrengsten zijn.

Kaders voor herinrichting Kaasmarkt

- Ruimtelijke kaders en opgaven openbare ruimte

De Agenda Autoluwe Binnenstad vormt een belangrijk kader voor de herinrichting van de openbare ruimte. De Agenda Autoluwe Binnenstad benoemt "*De vergroende Kaasmarkt. Met de agenda autoluwe binnenstad besluiten we om de Kaasmarkt autoluw te maken en te vergroenen. Later wordt binnen het project Kaasmarkt inzichtelijk in welke mate. Hierover vindt apart besluitvorming plaats.*" Met dit kader heeft de raad definitief besloten de Kaasmarkt een autoluw karakter te geven.

Een tweede belangrijk kader betreft de Kadernota- en handboek kwaliteit openbare ruimte. Hoofduitgangspunten zijn:

1. Kracht versterken. Creëren van een hoogwaardig ingerichte openbare ruimte, waar mensen graag verblijven. Passend bij de bebouwde omgeving, beleefbaar houden van water en het in stand houden en versterken van de groen/ blauwe structuur.
2. Rust en samenhang. Een goede openbare ruimte moet zich voegen naar de stedenbouwkundige ondergrond van het gebied. Waar de ruimte beperkt is moet bewust en onderbouwd voor bepaalde functies worden gekozen.
3. Duurzaamheid. De inrichting is tijdloos, flexibel, robuust, klimaatbestendig, inclusief, veilig en gezond.
4. Standaardisatie. Beperking aantal beschikbare inrichtingsprofielen, materialen en objecten.

Het door de gemeenteraad vastgestelde Stedenbouwkundig programma van Eisen vormt een derde belangrijk uitgangspunt voor de herinrichting van een groene Kaasmarkt. Meer concreet betekent dat:

- Groen binnenstadplein aan het water.
- Historische lijnen weer zichtbaar.
- Intiemere pleinruimten passend bij de schaal van de Leidse binnenstad.
- Hoge kwaliteit openbare ruimte inrichting.
- Ruimtes moeten weer 'leesbaar' en vanzelfsprekend worden.
- De historische straten Middelweg en Koppenhinksteeg omsluiten een groene, besloten pleinruimte.
- Aan de Oude Rijn openheid, maar knusser en intiemer dan nu.
- Flexibel: eenvoudige transformatie naar een autoluwe binnenstadsruimte.
- Bestaande volwassen bomen de basis voor de groene uitstraling. Bestaande bomen in redelijk tot goede staat behouden, met uitzondering van bomen binnen een bouwvlak. Verplanting eventueel binnen het plangebied.
- Verkeerscirculatie wordt niet aangepast. Bestaande inritten van garages, bergingen blijven toegankelijk.

Meer specifiek zijn uitgangspunten voor herinrichting ook zaken als:

- Vaste inrichtingselementen zoals afvalcontainers, (nieuwe) openbare verlichting.

- Bestaande gebruiksovereenkomsten en/of vergunningen, bijvoorbeeld een terras, een uitrit of een bepaald terugkerend evenement.
- Ligging kabels- en leidingen.
- Het zo mogelijk meenemen van aanvullende wensen en ideeën van bewoners, ondernemers, belangengroepen.

- Kaders voor Parkeren

De Mobiliteitsnota Leiden 2020-2030 vormt het overkoepelende kader. De “Juiste parkeerder op de juiste plaats” wordt daar voor het eerst benoemd en krijgt verdere uitwerking in de Parkeervisie Auto- en Fietsparkeren Leiden 2020-2030. Deze betreft een uitwerking van auto en fietsparkeren. Belangrijke kaders voor de Kaasmarkt zijn:

- Bezoekers van de stad parkeren in de parkeergarages.
- Bewoners parkeren op straat.
- Indien capaciteit beschikbaar is in garage dan worden er meer abonnementen verkocht aan werknemers en bewoners, zolang dit de exploitatie van de garage niet belemmert. Dit uitgangspunt heeft de raad nader kracht bijgezet met het aannemen van het amendement “Een betaalbare garage” bij het kaderbesluit “Renovatie en ophoging van de Haarlemmerstraat parkeergarage” (RV 20.0031): *De verhouding bezoekersplekken - bewonersplekken zal in balans worden gehouden zodat zowel het gebruik en de exploitatie van de garage optimaal zijn.*
- In binnenstad vooral vergunningparkeren op nader aan te wijzen locaties m.u.v. enkele kortparkeerplaatsen met een maximale parkeerduur van 1 uur.
- Werken richting Parkeren op afstand (Hubs) en in private garages.
- Beperken aantal parkeervergunningen.

Daarnaast beschrijft de Agenda Autoluwe Binnenstad dat geclusterde fietsvoorzieningen onderzocht worden voor de Oostkant van de Haarlemmerstraat en rondom de Kaasmarkt.

Hoewel een autoluwer plein wenselijk is, is momenteel nog niet duidelijk hoeveel minder verkeer en parkeren haalbaar en wenselijk is. Nu zijn er op de Kaasmarkt circa 160 parkeerplaatsen, waarvan 9 gehandicaptenparkeerplaatsen, 1 deelautoplaats, 4 oplaadplaatsen. De behoefte (noodzaak) voor deze doelgroepen kent een toenemende trend. Daarnaast moet rekening gehouden worden met laad- en losmogelijkheden.

De diverse projecten in de binnenstad die zijn genoemd in de Agenda Autoluwe Binnenstad en de diverse ontwikkelprojecten in de binnenstad worden afgestemd binnen de regietafel parkeren. Hiermee wordt gemonitord of alle projecten haalbaar zijn en of gefaseerd moeten worden om tegemoet te blijven komen aan de kaders rond bijvoorbeeld de parkeerdruk in de binnenstad.

Uit parkeeronderzoek van 2017 bleek dat er ‘s nachts nog 102 vergunninghouders stonden op de Kaasmarkt: 75 op vergunninghoudersplaatsen en 27 op bezoekersplaatsen. Uit het parkeerdrukonderzoek uit 2019 en 2020 blijkt in de nacht een bezetting van 100%. Er is zodoende momenteel een hoge parkeerdruk voor vergunninghouders aanwezig. De maatregelen uit de Agenda Autoluwe binnenstad, zoals het beperken van het aantal nieuwe vergunningen, moeten er voor zorgen dat de parkeerdruk in de komende jaren stap voor stap afneemt en er ruimte ontstaat voor het vergroenen.

Binnenkort worden in het kader van uitvoering van de maatregelen uit de parkeervisie het grootste deel van de bezoekersparkeerplaatsen in de binnenstad op straat en dus ook op de Kaasmarkt vergunninghoudersplaatsen. Bezoekers moeten dan parkeren in de garages. Momenteel wordt de uitbreiding en renovatie van de parkeergarage Haarlemmerstraat voorbereid. Er komen circa 88 parkeerplaatsen extra beschikbaar in deze gemeentelijke parkeergarage. Net als bij de andere parkeergarages in het centrum zijn deze parkeerplaatsen met name bedoeld voor bezoekers van de stad. De bestaande kort parkeerplaatsen die gebruikt worden door bezoekers van de stad kunnen hiermee komen te vervallen. Er blijft echter ook een vraag bestaan naar parkeerplaatsen voor vergunninghouders (bewoners en werknemers) in de garage. Deze krijgen eventueel tegen betaling pas een parkeerabonnement in de parkeergarage indien er blijvend capaciteit op alle dagen beschikbaar is.

Kortom, ten aanzien van het parkeren wordt bij de herinrichting rekening gehouden met parkeerplaatsen ten behoeve van gehandicaptenparkeren (maximaal 9), laden- en lossen, deelauto's (maximaal 8), elektrisch opladen (maximaal 8) en vergunningparkeren zolang er nog geen ruimte is om het op te heffen. Het is niet nodig om rekening te houden met kort parkeren, omdat er geen speciale functies in de nabijheid van de Kaasmarkt zijn die daar om vragen en de ophoging van de Haarlemmerstraatgarage om de hoek voorziet in de toevoeging van extra bezoekersplekken. Het streven is om zodra de ruimte dat toelaat (rekening houdend met 90% parkeerdruk) al het vergunningparkeren in de eindsituatie te laten vervallen.

In het ontwerp moet daarom mogelijk rekening worden gehouden met een fasering, zonder dat het ontwerp weer helemaal anders wordt als op termijn ook vergunninghoudersplekken verdwijnen. Concreet betekent dit het volgende voor de kaders:

- In de definitieve situatie is hooguit nog ruimte voor deelauto's, gehandicapten, elektrisch laden, laden en lossen en fietsen.
- Zo nodig in fasen toewerken naar een definitieve situatie:
 - in de eerste fase vervangen vergunninghoudersplaatsen bezoekersparkeerplekken waarbij nog geen sprake is van een herinrichting;
 - in de daar op volgende fasen vervallen stapsgewijs de vergunninghouderplekken, zodra de parkeervraag dat toelaat (parkeerdruk is minder dan 90% in het deelgebied).

Het streefjaar om het aantal gewenste parkeerplaatsen op de Kaasmarkt te realiseren en al het overige vergunningparkeren geheel te laten vervallen is vanaf 2025. Het exacte jaar is op dit moment lastig in te schatten. De reden is dat de effecten van het nieuwe parkeervergunningstelsel theoretisch zijn berekend, maar in de praktijk zal moeten blijken of het tempo waarop de ruimte gaat ontstaan ook werkelijk gerealiseerd gaat worden. Dat betekent dat per jaar duidelijker wordt hoe de parkeerdruk op straat zich ontwikkelt en in welke jaren welke maatregelen op de Kaasmarkt genomen kunnen worden. Daarnaast geldt dat de ophoging van de parkeergarage Haarlemmerstraat in 2022-2023 plaats vindt en dat de bezetting van de garage in de toekomst gemonitord blijft worden. Daarom is het nu nog niet mogelijk om in te gaan op de wens van (sommige) bewoners om een bewonersabonnement voor de parkeergarage Haarlemmerstraat te verstrekken. Dat is in deze fase van de besluitvorming te vroeg, mede gezien het uitgangspunt dat de raad in 2020 heeft vastgesteld over de balans tussen gebruik en exploitatie van de garage in het amendement "Een betaalbare garage".

Ontwikkelcluster I

Het op 18 juni 2020 aangenomen amendement om de goot- en bouwhoogtes van ontwikkelcluster I omlaag bij te stellen, hebben ertoe geleid dat de ontwikkelaar aangeeft met de lagere bouwhoogtes geen rendabel plan te kunnen realiseren. Dat heeft hij bij brief van eind maart 2021 bij de gemeenteraad aangegeven. In zijn brief stelt de ontwikkelaar verder dat met een additionele laag – die bij het voorstel van 18 juni 2020 (RB 20.0033) was opgenomen – wel een licht negatief en mogelijk kostenneutraal plan is te realiseren.

Indien de gemeenteraad ervoor kiest om bij amendement een additionele laag toe te staan en de ontwikkelaar besluit daarvan gebruik te maken, betekent dat alsnog het risico bestaat dat er geen opbrengsten uit de verkoop van grond ten goede komen aan de Kaasmarkt. In ruil daarvoor krijgt de Kaasmarkt aan deze kant het kwaliteitsniveau zoals dat is voorzien in het SPvE Kaasmarkt. Indien de gemeenteraad hiertoe niet besluit, geeft de ontwikkelaar aan geen mogelijkheid te zien voor een financieel haalbaar plan. In dat geval blijft zeer waarschijnlijk de huidige situatie met garageboxen – ‘als een rotte kies’ – bestaan.

Beschouwing per hoofdscenario

Onderstaand is per hoofdscenario een beschouwing op de financiën opgenomen.

Hoofdscenario A: groene Kaasmarkt met bebouwing

De kosten voor de varianten binnen hoofdscenario A zijn alle hetzelfde, omdat het dezelfde kostenposten voor dezelfde oppervlaktes betreft. Variant 1 betreft 10 grondgebonden woningen en levert de meeste opbrengsten. Tevens sluit deze kwalitatief het meeste aan bij het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Kaasmarkt. Daarnaast is een variant berekend met een mix van 5 grondgebonden woningen en 12 middeldure koopappartementen. Deze levert in totaal 17 wooneenheden. Per saldo zijn de opbrengsten daarvan lager dan van variant 1. Kwalitatief sluit deze oplossing minder aan bij het Stedenbouwkundig Programma van Eisen vanwege de slechts deels pandsgewijze ontwikkeling. Binnen dit hoofdscenario is ook 30% sociale woningbouw onderzocht. Dat betreft 7 grondgebonden woningen en 3 sociale huurappartementen. Ook hier geldt dat de opbrengsten daarvan per saldo lager zijn dan van variant 1 en dat deze oplossing minder aansluit bij het Stedenbouwkundig Programma van Eisen vanwege de dan slechts deels pandsgewijze ontwikkeling. Vanwege de voordelen van variant 1 vallen de andere twee varianten binnen hoofdscenario A af.

Hoofdscenario B: groene Kaasmarkt met minder bebouwing

Hoofdscenario B betreft 7 grondgebonden woningen. Deze leveren minder op dan hoofdscenario A. Binnen dit hoofdscenario is ook een variant onderzocht met 30% sociaal. Deze levert financieel aanzienlijk minder op. Kwalitatief sluit deze variant net minder aan op het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Tegelijk levert het geen substantiële meerwaarde op voor het realiseren van een Kaasmarkt die als groener of autoluwer bestempeld kan worden. Dit hoofdscenario valt als geheel af voor nadere beschouwing.

Hoofdscenario C: groene Kaasmarkt zonder bebouwing

Hoofdscenario C kent geen bebouwing op ontwikkelcluster III. Binnen dit hoofdscenario zijn twee varianten te onderscheiden die min of meer dezelfde betekenis hebben. Nummer 6 – het plan van de bewoners – onderscheidt zich door een volledig parkachtige inrichting. De inrichting komt niet overeen met het perspectief van het groene binnenstadsplein zoals geschetst in het SPvE. Daarom is voor de berekening van hoofdscenario C rekening gehouden met variant 1, een vergelijkbare inrichting van de openbare ruimte als bij de hoofdscenario's A en B: een groen

binnenstadplein zoals beschreven in het vastgestelde SPvE Kaasmarkt. Het verkrijgen van intimiteit is een uitdagende opgave waarvoor een nadere ontwerpverkenning nodig is. Daarnaast geldt dat in het geval van geen bebouwing er potentieel meer ruimte is om het parkeervraagstuk op te lossen. De kosten voor hoofdsценario C liggen aanzienlijk lager dan voor A en B. Dat heeft te maken met het ontbreken van kostenposten voor bouw- en woonrijp maken, het versterken van de kadermuur en archeologie.

Conclusie hoofdsценario's

De conclusie is dat hoofdsценario's A en C worden voorgesteld aan de raad. Scenarió A omdat die het beste aansluit bij het SPvE Kaasmarkt en leidt tot een groen plein. Scenarió C omdat daar eveneens sprake is van een groen plein, maar dan zonder bebouwing. Scenarió B valt af omdat het net minder aansluit bij het SPvE Kaasmarkt, niet significant meer groen oplevert en minder woningen behelst.

Risico's

Zoals te doen gebruikelijk vindt ook bij dit dossier (pro)actief en consequent risicomanagement plaats. Op dit moment worden in ieder geval de volgende potentiële risico's geïdentificeerd:

- Bij nadere uitwerking van het kaderbesluit naar uitvoeringsbesluit kunnen zowel aan de kosten- als opbrengstenkant veranderingen optreden als gevolg van nader onderzoek naar versterking kadermuur, de maatregelen op bomen, ligging van kabels en leidingen, archeologie, opbrengsten woningbouw en ontwerp inrichting openbare ruimte.
- Mogelijk is realisatie van ontwikkelcluster I niet mogelijk omdat er vanuit financieel oogpunt geen rendabel plan kan worden gerealiseerd. Als er wel een plan tot uitvoering komt, zal de gemeente de grond voor deze ontwikkeling mogelijk om niet overdragen. De reden is dat er naar de huidige verwachting van de ontwikkelaar geen residu is. Als het tot een grondoverdracht komt, wordt een clausule opgenomen waarin een eventueel positief resultaat terugvloeit naar de gemeente.
- Het autoluw maken van de Kaasmarkt volgt mogelijk op langere termijn als blijkt dat de vraag naar parkeerplaatsen in de omgeving hoog blijven.
- De kosten van voorbereiding van een grondexploitatie mogen 5 jaar op de balans blijven staan. Daarna moet er een grondexploitatie geopend zijn of de kosten moeten in de exploitatie afgeboekt worden.

Bij de verdere uitwerking van het kaderbesluit Kaasmarkt worden deze risico's nauwlettend gemonitord en gemanaged.

Financiën:

Kosten

- Investeringskosten

Voor een schatting van de kosten voor herinrichting is gerekend met een prijs per vierkante meter. Voor de verschillende scenario's is dezelfde prijs per vierkante meter aangehouden, die is gebaseerd op uitvoering conform het handboek openbare ruimte. Daarnaast is voor de scenario's met bebouwing rekening gehouden met bouw- en woonrijp maken, versterking kadermuur en archeologie.

Hoewel alleen de hoofdsценario's A en C worden voorgesteld aan de raad, is het van belang dat de raad inzicht heeft in de kosten en dekking van alle onderliggende scenario's. De reden

daarvoor ligt in het amendement van 18 juni 2020 waarin de raad heeft gevraagd om meer financieel inzicht in zes scenario's. Daarom komen ook deze scenario's onderstaand terug.

#	Scenario's	Kosten
<i>Hoofdscenario A – Groene Kaasmarkt met bebouwing</i>		
1	Groene Kaasmarkt met bebouwing	3,2
4	Mix middeldure koopappartementen en grondgebonden woningen	3,2
5	Mix 30% sociale huur appartementen en grondgebonden woningen	3,2
<i>Hoofdscenario B – Groene Kaasmarkt met minder bebouwing</i>		
2	Groene Kaasmarkt met minder bebouwing	3,2
<i>Hoofdscenario C – Groene Kaasmarkt zonder bebouwing</i>		
3	Geen ontwikkelcluster III	2,0
6	Alternatief plan van wijkverenigingen / bewoners	2,0

Overzicht kosten voor investeringen in de Kaasmarkt in miljoenen euro's

Dekking

De dekking van de scenario's met bebouwing bestaat uit twee dekkingsbronnen, te weten de opbrengsten van de grondverkoop voor de bebouwing op ontwikkelcluster III en de Agenda Autoluwe Binnenstad.

In de Agenda Autoluwe Binnenstad is een bijdrage van € 1,5 miljoen gereserveerd voor de herinrichting van een groen binnenstadplein aan de Kaasmarkt. De bijdrage aan de Kaasmarkt kan maximaal met € 0,5 miljoen worden verhoogd, uit de gereserveerde middelen voor risico's en kansen binnen de Agenda Autoluwe Binnenstad van € 1,2 miljoen. Omdat deze investeringen niet dezelfde afschrijvingstermijnen hebben moet om gelijkblijvende kapitaallasten in het meerjarenbegroting te behouden bij een ophoging van de investering Kaasmarkt van € 500.000 met een afschrijvingstermijn van 25 jaar de investering met een afschrijvingstermijn van 40 jaar binnen de agenda Autoluwe binnenstad afgeraad worden met € 720.000.

Project	Investering	Afschrijving	Rente	Totaal kapitaallasten	Afschrijvings-termijn in jaren
Kansen Autoluwe Binnenstad	720.000	18.000	7.200	25.200	40
Kaasmarkt	500.000	20.000	5.000	25.000	25

Om dekking te verkrijgen uit de bebouwing van ontwikkelcluster III moet een grondexploitatie worden opgezet.

#	Scenario's	Kosten	Dekking			
			Grex	Autoluw		Kaderbrief
				Oormerk Kaasmarkt	Aanvullend Autoluw	
<i>Hoofdscenario A – Groene Kaasmarkt met bebouwing</i>						
1	Groene Kaasmarkt met grondgebonden woningen	3,2	1,9	1,3	0,0	0,0
4	Mix middeldure koopappartementen en grondgebonden woningen	3,2	1,7	1,5	0,0	0,0
5	Mix 30% sociale huur appartementen en grondgebonden woningen	3,2	1,4	1,5	0,0	0,3
<i>Hoofdscenario B – Groene Kaasmarkt met minder bebouwing</i>						
2	Groene Kaasmarkt met minder bebouwing	3,2	1,3	1,5	0,0	0,4
<i>Hoofdscenario C – Groene Kaasmarkt zonder bebouwing</i>						
3	Geen ontwikkelcluster III	2,0	0	1,5	0,5	0,0
6	Alternatief plan van wijkverenigingen / bewoners	2,0	0	1,5	0,5	0,0

Overzicht kosten en dekking voor investeringen in de Kaasmarkt in miljoenen euro's

Het verschil tussen hoofdscenario A en C is dat voor scenario C per saldo 0,7 miljoen meer aan dekking nodig is. Deze dekking komt in mindering op de beschikbaarheid voor de Agenda Autoluwe Binnenstad.

- Beheerkosten

In elk van de scenario's nemen de jaarlijkse beheerkosten olopend toe met € 6.000 tot € 8.000,-. Als het definitief ontwerp klaar is zal een exacte berekening van de beheerlasten gemaakt worden. Deze structurele lasten kunnen gedekt worden uit de stelpost areaaluitbreiding, welke bij de Kaderbrief 2020-2024 met € 100.000,- cumulatief per jaar is verhoogd.

Vorbereidingskrediet tot aan kaderbesluit

Door het college van Burgemeester en wethouders is voor de plankosten € 365.000 ten laste van het krediet Plankosten definitiefase met als dekking de reserve Bedrijfsvoering plankosten beschikbaar gesteld. Tot aan besluitvorming in juli 2021 is hier naar verwachting nog een aanvulling van € 20.000 nodig, omdat de doorlooptijd van de voorbereiding langer is geworden vanwege het volgen van de besluitvorming voor Agenda Autoluwe Binnenstad. Daarnaast is er extra gecommuniceerd met de gemeenteraad tijdens een informele raadssessie en met de omgeving tijdens twee informatiebijeenkomsten. Deze voorbereidingskosten van € 385.000 totaal zijn opgenomen in de financiële verkenningen met bebouwing. Met dit voorstel wordt bij de keuze voor scenario A voorgesteld om deze totale kosten terug te storten in de reserve Bedrijfsvoering plankosten. Omdat dit met incidentele middelen moet gebeuren wordt bij de keus voor het scenario met bebouwing voorgesteld dit vanuit de reserve Grondexploitatie te doen. Mocht uw raad kiezen voor een scenario zonder bebouwing en derhalve ook geen middelen beschikbaar stellen voor bebouwing, zal het college de plankosten á € 200.000 die voor de

voorbereiding bebouwing gemaakt zijn niet voorleggen aan uw raad om terug te storten in de reserve Bedrijfsvoering plankosten. Voor het deel plankosten die gemaakt zijn ter voorbereiding van een groen binnenstadplein à € 185.000 wordt voorgesteld deze terug te storten in de reserve Bedrijfsvoering plankosten. Deze kosten maken onderdeel uit van de kostenraming en kunnen in mindering gebracht worden op de investering die gereserveerd is in de Agenda autoluwe binnenstad voor de Kaasmarkt. Om de storting in de reserve Bedrijfsvoering plankosten mogelijk te maken wordt voorgesteld een uitwisseling te doen met de reserve Afschrijving investeringen waarbij de vrijval van kapitaallasten die ontstaat door verlaging van de investering Kaasmarkt met € 185.000 tegenover de terugstorting van afschrijvingslasten in de reserve AI staan. Omdat de uitwisseling plaats vindt met een investering die vanaf 2022 loopt ontstaat er in 2022 een tekort van € 7.400 en hiervoor wordt voorgesteld deze mee te nemen in de actualisatie van het meerjareninvesteringsplan.

Vorbereidingskrediet tot aan uitvoeringsbesluit

Voor de voorbereiding tot aan het uitvoeringsbesluit wordt voorgesteld een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Ook hier hangt het van de keuze voor een scenario af hoe dit beschikbaar gesteld dient te worden.

Bij een scenario met bebouwing wordt voorgesteld een krediet van € 222.000 beschikbaar te stellen en de kosten op de balanspost Onderzoek en ontwikkeling te boeken en als er een Grondexploitatie bij het uitvoeringsbesluit geopend wordt, worden deze kosten hierin meegenomen. Deze kosten worden jaarlijks met de rente verhoogd. Deze kosten ter voorbereiding van een grondexploitatie kunnen alleen op de balans geboekt worden vanuit de BBV wanneer er een positieve grondexploitatie verwacht wordt zoals bij scenario A1 en A4. Bij scenario zonder bebouwing wordt voorgesteld het voorbereidingskrediet € 180.000 in mindering te brengen op de investering voor de Kaasmarkt die gereserveerd is in de Agenda Autoluwe Binnenstad.

Inspraak/participatie:

In het najaar van 2020 hebben bewoners op eigen initiatief een plan voor de Kaasmarkt opgesteld en aangeboden bij de gemeente. Daartoe hadden zij de ruimte gekregen van de gemeenteraad onder scenario 6. Dit plan is als bijlage bij dit besluit aangeboden.

Begin 2021 heeft Centrummanagement Leiden op eigen initiatief een plan voor de Kaasmarkt opgesteld en aangeboden bij de gemeente. Dit plan is als bijlage bij dit besluit aangeboden.

In aanloop naar het kaderbesluit Kaasmarkt heeft de raadcommissie Stedelijke ontwikkeling een informele commissiebijeenkomst gehad waarbij de projectleider van de Kaasmarkt een toelichting heeft gegeven op het bomenonderzoek en op de zes scenario's. Voor belanghebbenden en belangstellenden was deze bijeenkomst live te volgen. Via een bewonersbrief is deze informele bijeenkomst ook aangekondigd.

In maart 2021 zijn twee digitale informatiebijeenkomsten gehouden, waarbij belanghebbenden zijn uitgenodigd. Het betrof twee avonden. De eerste avond had 89 mensen die de avond digitaal bezochten en de tweede avond 84. De onderwerpen op de eerste avond waren een informerende presentatie over het bomenonderzoek en de scenario's. Daarnaast is een beeld gegeven van het voorgenomen besluit over de Kaasmarkt. Op de tweede avond is een terugblik gegeven op de eerste avond. Daarnaast heeft een vertegenwoordiging van de bewoners en van het CML ieder de eigen opgestelde plannen voor Kaasmarkt gepresenteerd. Daarna heeft de gemeente een presentatie gegeven van de bestaande kaders, die ook onderdeel uitmaakt van het voorliggende kaderbesluit. Vanuit de gemeente is expliciet rekening gehouden met de wensen vanuit de

omgeving, omdat nu ook een hoofdscenario zonder bebouwing aan de raad wordt voorgesteld. Dat in tegenstelling tot alleen een hoofdscenario met bebouwing. Overigens onderschrijft het plan van de ondernemers een hoofdscenario met bebouwing.

Tijdens beide informatiebijeenkomsten konden deelnemers vragen stellen die voor een deel direct konden worden beantwoord. De overige vragen zijn schriftelijk beantwoord. Ook konden deelnemers tijdens beide bijeenkomsten met de toepassing mentimeter online vragen beantwoorden en hun mening geven. De uitkomsten zijn als raadplegend opgenomen in de bijlagen bij dit raadsvoorstel. De belangrijkste conclusie is dat zowel een scenario met en als zonder bebouwing aan de raad wordt voorgelegd om over te besluiten. Voor beide voorstellen gingen ook stemmen op tijdens de informatiebijeenkomsten. Al ging de tendens aldaar uit naar een scenario zonder bebouwing. En een groot deel van de aanwezigen op de informatieavond gaven aan heel graag een parkachtige inrichting te wensen. Vanuit de gemeente is aangegeven dat in het vastgestelde SPvE Kaasmarkt uitgegaan wordt van een groen binnenstadsplein aan het water.

De uitkomsten van de aanwezigen via de mentimeter geeft een brede spreiding aan van de belangen en wensen. Er waren diverse aanwezigen voor een zo groen mogelijk plein, maar parkeren moest ook voldoende aandacht krijgen. Dat gold ook voor de scenario's met al dan niet bebouwing.

Evaluatie:

n.v.t.

Bijgevoegde informatie:

Bijlage 1. Plan bewoners

Bijlage 2. Plan Centrum management

Bijlage 3. Brief ontwikkellocatie I – Koppenhinksteeg 10

Bijlage 4.1. Verslagen informatiebijeenkomsten d.d. 9 maart 2021 & beantwoording vragen informatieavonden

Bijlage 4.2. Verslagen informatiebijeenkomsten d.d. 18 maart 2021 & beantwoording vragen informatieavonden

Bijlage 4.3. Beantwoording vragen informatieavonden 9 en 18 maart 2021

Bijlage 5. Vertrouwelijk

Bijlage 6. Plan Kaasmarkt definitief

Bijlage 7. Kaasmarktpark plan

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel 21.0040 van 26 april 2021), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

BESLUIT

1. tot een herinrichting van de Kaasmarkt als groen binnenstadsplein aan het water met bebouwing op basis van de volgende kaders en randvoorwaarden:
 - a. met behoud van de bomen op het pleindeel;
 - b. het bestaande aantal bezoekers- en vergunninghoudersparkeren op te heffen op de Kaasmarkt en in het ontwerp ten hoogste parkeerruimte opnemen voor:
 - i. gehandicapten (maximaal 9 plekken);
 - ii. deelauto's (maximaal 8 plekken);
 - iii. elektrisch opladen (maximaal 8 plekken);
 - iv. en dit vanaf 2025 (eventueel in fasen) uit te voeren als er voldoende ruimte is ontstaan als gevolg van het parkeerbeleid voor vergunninghouders (maximaal 90% parkeerdruk) om in de omgeving te parkeren en de parkeergarage Haarlemmerstraat is opgehoogd zodat zowel bezoekers al bewoners in de omgeving van de Kaasmarkt kunnen parkeren;
 - v. fietsen;
 - vi. laden en lossen;
 - c. uitgangspunten vanuit het SPvE Kaasmarkt en het Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte;
2. de entree naar de groene Kaasmarkt te bebouwen door in de voormalige Koppenhinksteeg de straatwand terug te brengen tot op het plein, genaamd "ontwikkelcluster III" van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen:
 - a. over een lengte van 65 meter, conform het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, waarbij:
 - i. de bebouwing wordt gezien als de voortzetting van de straatwand met de voor dit deel van de stad kenmerkende pandsgewijze ontwikkeling en diversiteit;
 - ii. de hoogte van de bebouwing is afgestemd op de historische hoogte, in dit geval een goothoogte van maximaal 9 meter;
 - iii. de kavels zijn 8 meter diep en 6 tot 8 meter breed, vrij te bebouwen tot aan de waterlijn en aan de straatzijde wordt in de rooilijn gebouwd;
 - iv. kappen zijn verplicht, waarbij eventuele buitenruimtes hier in de kapvorm worden verwerkt;
 - v. de historische Middelweg doorsnijdt dit blok niet;
 - vi. de gevels van de kopbebouwing aan zowel Hooigracht als de Kaasmarkt zijn alzijdig georiënteerd;
 - b. kappen van vijf in matige staat verkerende lindes;
 - c. mits het behoud van de platanen in het straatdeel mogelijk blijkt uit het in de volgende projectfase op te stellen ontwerp;

3. ten aanzien van de financiering van 1 en 2:
- de kosten bedragen € 3,2 miljoen;
 - in het uitvoeringsbesluit zal de definitieve grondexploitatie aan de gemeenteraad worden voorgelegd en zal een besluit worden opgenomen om deze grondexploitatie met bijbehorend Netto Contante Waarde saldo vast te stellen;
 - voor de Voorbereidingsfase tot aan het Uitvoeringsbesluit van het project Kaasmarkt een krediet van € 222.000 beschikbaar te stellen en de kosten en rente ten laste van de balanspost onderzoek en ontwikkeling te boeken;
 - conform de Financiële verordening 2020 (RB 20.0024) € 385.000 aan de reserve Bedrijfsvoering plankosten te doteren, zodat deze reserve weer wordt aangevuld volgens het revolving fund mechanisme en deze dotatie te dekken uit de reserve Grondexploitaties;
 - de verwachte jaarlijkse structurele toename van de beheerkosten à € 8.000 te dekken uit de stelpost areaaluitbreiding in programma Algemene dekkingsmiddelen;

de begrotingswijziging voor de jaren 2021-2024 vast te stellen zoals hieronder weergegeven

Programma	2021		2022		2023		2024	
	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten
Bestuur en dienstverlening	0	0	0	0	0	0	0	0
Veiligheid	0	0	0	0	0	0	0	0
Economie	0	0	0	0	0	0	0	0
Bereikbaarheid	0	0	0	0	0	0	0	0
Omgevingskwaliteit	0	0	0	0	0	0	0	0
Stedelijke ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Jeugd en onderwijs	0	0	0	0	0	0	0	0
Cultuur, sport en recreatie	0	0	0	0	0	0	0	0
Maatschappelijke ondersteuning	0	0	0	0	0	0	0	0
Werk en inkomen	0	0	0	0	0	0	0	0
Algemene middelen, Overhead, Vennootschapsbelasting en	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo van baten en lasten	-	-	-	-	-	-	-	-
Mutatie reserves	385.000	-385.000	0	0	0	0	0	0
Resultaat	0		0		0		0	
	neutraal		neutraal		neutraal		neutraal	

OF:

1. tot een herinrichting van de Kaasmarkt als groen binnenstadsplein aan het water zonder bebouwing op basis van de volgende kaders en randvoorwaarden:
 - a. met behoud van de bomen op de Kaasmarkt;
 - b. het bestaande aantal bezoekers- en vergunninghoudersparkeren op te heffen op de Kaasmarkt en in het ontwerp ten hoogste parkeerruimte opnemen voor:
 - i. gehandicapten (maximaal 9 plekken);
 - ii. deelauto's (maximaal 8 plekken);
 - iii. elektrisch opladen (maximaal 8 plekken);
 - iv. en dit vanaf 2025 (eventueel in fasen) uit te voeren als er voldoende ruimte is ontstaan als gevolg van het parkeerbeleid voor vergunninghouders (maximaal 90% parkeerdruk) om in de omgeving te parkeren en de parkeergarage Haarlemmerstraat is opgehoogd zodat zowel bezoekers al bewoners in de omgeving van de Kaasmarkt kunnen parkeren;
 - v. fietsen;
 - vi. laden en lossen;
 - c. uitgangspunten vanuit het SPvE Kaasmarkt en het Handboek Kwaliteit Openbare Ruimte;
2. de entree naar de groene Kaasmarkt niet te bebouwen waardoor ontwikkelcluster III uit het SPvE vervalt, waarbij:
 - a. de historische Middelweg doorloopt tot de Oude Rijn;
 - b. de bomen aan het water worden behouden;
3. ten aanzien van de financiering van 1 en 2:
 - a. de kosten bedragen € 2,0 miljoen;
 - b. deze te dekken vanuit autoluwe binnenstad waar een investering van 1,5 miljoen is opgenomen voor de herontwikkeling van de Kaasmarkt en aanvullend op te hogen met € 500.000 waarbij de investering voor risico's en kansen Autoluwe Binnenstad verlaagd wordt met € 720.000 waarbij de kapitaallasten gelijk blijven in programma 4 Bereikbaarheid;
 - c. een voorbereidingskrediet op te nemen van € 180.000 en deze in mindering te brengen op de investering genoemd onder 3b;
 - d. conform de Financiële verordening 2020 (RB 20.0024) € 185.000 aan de reserve Bedrijfsvoering plankosten te doteren, zodat deze reserve weer wordt aangevuld volgens het revolving fund mechanisme en dit te onttrekken aan de reserve Afschrijving Investerings;
 - e. het tekort van € 7.400 welke ontstaat in 2022 door de verlaging van de structurele onttrekking uit de reserve Afschrijving investeringen te boeken op de stelpost Kapitaallasten en deze mee te nemen in de actualisatie van het Meerjareninvesteringsplan;
 - f. om de onttrekking uit de reserve Afschrijving Investerings mogelijk te maken de investering genoemd onder 3b te verlagen met € 185.000 waarbij kapitaallasten vanaf 2023 vrijvallen in de meerjarenbegroting en ter dekking zijn voor de verlaging van de structurele onttrekkingen uit de reserve Afschrijving investeringen;

- g. de verwachte jaarlijkse structurele toename van de beheerkosten à € 8.000 te dekken uit de stelpost areaaluitbreiding in programma Algemene dekkingsmiddelen.

de begrotingswijziging voor de jaren 2021-2024 vast te stellen zoals hieronder weergegeven

Programma	2021		2022		2023		2024	
	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten	Lasten	Baten
Bestuur en dienstverlening	0	0	0	0	0	0	0	0
Veiligheid	0	0	0	0	0	0	0	0
Economie	0	0	0	0	0	0	0	0
Bereikbaarheid	0	0	0	0	-9.175	0	-9.113	0
Omgevingskwaliteit	0	0	0	0	0	0	0	0
Stedelijke ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Jeugd en onderwijs	0	0	0	0	0	0	0	0
Cultuur, sport en recreatie	0	0	0	0	0	0	0	0
Maatschappelijke ondersteuning	0	0	0	0	0	0	0	0
Werk en inkomen	0	0	0	0	0	0	0	0
Algemene middelen, Overhead, Vennootschapsbelasting en	0	0	-7.400	0	1.775	0	1.713	0
Saldo van baten en lasten	-	-	-7.400	-	-7.400	-	-7.400	-
Mutatie reserves	185.000	-185.000	7.400	0	7.400	0	7.400	0
Resultaat	0	0	0	0	0	0	0	0
	neutraal		neutraal		neutraal		neutraal	

Gedaan in de openbare raadsvergadering van,

de Griffier,

de Voorzitter,

dhr. G.F.C. Van Leiden

drs. H.J.J. Lenferink