

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.: 20.0033

B en W-besluit d.d.: 31-03-2020

B en W-besluit nr.: 20.0156



Naam programma:

06. Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Stedenbouwkundig Programma van Eisen Kaasmarkt na inspraak

Aanleiding:

De opgave van het project Kaasmarkt is tweeledig. Ten eerste is de opgave om de ruimtelijke kwaliteit van de Kaasmarkt te verbeteren door een samenhangend ruimtelijk kader vast te stellen, op basis waarvan een viertal kleinschalige vastgoedontwikkelingen aan de randen van het plein mogelijk wordt gemaakt. Het voorliggende voorstel gaat over dit eerste onderdeel: het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (PvE). Daarnaast is de opgave om de openbare ruimte te verbeteren door het plein te herinrichten, te vergroenen en het parkeervraagstuk op te lossen. Deze opgave maakt geen onderdeel uit van het voorliggende Stedenbouwkundig PvE, maar krijgt een plek in het nog op te stellen Kaderbesluit voor de Kaasmarkt.

Bij programma binnenstad is de Kaasmarkt als ontwikkellocatie benoemd. In Verder met de binnenstad is dat uitgewerkt. Het beeld was dat de Kaasmarkt grotendeels bebouwd zou worden. Daarnaast is in het vigerende bestemmingsplan ter plaatse een uitwerkingsplicht opgenomen om deze bouwmogelijkheden juridisch planologisch te kunnen faciliteren. In 2016 heeft het college echter aangegeven de pleinfunctie te willen behouden, mede omdat budgetneutrale ontwikkeling niet mogelijk bleek. Vervolgens is in december 2016 gestart om een plan op te stellen voor ontwikkelingen aan de randen van de Kaasmarkt. Dat voorziet in minder bebouwing dan oorspronkelijk was voorzien. Met de vaststelling van het Stedenbouwkundig SPvE, 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 ontwerp-Stedenbouwkundig PvE Kaasmarkt is het resultaat van het collegebesluit van 9 april 2019. Toen is besloten om een ruimtelijk kader voor de Kaasmarkt op te stellen en ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen, gebaseerd op eerdere participatie die al had plaatsgevonden. Het college heeft ook 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 autoluwe binnenstad. Zodra hierover besluitvorming heeft plaatsgevonden kan planvorming voor een nieuw ontwerp van de Kaasmarkt weer worden opgestart.

Doel:

Het doel van het voorliggende raadsvoorstel is het vaststellen van het Stedenbouwkundig PvE na inspraak, zodat de samenhangende ruimtelijke kaders voor vier ontwikkellocaties aan de Kaasmarkt vastliggen.

Na definitieve vaststelling van dit Stedenbouwkundig PvE kunnen de particuliere ontwikkelaars, vooruitlopend op besluitvorming over de inrichting van de Kaasmarkt, via een bestemmingsplanherziening of een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure hun bouwplan verder uitwerken en realiseren. De uitvoering van de woningbouwontwikkeling langs de Oude Rijn (grachtenpanden) blijft gekoppeld aan het nog te nemen kaderbesluit over de herinrichting Kaasmarkt. Dit vanwege het grote effect dat de uitvoering van deze ontwikkeling heeft op de bestaande inrichting van de Kaasmarkt.

Met dit besluit worden alleen de ruimtelijke kaders voor de bebouwing van de Kaasmarkt vastgesteld. De kaders voor de inrichting van het plein en de financiële kaders komen in het kaderbesluit Kaasmarkt aan bod, dat volgt nadat een aantal andere besluiten zijn genomen met betrekking tot parkeren en autoluwe binnenstad. Binnen de Agenda Autoluwe wordt integraal onderzocht welke delen van de binnenstad in aanmerking komen om autoluwe te worden gemaakt. De Kaasmarkt maakt onderdeel uit van dit integrale onderzoek.

Kader:

De opdracht voor het Stedenbouwkundig Programma van Eisen is uitgewerkt binnen de volgende vastgestelde kaders:

- Vaststelling door de gemeenteraad van het Programma Binnenstad. In dit besluit is de Kaasmarkt aangemerkt als ontwikkellocatie. Dit is later uitgewerkt in de Verder met de binnenstad.
- Vaststelling door het college van de projectopdracht Kaasmarkt 2016 (BW 16.0400). In aanloop naar deze projectopdracht zijn verschillende scenario's verkend en uiteindelijk is gekozen voor een integrale herontwikkeling van de Kaasmarkt. Besloten is toe te werken naar een kaderbesluit waarin zowel een herinrichting van de Kaasmarkt is opgenomen als het realiseren van een viertal kleinschalige (deels particuliere) ontwikkelingen aan de randen van het plein.
- Collegebesluit uitstel besluitvorming Kaderbesluit Kaasmarkt. Eind 2017 heeft het college besloten besluitvorming over het Kaderbesluit Kaasmarkt uit te stellen vanwege de wens meer grip te hebben op de oplossingen voor het parkeervraagstuk.
- Collegebesluit (19.0163) herziening procesaanpak Kaasmarkt. Besloten is de ruimtelijke ontwikkelingen aan de randen van de Kaasmarkt los te knippen van de planvorming openbare ruimte. Het college heeft tevens besloten om de verdere uitwerking van het kaderbesluit Kaasmarkt aan te houden tot er besluitvorming heeft plaatsgevonden over de parkeervisie en de autoluwe binnenstad.
- Collegebesluit (19.0461) Vaststellen voor inspraak Stedenbouwkundig Programma van Eisen Kaasmarkt.

Daarnaast gelden de volgende kaders:

- Verder met de binnenstad, vastgesteld door de raad op 11 oktober 2012 (RV 12.0040).
- Programmaplan Binnenstad 2020-2024 (RV19.0576).

- Bestemmingsplan Binnenstad, door de raad vastgesteld op 27 september 2017 (RV 17.0057).
- 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.
- Mobiliteitsnota Leiden 2015-2022 (RV 15.0031).
- Structuurvisie Leiden 2025 (RV 09.0130 en RV 11.0104).

Overwegingen:

Op 4 oktober 2019 is het Stedenbouwkundig PvE in de inspraak gelegd. Hieronder wordt het Stedenbouwkundig PvE toegelicht op onderdelen. Daarna volgt op welke punten als gevolg van de inspraakreacties aanpassingen zijn gedaan.

Toelichting op onderdelen

Ontwikkelcluster I: Koppenhinksteeg 8-10 – bouwhoogte

Over de te hanteren maximale bouwhoogte voor deze locatie is de afgelopen jaren veel discussie geweest, zowel in de klankbordgroep als tussen gemeentelijke vakafdelingen en in de WML. In het concept Kaderbesluit uit 2017 werd voorgesteld een maximale bouwhoogte van 4 lagen en een kap te hanteren. Vanuit Stedenbouw wordt aangegeven dat deze hoogte goed mogelijk is en aansluit bij de ruimtelijke visie op de Kaasmarkt. Ook de WML onderschreef destijds dit standpunt. Vanuit Erfgoed Leiden e.o, en het merendeel van de Klankbordgroep (waaronder de Historische Vereniging Leiden) wordt aangegeven dat drie lagen met een kap als maximale hoogte op deze plek binnen het beschermd stadsgezicht passend is. Het overgrote deel van de klankbordgroep blijft pleiten voor een maximale hoogte van 3 lagen+kap.

Met de variant in het SPVE wordt, zoals de WML adviseert, een duidelijke en representatieve wand aan de Kaasmarkt gecreëerd. Met een hoogtebeperking aan de Oude Rijn, in plaats van aan de Koppenhinksteeg, is de overgang naar de Oude Rijn wat aangenamer. De lagere bouwhoogte ter plaatse sluit ook goed aan op de te ontwikkelen grachtenpanden. De 'hoogte' wordt opgezocht op de plek waar dit ruimtelijk ook het best past, aan de grote open ruimte aan de Kaasmarkt. Ook het 2^e perceel vanaf de hoek (aan de Koppenhinksteeg) grenst aan de pleinruimte en kan daarom deze hoogte aannemen. Het hoogteverschil tussen het hogere hoekpand en de lagere Rijnbebouwing zorgt ook weer voor een zeker contrast en daarmee stedenbouwkundige accentuering van de pleinhoek.

Ontwikkelcluster I: Koppenhinksteeg 8-10 – invulling plint

Vanuit stedenbouwkundig perspectief is een openbare functie in de plint hier gewenst. De initiatiefnemer van deze locatie wil de plint graag invullen met een klein winkeltje (detailhandel). In de structuurvisie Verder met de binnenstad is de Kaasmarkt als ontwikkellocatie opgenomen, waarin op de begane grond ruimte is voor winkel- en horecavoorzieningen. Echter, met het besluit geen ondergrondse parkeergarage te realiseren zal de Kaasmarkt niet meer als bronpunt fungeren voor de binnenstad. In de winkelnota Leidse binnenstad 2018-2021 worden de verschillende winkelgebieden in de binnenstad beschreven. De Kaasmarkt behoort niet tot één

van deze gebieden. Gelet op het feit dat de Kaasmarkt geen onderdeel uitmaakt van het kernwinkelgebied, wordt er beleidsmatig geen detailhandel toegestaan. Wel bestaat de mogelijkheid voor de initiatiefnemer gebruik te maken van de mogelijkheid om horeca te realiseren. Dit is thans nog een horeca in de categorie III (Restaurant) maar zou in de Tussenevaluatie van het horecabeleid gewijzigd kunnen worden naar een brood-/lunch-/koffieconcept (horecacategorie I of I*).

Ontwikkelcluster II: Hoek Middelweg

Het te bebouwen oppervlak ligt volledig op een particulier perceel. Er wordt een open uitstraling gezocht met de Kaasmarkt, waarbij het van belang is dat er ruimtelijk, architectonisch en technisch goede aansluiting komt met het rijksmonument Middelweg 38. De bebouwing oriënteert zich zowel naar de Middelweg als de Kaasmarkt. Binnen het perceel wordt ruimte geboden aan twee bouwvolumes, een hoger hoekvolume aan de Middelweg en een lager en minder diep volume tegen het perceel Hooglandse Kerkgracht 22. Het lagere volume wordt tegen de erfgrans / tuin van Hooglandse Kerkgracht 22 gebouwd, heeft aan die zijde een blinde muur en een dakvlak zonder dakkapellen

Ontwikkelcluster III: Ontwikkeling Grachtenpanden

Met de vaststelling van dit Stedenbouwkundig PVE wordt besloten tot het realiseren van woningen (grachtenpanden) aan de Oude Rijn. Deze woningen passen goed in de ruimtelijke visie op de Kaasmarkt. De grondopbrengsten van deze ontwikkeling zijn voor de gemeente ook een belangrijke financiële drager voor dit project. Over de komst van de grachtenpanden is in de klankbordgroep geen overeenstemming. Een meerderheid pleit voor het schrappen van deze ontwikkeling en voor meer vergroening op de Kaasmarkt. Zonder deze ontwikkeling is er geen financiële dekking voor een toekomstige herinrichting van de Kaasmarkt.

Ontwikkelcluster IV: Kaasmarktschool

De Kaasmarktschool staat op de gemeentelijke verkooplijst, maar verkoop was in afwachting van een besluit over de ontwikkeling van het plein als geheel. In 2017 heeft het college een intentieovereenkomst met de Universiteit Leiden gesloten in het kader van het project Humanities Campus. Deze intentieovereenkomst is verlopen. Er is overeenstemming bereikt met de huidige gebruikers van de Kaasmarktschool over een intentieovereenkomst om de haalbaarheid van hun initiatief “Stadsatelier aan de Kaasmarkt” verder te onderzoeken. Na ondertekening krijgen de gebruikers maximaal een jaar de tijd om een haalbaar plan te ontwikkelen om de school van de gemeente te kunnen kopen en hun initiatief te realiseren.

Aanpassingen Stedenbouwkundig PVE

Naast een aantal kritische noten in de inspraakreacties, waren er ook lovende woorden voor het Stedenbouwkundig PVE Kaasmarkt. In totaal zijn 16 inspraakreacties ontvangen. Eén daarvan betrof een petitie voorzien van een lijst met 209 fysieke handtekeningen en een lijst met 91 digitale ondertekeningen. De onderwerpen waarvoor deze handtekeningen zijn verzameld betreffen vooral het verzoek om de Kaasmarkt te vergroenen, de bouwhoogtes van de Hoek Middelweg en Koppenhinksteeg te beperken tot de huidige hoogtes en het niet mogelijk maken van het bouwen van de grachtenpanden. De inspraakreacties zijn na te lezen in bijlage 1.

De inspraakreacties betroffen deels wensen voor andere maatvoeringen. Daarover is in de aanloop naar het opstellen van het Stedenbouwkundig PVE gesproken met de omgeving. Op

basis daarvan is gekozen voor een lijn die stedenbouwkundig passend is en tegelijk tegemoet komt aan zowel bewoners als ontwikkelaars.

Daarnaast waren er verzoeken over de invulling van het programma als het gaat om sociale diversiteit, horeca en detailhandel. Daarover gaat het Stedenbouwkundig PvE niet. Voor sociale programmering wordt het gemeentelijk beleid gevolgd en voor horeca is verwezen naar de nieuwe horecavisie.

Verder bestaat er de vrees dat de zon op minder plekken komt en dat er meer weerkaatsing van verkeersgeluid ontstaat als gevolg van de plannen. Naar beide onderwerpen is naar aanleiding van de inspraakreacties een verkennend onderzoek gedaan. Op dit moment leidt dat niet tot aanpassingen van het Stedenbouwkundig PvE. Bij de nadere uitwerking zijn bezonning en geluid onderwerp van onderzoek opdat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Tot slot betreffen er veel inspraakreacties de herinrichting van de Kaasmarkt in termen van autoluw maken, een meer groene invulling, een park of het behoud van parkeerplaatsen. Daarover kan gezegd worden dat het Stedenbouwkundig PvE voor de randen van de Kaasmarkt niet ingaat op de inrichting van de Kaasmarkt. Binnen de Agenda Autoluw wordt integraal onderzocht welke delen van de binnenstad in aanmerking komen om autoluw te worden gemaakt. De Kaasmarkt maakt onderdeel uit van dit integrale onderzoek.

Op basis van de inspraakreacties is het Stedenbouwkundig Programma van Eisen aangepast. Het gaat om de volgende punten:

- Aanpassen paragraaf 4.1 (algemene stedenbouwkundige eisen):
 - Ambtelijk is geconstateerd dat voor wat betreft de dakhelling onduidelijkheid kon ontstaan, omdat er werd verwezen naar twee verschillende normen. Enerzijds was er sprake van 55 graden en anderzijds werd er verwezen naar het bestemmingsplan die grotere hoek toestaat.
 - Daarom is toegevoegd aan paragraaf 4.1: Een kap bestaat uit ten minste twee schuin hellende dakschilden met een helling elk van ten minste 45° en ten hoogste 55°. De dakschilden dienen ten minste 40% van de horizontale projectie van het oppervlak van het dak te bedekken. Afwijkende kapvormen zijn alleen mogelijk na een positief advies van Erfgoed Leiden e.o. en de Welstands- en Monumentencommissie Leiden ten aanzien van de passendheid binnen het beschermd stadsgezicht.
- Aanpassen paragraaf 4.3 (privacy in relatie tot Hoek Middelweg):
 - Inspreker pleit ervoor om op te nemen dat er in een schuine kap grenzend aan de erfgrans van Hooglandse Kerkgracht 22 geen vensters en/of dakkapellen mogen worden aangebracht.
 - De zorg om inkijk op het erf kan deels worden weggenomen door het feit dat hier privaatrechtelijke beperkingen voor gelden (Burgerlijk Wetboek 5, art. 50). Een venster op meer dan twee meter afstand van de erfgrans is desalniettemin toegestaan, wat nog steeds inkijk kan genereren. Ook is een niet-transparant venster mogelijk binnen de twee meter, zelfs in een dakkapel. Gezien het feit dat de keuze voor een schuine kap mede ingegeven is door het streven om een zachte overgang tussen tuin en nieuwbouw te maken en dat een uitstekend element dakkapel als een dakkapel dit vermindert gaat de gemeente mee met het verzoek om in dit dakvlak geen dakkapellen toe te staan. Omwille van privacy willen we stellen dat eventuele

- dakvensters niet transparant mogen worden uitgevoerd of zodanig gepositioneerd worden dat er redelijkerwijs geen uitzicht op het erf mogelijk is.
 - Aanpassen paragraaf 4.3: In het dakvlak grenzend aan de tuin van Hooglandse Kerkgracht 22 zijn geen dakkapellen toegestaan. Eventuele dakvensters mogen enkel niet transparant worden uitgevoerd of worden zodanig gepositioneerd dat er redelijkerwijs geen uitzicht op het belendende erf mogelijk is.
- Toevoegen paragraaf 5.5 (culturele functie Kaasmarktschool):
 - Insprekers pleiten voor het behoud culturele functie Kaasmarktschool, omdat cultuur ook iets mag kosten.
 - Na paragraaf 5.4. wordt paragraaf 5.5 toegevoegd om de programmering van de Kaasmarktschool te verduidelijken: Ter plaatse van de Kaasmarktschool geldt thans een bestemming waar (onder meer) culturele activiteiten mogelijk zijn. De bestemming blijft ongewijzigd, in die zin dat het in de toekomst mogelijk blijft om culturele activiteiten uit te oefenen in de Kaasmarktschool. Voor de extra uitbreiding op de hoek Kaasmarkt/Koppenhinksteeg wordt programmatisch gezien aangehaakt op de bestaande bestemming van de Kaasmarktschool.

Financiën:

Aan dit besluit zitten nu geen financiële consequenties. Uitgangspunt is om bij de besluitvorming over het na het Kaderbesluit te nemen Uitvoeringsbesluit Kaasmarkt een grondexploitatie te laten vaststellen. In deze grondexploitatie worden de inrichtingskosten van de Kaasmarkt en de gemeentelijke plankosten verhaald op de grondopbrengsten aan de Koppenhinksteeg 8-10 (ontwikkelingscluster I) en de grachtenpanden (ontwikkelingscluster III). Door de vaststelling van het Uitvoeringsbesluit Kaasmarkt met de daarbij bijhorende grondexploitatie is het kostenverhaal van de inrichting van de Kaasmarkt verzekerd. Mochten de grondopbrengsten aan de Koppenhinksteeg 8-10 voorafgaand aan het Uitvoeringsbesluit worden gerealiseerd, zal worden voorgesteld aan uw raad deze opbrengsten tijdelijk vooruitlopend op de in te stellen grondexploitatie Kaasmarkt in de Reserve Grondexploitaties te storten. Na het uitvoeringsbesluit komt deze labeling aan de Reserve Grondexploitaties te vervallen en zal deze opbrengst onderdeel gaan uitmaken van de grondexploitatie Kaasmarkt.

Het kostenverhaal van de ontwikkelingsclusters II (Hoek Middelweg) en IV (Kaasmarktschool) is niet via een grondexploitatie maar anderszins verzekerd. Dit kostenverhaal is achtereenvolgens verzekerd uit de verkoop van de Kaasmarktschool en via het sluiten van (anterieure) overeenkomsten bij private ontwikkelingen. Bij de uitwerking van de particuliere initiatieven zal worden onderzocht welke kosten van de herinrichting van de Kaasmarkt op basis van de criteria profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid, zoals is vastgelegd in de Grondexploitatiewet, kunnen worden verhaald op de initiatiefnemers.

Over de financiële gevolgen van een ondergrondse garage onder de Kaasmarkt heeft het college in 2018 bij de raad aangegeven dat gezien de negatieve exploitatie zij het verder onderzoeken van een ondergrondse parkeergarage onder de Kaasmarkt ten behoeve van een compleet groene inrichting van het maaiveld financieel onwenselijk vinden. Deze slotsom is gebaseerd op een vergelijking van twee varianten, waarbij het meerjarig exploitatieresultaat voor beide varianten negatief was. Het varieerde van minus 17 miljoen euro tot minus 33 miljoen euro.

Inspraak/participatie:

Het college heeft op 24 mei 2016 een Projectopdracht voor de Kaasmarkt vastgesteld. Na vaststelling van de projectopdracht is het project uitgewerkt en heeft een participatietraject plaatsgevonden met de klankbordgroep Kaasmarkt.

Eind 2017 is een kaderbesluit ter besluitvorming aangeboden aan B&W. In de collegevergadering van 21 november 2017 is besloten besluitvorming over het Kaderbesluit Kaasmarkt uit te stellen. De reden hiervoor, was dat het college meer grip wilde hebben op de oplossingen voor het parkeervraagstuk. De gemeenteraad is hierover geïnformeerd. In januari 2018 heeft hierover een informatieavond plaatsgevonden voor alle omwonenden. In 2018 hebben meerdere bijeenkomsten van de klankbordgroep plaatsgevonden waar ondermeer is gesproken over proces, duurzaamheid, particuliere initiatieven en de studie naar eventuele ondergrondse parkeergarage onder de Kaasmarkt.

In april 2019 heeft het college besloten om de verdere uitwerking van het kaderbesluit Kaasmarkt aan te houden tot er besluitvorming heeft plaatsgevonden over de parkeervisie en de autoluwe binnenstad. Daarnaast is besloten om vooruitlopend op een kaderbesluit over de herinrichting van de Kaasmarkt een Stedenbouwkundig PvE voor de Kaasmarkt ter besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen, gebaseerd op eerdere participatie die al heeft plaatsgevonden. In 2019 is dit Stedenbouwkundig PvE opgesteld en is er tweemaal overleg geweest met de klankbordgroep Kaasmarkt.

Vervolgens is een inspraakprocedure georganiseerd. Daarin is het Stedenbouwkundig PvE ter inspraak gelegd, zodat belanghebbenden hun visie konden geven op het Stedenbouwkundig PvE.

Een uitgebreid verslag van het participatietraject is toegevoegd als bijlage 3.

Evaluatie:

Niet van toepassing.

Bijgevoegde informatie:

Nota Inspraak Stedenbouwkundig Programma van Eisen Kaasmarkt (bijlage 1).

Stedenbouwkundig Programma van Eisen Kaasmarkt, inspraak verwerkt (bijlage 2).

Verslag participatietraject (bijlage 3).

RAADSBESLUIT:

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel 20.0033 van 2020), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT

1. tot vaststelling van het Stedenbouwkundig Programma van Eisen Kaasmarkt, met per ontwikkellocatie de navolgende stedenbouwkundige hoofdlijnen:
 - a. ontwikkelcluster I, Koppenhinksteeg 8-10:
 - i. samen met Koppenhinksteeg 4-6 en Hooglandse Kerkgracht 4-6 vormt deze ontwikkeling een bouwblok aan het water en waar historisch gezien het bouwblok met een kleine onderbreking doorliep tot aan de Hooigracht, krijgt het nu een beëindiging aan de pleinruimte Kaasmarkt;
 - ii. de kopbebouwing bestaat uit 'percelen' van 8 tot 10 meter breed met aan de Koppenhinksteeg maximum goot- en bouwhoogten van respectievelijk 12 en 16 meter, vergelijkbaar met die aan de Hooglandse Kerkgracht;
 - iii. aan de Oude Rijn komen lagere volumes die met een maximum goot- en bouwhoogten van respectievelijk 9 en 13 meter aansluiten op de lagere bebouwing aan de overzijde;
 - iv. tussen de bestaande panden en de nieuwe kopbebouwing komen 2 lagere panden met een terras of tuintje aan het water;
 - b. ontwikkelcluster II, Hoek Middelweg:
 - i. er wordt een open uitstraling gezocht met de Kaasmarkt, waarbij het van belang is dat er ruimtelijk, architectonisch en technisch goede aansluiting komt met het rijksmonument Middelweg 38;
 - ii. de bebouwing oriënteert zich zowel naar de Middelweg als de Kaasmarkt;
 - iii. binnen het perceel wordt ruimte geboden aan twee bouwvolumes, een hoger hoekvolume met een maximum goothoogte van 9 meter aan de Middelweg en een lager en minder diep volume met een maximum goothoogte van 6 meter tegen het perceel Hooglandse Kerkgracht 22;
 - iv. het lagere volume wordt tegen de erfgrens / tuin van Hooglandse Kerkgracht 22 gebouwd, heeft aan die zijde een blinde muur en een dakvlak zonder dakkapellen;
 - c. ontwikkelcluster III, Grachtenpanden, hoek Hooigracht c.q. nieuwbouw aan de Oude Rijn:
 - 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;
 - d. ontwikkelcluster IV, Kaasmarktschool:

- i. de Kaasmarktschool blijft als gebouw behouden;
- ii. aan de Kaasmarkt dient de dichte gevel, met respect voor het monument, open te worden gemaakt door middel van raampartijen en bij voorkeur een ingang;
- iii. op de hoek Kaasmarkt / Koppenhinksteeg wordt voorgesteld om in hoogte beperkte (4 meter) bebouwing toe te voegen, waarbij de oude rooilijn van de Koppenhinksteeg weer terug komt.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van,

de Griffier,

de Voorzitter,