

informatiebrief

Zaaknummer: Z -19/32925
Documentnummer: 159433
Datum: dinsdag 19 november 2019/verzonden 22 november 2019
Onderwerp: integraal accommodatiebeleid; vaststellen locaties
Bijlage(n): 1: *Lijst met te betrekken locaties*

Geachte Raad,

Op 27 juni heeft u een raadpleegbrief ontvangen over het te starten project accommodatiebeleid. Tevens heeft u middelen beschikbaar gesteld om dit project te kunnen financieren. Op 4 juli heeft de commissie Burger & Bestuur ingestemd met de aanpak van het project. In deze brief informeren wij u over de voortgang. Na de zomer is gestart met het onderzoek. Het ingenieursbureau BBN adviseurs is geselecteerd om ons bij deze opdracht te ondersteunen.

Het beoogde resultaat van het project is de realisatie van een slimme combinatie van her te ontwikkelen locaties en extra woningen enerzijds en maatschappelijke functies met betrekking tot cultuur, onderwijs en bibliotheek anderzijds. Het moet passen in ruimtelijke randvoorwaarden en ook in het herstelplan: het moet de gemeente geld opleveren om schulden af te lossen dan wel investeringen te doen. Kortom een integrale benadering die door een iteratief en creatief proces oplossingsrichtingen kan genereren die anders niet worden gezien. Afgesproken is dat het bureau het rapport begin december oplevert.

Er zit druk op het proces omdat Voorschoten snel oplossingen nodig heeft voor organisatie die nu in het cultureel centrum zijn ondergebracht (directe aanleiding van dit project), omdat een private ontwikkeling rond de Kruispuntkerk een mogelijke oplossingsrichting kan bieden die nu benut moet worden en omdat financiën nodig zijn voor het uitvoeren van nieuw, nauwelijks te ontkomen beleid, zoals een verduurzamingslag van ons vastgoed of het integrale huisvestingsplan voor onderwijs. Het onderzoek zoekt naar een balans tussen zorgvuldigheid en snelheid.

In de raadpleegbrief van 25 juni is aangegeven dat eerst de scope van de opdracht nader wordt bepaald. Criteria die zijn gehanteerd voor het prioriteren van de onderzoekslocaties in het integrale accommodatiebeleid zijn:

1. Lopende procedures en ontwikkelingen op particuliere terreinen worden niet verstoord of vertraagd, maar als randvoorwaarde (qua aantallen en type woning) meegenomen voor de programmering en de percentages.
2. Locaties waarvan een woonbestemming onzeker of zelfs beleidsmatig onwenselijk is, worden niet meegenomen (bijv. ijsbaan en andere groene locaties en locaties voor kinderopvang),
3. plannen zonder locaties of locaties zonder plannen van de particuliere eigenaar (Molenlaan, Kalkoenstraat) worden niet meegenomen,
4. Focus ligt op ontwikkellocaties van de gemeente (incl. kruispuntkerk e.o.).
5. Locaties waar binnen het huidige beleid geen (zelfstandige) ontwikkeling mogelijk is worden op een reservelijst geplaatst om te bezien of ze binnen het onderzoek een meerwaarde opleveren als we hen betrekken bij een grotere locatie (zwaluwweg 4) of als ze een bijdrage aan multifunctioneel gebruik opleveren (muziekvereniging Laurentius).

De overwegingen in de raadpleegbrief van 25 juni zijn verder geoperationaliseerd, waardoor de afgrenzing van het project is uitgewerkt en focus is aangebracht. Besloten is de locaties voor kinderopvang en de buurthuizen niet mee te nemen. Het behoud van dergelijke voorzieningen binnen de huidige verdeling in Voorschoten is bepalend geweest. Uit het IHP lijkt naast de Fortgensschool geen andere schoollocatie voor herontwikkeling in aanmerking te komen. Op basis van de criteria zijn nog een zevental locaties toegevoegd aan de locaties die al waren genoemd in de eerste raadpleegbrief. Te weten: De sporthal, Fixed-terrein, Wagenerf, Zwaluwweg 4, BplusC, Laurentius en de werf aan de Hofweg.

Bijgevoegd is de lijst met de locaties die in het onderzoek worden betrokken.

Vervolgens is binnen de scope de investeringsvraag, vigerende beheerlasten, bezettingsgraad, effectiefgebruik, mogelijkheid voor alternatieven enz. bepalend voor de uitwerkingsrichting.

Aanpak fase 2

Binnen de scope van te betrekken accommodaties wordt het onderzoek uitgevoerd. Fase 2 is verder uitgewerkt om op korte termijn het onderzoek te kunnen afronden. Naar verwachting zal het rapport begin december worden opgeleverd.

het stappenplan:

1. inventarisatie naar ruimtelijke mogelijkheden en basis gegevens van de locaties, de opgave voor het woningbouwprogramma, relevant beleid en de gebruikerseisen van de culturele maatschappelijke organisaties die nu gebruik maken van de vastgestelde locaties;
2. bepalen van een afwegingskader om verantwoorde keuzes te gaan maken uit de verschillende nog op te stellen scenario's;
3. bepalen van een participatieplan voor de huidige gebruikers en belanghebbenden van de bijgevoegde lijst met locaties;
4. het opstellen van de varianten, waarbij de locatiekenmerken en de ambities in oenschouw zijn genomen. Hierbij worden realistische maar duidelijk onderscheidende varianten opgesteld. Uitgegaan wordt van twee hoofdvarianten en twee tussenvarianten. De varianten worden uitgewerkt tot:
 - 1) het niveau van een globale ruimtelijke enveloppe, stedenbouwkundige uitgangspunten;
 - 2) welke functies kunnen worden samengevoegd en welke locatie is hiervoor geschikt;
 - 3) een overzicht op hoofdlijnen van de benodigde ingrepen van de gehandhaafde locaties;
 - 4) een overzicht van de processtappen per scenario (strooomschema verhuisbewegingen);
 - 5) een gebruiks- en opbrengstpotentie van de vrijgekomen locaties.
5. bepalen van een prioritering binnen de verschillende (samenhangende) ontwikkellocaties en marktconsultatie om de haalbaarheid van de plannen met marktpartijen te onderzoeken en vaststellen prognose voor de woningbouwprogrammering. Belangrijk uitgangspunt bij de marktverkenning is dat deze vrijblijvend en onverplicht is;
6. verkennen van de haalbaarheid van de oplossingsrichtingen bij de organisaties die in de scenario's betrokken worden bij het optimaliseren en verbeteren van faciliteiten voor de organisaties en van het vastgoedgebruik;
7. Op- en vaststellen van het rapport met daarin een voorkeursscenario en een uitvoeringsstrategie.

Vanwege de grote tijdsdruk is het bureau BBN alvast aan de slag gegaan volgens de beschreven aanpak. Zodra de onderzoeksresultaten bekend zijn, zal een werksessie met de (burger)raadsleden worden voorbereid en daarna een raadsvoorstel en -besluit worden opgesteld alvorens te starten met fase 3.

Participatie

Om tijdig de informatie beschikbaar te hebben voor de kadernota is snelheid in het proces van belang. Er wordt gewerkt aan inzicht op hoofdlijnen voor de programma's van de afzonderlijke locaties. Met dat inzicht worden daarna de afzonderlijke locaties uitgewerkt.

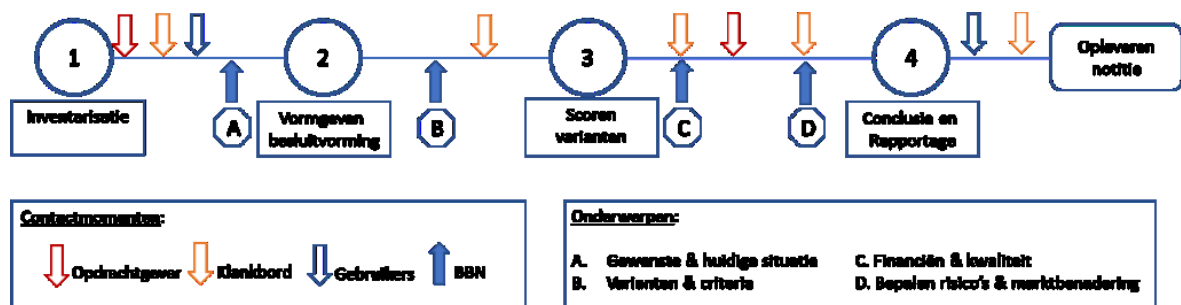
De gebruikers van de huidige accommodaties, die in de bijgevoegde lijst zijn opgenomen, zijn betrokken in het proces. Uiteraard wordt anders omgegaan met vaste gebruikers van een accommodatie of met incidentele huurders van ruimtes. In een stakeholdersanalyse wordt het belang en de invloedssfeer van de diverse gebruikers bepaald en is daar een handelperspectief aan gekoppeld om de belanghebbenden op een juiste manier te informeren of te consulteren. Met de culturele en maatschappelijke instellingen (vaste gebruikers) is bekeken en besproken wat het (minimale) programma is voor de uitvoering van hun taken en tevens is bekeken wat behoort tot de gemeentelijke verantwoordelijkheid. Dit geeft richting aan de herhuisvestingsmogelijkheden en multifunctionaliteit.

Bij de uitwerking per afzonderlijke locatie zal een participatietraject met omgeving (omwonenden) en andere belanghebbenden onderdeel zijn van het proces. Vanwege de kadering op hoofdlijnen is het in dit proces minder van belang en omwille van de voortgang niet noodzakelijk.

Zoals gezegd worden in december/ januari de verschillende partijen afhankelijk van de status en hoe het hen raakt geconsulteerd of geïnformeerd over de hoofdlijnen van de oplossing. Er worden momenteel ook parallelle overleggen gevoerd met bijvoorbeeld het A&B-huis, Huize Bijdorp en er wordt gesproken met de nieuwe eigenaar van de kruispuntkerk.

Tijdsbalk

Direct na de zomer is gestart met het project. Het Bureau BBN kon op 1 oktober aan de slag en zal volgens planning in december het concept onderzoeksresultaat opleveren dat ons in staat stelt om op hoofdlijnen richting te gaan geven aan dit deel van het accommodatiebeleid. Hieronder is grafisch weergegeven hoe het bureau te werk gaat.



Voor de oplevering en behandeling van het conceptrapport; Integraal accommodatiebeleid zien wij het volgende traject:

November 2019	Informatiebrief aan de raad over vaststellen locaties en proces
December 2019	BBN levert conceptrapport en stemt af met organisatie
Half januari 2020	Terug naar gebruikers voor feedback op de oplossingsrichtingen
Eind januari 2020	Werksessie met commissieleden. Toelichting en consultatie.
Februari 2020	Bepalen collegestandpunt en vaststellen vervolgtraject (met WODV)
26 maart 2020	Behandeling hoofdlijnen integraal accommodatiebeleid in Commissie B&B
2 april 2020	Besluitvorming Raad

Tot slot

Vanwege de integrale benadering en de noodzakelijke afstemming met de werkzaamheden in de lijn (volgens het bloembladmotief) blijft het een ingewikkeld proces. Stapsgewijs komt het resultaat echter steeds dichterbij. Een besluit van de raad is op dit moment niet aan de orde. De stand van zaken kon afdoende worden gedeeld middels deze informatiebrief. Er wordt nog volop gewerkt aan het resultaat dat wordt opgeleverd in december. Daar gaat nu onze prioriteit naar uit. Begin 2020 gaan we graag met u de discussie aan over besluitvorming over accommodatiebeleid, waarbij we perspectief gaan bieden voor woningbouw, financiën en accommodaties voor de instellingen (met name de gebruikers van de cultureel centrum).

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
gemeentesecretaris

P.J. Bouvy-Koene,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.