

Informatiebrief

Zaaknummer:	Z/23/076623
Documentnummer:	350593
Datum:	6 juni 2023 verzonden: 7 juni 2023
Onderwerp:	Huisvesting culturele Voorzieningen
Portefeuillehouder:	Wethouder De Bruijn
Bijlage(n):	1. Intentieovereenkomst Kruispuntkerk 2. Bijlage 1 Plangebied

Geachte Raad,

Tijdens de raadsvergadering van 8 december 2022 heeft u ingestemd af te zien van het voorstel tot het realiseren van een bibliotheek+ aan de Wijngaardenlaan op basis van de businesscase inclusief de genoemde risico's. De raad heeft daarnaast met amendement 183 opdracht gegeven om eind Q2 2023 met een oplossing te komen met betrekking tot huisvesting van de culturele voorzieningen in het huidige cultureel centrum en voor de bibliotheek. Met deze informatiebrief geven we u de stand van zaken van de huisvesting van de culturele voorzieningen in Voorschoten en de voorbereidingen voor het komende raadsvoorstel.

Op dit moment wordt nog gewerkt aan een scenariostudie voor de huisvesting van de culturele voorzieningen. Dit is de reden dat we u eerst een raadsinformatiebrief sturen en nog geen voldragen raadsvoorstel. Het is onze intentie om het raadsbesluit volledig uit te voeren, echter zijn we genoodzaakt om de uitvoeringstermijn te verlengen, zodat we de kwaliteit van de raadsvoorstellen kunnen waarborgen.

Mogelijke scenario's

Voor het herhuisvesten van de betreffende culturele voorzieningen zijn eerder drie scenario's opgesteld. Dit zijn de volgende:

1. Een light-variant op de Bibliotheek+ aan de Wijngaardenlaan
2. De activiteiten uit het cultureel centrum elders onderbrengen, bibliotheek blijft op Wijngaardenlaan.
3. Mogelijkheid tot onderbrengen van culturele activiteiten en/of bibliotheek in een nieuw te realiseren gemeentehuis (op langere termijn).

Na doorrekening van een aantal scenario's in de ontwikkelvisie centrum en met name na gesprekken met de diverse stakeholders, onder meer de bibliotheek, het filmtheater, de gebruikers van het cultureel centrum en de eigenaren van de Kruispuntkerk, is vanuit het college een voorkeursscenario ontstaan, dat gesteund wordt door deze stakeholders. De Kruispuntkerk lijkt een geschikte locatie voor de culturele activiteiten uit het cultureel centrum (exclusief bibliotheek), daarbij blijft de bibliotheek vooralsnog op de huidige locatie Scenario 1 wordt nog steeds te risicovol geacht om de exploitatiekosten nu op papier te verlagen waar mogelijk straks de kosten in de praktijk toch juist waren ingeschat. Wel bestaan er goede mogelijkheden in de planvorming van een nieuw te realiseren gemeentehuis op de huidige locatie de bibliotheek mee te nemen. Zie ook het raadsvoorstel ontwikkelvisie centrum (Z/21/057658/350324).

Cultureel Centrum Kruispuntkerk

De Kruispuntkerk heeft veel potentie als huisvestingslocatie voor activiteiten binnen het huidige Cultureel Centrum, zowel ruimtelijk als financieel. Verschillende culturele instellingen in Voorschoten, zoals toneel, muziek- of dansscholen en het filmhuis zouden deze ruimte kunnen gaan gebruiken. We zijn een businesscase aan het opstellen zodat spoedig duidelijkheid verschaft kan worden in het kostenplaatje. Na het opstellen van de businesscase zal een indelingsontwerp worden gemaakt om de beschikbare ruimte zo optimaal mogelijk te kunnen gebruiken.

Het scenario waar de culturele voorzieningen in de Kruispuntkerk worden gehuisvest, past binnen het cultuurbeleid. Daarbij zorgt de locatie van de Kruispuntkerk in het centrum voor verdichting van de voorzieningen in het centrum, wat eveneens past binnen de nog vast te stellen ontwikkelvisie centrum. We verwachten dat dit bijdraagt aan de leefbaarheid van het centrum. Ook past dit in de geest van het accommodatiebeleid, waarin multifunctioneel gebruik centraal staat. Het huisvesten van de culturele voorzieningen in de Kruispuntkerk vereist afstemming en samenwerking tussen de gebruikers. We zijn in overleg met de gebruikers van het huidige cultureel centrum, zij staan positief tegenover het onderzoeken of de Kruispuntkerk als nieuw onderkomen kan dienen.

Intentieovereenkomst

We hebben met de eigenaar van de Kruispuntkerk op 6 juni 2023 een intentieovereenkomst gesloten. Het doel van de overeenkomst is uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek, waar het huisvesten van de culturele voorzieningen in de Kruispuntkerk en het toevoegen van een woonprogramma en voorzieningen onderdeel van zijn. Wanneer dit haalbaarheidsonderzoek tot een positieve conclusie leidt spannen beide partijen om een vervolgovereenkomst met elkaar aan te gaan.

Andere scenario's en belendende opgaven

Wanneer uit de businesscase toch blijkt dat de culturele voorzieningen niet in de Kruispuntkerk kunnen worden gehuisvest, zullen we terugvallen op uitwerking van de andere scenario's om alsnog een huisvestingsoplossing voor de culturele voorzieningen te ontwikkelen.

Uitwerking

De verschillende culturele instellingen buiten de huidige stakeholders hebben hun input geleverd voor de eerdere haalbaarheidsstudie en locatieonderzoek voor de Bibliotheek+ (MFA). Wanneer we een positieve businesscase kunnen ontwikkelen zullen we opnieuw de overige culturele instellingen betrekken bij de plannen voor de herhuisvesting. In het raadsvoorstel zal eveneens aandacht worden besteed aan de betrokkenheid van de instellingen bij een nieuwe locatie.

Financiën

Bij de raadsbehandeling van de begroting 2023 is geconstateerd dat er geen middelen zijn opgenomen ter dekking van de jaarlijkse exploitatie van het huidige cultureel centrum aan de Prinses Marijkelaan. Dit wordt met de voorjaarsnota 2023 voor het lopende jaar hersteld. Bij de kadernota 2024 zijn deze middelen (€ 60.000) structureel opgenomen. Deze middelen kunnen ook worden ingezet voor de nieuwe structurele exploitatielasten, wanneer de culturele voorzieningen op een andere locatie worden ondergebracht.

Financieel zijn globale verkenningen gemaakt voor huisvesting van de culturele voorzieningen in de Kruispuntkerk. Hiertoe zijn in 2023 2 externe bureaus geconsulteerd. De eerste inzichten zijn dat een eenmalige investering in de Kruispuntkerk past binnen de middelen van de bestemmingsreserve Culturele Accommodatie. Deze bestemmingsreserve (€ 3 mln.) is door de raad ingesteld (Amendement 147) bij de behandeling van de begroting 2022 en bedoeld ter realisatie van een duurzame oplossing voor culturele voorzieningen. Daar het college deze

middelen ook wenst in te zetten voor het verlengen van de huidige locatie van de bibliotheek is het noodzakelijk dat de doelstelling voor deze aanwending van deze reserve door de raad wordt aangepast en verbreed. Het benodigde raadsbesluit zal worden opgenomen in het raadsvoorstel Huisvesting Bibliotheek (Z/23/076649/351203).

Vervolg

Op 2 november volgt een raadsvoorstel voor de besluitvorming over de investering die de gemeente moet doen om de huisvesting van culturele voorzieningen mogelijk te maken.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A.R. de Graaf,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerding,
burgemeester

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

Intentieovereenkomst
Ontwikkeling Kruispuntkerk en
omgeving

Partijen:

- Gemeente Voorschoten
- Het Kruispunt Voorschoten B.V.

Datum: 5-6-2023

Kenmerk: Z/23/077040/352638

Inhoud

1. Partijen
2. Considerans
3. Overeenkomst
4. Slotbepalingen
5. Bijlagen

De ondergetekenden:

1. De publiekrechtelijke rechtspersoon **gemeente Voorschoten**, gevestigd te Voorschoten, kantoorhoudende te Voorschoten aan de Leidseweg 25, (correspondentieadres: Postbus 393, 2250 AJ Voorschoten), te dezen krachtens artikel 171, tweede lid, van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door wethouder P. de Bruijn, die daarbij handelt ter uitvoering van het besluit d.d. [6 juni 2023] van het college van burgemeester en wethouders

Hierna te noemen 'Gemeente'

2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Het Kruispunt Voorschoten B.V., gevestigd en kantoorhoudende te (2251 EA) Voorschoten aan de Koningin Julianalaan 50, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 75994267, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Hanrico B.V., gevestigd en kantoorhoudende te (2271 BR) Voorburg aan de Zwartelaan 27, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 27195692, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de [REDACTED] te dezen handelend als zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd bestuurder.

hierna te noemen: 'HKV'

'Gemeente en 'HKV' hierna gezamenlijk te noemen 'Partijen'

Considerans

Partijen nemen het volgende in aanmerking

- A. HKV is eigenaar van het Perceel Voorschoten B 8482 plaatselijk bekend als Koningin Julianalaan 50, Schoolstraat 2 en Schoolstraat 4 te Voorschoten.
- B. HKV heeft sinds geruime tijd de ambitie en plannen de locatie van en rondom de Kruispuntkerk toekomstbestendig te maken en een kwaliteitsimpuls te geven door o.a. onder andere betaalbare huurwoningen in het middensegment toe te voegen. De plannen bestaan uit een woonprogramma van ca. 30 tot 40 woningen, parkeren, overige voorzieningen en een nieuwe (openbare) functie voor de Kruispuntkerk.
- C. HKV onderzoekt in deze plannen ook de mogelijkheden om het belendende perceel Voorschoten B 8481 plaatselijk bekend als Schoolstraat 6-8 (huidige Aldi-locatie met daarboven woningen) te ontwikkelen tot o.a. een woonprogramma en voorzieningen.
- D. HKV heeft deze plannen in maart 2021 gepresenteerd aan de Gemeente en is sindsdien daarover in gesprek met de Gemeente. Partijen willen gezamenlijk verder onderzoeken om - naast de reeds bestaande plannen van HKV- de mogelijkheden te verkennen voor het huisvesten van culturele instellingen van de Gemeente als nieuwe functie voor de Kruispuntkerk.
- E. Gemeente is voornemens om de benodigde tijd en middelen vrij te maken om de haalbaarheid van deze ontwikkelingsmogelijkheden van en rondom de Kruispuntkerk uit te werken. Met inachtname van de 'Ontwikkelvisie van het centrum' welke op dit moment in de maak is.

F. Vanwege bovenstaande sluiten Partijen thans onderhavige Intentieovereenkomst.

Overeenkomst

Partijen komen het volgende overeen:

Artikel 1.

Doel van de Intentieovereenkomst

1. Het doel van Partijen is de programmatische, financiële en stedenbouwkundige haalbaarheid te onderzoeken ('tekenen en rekenen') en te komen tot een kwalitatief goed overwogen en onderzochte conclusie voor de ontwikkelingsmogelijkheden van en rondom de Kruispuntkerk voor het huisvesten van culturele instellingen van de Gemeente in de Kruispuntkerk alsmede het toevoegen van een woonprogramma en voorzieningen.
2. Op basis van een positieve conclusie van het haalbaarheidsonderzoek voor Partijen, zullen Partijen zich inspannen om een (vervolg) overeenkomst (afsprakenbrief, anterieure overeenkomst o.i.d.) met elkaar aan te gaan waarin de uitgangspunten en voorwaarden voor de benodigde privaatrechtelijke medewerking van de gemeente juridisch wordt vastgelegd. Daarin zullen o.a. nadere eisen en (financiële) voorwaarden worden opgenomen m.b.t. bestemmingswijzigingen, programma, eventuele grondprijzen, bouwvolumes etc.

Artikel 2.

Uitgangspunten

1. De actuele rijks-, provinciale-, regionale en gemeentelijke beleidsregels vormen uitgangspunten voor de herontwikkeling. Duurzaamheid en woningbouw in de sociale sector zijn wezenlijke uitgangspunten voor de Gemeente.
2. Voor HKV is uitgangspunt het reeds bestaande plan d.d. maart 2021 met ca. 30 tot 40 woningen en voorzieningen.

Artikel 3.

Duur

1. De Intentieovereenkomst treedt in werking vanaf de ondertekening datum
2. De Intentieovereenkomst eindigt op het moment dat een vervolg- of Anterieure Overeenkomst tussen Partijen wordt gesloten behoudens tussentijdse beëindiging door Partijen zoals bepaald in deze Intentieovereenkomst.
3. De Intentieovereenkomst eindigt in ieder geval van rechtswege na 12 (zegge TWAALF) maanden, behoudens tussentijdse beëindiging door Partijen zoals bepaald in deze Intentieovereenkomst.
4. De duur van de Intentieovereenkomst kan bij schriftelijke overeenstemming tussen Partijen worden verlengd.

Artikel 4.

Financiële afspraken

Partijen dragen ieder hun eigen kosten, daaronder begrepen de kosten van de door de betreffende Partij ingeschakelde externe deskundige(n), onverminderd eventuele andere afspraken die Partijen ten aanzien van kostenverdeling maken. De kosten die specifiek ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek naar de huisvesting van culturele instellingen in de Kruispuntkerk worden gemaakt (bijvoorbeeld geluidsonderzoek, bouwkostenonderzoek, constructieonderzoek, ontwerpkosten etc.) worden gedragen door de Gemeente.

Artikel 5.

Samenwerking, proces en organisatie.

1. Voor de bespreking en uitwerking van de werkzaamheden die in deze overeenkomst zijn vastgelegd zullen Partijen een projectteam opstellen. Aan dit Projectteam nemen vertegenwoordigers van de Partijen deel waarbij de Gemeente tenminste een projectleider en een stedenbouwkundige aanstelt en waarbij HKV tenminste een projectleider en architect aanstelt. Dit projectteam staat onder voorzitterschap van de Gemeente. Het Projectteam zal tenminste 1 keer per maand bij elkaar komen of zoveel vaker als dat noodzakelijk is.
2. Voor de besluitvorming over het haalbaarheidsonderzoek zal een stuurgroep worden opgesteld. Aan deze stuurgroep nemen vertegenwoordigers van de Gemeente deel waarbij de gemeente tenminste de verantwoordelijke wethouder aanstelt en waarbij HKV tenminste haar bestuurder aanstelt. Deze stuurgroep staat onder voorzitterschap van de Gemeente. Deze stuurgroep zal tenminste 1 keer per kwartaal bij elkaar komen of zoveel vaker als dat noodzakelijk is.
3. Partijen zullen elkaar op de hoogte houden van relevante ontwikkelingen ter zake deze overeenkomst.
4. Informatie die door Partijen beschikbaar wordt gesteld, is en blijft eigendom van de inbrengende Partij en zal slechts na wederzijdse toestemming aan derden beschikbaar worden gesteld.

Artikel 6.

Planning

Het haalbaarheidsonderzoek dient uiterlijk 12 maanden na ondertekening te zijn afgerond. Van afronding is sprake als minimaal de volgende producten zijn opgeleverd:

- o Een 'bouwenvelop' voor het plangebied
- o Een schetsontwerp voor het plangebied
- o Een grondexploitatie (GREX) van de Gemeente
- o Een stichtingskostenopzet (STIKO) van HKV
- o Een parkeeronderzoek t.b.v. parkeeroplossingen
- o Een PvE van de culturele instellingen en financiële uitgangspunten
- o Een programma-overzicht van (type) woningen en voorzieningen
- o Eventuele grondprijzen
- o Omgevingsparticipatie met stakeholders.

Artikel 7.

Communicatie

Partijen maken samen nadere afspraken over hoe, wanneer, wat en door wie met de omgeving wordt gecommuniceerd over het haalbaarheidsonderzoek.

Artikel 8.

Overdracht derden

1. Het is HKV niet toegestaan de uit deze Intentieovereenkomst voortvloeiende rechten en/of verplichtingen geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Gemeente.
2. De Gemeente is bevoegd aan de toestemming als bedoeld in het vorige lid nader te bepalen voorwaarden te stellen ter waarborging van haar belangen.

Artikel 9.

Diversen

1. De Gemeente behoudt ondanks hetgeen in deze Intentieovereenkomst is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces. Dit houdt in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van deze Intentieovereenkomst of van de voortgang van het Project.
2. De bepalingen van deze Intentieovereenkomst gelden niet voor zover daarvan bij latere, al dan niet nadere, overeenkomst tussen Partijen wordt afgeweken.
3. Op deze Intentieovereenkomst en op alle overeenkomsten die daaruit voortvloeien dan wel die daarmee samenhangen is Nederlands recht van toepassing.
4. Partijen verbinden zich over en weer tot absolute vertrouwelijkheid van alle informatie waarvan zij het vertrouwelijk karakter kennen of kunnen vermoeden en die zij in het kader van deze Intentieovereenkomst verkrijgen aangaande het Project. Hierover zullen werkafspraken worden gemaakt. Dit behoudens wettelijke verplichtingen tot het verstrekken van informatie.
5. Alle geschillen welke tussen Partijen mochten ontstaan, naar aanleiding van de onderhavige Intentieovereenkomst dan wel van nadere overeenkomsten die daarvan het gevolg mochten zijn zullen worden beslecht door de rechtbank te Den Haag.

Artikel 10.

Einde van de Intentieovereenkomst

1. Deze Intentieovereenkomst eindigt in de gevallen zoals opgenomen in artikel 3.2. en artikel 3.3. van deze Intentieovereenkomst of indien Partijen onderling ontbinding overeenkomen;
2. De Gemeente is gerechtigd de Intentieovereenkomst tussentijds te beëindigen indien: HKV in staat van faillissement komt te verkeren, aan HKV surseance van betaling wordt verleend, dan wel HKV wordt geliquideerd dan wel het onder deze 2. vermelde komt te gelden voor degene aan wie de rechten en verplichtingen zijn overgedragen als bedoeld in artikel 8 hiervoor.
3. De Gemeente is bij einde van de Intentieovereenkomst jegens HKV niet schadelijkt en niet gehouden tot het terugbetalen van de door HKV gemaakte kosten.

4. In het geval van significante wijzingen van de omstandigheden die naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid een verdere ongewijzigde uitvoering van de onderhavige overeenkomst voor Partijen, of een van hen, in redelijkheid niet langer verantwoord maakt en naar actief overleg hierover te hebben gevoerd zonder dat dit tot een voor Partijen conveniënt resultaat of oplossing heeft geleid in welke geval ieder per Partijen het recht heeft deze overeenkomst per direct op te zeggen.

Artikel 11.

Bibob

De Gemeente kan de Intentieovereenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te hoeven nemen, voor zover:

- a. Er sprake is van een gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten;
- b. Er sprake is van een gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
- c. Er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Partij 2 in relatie staat tot strafbare feiten;
- d. Er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
- e. Partij 2 heeft nagelaten de vragen die hem door Partij 1 zijn gesteld op grond van artikel 30 Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden, of
- f. Partij 2 heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden.

Artikel 12.

Bijlagen

De volgende bijlage maakt integraal onderdeel uit van deze Intentieovereenkomst of wordt dat na gereedkoming. Deze wordt daartoe mede door Partijen gearafaerd:

1. Tekening plangebied d.d. 24 mei 2023

Bij tegenstrijdigheid tussen het bepaalde in deze Intentieovereenkomst en de bijlagen prevaleert de Intentieovereenkomst.

Aldus overeengekomen en in tweevoud getekend te Voorschoten,

De Gemeente:



Naam: P. de Bruijn

Functie: Wethouder

Datum: 6 juni 2023

Het Kruispunt

Voorschoten B.V.



Naam: 

Functie: Directeur

Datum: 6 juni 2023

