Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl
cittaslow

Datum	
Nummer	
Datum commissievergadering	
Datum raadvergadering	

OPLEGGER

Registratienummer	2021-04661 / 21Z.000657
Onderwerp	Budget investeringen Centrumplan Schipluiden
Portefeuillehouder	Wendy Renzen-van Leeuwen
Uiterste behandeldatum (+reden)	20 april 2021 I.v.m. voortgang project Centrumplan Schipluiden
Eerdere besluitvorming	• 13 december 2016: Raadsbesluit vaststelling Structuurvisie Centrum Schipluiden, Corsa: 2016-37153/16Z.005794 • 22 september 2020: Raadsbesluit vaststelling Bestemmingsplan Hof van Keenenburg, Corsa: 2020-23715/20Z.004192
Samenvatting	In 2016 stelde u de Structuurvisie Centrum Schipluiden vast. De Structuurvisie vormt het kader voor het project Centrumplan Schipluiden. Inmiddels zijn benodigde stappen gezet in de voorbereiding van verschillende deelprojecten, conform de Structuurvisie. Ter uitwerking van de Structuurvisie stelde u in 2020 het Bestemmingsplan Hof van Keenenburg vast. Het bestemmingsplan maakt onder andere 50-55 woningen mogelijk voor de kern van Schipluiden. Een aanzienlijk deel hiervan valt in de categorie sociaal/betaalbaar. Het belang van een integrale centrumontwikkeling is door het vorige college steeds benadrukt. De openbare ruimte is hierbij een belangrijke verbindende factor. Dit leidde eerder echter niet tot het beschikbaar stellen van voldoende krediet. Om te gaan naar uitvoering van de verschillende deelprojecten is aanvullend budget nodig voor de benodigde investeringen, met name voor de herinrichting openbare ruimte. Investeringen in de openbare ruimte vormen een logische samenhang met realisatie van particuliere initiatieven. Wij adviseren het project Centrumplan Schipluiden integraal voort te laten zetten richting de uitvoeringsfase en de benodigde investeringen te doen.
Te nemen besluit	De raad besluit om: 1. Een budget van € 355.100,= ter beschikking te stellen voor de benodigde investeringen voor het *Centrumplan Schipluiden* en de jaarlijkse kapitaallasten van € 17.755,= gedurende 20 jaar, die starten na realisatie in 2023, vanaf 2024 in de meerjarenbegroting op te nemen. 2. De subsidie van het Omgevingsfonds voor het deelproject Uitbreiding Tramstation die we na realisatie in 2021 ontvangen, in mindering te brengen op het eerder hiervoor ter beschikking gestelde investeringskrediet *Luifel en buitenruimte Tramstation Schipluiden*. Dit betekent een verlaging van € 2.930,51 op deze jaarlijkse kapitaallasten gedurende 25 jaar. Dit wordt vanaf 2022 in de begroting opgenomen.

	3. Genoemde onder sub 1 en 2 op te nemen in de meerjarenbegroting middels begrotingswijziging 2021-06.
Bijlagen	• Bijlage A: Begrotingswijziging 2021-06, Corsanummer 2021-04660 • Bijlage B: overzicht deelprojecten / ontwikkelingen – Corsanummer 2021-04658 • Bijlage C: globale specificatie gevraagde investeringskrediet, Corsanummer 2021-04662
Advies commissie	

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord opmerking: Arjan de Vos griffier	Arnoud Rodenburg voorzitter

Inleiding

In 2016 stelde u de Structuurvisie Centrum Schipluiden vast. De Structuurvisie vormt het kader voor het project Centrumplan Schipluiden. Het gaat om verschillende deelprojecten/ontwikkelingen in de kern van Schipluiden, die nu ook deels richting uitvoering gaan. In bijlage B vindt u een overzicht van de verschillende deelprojecten/ontwikkelingen met korte beschrijving.

Het plan heeft een bijzonder karakter met veel ontwikkelingen op een klein oppervlak en betrokkenheid van veel verschillende partijen. Particuliere en gemeentelijke initiatieven gaan hier in elkaar over. Deelprojecten kunnen niet los van elkaar gezien worden, er is functionele en ruimtelijke samenhang. Er is eerder dan ook expliciet voor gekozen om het Centrumplan te benaderen als één project, zoals ook blijkt uit Structuurvisie en Bestemmingsplan. De openbare ruimte is hierbij de verbindende factor tussen de verschillende deelprojecten.

Inmiddels zijn benodigde stappen gezet in de voorbereiding van verschillende deelprojecten, conform de Structuurvisie. Het Bestemmingsplan Hof van Keenenburg is recent vastgesteld door de raad en lag voor beroep ter inzage. Het bestemmingsplan maakt onder andere 50-55 woningen mogelijk voor de kern van Schipluiden. Een aanzienlijk deel hiervan valt in de categorie sociaal/betaalbaar. Initiatiefnemers investeren in woningbouw. Het is wenselijk dat de omliggende openbare ruimte aansluit op deze woningbouwplannen, zodat een kwalitatief goed ruimtelijk geheel ontstaat.

Het belang van een integrale centrumontwikkeling is door het vorige college steeds benadrukt. Dit leidde echter niet tot het beschikbaar stellen van voldoende krediet. We adviseren het benodigde investeringskrediet beschikbaar te stellen en jaarlijkse kapitaalslasten hiervoor op te nemen in de begroting. Verder is een begrotingswijziging nodig om de te ontvangen subsidie voor de uitbreiding van het Tramstation in mindering te brengen op de jaarlijkse kapitaalslasten hiervoor.

Beoogd effect

- Versterken ruimtelijke kwaliteit, historische beleving en gebruiksmogelijkheden van het centrumgebied.
- Laten aansluiten van openbare ruimte op woningbouwplannen zodat een ruimtelijk geheel ontstaat.

Argumenten

1.1. De ontwikkeling is conform de Structuurvisie die in 2016 is vastgesteld.

In december 2016 stelde u de Structuurvisie Centrum Schipluiden vast. De Structuurvisie beschrijft de hoofdstructuur voor bebouwing en openbare ruimte. Deze visie wordt beschreven als bindend voor het bestuur en is (bestuurlijk) uitgangspunt voor ontwikkelingen in het centrum van Schipluiden. Wenselijke ontwikkelingen / maatregelen uit de Structuurvisie waar college en raad in 2016 akkoord voor gaven, en uitgangspunt zijn voor het project Centrumplan Schipluiden, zijn onder andere:

- Ontwikkeling van de Kasteeltuin: verbeteren beleefbaarheid en gebruiksmogelijkheden met verwijzing naar toren, voor te bereiden en uit te voeren via particulier initiatief
- Herstellen/verbeteren (historische) routes en zichtbaarheid historische structuur
- Klimaatadaptieve maatregelen
- Realisatie woningen, passend bij woonvisie en ruimtelijke uitstraling omgeving (Hof Keenenburg, Jeugdhuis, later: optopping AH, Rabobank studio's)
- Uitbreiding van en verbeteren zichtbaarheid van Tramstation
- Herinrichting parkeerplein bij Albert Heijn
- Ontwikkeling Jeugdhuis

Het Bestemmingsplan Hof van Keenenburg is recent vastgesteld.

In september 2020 stelde u het bestemmingsplan Hof van Keenenburg vast. Het Bestemmingsplan is een uitwerking van de doelen uit Structuurvisie en maakt realisatie mogelijk van 50-55 woningen in totaal, rechtstreeks of via wijzigingsbevoegdheid.

1.2. Juist in de kern Schipluiden is veel behoefte aan extra, met name betaalbare woningen.

Uit de Woonagenda blijkt dat juist in de kern Schipluiden veel behoefte is aan extra woningen. De 50-55 woningen waar de initiatieven Hof Keenenburg en optopping Albert Heijn in kunnen voorzien, zijn in dat kader zeer gewenst. Ook uit mediaberichten blijkt de roep om woningen in Schipluiden groot; met name betaalbare woningen. Het plan Hof Keenenburg voorziet in betaalbare woningen. Door het sociale karakter staat voor initiatiefnemer meer financiële druk op het plan. De gemeente heeft een bijdrage toegezegd uit het fonds Sociale Woningbouw.

1.3. Integrale aanpak van het project is noodzakelijk.

Centrumplannen zijn in de praktijk vaak complex, dit geldt ook voor een kleiner dorp als Schipluiden. Het is een inbreidingslocatie, veel verschillende deelplannen spelen zich af op een klein oppervlak en er zijn verschillende partijen betrokken. Er is een samenhang tussen de verschillende deelplannen. Er zijn uitdagingen die voor meer dan één deelproject, of zelfs voor alle deelprojecten gelden. Een voorbeeld hiervan is de gezamenlijke parkeeropgave. De nieuwe parkeernota is daarbij een behoorlijke stap in de richting van een oplossing.
Ook liggen er uitdagingen in aansluiting/afstemming wat betreft openbare ruimte rondom de verschillende deelplannen. Integrale aanpak is bij het Centrumplan essentieel om te komen tot besluitvorming, bewaking van de voortgang en, uiteraard, uiteindelijke resultaten zoals de gewenste woningbouw en herinrichting van de openbare ruimte.

1.4. De openbare ruimte is de verbindende factor tussen de verschillende deelprojecten. Bovendien kan door kwalitatieve verbetering van de openbare ruimte een nieuwe impuls worden gegeven aan potentiële woningbouw.

Eerder is afgesproken om de openbare ruimte in het centrumgebied te herinrichten, conform de Structuurvisie. Doel hierbij is samenhang tussen de verschillende deelplannen te benadrukken. Ruimtelijke kwaliteit, beleefbaarheid en gebruiksmogelijkheden nemen hierdoor toe. De gemeente heeft hierin een aansturende rol. Een schetsontwerp is gemaakt. Het is de bedoeling de komende tijd deze plannen samen met de landschapsarchitect en verschillende partijen verder uit te werken. Er is draagvlak onder partijen om dit op deze manier op te pakken. Dit is alleen mogelijk met voldoende budget.
Verder kan een kwalitatief verbeterde buitenruimte een bijdrage leveren aan het uitlokken van en/of mogelijk maken van potentiële woningbouw (middels particulier initiatief).

1.5. Door het opnemen van de kapitaallasten van de investering in de meerjarenbegroting, is het niet nodig de algemene reserve aan te spreken.

2.1. De subsidie van het Omgevingsfonds die we na realisatie van het project ontvangen, levert een vermindering op van de jaarlijkse kapitaalslasten.

U stelde eerder investeringskrediet ter beschikking voor het deelproject Uitbreiding Tramstation. Het investeringskrediet bedraagt € 226.000,=. Het Omgevingsfonds stelde hiervoor subsidie beschikbaar van € 73.262,64, te ontvangen na realisatie van het project. Dit wordt in mindering gebracht op het investeringskrediet *Luifel en buitenruimte Tramstation Schipluiden*. Dit betekent een verlaging van € 2.930,51 op deze jaarlijkse kapitaallasten gedurende 25 jaar. Dit wordt vanaf 2022 in de begroting opgenomen via de begrotingswijziging 2021-06.

Kanttekeningen

1.1. Wanneer wordt gekozen voor gefaseerde of gedeeltelijke herinrichting van de openbare ruimte, doen we concessies aan voortgang, kwaliteit en uitstraling van het gebied.

Wanneer de openbare ruimte slechts gedeeltelijk heringericht wordt, kan dit worden gezien als een gemiste kans voor de uitstraling en de beoogde samenhang van het gebied. De openbare ruimte is de verbindende factor tussen de deelprojecten. "Breuklijnen" die ontstaan kunnen afbreuk doen aan het geheel. Verder worden de uiteindelijke totaalkosten bij een gefaseerde aanpak wellicht hoger dan wanneer de buitenruimte als geheel heringericht wordt.

1.2. Door eerdere bestuurlijke besluitvorming zijn onomkeerbare processen in gang gezet.

Bestuurlijk zijn eerder toezeggingen gedaan richting initiatiefnemers, een aantal deelprojecten gaan richting uitvoeringsfase en er zijn belangrijke stappen gezet zoals het vaststellen van een Bestemmingsplan. Door eerdere besluitvorming zijn processen in gang gezet die onomkeerbaar zijn. Stopzetten van dit traject zou een geloofwaardigheidsprobleem opleveren van de gemeente richting initiatiefnemers en inwoners. De gewenste doelen zoals beschreven in dit voorstel, zouden niet of pas in een later stadium worden bereikt.

1.3. De kosten worden slechts gedeeltelijk verhaald op de initiatiefnemers.

Het verplichte kostenverhaal is van toepassing op de woningbouwplannen van initiatiefnemers van plan Hof Keenenburg en initiatiefnemers ontwikkeling Albert Heijn. Voor de uitbreiding van het Tramstation stelde u eerder een investeringskrediet beschikbaar.

Intiatief Hof Keenenburg, Jeugdhuis en Rabobank
Wij hebben met de initiatiefnemers in 2018 een Anterieure Overeenkomst gesloten, waar onder andere het kostenverhaal geregeld is. Met een berekening toonden initiatiefnemers eerder aan dat er veel financiële druk op het plan zit, mede door het sociale karakter. Om die reden is het aantal sociale woningen minder geworden dan de aanvankelijk geplande 100% sociaal. Door de gemeente is een bijdrage beschikbaar gesteld aan initiatiefnemers uit het Fonds Sociale Woningbouw van € 150.000,= in verband met de extra sociale woningen die alsnog worden gerealiseerd, bovenop de verplichte 30% sociaal.

Initiatief Albert Heijn
Met de initiatiefnemers sloten we in 2019 een Intentieovereenkomst. Nadat zij hun Voorlopig Ontwerp indienen, dit verwachten wij binnen enkele maanden, bereiden wij een Anterieure Overeenkomst voor. Hier zullen we afspraken maken over een planbijdrage en een bijdrage voor parkeerplaatsen.

Financiën

Wij vragen u aanvullend investeringskrediet ter beschikking te stellen voor de benodigde investeringen. De kosten van dit besluit zijn € 355.100 totaal, de jaarlijkse kapitaallasten bedragen € 17.755 voor een periode van 20 jaar. Deze gaan in na realisatie in 2023 en worden vanaf 2024 in de meerjarenbegroting opgenomen middels de begrotingswijziging 2021-06 (bijlage A).
Een globale specificatie van de kosten vindt u in bijlage C.

Communicatie

Afhankelijk van uw besluitvorming bereiden wij waar nodig verdere communicatie voor.

Vervolgstappen

Na uw besluitvorming vervolgen wij verdere uitwerking van het centrumplanproject.

Reactie college op commissiebehandeling