Gemeente Voorschoten

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	Z/24/085382/393522
Datum collegebesluit:	dinsdag 14 mei 2024
Datum commissievergadering:	woensdag 30 mei 2024
Datum raadsvergadering:	donderdag 4 juli 2024

Soort Voorstel:	Raadsvoorstel
Onderwerp:	Uitvoeringsprogramma Ontwikkelvisie Centrum
Portefeuillehouder:	Wethouder De Bruijn
Programma:	Programma 8.1, ruimte en leefomgeving

Kernboodschap:

Het Uitvoeringsprogramma geeft weer hoe de vastgestelde Ontwikkelvisie tot realisatie gebracht kan worden, met daarbij de gemeente aan zet. Een belangrijke onderdeel van dit Uitvoeringsprogramma is de herinrichting van de Openbare Ruimte in het Centrum en de daarbij horende totale investeringskosten. Op basis van deze geraamde investeringskosten wordt een voorstel gedaan om deze kosten gefaseerd te gaan besteden. Met als uitgangspunt om de realisatie begin 2025 van start te laten gaan.

Bijlagen:

Bijlage 1 Uitvoeringsprogramma Ontwikkelvisie Centrum april 2024 met daarbij 5 bijlagen.

- Bijlage 1a Schetsverkenning herinrichting Openbare Ruimte Centrum d.d. 15 april 2024.
- Bijlage 1b Schetsverkenning herinrichting Openbare Ruimte Centrum met grenzen gebiedjes d.d. 15 april.
- Bijlage 1c Beknopte toelichting op de schetsverkenning van Kuiper d.d. 15 april 2024.
- Bijlage 1d Investeren in de openbare ruimte centrum Voorschoten - naar tastbaar resultaat (en nieuw elan) d.d. 15 april 2024.
- Bijlage 1e Globale planning Uitvoeringsprogramma

d.d. 15 april 2024.

.

Beslispunten:

De raad besluit:

1- Kennis te nemen van het Uitvoeringsprogramma Ontwikkelvisie Centrum d.d. april 2024.
2- De financiële consequenties van dit Uitvoeringsprogramma, geraamd op een totaal van € 5.890.000 ex. btw, incl. indexatie, gefaseerd mee te nemen bij de Kadernota 2025, zodat er integrale afweging plaats kan vinden, ter voorbereiding op de begroting 2025.

Relatie met:

B&W-besluit op 30 mei 2023 met kenmerk Z/21/057658/350325, door de gemeenteraad vastgestelde Ontwikkelvisie Centrum op 6 juli 2023 met zaaknummer Z/21/057658/350324, Coalitieakkoord 2022-2026, Startnotitie Ontwikkelvisie Centrum (raadsbesluit 7 juli 2022) en Centrumvisie 'Stadsdorp in beweging' (raadsbesluit 28 januari 2021)

Inleiding en samenvatting

Op 6 juli 2023 heeft u de Ontwikkelvisie Centrum mei 2023 unaniem vastgesteld. In deze ontwikkelvisie is de samenhang tussen vastgoed en gebiedsontwikkelingen in het centrum inzichtelijk gemaakt en zijn er keuzes gemaakt voor nu en de directe toekomst. Daarnaast is er veel aandacht besteedt aan de versterking van het openbaar gebied in het centrum. Om zo de aantrekkelijkheid, de toekomstbestendigheid en de economische potentie van het dorpshart te waarborgen en een impuls te geven aan de verblijfskwaliteit.

Tijdens het tot stand komen van de ontwikkelvisie, samen met bureau Kuiper Compagnons, is fors ingezet op participatie met ondernemers, winkeliers, vastgoedeigenaren, bewoners en bezoekers.

In de vastgestelde ontwikkelvisie is in hoofdstuk 5 weergegeven, welke vervolgstappen genomen moeten worden om tot uitvoering te komen en hoe over te gaan tot actie.

Dit uitvoeringsprogramma is daar een uitwerking van, met daarin:

- Inzicht in de keuzes en besluiten om te nemen zodat tot uitvoering kan worden gekomen.
- Wat zijn we nu al aan het doen binnen de Ontwikkelvisie?
- De parkeerstudie centrumgebied.
- De ontwikkelingsopgave Zuidflank en de te nemen besluiten.
- Investeren in de herinrichting van het dorpscentrum.
- Subsidie aanvraag Impuls Winkelgebieden van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
- Planning.

De Ontwikkelvisie Centrum DEF mei2023 vormt de basis voor het uitvoeringsprogramma. Met daarbij het raadsbesluit van 6 juli 2023 en het ter beschikking stellen van de financiële middelen hiervoor.

Beoogd effect

Door een nieuwe kwaliteitsimpuls te geven aan de inrichting van de openbare ruimte en de programmatische samenhang te bepalen van de gebouwde omgeving wordt de vitaliteit, de toekomstbestendigheid en de aantrekkelijkheid van het centrum en daarmee van Voorschoten geborgd. Door het toevoegen van programma, zoals woningen en cultuur, en door het aantrekkelijker maken van het centrum worden ondernemers geïnspireerd om te investeren en weten initiatiefnemers welke initiatieven op medewerking van de gemeente mogen rekenen. Hierdoor zullen ontwikkelingen en initiatieven sneller van de grond komen.

Argumenten

1.1. De raad heeft aangedrongen op uitvoering van het besluit van 6 juli 2023 ten aanzien van de Ontwikkelvisie Centrum en hier middelen voor beschikbaar gesteld.

Om in 2024 en verder de continuïteit van de uitvoering te waarborgen is door u op 6 juli 2023 besloten om hiervoor extra middelen beschikbaar te stellen in de vorm van een bestemmingsreserve. Hierdoor is er voor een langere periode budget beschikbaar van maximaal € 500.000 om de ontwikkelvisie tot uitvoering te brengen. Deze bestemmingsreserve "Centrumvisie" wordt gefaseerd beschikbaar gesteld voor dit jaar 2024 en het komende jaren 2025 en 2026.

1.2. Het tot uitvoering brengen van het Uitvoeringsprogramma Ontwikkelvisie Centrum is een must.
Wachten met het tot uitvoering brengen van de ontwikkelvisie is een optie, maar de vraag is of dit wijsheid is. Zoals vaak wordt aangegeven door ondernemers, winkeliers, bewoners en bezoekers is het "5 voor twaalf" om er voor te zorgen dat de vitaliteit, de aantrekkelijkheid en toekomstbestendigheid van het dorpscentrum van Voorschoten wordt gewaarborgd. De urgentie om nu iets in gang te brengen wordt echt gevoeld.

1.3. Het Uitvoeringsprogramma Ontwikkelvisie Centrum draagt bij aan een gunstig investeringsklimaat.
Naar verwachting zullen ondernemers, winkeliers, ontwikkelaars, inwoners en vastgoedeigenaren ook initiatieven ontplooien nu de gemeente de ontwikkelvisie tot uitvoering gaat brengen en daarmee ook gaat investeren in de herinrichting van het centrum. Het Uitvoeringsprogramma moet gaan werken als vliegwiel.

Kanttekeningen
Het tot uitvoering brengen van de ontwikkelvisie Centrum vraagt om het maken van duidelijke keuzes en / of besluiten.
Het tot uitvoering brengen van de ontwikkelvisie vraagt om keuzes te maken en/of besluiten te nemen. Daar is soms lef voor nodig. Vertrouwen in de uitkomst, in combinatie met daadkracht. Het Uitvoeringsprogramma daagt daarin uit. De gemeente Voorschoten is nu aan zet. Hierbij is het noodzakelijk om in de nabije toekomst:

- Te besluiten over het auto parkeren in het centrum;
- Te besluiten hoe om te gaan met de huisvesting voor het Uitvoerend bedrijf;

- Benodigde financiën beschikbaar te stellen, om de ontwikkelingen voor te bereiden en om te investeren in het herinrichten van de openbare ruimte van ons dorpshart.

Inwonersparticipatie en communicatie

Tijdens het opstellen van de Ontwikkelvisie is uitgebreid gesproken met ondernemers, winkeliers, vastgoedeigenaren, bewoners en bezoekers in het centrum. Nu is de gemeente aan zet. Daarom is bewust gekozen om geen participatie te doen bij het maken van het Uitvoeringsprogramma en de daarbij horende bijlagen, waaronder de schetsverkenning. Na besluitvorming over dit Uitvoeringsprogramma, en dan met name de investeringen in de openbare ruimte van het centrum, zal de participatie en communicatie worden voortgezet.

Financiën

1.1. De voorbereidingskosten voor het tot uitvoering brengen van de Ontwikkelvisie Centrum.

Om de ontwikkelvisie tot uitvoering te brengen heeft u als raad op 6 juli 2023 besloten om hiertoe extra middelen beschikbaar te stellen in de vorm van een bestemmingsreserve. Er is op basis daarvan de bestemmingsreserve 'Centrumvisie' van € 500.000 gevormd. Deze wordt gefaseerd beschikbaar gesteld voor dit jaar 2024 en voor de komende jaren 2025 en 2026. Vanuit deze reserve is naar verwachting voor 2024 in totaal € 250.000 nodig. En zal er voor het jaar 2025 naar verwachting € 175.000 nodig zijn en voor het jaar 2026 het resterende bedrag van € 75.000. Deze kosten zijn voor het zogeheten projectbureau, waarbij gebruik wordt gemaakt van externe inhuur en externe adviseurs zoals de landschapsarchitect, de planeconomische adviseur en adviseur parkeren.

1.2. Het Uitvoeringsprogramma Ontwikkelvisie Centrum vraagt om indirecte financiële investeringen.

De indirecte financiële investeringen in dit Uitvoeringsprogramma worden gedaan door de gemeente bij verschillende ontwikkellocaties, waarbij de gemeente initiatiefnemer is. Deze investeringen zijn als volgt opgenomen in onze meerjarige investeringsplanning*:

- Bibliotheek € 5.330.000 voor 2028-2029.
- Gemeentewerf € 3.482.000 voor 2026-2027.
- Gemeentehuis € 11.336.000 voor 2027-2028.

* Investeringsbedragen conform vastgestelde begroting 2024, welke nog geïndexeerd moeten worden

De indirecte financiële investeringen in dit Uitvoeringsprogramma worden ook gedaan door de gemeente bij verschillende ontwikkelingen, waarbij initiatiefnemers betrokken zijn of de gemeente mogelijk de grond - onder voorwaarden - gaat verkopen. Hiervoor is meestal een voorbereidend krediet nodig voor de projectorganisatie en mogelijk - indien nodig - het inhuren van expertise. Een benodigd voorbereidend krediet wordt per project door het college ter besluitvorming voorgelegd aan de raad. Afhankelijk van de ontwikkeling, zal er een Grondexploitatie (GREX) worden gestart waarin, na vaststelling, het bestede voorbereidend krediet wordt opgenomen.
Het betreft de volgende projecten / ontwikkelingen waar dit aan de orde is:

- Herontwikkeling Kruispuntkerk en de daarbij te ontwikkelen woningen.
- Woningbouwontwikkeling en mogelijk aanvullend programma op Churchillplein.
- Gebiedsontwikkeling Zuidflank.

1.3. Het Uitvoeringsprogramma Ontwikkelvisie Centrum vraagt om directe financiële investeringen voor de herinrichting Openbare Ruimte in fasen.

Een belangrijk onderdeel van deze besluitvorming is om een besluit te nemen over het investeren in de herinrichting van de openbare ruimte van het centrum. Hiervoor is een voorstel gedaan in het Uitvoeringsprogramma met een schetsverkenning, met daarin een herinrichting van de openbare ruimte in het centrum en de daarbij horende de totale investeringskosten. Op basis van deze geraamde investeringskosten is tevens een voorstel gedaan, om deze totale investeringskosten te gaan besteden in fases, verspreidt over de jaren 2024, 2025, 2026 en 2027. Met als uitgangpunt om de realisatie begin 2025 van starten te laten gaan.

In bijlage 1d Investeren in de openbare ruimte centrum Voorschoten - naar tastbaar resultaat (en nieuw elan) d.d. 15 april 2024 van het uitvoeringsprogramma, is dit uitgebreid weer gegeven.

Op basis van de schetsverkenning van Kuiper Compagnons d.d. 15 april 2024 (bijlage 1a, 1b en 1c bij het Uitvoeringsprogramma) zijn de volgende globale investeringskosten geraamd per gebiedje:

• Treubplein: € 730.000
• Voorstraat: € 1.580.000

- Kruispuntkerkplein: € 680.000
- Plein Dorpskerk: € 210.000
- Schoolstraat: € 1.130.000
- Deltaplein: € 630.000
- Aanlooproutes: € 640.000
- Plein bij gemeentehuis: € 290.000

De totaal kosten van de integrale herinrichting openbare ruimte van het gehele centrum zijn geraamd op: € 5.890.000 ex. btw, incl. indexatie.
In dit totale investeringsbedrag zijn de kosten opgenomen voor voorbereiding, begeleiding, toezicht en de benodigde verkeersmaatregelen.

Voorstel is om de financiële consequenties, behorende bij dit raadsvoorstel, mee te nemen bij het proces van de Kadernota 2025, zodat er integrale afwegingen kunnen plaats vinden, ter voorbereiding op de Begroting 2025.

De schetsverkenning is opgesteld door Kuiper Compagnons, adviseurs in de ruimtelijke ordening. De investeringsraming is door het planeconomisch adviesbureau Urban Reality opgesteld. Beide bureaus hebben met verschillende adviseurs (stedenbouw, verkeer, groen, openbare ruimte, planeconomie) van de gemeente aan tafel gezeten. Dit was een zorgvuldig en intensief traject dat heeft geleid tot een inspirerende schetsverkenning en een realistische investeringsraming.

Gezien de hoogte van dit totale investeringsbedrag, de voorbereidingen, de benodigde capaciteit en de logistiek bij de realisatie vraagt dit een goede fasering. Hierbij moeten we kijken wat nu prioriteit heeft, waar de noodzaak tot vernieuwing het meest urgent is en welke plekken het meest kansrijk zijn om in te investeren?

Een voorstel voor deze fasering, met daarbij de financiële investeringen zien wij als volgt:

FASE 1 2024-2025:

- Treubplein Voorlopig Ontwerp + Definitief Ontwerp + uitvoering
- Voorstraat Voorlopig Ontwerp + Definitief Ontwerp + uitvoering

€ 2.310.000

FASE 2 in 2025-2026:

• Kruispuntkerkplein Voorlopig Ontwerp + Definitief Ontwerp + uitvoering
• Schoolstraat Voorlopig Ontwerp + Definitief Ontwerp + uitvoering
• Kerkplein Dorpstraat Voorlopig Ontwerp + Definitief Ontwerp + uitvoering
€ 2.020.000

FASE 3 in 2026-2027:

• Aanlooproutes Voorlopig Ontwerp + Definitief Ontwerp + uitvoering
• Deltaplein Voorlopig Ontwerp + Definitief Ontwerp + uitvoering
€ 1.270.000

FASE 4 in 2027:

• Gemeentehuis Voorlopig Ontwerp + Definitief Ontwerp + uitvoering
€ 290.000

Dit faseringsvoorstel, met daarbij de financiële investeringen zal vanaf 2028 zorgen voor structurele kapitaallasten van € 226.000. Hiervan is € 196.333 afschrijving en € 29.450 rente.

Juridisch kader

Vanuit de Ontwikkelvisie Centrum en op basis van het raadsbesluit van 6 juli 2023, is nu het Uitvoeringsprogramma ontwikkeld. Het college is bevoegd voorbereiding te geven aan de uitvoering van de Ontwikkelvisie Centrum en de bijbehorende financiële besluiten en ter besluitvorming aan de raad voor te leggen op grond van artikel 160 lid 1 onder b van de Gemeentewet.

De gemeenteraad is bevoegd om op grond van artikel 189 van de Gemeentewet de financiële beslissingen van de gemeente te nemen.

Risico's

Verwachtingen: Door het in 2023 vaststellen van de Ontwikkelvisie Centrum, waarin al concrete acties staan omschreven bij de uitvoeringsparagraaf, is de verwachting gewekt bij inwoners, ondernemers, winkeliers en vastgoedeigenaren dat hier zichtbaar prioriteit aan zal worden gegeven. Waarbij de gemeente nu aanzet is om tot uitvoering te komen.

Beheerkosten: De afwijking in beheerkosten is nihil. Wel vindt er een verschuiving plaats van verharding naar groen van ca. € 8.000 per jaar

Duurzaamheid

Het Uitvoeringsprogramma is op meerdere manieren duurzaam. Zo worden veel van de bestratingsmaterialen hergebruikt. Ook wordt het dorpscentrum, waar mogelijk, klimaat adaptief ingericht. Bomen krijgen betere groeiplaatsen, groen wordt toegevoegd en zo mogelijk wordt water geïnfiltreerd in de bodem van zand. Zo worden hittestress en wateroverlast voorkomen.

Nieuw toe te voegen programma zal voldoen aan de landelijke wet- en regelgeving. Bij inbreng van gemeentegrond kunnen aanvullende eisen gesteld worden.

Verder is in het schetsontwerp bij de herinrichting openbare ruimte goed gekeken naar de voorzieningen voor het fiets-parkeren.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Wattingen,
Gemeentesecretaris

drs. N. Stemerdink,
Burgemeester

Besluit

Zaaknummer: Z/24/085382/393522

De raad van de gemeente Voorschoten;

gelet op artikel 189 van de Gemeentewet,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 14 mei 2024,

besluit:

1. Kennis te nemen van het Uitvoeringsprogramma Ontwikkelvisie Centrum d.d. april 2024.
2. De financiële consequenties van dit Uitvoeringsprogramma, geraamd op een totaal van € 5.890.000 ex. btw, incl. indexatie, gefaseerd mee te nemen bij de Kadernota 2025, zodat er integrale afweging plaats kan vinden, ter voorbereiding op de begroting 2025.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op donderdag 4 juli 2024

de griffier, de voorzitter,

drs. B.J. Urban drs. N. Stemerdink