Gemeente Voorschoten

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	Z/23/82154/385936
Datum collegebesluit:	dinsdag 27 februari 2024
Datum commissievergadering:	donderdag 14 maart 2024
Datum raadsvergadering:	donderdag 11 april 2024

Soort Voorstel:	Raadsvoorstel
Onderwerp:	Ontwikkeling Kruispuntkerk
Portefeuillehouder:	Wethouder De Bruijn
Programma:	8.1 Wonen en bouwen

Kernboodschap:

Dit raadsvoorstel betreft de ontwikkeling van de Kruispuntkerk (fase 1): de realisatie van een cultureel centrum in de kerk en een woongebouw ernaast. Deze ontwikkeling leidt tot een bruisende locatie voor sociaal-culturele activiteiten en ontmoetingen in Voorschoten en zorgt voor (betaalbare) huurwoningen. Hiermee krijgt de Kruispuntkerk een duurzame bestemming, wordt de cultuursector versterkt en de aantrekkelijkheid van het centrum van Voorschoten vergroot.

Bijlagen:

Bijlage 1: Haalbaarheidsonderzoek Herbestemming Kruispuntkerk.
Bijlage 2: Ruimtelijke Verkenning woningprogramma locatie Kruispuntkerk.
Bijlage 3: Investeringsraming Kruispuntkerk.
Bijlage 4: Begrotingswijziging 9 Kruispuntkerk

Beslispunten:

De raad besluit:

1) Het college op te dragen de vervolgstappen te nemen die nodig zijn om eind 2024 op basis van een Definitief Ontwerp, een investeringsplan en een uitgewerkt exploitatieplan te kunnen besluiten over

de realisatie van de ontwikkeling Kruispuntkerk.

2) Voor deze verdere uitwerking per direct een voorbereidend budget beschikbaar te stellen van € 300.000 dat wordt gedekt uit de bestemmingsreserve culturele accommodatie.

3) Bijgesloten begrotingswijziging vast te stellen.

Relatie met: Planning LTA, Ontwikkelvisie Centrum, Cultuurvisie Voorschoten 2023-2026

Inleiding en samenvatting

Aanleiding

In 2023 is de Ontwikkelvisie Centrum unaniem door de gemeenteraad vastgesteld. De ontwikkelvisie schetst hoe de vitaliteit en toekomstbestendigheid van het centrum kan worden versterkt. Dit draagt bij aan de aantrekkelijkheid van Voorschoten als woon-, werk- en leefdorp. De ontwikkeling van de Kruispuntkerk (fase 1: cultureel centrum en woongebouw) speelt hierin een belangrijk rol. Met deze ontwikkeling wordt een bruisende locatie voor culturele en sociale activiteiten gerealiseerd. Door ruimte te bieden aan cultuur, horeca, (betaalbaar) wonen en commerciële functies aangesloten op de winkels in de Schoolstraat, ontstaat een aantrekkelijke entree van het centrum.

De ontwikkeling Kruispuntkerk (fase 1) is de eerste stap in de ontwikkeling van de noordflank van het centrum. De Aldi heeft aangegeven een nieuwe locatie te zoeken en verkent of het mogelijk is om samen met een woningbouwcorporatie gebiedsontwikkeling op het Churchillplein te realiseren met ontwikkeling van een supermarkt en sociale woningen. Wanneer in de volgende fase (fase 2) de kavel van de Aldi bij de ontwikkeling van de Kruispuntkerk wordt betrokken, zet dit de ontwikkeling van het Churchillplein in gang. Zo ontstaat de mogelijkheid tot een "wandellus" die de (verblijfs)kwaliteit van het centrum versterkt.

De Cultuurvisie Voorschoten 2023-2026 onderkent de potenties van de Kruispuntkerk om de cultuurambities van Voorschoten waar te maken. De cultuurvisie ziet in de Kruispuntkerk een kans om mensen gelegenheid te bieden tot culturele ontwikkeling en ontmoetingen. Hier kunnen diverse domeinen zoals kunst, cultuur, horeca, commercie, sociaal domein en zorg samenkomen en elkaar verrijken.

Realisatie van het cultureel centrum in de Kruispuntkerk, eind 2025, maakt de weg vrij voor de verhuizing van de culturele instellingen van de Prinses Marijkelaan naar de Kruispuntkerk. Daarmee kan de realisatie van een nieuwe Fortgensschool (met eventueel woningbouw) op de locatie Prinses Marijkelaan begin 2026 starten.

Het college heeft de gemeenteraad met de raadsinformatiebrief "Huisvesting culturele voorzieningen" van 6 juni 2023 (kenmerk Z/23/076623) geïnformeerd over de Kruispuntkerk als voorkeurslocatie voor het huisvesten van het cultureel centrum. Het college heeft met de eigenaar van de kerk een intentieovereenkomst gesloten voor het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek "Ontwikkeling Kruispuntkerk". In het haalbaarheidsonderzoek is een fasering gehanteerd, waarbij fase 1 (waarop dit raadsvoorstel betrekking heeft) zich richt op de haalbaarheid van het cultureel centrum in de Kruispuntkerk en een woongebouw naast de

Kruispuntkerk. Fase 2 start naar verwachting Q2 2024 en richt zich op een ruimtelijke verkenning van ontwikkelingsmogelijkheden van het kerkplein en de kavel van de Aldi.

Het voorliggende raadsvoorstel vraagt de gemeenteraad om, op basis van de uitgevoerde haalbaarheidsstudies, te besluiten om de volgende stappen in de realisatie van de Ontwikkeling Kruispuntkerk (fase 1) te nemen. Deze vervolgstappen zijn gericht op de uitwerking van een Definitief Ontwerp, een investeringsplan en een exploitatieplan, zodat eind 2024 een uitvoeringsbesluit aan de raad kan worden voorgelegd.

Haalbaarheid cultureel centrum Kruispuntkerk

In overleg met culturele organisaties is een Programma van Eisen opgesteld als basis voor de ruimtelijk-functionele verkenning van de mogelijkheden van een cultureel centrum in de Kruispuntkerk (inclusief akoestiek en duurzaamheid). Bijlage 1 "Haalbaarheidsonderzoek Herbestemming Kruispuntkerk bevat de resultaten van deze verkenning.

De belangrijkste conclusies uit het Haalbaarheidsonderzoek Herbestemming Kruispuntkerk zijn:

- In de Kruispuntkerk kan worden voldaan aan een Programma van Eisen dat tegemoetkomt aan de eisen voor diverse culturele en sociale activiteiten.
- Met deze herbestemming is de toekomst van de Kruispuntkerk als monumentale identiteitsdrager van Voorschoten gewaarborgd. Er is respect voor en benutting van karakteristieke cultuurhistorische waarden zoals de gewelvenstructuur, de glas-in-lood-ramen en de ruimtelijkheid van de kerk. Deze bieden goede mogelijkheden om met het cultureel centrum de kwaliteit en beleefbaarheid van het erfgoed te versterken.
- De verschillende ruimten die in de kerk en de aanpalende kosterswoning kunnen worden gerealiseerd, bieden de mogelijkheid voor een gedifferentieerder (niet alleen muziek, dans, film, toneel maar ook manifestaties, presentaties, sociale activiteiten) en intensiever (21 dagdelen per week) sociaal-cultureel (en commercieel) gebruik dan in het huidige cultureel centrum aan de Prinses Marijkelaan.
- Dit vraagt investeringen in een (flexibele) ruimtelijke indeling en in akoestiek, geluidisolatie (van kerk als geheel en tussen de verschillende ruimtes), duurzaamheid en klimaatbeheersing.
- Daarbij is er in de verdere uitwerking van het cultureel centrum tot een Definitief Ontwerp nog voldoende ruimte om samen met de culturele instellingen de inrichting verder te optimaliseren.
- Zo wordt een aantrekkelijk cultureel centrum ontwikkeld dat bijdraagt aan de levendigheid van het centrum van Voorschoten.

Ruimtelijke verkenning woongebouw Kruispuntkerk

De realisatie van een woongebouw naast de Kruispuntkerk draagt bij aan de toename van het aantal (betaalbare) huurwoningen in Voorschoten. Deze woningen zorgen voor extra levendigheid en versterken de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied dat nu met de oude aanbouw een "achterkant-locatie" is. De eigenaar van de kerk heeft, in afstemming met de gemeente, een eerste ruimtelijke verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden van een duurzaam woongebouw naast de Kruispuntkerk. Bijlage 2 "Ruimtelijke Verkenning woonprogramma locatie Kruispuntkerk" bevat de resultaten van deze ruimtelijke verkenning.

Op basis van de ruimtelijke verkenning zijn aandachtspunten geformuleerd die richtinggevend zijn voor de verdere uitwerking van het ontwerp:

1. Stedenbouwkundige structuur: Het is belangrijk om bij de situering van het woongebouw de bestaande bebouwing te respecteren en rekening te houden met de rooilijn van de bestaande woningen aan de Koningin Julianalaan. Door bij de realisatie van het woongebouw naast de Kruispuntkerk de stedenbouwkundige relatie te zoeken met het woongebouw op het Deltaplein ontstaat de mogelijkheid om een afgerond te geheel ("begin en eind van het centrum") te realiseren.
2. Volume: Uitgangspunt is dat (de hoogte van) de kerktoren leidend is; het woongebouw blijft lager dan de kerktoren. De verkenning laat zien dat een hoogte van 5 woonlagen, boven het inpandig auto- en fietsparkeren op de benedenverdieping, inpasbaar zou kunnen zijn mits de juist ontwerpmaatregelen worden genomen (zoals kap op het gebouw, slimme plaatsing dakkapellen, omvang van de balkons) om de visuele omvang van het gebouw beperken.
3. Relatie met de omgeving en cultuurhistorie: Eerste ontwerpoefeningen laten zien dat het belangrijk is om in de vormgeving van het woongebouw wel referenties te maken naar de Kruispuntkerk en het gemeentehuis, maar daarbij niet te proberen de stijl volledig na te bootsen; "wel refereren, niet kopiëren". Dit versterkt de samenhang (het ensemble) tussen woongebouw, Kruispuntkerk en gemeentehuis.
4. Woonprogramma: Het voorlopige woonprogramma voorziet in de realisatie 20-24 duurzame huurappartementen met een verdeling van 25% sociale huur, 20% midden huur en 55% in het niet-gereguleerde huursegment. Met dit programma kan de eigenaar een duurzame wooninvestering doen. Het programma sluit aan op ambities uit de gemeentelijke en regionale woonvisie die vigerend waren op het moment dat gemeente en ontwikkelaar de intentieovereenkomst tekenden (op 6 juni 2023). De ontwikkeling Kruispuntkerk is een impuls voor de woningbouwontwikkeling op het Churchillplein dat volledig is gericht op het "betaalbare" woonsegment.
5. Parkeren: De ruimtelijke verkenning gaat uit van de realisatie van 10 parkeerplaatsen op de begane grond van het woongebouw, in combinatie met een hoogwaardige inpandige

fietsenstalling. Daarnaast onderzoekt de ontwikkelaar de mogelijkheden om in de nabije omgeving extra parkeerplaatsen te realiseren en de mogelijkheid van het beschikbaar stellen van deelauto's. Voor dit woningprogramma zou dit volgens de CROW-richtlijnen (lage parkeernorm vanwege ligging in het centrum en nabijheid van OV) voldoende parkeerruimte voor de bewoners kunnen bieden. Het bezoekersdeel van de parkeernorm wordt naar parkeervoorzieningen in de omgeving verwezen.

6. Gebiedsimpuls: Het woongebouw beoogt toegevoegde waarde te leveren aan de ontwikkeling van Kruispuntkerk en het centrum en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Op basis van bovenstaande bevindingen uit de ruimtelijke verkenning is te concluderen dat de ontwikkeling van een woongebouw naast de Kruispuntkerk haalbaar lijkt. In het vervolg wordt (door de ontwikkelaar) op basis van deze verkenning het initiatief verder uitgewerkt tot een ontwerp.

Optimalisering van de businesscase voor het cultureel centrum

De investeringen die noodzakelijk zijn voor het transformeren van de Kruispuntkerk zijn geraamd op € 4,8 miljoen (inclusief BTW). Bijlage 3 "Investeringsraming Kruispuntkerk" bevat de uitgewerkte investeringsraming.

Door besparing op de kosten en verhoging van de opbrengsten kan vanuit deze raming naar een optimalisering van de businesscase worden toegewerkt. Daartoe worden de volgende stappen gezet:

1. Besparen op de investeringen: Het Programma van Eisen en de inrichtingsvoorstellen voor het cultureel centrum zijn ambitieus en passend bij de ambities van Voorschoten. Dat neemt niet weg dat bij verder uitwerking van de ideeën tot een ontwerp kritisch kan worden bekeken of alle investeringen daadwerkelijk doelmatig zijn. Het is de verwachting dat hiermee nog bespaard kan worden op de geraamde investeringen;
2. Benutten van subsidiemogelijkheden: De investeringen in de Kruispuntkerk dragen bij aan verduurzaming, behoud van cultureel erfgoed, versterking cultuursector en het verbeteren van het winkelgebied. Hiervoor hebben Rijk en provincie verschillende subsidies beschikbaar waarvoor de Kruispuntkerk in aanmerking kan komen. In de vervolguitwerking worden subsidieaanvragen voorbereid om daarmee een deel van de investeringen in gebouw en exploitatie te dekken.
3. Financial engineering: Door de investering slim te verdelen over de verschillende betrokkenen is het mogelijk fiscale regelingen te benutten. Hierdoor kan mogelijk (een deel van) de BTW op de investeringen worden teruggevorderd en waarmee het netto

investeringsbedrag kan worden verlaagd. In het vervolg wordt advies ingewonnen over deze opties voor financial engineering.

4. Combineren van het programma voor het cultureel centrum met het nieuwe gemeentehuis en bibliotheek: De kwaliteit en flexibiliteit van de ruimtes in het cultureel centrum zijn zodanig dat zij ook de door de gemeentelijke organisatie benut kunnen worden voor vergaderingen, conferenties of als werkruimten. Hierdoor is combinatie met het programma voor het nieuwe gemeentehuis en de bibliotheek mogelijk. Dit kan leiden tot besparing op de totaalinvestering in gemeentehuis/bibliotheek en cultureel centrum.
5. Besparing tijdelijke huisvesting Fortgensschool: Door te zorgen voor tijdige herhuisvesting van de culturele instelling vanuit de Prinses Marijkelaan naar een nieuw cultureel centrum in de Kruispuntkerk, komt het zogenoemde "treintje" ingang. Dit betekent dat op de Marijkelaan kan worden gestart met realisatie van nieuwbouw voor de Fortgensschool zonder in een tijdelijke huisvesting voor deze school te hoeven voorzien. Dit is een besparing voor de gemeente.

Bovenstaande uitwerkingen zullen leiden tot een optimalere businesscase. De daadwerkelijke opbrengst van deze optimalisaties is op dit moment nog niet te kwantificeren. Op basis van de geoptimaliseerde businesscase zullen de eigenaar van de Kruispuntkerk en de gemeente afspraken maken over een balans in de verdeling van de investeringen. De investeringen in de kerk leiden niet alleen tot een aantrekkelijk cultureel centrum (is belang van de gemeente Voorschoten), maar ook tot kwaliteits- en duurzaamheidsverbetering van het kerkgebouw zelf (is belang van de eigenaar). In eerste oriënterende gesprekken met de eigenaar heeft deze zich bereid getoond om substantieel mee te investeren in de transformatie van de Kruispuntkerk om daarmee het cultureel centrum mogelijk te maken. Uitgangspunt is daarbij dat investeringen in "het casco" van de kerk ten laste van de eigenaar komen en investeringen in het cultureel centrum ten laste van de gemeente.

De bestemmingsreserve culturele accommodatie bedraagt € 3 miljoen. Op basis van de mogelijkheden om de businesscase te optimaliseren en de eerste oriënterende gesprekken met de eigenaar van de kerk, is het de verwachting dat de gemeentelijke investering in het cultureel centrum Kruispuntkerk (ruim) binnen deze reservering zal blijven.

Een acceptabele gemeentelijke exploitatiebijdrage aan het cultureel centrum

Het huidige cultureel centrum aan de Prinses Marijkelaan wordt beheerd door de stichting Beheer Cultureel Centrum. Zij dragen de exploitatielasten (vooral energiekosten en kosten voor de theatervoorstellingen), jaarlijks ongeveer € 72.000. De Stichting dekt deze exploitatielasten

met huuropbrengsten (€ 32.000 die de instellingen aan de Stichting afdragen), baromzet en kaartverkoop (bijna €10.000) en een gemeentelijke exploitatiebijdrage van €30.000.
Er is in de gemeentelijke begroting €60.000 beschikbaar als exploitatiebijdrage (Kadernota 2024) en er wordt door de gemeente jaarlijks ca €10.000 aan hoogstnoodzakelijk onderhoud uitgegeven.

Voor het nieuwe cultureel centrum in de Kruispuntkerk zullen de exploitatielasten veranderen:

1. De kerk is geen eigendom van de gemeente, de eigenaar zal huur vragen voor gebruik van de kerk. De uiteindelijke omvang van de huursom zal het resultaat zijn van gesprekken met de eigenaar en mede afhangen van de (verdeling van) de investeringen.
2. De huuropbrengsten vanuit de huidige gebruikers kan in het nieuwe centrum toenemen. Het is niet de bedoeling de huur voor huidige gebruikers zonder meer te laten stijgen, maar groeiend bezoek (vanwege uitstekende ligging en gedifferentieerder aanbod) zorgt naar verwachting voor meer kaartverkoop en maakt een daaraan gekoppelde huurstijging mogelijk.
3. De diversiteit van gebruiksmogelijkheden voor culturele en sociale activiteiten in het cultureel centrum zal toenemen. Dit biedt mogelijkheden om ten opzichte van het cultureel centrum in de Prinses Marijkelaan meer instellingen te huisvesten en dus meer (huur)inkomsten te genereren.
4. In het nieuwe centrum is een zelfstandige horeca voorzien. De commerciële exploitatie van deze horecavoorziening en daarbij de mogelijkheid om de verschillende ruimten commercieel te verhuren, kunnen bijdragen aan dekking van de exploitatielasten.
5. Er wordt geïnvesteerd in de kerk om deze tot (minimaal) energielabel C te brengen. Het is op dit moment nog niet mogelijk om de energiekosten voor het nieuwe centrum in beeld te brengen.

Er is op dit moment nog geen concrete exploitatiebegroting te maken maar bovenstaande laat zien dat er goede mogelijkheden zijn om de exploitatie te optimaliseren. Als indicatie voor de gemeentelijke bijdrage aan de exploitatie van het nieuwe centrum wordt gedacht aan € 80.000-€120.000 per jaar.

Dekking van de exploitatie wordt deels gevonden in de € 60.000 die in de kadernota 2024 is opgenomen voor dekking van structurele exploitatielasten voor de culturele voorzieningen. Daarnaast is er een jaarlijkse bijdrage aan het huidige onderhoud Prinses Marijkelaan (€10.000). Dit levert dekking van €70.000. Naar verwachting is dus aanvullend ongeveer € 10.000 tot 50.000 nodig. Nadat in de vervolgstappen de exploitatievorm en -begroting is uitgewerkt, wordt bij het uitvoeringsbesluit eind 2024 een concreet onderbouwd voorstel voor

de gemeentelijke exploitatiebijdrage aan de gemeenteraad voorgelegd. De (eventueel) benodigde aanvullende exploitatiebijdrage wordt vervolgens aangevraagd in de kadernota 2026.

Langjarige huurovereenkomst

Om als gemeente de zekerheid te hebben dat de investeringen in het cultureel centrum voor langere periode leiden tot een bloeiende culturele sector en de gewenste bijdrage aan de centrumontwikkeling, is een langjarige huurovereenkomst met de eigenaar wenselijk. Dit biedt ook de culturele instellingen zekerheid voor een duurzaam goed onderkomen. En ook in de gesprekken met de eigenaar is een langjarig perspectief behulpzaam. Vooralsnog stellen we voor om een huurovereenkomst voor 20 tot 25 jaar voor te bereiden. Afhankelijk van de optimalisering van de businesscase en de gemeentelijke exploitatiebijdrage, wordt bij het uitvoeringsbesluit eind 2024 het besluit over de daadwerkelijke duur van de huurovereenkomst voorgelegd.

Beoogd effect

Dit raadsvoorstel beoogt de volgende stappen te zetten in de ontwikkeling van de Kruispuntkerk fase 1 (cultureel centrum en woongebouw) als entree van het centrum. Daarmee wordt invulling gegeven aan de noodzakelijke herhuisvesting van culturele instellingen en de behoefte aan (duurzame en betaalbare huur) woningen in Voorschoten. De transformatie van de Kruispuntkerk biedt een duurzaam toekomstperspectief voor dit monumentaal erfgoed waarmee deze beeldbepalende identiteitsdrager van Voorschoten in goede staat behouden blijft. Het maakt voorspoedige ontwikkeling van de Fortgensschool (en eventueel woningen) aan de Prinses Marijkelaan mogelijk en het geeft een impuls aan de ontwikkeling van het Churchillplein. Maar bovenal is het beoogd effect de versterking van de vitaliteit van de cultuursector, de aantrekkelijkheid van het centrum en het woon-, werk en leefklimaat in Voorschoten.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling Kruispuntkerk (fase 1, cultureel centrum en woongebouw) is haalbaar

Het Programma van Eisen dat in overleg met de culturele organisaties voor het cultureel centrum is opgesteld, past binnen de kerk en leidt tot een cultureel centrum dat in belangrijke mate voorziet in de behoefte van de cultuursector. Daarbij laat de globale ruimtelijke verkenning zien dat de ontwikkeling van een woongebouw naast de kerk haalbaar is. De gepresenteerde investeringsraming en opties voor optimalisatie van de businesscase bieden voldoende basis voor uitwerking van een gemeentelijke bijdrage die past binnen de bestaande bestemmingsreserve. De dekking voor de beoogde (bandbreedte van de) exploitatiebijdrage kan deels worden gevonden in bestaande dekking, aangevuld met een nader te bepalen aanvullende dekking. Hiermee is er dus een functioneel-ruimtelijk en financieel haalbaar kader voor de ontwikkeling Kruispuntkerk fase 1.

1.2 De ontwikkeling Kruispuntkerk benut kansen om de ambities voor het centrum en voor de cultuursector te realiseren
Met de ontwikkeling Kruispuntkerk wordt invulling gegeven aan de ambities om het centrum van Voorschoten vitaal en toekomstbestendig te maken. De ontwikkeling van het cultureel centrum en het woongebouw zorgen voor levendigheid en een goede entree naar de winkelstraat. De ontwikkeling van het cultureel centrum is een belangrijke pijler voor het cultuurbeleid zoals vastgelegd in de Cultuurvisie Voorschoten 2023-2026. Het woonprogramma (fase 1) zorgt voor een gewenste toevoeging van (duurzame en betaalbare huur) woningen.

1.3 De ontwikkeling Kruispuntkerk stimuleert wenselijke gebiedsontwikkelingen elders in het dorp
De huisvesting van de culturele instellingen in de Kruispuntkerk geeft ruimte voor herontwikkeling van de locatie aan de Prinses Marijkelaan: de ontwikkeling van de Fortgensschool (en woningbouw). Wanneer in fase 2 de Aldilocatie bij de ontwikkeling van de Kruispuntkerk wordt betrokken geeft dit een impuls aan de ontwikkeling van het Churchillplein. En afstemming tussen ontwikkeling van de Kruispuntkerk en de nieuwe huisvesting van het gemeentehuis en bibliotheek, leidt mogelijk tot meerwaarde voor beide projecten.

1.4 Met de haalbaarheidsstudies is een ontwikkelingsrichting aangegeven die samen met stakeholders verder kan worden uitgewerkt
De haalbaarheidsstudies laten zien dat de realisatie van het cultureel centrum en een woongebouw haalbaar is. De studies bevatten geen uitgewerkte inrichtingsvoorstellen of ontwerpen. Wel bieden ze een goede basis voor de verdere uitwerking. Hierin is nog veel ruimte voor ruimtelijk-functionele en financiële optimalisatie in nauwe samenspraak met stakeholders.

1.5 Het uitvoeringsbesluit kan eind 2024 door de raad worden genomen
Nadat de gemeenteraad heeft ingestemd met de voorgelegde besluiten in dit raadsvoorstel, kunnen de vervolgstappen worden genomen (*zie vervolg en planning*). Een uitvoeringsbesluit kan eind 2024 worden genomen. Op dat moment zal ook het concrete besluit over de initiële investering en de structurele bijdrage aan de exploitatie concreet worden voorgelegd aan de raad.

2.1 Voor de vervolgstappen is inhuur van externe capaciteit en expertise noodzakelijk
Binnen de ambtelijke organisatie is niet alle expertise en capaciteit beschikbaar om de vervolgacties richting het uitvoeringsbesluit te realiseren. Om het realisatiebesluit eind 2024 aan de raad te kunnen voorleggen (en om de verhuizing van het culturele centrum naar de

Kruispuntkerk eind 2025 mogelijk te maken) is een voorbereidend budget van € 300.000 noodzakelijk.

2.2 De investeringsreserve culturele accommodatie biedt dekking voor het gevraagde voorbereidingsbudget
Het voorbereidend budget kan worden gedekt uit de bestemmingsreserve culturele accommodatie. Dit budget is onderdeel van de investeringsraming (bijlage 3).

Kanttekeningen

1.1 De huidige studies zijn nog geen ontwerpen
De huidige studies zijn nadrukkelijk nog geen ontwerpen. Ze geven richting aan de verdere ontwikkeling maar in het vervolg moet nog verder worden ontworpen en geoptimaliseerd. Er is dus nog veel werk te verzetten in de verder uitwerking.

1.2 Huidige besluiten zijn gericht op uitwerking tot realisatie, over de daadwerkelijk realisatie wordt besloten nadat deze uitwerking gereed is
De raad wordt op dit moment nog niet gevraagd om een uitvoeringsbesluit te nemen. Het voorliggende besluit is gericht op de vervolgstappen die nodig zijn om het uitvoeringsbesluit voor te bereiden dat eind 2024 is voorzien. Zolang het uitvoeringsbesluit niet wordt genomen, is het nog steeds mogelijk dat de ontwikkeling zoals voorzien toch niet op instemming van de gemeenteraad kan rekenen en de ontwikkeling daarom toch niet doorgaat.

Inwonersparticipatie en communicatie
De huidige uitwerkingen in haalbaarheidsstudie en ruimtelijke verkenning zijn in lijn met de Ontwikkelvisie Centrum. Bij het opstellen van de Ontwikkelvisie Centrum is een uitgebreid participatietraject doorlopen. De voorgestelde ontwikkeling is ook in lijn met de Cultuurvisie Voorschoten 2023-2026, die in nauwe samenspraak met de cultuursector is opgesteld. Bij het Haalbaarheidsonderzoek Herbestemming Kruispuntkerk zijn culturele instellingen op verschillende manieren geraadpleegd; via gesprekken, via enquêtes en via twee werkbijeenkomsten. De culturele instellingen zullen ook nauw worden betrokken bij de verdere uitwerking van de inrichting van het cultureel centrum en bij het uitwerken van de nieuwe organisatie van het cultureel centrum.

Nadat de gemeenteraad heeft ingestemd met de voorgelegde besluiten zullen we, samen met de eigenaar, het vervolg van het participatieproces over de ontwikkeling Kruispuntkerk (cultureel centrum en woongebouw) vormgeven. Als start organiseren we kort na de raadsvergadering (mei 2024) een inloopavond in de Kruispuntkerk. We lichten het belang en de

eerste ideeën over uitwerking toe en gaan in gesprek met geïnteresseerden over hun mening en ideeën over de wenselijke ontwikkeling. Er zal een ideeënbus zijn en ontvangen reacties worden gebundeld en zorgvuldig bestudeerd om waar mogelijk mee te nemen in het verdere ontwerp. Op basis van de behoeften en ideeën die door de geïnteresseerden worden ingebracht, wordt het vervolg van het participatieproces verder uitgewerkt.

Over de besluitvorming en het verloop van het participatieproces gaan we breed communiceren naar inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden. Daarvoor gebruiken we met name de vertrouwde communicatiemiddelen, zoals de gemeenterubriek in de Voorschotense Krant, persberichten, de website en sociale media. Onderwerpen zijn de uitnodiging voor de inloopavond, een terugkoppeling van de opbrengst, het Definitief Ontwerp en andere mijlpalen in de planning en uitvoering. Rond de raadsbehandeling op 11 april stellen we een persbericht op.

Vervolg en planning

Nadat de raad over dit raadsvoorstel heeft besloten, wordt de ontwikkeling Kruispuntkerk verder uitgewerkt. Daarin wordt de volgende stappen gezet:

- Afspraken over samenwerking tussen gemeente en eigenaar vastleggen in een allonge bij de intentieovereenkomst (dd. 6 juni 2023);
- Participatie over de voorgenomen ontwikkeling Kruispuntkerk (fase 1);
- Uitwerken van de huidige ideeën en schetsen tot Voorontwerp – Schetsontwerp – Definitief Ontwerp voor de ontwikkeling van de Kruispuntkerk (fase 1);
- Ruimtelijke verkenning fase 2 ontwikkeling (kerkplein en Aldilocatie);
- Uitwerken organisatie- en beheermodel cultureel centrum Kruispuntkerk (incl. afspraken met betrokkenen (zoals culturele instellingen, eventuele ondernemer, eigenaar);
- Uitwerken van de geoptimaliseerde businesscase voor ontwikkeling Kruispuntkerk fase 1;
- Voorbereiden van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en eigenaar over onder meer de verdeling van kosten en financiële verantwoordelijkheden, de planning en uitvoering van werkzaamheden.

De kosten voor deze activiteiten worden gedekt uit het voorbereidend budget van € 300.000.

Bovenstaande uitwerking vindt plaats in de periode april tot en met december en is erop gericht om de gemeenteraad eind 2024 een uitvoeringsbesluit voor te leggen over de ontwikkeling Kruispuntkerk (fase 1). De realisatie van het cultureel centrum is voorzien in 2025 en de openstelling is gepland eind 2025.

Financiën

In dit voorstel wordt de raad gevraagd om een voorbereidend budget van € 300.000 beschikbaar te stellen en dit te dekken uit de bestemmingsreserve culturele accommodaties (€ 3.000.000). Dit budget wordt ingezet om de vervolgstappen te zetten die nodig zijn om het uitvoeringsbesluit (eind 2024) te kunnen voorbereiden.

Juridisch kader

Door de raad is vanuit amendement 183 (eind 2022) opdracht gegeven om met een oplossing te komen met betrekking tot huisvesting van de culturele voorzieningen. Ook is op grond van de Ontwikkelvisie centrum door de raad een beleidsmatig kader gegeven om het centrum te versterken, waar de ontwikkeling van de Kruispuntkerk deel van uitmaakt. Ter uitvoering hiervan heeft het college op 6 juni 2023 besloten tot het overeenkomen van een intentieovereenkomst waaruit de stappen tot het doen van haalbaarheidsonderzoek, zowel als deze beschreven vervolgstappen grondslag vinden. Met dit voorstel vragen we de raad deze vervolgstappen nogmaals te bekrachtigen.

Het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet valt onder de begrotingsbevoegdheden van de gemeente die zijn ondergebracht bij de raad op grond van artikel 189 van de Gemeentewet.

Risico’s

De financiële risico’s van de voorgestelde besluiten zijn beperkt tot het voorbereidend budget van € 300.000, dat wordt gevraagd om het besluit tot daadwerkelijke realisatie voor te bereiden. De financiële risico’s die samenhangen met de investering en de exploitatie van het cultureel centrum zijn aan de orde bij het uitvoeringsbesluit dat eind 2024 wordt genomen. Die risico’s zullen in de voorbereiding van dat besluit zo expliciet mogelijk worden gemaakt en voorzien van passende maatregelen voor risicomanagement.

Wanneer niet wordt besloten tot de vervolgstappen uit dit raadsvoorstel wordt er (zeer waarschijnlijk) geen cultureel centrum in de Kruispuntkerk gerealiseerd. De huur voor het huidige cultureel centrum is opgezegd en de culturele instellingen moeten per 31-12-25 de locatie aan de Prinses Marijkelaan verlaten. Dan moet dus een alternatieve locatie voor de culturele instellingen beschikbaar zijn. Een alternatieve locatie is op dit moment niet in beeld.

De discussie over de huisvesting van culturele instellingen kent inmiddels een lange historie waarbij verschillende huisvestingsopties zijn geopperd, onderzocht en afgeschreven. De betrokken instellingen ervaren nu "momentum" om een volgende stap in de uitwerking te zetten. Wanneer nu niet tot deze stap wordt besloten zal dit naar verwachting tot teleurstelling en verminderd vertrouwen bij deze organisaties leiden.

Duurzaamheid

Voor de realisatie van het cultureel centrum in de Kruispuntkerk zijn maatregelen onderzocht om het gebouw te verduurzamen. Daarbij is de ambitie om ten minste label C te behalen. In de verdere uitwerking wordt onderzocht in hoeverre het mogelijk is om een hogere duurzaamheidsambitie kosteneffectief te realiseren.

Voor de realisatie van het woongebouw zijn de BENG-normen uitgangspunt.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Wattingen,
Gemeentesecretaris

drs. N. Stemerdink,
Burgemeester

Besluit

Zaaknummer: Z/23/82154/385936

De raad van de gemeente Voorschoten;

Gelet op het belang van de ontwikkeling Kruispuntkerk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 27 februari 2024,

besluit:

1) Het college op te dragen de vervolgstappen te nemen die nodig zijn om eind 2024 op basis van een Definitief Ontwerp, een investeringsplan en een uitgewerkt exploitatieplan te kunnen besluiten over de realisatie van de ontwikkeling Kruispuntkerk.
2) Voor deze verdere uitwerking per direct een voorbereidend budget beschikbaar te stellen van € 300.000 dat wordt gedekt uit de bestemmingsreserve culturele accommodatie.
3) Bijgesloten begrotingswijziging vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op donderdag 11 april 2024

de griffier,

ValidSigned door B.J. Urban
op 16-04-2024

drs. B.J. Urban

de voorzitter,

ValidSigned door Nadine Stemerdink
op 16-04-2024

drs. N. Stemerdink