Gemeente Voorschoten

Raadsvoorstel

Zaaknummer:	Z/24/088473/404511
Datum collegebesluit:	dinsdag 20 augustus 2024
Datum commissievergadering:	donderdag 5 september 2024
Datum raadsvergadering:	donderdag 26 september 2024
Soort Voorstel:	Raadsvoorstel
Onderwerp:	Groot onderhoud omgeving winkelcentrum Hofland
Portefeuillehouder:	Wethouder De Bruijn
Programma:	2.1 Verkeer en vervoer 5.7 Openbaar groen, (openlucht)recreatie 7.2 Riolering
Kernboodschap:	De gemeenteraad stelt het Voorlopig ontwerp (VO) voor het Groot onderhoud omgeving winkelcentrum Hofland vast. Op basis van dit VO volgt een verdere uitwerking naar het Definitief Ontwerp (DO).
Bijlagen:	1. Voorlopig Ontwerp Groot onderhoud winkelcentrum Hofland 2. Winkelcentrum Hofland parkeeranalyse 3. Overzicht vragen en antwoorden reacties Voorlopig Ontwerp 4. Sfeerbeelden nieuwe situatie
Beslispunten:	1. Het Voorlopig Ontwerp (VO) voor het Groot onderhoud omgeving winkelcentrum Hofland vast te stellen.
Relatie met:	- Planning LTA - Coalitieakkoord 'Voorschoten in verbinding vooruit' - 'Economische Visie Voorschoten' - Beheerplannen openbare ruimte 2023-2026 - Integraal Waterketenplan 2024 – 2028

Inleiding en samenvatting

De publieke ruimte rond het winkelcentrum Hofland is verouderd. De inrichting uit de jaren tachtig krijgt volgend jaar een upgrade om weer te kunnen voldoen aan de hedendaagse standaard. In de 'Economische Visie Voorschoten' wordt revitalisering van het winkelcentrum onderstreept. Vanuit het IWKP 2024-2028 (Integraal WaterKeten Programma) ligt in Noord-Hofland een opgave om eerst het hoofdriool (de ringleiding) en daarna de riolering in de woonstraten te vervangen. Met het uitvoeren van groot onderhoud rond het winkelcentrum Hofland wordt het opknappen van de openbare ruimte gecombineerd met het vervangen van de riolering. Zo wordt de openbare ruimte verbeterd door bijvoorbeeld de parkeervakken te verbreden, het fietsparkeren te verbeteren en uit te breiden, het milieupark en de riolering te vervangen en de woonstraten rond het winkelcentrum duurzaam veilig (30 km) en klimaatadaptief in te richten. Om dit groot onderhoud vorm te geven en de inbreng van de omwonenden, winkeliers en andere belanghebbenden mee te nemen in het ontwerp is eind 2023 de werkgroep 'Groot onderhoud omgeving winkelcentrum Hofland' samengesteld. De werkgroep heeft in de periode januari tot en met april 2024 samengewerkt om tot een passend en gedragen ontwerp voor de omgeving van het winkelcentrum te komen. Het uiteindelijke resultaat – concept Voorlopig Ontwerp – is tijdens de bewonersavond op 22 april gedeeld met alle omwonenden en belanghebbenden van het winkelcentrum Hofland. Na de informatiebijeenkomst is tot 15 mei de gelegenheid geboden om op het ontwerp te reageren. Deze reacties zijn meegenomen en verwerkt in het Voorlopig Ontwerp (VO) (bijlage 1 en bijlage 4). De komende periode vindt de uitwerking plaats naar het Definitieve Ontwerp (DO). Ook tijdens deze uitwerking van VO naar DO blijft de werkgroep betrokken. Tevens betrekt de gemeente alle omwonenden en belanghebbenden bij het ontwerpproces voor de nieuwe inrichting van de woonstraten, met als resultaat een toekomstbestendige leefomgeving. De uitvoering van het groot onderhoud rond het winkelcentrum Hofland staat gepland voor tweede kwartaal 2025.

Beoogd effect

De omgeving rond winkelcentrum Hofland wordt opgeknapt om een veilige, functionele en toekomstbestendige openbare ruimte te creëren. Dit omvat bredere parkeervakken, betere en extra fietsparkeerplekken, een vernieuwd milieupark en riolering en woonstraten die veilig en klimaatadaptief zijn. Dit verbetert de leefomgeving voor bewoners en winkeliers.

Argumenten

1.1 Het Voorlopig Ontwerp vormt de basis voor het Definitief Ontwerp

Het VO vormt de basis voor de uitwerking van de her in te richten openbare ruimte rond het winkelcentrum Hofland. Het ontwerp is gebaseerd op het gemeentelijke beleid en is in samenspraak en in samenwerking met de bewoners en winkeliers tot stand gekomen.

1.2 Het Voorlopig Ontwerp kan rekenen op draagvlak bij bewoners en winkeliers in de wijk
De uitwerking van het VO is in overleg met de omwonenden en de werkgroep (bewoners en winkeliers) tot stand gekomen. Het draagvlak voor het VO is hierdoor groot.

1.3 Met dit groot onderhoud wordt een toekomstbestendige openbare ruimte gerealiseerd
De afgelopen maanden zijn de woningen op het Fortuyn van Voorschoten opgeleverd. De komende jaren worden de nieuwbouwwoningen op het Arsenaal-Segaar terrein en het project aan de Jan Evertsenlaan gerealiseerd. Dat betekent voor het winkelcentrum een toename van het aantal bezoekers. De nieuwe inrichting van de openbare ruimte voorziet in een nieuw milieupark, veilige looproutes van en naar de winkels en de basisscholen. Ook voorziet het ontwerp in voldoende (en brede) parkeerplaatsen voor auto's en fietsen. Dit op basis van een uitgevoerd onderzoek naar de toekomstige parkeerbehoefte rond het winkelcentrum Hofland (bijlage 2).

1.4 Het groot onderhoud voorziet in maatregelen om de buurt verkeersveiliger in te richten
De omgeving rond het winkelcentrum Hofland wordt nu ook fysiek als een 30-km gebied ingericht met onder andere snelheidsremmende maatregelen (drempels en plateaus), waarmee de verkeersveiligheid wordt verhoogd. Dit geldt echter niet voor de Admiraal de Ruytersingel als gebiedsontsluitingsweg. Deze weg blijven ingericht als een 50-km weg. De woonstraten (erftoegangswegen) worden volgens het concept 'Duurzaam Veilig' ingericht. Dat wil zeggen met verkeersplateaus op kruisingen, verkeersdrempels bij lange afstanden tussen verkeersplateaus en verhoogd parkeren. Het verhoogd parkeren heeft, samen met het STOMP-principe (https://www.wegenwiki.nl/STOMP), het doel om de leefbaarheid en de verkeersveiligheid in de wijk te verhogen.

1.5 Het groot onderhoud voorziet in maatregelen om de buurt klimaatadaptief in te richten
De omgeving rond het winkelcentrum Hofland wordt klimaatadaptief ingericht door het aanbrengen van een gescheiden rioolstelsel (afkoppelen van hemelwater), extra bomen te planten (verkoeling en opvang water en fijnstof) en het opvangen van regenwater door het toepassen van open verhardingen of een wadi.

Kanttekeningen
1.1 Enkele bewoners hebben kritische opmerkingen gegeven op het Voorlopig Ontwerp

Met de uitvoering van het groot onderhoud rond het winkelcentrum wordt voorzien in voldoende parkeercapaciteit voor auto's. Dit om te voorkomen dat bezoekers van het winkelcentrum in de woonstraten gaan parkeren. Enkele bewoners hebben kritische vragen gesteld over de toekomstige parkeercapaciteit. In het uitgevoerde onderzoek naar de parkeerbehoefte rond het winkelcentrum Hofland is een uitgebreide onderbouwing gegeven op de toekomstige parkeercapaciteit.

Inwonersparticipatie en communicatie

Op 15 mei 2023 vond de eerste informatieavond over het project Groot onderhoud omgeving winkelcentrum Hofland plaats. Tijdens deze informatieavond is een eerste schetsontwerp gepresenteerd. Veel bewoners hebben hierop gereageerd en dit heeft de gemeente zeer waardevolle informatie opgeleverd en dat heeft geresulteerd in verschillende vervolgacties. Zo is er eind 2023 een werkgroep geïnstalleerd bestaande uit bewoners, ondernemers, adviesbureau Dogger Infra en de gemeente. Daarnaast is een onderzoek naar de toekomstige parkeerbehoefte rond het winkelcentrum uitgevoerd. Tijdens verschillende bijeenkomsten heeft de werkgroep een bijdrage geleverd aan dit onderzoek en heeft zij meegedacht over verschillende ontwerpopgaven met als resultaat het concept VO.
Op 22 april tijdens een informatieavond is dit ontwerp aan de aanwezigen gepresenteerd en toegelicht. De aanwezigen konden vervolgens op het ontwerp reageren en vragen stellen. Waar mogelijk zijn deze vragen tijdens de avond beantwoord. Alle vragen die tijdens de bijeenkomst zijn gesteld, zijn genoteerd en beantwoord (bijlage 3). Na de informatiebijeenkomst is het concept VO gepubliceerd op de website van de gemeente. Ook zijn afdrukken van de herinrichting opgehangen in het winkelcentrum. Betrokkenen hebben tot en met 15 mei de gelegenheid gekregen om op het ontwerp te reageren. Ook deze reacties zijn beantwoord (bijlage 3) en waar mogelijk verwerkt in het (definitieve) VO. Het VO is inmiddels gereed en is samen met een overzicht en toelichting op de reacties geplaatst op webpagina https://www.voorschoten.nl/hofland. Van september tot en met december 2024 wordt vervolgens gewerkt aan het DO.

De werkgroep blijft ook tijdens de uitwerking van VO naar DO betrokken. In samenwerking met de werkgroep worden ontwerpen gemaakt voor het 'plein' voor het winkelcentrum, het 'pleintje' achter Domino's en de groenstrook langs de Aert van Nesslaan (voormalige speelplek). Het ontwerp voor het 'plein' voor het winkelcentrum wordt afgestemd met Heeneman en partners, omdat zij eigenaar zijn van dit 'pleintje'. Ook over de aankleding van de entrees en de omgeving rond het winkelcentrum met beplanting, groene gevels en meubilair (zoals zitbanken en afvalbakken) zal de werkgroep in het ontwerpproces haar bijdrage leveren.

Het ontwerpproces ziet er als volgt uit:

- September – december ‘24: opstellen definitief ontwerp en uitvoeringsontwerp
- Januari – maart ‘25: aanbesteding werkzaamheden
- April ‘25: start uitvoering

Financiën

Binnen de huidige begroting 2024 is een totaalbedrag van € 2.100.000 beschikbaar voor de uitvoering van het project Groot onderhoud omgeving winkelcentrum Hofland. Het VO blijft met een geraamd bedrag van € 2.050.000 binnen dit beschikbare budget. Hierbij is rekening gehouden met staartkosten[1], enginering en 25% aan onvoorziene kosten en financiële risico’s. Het onderstaande overzicht geeft de geraamde bedragen voor het VO weer. De financiële dekking voor de geraamde bedragen komt uit de rioolheffing en de exploitaties wegen, water, groen, afvalinzameling en economie. En met de kadernota 2023 is een bedrag van € 300.000 opgenomen voor het toekomstbestendig inrichten van het winkelcentrum. Dit bedrag wordt opgenomen in de begroting 2025. Het vervangen van de riolering betreft een investering ten laste van het zogenaamde “gesloten systeem”. Het gemeentelijke uitgangspunt is, dat de bijbehorende kapitaallasten voor 100% worden gedekt uit de rioolheffing.

Onderdeel	dekking Voorlopig Ontwerp
Riolering: IWKP 2024 – 2028: ringleiding Noord-Hofland (deel winkelcentrum eo)	€ 1.424.000
Water: IWKP 2024 – 2028: klimaatadaptatieve maatregelen	€ 102.000
Wegen: Beheerplan Wegen 2023-2026	€ 35.000
Groen: Beheerplan Groen 2023-2026	€ 40.000
Reiniging en inzameling: ondergrondse containers	€ 99.000
Economische zaken: revitalisering winkelcentrum	€ 50.000
Krediet Winkelcentrum Noord-Hofland, herinrichten	€ 300.000
Totale dekking	**€ 2.050.000**
Onvoorziene kosten 25%	*€ 371.000*
Risico kosten 15%	*€ 262.000*

Tabel: Geraamde bedragen Groot onderhoud omgeving winkelcentrum Hofland (onvoorziene kosten (35%) en risico kosten (15%) vallen binnen het geraamde bedrag van € 2.050.000)

[1] Staartkosten is de gebruikelijke term voor opslagpercentages over geraamde uitvoeringskosten en ter dekking van bedrijfskosten, algemene kosten, winst en risico van de marktpartijen.

Juridisch kader

Op grond van artikel 147 en 108 lid 1 is de Gemeenteraad bevoegd tot het opstellen van verordeningen. Het begrip ‘verordening’ is niet uitputtend beschreven en kan breed worden geïnterpreteerd. Het begrip kan ook een ontwerpplan omvatten, maar dat hoeft niet per se. Op grond van artikel 160 lid 1 onder a Gemeentewet is het college bevoegd om de huishouding te

regelen. Omdat de raad in dit geval heeft aangegeven zelf over de kwestie te willen besluiten, wordt het plan aan de raad voorgelegd.

Risico's

Een risico is een mogelijke gebeurtenis met een negatief gevolg voor het project en mogelijk ook de organisatie. Met behulp van een risicomanagementinformatiesysteem worden risico's voor de gemeente Voorschoten op een systematische wijze geprioriteerd, geanalyseerd en beoordeeld. Op basis van de inventarisatie is in de begroting een risicoprofiel opgesteld en zijn de tien (financieel) grootste risico's benoemd. De risico's onvoorziene prijsstijgingen door economische ontwikkelingen, staat van het riool en schade vuilwateroverlast zijn onder andere van toepassing op het project Groot onderhoud omgeving winkelcentrum Hofland. Binnen dit project wordt tijdens iedere projectfase de kostenraming geactualiseerd op basis van de marktontwikkelingen. Eventuele onvoorziene prijsstijgingen worden zo inzichtelijk gemaakt en gerapporteerd aan het bestuur. De riolering binnen het projectgebied wordt vernieuwd. Hiermee is het risico op schade aan het riool of overlast door vuil water tot het minimum beperkt.
De gemeenteraad wordt geïnformeerd met rapportages tijdens de Planning & Control cyclus. Dit gaat plaatsvinden conform de Procedure Regeling Grote Projecten zoals aangegeven op pagina's 5 en 6 uit Deel 1 (aanbiedingsbrief) van het rapport Onderzoek Budgetoverschrijdingen Verkeerstraverse Voorschoten, Rekenkamercommissie Voorschoten van 25 november 2009.

Duurzaamheid

Binnen het project Groot onderhoud omgeving winkelcentrum Hofland speelt duurzaamheid een belangrijke rol. In de voorbereidingsfase zijn doelstellingen uitgewerkt en vertaald in concrete maatregelen op het gebied van (her)gebruik van materialen, klimaatadaptatie, bodem, ecologie, ruimtelijke kwaliteit, leefomgeving en sociale relevantie. Deze maatregelen hebben binnen het VO een plek gekregen en worden in de DO-fase verder uitgewerkt.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Wattingen,
gemeentesecretaris

drs. N. Stemerdink,
burgemeester

Besluit

Zaaknummer: Z/24/088473/404511

De raad van de gemeente Voorschoten;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 13 augustus 2024,

besluit:

1. Het Voorlopig Ontwerp (VO) voor het Groot onderhoud omgeving winkelcentrum Hofland vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op donderdag 26 september 2024

de griffier,

ValidSigned door B.J. Urban
op 01-10-2024

drs. B.J. Urban

de voorzitter,

ValidSigned door Nadine Stemerdink
op 02-10-2024

drs. N. Stemerdink