Gemeente Voorschoten

Toekomstvisie Ambachts- en Baljuwhuis

Gemeente Voorschoten
Oktober 2023
Versie 1.0



Samenvatting

In 2023 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten om het Ambachts- en Baljuwhuis (AB-huis) in eigendom van Gemeente Voorschoten te houden. Momenteel is het pand bijna volledig verhuurd aan Floris V. Op één van de twee panden, het Ambachtshuis, rust een legaat. Dit legaat schrijft voor dat het gebouw een maatschappelijk doel voor Voorschotenaren dient te vervullen.

De gemeente zal investeringen doen in de casco staat van het Ambachts- en Baljuwhuis waardoor het gebouw weer veilig en duurzaam in gebruik genomen kan worden. Deze investering bestaat uit twee kostenposten: 1) achterstallig onderhoud en 2) duurzaamheid. Verspreid over de komende vijftien jaar is het totale investeringsbedrag €982.891,-.

Vanuit de gemeentelijke visie is het wenselijk om het Ambachts- en Baljuwhuis in te zetten voor een sterke economische bijdrage aan het dorp. Dit ligt ook in lijn met de mogelijkheden die vanuit het bestemmingsplan zijn opgelegd en de huidige exploitatie van het gebouw. Gecombineerd met het feit dat het Ambachts- en Baljuwhuis een belangrijk onderdeel is van de cultuur en historie van Voorschoten, ziet de gemeente het gebouw als publiekstrekker voor het dorp.

De toekomstvisie is van de gemeente Voorschoten voor het AB-huis is dan ook gebaseerd op twee pijlers.

1. Er dient een invulling van dag- en avondhoreca te zijn
2. Het legaat dat rust op het Ambachtshuis dient voor een bepaalde tijd in het jaar te worden ingevuld binnen de grote zaal in het Ambachtshuis waarbij een nog te vormen onafhankelijk comité de invulling bepaald.

De invulling van de rest van het pand (indien de horeca niet het hele pand behelst) dient wel een aanvulling voor Voorschoten te zijn, maar dit kan op verschillende manieren ingevuld worden. Het huidige plan van de huurder, een boetiekhotel, is daarbij een passende invulling. Echter, er zijn ook andere invullingen denkbaar, zoals kantoor- of bedrijfsruimten (voor de gemeente), vergaderzalen, wellness, (maatschappelijke) voorzieningen, een museum, etc. Wanneer dit deel van het plan buiten de huidige bestemming die op het pand van toepassing is past zal deze, na beoordeling van de gemeente, aangepast dienen te worden volgens de huidig geldende procedure.
De historische uitstraling, karakter en kenmerken van het pand ziet de gemeente als enorme meerwaarde en dienen dan ook behouden te blijven binnen de plannen. Om hier op een passen manier invulling aan te kunnen geven zal er een restauratiearchitect moeten worden aangesteld en worden voldaan aan de eisen die gelden voor een Rijksmonument.

Scenario's

Concluderend zijn er binnen de gestelde kaders van de toekomstvisie drie mogelijke scenario's die verder uitgewerkt moeten worden en waarbij afspraken met de huidige huurder gemaakt moeten worden:

1. De huidige huurder zal het pand blijven exploiteren en in samenwerking met de gemeente zal er gevolg worden gegeven aan de plannen voor een boetiekhotel.
2. Er zal een nieuwe huurder komen die met een plan komt dat past binnen de visie van de gemeente en voldoet aan de juridische en planologische kaders.
3. De huidige invulling en exploitatie blijft behouden. De gemeente doet wel haar investeringen ten behoeve van het opknappen en verduurzamen van het gebouw.

Inhoud

Inleiding 4

Gebouw en omgeving 5

Achtergrondinformatie AB-huis 5

Legaat 6

Gebruik 6

Bestemmingsplan 7

Omgeving 8

Toekomstvisie 9

Leeswijzer 10

Economisch 11

Sociaal 12

Invulling legaat 12

Duurzaamheid 15

Financieel overzicht 16

Conclusie 18

Inleiding

In 2023 heeft het college van Burgemeester en Wethouders besloten om het Ambachts- en Baljuwhuis (AB-huis) in eigendom van Gemeente Voorschoten te houden. Het pand kent een lange geschiedenis die sterk verweven is met politiek Voorschoten. Het AB-huis werd in de 16e eeuw al eens gebruikt als gemeentehuis en in recentere jaren diende het als vergaderplek voor raadscommissies en werden er gemeentelijke bijeenkomsten gehouden. Inmiddels maakt de gemeente zelf niet tot nauwelijks meer gebruik van het AB-huis. Het pand wordt momenteel voor het grootste gedeelte verhuurd aan Floris V. Het pand kent dan ook de bestemming 'Horeca' binnen bestemmingsplan 'Centrum.'

Na de recente geschiedenis van de mislukte verkoop en het feit dat het pand al langere tijd niet optimaal gebruik wordt, willen zowel de Voorschotenaren, de huurder als de gemeente vooruitkijken en het pand nieuw leven in blazen. De huidige huurder heeft een plan voor een boetiekhotel en op dit moment is een visie vanuit de gemeente voor het pand noodzakelijk voor een toekomstige invulling. In deze toekomstvisie wordt uiteengezet hoe deze toekomstige invulling eruit zou kunnen zien. Er rust een legaat op het pand, waarin wordt beschreven dat het pand een maatschappelijk doel hoort te dienen. Deze toekomstvisie is dan ook uitgewerkt conform wat over het AB-huis in het coalitieakkoord is opgenomen: "… *Het geniet de voorkeur om het AB-huis in te zetten voor het dorp.*

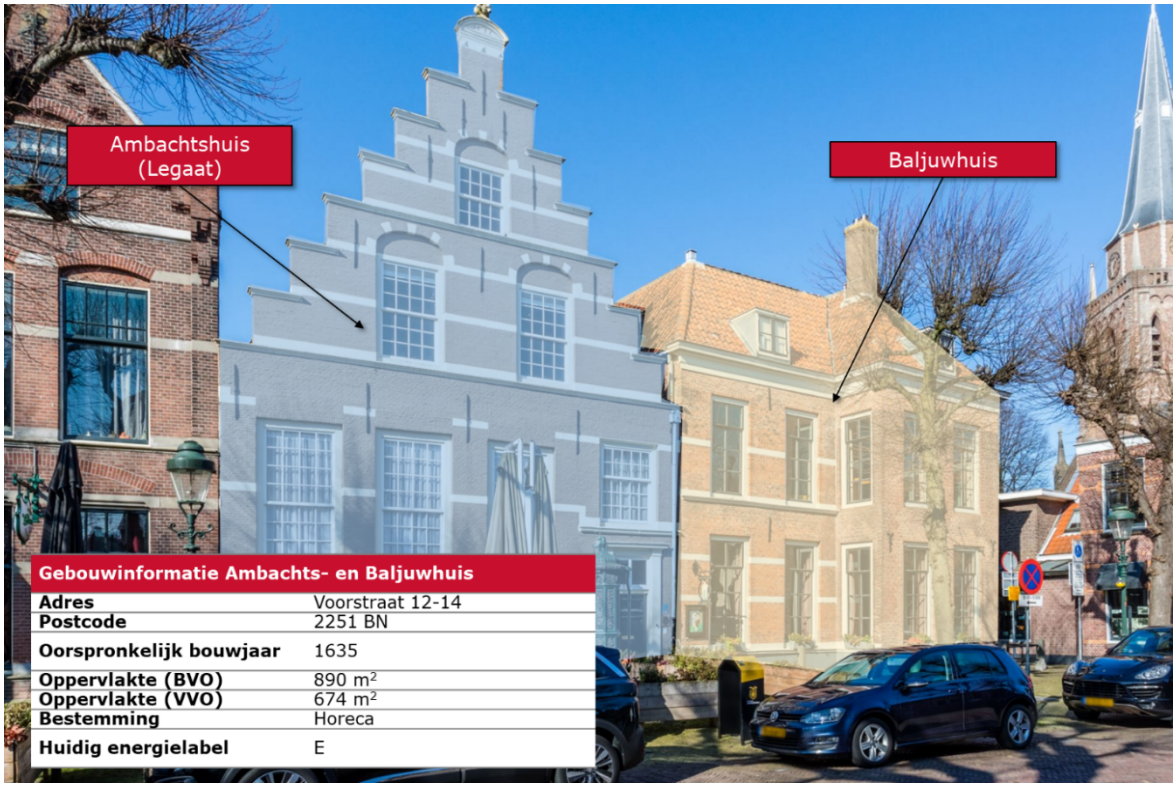
Na een inleidend stuk waarin het pand en de omgeving nader wordt omschreven zal op zowel economisch, sociaal als duurzaamheidsgebied een afweging worden gemaakt omtrent de toekomstige invulling van het pand. Hierbij is het bovenal belangrijk dat het legaat en de rechten van de huidige huurder gerespecteerd worden. Daarnaast dienen de investeringen die door de gemeente in het pand gedaan zullen worden bij te dragen aan twee doelstellingen. Het pand dient in de toekomst 1) veilig en comfortabel en 2) betaalbaar en duurzaam te zijn.

De inhoud van dit document berust op meerdere bronnen. Ten eerste zijn verschillende beleidsdocument geraadpleegd, waaronder de Ontwikkelvisie Centrum, de Economische Agenda 2021-2024 en de Erfgoed Agenda 2022. Daarnaast heeft er een participatietraject met Voorschotenaren plaatsgevonden. Er zijn ook twee onderzoeken uitgevoerd: een kostentechnisch onderzoek en een behoefteonderzoek.

Gebouw en omgeving

Achtergrondinformatie AB-huis

Het AB-huis bestaat uit twee gebouwen. Het oudste pand is het Ambachtshuis, het Baljuwhuis werd kort na de voltooiing van het Ambachtshuis gebouwd. Oorspronkelijk had het huis een trapgevel, in 1731 werd het huis vergroot met het vooruitspringende deel en kreeg het de huidige 18^{e}-eeuwse gevel. In 1968 werden beiden panden in het rijksregister opgenomen als Rijksmonument. In 1980 zijn de panden samengevoegd tot één kadastraal perceel en in 1982 is de restauratie van de panden afgerond.



Figuur 1. Gebouwinformatie Ambachts- en Baljuwhuis

Legaat

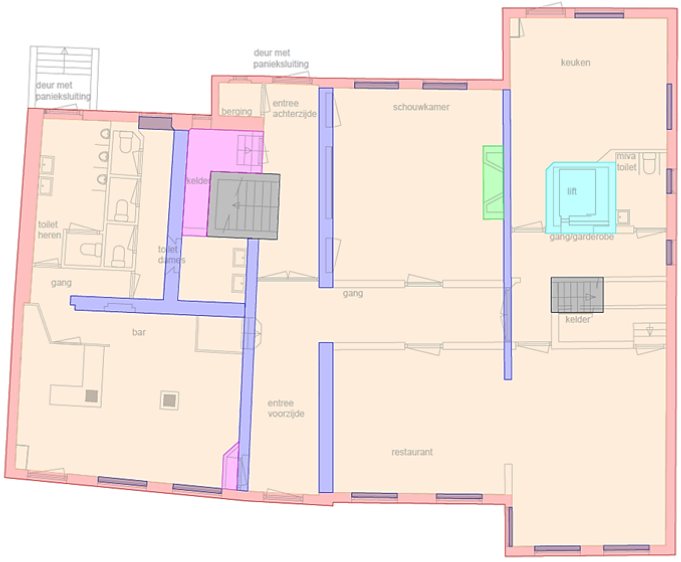
De gemeente Voorschoten heeft het Ambachtshuis in 1914 op grond van het legaat verkregen doormiddel van een schenking. Met het legaat wilde de schenker, Jonkheer Steengracht, het gebouw ten dienste stellen van de Voorschotenaren. Het Baljuwhuis is door de gemeente in 1965 verkregen zonder een dergelijke voorwaarde. Dit betekent dat, ondanks het feit dat het Ambachts- en Baljuwhuis kadastraal als één geheel staat aangemerkt, het legaat enkel geld voor het Ambachtshuis.

Het legaat bepaalt dat het Ambachtshuis: “steeds ten nutte der ingezetenen zoveel maar enigszins mogelijk is beschikbaar wordt gesteld zonder onderscheid van richting zoo als de erflater steeds gedurende zijn leven getracht heeft het ten nutte der ingezetenen van Voorschoten te doen strekken”. Oftewel: het pand moet een maatschappelijke functie dienen.

Huidig gebruik

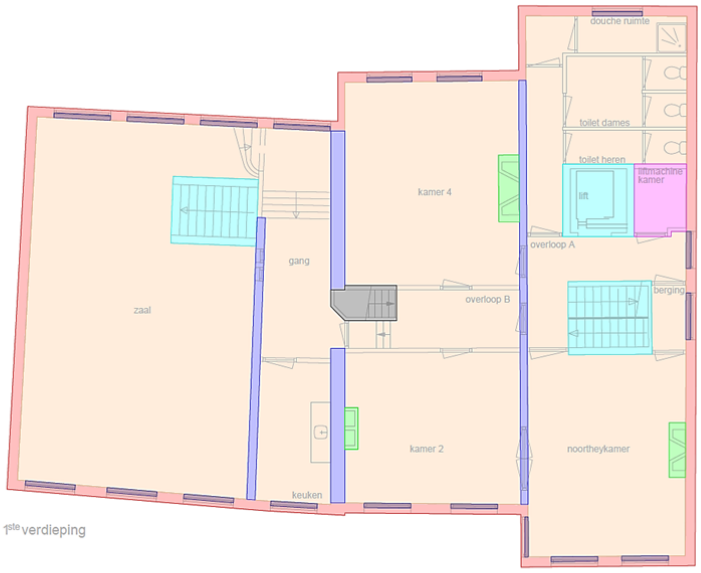
Het Ambachts- en Baljuwhuis is gedeeltelijk verhuurd aan Floris V waarbij de begane grond van het baljuwhuis momenteel wordt gebruikt als restaurant en er in de kelder van het ambachtshuis een café is gerealiseerd. Op de eerste verdieping is de grote zaal te vinden en zijn er meerdere kamers aanwezig. Ook deze ruimtes vallen onder het gehuurde. De huurovereenkomst tussen de gemeente Voorschoten als eigenaar en Floris V als huurder is voor onbepaalde tijd waarbij de huurder moet voldoen aan het eerdergenoemde legaat.

Op dit moment zijn zowel het restaurant-gedeelte als het café niet actief in gebruik door de huurder. Ook is er op dit moment geen maatschappelijke invulling van het pand. Voordat het verkoopproces was gestart maakte de Voorschotense Kunst Kring (VKK) gebruik van het AB-huis. Zo was er bijvoorbeeld een expositieruimte gerealiseerd op de zolder.



Begane grond en kelder

10 m

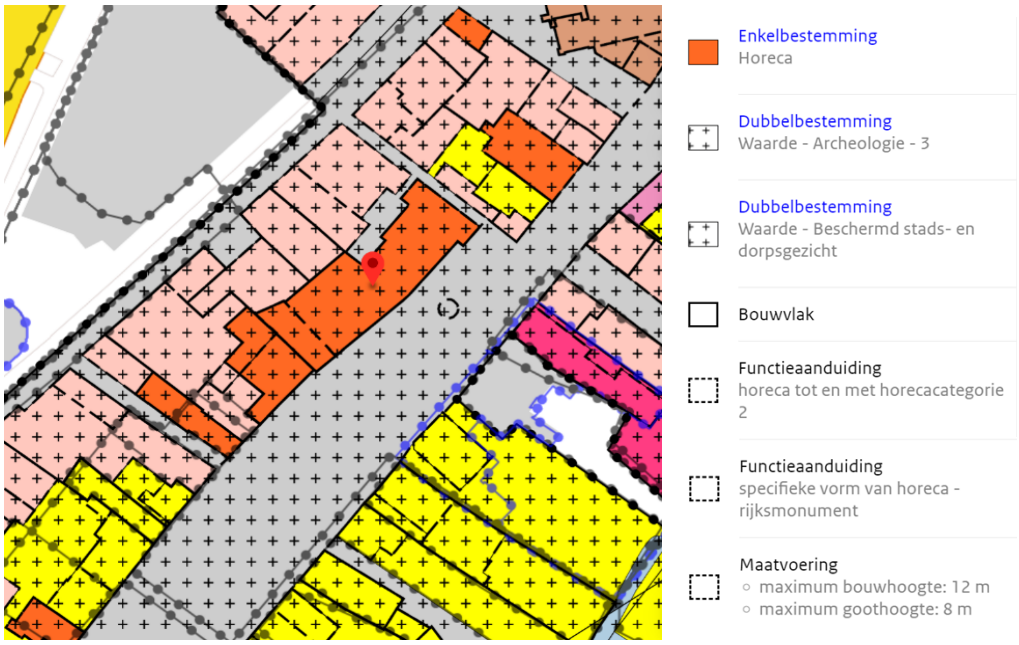


10 m

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan van het AB-huis is een enkelbestemming “horeca”. De functieaanduiding is “horeca tot en met horecacategorie 2”. De activiteiten die onder deze categorie vallen zijn bijvoorbeeld restaurants, cafés en eetgelegenheden. De huidige horeca invulling van de begane grond valt in deze categorie. De toevoeging van de functieaanduiding "beschermd stads- en dorpsgezicht" duidt op de bijzondere waarde van het gebied en geeft aan dat er regels zijn om het historische karakter te behouden. Hierdoor mogen er in dit gebied geen gebouwen of bouwwerken hoger dan twee meter worden gebouwd, tenzij dit geen ernstige schade toebrengt aan of juist bijdraagt aan het behoud van het historische karakter. Hiervoor dient het bevoegd gezag schriftelijk een landschapsdeskundige en een deskundige op het gebied van cultuurhistorie te raadplegen.

De aanwezigheid van de functieaanduiding "Rijksmonument" duidt aan dat het gebouw een speciale status heeft vanwege zijn historische of culturele waarde waarmee, in het geval van verbouwing en verduurzaming, rekening mee moet worden gehouden. De archeologiecategorie 3 in het bestemmingsplan wijst op de aanwezigheid van archeologische waarden in het gebied. Dit betekent dat bij ingrijpende bouw- of graafwerkzaamheden rekening moet worden gehouden met mogelijke archeologische vondsten, wat aanvullend onderzoek en vergunningen kan vereisen.



Afbeelding 1. Ambachts- en Baljuwhuis op ruimtelijke plannen

Omgeving

Het historische karakter van het Centrum van Voorschoten wordt voornamelijk zichtbaar dankzij de historische panden. Deze staan verspreid over het horecagebied de Voorstraat, de Treubstraat en de winkelstraat de Schoolstraat. Daarnaast staan in de kern van Voorschoten ook een aantal prominente gebouwen: o.a. de Dorpskerk, het Raadhuis, de Kruispuntkerk en de pastorie. Het centrum bestaat uit een verscheidenheid aan culturele instellingen, kantoren, winkels en woningen. Het Berkhoutpark, Bijdorp en de linden in de Voorstraat zorgen voor een aangename, groene ambiance in en rondom het centrum.

De Voorstraat vormt het middelpunt van het centrum. Hier worden de wekelijkse markt en jaarlijkse Paardenmarkt gehouden. Deze straat belichaamt het historische karakter van de stad en fungeert als ontmoetingsplek voor bewoners, werkenden en bezoekers. De inrichting van de Voorstraat is rustig en ingetogen te noemen. Hierbij ligt de focus in de straat op de bomen en bijzondere panden.

De ontwikkelvisie centrum Voorschoten fungeert als een leidraad voor de toekomstige ontwikkeling van dit gebied, met als doel de kwaliteit van leven in Voorschoten te behouden en te versterken. Deze visie heeft implicaties voor het centrum, inclusief het AB-huis. Deze implicaties worden verderop in dit document beschreven.



Kaders voor de toekomstige invulling

Voor het bepalen van de juiste invulling van het Ambachts- en Baljuwhuis dient rekening gehouden te worden met enkele Juridische/Planologische kaders. Deze zijn eerder in dit document genoemd en hieronder ter verduidelijking neergezet:

Planologisch
Vanuit het bestemmingsplan wordt het gebouw aangemerkt als enkelbestemming Horeca tot en met categorie 2. Dit betekent dat het gebouw bedoeld is voor commerciële activiteiten zoals restaurants, cafés en bars. Indien het wenselijk is dat het gebouw een andere functie krijgt dan Horeca wordt er afgeweken van het bestemmingsplan. Hiervoor is een vergunning nodig die het college van B&W kan verlenen.

Het gebouw is onderdeel van een gebied dat is aangemerkt als beschermd stads- en dorpsgezicht. Dit betekent dat er regels zijn om het historisch karakter te behouden. Bovendien is het gebouw een Rijksmonument wat er ook voor zorgt dat er bij verbouwing en verduurzaming rekening moet worden gehouden met de cultuurhistorische waarden. Tenslotte staat in het bestemmingsplan een archeologiecategorie 3 vermeld waardoor aanvullen onderzoek en eventuele vergunning nodig zijn bij bouw- en graafwerkzaamheden.

Juridisch
Op het Ambachtshuis rust een legaat uit 1914. De gemeente Voorschoten zal hieraan, als eigenaar zijnde, moeten voldoen maar de invulling hiervan is vrij. Zo blijkt uit de bewoording *"zoveel maar eenigszins mogelijk is"* en *"zoo als de erflater steeds gedurende zijn leven getracht heeft het ten nutte der Ingezetenen van Voorschoten te doen strekken"* dat er enige beleidsvrijheid is. Dit blijkt ook uit het feit dat het gebouw in het verleden op verschillende manier is ingezet voor de Voorschotenaren.

De gemeente Voorschoten heeft een huurovereenkomst met Floris V, welke voor onbepaalde tijd is. De huurovereenkomst voor onbepaalde tijd betekent dat de gemeente op dit moment gebonden is aan een huurder met de functie 'horeca'. Samen met de huurder zijn gesprekken gaande over de verwezenlijking van nieuwe concepten (anders dan horeca) die aansluiten bij de wenselijke toekomstvisie.
Daarnaast moet de gemeente rekening houden met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel en onderzoeken of er een procedure van aanbesteding gewenst is bij een dergelijke wisseling van activiteiten. Daaruit kan voortvloeien dat het wenselijk of noodzakelijk is de huidige huurovereenkomst te beëindigen.

Toekomstvisie

Leeswijzer

Deze toekomstvisie is in drie onderdelen opgedeeld: economie, sociaal en duurzaamheid. In een recent uitgevoerd behoefteonderzoek (bijlage 1) is per onderdeel onderzocht welke mogelijkheden er zijn om Voorschoten aantrekkelijker te maken voor bezoekers. Vervolgens is in deze toekomstvisie gekeken welke rol het AB-huis daarin eventueel kan spelen.

De gemeente Voorschoten heeft deze visie opgesteld op basis van input van zowel de voorschotenaren als de huidige huurder. Hierbij hecht de gemeente er veel waarde aan dat het legaat gerespecteerd blijft, een positieve bijdrage levert aan de economie en omgeving en dat de toekomstige invulling past binnen het juridische en planologische kader. Voorschotenaren hebben via een participatietraject mee kunnen denken over de toekomstige invulling van dit legaat waarvan de uitkomsten verderop in dit document beschreven worden.

Ook zal toegelicht worden hoe duurzaamheid, in de brede zin van het woord, een rol speelt bij het invullen van het AB-huis. Duurzaamheid gaat over het duurzaam behouden van het pand en de directe omgeving. De voorgestelde verduurzamingsinvesteringen zullen in deze paragraaf tevens uitgelicht en gekoppeld worden aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities.
Afsluitend worden de kosten, zoals naar voren gekomen in het technisch-financieel onderzoek (Bijlage 2), toegelicht.

Economisch

In de ontwikkelvisie centrum Voorschoten (2023) wordt de Voorstraat geprezen als "*dé kartrekker van historisch Voorschoten'*. Het AB-huis staat in deze straat, en draagt als Rijksmonument bij aan de unieke sfeer in de straat. Conform de visie is nachthoreca niet passend binnen de dorpse sfeer die Voorschoten kenmerkt. De nadruk ligt op dag- en avondhoreca. Het huidige restaurant in het AB-huis, Floris V, past hier daarom goed. Het is een sfeervolle gelegenheid waar gasten overdag en in de vroege avonduren terecht kunnen. De visie benoemt tevens de wenselijkheden voor de komst van nieuwe functies naar het centrum van Voorschoten. Zo worden verblijfaccommodaties aangeduid als gewenste functie.

Uit het behoefteonderzoek komt vanuit toeristisch-economisch perspectief naar voren dat een nieuwe verblijfsaccomodatie een geschikte invulling is. Binnen de gemeentegrenzen van Voorschoten zijn namelijk maar een beperkt aantal accommodaties te vinden; enkele B&B's en één hotel. Dit hotel bevindt zich aan de rand van de gemeente en wordt momenteel als opvanglocatie voor statushouders gebruikt. In het naburige Wassenaar en Leidschendam zijn meer gevarieerde accommodaties te vinden, waardoor bezoekers momenteel mogelijk uitwijken naar naburige gemeenten voor een overnachting. Door het rustige en natuurrijke karakter van Voorschoten is het een aantrekkelijke uitvalsbasis tussen de grote steden, en kent het een groot toeristisch potentieel. In de Economische Agenda 2021-2024 wordt daarnaast beschreven dat nieuwe en bestaande overnachtingsmogelijkheden gestimuleerd dienen te worden. Daarnaast zou een overnachtingsmogelijkheid in de kern van voorschoten voor meer levendigheid en een economische impuls voor het gehele centrumgebied kunnen zorgen. Dit werd op de participatieavond van 23-10-2023 bevestigd door een B&B-houder die verderop in de straat gevestigd is. Hij gaf aan dat de bezettingsgraad voor overnachtingen op dit moment zo hoog is dat er voldoende ruimte is voor een nieuwe overnachtingsmogelijkheid.

Een mogelijk scenario waarbij invulling wordt gegeven aan de wens naar een economische stimulans is aangedragen door de huidige huurder. Deze heeft al enkele jaren het plan om een boetiekhotel in het pand te realiseren. Volgens dit plan zouden er 12 kamers kunnen worden gerealiseerd verdeeld over de eerste verdieping en de zolder. Op de begane grond zal het huidige restaurant blijven bestaan die daarnaast dienstdoet als ontbijtzaal. In de kelder zal een ontvangstruimte en bar worden gerealiseerd. Om aan het legaat te voldoen stelt de huurder voor om de grote zaal op de eerste verdieping van het Ambachtshuis vrij te houden voor een maatschappelijke invulling. Ook zal er door het hele pand heen ruimte zijn voor het exposeren van lokale kunst. De huurder dient zich bij het realiseren van het plan te houden aan de regels die gelden voor het verbouwen van een Rijksmonument en erfgoed. Daarnaast zal het karakter en het DNA van het gebouw worden gerespecteerd.

Sociaal

Het centrum van Voorschoten is, zoals reeds benoemd, beschermd dorpsgezicht. Erfgoed is essentieel voor het historische karakter van het dorp. Ook het AB-huis is een pand van grote cultuur-historische significantie. Met betrekking tot het voorgestelde boetiekhotel is het belangrijk om een paar zaken te benoemen. Ten eerste de gemeentelijke ambitie wat betreft toerisme en erfgoed: in de erfgoedagenda uit 2022 wordt namelijk beschreven dat erfgoed actief ingezet kan worden voor hoogwaardig cultuurtoerisme. Een overnachtingsmogelijkheid in een historisch pand heeft dan ook een aantrekkende werking op bezoekers die opzoek zijn naar authentieke en bijzondere ervaringen.

Naast de Erfgoedagenda zijn ook de kadernota erfgoed en de structuurvisie Cultuurhistorie van belang bij het bepalen van de invulling van het gebouw. Het unieke karakter van historisch erfgoed, indien ingezet voor commerciële doeleinden, dient niet verloren te gaan.

Invulling legaat
Dat de Voorschotenaren erg betrokken zijn bij de toekomst van het Ambachts- en Baljuwhuis blijkt wel uit de meerdere participatieavonden die zijn georganiseerd ten behoeve van het vinden van een geschikte invulling voor het pand. Zo heeft de gemeente op 29 oktober 2019 een dorpsdialoog georganiseerd naar aanleiding van de mogelijke verkoop van het pand aan de huurder. Recenter is op 10 mei 2023 op initiatief van de Voorschotense Krant, Sleutelstad en Omroep West een brainstormavond gehouden waarbij ideeën werden uitgewisseld over de toekomst van het pand. Bij beide avonden stond de mogelijke verkoop van het Ambachts- en Baljuwhuis centraal. Nu het college heeft besloten om het Ambachts- en Baljuwhuis in eigendom te houden is er op 23 oktober 2023 opnieuw een participatieavond georganiseerd; dit keer om de brainstormen over de mogelijke invulling van het legaat. In de toekomstvisie is de input uit alle drie de bovengenoemde participatiemomenten verwerkt. Hierin zijn argumenten voor of tegen de verkoop van het Ambachts- en Baljuwhuis niet meegenomen aangezien deze na het collegebesluit niet meer relevant zijn. Er is dus enkel gekeken naar mogelijke invullingen van het legaat.

Uit de dorpsdialoog van 29 oktober 2019 bleek dat er onduidelijkheid was over de term ‘publieke functie’ waaraan het pand moet voldoen volgens het legaat. Juridisch gezien kan de invulling van een boetiekhotel worden gezien als een publieke functie en zal er voldaan kunnen worden aan het legaat. Vanuit de ondernemersvereniging (OVV) kwam naar voren dat het Ambachts- en Baljuwhuis bijdraagt aan het economisch beleid. Doordat het een uniek Rijksmonument is en een centrale locatie heeft kan het AB-huis een belangrijke rol spelen om de aantrekkelijkheid van het dorp in toeristisch en economisch opzicht te vergroten. Het behoefteonderzoek dat voor deze toekomstvisie is opgesteld onderschrijft dit. Uit de avond kwam duidelijk naar voren dat de Voorschotenaren meer aandacht willen voor de aspecten ‘DNA’ en cultuur naast erfgoed en economie.

Tijdens de avond werden meerdere invullingen voor het AB-huis geopperd. Zo zou er een bezoekerscentrum kunnen komen voor de geschiedenis van voorschoten i.s.m. Museum Voorschoten. Ook is er behoefte aan ruimte voor bijeenkomsten, tentoonstellingen en excursieruimtes voor schoolklassen. Oud Groen Leefbaar Voorschoten (OGLV) stelt dat de publieke functie belangrijk is en dat een enkele expositie per jaar en meedoen aan de open monumentendag hier niet voldoende aan bijdraagt. Invullingen zoals verenigingen, museum, bibliotheek en de gemeente zelf zullen nog onderzocht moeten worden. Verder werd gesteld dat het AB-huis een monument is dat staat voor 400 jaar zelfstandig ambacht. In de afgelopen jaren hebben meerdere verenigingen gebruik gemaakt van het pand en is er nu, meer dan ooit, weer behoefte aan ruimte voor culturele, sociale en bestuurlijke activiteiten. Tijdens de brainstormavond op 10 mei 2023 is vooral ingegaan op een mogelijke nieuwe invulling van het Ambachts- en Baljuwhuis. Na de mislukte verkoopprocedure en het feit dat er al geruime tijd weinig actief gebruik wordt gemaakt van het pand was er behoefte vanuit de Voorschotenaren om met ideeën te komen voor de invulling van het pand. Ook heeft de huurder zijn plannen voor een boetiekhotel die avond toegelicht. Een van de geopperde invullingen was het realiseren van een museum. Dit museum, vernoemd naar de gever van het legaat Hendricus Steengracht, kan in combinatie met een restaurant en hotel worden gerealiseerd. Ook worden er mogelijkheden gezien om in samenwerking met o.a. de Voorschotense Kunst Kring (VKK) exposities te organiseren. De financiën hiervoor kunnen worden gehaald uit de inkomsten van een museumwinkel en hotelkamers.

Naast een boetiekhotel werd er ook geopperd om een grote theaterzaal te vestigen in het pand doormiddel van een uitbouw aan de voorkant. In plaats daarvan zouden ook kleinschalige concerten of theatervoorstellingen een optie kunnen zijn. Ook de terugkeer van een functie als gemeentehuis, zoals dit in de jaren 80 ook het geval was, werd door meerdere Voorschotenaren omarmd. De conclusie was onder meer dat er goed moet worden gekeken naar de onderhoudskosten en dat er mogelijk een stichting kan worden opgericht voor onder andere fondsenwerving.

Op 23 oktober 2023 is opnieuw een participatieavond gehouden met als onderwerp de invulling van het legaat. Nu zeker is dat de gemeente het pand in eigendom houdt kan worden gekeken naar de toekomst. Tijdens de avond kreeg de huurder de kans om zijn plannen voor een boetiekhotel toe te lichten. Ook gaf hij aan dat er in het verleden toenadering is gezocht met culturele organisaties om de grote zaal van het Ambachtshuis aan te bieden als locatie voor activiteiten. Enkele aanwezigen waren het hier niet mee eens en geconcludeerd werd dat in de toekomst organisaties actief moeten worden betrokken voor de invulling van de grote zaal.
De huurder gaf aan respect te hebben voor het legaat en wil hiervoor de grote zaal van het ambachtshuis ter beschikking stellen in combinatie met een boetiekhotel. Hoewel vanuit het legaat geen duidelijke ruimte is aangewezen voor de invulling ervan waren veel aanwezigen het ermee eens dat de grote zaal een logische ruimte is om te doen. Voor de daadwerkelijke invulling van het legaat kwamen in eerdere genoemde participatiemomenten ideeën weer naar voren zoals een museum, functie als

gemeentehuis en expositieruimte. Naast de bestaande ideeën werden ook nog een Soos en buurthuis genoemd als mogelijke invulling. Over het algemeen werd het plan van een boetiekhotel goed ontvangen en werden er genoeg mogelijkheden gezien om daarnaast nog te voldoen aan het legaat.

Concluderend
Voor de invulling van het legaat zijn meerdere ideeën gedeeld door de Voorschotenaren. De gemeente Voorschoten hecht waarde aan een gedragen invulling van het legaat maar wel in combinatie met een sterke economische functie als basis. De grote zaal in het Ambachtshuis lijkt een geschikte ruimte om in te zetten voor het legaat. Over de daadwerkelijke invulling van deze ruimte zal verder overleg gevoerd moeten worden. Een algemene ruimte die flexibel kan worden ingezet voor de verschillende organisaties lijkt op dit moment een geschikte invulling.

Duurzaamheid

De omgeving rondom Voorschoten is zeer natuurrijk. Het groen- en blauwkarakter van de gemeente is aantrekkelijk voor bezoekers en inwoners. Het AB-huis bevindt zich in het historisch centrum van Voorschoten. Het groen uit het buitengebied zou hier nog prominenter terug kunnen komen. Dit zorgt voor een prettiger en duurzamer verblijfsklimaat voor bewoners en bezoekers. Ook bewerkstelligt dit een vermindering van hittestress in de zomer. Het streven om het stadscentrum verder te vergroenen is ook vastgelegd in de Ontwikkelvisie Centrum (mei 2023).

Ook binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille wordt gewerkt aan verduurzaming. Zo heeft de gemeente Voorschoten in lijn met het klimaatakkoord de verplichting om in 2050 een CO_2-neutrale vastgoedportefeuille te hebben. Hiervoor dient het gemeentelijk vastgoed te worden verduurzaamd. Het AB-huis is in eigendom van de gemeente en moet hier dus ook aan bijdragen. De kosten voor het verduurzamen van het pand zijn verderop in dit document beschreven.



Groen- en waterkaart Gemeente Voorschoten
©Areaal Advies

Financieel overzicht

Om het Ambachts- en Baljuwhuis weer veilig en duurzaam in gebruik te kunnen nemen zijn ervoor de komende vijftien jaar twee afzonderlijke kostenposten opgesteld: verduurzaming en achterstallig onderhoud. Begin dit jaar heeft een extern adviesbureau een kostenraming opgesteld voor deze twee posten. Als eigenaar draagt de Gemeente Voorschoten de verantwoordelijkheid voor beiden. Deze investeringen betreffen uitsluitend het casco van het gebouw, aangezien de gemeente de eigenaar is en het pand verhuurt. Onder casco wordt verstaan het geraamte van het gebouw inclusief ramen met glas, deuren en dakpannen. Eventuele aanpassingen die niet onder casco vallen zijn voor de huurder, tenzij anders is overeengekomen.

De bijbehorende investeringsraming is opgesplitst in drie periodes: 1) investeringen die binnen één jaar worden gedaan, 2) investeringen die binnen twee tot vijf jaar worden uitgevoerd, en 3) investeringen die plaatsvinden tussen zes en vijftien jaar.

Planmatig onderhoud

Onder planmatig onderhoud vallen de werkzaamheden die jarenlang niet zijn uitgevoerd en nu nodig zijn om het gebouw op een veilige manier in gebruik te kunnen zijn. Onder deze achterstallige onderhoudswerkzaamheden vallen bijvoorbeeld herstel van het dak, opknappen van de gevels en vervangen van elektrotechnische installaties. In totaal is hier voor de komende 15 jaren €797.616 aan kosten geraamd, inclusief bijkomende kosten zoals CAR-verzekering en engineeringskosten.

Planmatig onderhoud	Jaar 1:	Jaar 2-5:	Jaar 6-15:	Totaal:
Werkzaamheden	€286.700	€38.050	€326.610	€651.360
Bijkomende kosten	€64.508	€8.561	€73.487	€146.556
Totale kostenraming	**€351.208**	**€46.611**	**€400.097**	**€797.916**

Duurzaamheid

Naast het uitvoeren van het achterstallig onderhoud hecht de gemeente waarde aan het verduurzamen van het gebouw. Bij het opstellen van de kostenraming voor de duurzaamheidsmaatregelen is rekening gehouden met de status van het pand als Rijksmonument en dat daarom rekening moet worden gehouden met de cultuurhistorische waarden. De kosten voor de duurzaamheidsmaatregelen worden zoveel mogelijk doorberekend in de huurprijs. Onder bijkomende kosten vallen bijvoorbeeld de CAR-verzekering en Engineeringskosten.

Duurzaamheid	Jaar 1:	Jaar 2-5:	Jaar 6-15:	Totaal:
Maatregelen	€142.500	€8.500	-	€151.000
Bijkomende kosten	€32.063	€1.913	-	€33.975
Totale kostenraming	**€174.563**	**€10.413**	**-**	**€184.975**

Totale kostenraming

Om het Ambachts- en Baljuwhuis zowel veilig als duurzaam in gebruik te kunnen nemen is in totaal een investering nodig van €982.891. Deze investering zal over meerdere jaren worden gespreid zodat deze volledig gedragen kan worden door de gemeente.

Post	Jaar 1:	Jaar 2-5:	Jaar 6-15:	Totaal:
Planmatig onderhoud	€286.700	€38.050	€326.610	€651.360
Duurzaamheid	€142.500	€8.500	-	€151.000
Subtotaal	*€429.200*	*€46.550*	*€326.610*	*€802.360*
Bijkomende kosten	€96.570	€10.474	€73.487	€180.531
Totale kostenraming	**€525.770**	**€57.024**	**€400.097**	**€982.891**

Conclusie

Het Ambachts- en Baljuwhuis (AB-huis) bestaat uit twee historische gebouwen, waarvan het Ambachtshuis onderhevig is aan een legaat uit 1912, waarin staat dat het pand altijd een maatschappelijke invulling moet hebben wat ten dienste staat van de inwoners van Voorschoten. Recentelijk heeft de gemeente besloten het pand in bezit te houden en te willen investeren in achterstallig onderhoud en verduurzaming. Verspreid over de komende vijftien jaar is het totale investeringsbedrag € 982.891,-. Hiervan is € 797.916,- bestemd voor achterstallig onderhoud en € 184.975,- voor duurzaamheidsinvesteringen. De duurzaamheidsinvesteringen worden zoveel mogelijk doorberekend in de huurprijs. Het geld voor deze investering is opgenomen in de begroting van 2024. Dan staat ook de uitvoering gepland. Deze investeringen zullen worden gedaan in de casco staat van het pand. Eventuele investeringen die buiten het casco van het pand horen zijn voor kosten van de huurder.

Het AB-huis wordt het momenteel grotendeels verhuurd aan restaurant Floris V. Verder is er in het verleden gebruik gemaakt van het pand door verschillende (culturele) organisaties. Gezien het feit dat beide bovenstaande invullingen niet meer actief gebruik maken van het pand en de gemeente heeft besloten om het AB-huis nieuw leven in te blazen is deze toekomstvisie opgesteld.

Vanuit de gemeentelijke visie is het wenselijk om het Ambachts- en Baljuwhuis in te zetten voor een sterke economische bijdrage aan het dorp. Dit ligt ook in lijn met de mogelijkheden die vanuit het bestemmingsplan zijn opgelegd en de huidige exploitatie van het gebouw. Gecombineerd met het feit dat het Ambachts- en Baljuwhuis een belangrijk onderdeel is van de cultuur en historie van Voorschoten, ziet de gemeente het gebouw als publiekstrekker voor het dorp. De Voorstraat is een straat waar dag- en avondhoreca gewenst is. In de toekomstvisie van de gemeente voor het AB-huis is dit dan ook een onderdeel van de toekomstige invulling.

Dat het Ambachts- en Baljuwhuis belangrijk is voor het dorp blijkt ook uit de participatieavonden waar Voorschotenaren aan hebben meegedaan. Tijdens de participatieavond op 23 oktober 2023 zijn ideeën als een soos, buurthuis of uitbreiding van gemeentelijke functies besproken. Men was het erover eens dat de grote zaal in het Ambachtshuis een geschikte ruimte is om deze ideeën om recht te doen aan het legaat in te vullen. De precieze invulling en hoe vaak de ruimte beschikbaar is moet nog verder worden onderzocht en met onder andere de huurder samen worden bepaald en uitgewerkt. Dit zal worden vastgelegd in de huurovereenkomst. Een belangrijk onderdeel hiervan is ook om de organisatie vorm te geven die de invulling zal organiseren. Dit zou een onafhankelijk comité kunnen zijn die bepaald wie wanneer de ruimte kan gebruiken. De gemeente deelt de visie om doormiddel van het gebruik van de grote zaal in het Ambachtshuis invulling te geven aan het legaat.

Op dit moment ligt er een plan vanuit de huidige huurder waarbij invulling wordt gegeven aan het legaat, de wens naar een economische stimulans en waarbij de overige ruimtes van het Ambachts- en Baljuwhuis ook worden ingezet. Het plan

bestaat uit de realisatie van een boetiekhotel bestaande uit 12 kamers en een vernieuwd restaurant met café op de begane grond. Daarbij zou de grote zaal worden ingezet als ruimte voor maatschappelijke activiteiten zoals het legaat voorschrijft. Uit de participatieavonden blijkt dat dit plan over het algemeen wordt omarmd en de verwachting is dat dit zal zorgen voor meer levendigheid. Vanuit economisch oogpunt is een restaurant en bar zeer wenselijk en zien de ondernemers in voorschoten een boetiekhotel als welkome aanvulling en zal dit zorgen voor een economische stimulans. Uit het uitgevoerde behoefteonderzoek komt dit ook naar voren en ligt een nieuwe overnachtingsmogelijkheid in lijn met de Economische Agenda. Daarnaast past dit plan binnen de kaders van de toekomstvisie van de gemeente Voorschoten.

Kaders toekomstvisie
De toekomstvisie is van de gemeente Voorschoten voor het AB-huis is gebaseerd op twee pijlers.

1. Er dient een invulling van dag- en avondhoreca te zijn
2. Het legaat dat rust op het Ambachtshuis dient voor een bepaalde tijd in het jaar te worden ingevuld binnen de grote zaal in het Ambachtshuis waarbij een nog te vormen onafhankelijk comité de invulling bepaald.

De invulling van de rest van het pand (indien de horeca niet het hele pand behelst) dient wel een aanvulling voor Voorschoten te zijn, maar dit kan op verschillende manieren ingevuld worden. Het huidige plan van de huurder, een boetiekhotel, is daarbij een passende invulling. Echter, er zijn ook andere invullingen denkbaar, zoals kantoor- of bedrijfsruimten (voor de gemeente), vergaderzalen, wellness, (maatschappelijke) voorzieningen, een museum, etc. Wanneer dit deel van het plan buiten de huidige bestemming die op het pand van toepassing is past zal deze, na beoordeling van de gemeente, aangepast dienen te worden volgens de huidig geldende procedure.
De historische uitstraling, karakter en kenmerken van het pand ziet de gemeente als enorme meerwaarde en dienen dan ook behouden te blijven binnen de plannen. Om hier op een passen manier invulling aan te kunnen geven zal er een restauratiearchitect moeten worden aangesteld en worden voldaan aan de eisen die gelden voor een Rijksmonument.

Wanneer er een functiewijziging plaatsvindt zal er een nieuw contract moeten worden afgesloten en moet de gemeente rekening houden met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel en onderzoeken of er een procedure van aanbesteding gewenst is bij een dergelijke wisseling van activiteiten. Daaruit kan voortvloeien dat het wenselijk of noodzakelijk is de huidige huurovereenkomst te beëindigen.

Scenario's
Concluderend zijn er binnen de gestelde kaders van de toekomstvisie drie mogelijke scenario's die verder uitgewerkt moeten worden en waarbij afspraken met de huidige huurder gemaakt moeten worden:

1. De huidige huurder zal het pand blijven exploiteren en in samenwerking met de gemeente zal er gevolg worden gegeven aan de plannen voor een boetiekhotel.
2. Er zal een nieuwe huurder komen die met een plan komt dat past binnen de visie van de gemeente en voldoet aan de juridische en planologische kaders.
3. De huidige invulling en exploitatie blijft behouden. De gemeente doet wel haar investeringen ten behoeve van het opknappen en verduurzamen van het gebouw.