

Ontwikkelingsstrategie accommodaties

Gemeente Voorschoten

bbn adviseurs • 20 maart 2020



Status	Definitief
Opgesteld door	drs. S.D.G. Mac Gillavry MSRE
E-mail	s.macgillavry@bbn.nl
Doorkiesnummer	088 - 226 74 69
Internet	www.bbn.nl

Inhoud

1.	Opzet en aanpak onderzoek integrale ontwikkelstrategie	5
1.1.	Doelstelling onderzoek	5
1.2.	Aanpak	6
2.	Variant 0 (doorexploiteren)	11
2.1.	Beschrijving variant 0	11
2.2.	Beoordeling variant 0	13
3.	Variant 1 (snel beginnen, lage investeringen)	14
3.1.	Beschrijving variant 1	14
3.2.	Planning en randvoorwaarden	16
3.3.	Beoordeling variant 1	17
4.	Variant 2 (maximaal ruimte vrijmaken, binnen locatielijst)	18
4.1.	Beschrijving variant 2	18
4.2.	Planning en randvoorwaarden	19
4.3.	Beoordeling variant 2	20
5.	Variant 3 (maximaal ruimte vrijmaken, inclusief benutting ruimten buiten locatielijst)	21
5.1.	Beschrijving variant 3	21
5.2.	Planning en randvoorwaarden	22
5.3.	Beoordeling variant 3	23
6.	Toetsing bij marktpartijen	24
6.1.	Uitkomst marktconsultatie	24
6.2.	Samenvattend oordeel marktpartijen	26
7.	Bijsturing varianten	27
7.1.	Tussenoordeel varianten	27
7.2.	Geoptimaliseerde variant	28
7.3.	Beoordeling geoptimaliseerde variant	31
7.4.	Variant financieel gestuurd	32
7.5.	Beoordeling variant financieel gestuurd	33
8.	Aanbevelingen	35
8.1.	Marktbenadering: hoe op de markt te zetten	36
Bijlagenboek:		
Bijlage 1	Locatielijst	
Bijlage 2	Plangebieden	
Bijlage 3	Gesprekken en gespreksverslagen	
Bijlage 4	Documentenlijst	
Bijlage 5	Beleidsdoelstellingen en -criteria	
Bijlage 6	Ruimtestaten incl stichtingskosten	
Bijlage 7	Stedenbouwkundige uitgangspunten	
Bijlage 8	Planningen varianten	
Bijlage 9	Verslagen Marktconsultatie	
Bijlage 10	Vastgoedexploitaties	
Bijlage 11	Grondexploitaties	

Leeswijzer

De gemeente Voorschoten heeft een project 'Integrale aanpak ontwikkeling accommodaties' opgezet. Bbn adviseurs heeft de gemeente ondersteunt bij het opstellen van een ontwikkelstrategie. Het resultaat van het onderzoek is verwoord in het voorliggende rapport.

In hoofdstuk 1 wordt de opzet en aanpak van het onderzoek toegelicht. Hoofdstuk 2 beschrijft variant 0, waarmee duidelijk wordt wat de situatie voor de gemeente is indien er geen ontwikkelproject wordt opgestart. Hoofdstuk 3, 4 en 5 beschrijft de opbouw en de resultaten van drie uitgewerkte varianten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 verslag gedaan van het resultaat van de toetsing bij marktpartijen. Op basis van de toetsing en beoordeling eerste resultaten zijn bijgestelde varianten opgesteld, deze worden in hoofdstuk 7 beschreven.

Tot slot worden in hoofdstuk 8 de aanbevelingen verwoord en wordt een doorkijk gegeven op de marktbenadering.

De bijlagen geven inzicht in het onderliggende materiaal en gevoerde gesprekken gedurende het proces. Vanwege de omvang zijn de bijlagen in een separaat bijlagenboek opgenomen.

1. Opzet en aanpak onderzoek integrale ontwikkelstrategie

1.1. Doelstelling onderzoek

De gemeente Voorschoten wil met een integrale benadering van het accommodatiebeleid een goede combinatie van oplossingen vinden voor de financiële, maatschappelijke, woningbouw en ruimtelijke opgaven, waar de gemeente voor staat. Directe aanleiding daarvoor is de voorgenomen verkoop van het cultureel centrum en hoe om te gaan met de instellingen die aldaar gehuisvest zijn.

De gemeente Voorschoten heeft een 16-tal ontwikkellocaties geselecteerd die voor herontwikkeling in aanmerking komen. Hierbij is gekeken naar met name gemeentelijke eigendommen en locaties waarbij herontwikkeling tot woningbouw denkbaar is. Locaties die reeds in ontwikkeling zijn of waar onvoldoende aanleiding is voor een ontwikkeling zijn buiten beschouwing gelaten.

De beoogde resultaten van de herontwikkeling van de geselecteerde locaties zijn:

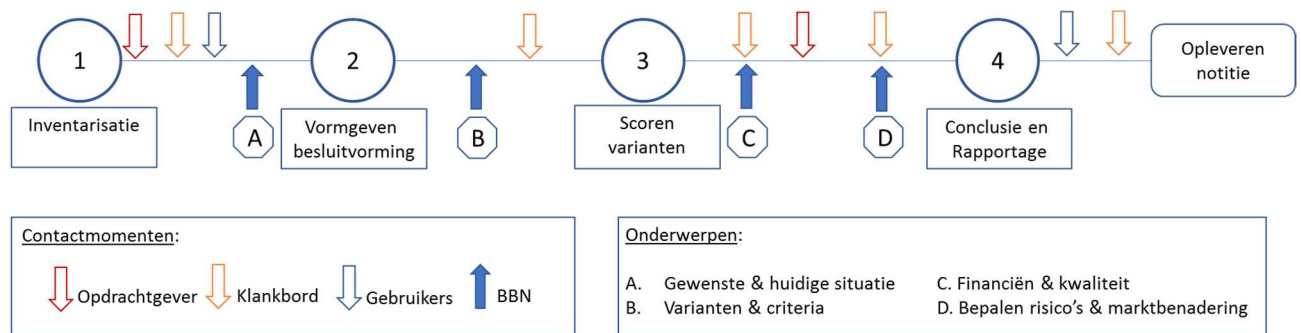
- het optimaliseren van de opbrengst;
- het voorzien in een bouwprogramma dat recht doet aan de woonvisie (programma voor locaties MOC-terrein en Prinses Marijkelaan 2 + 4, aandeel 25% sociaal met een extra focus op betaalbaarheid en senioren, jongeren en starters op de woningmarkt);
- het substantieel beperken van de onderhoudslasten voor het gemeentelijk vastgoed;
- het zorgvuldig herhuisvesten van de maatschappelijke functies die in het af te stoten vastgoed zijn gevestigd, waarbij wordt gezocht naar optimalisatie;
- voor de daadwerkelijke ontwikkeling wordt, binnen nog te stellen kaders, zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de kennis en expertise van de markt.

Bbn adviseurs is gevraagd de mogelijkheden van deze integrale benadering te onderzoeken. De volgende vragen zijn onderzocht:

- Wat zijn de huisvestingsvragen van de huidige gebruikers en welke optimalisatiemogelijkheden zijn er bij herhuisvesting?
- Wat zijn de ontwikkelmogelijkheden van de vrijkomende kavels gezien de ruimtelijke randvoorwaarden?
- Wat zijn de financiële consequenties?
- Op welke onderdelen wil de gemeente de regie houden en voor welke onderdelen wil de gemeente de markt de ruimte bieden om te komen tot creatieve oplossingen? En welke kaders dienen te worden toegepast of dienen door de gemeente juist te worden ontwikkeld?

1.2. Aanpak

Onze aanpak ziet er op hoofdlijnen als volgt uit.



In de navolgende paragrafen wordt de aanpak omschreven en uitgewerkt.

1.2.1. Inventarisatie

Als eerste is de **huidige situatie** in kaart gebracht. Er is een locatielijst vastgesteld (zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**) en per locatie zijn de volgende gegevens geïnterviewd:

- gebouwgegevens: oppervlakten bvo en/of vvo, jaar van uitbreukname;
- financiële gegevens: boekwaarde, WOZ-waarde, exploitatielasten, de begrote onderhoudsramingen.
- gegevens over de gebruikers: wie zijn per locatie de gebruikers, welk gebruik maken zij van de locatie?
- contractuele gegevens: eigendomssituatie, huurcontracten en overige verplichtingen.
- De plangebieden en hun begrenzing is opgenomen in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**

Vervolgens is de **gewenste situatie** in kaart gebracht. Hiertoe zijn gesprekken gevoerd met gebruikers (door ons en/of de gemeente) en met beleidsmedewerkers van de gemeente (zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** gesprekken en gespreksverlagen). Tevens is uit de relevante beleidsstukken (**Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** Documentenlijst) geïnterviewd aan welke criteria een herontwikkeling moet voldoen:

- coalitieakkoord
- structuurvisie
- notitie 'Het Kloppend Hart'
- woonvisie 2019-2022 en uitvoeringsagenda Woonvisie Voorschoten 2019-2022
- verkeersplan Voorschoten
- beschermwaardige bomen
- startnotitie 'Routekaart naar Verduurzaming Gemeentelijk vastgoed Voorschoten'
- concept-Integraal HuisvestingsPlan (IHP)

In **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** is een totaaloverzicht opgenomen met beleidsdoelstellingen en -criteria. Uit het uitgebreide overzicht zijn enkele elementen gehaald die doorslaggevend zijn voor het oordeel over de varianten:

- alle varianten moeten voldoen aan de randvoorwaarde van 25% sociale woningbouw conform de Woonvisie, het IHP en de RO-eisen waarop bouwplannen worden getoetst.
- de doorslaggevende wensen betreffen de versterking van het centrum, het stimuleren van duurzaamheid, stimuleren van ontmoeting en de kwaliteit van het voorzieningenniveau.

1.2.2. Opstellen van varianten

Bepalen ruimtevraag gebruikers

Bij het opstellen van de varianten is eerst gekeken naar mogelijke combinaties van maatschappelijke functies, zodat er locaties (deels) vrijgespeeld worden voor een woningbouwprogramma. Er kunnen hier kansen gecreëerd worden door gebruikers ruimten te laten delen of door het realiseren van nieuwe huisvestingsconcepten.

Voor de huidige gebruikers is de ruimtevraag in kaart gebracht. De ruimtevraag is gebaseerd op het gewenste ruimtprogramma van de gebruikers (gemeentewerf en brandweer), op ervaringscijfers van bbn adviseurs (gemeentehuis en sporthal) of op basis van eerder uitgevoerde onderzoeken (bibliotheek en cultureel centrum). De ruimtestaten zijn terug te vinden in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..**

Bepalen ontwikkelpotentie en stedenbouwkundige uitgangspunten

De locaties die niet gebruikt hoeven te worden voor de herhuisvesting van gebruikers, komen vrij voor ontwikkeling. Om de ontwikkelpotentie te kunnen bepalen heeft stedenbouwkundig bureau Elberfeld voor de ontwikkellocaties ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld voor woningbouwontwikkeling. Hierbij is gekeken naar welke ontwikkelingen passend zijn op de directe omgeving. Op basis van deze ruimtelijke randvoorwaarden is bepaald hoeveel woningen passend zijn op de locatie: hoe hoog en hoe dicht kan er worden gebouwd? Hierbij is rekening gehouden met de te handhaven parkeerplaatsen. Indien een van de locaties tot ontwikkeling gaat komen zullen de uitgangspunten in een participatieproject aan belanghebbenden worden voorgelegd. De overwegingen zijn per ontwikkellocatie verwoord en geschetst en opgenomen in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..**

Formulering varianten

Nadat de locaties zijn vastgesteld, de ruimtevraag per gebruiker en de ontwikkelpotentie per ontwikkellocatie zijn de varianten opgesteld.

Op basis van de locatie en de gebruikers kan onderscheid worden gemaakt in vier verschillende 'stromen':

- het ontwikkelen van woonlocaties: gericht op het bijdragen aan de woonvisie en het creëren van een financiële opbrengst;
- het vormen van een cluster met culturele voorzieningen: gericht op het delen van ruimten, meer ontmoeting en kruisbestuiving;
- vernieuwen voorzieningen: gericht op de kwaliteit van voorzieningen;
- nog te onderzoeken vraagstukken: dit zijn mogelijke oplossingen voor vraagstukken. Hiervan moet onderzocht worden of hier een kans ligt.

De kansen en belemmeringen van het combineren van locaties en gebruikers zijn als volgt:

Kansen door combineren	Belemmeringen voor combineren
• Dubbelgebruik of delen van ruimtes • Realiseren nieuwe huisvestingsconcepten • Speelt ruimte vrij om te benutten voor woningontwikkeling	• Functies die niet te combineren zijn • Fasering van projecten • Financieel niet haalbaar (bijvoorbeeld door ondergronds parkeren)

Tot slot zijn de volgende aanvullende uitgangspunten gehanteerd bij de opbouw van de varianten:

- de filmzaal en de bibliotheek worden niet ondergebracht in tijdelijke huisvesting en blijven operationeel;
- De 24-uursopvang door Binnenvest en Rode Kruis worden gehuisvest buiten de locatielijst. Dit houdt in dat zij wel binnen Voorschoten blijven, maar op een locatie die niet genoemd is op onze locatielijst;
- de parkeerplaatsen op de Koninklijke Marinelaan 21 behoren bij de gemeentewerf;
- de parkeerplaatsen op het Burgemeester van der Haarplein behoren bij de sporthal;
- de parkeerplaatsen op het Fixet-terrein kunnen deels komen te vervallen en komen deels terug op het Burgemeester van der Haarplein;
- het IHP is leidend voor de nieuwbouw van de Fortgensschool. In de uitwerking moet worden bepaald of de school kan worden gecombineerd tot een Integraal KindCentrum (IKC). In de planvorming zal ook moeten worden afgewogen of samenwerking met de Nutsschool tot meerwaarde leidt;
- de Kruispuntkerk is in eerste instantie beschouwd als een particulier initiatief waarover de gemeente niet kan beschikken. Gedurende het adviestraject is de kerk van eigendom gewisseld. De nieuwe eigenaar wil zijn ontwikkeling afstemmen op gemeentelijke wensen. Dit gesprek is nog maar net opgestart en heeft nog niet tot concrete resultaten geleid. In de variant 'Optimalisatie' worden de meest recente ontwikkelingen toegelicht.

Op basis van deze overwegingen zijn vervolgens drie varianten opgesteld, met oplopende ambitie:

1. snel beginnen, lage investeringen;
2. maximaal ruimte vrijmaken, binnen locaties;
3. maximaal ruimte vrijmaken, inclusief benutting ruimtes buiten locaties.

Deze varianten zijn in een planning gezet, waarbij de schuifbewegingen in kaart zijn gebracht. De plannings zijn opgenomen als **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..** Door het opzetten van de planning wordt de onderlinge samenhang van de locaties inzichtelijk. Ook eventuele benodigde tijdelijke huisvesting wordt zichtbaar. Verder wordt zichtbaar of het verlengen van aflopende huurcontracten noodzakelijk is.

De varianten worden uitgebreid omschreven in de hoofdstukken 3, 4 en 5.

1.2.3. Methoden van beoordeling varianten

De varianten worden vanuit een drietal invalshoeken beoordeeld: kwaliteit, financiën en risico's. Zo kan de gemeente beoordelen of ze 'waar voor haar geld krijgt' en met welke risico's rekening moet worden gehouden.

Kwalitatief oordeel

Het kwaliteit oordeel kan worden bepaald door vast te stellen in welke mate een variant bijdraagt aan de doelstellingen. Voor dit project zijn de doelstellingen het herhuisvesten van de gebruikers en het realiseren van woningen. Daarnaast moet het project voldoen aan een aantal randvoorwaarden (aandeel sociaal conform Woonvisie, IHP, eisen vanuit ruimtelijke ordening). Tot slot kunnen varianten bijdragen aan een aantal wensen. Er zijn vier aspecten geselecteerd die onderscheidend zijn (bijdrage aan centrum, stimuleren duurzaamheid, stimuleren ontmoeting en het in stand houden van de kwaliteit van het voorzieningenniveau.

De bijdrage aan de wensen wordt kwalitatief beoordeeld. Een variant die bijdraagt aan het realiseren van een wens krijgt een '+', een variant die geen invloed heeft scoort een 'o' en een variant die juist niet bijdraagt aan de realisatie van een wens krijgt een '-'.

Financieel oordeel

Het financieel oordeel is gebaseerd op twee resultaten: de vastgoed- en de grondexploitatie.

Als eerste een vergelijking tussen de **vastgoedexploitatie** (vex) van de nieuwe huisvestingssituatie met de huidige huisvestingssituatie. De opbouw staat benoemd in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.,** samengevat is de opbouw als volgt:

- De jaarlasten van het nieuwe gebouw worden bepaald door de kapitaalslasten, de te verwachten onderhoudskosten (inclusief vervangingen) en overige zakelijke lasten.
 - Indien een gebouw wordt verbouwd of herontwikkeld worden de sloopkosten en de boekwaarde toegerekend aan de vastgoedexploitatie.
- De huidige jaarlasten bestaan uit:
 - de kapitaalslasten, de *begrote* onderhoudskosten en overige zakelijke lasten (begroting 2020).
- Indien in een variant een pand niet wordt (her)ontwikkeld of verkocht, dan zijn alsnog ingrepen nodig:
 - In het Herstelplan zijn panden aangewezen als af te stoten panden. In deze panden is alleen calamiteitenonderhoud begroot. Als in een variant een pand wordt behouden dan wordt het pand onderhouden tot het gewenste onderhoudsniveau dat is geraamd in de meerjarenonderhoudsplannen (MJOP).
 - Bij behoud van panden tellen de panden mee bij de verduurzamingsambitie om per locatie energieneutraal te zijn in 2030. Om deze duurzaamheidsambitie te behalen is (in een separaat traject) een inschatting gemaakt van de verwachte kosten.
- Als resultaat wordt het verschil gepresenteerd:
 - de begrote jaarlasten (2020) minus de nieuwe jaarlasten. In de nieuwe jaarlasten zitten dus ook de ingrepen in onderhoud en verduurzaming indien een pand niet wordt ontwikkeld of afgestoten.

Als tweede wordt gekeken naar het resultaat van de **grondexploitatie** (grex) per ontwikkellocatie. De opbouw staat benoemd in **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.,** samengevat is de opbouw als volgt:

- Als investeringskosten zijn geraamd de kosten voor sloop-, bouw- en woonrijpmaken, plankosten en kosten onvoorzien (10%).
 - Indien een gebouw of locatie wordt ingezet voor woningbouw worden de sloopkosten en de boekwaarde toegerekend aan de grondexploitatie.

- Als opbrengsten wordt gerekend met residuele grondwaardes, de residuele grondwaarde lager is dan de minimale grondprijs. Dit heeft met name effect op goedkope woningen.
- Als resultaat wordt de contante waarde van de grondexploitatie gepresenteerd.

Bij het financiële oordeel is **niet** meegenomen:

- Stijging van OZB-inkomsten of uitkering gemeentefonds, omdat deze inkomsten bedoeld zijn voor algemene gemeentelijke dienstverlening.
- De faseringskosten vanwege het tijdelijk langer openhouden van bestaande locaties. In het herstelplan zijn enkele panden opgenomen om reeds op korte termijn af te stoten, waarmee alle huidige exploitatielasten vrij komen te vallen. Wanneer een bestaand gebouw langer wordt opengehouden zal het langer duren voordat deze kosten vrij vallen. Te verwachten is dat de huidige exploitatielasten langer doorlopen en dat er enig achterstallig onderhoud zal moeten worden uitgevoerd.

Proces en risico's

Het oordeel over de risico's heeft betrekking op de kansen en bedreigingen die de realisatie van de projectresultaten kunnen beïnvloeden. De risico's zijn kwalitatief beoordeeld.

Het voorgaande is vertaald in het volgende beoordelingskader:

Beoordelingskader

Doelen	
Kwalitatief oordeel	Herhuisvesting gebruikers
	Woningbouw
	Randvoorwaarden
	25% sociaal
	IHP
	RO-eisen
	Wensen
	Versterking centrum
	Stimuleren duurzaamheid
	Welzijn: stimuleren ontmoeting
	Kwaliteit voorzieningen
Financieel oordeel	Vastgoedexploitatie (huidig - nieuw)
	Grondexploitatie (contante waarde)
Oordeel proces & risico's	Draagvlak omwonenden
	Behouden draagvlak zakelijke partners
	Opgave behapbaar voor uitvoeringsapparaat

2. Variant 0 (doorexploiteren)

Als eerste is een **variant 0** opgesteld: hoe ziet de vastgoedexploitatie er uit wanneer er géén ontwikkelingsprojecten worden opgestart?

2.1. Beschrijving variant 0

Locaties

- Gemeentewerf (Koninklijke Marinelaan 21): in het herstelplan is besloten dit pand te sluiten. De gemeentewerf is groter dan functioneel nodig. Het gebouw is technisch gedateerd en heeft label F. Het gebouw is vrijwel afgeschreven. Naast de werf ligt een parkeerterrein met 50 openbare parkeerplaatsen.
- Opslagloods (Hofweg 47): deze kavel functioneert als opslagterrein voor de gemeentewerf. Er staan enkele loodsen op. Een deel van het terrein is nog in gebruik door de provincie, maar komt op korte termijn beschikbaar. Er rust geen boekwaarde op het terrein.
- Parkeerterrein Fixet (Koninklijke Marinelaan 39): het terrein is momenteel in gebruik als openbaar parkeerterrein met 35 parkeerplaatsen.
- Parkeerterrein Wagenerf (Wagenerf): het terrein is momenteel in gebruik als openbaar parkeerterrein met 80 parkeerplaatsen. Het terrein dient ook als ontsluiting voor enkele achterliggende woningen.
- Sporthal Vliethorst (Burgemeester Van der Haarplein 9): de sporthal heeft een redelijk goede bezetting. Esthetisch is de hal gedateerd, technisch kan de hal nog mee maar heeft wel oplopende onderhoudskosten. De hal heeft label G, wat betekent dat er in de hal de duurzaamheidsmaatregelen van de Erkende Maatregelenlijst genomen moeten worden die binnen vijf jaar worden terugverdiend. De boekwaarde is laag. Bij de sporthal ligt een parkeerveld met 200 plaatsen, naast de hal ligt een teerveld/voetbalkooi die niet intensief wordt gebruikt.
- Brandweerkazerne (Burgemeester Van der Haarplein 1): de kazerne is te ruim in opzet voor het huidige korps. Een deel van het gebouw is in gebruik als brandweermuseum. Het gebouw kan technisch gezien nog mee. Het label is onbekend. De boekwaarde is laag.
- Kantoorgebouw CJG/Voedselbank (Zwaluwweg 4): het gebouw wordt volledig gebruikt. Het gebouw is in goede staat en heeft label C. De boekwaarde is laag.
- Gemeentehuis (Leidseweg 25): in het herstelplan is besloten dit pand te sluiten. Het gebouw is in gebruik als gemeentehuis. Het moederhuis, de conciërgewoning en het daarachter gelegen voormalige schoolgebouw is gemeentelijk monument. Door het intensieve gebruik en de monumentale status zijn de onderhoudskosten hoog en heeft het gebouw een flinke boekwaarde. Het gebouw heeft energielabel G. Vanwege de monumentale status is er (ondanks de kantoorfunctie) geen verplichting tot verduurzamen.
- Parkeerterrein Winston Churchillplein (Winston Churchillplein): het terrein is momenteel in gebruik als openbaar parkeerterrein met 108 parkeerplaatsen.
- Kruispuntkerk: dit gebouw is in particulier bezit. Gedurende het adviestraject is de kerk van eigendom gewisseld. De nieuwe eigenaar wil zijn ontwikkeling afstemmen op gemeentelijke wensen. In de variant 'Optimalisatie' worden de meest recente ontwikkelingen toegelicht.
- Cultureel Centrum (Prinses Marijkelaan 4): in het herstelplan is besloten dit pand te sluiten. De huurcontracten van gebruikers zijn beëindigd, de meeste gebruikers zijn uitgeplaatst, de resterende gebruikers moeten nog een plek krijgen. Vanwege het besluit tot sluiting is er geen onderhoudsraming en verduurzamingsplan gemaakt. Het gebouw heeft een flinke boekwaarde.
- Bibliotheek (Wijngaardenlaan 4): het gebouw is in gebruik als bibliotheek en is redelijk ruim. De gebruiker bibliotheek heeft samen met de gebruiker Filmzaal een plan opgesteld om het pand te verbouwen tot een culturele voorziening. Het gebouw is goed onderhouden en heeft label G.

- BplusC (Richard Wagnerlaan 22): het voormalige schoolgebouw is in gebruik als cultureel centrum voor muzieklessen en cultuureducatie. De technische staat is matig, het duurzaamheidslabel is C. De boekwaarde is laag.
- Voormalige school (prinses Marijkelaan 2): in het herstelplan is besloten dit pand te sluiten. In dit voormalige schoolgebouw is nu een 24-uursopvang en een kinderopvang gevestigd. Van dit gebouw is besloten dat het gesloten gaat worden. De gebruikers hebben een contract voor bepaalde tijd. Vanwege het besluit tot sluiting is er geen onderhoudsraming en verduurzamingsplan gemaakt. De boekwaarde is laag.
- Fortgensschool (van Beethovenlaan 10a): in dit schoolgebouw is de Fortgensschool gevestigd. In het IHP is dit gebouw aangemerkt als te vernieuwen schoollocatie (2023). Vanwege het besluit tot sluiting is er geen verduurzamingsplan gemaakt. De boekwaarde is laag. Onderdeel het pand is een particuliere kinderopvang (van Beethovenlaan 10b).
- Muziekvereniging Laurentius (Anthoni van Leeuwenhoekskade 37): de muziekvereniging gebruikt deze locatie voor oefeningen en optredens. Het gebouw is in goede staat en heeft label C.

Maatregelen

Als referentiegetal wordt er gekeken naar de vastgoedexploitatie zoals de locaties momenteel in de begroting zijn opgenomen (variant 0). In de begroting zijn vastgoedexploitatiekosten opgenomen:

- Kapitaalslasten (afschrijving van boekwaarde en rente)
- Grote onderhoudskosten
- Zakelijke lasten (belastingen, verzekeringen)

Vervolgens wordt er gekeken naar de vastgoedexploitatie inclusief de benodigde ingrepen indien de gemeente besluit om de locaties door te exploiteren. In dat geval zal de gemeente namelijk een keuze moeten maken over het gewenste onderhoudsniveau en de gewenste duurzaamheidsmaatregelen:

- In het Herstelplan zijn panden aangewezen als af te stoten panden. In deze panden is alleen calamiteitenonderhoud begroot. Indien panden toch worden behouden en worden doorgeëxploiteerd, zullen ze worden onderhouden op het gewenste onderhoudsniveau dat is geraamd in de meerjarenonderhoudsplannen (MJOP). De hiermee samenhangende extra onderhoudskosten bedragen circa € 88.000 per jaar.
- Er is een ambitie uitgesproken om gemeentelijk panden te verduurzamen. In een separaat traject is een inschatting gemaakt van de geraamde kosten van duurzaamheidsambities. Op basis van het uitgangspunt energieneutraal in 2050 'reactief' (waarbij maatregelen pas worden genomen indien verplicht en anders zo dicht mogelijk tegen 2050 aan) worden de jaarlijks te doperen kosten tussen 2020 en 2050 geraamd op circa € 265.000 per jaar. Indien een hogere duurzaamheidsambitie wordt nagestreefd (bijvoorbeeld zo snel mogelijk energieneutraal, uiterlijk in 2030), dan kunnen de kosten aanzienlijk oplopen doordat er met duurzaamheidsingrepen niet meer wordt gewacht op natuurlijke vervangingsmomenten.

2.2. Beoordeling variant 0

Doelen		Variant 0
Kwalitatief oordeel	Herhuisvesting gebruikers	
	Woningbouw	0
	Randvoorwaarden	
	25% sociaal	nvt
	IHP	✓
	RO-eisen	nvt
	Wensen	
	Versterking centrum	o
	Stimuleren duurzaamheid	- / +
	Welzijn: stimuleren ontmoeting	o
	Kwaliteit voorzieningen	-
Financieel oordeel	Vastgoedexploitatie (huidig - nieuw)	(€353.200)
	Grondexploitatie (contante waarde)	€0
Oordeel proces & risico's	Draagvlak omwonenden	+
	Behouden draagvlak zakelijke partners	nvt
	Opgave behapbaar voor uitvoeringsapparaat	++

Variant beschrijft dus de situatie indien de gemeente de huidige gebouwen zou doorexploiteren. Doordat dan in onderhoud en duurzaamheid moet worden geïnvesteerd valt de vastgoedexploitatie dan hoger uit dan de huidige begroting.

3. Variant 1 (snel beginnen, lage investeringen)

3.1. Beschrijving variant 1

3.1.1. Ontwikkelen woonlocaties

Ontwikkeling gemeentewerf tot woninglocatie

Binnen deze variant worden er woningen gerealiseerd op de Koninklijke Marinelaan 21 (huidige gemeentewerf) en op de Koninklijke Marinelaan 39 (Fixet-terrein). De gemeentewerf verplaatst naar de locatie op de Hofweg. De parkeerplaatsen op het Fixet-terrein kunnen deels komen te vervallen en deels terugkomen op het Burgemeester van der Haarplein.

Op de Koninklijke Marinelaan 21 heeft de gemeentewerf nu de beschikking over 2.205 m² bvo. In een gesprek met medewerkers van de gemeentewerf is de benodigde ruimte bepaald. Hier is uit naar voren gekomen dat zij circa 1.000 m² bvo nodig hebben voor kantoorruimten (werk- en vergaderplekken), kantine, werkplaats/magazijn, kled- en wasgelegenheid en daarbij nog 2.500 m² buitenruimte (inclusief 800 m² voertuigenstalling). Deze ruimte is beschikbaar op de Hofweg, inclusief de grond die nu nog wordt gehuurd door de Provincie.

Er zijn initiatieven om op de Hofweg een jachthaven te ontwikkelen. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat indien een ontwikkelaar de Hofweg in zijn ontwikkeling wil meenemen, de gemeente daar aan zal meewerken indien de ontwikkelaar een andere locatie voor de gemeentewerf ter beschikking heeft die kwalitatief en financieel vergelijkbaar is met de Hofweg. Als alternatief is bijvoorbeeld een locatie in de Dobbewijk denkbaar.

Medewerking particuliere initiatieven

De Kruispuntkerk en het Winston Churchillplein zijn zelfstandige ontwikkelingen. De Kruispuntkerk is volledig eigendom van een particulier en zou kunnen worden ontwikkeld tot een woningbouwlocatie.

Het Winston Churchillplein is deels in eigendom van de gemeente en kan worden ontwikkeld tot woningbouwlocatie in combinatie met detailhandel, bijvoorbeeld een supermarkt. Het parkeren zal deels opgelost moeten worden met (dure) ondergronds parkeerplaatsen. Bij de bouw van de naastgelegen ondergrondse parkeergarage onder de Albert Heijn zijn reeds voorbereidingen getroffen om die parkeergarage uit te breiden tot onder het Winston Churchillplein.

Ontwikkeling Prinses Marijkelaan 2 en 4 tot woningbouwlocatie

De gebruikers Rode Kruis en Binnenvest op de Prinses Marijkelaan 2 verhuizen naar een locatie buiten de locatielijst, maar wel binnen Voorschoten. Voor Peuterspeelzaal Pippeloën wordt tijdelijke huisvesting in combinatie met de Fortgensschool gezocht. De Prinses Marijkelaan 2 wordt zo vrijgespeeld voor woningbouw.

Het huidige cultureel centrum verhuist naar de nieuw te vormen culturele voorziening in de bibliotheek. Prinses Marijkelaan 4 komt hierdoor vrij voor het ontwikkelen van woningen. Alleen moet ten tijde van het uitwerken van de plannen, het aanbestedingstraject en het realiseren van de uitbreiding voor de filmzaal het huurcontract van de filmzaal op Prinses Marijkelaan 4 worden verlengd.

3.1.2. Vormen geclusterde cultuurvoorziening

De filmzaal wordt verplaatst naar de huidige bibliotheek op de Wijngaardelaan. Het huidige gebouw van de bibliotheek wordt verbouwd voor een nieuw te vormen geclusterde cultuurvoorziening, zoals in het eerste kwartaal van 2019 in een haalbaarheidsstudie is onderzocht.

In dit plan wordt het huidige gebouw 1.190 m² verbouwd en uitgebreid met circa 350 m² zodat het intensiever kan worden gebruikt. Ruimtes kunnen worden gedeeld met gebruikers van het Cultureel Centrum, er komt een zaal voor podiumkunst (waar ook films vertoond kunnen worden), opslagruimten, lesruimten, dansruimte en een muziekstudio.

3.1.3. Vernieuwen voorzieningen

Fortgensschool

Op basis van het IHP wordt de Fortgensschool volledig vernieuwd. De nieuwbouwschool kan op de huidige locatie aan de Van Beethovenlaan 10a of op een alternatieve locatie worden gerealiseerd. Deze alternatieve locatie dient wel binnen het huidige verzorgingsgebied van de school te liggen. Het plangebied Prinses Marijkelaan 2 + 4 komt hiervoor in aanmerking. Aan de Fortgensschool zit een gebouw vast (nr.10b) waarin een kinderdagopvang en buitenschoolse opvang is gevestigd.

Overwegingen bij de keuze tussen deze twee locaties zijn als volgt:

- De maat, vorm en ontsluiting van de Van Beethovenlaan is helemaal passend voor een basisschool. Aan de Prinses Marijkelaan moet de school via de Prinses Marijkelaan worden ontsloten, waarmee het schoolgebouw sturend wordt voor de woningbouwontwikkeling op deze locatie. Van de twee stedenbouwkundige schetsen is dan alleen de variant mogelijk met grondgebonden woningen.
- Bij keuze voor de Prinses Marijkelaan zal het schoolgebouw ten koste gaan van het blok rijtjeswoningen en 2 vrijstaande woningen uit de stedenbouwkundige schets. Dit woningprogramma kan deels terugkomen aan de Van Beethovenlaan.
- We schatten in dat het draagvlak voor een school aan de Van Beethovenlaan groter is dan aan de Prinses Marijkelaan. Een school op de Prinses Marijkelaan is een nieuwe situatie die door omwonenden als een overlastsituatie zal worden gezien door speelgeluiden en haal- en brengverkeer.
- Bij nieuwbouw van de school op de huidige locatie moet rekening worden gehouden met kosten voor tijdelijke huisvesting (bandbreedte € 750.000 - € 1.000.000). Daartegenover staat dat bij vestiging van de school aan de Prinses Marijkelaan het woonprogramma kan worden uitgeruild met de Van Beethovenlaan, maar dat de grondexploitatie naar verwachting iets minder gunstig zal zijn (circa € 250.000 lagere grondexploitatie). Per saldo is de vestiging van de school aan de Prinses Marijkelaan circa € 500.000 gunstiger. Dit verschil kan kleiner worden wanneer tijdelijke huisvesting in een bestaand gebouw kan worden opgelost.
- Alles overwegend is er gekozen voor het uitgangspunt dat de nieuwbouwschool aan de Van Beethovenlaan wordt gevestigd, omdat hiermee wordt gekozen voor de stedenbouwkundig meest gunstige invulling van de locaties en omdat de plannen onafhankelijk van elkaar kunnen worden ontwikkeld.

Sporthal

De huidige sporthal wordt in deze variant gehandhaafd. Het gebouw stamt uit 1970 en vraagt wel om een flinke ingreep in onderhoud en eventueel verduurzaming. In deze variant (snel beginnen, lage investeringen) wordt niet gekozen voor nieuwbouw omdat nieuwbouw van een sporthal een flinke investering vraagt (met hogere exploitatielasten als gevolg) en als voorbereiding een intensief planproces met de gebruikers vraagt.

Brandweerkazerne

De huidige brandweerkazerne (bouwjaar 1977) wordt in deze variant gehandhaafd, om vergelijkbare redenen als bij de sporthal.

3.1.4. Nog te onderzoeken vraagstukken

BplusC blijft op de Richard Wagnerlaan gehuisvest. Deze locatie is al voorzien van een C-label. Onderzocht kan worden of zij deels in de te vormen geclusterde cultuurvoorziening kunnen worden opgenomen en deels bij het gebouw van Laurentius.

Voor het gebouw van Laurentius is geen ontwikkelingsplan opgenomen, omdat een ontwikkeling op deze locatie moet worden beschouwd in samenhang met ontwikkeling van de ijsbaan. Ontwikkeling op de ijsbaan is op dit moment niet aan de orde.

Het gemeentehuis wordt gehandhaafd en moet als kantoorlocatie in 2023 een label C hebben. Onderzocht kan worden of het huidige gebouw intern te optimaliseren is. Het is hierbij het onderzoeken waard om te kijken of de huidige gebruikers van de Zwaluwweg (welzijnsorganisaties CJG en JGZ) dan beter in het gemeentehuis kan worden gehuisvest of op de huidige locatie kunnen blijven zitten. In deze variant wordt de Zwaluwweg gehandhaafd.

Het Wagenerf blijft gehandhaafd in zijn huidige vorm.

3.2. Planning en randvoorwaarden

Voor de variant is een indicatieve planning opgesteld (**Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** Planningen varianten).

Het uitwerken van deze variant en de indicatieve planning leidt tot de volgende inzichten:

- zodra er een werflocatie beschikbaar is, is deze ontwikkeling los van andere trajecten te starten;
- het terrein van de opslagloods kan eventueel worden uitgeruild tegen een kwalitatief en financieel vergelijkbaar kavel van een ontwikkelaar;
- om deze planning mogelijk te maken, wordt als uitgangspunt gekozen dat de 24-uursopvang en het Rode Kruis worden verplaatst naar locatie buiten de locatielijst. Zo wordt voorkomen dat het realiseren van alternatieve huisvesting de ontwikkeling van de Prinses Marijkelaan geruime tijd zou vertragen;
- om Prinses Marijkelaan 2 snel te kunnen ontwikkelen, moet Pippeloen naar een tijdelijke huisvesting;
- de Prinses Marijkelaan kan worden ontwikkeld zodra het Cultureel Centrum is verplaatst. De verplaatsing is in deze variant afhankelijk van de doorontwikkeling van de bibliotheek;
- de ontwikkeling van de bibliotheek kan worden gestart zodra de dekking rond is;
- het IHP bepaalt het nieuwbouwmoment van de Fortgensschool. Er wordt van uitgegaan dat er een locatie voor de tijdelijke huisvesting beschikbaar is.

3.3. Beoordeling variant 1

Vanuit het beoordelingskader wordt de variant als volgt beoordeeld:

Doelen	Variant 1	
Kwalitatief oordeel	Herhuisvesting gebruikers	✓
	Woningbouw	133
	Randvoorwaarden	
	25% sociaal	✓
	IHP	✓
	RO-eisen	✓
	Wensen	
	Versterking centrum	o
	Stimuleren duurzaamheid	+
	Welzijn: stimuleren ontmoeting	+
	Kwaliteit voorzieningen	-
Financieel oordeel	Vastgoedexploitatie (huidig - nieuw)	(€449.200)
	Grondexploitatie (contante waarde)	(€679.000)
Oordeel proces & risico's	Draagvlak omwonenden	+
	Behouden draagvlak zakelijke partners	+
	Opgave behapbaar voor uitvoeringsapparaat	+

4. Variant 2 (maximaal ruimte vrijmaken, binnen locatielijst)

4.1. Beschrijving variant 2

4.1.1. Ontwikkelen woonlocaties

Ontwikkeling gemeentewerf tot woninglocatie

Geen wijzigingen ten opzichte van variant 1.

Medewerking particuliere initiatieven

Geen wijzigingen ten opzichte van variant 1.

Ontwikkeling Prinses Marijkelaan 2 en 4 tot woningbouwlocatie

De ontwikkeling van Prinses Marijkelaan 2 is ten opzichte van variant 1 niet gewijzigd.

Het huidige cultureel centrum verhuist in de variant naar een nieuw te vormen geclusterde cultuurvoorziening op de Leidseweg naast het gemeentehuis. Prinses Marijkelaan 4 komt hierdoor vrij voor het ontwikkelen van woningen.

Ontwikkeling van de Wijngaardelaan tot woningbouwlocatie

Binnen de nieuw te vormen geclusterde cultuurvoorziening wordt de bibliotheek gehuisvest. Hierdoor kan de huidige bibliotheek op de Wijngaardelaan worden omgebouwd tot woningen.

Ontwikkeling van de Richard Wagnerlaan tot woningbouwlocatie

Uitgangspunt is dat BplusC gedeeltelijk wordt ondergebracht bij Laurentius (muzieklessen) en gedeeltelijk bij de nieuw te vormen geclusterde cultuurvoorziening (overige cursussen). De locatie Richard Wagnerlaan kan zo worden vrijgespeeld voor woningbouw.

4.1.2. Vormen geclusterde cultuurvoorziening

Het huidige gemeentehuis wordt geoptimaliseerd. Van het huidige gemeentehuis blijft het monumentale 'moederhuis' gehandhaafd. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat het overige deel van het gemeentehuis wordt vervangen door nieuwbouw. Hierbij wordt uitgegaan van de invoering van een nieuw huisvestingsconcept dat is gebaseerd op een grotere mate van flexwerken en het delen van overleg ruimtes. Voor de kantoorwerkplekken wordt de werkpleknorm van het Rijksvastgoedbedrijf gehanteerd, waardoor er ruimte kan worden bespaard ten opzichte van de bestaande kantoorvleugel.

Op deze wijze vraagt het gemeentehuis minder ruimte, wordt een duurzaamheidssprong gerealiseerd en wordt een deel van het kavel vrijgespeeld. Op dit vrijgekomen deel aan de straatzijde (ter plekke van het oude schoolgebouw) komt een geclusterde cultuurvoorziening. In deze nieuw gebouwde voorziening kan de bibliotheek, een zaal voor podiumkunst (ook voor filmvoorstellingen) en een gedeelte van BplusC worden gehuisvest. Voor de benodigde ruimte (1.820 m² bvo) is uitgegaan van de wensen zoals geformuleerd door de bibliotheek en filmzaal. Door optimalisatie van het ontwerp wordt ruimte gecreëerd voor inpassing van een deel van de activiteiten van BplusC.

4.1.3. Vernieuwen voorzieningen

Geen wijzigingen ten opzichte van variant 1.

4.1.4. Nog te onderzoeken vraagstukken

Onderzocht moet worden of de welzijnsorganisaties vanuit de Zwaluwweg kunnen worden gehuisvest in het gerenoveerde gemeentehuis. De brede welzijnsorganisatie heeft nu op de Zwaluwweg 263 m² kantoorruimte in gebruik. Op de Zwaluwweg is ook de Voedselbank gehuisvest, waarvoor een locatie buiten de locatielijst moet worden gevonden. Vervolgens kan de locatie Zwaluwweg worden verkocht.

Voor het gebouw van Laurentius is geen ontwikkelingsplan opgenomen, omdat een ontwikkeling op deze locatie moet worden beschouwd in samenhang met ontwikkeling van de ijsbaan. Ontwikkeling op de ijsbaan is op dit moment niet aan de orde.

Het Wagenerf blijft gehandhaafd in zijn huidige vorm.

4.2. Planning en randvoorwaarden

Voor de variant is een indicatieve planning opgesteld (**Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** Planningen varianten).

Het uitwerken van deze variant heeft geleid tot de volgende inzichten:

- zodra er een werflocatie beschikbaar is, is deze ontwikkeling los van andere trajecten te starten;
- het terrein van de opslagloods kan eventueel worden uitgeruild tegen een kwalitatief en financieel vergelijkbaar kavel van een ontwikkelaar;
- om deze planning mogelijk te maken, wordt als uitgangspunt gekozen dat de 24-uursopvang en het Rode Kruis worden verplaatst naar locatie buiten de locatielijst. Zo wordt voorkomen dat het realiseren van alternatieve huisvesting de ontwikkeling van de Prinses Marijkelaan geruime tijd zou vertragen;
- om Prinses Marijkelaan 2 snel te kunnen ontwikkelen, moet Pippeloen naar een tijdelijke huisvesting;
- de Prinses Marijkelaan kan worden ontwikkeld zodra het Cultureel Centrum is verplaatst. De verplaatsing is in deze variant afhankelijk van de realisatie van het geoptimaliseerde gemeentehuis;
- de ontwikkeling van het woningbouwprogramma op de Wijngaardelaan en de Richard Wagnerlaan is afhankelijk van de realisatie van het geoptimaliseerde gemeentehuis;
- het IHP bepaalt het nieuwbouwmoment van de Fortgensschool. Er wordt van uitgegaan dat er een locatie voor de tijdelijke huisvesting beschikbaar is.
- om de Zwaluwweg af te stoten, moet de Voedselbank naar een locatie buiten de locatielijst worden verplaatst.

4.3. Beoordeling variant 2

Vanuit het beoordelingskader wordt de variant als volgt beoordeeld:

Doelen	Variant 2	
Kwalitatief oordeel	Herhuisvesting gebruikers	✓
	Woningbouw	155
	Randvoorwaarden	
	25% sociaal	✓
	IHP	✓
	RO-eisen	✓
	Wensen	
	Versterking centrum	+
	Stimuleren duurzaamheid	+
	Welzijn: stimuleren ontmoeting	++
	Kwaliteit voorzieningen	-
Financieel oordeel	Vastgoedexploitatie (huidig - nieuw)	(€544.750)
	Grondexploitatie (contante waarde)	(€122.000)
Oordeel proces & risico's	Draagvlak omwonenden	++
	Behouden draagvlak zakelijke partners	-
	Opgave behapbaar voor uitvoeringsapparaat	-

5. Variant 3 (maximaal ruimte vrijmaken, inclusief benutting ruimten buiten locatielijst)

5.1. Beschrijving variant 3

5.1.1. Ontwikkelen woonlocaties

Ontwikkeling gemeentewerf tot woninglocatie

Geen wijzigingen ten opzichte van variant 1 en 2.

Medewerking particuliere initiatieven

Geen wijzigingen ten opzichte van variant 1 en 2.

Ontwikkeling gemeentehuis tot woningbouwlocatie en geclusterde cultuurvoorziening

Er wordt een geheel nieuw gemeentehuis gerealiseerd nabij het station Voorschoten.

Van het huidige gemeentehuis blijft het monumentale 'moederhuis' gehandhaafd. In het moederhuis en in een nieuwbouw-aanbouw worden woningen ontwikkeld.

De kavel biedt daarnaast ruimte voor een nieuw gebouwde geclusterde cultuurvoorziening.

Ontwikkeling Prinses Marijkelaan 2 en 4 tot woningbouwlocatie

De ontwikkeling van Prinses Marijkelaan 2 is ten opzichte van variant 1 niet gewijzigd.

Het huidige cultureel centrum verhuist in de variant naar een nieuw te vormen geclusterde cultuurvoorziening op de Leidseweg. Prinses Marijkelaan 4 komt hierdoor vrij voor het ontwikkelen van woningen.

Ontwikkeling van de Wijngaardelaan tot woningbouwlocatie

Binnen de nieuw te vormen geclusterde cultuurvoorziening wordt de bibliotheek gehuisvest. Hierdoor kan de huidige bibliotheek op de Wijngaardelaan worden omgebouwd tot woningen.

Ontwikkeling van de Richard Wagnerlaan tot woningbouwlocatie

Geen wijzigingen ten opzichte van variant 2.

Ontwikkeling van Wagenerf tot woningbouwlocatie

Het parkeerterrein op de Wagenerf krijgt een woontoren met een tweelaagse parkeervoorziening, waarvan één laag verdiept en een laag overbouwd.

Ontwikkeling van Burgemeester van der Haarplein tot woningbouwlocatie

De sporthal verhuist naar de zwembadlocatie. Op het Burgemeester van der Haarplein komt een gymzaal voor het bewegingsonderwijs terug. De brandweerkazerne blijft op de huidige locatie, maar het gebouw kan wel worden verkleind.

Door deze ingrepen komt het Burgemeester van der Haarplein voor een groot deel vrij voor woningbouw. Er wordt uitgegaan van een model met grondgebonden woningen en parkeren op maaiveld.

5.1.2. Vormen geclusterde cultuurvoorziening

Van het huidige gemeentehuis blijft alleen het monumentale 'moederhuis' gehandhaafd, het achterliggende kantoordeel wordt gesloopt. In dit moederhuis en in een nieuwbouw-aanbouw worden woningen ontwikkeld.

Bovendien komt door de sloop van het achterliggende kantoordeel aan de straatzijde (ter plekke van het oude schoolgebouw) een kavel vrij, waarop een geclusterde cultuurvoorziening kan worden gebouwd voor de bibliotheek, de zaal voor podiumkunst (ook voor filmvoorstellingen) en een gedeelte van BplusC.

5.1.3. Vernieuwen voorzieningen

Naast de vernieuwing van de Fortgensschool (identiek als in varianten 1 en 2) wordt in variant 3 ook de sporthal en brandweerkazerne vernieuwd.

Voor de sporthal wordt uitgegaan van vestiging op de zwembadlocatie. Er wordt uitgegaan van de nieuwbouw van een solitaire sporthal (maat C2 NOC*NSF, 3 zaaldelen van 16m x 28m, 7m hoog).

Vanwege de maximale afstand van gymvoorzieningen tot basisscholen, betekent verplaatsing van de sporthal wel dat er een gymzaal op het van der Haarplein terug moet komen.

De brandweerkazerne wordt vernieuwd. De ruimtevraag is afgestemd met het brandweerkorps en bedraagt ongeveer de helft van het huidige gebouw. De huidige locatie wordt gehandhaafd in verband met de gunstige ligging.

5.1.4. Nog te onderzoeken vraagstukken

Onderzocht moet worden of de welzijnsorganisaties vanuit de Zwaluwweg kunnen worden gehuisvest in de nieuwbouw van het gemeentehuis. De brede welzijnsorganisatie heeft nu op de Zwaluwweg 263 m² kantoorruimte in gebruik. Op de Zwaluwweg is ook de Voedselbank gehuisvest, waarvoor een locatie buiten de locatielijst moet worden gevonden. Vervolgens kan de locatie Zwaluwweg worden verkocht.

Voor het gebouw van Laurentius is geen ontwikkelingsplan opgenomen, omdat een ontwikkeling op deze locatie moet worden beschouwd in samenhang met ontwikkeling van de ijsbaan. Ontwikkeling op de ijsbaan is op dit moment niet aan de orde.

5.2. Planning en randvoorwaarden

Voor de variant is een indicatieve planning opgesteld (**Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** Planningen varianten).

- zodra er een werflocatie beschikbaar is, is deze ontwikkeling los van andere trajecten te starten;
- het terrein van de opslagloods kan eventueel worden uitgeruild tegen een kwalitatief en financieel vergelijkbaar kavel van een ontwikkelaar;
- het realiseren van een nieuw gemeentehuis op de Spoorlocatie bepaalt de snelheid van het vrijspelen van Prinses Marijkelaan 4, Wijngaardelaan 4 en Richard Wagnerlaan 22.
- pas na verplaatsing van het gemeentehuis kan de geclusterde cultuurvoorziening worden gerealiseerd. Hierdoor moet óf het huidige cultureel centrum langer open blijven of er moet tijdelijke huisvesting worden gerealiseerd;

- de bibliotheek, BplusC en het Cultureel Centrum verhuizen na 1 januari 2023. Er moet worden onderzocht welk effect dit heeft op de verduurzamingsopgave;
- zodra er een locatie is voor de sporthal, kan deze ontwikkeling los van andere trajecten worden gestart;
- zodra er een locatie voor de brandweerkazerne is, is deze ontwikkeling los van andere trajecten te starten;
- om deze planning mogelijk te maken, wordt als uitgangspunt gekozen dat de 24-uursopvang en het Rode Kruis worden verplaatst naar locatie buiten de locatielijst. Zo wordt voorkomen dat het realiseren van alternatieve huisvesting de ontwikkeling van de Prinses Marijkelaan geruime tijd zou vertragen;
- om Prinses Marijkelaan 2 snel te kunnen ontwikkelen, moet Pippeloen naar een tijdelijke huisvesting;
- het IHP bepaalt het nieuwbouwmoment van de Fortgensschool. Er wordt van uitgegaan dat er een locatie voor de tijdelijke huisvesting beschikbaar is;
- om de Zwaluwweg af te stoten, moet de Voedselbank naar een locatie buiten de locatielijst worden verplaatst.

5.3. Beoordeling variant 3

Vanuit het beoordelingskader wordt de variant als volgt beoordeeld:

Doelen	Variant 3	
Kwalitatief oordeel	Herhuisvesting gebruikers	✓
	Woningbouw	222
	Randvoorwaarden	
	25% sociaal	✓
	IHP	✓
	RO-eisen	✓
	Wensen	
	Versterking centrum	++
	Stimuleren duurzaamheid	++
	Welzijn: stimuleren ontmoeting	++
	Kwaliteit voorzieningen	+
Financieel oordeel	Vastgoedexploitatie (huidig - nieuw)	(€574.900)
	Grondexploitatie (contante waarde)	€459.000
Oordeel proces & risico's	Draagvlak omwonenden	++
	Behouden draagvlak zakelijke partners	--
	Opgave behapbaar voor uitvoeringsapparaat	--

6. Toetsing bij marktpartijen

Bij de uitvoering van ontwikkelprojecten zal de gemeente in meer of mindere mate gaan samen werken met marktpartijen die een ontwikkelproject kunnen realiseren. Daarom is er voor gekozen de varianten te toetsen bij enkele marktpartijen.

Aan de marktpartijen zijn gesprekken gevoerd en daarbij de volgende vragen besproken:

- Zien jullie markt voor het programma? (wonen, kantoor, horeca)
- Welke risico's zie je, bij wie wil je die neerleggen? Denk hierbij aan:
 - Opdrachtgeverschap;
 - Afzet (zijn de locaties die wij als woningbouwlocatie zien ook de meest gunstige?);
 - Projectrisico's (vertraging/procedures, technische complexiteit);
- Zijn er creatieve andere oplossingen, dan de verstrekte varianten? Bijvoorbeeld een andere combinatie van functies? Hebben jullie voorbeelden hoe het anders zou kunnen?
- Indien deze varianten met de daarbij behorende werkpakketten op de markt gezet zouden worden, zou je inschrijven? Zet de varianten op voorkeursvolgorde.

Er zijn met een drietal ontwikkelaars gesprekken gevoerd. Deze zijn geselecteerd op basis van kennis van de lokale situatie en ervaring met de ontwikkeling van zowel woningbouw als maatschappelijk vastgoed. De partijen hebben geen directe betrokkenheid bij de besproken projecten. Op basis van deze criteria zijn de volgende marktpartijen geselecteerd:

- Bouwbedrijf Niersman: ontwikkelende bouwer, gevestigd in Voorschoten. Zij hebben in samenwerking met de gemeente meer projecten in Voorschoten ontwikkeld en gerealiseerd;
- Steenvlinder: projectontwikkelaar met name gericht op woningen (zelfbouwkavels en klushuizen). Eerder betrokken geweest bij planvorming rondom de ontwikkeling van de Kruispuntkerk;
- Volker Wessels Vastgoed: een landelijk opererende, ontwikkelende bouwer. Zij hebben eerder in combinatie met Rhijnveste Vastgoed meegedaan aan de marktconsultatie van de passantenhaven.

6.1. Uitkomst marktconsultatie

Hier worden beknopt de punten uit de beoordeling benoemd. De verslagen van de gesprekken zijn opgenomen in **bijlage 8**.

6.1.1. Marktpartij 1: Niersman

- De gemeente doet er goed aan om vanuit een visie te handelen: een visie op het voorzieningenniveau en op de stedenbouwkundige opbouw van Voorschoten (op welke plek zijn voorzieningen gewenst?).
- Aan de rand van het centrum liggen nu twee grote parkeervoorzieningen (ten noorden en ten westen, onder supermarkten). Een derde parkeervoorziening ten zuidoosten van het centrum zou de parkeerinfrastructuur goed aanvullen.
- Bij diverse locatieontwikkelingen moeten parkeervraagstukken worden opgelost. Een gefaseerde ontwikkeling is daar bij nodig.
- Hoe wordt inspraak/burgerparticipatie door de gemeente opgepakt bij bestemmingsplanwijzigingen van deze locaties? Dit vraagt extra inzet en brengt risico van hogere plankosten met zich mee.

Voor de locaties ziet Niersman onderstaand als meest optimale invulling.

- Locaties van het gemeentehuis, de Kruispuntkerk en de Wijngaardelaan zijn het meest geschikt voor sociale/maatschappelijke/publieke voorzieningen. Gezien het behoud van het dorpse karakter.

- De locaties van de gemeentewerf, het Fixet-terrein, het wagenerv en de brandweerkazerne zijn het meest geschikt voor woningen. De locatie van de sporthal is minder geschikt door de naastgelegen school.
- De Prinses Marijkelaan is het meest geschikt voor woningen.
- De bibliotheek kan het beste op de huidige locatie blijven en dan in combinatie met culturele voorzieningen op de plek van het naastgelegen medisch centrum.
- Het huidige gemeentehuis kan het beste worden getransformeerd en verduurzaamd en wordt het meest geschikt geacht voor sociale/maatschappelijke/publieke voorzieningen.
- De versnipperde parkeerplaatsen van de Koninklijke Marinelaan (gemeentewerf en Fixet-terrein) en het wagenerv aanbrengen in ondergrondsparkeren onder de Koninklijke Marinelaan.

Verder doet Niersman de suggestie om de ontwikkeling van de locatie Kruispuntkerk en Winston Churchillplein te combineren. Door detailhandel van de Kruispuntkerk naar de Winston Churchillplein te verplaatsen ontstaat op de locatie Kruispuntkerk een grotere plot waardoor behalve woningbouw en voorzieningen ook een dorpsplein mogelijk wordt. Op Winston Churchillplein is ruimte voor detailhandel, woningen en parkeren.

6.1.2. Marktpartij 2: Steenvlinder

- Ontwikkelen van meerdere locaties vraagt eerst om principes en spelregels (bijvoorbeeld voorzieningenniveau en uitvoer in samenwerking). Vervolgens moeten er per locatie kansen worden gegrepen (geen lange projectketens, maar snel resultaat en sturen op korte termijn geld).
- Draagvlak bij belanghebbenden en belangstellenden moet altijd meegewogen worden, anders loopt een project vast. Vermijd langdurige discussies met de stad: sociaal maatschappelijke beweging kost veel tijd en is daarmee een belangrijk projectrisico. Hoeveel veranderingen tegelijkertijd kun je realiseren binnen de gemeenschap? Hoeveel kan de gemeenschap aan? Niet alles tegelijk, maar per cluster.
- Minimaliseer grote ingrepen/zoek naar de makkelijkste weg. Het behoud van locaties geeft de minste weerstand in de omgeving. De meeste discussies die ontstaan worden veroorzaakt door:
 - parkeren
 - sloop-nieuwbouw
 - toevoegen van extra bouwlagen.
- Zorg in de participatie voor mix van belanghebbenden en belangstellenden (die houden elkaar in evenwicht).
- Bij het uitschrijven van tenderprocedures komt de nadruk snel op de prijs te liggen. Bij complexe ontwikkelingen (herontwikkeling, herhuisvesting maatschappelijke partijen, combinatie van locaties) gaat dit ten koste van de benodigde samenwerking en kwaliteit. Het is beter om dan een samenwerking aan te gaan waarbij bijvoorbeeld een startbedrag wordt bepaald en achteraf op marktwaarde wordt afgerekend.

Voor invulling van de locaties geeft Steenvlinder de volgende suggesties:

- kan het Cultureel Centrum niet (deels) behouden blijven? Daar zit nu een werkende filmzaal in. Eventueel kan de bibliotheek hierbij worden ondergebracht in een nieuw te bouwen vleugel of in het bestaande gebouw;
- de brandweerkazerne zou kunnen worden omgebouwd tot filmtheater en bibliotheek;
- locatie Burgemeester van der Haarplein ligt prachtig naast het park van Oud Bijdorp. Kan een hele mooie woonlocatie worden;
- parkeeroplossingen zijn duur. In plaats van het handhaven van hoge parkeernormen kan ook worden ingezet op innovatieve oplossingen als autodelen.

6.1.3. Marktpartij 3: Volker Wessels in combinatie met Rhijnveste

- Bewoners vooraf goed informeren/meenemen.
- Geen openbare tenders, de opgaven zijn hiervoor te complex.
- Het aantal grondgebonden woningen beperken en meer levensloopbestendige appartementen.
- Zij verwachten een grote behoefte aan starterswoningen.
- In de varianten wordt weinig aandacht besteed aan het oplossen van het parkeren.
- Parkeerprobleem oplossen door een parkeergebouw op het Burgemeester van der Haarplein.
- Bibliotheeklocatie is te beperkt voor het Cultureel Centrum.
- De culturele voorzieningen huisvesten op de plek van de huidige gemeentewerf of in de Kruispuntkerk.

Volker Wessels en Rhijnveste hebben een vierde variant opgezet. Zij stellen voor om in de buurt van de brandweerkazerne en de sporthal een parkeergebouw te positioneren, als vervanging van het Wagenerf en het Fixet-terrein. Op het Wagenerf en het Fixet-terrein kan een woningbouwprogramma komen. Op de plaats van de huidige gemeentewerf kan een Cultuur Cluster worden gevormd. De gemeentewerf wordt verplaatst naar de Hofweg. De Prinses Marijkelaan en de Wijngaardelaan komen vrij voor woningen. Op het Winston Churchillplein kan parkeren gecombineerd worden met starterswoningen. De vernieuwing van het gemeentehuis kan gecombineerd worden met woningbouw.

Mede op basis van het oordeel van de marktpartijen en ons oordeel is een geoptimaliseerde variant opgesteld.

6.2. Samenvattend oordeel marktpartijen

De opmerkingen van de marktpartijen kunnen enerzijds worden geordend naar kwaliteit, financiën en proces en anderzijds naar de lange en korte termijn. In onderstaand schema vatten we ze samen.

Wat is nodig op lange termijn?		Wat is nodig op korte termijn?	
Kwaliteit			
Kies een voorzieningenniveau		Herhuisvesting huidige gebruikers	
Bepaal de beste plek voor de voorzieningen		Welke locaties zijn nu beschikbaar?	
Bepaal hoe de parkeeropgave wordt aangepakt		Handhaven huidige parkeerplaatsen	
Financiën			
Een lagere vastgoedexploitatie bereik je vooral door een kleinere portefeuille		Geld nu telt zwaarder dan belofte van geld straks. Dus grijp je kansen.	
De beste opbrengst in de grondexploitatie bereik je door de juiste functie op de juiste plek te realiseren, in een soepel proces			
Proces			
Kies bij binnenstedelijke opgaven en herontwikkelingen niet voor tenderen maar voor samenwerking		Stuur op draagvlak	
		Stem opgave af op ambtelijke uitvoeringscapaciteit	

7. Bijsturing varianten

7.1. Tussenoordeel varianten

Onderstaand overzicht laat de beoordelingen van de drie varianten in samenhang zien.

Doelen		Variant 0	Variant 1	Variant 2	Variant 3
Kwalitatief oordeel	Herhuisvesting gebruikers		✓	✓	✓
	Woningbouw	0	133	155	222
	Randvoorwaarden				
	25% sociaal	nvt	✓	✓	✓
	IHP	✓	✓	✓	✓
	RO-eisen	nvt	✓	✓	✓
	Wensen				
	Versterking centrum	o	o	+	++
	Stimuleren duurzaamheid	- / +	+	+	++
	Welzijn: stimuleren ontmoeting	o	+	++	++
	Kwaliteit voorzieningen	-	-	-	+
Financieel oordeel	Vastgoedexploitatie (huidig - nieuw)	(€353.200)	(€449.200)	(€544.750)	(€574.900)
	Grondexploitatie (contante waarde)	€0	(€679.000)	(€122.000)	€459.000
Oordeel proces & risico's	Draagvlak omwonenden	+	+	++	++
	Behouden draagvlak zakelijke partners	nvt	+	-	--
	Opgave behapbaar voor uitvoeringsapparaat	++	+	-	--

De studie naar de varianten geeft inzicht in de opgave per deelproject en de onderlinge samenhang. Het resultaat voldoet niet aan de verwachting dat door het verbinden van de locaties het mogelijk wordt én aan de ambities te voldoen én geld te besparen:

- Vernieuwen van voorzieningen leidt tot hogere vastgoedexploitatiekosten. Dit wordt allereerst veroorzaakt doordat nieuwe voorzieningen moeten voldoen aan hogere kwaliteitseisen maar ook doordat de begrote onderhoudskosten niet zijn afgestemd op de onderhoudsopgaven die nodig zijn om de huidige voorzieningen in stand te houden.
- Opbrengsten van de grondexploitaties zijn (afhankelijk per variant) negatief of beperkt positief. Dit kan worden verklaard door het aandeel gebouwde parkeervoorzieningen en het beperktere verdienvermogen van een woningprogramma met een sociaal programma er in.
- In de varianten wordt wel voldaan aan drie gestelde randvoorwaarden: de huidige gebruikers worden gehuisvest, minimaal 25% sociale woningbouw conform Woonvisie, realisatie van het Integraal huisvestingsplan en voldoen aan ruimtelijke ordeningseisen.

Vanuit de marktpartijen wordt helder aangegeven dat de gemeente er goed aan doet om een visie te formuleren voor de langere termijn op het gebied van het voorzieningenniveau, de plek van de voorzieningen en de wijze waarop het parkeervraagstuk wordt aangepakt. Voor de uitvoering wordt aanbevolen de opgave klein te houden en (afhankelijk van de aard van de opgave) een passende samenwerkingsvorm aan te gaan.

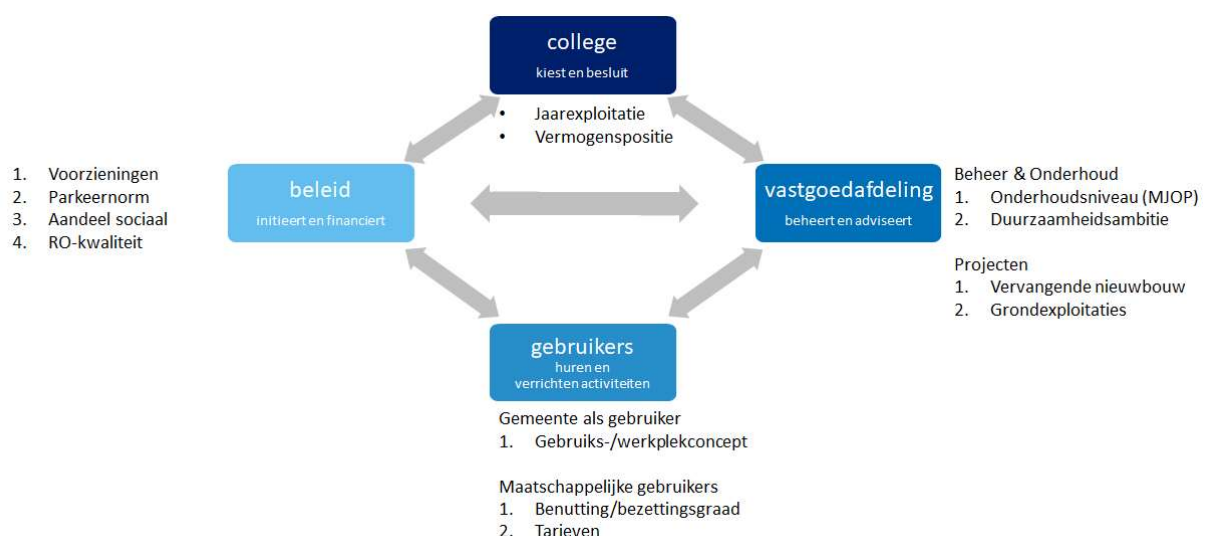
In de volgende paragraaf beschrijven we op basis van deze conclusies en aanbevelingen hoe een geoptimaliseerde variant kan worden opgezet.

7.2. Geoptimaliseerde variant

Bij de opbouw van varianten is afgesproken dat als uitgangspunt wordt gehanteerd dat alle gebruikers worden geherhuisvest, beleidsdoelen als randvoorwaarde worden meegenomen en dat het doel is om een positief financieel resultaat te halen. Dit betekent dat de oplossing is gezocht in de vastgoedoplossingen.

In onderstaand overzicht wordt het gemeentelijk speelveld geschetst en wordt aangegeven wat de belangrijkste stuurmogelijkheden voor de gemeente zijn:

- Het college kiest en besluit, binnen de financiële kaders. Deze kaders worden gevormd door de jaarexploitatie (sluitende kas) en de vermogenspositie (inzet van vermogen).
- De beleidsafdelingen initiëren beleid en zorgen voor financiering, zodat de vastgoedafdeling het vastgoed kostprijsdekkend kan exploiteren. Stuurmogelijkheden betreffen
 - het voorzieningenniveau: minder voorzieningen betekent lagere huisvestingslasten en in voorkomende gevallen minder programma-subsidie, maar ook een minder aantrekkelijk woonklimaat.
 - de parkeernorm: een lagere norm betekent minder investeringen in parkeerplaatsen maar meer zoektijd naar een plek of parkeeroverlast in naastliggende wijken.
 - het aandeel sociale woningen: minder sociale woningen dan de 25% uit de Woonvisie betekent hogere grondopbrengsten maar een lagere toegankelijkheid van de woningmarkt.
 - de ruimtelijke kwaliteit: minder ruimte voor water en groen of minder bomen behouden betekent meer uitgeefbare grond, maar ook een minder aantrekkelijke omgeving en draagvlak.
- De vastgoedafdeling beheert en adviseert over het vastgoed. Binnen de mogelijkheden van de kostprijsdekkende huur zorgt zij voor een goed beheer en onderhoud en voor projecten.
 - Stuurmogelijkheden in het beheer en onderhoud zijn het onderhoudsniveau (MJOP) en de duurzaamheidsambities (keuze in norm en snelheid van bereiken norm).
 - In de vastgoedprojecten zijn de stuurmogelijkheden het uitvoeren van vastgoedbesluiten (doorexploiteren, verbouwen, nieuwbouw, afstoten) en de keuze in kwaliteitsniveau.
 - In de grondexploitaties kan worden gekozen in stedenbouwkundige kwaliteit (bebouwingsdichtheid, parkeeroplossing, water en groen), wat de grondprijs en kosten voor bouw- en woonrijpmaken stuurt.



Op basis van het voorgaande overzicht van stuurmogelijkheden en met het oordeel van de marktpartijen in gedachten, is een geoptimaliseerde variant opgesteld. Uitgangspunten bij de variant zijn verder:

- het zo veel mogelijk behouden van bestaande gebouwen (verhoogt snelheid, vermindert afboeking boekwaarde);
- projecten zo eenvoudig mogelijk maken, zodat ze als onafhankelijke projecten op de markt kunnen worden gezet;
- proberen zo snel mogelijk opbrengsten te genereren;
- scherpere selectie van projecten die als ontwikkelproject worden aangemerkt.

7.2.1. Ontwikkelen woonlocaties

Ontwikkelen gemeentewerf tot woninglocatie

Om de gemeentewerf tot een woninglocatie te ontwikkelen, wordt de gemeentewerf verplaatst naar de Hofweg. Het parkeren wordt opgelost op het Burgemeester van der Haarplein.

Medewerking aan particuliere initiatieven

Kruispuntkerk (volledig particulier eigendom) laten ontwikkelen tot woningbouwlocatie plus voorzieningen. Winston Churchillplein (deels gemeentelijk eigendom) ontwikkelen tot woningbouwlocatie met veel sociale woningen plus detailhandel.

Onderzocht moet worden of een gecombineerde ontwikkeling meeropbrengst heeft voor Voorschoten doordat er meer stedenbouwkundige kwaliteit kan worden gerealiseerd:

- Supermarkt op het Winston Churchillplein, gunstig gelegen nabij de AH;
- Woningbouw boven Churchillplein (met groot aandeel sociale woningbouw om aan Woonvisie te voldoen en waardoor op de locatie minder parkeervraag gebouwd hoeft te worden opgelost);
- Wanneer de Aldi naast de KruispuntKerk kan worden verplaatst naar het Winstond Churchillplein, ontstaat een grotere ontwikkelplot naast de Kruispuntkerk. Hierdoor kan een beter passend woonblok worden gerealiseerd ter dekking van de gehele ontwikkeling, zonder dat de KruispuntKerk door de woningen wordt 'opgesloten'.
- Ruimte om het plein voor de KruispuntKerk ter beschikking te houden als dorpsplein.

Ontwikkelen Prinses Marijkelaan tot woningbouwlocatie

De ontwikkeling van Prinses Marijkelaan 2 is ten opzichte van de andere varianten niet gewijzigd.

In deze variant wordt de filmzaal behouden in het huidige gebouwdeel. De bibliotheek wordt naar het cultureel centrum toegehaald, waardoor er dus minder ruimte beschikbaar is voor woningbouw op de Prinses Marijkelaan 4. Er worden 3 dure vrijstaande woningen en 8 middeldure rijwoningen gerealiseerd.

Ontwikkeling van de Wijngaardelaan tot woningbouwlocatie

Binnen het huidige culturele centrum wordt de bibliotheek gehuisvest. Hierdoor kan de huidige bibliotheek op de Wijngaardelaan worden omgebouwd tot woningen.

Ontwikkeling van de Richard Wagnerlaan tot woningbouwlocatie

Uitgangspunt is dat BplusC gedeeltelijk wordt ondergebracht bij Laurentius (muzieklessen) en gedeeltelijk bij de nieuw te vormen geclusterde cultuurvoorziening (overige cursussen). De locatie Richard Wagnerlaan kan zo worden vrijgespeeld voor woningbouw.

7.2.2. Vormen geclusterde cultuurvoorziening

Door de filmzaal te handhaven op haar huidige plek en de verplaatsing van de bibliotheek naar het huidige culturele centrum, kan op korte termijn een geclusterde cultuurvoorziening worden gerealiseerd. Bovendien wordt het op deze manier mogelijk om relatief snel de Wijngaardelaan als woningbouwlocatie op de markt te brengen.

In deze aanpak blijft het gebouwdeel waar de filmzaal in is gevestigd (deel vanaf ingang tot en met de filmzaal) ongewijzigd. Onderzocht moet worden of het mogelijk is om de bibliotheek in het overige deel van het cultuurcentrum in te passen of dat hiervoor bouwkundige ingrepen of zelfs nieuwbouw noodzakelijk is. In de variantopbouw wordt uitgegaan van nieuwbouw in een omvang van 1.000 m², vergelijkbaar met de huidige situatie. Deze oplossing is naar verwachting duurder dan inpassing in het bestaande gebouw, maar met deze aanname is worden de kosten zodanig geraamd dat inpassing van de bibliotheek in ieder geval realiseerbaar is.

Op basis van deze uitgangspunten zijn de eenmalige kosten en opbrengsten (lagere opbrengst grondexploitatie op Prinses Marijkelaan, minder afboeking van boekwaarde cultureel centrum, realisatie verkoopopbrengst huidig bibliotheekgebouw) € 0,9 miljoen gunstiger dan het plan waarin de filmzaal naar de bibliotheek wordt verplaatst. De vastgoedexploitatiekosten zijn (uitgaande van nieuwbouw voor het bibliotheekdeel) circa € 30.000 per jaar hoger.

7.2.3. Vernieuwen voorzieningen

De Fortgensschool wordt op de huidige locatie vernieuwd.

In deze variant worden geen bouwkundige aanpassingen verricht aan het gemeentehuis. Hooguit kan worden onderzocht of interne aanpassingen mogelijk zijn, zodat ruimte efficiënter kan worden gebruikt.

De sporthal en de brandweerkazerne blijven in deze variant ongewijzigd. Hierdoor blijft de van der Haarplein beschikbaar als parkeerterrein, wat een gunstig effect heeft op de ontwikkelmogelijkheden van de gemeentewerf. De exploitatietermijn van de sporthal wordt verlengd, waarbij binnen het reguliere onderhoudsprogramma wordt onderzocht welke ingrepen noodzakelijk zijn. De vervanging van de sporthal wordt pas opgepakt wanneer duidelijkheid is over de toekomst van het zwembad. Op dat moment kan worden besloten over een eventueel gecombineerd gebouw.

De Zwaluwweg wordt verkocht in verhuurde staat. Dit brengt minder op dan verkoop in onverhuurde staat, maar deze opbrengst kan wel op korte termijn worden gerealiseerd. Hier staan vervolgens huurkosten tegenover. In de loop van het huurcontract kan worden gezocht naar vervangende huisvesting. Mogelijk kunnen de welzijnsorganisaties worden ingepast in het intern verbouwde gemeentehuis.

7.2.4. Nog te onderzoeken vraagstukken

KruispuntKerk

In de laatste fase van het onderzoek is gesproken met de ontwikkelaar die de KruispuntKerk heeft gekocht. Deze ontwikkelaar heeft de bereidheid uitgesproken om huisvesting van een cultureel cluster te onderzoeken. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat wordt onderzocht onder welke randvoorwaarden de gemeente ruimte wil huren en welk kwaliteitsniveau daarvoor is gewenst. Op deze wijze kan door de ontwikkelaar worden onderzocht of hij in staat en bereid is een bijpassend plan te realiseren.

In het geval dat dit onderzoek tot een haalbaar plan leidt én voor dit initiatief wordt gekozen, zal het nog langere tijd duren voordat het plan is gerealiseerd. Dat betekent dat het cultureel centrum ten behoeve van de Filmzaal langer open moet blijven of dat er tijdelijke huisvesting moet worden gerealiseerd.

Een aanvullende variant is dat de bibliotheek gedurende de realisatie van het KruispuntKerk-initiatief wordt ingepast in het huidige cultureel centrum, waarna de culturele voorzieningen naar hun definitieve plek in de Kruispuntkerk verhuizen.

7.3. Beoordeling geoptimaliseerde variant

Vanuit het beoordelingskader wordt de variant als volgt beoordeeld:

Doelen	Variant Opt	
Kwalitatief oordeel	Herhuisvesting gebruikers	✓
	Woningbouw	121
	Randvoorwaarden	
	25% sociaal	✓
	IHP	✓
	RO-eisen	✓
	Wensen	
	Versterking centrum	o
	Stimuleren duurzaamheid	+
	Welzijn: stimuleren ontmoeting	+
	Kwaliteit voorzieningen	-
Financieel oordeel	Vastgoedexploitatie (huidig - nieuw)	(€435.350)
	Grondexploitatie (contante waarde)	€1.754.000
Oordeel proces & risico's	Draagvlak omwonenden	+
	Behouden draagvlak zakelijke partners	+
	Opgave behapbaar voor uitvoeringsapparaat	+

7.4. Variant financieel gestuurd

In deze variant worden keuzes gemaakt om tot een zo gunstig mogelijk financieel resultaat te komen, inclusief het veranderen van het voorzieningenniveau. In deze financieel gestuurde variant wordt dus niet langer vastgehouden aan het uitgangspunt om alle huidige gebruikers te huisvesten.

Onder 'financieel gestuurd' verstaan we:

- De nieuwe vastgoedexploitatie blijft gelijk of daalt ten opzichte van de vastgoedexploitatie conform begroting.
- De grondexploitaties zijn neutraal of positief.
- Indien voorgaande resultaten niet worden gehaald, dan stellen we dat het resultaat ook voldoende is wanneer het resultaat uit de grondexploitatie voldoende is om gedurende 10 jaar een hogere vastgoedexploitatie te kunnen bekostigen. Op deze wijze wordt binnen het project neutraliteit behaald.

Ten opzicht van de geoptimaliseerde variant worden de volgende keuzes gemaakt:

Ontwikkelen gemeentewerf tot woninglocatie

De gemeentewerf wordt verplaatst naar de Hofweg, waarna de huidige locatie tot een woninglocatie wordt ontwikkeld. De grondopbrengst wordt geoptimaliseerd door op het Burgemeester van der Haarplein meer parkeerplaatsen te ontwikkelen (zo nodig bovengronds gebouwd), zodat aan de Koninklijke Marinelaan meer woningen kunnen worden gebouwd.

Medewerking aan particuliere initiatieven

In de Kruispuntkerk wordt gestuurd op huisvesting van de bibliotheek en de ruimte voor cultuureducatie (BplusC). De gemeente zal de te betalen huurprijs afstemmen (gelijk houden) op de huidige vastgoedexploitatie van de bibliotheek en BplusC, zodat er een neutraal resultaat wordt behaald. De Filmzaal komt te vervallen. De ontwikkelaar zal zijn investering afstemmen op de te ontvangen huurprijs. Dit kan betekenen dat de ontwikkelaar minder omvang en/of minder huisvestingskwaliteit kan realiseren dan op dit moment aan de bibliotheek en BplusC wordt geboden.

Ontwikkelen Prinses Marijkelaan tot woningbouwlocatie

In deze variant wordt de filmzaal niet behouden. Hiermee is de hele Prinses Marijkelaan 2 en 4 beschikbaar voor woningbouw en wordt net zo ontwikkeld als in variant 1, 2 of 3.

Ontwikkeling van de Wijngaardelaan tot woningbouwlocatie

De bibliotheek wordt op termijn in de Kruispuntkerk gehuisvest. In de ontwikkelperiode wordt niet uitgebreid geïnvesteerd in het huidige gebouw. Na de verhuizing wordt de huidige bibliotheek op de Wijngaardelaan worden omgebouwd tot woningen.

Ontwikkeling van de Richard Wagnerlaan tot woningbouwlocatie

Uitgangspunt is dat BplusC gedeeltelijk wordt ondergebracht bij Laurentius (muzieklessen) en gedeeltelijk bij de nieuwe cultuurvoorziening in de Kruispuntkerk (overige cursussen). De locatie Richard Wagnerlaan kan zo worden vrijgespeeld voor woningbouw.

7.4.1. Vernieuwen voorzieningen

De Fortgensschool wordt op de huidige locatie vernieuwd.

In deze variant worden geen bouwkundige aanpassingen verricht aan het gemeentehuis. Hooguit kan worden onderzocht of interne aanpassingen mogelijk zijn, zodat ruimte efficiënter kan worden gebruikt.

De brandweerkazerne zal worden overgedragen aan de veiligheidsregio waardoor de exploitatielasten voor de gemeente komen te vervallen.

De sporthal blijft net als in de geoptimaliseerde variant ongewijzigd en wordt door geëxploiteerd totdat duidelijkheid is over de toekomst van het zwembad.

De Zwaluwweg wordt verkocht in verhuurde staat. Dit brengt minder op dan verkoop in onverhuurde staat, maar deze opbrengst kan wel op korte termijn worden gerealiseerd. Hier staan vervolgens huurkosten tegenover. In de loop van het huurcontract kan worden gezocht naar vervangende huisvesting. Mogelijk kunnen de welzijnsorganisaties worden ingepast in het intern verbouwde gemeentehuis.

7.4.2. Nog te onderzoeken vraagstukken

Bij de vernieuwing van de Fortgensschool kan worden onderzocht of combinatie met de Nutsschool tot een Integraal Kindcentrum mogelijk is. Beide scholen blijven zelfstandig, maar worden samen met een kinderopvang in een gebouw gesitueerd aan de Van Beethovenlaan. Onderzocht moet worden of door het realiseren van deze combinatie voordeel kan worden behaald in de gezamenlijke huisvestingslasten. Ook zal onderzocht moeten worden of deze combinatie past op de huidige plot.

7.5. Beoordeling variant financieel gestuurd

Vanuit het beoordelingskader wordt de variant als volgt beoordeeld:

Doelen	Variant FinGestuurd	
Kwalitatief oordeel	Herhuisvesting gebruikers	✗
	Woningbouw	136
	Randvoorwaarden	
	25% sociaal	✓
	IHP	✓
	RO-eisen	✓
	Wensen	
	Versterking centrum	+
	Stimuleren duurzaamheid	o
	Welzijn: stimuleren ontmoeting	o
	Kwaliteit voorzieningen	-
Financieel oordeel	Vastgoedexploitatie (huidig - nieuw)	(€315.850)
	Grondexploitatie (contante waarde)	€2.248.000
Oordeel proces & risico's	Draagvlak omwonenden	+
	Behouden draagvlak zakelijke partners	+
	Opgave behapbaar voor uitvoeringsapparaat	+

Met deze variant wordt de financiële doelstelling nog steeds niet gehaald. De vastgoedexploitatie sluit niet op € 0 en het tekort wordt onvoldoende goed gemaakt door het resultaat op de grondexploitatie.

Bij planuitwerking kan worden gezocht naar optimalisaties in de grondexploitatie (verdichting, parkeeroplossingen), maar dit zal naar verwachting niet voldoende opbrengen om de hogere vastgoedexploitatie (huidig min nieuw) voor minimaal 10 jaar te dekken.

Beschouwing resultaat

Ten opzicht van de begroting vraagt deze variant structureel € 315.850 meer. Vergeleken met variant 0, waarin de huidige panden worden behouden en worden geëxploiteerd op basis van de gemeentelijke onderhouds- en duurzaamheidsnorm, is variant Financieel Gestuurd structureel € 37.000 gunstiger.

De hogere vastgoedexploitatie ten opzichte van de begroting kan als volgt worden verklaard:

- De nieuwe gemeentewerf is duurder dan de (afgeschreven) huidige locaties. Tegenover de gestegen vastgoedexploitatie staat een positieve grondexploitatie.
- De exploitatie van de Fortgensschool neemt met € 124.000 toe, doordat het huidige afgeschreven gebouw wordt vervangen door nieuwbouw. Dit resultaat kan wellicht worden verbeterd door een gunstigere oplossing voor tijdelijke huisvesting en door samenwerking met de Nutsschool op het gebied van huisvesting.
- De exploitatie van de sporthal volgens de onderhouds- en duurzaamheidsnorm. Indien wordt besloten om de sporthal nog maar voor een beperkte periode te exploiteren (bijvoorbeeld 5 jaar), dan kan de onderhouds- en duurzaamheidsnorm worden verlaagd waardoor aanzienlijk kan worden bespaard.

De overige projecten kennen opgeteld een vrijwel neutraal exploitatieresultaat ten opzichte van de huidige begroting en een positieve grondexploitatie. Wel wordt dit resultaat onder voorwaarden behaald:

- Een kleiner volume aan culturele voorzieningen, die kostenneutraal in de KruispuntKerk worden gerealiseerd.
- Het overdragen van de brandweerkazerne aan de veiligheidsregio.
- Het uitstellen van de vernieuwing van de sporthal, totdat er duidelijkheid is over de nieuwe (zwembad)locatie.
- Verkoop van het gebouw aan de Zwaluwweg in verhuurde staat.

8. Aanbevelingen

Met het integraal benaderen van het accommodatiebeleid streeft de gemeente Voorschoten naar een goede combinatie van oplossingen voor de financiële, maatschappelijke, woningbouw en ruimtelijke opgaven, waar de gemeente voor staat.

Door middel van de variantstudies, het ophalen van commentaar bij marktpartijen en interne besprekingen is inzicht verkregen in de te behalen resultaten en in zinvolle combinaties van projecten. Op basis van het gevolgde proces en de resultaten geven wij u de volgende aanbevelingen:

- *Formuleer een visie op de volgende onderwerpen:*
 - *Accommodatiebeleid:* welke voorzieningen zijn een gemeentelijke verplichting en waarin kan de gemeente een keus maken? En voor welk voorzieningenniveau kiest de gemeente dan? Deze keuzes zullen met name effect hebben op het gebied van sport en culturele activiteiten.
 - *Stedenbouwkundige visie* op de gunstigste locatie van voorzieningen. Dit heeft met name effect op de locatiekeuze van de culturele voorzieningen en de sportvoorziening.
 - *Parkeervisie:* hoeveel ruimte wordt de auto in het openbaar gebied geboden en (op basis van tellingen) tot welke knelpunten leidt dit? Ten aanzien van de behandelde projecten heeft dit vooral invloed op de hoeveelheid en locatie van parkeervoorzieningen op de gemeentewerf en Winston Churchillplein.
 - *Duurzaamheidsambitie:* welke ambitie is voor het gemeentelijk vastgoed noodzakelijk, gewenst en realistisch? Dit heeft met name effect op de vastgoedopgave voor het gemeentehuis.
- *Start op korte termijn de volgende projecten op:*
 - Verplaatsing van de gemeentewerf naar de Hofweg om deze locatie en het Fixet-parkeerterrein vervolgens tot woningbouwlocatie te ontwikkelen. Benut het Burgemeester Van der Haarplein voor het vinden van een parkeeroplossing.
 - Vernieuwing van de Fortgensschool. Voorbereidende vragen in de initiatieffase zijn: heeft het meerwaarde om de nieuwbouw te combineren met de Nutsschool? Welke opties zijn beschikbaar voor het realiseren van tijdelijke huisvesting?
- *Start op korte termijn studies naar het realiteitsgehalte van de volgende projectideeën*
 - Onderzoek de meerwaarde om het Winston Churchillplein in samenhang met de Kruispuntkerk te ontwikkelen. De kernvraag is of door combinatie van beide locaties er een perspectief ontstaat voor ontwikkeling van een culturele voorziening op centrumlocatie in de Kruispuntkerk (bibliotheek, culturele educatie en eventueel een filmfunctie).
 - Indien het projectidee realistisch lijkt, worden er geen verdragende vastgoedbesluiten genomen voor de huidige locaties van bibliotheek, filmzaal en BplusC. Het gewenste perspectief is dan huisvesting in de Kruispuntkerk.
 - Indien dit niet binnen enkele maanden tot een realistisch perspectief leidt, kan er voor worden gekozen om het Winston Churchillplein zelfstandig te ontwikkelen. Kernvraag is welk programma de locatie kan dragen, aanvullend op een woonprogramma en enige detailhandel. Dit zal mede worden bepaald door de benodigde parkeeroplossing.
 - In dit geval zal een keuze gemaakt moeten worden over de huisvesting van de bibliotheek, filmzaal en BplusC. In deze situatie zijn dan vooralsnog als optie in beeld:
 - het huidige bibliotheekgebouw
 - het huidige cultureel centrum

- In overleg met BplusC moet worden onderzocht welke huisvestingsoplossing tegen welke prijs passend is voor hun activiteiten aanbod. Een combinatie met de andere twee culturele voorzieningen zou meerwaarde kunnen bieden.
- Onderzoek de marktinteresse in aankoop van Zwaluwweg 4 in verhuurde staat. Na verkoop treedt de gemeente op als huurder. Gedurende de afgesproken huurtermijn kan de gemeente op zoek gaan naar alternatieve huisvestingslocatie voor de gebruikers (welzijnsorganisaties en voedselbank) in haar eigen portefeuille. Op deze wijze komt op korte termijn een verkoopopbrengst binnen die ter dekking van andere projecten kan worden ingezet. Hier staat vervolgens wel een huurprijs tegenover die aan een marktpartij moet worden betaald.
- Onderzoek op welke wijze de brandweerkazerne kan worden benut: als opkomstlocatie of als locatie voor gebiedsontwikkeling? Indien behoud van de opkomstlocatie gewenst is, dient de meest passende huisvestingsoplossing te worden onderzocht. Indien niet voor behoud wordt gekozen, kan de locatie op korte termijn worden ingezet ten behoeve van de opvang van parkeercapaciteit van de locaties Gemeentewerf en het Fixet-terrein. Van herontwikkeling tot woninggebied kan pas sprake zijn nadat een keus is gemaakt over de toekomst van de sporthal.
- *Start op langere termijn studies op naar het gewenste perspectief voor:*
 - De toekomst van de sporthal in samenhang met het zwembad. Biedt een combinatie van deze voorzieningen perspectief op behoud van beide accommodaties? Indien dit niet het geval is, kan worden onderzocht of de zwembadlocatie een geschikte locatie is voor nieuwbouw van de sporthal. Vervolgens kan het Burgemeester van der Haarplein worden herontwikkeld tot een woningbouwlocatie.

8.1. Marktbenadering: hoe op de markt te zetten

Het effectief betrekken van de markt begint met het bepalen van de eigen wensen. In de context van de voorliggende opgave houdt dit in dat de doelstellingen van de ontwikkelingsstrategie worden aangevuld met de visies op accommodaties, stedenbouw, parkeren en duurzaamheid.

Vervolgens zal een afweging moeten worden gemaakt hoeveel regie Voorschoten over een opgave wil houden en wie welke risico's gaat dragen. Er kan een onderscheid worden gemaakt tussen bouwopgaven, gebiedsontwikkelingen en combinaties.

- **Bouwopgaven**
 - Gemeente kan een programma van eisen (laten) formuleren.
 - Afhankelijk van de complexiteit van de opgave kan een passende bouworganisatievorm worden gekozen (bouwteam, design & build, dbfmo)
 - De bouwopgave kan breed in de markt worden aanbesteed, waarbij op prijs of op economisch meest voordelige inschrijving (EMVI) kan worden gegund.
 - Deze insteek is toepasbaar bij:
 - Bouw van de nieuwe gemeentewerf (locatie werf is onderhandelingsproces)
 - Fortgensschool
 - In de toekomst: Sporthal, Brandweerkazerne
- **Gebiedsontwikkelingen**
 - De gemeente kan heldere voorwaarden voor de ontwikkeling formuleren (o.a. ruimtelijke ordening, woningprogramma).

- De gemeente kan belangrijkste risico's beperken (bestemmingsplan, beschikbaarheid, inzicht in technische staat).
- De gebiedsontwikkeling kan als grondverkoop breed in de markt worden aanbesteed, waarbij op prijs of op economisch meest voordelige inschrijving kan worden gegund.
- Deze benadering lijkt toepasbaar bij:
 - De huidige gemeentewerf (ná verplaatsing huidige werf)
 - De BplusC-locatie (indien de gebruiker de locatie verlaat)
- Combinatie van bouw- en gebiedsontwikkelingen
 - De gemeente heeft een mix aan belangen (zowel invulling van voorzieningen, ruimtelijke eisen en wensen, woningbouwprogramma) en er zijn meerdere oplossingsvarianten mogelijk. Dit maakt de opgave complexer en risicovoller.
 - In deze situatie is het verstandig een samenwerking met een marktpartij aan te gaan.
 - De vorm van de samenwerking kan meerdere vormen aannemen, bijvoorbeeld een samenwerking in een gezamenlijke rechtspersoon of een overeenkomst. In een overeenkomst kan bijvoorbeeld een minimumprijs worden afgesproken met een afrekening op de uiteindelijke waarde, zodat de ontwikkelrisico's voor zowel gemeente als ontwikkelaar acceptabel zijn.
 - Voor elke vorm van samenwerking geldt dat aanbestedingsregels (lokaal, nationaal of Europees) kaderstellend zijn.
 - Een samenwerkingsmodel lijkt toepasbaar bij:
 - Winston Churchillplein: benut eigen grondpositie voor het stellen van kwalitatieve eisen (sociale woningbouw, parkeren, locatie van voorzieningen, eventueel in combinatie met Kruispuntkerk).
 - Bibliotheek en Filmzaal in combinatie met woningbouw op beide locaties (Prinses Marijkelaan 2 en 4 en Wijngaardelaan). Eventueel aangevuld met de BplusC-locatie.