

Ontwikkelingsstrategie accommodaties

GEMEENTE VOORSCHOTEN – 29 JANUARI 2020

Welke resultaten willen we behalen?

Helpt het combineren van functies en locaties bij het behalen van de volgende doelstellingen?

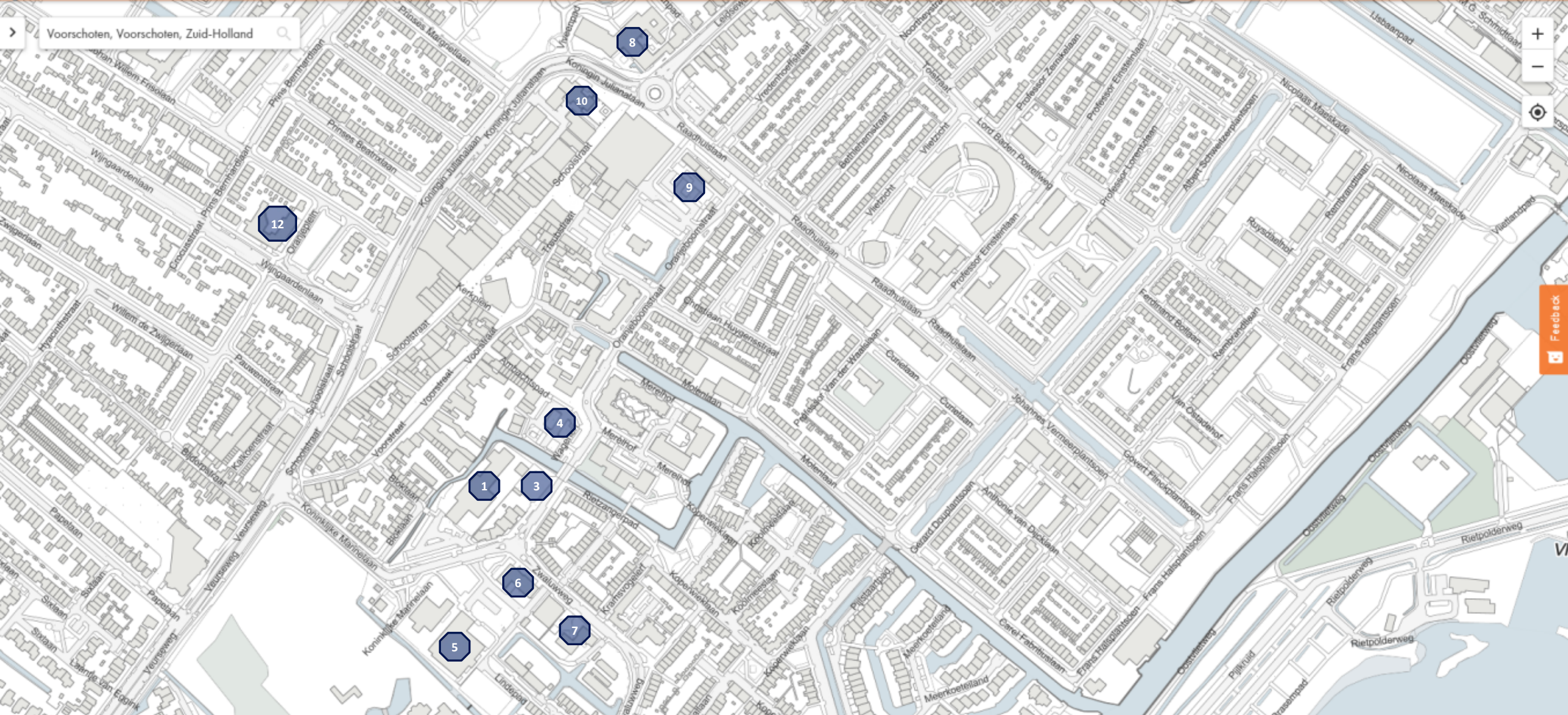
- De herhuisvesting van de huidige gebruikers
- Het realiseren van woningbouw
- Het bereiken van een financieel voordeel
 - Door het verlagen van de vastgoedexploitatiekosten
 - Door het realiseren van een financieel resultaat door de gebiedsontwikkeling
- Binnen randvoorwaarden
- Met bijdrage aan wensen
- Met oog voor uitvoeringsrisico's

De onderstaande locaties zijn onderzocht

Locatielijst

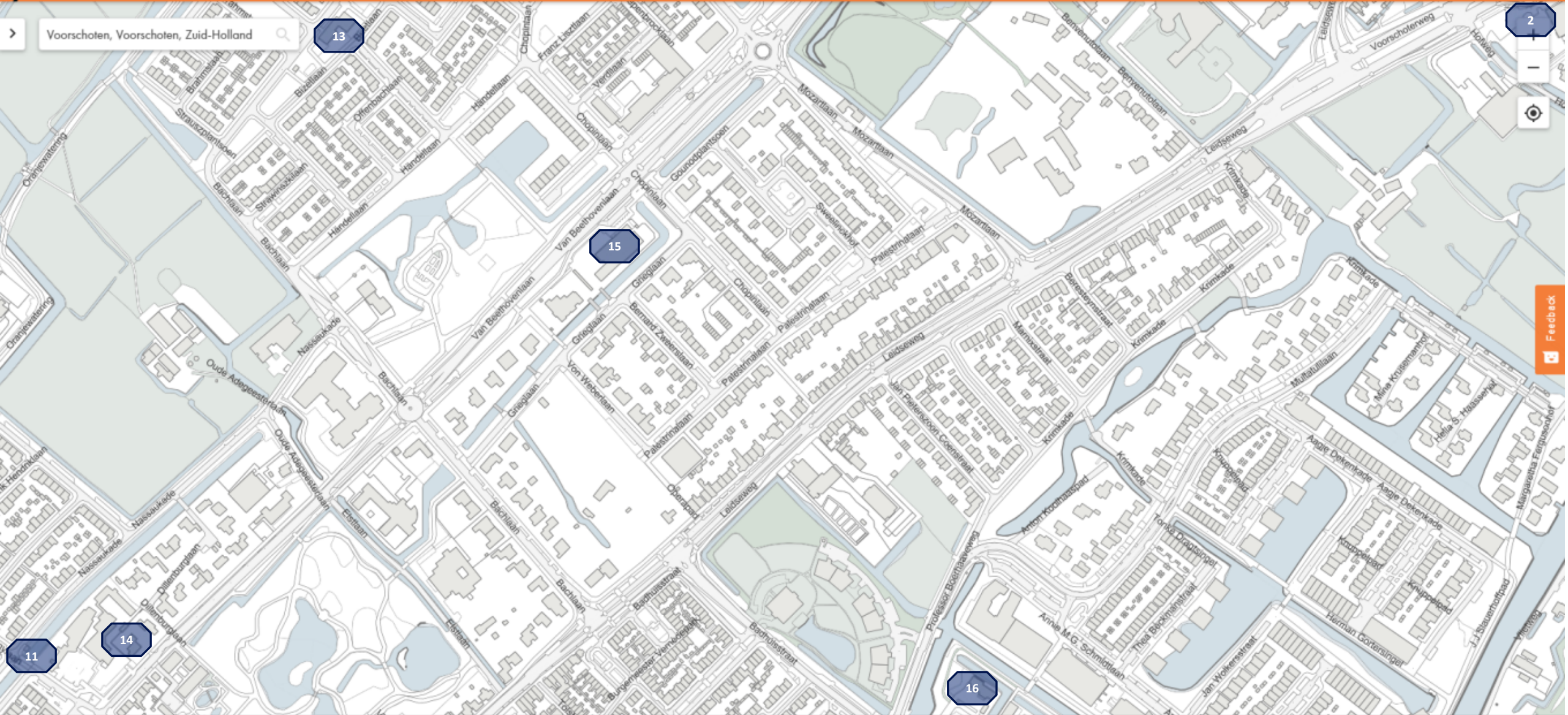
Nr	Locaties	Adres	Kavelopp (k)/ plangebied (p)	Gebouwoopp (m² bvo)	Openb Pplaats	Huidig gebruik	Eigenaar	Huidige bestemming
Centrum								
1	Gemeentewerf/Uitvoerend bedrijf	Koninklijke Marinelaan 21	6.600	1.871	50	gemeentewerken, werf	Gemeente	Bedrijf
2	Opslagloods gemeentewerf Voorschoten	Hofweg 47	3.480	500		opslag/loods	Gemeente	Bedrijf
3	Fixed parkeerterrein	Koninklijke Marinelaan 39	845		35	Parkeerterrein	Gemeente	Verkeer
4	Wagenerf parkeerterrein	Wagenerf	2.460		80	Parkeerterrein	Gemeente	Verkeer
5	Sporthal de Vliethorst	Burgemeester Van der Haarplein 9	6.800	2.025	200	sporthal, teerveld, Parkeren	Gemeente	Sport
6	Brandweerkazerne	Burgemeester Van der Haarplein 1	1.425	776		brandweerkazerne	Gemeente	Kantoor
7	Centrum Jeugd en Gezin/voedselbank	Zwaluwweg 4	1.725	730		kantoor	Gemeente	Gemengd
8	Gemeentehuis met basement	Leidseweg 25	4.225	3.425		gemeentehuis	Gemeente	Maatschappelijk
9	Winston Churchillplein	Winston Churchillplein	4.925		108	Parkeerterrein	Gemeente & Woonzorg	Wonen/tuin, Verkeer
10	Kruispuntkerk	Schoolstraat 2 + 4	1.050	920		leegstaande kerk	Extern/Ontwikkelaar	Maatschappelijk
Nassauwijk/Adegeest								
11	Cultureel Centrum	Prinses Marijkelaan 4	1.950	1.171		cultureel centrum	Gemeente	Maatschappelijk
12	Bibliotheek Voorschoten/Wassenaar	Wijngaardenlaan 4	2.560	1.002		bibliotheek	Gemeente	Maatschappelijk
13	BplusC / Streekmuziekschool	Richard Wagnerlaan 22	1.900	710		muziekschool	Gemeente	Maatschappelijk
14	Peuterspeelzaal Pippelo en Daklozenopvang	Prinses Marijkelaan 2	3.080	1.198		peuterspeelzaal, dakl.opvang	Gemeente	Maatschappelijk
15	Fortgensschool	Van Beethovenlaan 10 a + 10 b	3.850	1.136		basisonderwijs	Gemeente	Maatschappelijk
mogelijk extra locaties								
16	Muziekvereniging Laurentius	Anthoni van Leeuwenhoekade 37	1.200	253		muziekschool	Gemeente	Maatschappelijk
			48.075	15.717	473			

Twee locaties zijn afgefallen omdat dit solitaire vraagstukken betreffen (Nutsschool, Scouting Impeesa).



HUDIGE SITUATIE

 Locatienummer conform locatielijst



HUDIGE SITUATIE

 Locatienummer conform locatielijst

Werkwijze analyse

1. Bouw varianten -> inzicht in resultaten (financieel, kwaliteit, risico's)
2. Toets resultaten -> dragen de resultaten bij aan gemeentelijke doelstellingen?
 -> wat vinden marktpartijen van de opgave?
3. Bijstelling variant -> geoptimaliseerde variant
 -> advies inclusief marktbenadering

Bouw varianten

1) Welke combinaties van gebruikers/functies/locaties zijn wel of niet mogelijk?

Kansen door combineren

- Dubbelgebruik of delen van ruimtes
- Realiseren nieuwe huisvestingsconcepten
- Speelt ruimte vrij om te benutten voor woningontwikkeling

Belemmeringen voor combineren

- Functies die niet te combineren zijn
- Fasering van projecten
- Financieel niet haalbaar (bijvoorbeeld door ondergronds parkeren)

Bouw varianten

2) Wat is (na optimalisatie) de ruimtevraag per gebruiker?

Voorbeeld: ruimtestaat nieuwe gemeentewerf

Bron: globaal PvE gemeentewerf			
Gemeentewerf	st	m ² /st	opp
kantoorruimtes	3	20	60
flexplekken	4	8	32
vergaderruimte 20 personen	1	80	80
kantine	1	100	100
keuken	1	25	25
kleedruimte	1	100	100
wasgelegenheid	2	10	20
werkplaats/magazijn	1	640	640
			1.057
Buitenruimte			
Voertuigstalling			800
Opslagruimte in open lucht			1.325
Parkeren	15	25	375
			2.500

Op basis van ruimtestaten zijn de financiële gevolgen berekend:

- Wat is de investering?
- Tot welke [vastgoedexploitatiekosten](#) leidt dit?
- Is dit meer of minder dan de huidige jaarlast?

Bouw varianten

3) Voor vrijgespeelde locaties is stedenbouwkundig bepaald wat de ontwikkelruimte is.



De ontwikkelruimte bepaalt hoeveel woningen passend zijn op een locatie: hoe hoog en hoe dicht kan er worden gebouwd? Ook is er rekening gehouden met de te handhaven parkeerplaatsen.

De overwegingen zijn per ontwikkellocatie verwoord en geschetst. De schetsen zijn **géén** ontwerpen!

Per ontwikkellocatie is een globale **grondexploitatie** opgesteld: wat is de verwachte opbrengst?

Bouw varianten

Variant 0	wat als er geen ontwikkeling plaatsvindt?
Varianten 1, 2, 3	oplopende ambitie
Variant optimalisatie	slimme combinaties, naar aanleiding van reacties

Variant 1 Snel beginnen, lage investeringen

- Ontwikkeling gemeentewerf tot woninglocatie
 - Gemeentewerf wordt verplaatst naar Hofweg *(of vergelijkbaar alternatief)*
- Medewerking aan particuliere ontwikkelingen
 - Kruispuntkerk (volledig particulier eigendom) (her)ontwikkelen tot woningbouwlocatie
 - Winston Churchillplein (deels gemeentelijk eigendom) ontwikkelen tot woningbouwlocatie plus detailhandel
- Ontwikkeling Prinses Marijkelaan 2 en 4 tot woningbouwlocatie
 - Verplaatsing Filmzaal naar huidige bibliotheek
- Vernieuwing Fortgensschool op haar huidige locatie, inclusief peuterspeelzaal

Variant 2 Maximaal ruimte vrijmaken, binnen locaties

Aanvullingen en wijzigingen ten opzichte van variant 1:

- Verkleining gemeentehuis door vernieuwing kantoorvleugel
 - inclusief huisvesting CJG, zodat huidige CJG kan worden verkocht
 - op vrijkomend kavel een geclusterde cultuurvoorziening (filmzaal, bibliotheek en BplusC)
- Ontwikkeling van de huidige locaties bibliotheek en BplusC tot woningbouw

Variant 3 Maximaal ruimte vrijmaken, inclusief benutting ruimtes buiten locaties

Aanvullingen en wijzigingen ten opzichte van variant 2:

- Ontwikkeling Wagenerf tot woningbouwlocatie
- Ontwikkeling Burg. Vd Haarplein tot woningbouwlocatie.
 - Vervanging sporthal door gymlokaal
 - Sporthal wordt verplaatst naar zwembadlocatie
 - Verkleining brandweerkazerne
- Ontwikkeling gemeentehuis tot woningbouwlocatie en geclusterde cultuurvoorziening
 - Verplaatsing gemeentehuis naar spoorzone
 - Inclusief huisvesting CJG, zodat huidige CJG kan worden verkocht
 - Op vrijkomend kavel een geclusterde cultuurvoorziening (filmzaal, bibliotheek en BplusC)

Variant 3 Maximaal ruimte vrijmaken, ook buiten de locatielijst

Legenda planvorming / aanbesteding sloop opstal / bouw- en woonrijpmaken / nieuwbouw
verlenging beoogd gebruik : - - - - -

locaties			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Centrum			Q1 Q2 Q3 Q4	Q1 Q2 Q3 Q4	Q1 Q2 Q3 Q4	Q1 Q2 Q3 Q4	Q1 Q2 Q3 Q4	Q1 Q2 Q3 Q4	Q1 Q2 Q3 Q4
1 Gemeentewerf Koninklijke Marinelaan 21									
2 Opslagloods gemeentewerf Hofweg 47									
3 Parkeerterrein Fixed Koninklijke Marinelaan 39									
4 Parkeerterrein Wagenerf									
5 Sporthal de Vliethorst Burgemeester Van der Haarplein 9									
6 Brandweerkazerne Burgemeester Van der Haarplein 1									
7 CJG/Voedselbank Zwaluwweg 4		verkocht							
8 Gemeentehuis Leidseweg 25									
9 Parkeerterrein Winston Churchillplein									
10 Kruispuntkerk (particulier bezit) Schoolstraat 2 + 4									
Nassauwijk/Adegeest									
11 Cultureel Centrum Prinses Marijkelaan 4									
12 Bibliotheek Wijngaardenlaan 4									
13 BplusC Richard Wagnerlaan 22									
14 V.m. school (Pippeloen, 24-uursopvang) Prinses Marijkelaan 2									
15 Fortgensschool Van Beethovenlaan 10 a + 10 b									
mogelijk extra locaties									
16 Muziekvereniging Laurentius Anthoni van Leeuwenhoekkade 37									

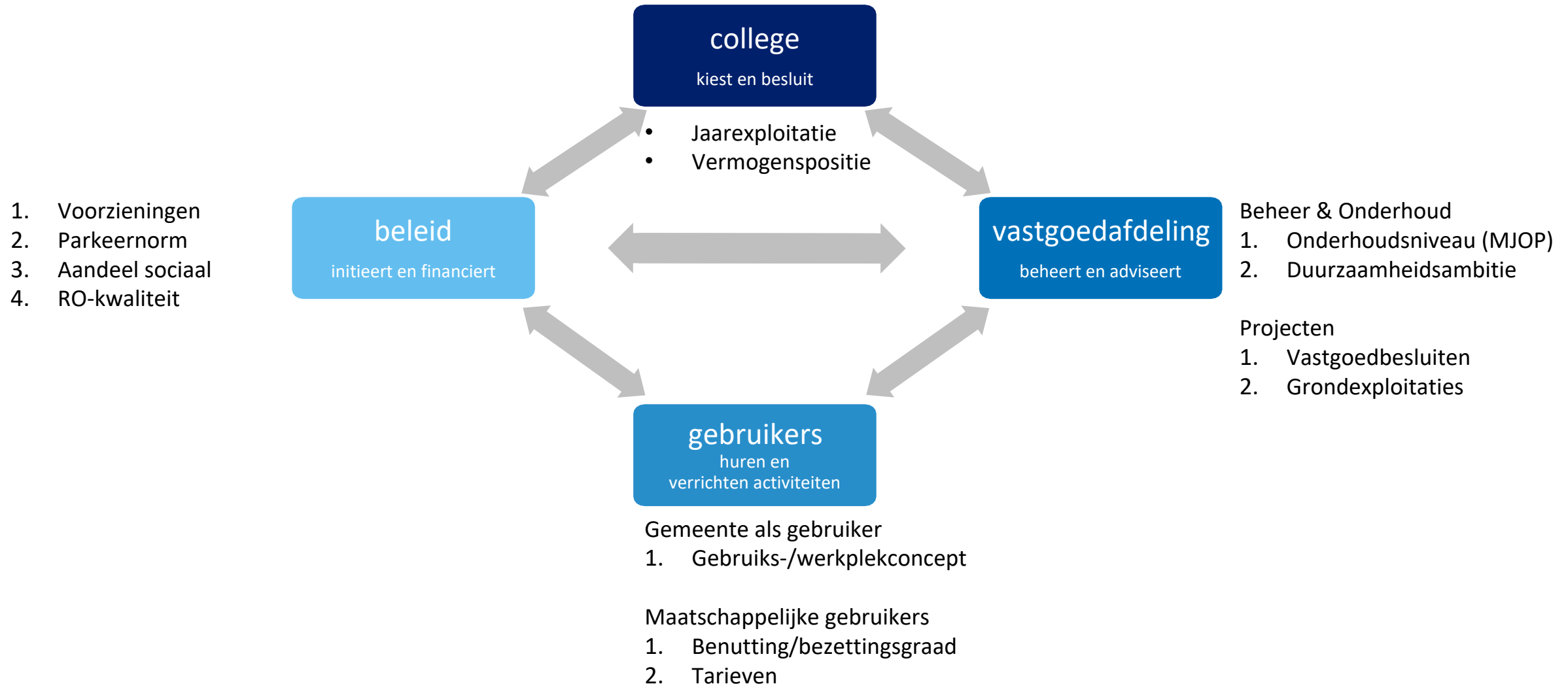
Beschouwing varianten door marktpartijen en bbn

	Wat is nodig op lange termijn?	Wat is nodig op korte termijn?
Welke kwaliteit wil Voorschoten?		
Welke voorzieningen wil Voorschoten accomoderen?	Accommodatiebeleid duurzaamheid, ruimtelijke ordening	Bib, Filmtheater, BplusC, 24u-opvang, Rode Kruis, brandweer
Wat is voor de voorzieningen de beste plek?	Landen voorzieningen op de beste plek voor Voorschoten?	Welke locaties zijn nu beschikbaar? Beperk desinvesteren
Hoeveel ruimte geven we de auto in de openbare ruimte?	Parkeerbeleid: norm, telling en mobiliteitsoplossingen	Handhaven huidige parkeerplaatsen
Hoe betaal je het?	Lagere vex: minder m ² (afstoten & dubbelgebruik) Beste grex: juiste functie op juiste plek in soepel proces	Geld <i>nu</i> telt zwaarder dan belofte van geld <i>straks</i>
Hoe voer je het uit?	Samenwerking met marktpartijen: binnenstedelijk en herontwikkeling verdraagt zich niet met tenderen	Stuur op draagvlak Stem af op ambtelijke uitvoeringscapaciteit

Tussenresultaat

Doelen		Variant 0	Variant 1	Variant 2	Variant 3
Kwalitatief oordeel	Herhuisvesting gebruikers		✓	✓	✓
	oplossen buiten locaties		24u-opvang	24u-opvang voedselbank	24u-opvang voedselbank
	Woningbouw	0	0	0	0
	Randvoorwaarden				
	25% sociaal	nvt	✓	✓	✓
	IHP	✓	✓	✓	✓
	RO-eisen	nvt	✓	✓	✓
	Wensen				
	Versterking centrum (cultuurvoorziening en m² detailhandel)	o	o	+	++
	Stimuleren duurzaamheid	- / +	+	+	++
Financieel oordeel	Welzijn: stimuleren ontmoeting	o	+	++	++
	Kwaliteit voorzieningen	-	-	-	+
	Vastgoedexploitatie (huidig - nieuw)	o	--	--	---
	Vex. (huidig + MJOP + duurz. - nieuw)	---	++	+	-
Oordeel proces & risico's	Grondexploitatie (contante waarde)	o	--	-	++
	Draagvlak omwonenden	+	+	++	++
	Behouden draagvlak zakelijke partners	nvt	+	-	--
	Opgave behapbaar voor uitvoeringsapparaat	++	+	-	--

Draaiknoppen



Variant Geoptimaliseerd

Slimme combinaties

- Ontwikkeling gemeentewerf tot woninglocatie
 - Gemeentewerf wordt verplaatst naar Hofweg (*of vergelijkbaar alternatief*)
 - Parkeren oplossen op Vd Haarplein
 - CJG verkopen in verhuurde staat
- Medewerking aan particuliere ontwikkelingen
 - Kruispuntkerk (volledig particulier eigendom) laten (her)ontwikkelen tot woningbouwlocatie plus voorzieningen
 - Winston Churchillplein (deels gemeentelijk eigendom) ontwikkelen tot woningbouwlocatie met veel sociale woningen plus detailhandel
- Ontwikkeling Prinses Marijkelaan 2 en 4 tot woningbouwlocatie
 - Verplaatsing bibliotheek naar huidige Filmzaal (Haalbaar? Uitvoering?)
- Ontwikkeling bibliotheekgebouw tot woningbouwlocatie
- Ontwikkeling BplusC tot woningbouwlocatie (huisvestingsvraag BplusC?)
- Vernieuwing Fortgensschool op haar huidige locatie, inclusief peuterspeelzaal
 - Tijdelijke huisvesting mogelijk in huidig gebouw Prinses Marijkelaan 2?

Resultaat

Doelen		Variant 0	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant Opt
Kwalitatief oordeel	Herhuisvesting gebruikers		✓	✓	✓	✓
	oplossen buiten locaties		24u-opvang	24u-opvang voedselbank	24u-opvang voedselbank	24u-opvang
	Woningbouw	0	0	0	0	0
	Randvoorwaarden					
	25% sociaal	nvt	✓	✓	✓	✓
	IHP	✓	✓	✓	✓	✓
	RO-eisen	nvt	✓	✓	✓	✓
	Wensen					
	Versterking centrum (cultuurvoorziening en m ² detailhandel)	o	o	+	++	o
	Stimuleren duurzaamheid	- / +	+	+	++	+
Financieel oordeel	Welzijn: stimuleren ontmoeting	o	+	++	++	+
	Kwaliteit voorzieningen	-	-	-	+	-
	Vastgoedexploitatie (huidig - nieuw)	o	--	--	---	--
	Vex. (huidig + MJOP + duurz. - nieuw)	---	++	+	-	++
	Grondexploitatie (contante waarde)	o	--	-	++	+++
Oordeel proces & risico's	Draagvlak omwonenden	+	+	++	++	+
	Behouden draagvlak zakelijke partners	nvt	+	-	--	+
	Opgave behapbaar voor uitvoeringsapparaat	++	+	-	--	+

Variant '€ 0'

Financieel neutraal

- Ontwikkeling gemeentewerf tot woninglocatie
 - Gemeentewerf wordt verplaatst naar Hofweg (*of vergelijkbaar alternatief*)
 - Parkeren oplossen op Vd Haarplein
 - CJG verkopen in verhuurde staat
- Medewerking aan particuliere ontwikkelingen
 - Kruispuntkerk (volledig particulier eigendom) laten (her)ontwikkelen tot woningbouwlocatie plus voorzieningen
 - Winston Churchillplein (deels gemeentelijk eigendom) ontwikkelen tot woningbouwlocatie met veel sociale woningen plus detailhandel
- Ontwikkeling Prinses Marijkelaan 2 en 4 tot woningbouwlocatie
- Ontwikkeling bibliotheekgebouw tot woningbouwlocatie
- Ontwikkeling BplusC tot woningbouwlocatie
 - Aaname: verplaatsing bibliotheek, filmzaal en BplusC **kostenneutraal** naar herontwikkelde KruispuntKerk (dit betekent: aanpassing in kwaliteit en hoeveelheid m²)
- Vernieuwing Fortgensschool op haar huidige locatie, inclusief peuterspeelzaal
 - Tijdelijke huisvesting mogelijk in huidig gebouw Prinses Marijkelaan 2? Combi met Nutsschool?

Resultaat

Doelen		Variant 0	Variant 1	Variant 2	Variant 3	Variant Opt	Variant € 0
Kwalitatief oordeel	Herhuisvesting gebruikers		✓	✓	✓	✓	✗
	oplossen buiten locaties		24u-opvang	24u-opvang voedselbank	24u-opvang voedselbank	24u-opvang	24u-opvang
	Woningbouw	0	0	0	0	0	136
	Randvoorwaarden						
	25% sociaal	nvt	✓	✓	✓	✓	✓
	IHP	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	RO-eisen	nvt	✓	✓	✓	✓	✓
	Wensen						
	Versterking centrum (cultuurvoorziening en m² detailhandel)	o	o	+	++	o	+
	Stimuleren duurzaamheid	- / +	+	+	++	+	o
Financieel oordeel	Welzijn: stimuleren ontmoeting	o	+	++	++	+	o
	Kwaliteit voorzieningen	-	-	-	+	-	-
	Vastgoedexploitatie (huidig - nieuw)	o	--	--	---	--	-
	Vex. (huidig + MJOP + duurz. - nieuw)	---	++	+	-	++	++
Oordeel proces & risico's	Grondexploitatie (contante waarde)	o	--	-	++	+++	+++
	Draagvlak omwonenden	+	+	++	++	+	+
	Behouden draagvlak zakelijke partners	nvt	+	-	--	+	+
	Opgave behapbaar voor uitvoeringsapparaat	++	+	-	--	+	+

Beschouwing resultaat Variant '€ 0'

- De nieuwe vastgoedexploitatie is in deze variant nog steeds hoger dan nu begroot.
 - Tenzij onderhouds- en duurzaamheidsambities worden meegenomen, maar dan moet elders in begroting dekking worden gevonden
- Twee projecten verklaren de hogere vastgoedexploitatie:
 - Nieuwe gemeentewerf (nieuw is duurder dan afgeschreven huidige locatie). Maakt positieve grondexploitatie mogelijk.
 - Nieuwe Fortgensschool. Vloeit voort uit IHP, nieuwbouw is duurder dan afgeschreven huidige locatie. Optimalisatie wellicht mogelijk door gunstigere oplossing tijdelijke huisvesting en door samenwerking op gebied van huisvesting met Nutsschool.
- Overige projecten hebben samen vrijwel neutrale vastgoedexploitatie dan nu én een positieve grondexploitatie. Maar wel onder voorwaarden:
 - Een kleiner volume aan culturele voorzieningen, die kostenneutraal in de herontwikkelde 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.
 - Het temperen van duurzaamheidsambities in de betreffende gebouwen.

Aanbevelingen

1. Formuleer visie op kaderstellende onderwerpen
 - Accommodatiebeleid, Stedenbouwkundige visie, Parkeervisie, Duurzaamheidsambitie
2. Start deze projecten –afzonderlijk- op korte termijn op:
 - Ontwikkeling gebied gemeentewerf/Fixed
 - Vernieuwing Fortgensschool
3. Start op korte termijn studie naar realiteitsgehalte van projectideeën
 - (Her)ontwikkeling Kruispuntkerk in samenhang met W.Churchillplein: biedt samenwerking meerwaarde waardoor in de centrumlocatie Kruispuntkerk een culturele voorziening kan worden gerealiseerd?

Indien binnen 6 maanden geen realistisch perspectief:

 - Zelfstandige ontwikkeling W. Churchillplein: welk programma is wenselijk?
 - Huisvesting culturele voorziening in combinatie Wijngaardelaan/Prinses Marijkelaan, eventueel Richard Wagnerlaan.
 - Verkoop Zwaluwweg
4. Start op lange termijn studie naar gewenst perspectief voor toekomst Sporthal in combinatie met zwembad of zwembadlocatie. Daarna ontwikkeling Burgemeester van der Haarplein tot woningbouwlocatie.

Aanbevelingen (visuele weergave)



Aanbevelingen marktbenadering

Bouwopgaven

- Gemeente heeft zicht op gewenst programma
- Afhankelijk van complexiteit een passende bouworganisatievorm
- Aanbesteding op prijs of economisch meest voordelige inschrijving (EMVI)
- Gemeentewerf
- Fortgensschool
- Sporthal, Brandweerkazerne, gemeentehuis

Gebiedsontwikkelingen

- Gemeente kan heldere voorwaarden formuleren (RO, programma)
- Gemeente kan risico's beperken (planologisch, beschikbaarheid, technische staat)
- Aanbesteding op prijs of economisch meest voordelige inschrijving (EMVI)
- Locatie huidige gemeentewerf
- Locatie BplusC (indien gebruiker locatie verlaat)

Verkoopopgave

- Verkoop op basis van bidbook (beschrijving gebouw en voorwaarden waaronder gemeente wil terughuren)
- Zwaluwweg

Combinatie bouwopgave en gebiedsontwikkeling

- Gemeente heeft mix aan belangen (ruimtelijk, voorzieningen), meerdere oplossingsvarianten mogelijk
- Vorm samenwerking met passende marktpartij
- Samenwerking op basis van organisatie of overeenkomst, met risicodeling en resultaatafrekening
- Winston Churchillplein evt icm Kruispuntkerk
- Huisvesting culturele voorzieningen icm Wijngaardelaan/Pr. Marijkelaan, evt R. Wagnerlaan

Vragen? Suggesties?
