



Ondernemend en Sociaal

Datum	29 november 2020
	Glenn Zeelt en Hans van der Elst
Over agendapunt	4 Commissie B&B 3 december 2020
Het college wordt verzocht de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden t.b.v. de behandeling van het voorstel Haalbaarheid Multifunctionele Accommodatie (MFA) agendapunt 4 van de commissie B&B van 03 december 2020 Er is gekozen voor een integrale aanpak van het accommodatiebeleid in Voorschoten. Om praktische redenen en vooral om de aanpak overzichtelijk te houden is gekozen voor het knippen van dit traject. In elk geval de fractie van ONS Voorschoten heeft ondanks het knippen van dit traject aangegeven de integrale afweging als rode draad te willen blijven volgen. Van de kant van het college is ook aangegeven, dat dat belangrijk is. Optimalisering van gebruik van ruimten in (gemeentelijke) gebouwen is een belangrijk speerpunt. In de ogen van onze fractie betekent dit, dat er een inventarisatie van ruimtebehoeften moet zijn gemaakt om gedegen afwegingen te kunnen maken welke activiteiten elkaar bijten, versterken of 'gewoon' inpasbaar zijn. Kostenreductie is een erg belangrijk aandachtspunt daarbij. Wij hebben de volgende vragen: 1. Kan de lijst van gebruiksbehoeften (activiteit, dag, dagdeel en m2) en beschikbaarheid (dag, dagdeel en vrije ruimte per gebouw, inclusief de scholen) van Voorschotense verenigingen/instellingen aan de stukken worden toegevoegd ? <i>Antwoord 1:</i> <i>Op basis van de gesprekken zijn er geen andere overzichten opgesteld dan de overzichten en tabellen die zijn opgenomen als bijlage 2 in het rapport. Uit de gesprekken is geen suggestie gedaan dat er 'elders' nog een gebouw beschikbaar is met de gezochte kwaliteiten van een podium/filmzaal. Na de keuze voor een variant worden de partijen die buiten de boot vallen, waar nodig geholpen om alsnog onderdak te vinden in bijvoorbeeld Bondsgebouw, Dorpskerk, sporthal, British school of andere schoolgebouwen en gymzalen.</i> 2. Wanneer kunnen wij een totaaloverzicht tegemoet zien van de optimalisering van gebruik van (gemeentelijke) gebouwen die in gebruik zijn bij maatschappelijke organisaties, die bijdragen aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen, teneinde in staat te worden gesteld om een integrale afweging en keuzes te kunnen maken voor een MFA? <i>Antwoord 2:</i> <i>Dit overzicht is de essentie van het rapport Ontwikkelstrategie accommodatie maart 2020</i> 3. Kan het college aangeven of de huidige gebruikers van het Cultureel Centrum ook in andere accommodaties kunnen worden ondergebracht dan de MFCA volgens Variant 1, zo ja: waar? <i>Antwoord 3:</i> <i>Een aantal hebben al elders onderdak gevonden, maar voor het Filmtheater en toneelvereniging Voorschoten is dit lastig tot onmogelijk een accommodatie te vinden met gelijkwaardige faciliteiten. Juist voor film en podiumkunst is het realiseren van een MFA een meerwaarde voor Voorschoten. Zie ook laatste zin onder antwoord 1.</i> 4. Zijn er andere activiteiten dan die nu in het Cultureel Centrum plaatsvinden, die de functie van de MFCA volgens Variant 1 kunnen versterken ? <i>Antwoord 4:</i> <i>Ja, bijv. muziekeducatie en incidentele zaalverhuur.</i>	



Ondernemend en Sociaal

5. Welke belastingtechnische mogelijkheden worden nog niet benut om extra inkomsten te generen, die benut kunnen worden voor de integrale aanpak van het accommodatiebeleid ?

Antwoord 5:

Alle mogelijkheden die bekend zijn worden benut.

6. Stel, dat wij 300.000 euro aan inkomsten al dan niet in combinatie met het jaarlijks vrij besteedbare budget van 100.000 euro kunnen vrijspelen, ziet het college dan mogelijkheden om in of direct grenzend aan ons Dorps Centrum nieuwbouw te realiseren, waarin minimaal dezelfde functies als bij de bibliotheek + filmzaal en multifunctionele ruimtes (Variant 1) worden ondergebracht ergo, zijn er in een (grotere) MFA (Variant 3 of Variant 4) dan meer versterkende functies ten gunste van de activiteiten van de bibliotheek mogelijk en zo ja, welke?

Antwoord 6:

De extra exploitatielasten voor variant 2 zijn €217.000, voor variant 3 €412.000 en voor variant 4 €250.000. Hierbij is al rekening gehouden met een hogere bijdrage aan de exploitatie door derden, bijvoorbeeld door een Horecaexploitant. Er zijn mogelijkheden voor wat betreft variant 2 en 4 (nieuwbouw). Variant 2 heeft echter geen draagvlak bij de gebruikers. Beide varianten zijn echter aanzienlijk complexer dan variant 1.

7. Als de huidige bibliotheek aan de Wijngaardenlaan wordt verkocht, alsmede het BplusC gebouw aan de Richard Wagnerlaan, welke vrijval van middelen (saldo van (huur) inkomsten exploitatie kosten) kunnen wij dan bij het bedrag genoemd onder vraag 6 toevoegen ?

Antwoord 7:

In de exploitatieberekeningen van de varianten 2, 3 en 4 is de vrijval binnen de huidige begroting van bieb en BplusC (en cultureel centrum) al verwerkt (zie Bijlage 4 van het rapport).

8. Als het SW Churchillplein op termijn wordt bebouwd:
Is het dan noodzakelijk om alle vervallen parkeerplaatsen te compenseren door nieuwbouw van een parkeerbak voor openbare parkeerruimte? Kan een gedeeltelijke compensatie volstaan, zo nee: waarom niet?

Antwoord 8:

Nu is uitgegaan van volledige compensatie ten behoeve van het functioneren van het centrum. Momenteel is een verkeersonderzoek gaande waarin ook de parkeerbalans voor het centrum onder de loep wordt genomen. Beschikbaarheid van parkeerplaatsen en betaald of onbetaald parkeren hebben invloed op de concurrentiepositie van het winkelcentrum.

9. Pag. 45 Haalbaarheidsstudie: Variant 3, HKV wil op locatie 20 tot 30 woningen ontwikkelen, en op de ontwikkellocatie Sir Winston Churchillplein 25 tot 30 woningen. Opgeteld: 45 tot 60 woningen. Is dat: per saldo 40 tot 55 woningen, omdat de 5 huidige woningen boven de Aldi zouden vervallen?

Antwoord 9:

Er is nog geen ontwerp gemaakt of een participatietraject gestart. Dit zijn elementen die in de uitwerking exacter moeten worden bepaald. Voor deze haalbaarheidsstudie is uitgegaan van een gecalculiseerd aanname op basis van beschikbare ruimte.

10. Variant 3. In dit voorstel wordt van het Sir Winston Churchillplein een ontwikkelplot door de gemeente aan HKV verkocht, inclusief een ontwikkelrecht voor de ontwikkeling van detailhandel en woningen. Wat is naar verwachting de opbrengst voor de gemeente voor alleen deze transactie, als onderdeel van Variant 3 ?

Antwoord 10:

De opbrengst is het beschikbaar komen van een maatschappelijke huur voor de Kruispuntkerk. Het rendement van de investering voor HKV kan dan immers op andere locaties worden behaald. De



Ondernemend en Sociaal

opbrengst van de ontwikkellocatie wordt daarmee symbolisch. Mogelijk is een bijdrage aan de parkeerkelder zelfs noodzakelijk, zoals ook berekend in het rapport Ontwikkelstrategie accommodaties.

11. Variant 3. Van de gemeente wordt een bijdrage gevraagd in het realiseren van een parkeerbak ten behoeve van openbaar parkeren. Hoe groot is naar verwachting deze bijdrage?

Antwoord 11:

Dit is in de overleggen nooit expliciet geworden. Men mag uitgaan van minimaal €500.000

12. Hoe is de post Grondexploitatie W. Churchillplein onder Variant 3, - 2.701.000 EUR , samengesteld ?

Antwoord 12:

In bijlage 5, 6^e pagina is de specificatie opgenomen van Grex W. Churchillplein – Variant 3. Belangrijkste verschil met Variant 1&2: de grotere MFCA maakt de verwerving van de Aldi noodzakelijk. Variant 4 vraagt geen noodzakelijke verwerving van de Aldi, maar in die variant wordt gerekend met de grondopbrengst van een maatschappelijke voorziening (de MFCA) i.p.v. een commerciële voorziening.

13. Waarom zijn kosten/baten van de Grondexploitatie (eenmalig, saldo) per variant niet in de tabel onder 6.2 (pag 51) opgenomen?

Antwoord 13:

Omdat nu onbekend is hoe de ontwikkellocaties op de markt worden gezet. Het maakt bijvoorbeeld sterk uit of wij bouwrijpe grond leveren of het perceel "as is" wordt aangeboden.

14. Onder Variant 3 wordt gesteld dat de gemeente de grond van de Aldi moet verwerven en tevens dat HKV de Aldi wil verplaatsen en de 5 woningen bovenop de Aldi wil verwerven. Wie is de tegenpartij van welke overeenkomst met Aldi?

Antwoord 14:

Daarbij zijn nog diverse opties mogelijk. De Aldi-locatie wordt betrokken bij de verkoop van het Sir Winston Churchillplein. HKV verwerft de Aldi-locatie of Aldi neemt zelf een actievere ontwikkelrol.

Toelichting (indien nodig):