



VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/19/032925/212290
Datum collegebesluit: dinsdag 17 november 2020
Datum commissievergadering: donderdag 3 december 2020
Datum raadsvergadering: donderdag 10 december 2020

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Haalbaarheid MultiFunctionele Accommodatie (MFA)
Portefeuillehouder:
Programma: 8: Wonen en Bouwen

Kernboodschap: Voor het ontwikkelen van een multifunctionele culturele accommodatie wordt het plan van de bibliotheek en stichting Filmtheater op de bibliotheeklocatie verder uitgewerkt. De locatie Kruispuntkerk blijkt toch te duur en kost door de complexiteit teveel (ontwikkel)tijd voor een culturele accommodatie. Tevens heeft de compacte variant in de Kruispuntkerk weinig draagvlak bij de partners die dadelijk het concept moeten dragen. In en om de Kruispuntkerk en Winston Churchillplein wordt ingezet op andere functies die een versterking opleveren van de centrumfunctie.

Bijlagen: Ja
Bijl.1: Rapport Haalbaarheidsstudie en locatieonderzoek MFCA
Bijl.2 a+b: Analyse van de flitspeiling Cultuurvoorzieningen

Beslispunten

1. Af te zien van een Multifunctionele Culturele Accommodatie (MFCA) in en om de Kruispuntkerk,
2. Te kiezen voor Variant 1; Huidige bibliotheeklocatie als voorkeursvariant en deze variant uit te werken tot een Definitief Ontwerp (DO) zodat bij kadernota-2022 een definitief besluit genomen kan worden,
3. Voor het opstellen van een DO voor de realisatie van een MFCA aan de Wijngaardenlaan in de begroting 2021 een incidenteel budget ad €15.000 beschikbaar te stellen en te dekken uit de concernreserve.
4. De mogelijkheden voor herontwikkeling van het Winston Churchillplein te onderzoeken, waarbij de gemeente niet investeert,
5. De begroting 2021 te wijzigen conform de bij dit besluit behorende begrotingswijziging.

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Haalbaarheidsstudie en locatieonderzoek MultiFunctionele Culturele Accommodatie (MFCA).

Samenvatting

Op 14 mei 2020 heeft de raad een ontwikkelstrategie voor de (gemeentelijke) accommodaties behandeld. Daarin is aangegeven dat de vastgoedportefeuille beperkt moet gaan worden. Om de voorzieningen op niveau te houden is besloten een (laatste) onderzoek te doen naar de (financiële) haalbaarheid om in en om de Kruispuntkerk een zogenaamde multifunctionele culturele accommodatie te ontwikkelen (MFCA). De haalbaarheid zal worden vergeleken met de plannen voor een MFCA op de locatie Wijngaardenlaan.

In het coalitieakkoord is opgenomen dat: 'Voorschoten een aantrekkelijk dorp is, mede door zijn diverse aanbod aan goede voorzieningen. Die willen we houden, maar dat kan alleen als we ze betaalbaar en meer toekomstbestendig maken. Het cultureel centrum en de bibliotheek willen we combineren op één locatie. Om het film- en theateraanbod en de bibliotheek toekomstbestendig te maken, voegen we beide samen. In dit bibliotheekgebouw wordt een kleine theaterzaal geïntegreerd, voor filmvoorstellingen, kleine concerten en toneeluitvoeringen.' Om dit gestand te doen wordt gewerkt aan een zogenaamde MFCA.

In de MFCA zullen cultuuractiviteiten waaronder de bibliotheek de hoofdfunctie vormen en wordt daarnaast gezocht naar kostendragers die het concept versterken en betaalbaar maken. De functie zou tevens drager moeten zijn van behoud van de monumentale waarden van de kerk en een meerwaarde opleveren voor de centrumfunctie.

Uit de op 14 mei j.l. behandelde ontwikkelstrategie accommodaties bleek al dat het vernieuwen van accommodaties altijd een investering vergt en leidt tot een verhoging van de exploitatielasten. Uit de meerjarenbegroting 2021-2024 blijkt dat er (ook op termijn) weinig tot geen perspectief is dat er ruimte in de exploitatiebegroting ontstaat. De exploitatie van een MFCA in de Kruispuntkerk wordt daardoor onzeker, zeker als daarbij wordt bedacht dat de huurprijzen de jaren na oplevering steeds geïndexeerd zullen worden. Aangezien het behoud van de Kruispuntkerk en versterking van het winkelcentrum ook op een andere manier vorm kan krijgen (zonder MFCA) wordt voorgesteld om de locatie van de huidige bibliotheek te ontwikkelen tot een MFCA. Dit levert minder risico op, een beperkte toename van de exploitatielasten, kan versneld gerealiseerd en het heeft draagvlak bij de initiatiefnemers; de toekomstige dragers van het MFCA-concept.

Het bijgevoegde onderzoek is uitgevoerd door een combinatie van twee deskundige bedrijven: BBN en Bart van de Laak. Zie bijlage 1. De onderzoekers hebben in een viertal sessies overleg gevoerd met de partners; bibliotheek, St.Filmtheater en de Cultuurfabriek. Bij twee van de vier sessies is ook BplusC aangeschoven. Daarnaast zijn de berekeningen en varianten met betrekking tot de Kruispuntkerk besproken met HKV (vertegenwoordiging van de eigenaar van de kerk). Los van de onderzoeksbureaus is door de gemeente in samenwerking met ProPublic een flitspeiling uitgevoerd om de mening van de inwoners van Voorschoten te horen. Met 581 respondenten is sprake van een representatieve peiling. Een analyse van die peiling is bijgevoegd als bijlage 2.

Zoals met de raad afgestemd is het onderzoek gericht op vier varianten:

- 1; huidige bibliotheek locatie
- 2; locatie Kruispuntkerk- Compact
- 3; Kruispuntkerk- Uitgebreed
- 4; nieuwbouwoptie op het Winston Churchillplein

Deze vier varianten zijn getoetst aan de criteria:

- kwaliteit van de voorziening (multifunctionaliteit)
- Financiën; effecten op de exploitatiebegroting
- Draagvlak; van zowel de partners als aansluiting bij de flitspeiling
- Ontwikkeltijd en -risico's (complexiteit van de ontwikkeling)
- Bijdrage versterking Centrumfunctie

Context; uitvoering van uw besluit van 14 mei 2020.

In het besluit van 14 mei 2020; 'Ontwikkelstrategie Accommodaties' is een aantal besluiten in samenhang genomen.

1. *Multifunctionele accommodatie;*
 - a. *Het college te verzoeken om zo mogelijk voor 1 juli een bandbreedte met keuzemogelijkheden op te stellen voor het accommoderen van maatschappelijke activiteiten (wat wil je, wat is mogelijk, waar voel je je verantwoordelijk voor), met name ten behoeve van het cultuurveld en op basis van de Maatschappelijk Agenda. Het college bereidt de bandbreedte voor in overleg met betrokkenen.*
 - b. *Het college te verzoeken om parallel (zo mogelijk vóór 1 augustus) de haalbaarheid te onderzoeken van een multifunctionele accommodatie in en om de Kruispuntkerk al dan niet in combinatie met het gemeentehuis en die te vergelijken met de locatie bibliotheek. Hierbij uitgaan van de resultaten van punt 1a.*
2. *Centrum; Het college te verzoeken:*
 - a. *in het centrum 3 locaties te herontwikkelen met elk een eigen focus,*
 - b. *de gemeentewerf te verplaatsen*
 - c. *deze projecten te ontwikkelen in nauwe samenhang met verkoop en herontwikkeling van het cultureel centrum, en mogelijk de bibliotheek.*

Met lagere prioriteit:

 - d. *het Burgemeester vd Haarplein te ontwikkelen;*
 - e. *voorbereidingen treffen voor ontwikkeling en verkoop van Zwaluwweg 4.*
3. *Organisatie en aansturing;*

Het college te verzoeken een plan op te stellen voor een projectorganisatie en -programma die het geheel en deelprojecten van dit project beschrijft.
4. *Overige besluiten en projecten*
 - a. *In afwijking van het herstelplan in te stemmen om het gemeentehuis (de Leidseweg 25/27) niet te verkopen,*
 - b. *Het project Fortgensschool als onderdeel van het IHP te beschouwen*
5. *Kaders; Voor de uitvoering van het bovenstaande nadrukkelijk aan het college mee te geven:*
 - a. *als financieel kader uit te gaan van een structureel sluitende begroting, het herstelplan, de nota schuldenbeheersing. Bij kadernota en begroting de ruimte voor exploitatie en investeringen nader te bepalen,*
 - b. *als beleidsmatig kader rekening te houden met name met de woonvisie, centrumplan, parkeeronderzoek centrum en dergelijke.*

Met het besluit op 14 mei 2020 is tevens bepaald dat voor de voortgang van de ontwikkelstrategie accommodaties en voor de haalbaarheid **knippen, keuzes maken en focus** van groot belang zijn. Die opdracht is door het college al leidraad gehanteerd en uitgevoerd. Nu ligt daarom de uitwerking van het toenmalig beslispunt 1; MFA voor. De raad zal in eerste instantie deze knoop moeten doorhakken.

ad 1. Besluitvorming over het toenmalig beslispunt 1 ligt nu voor. Op 15 juli is over dit onderdeel overleg geweest met de commissie B&B. Daar is afgesproken een 0-variant toe te voegen, inzicht te geven in de opbrengst van (cultureel) onroerend goed als mogelijke dekking, niet verder te gaan met een variant in en om het gemeentehuis en wel de gemeentelijke balie-functie mee te nemen als potentiële kostendrager. Op 22 september is er een bijeenkomst geweest in het cultureel centrum waar we de stand van zaken hebben besproken en informeel van gedachten is gewisseld. De op 15 juli vastgestelde varianten zijn nu met de verschillende consequenties uitgewerkt in bijgevoegd rapport; Haalbaarheidsstudie en Locatieonderzoek multifunctionele culturele accommodatie. Nu volgt hier de besluitfase voor de locatie. In juni 2021 het sluitstuk in de kadernota-2022 ten aanzien van het beschikbaar stellen van de middelen.

ad 2. Voor het toenmalige beslispunt 2; Centrum is voor onderdeel a) de 3 locaties (MOC, Churchillplein, Kruispuntkerk) het besluit dat nu voorligt voor de MFCA wezenlijk. Met informatiebrief 64 (verzonden op 16 september) is meegedeeld dat we het onderzoek naar alternatieven gemeentewerf pas in 2021 kunnen oppakken. En voor de onderdelen d) en e) Van de Haarplein en Zwaluwweg is bij besluit van 14 mei afgesproken dat deze minder prioriteit hebben.

ad 3. Voor de integrale uitwerking van de bovengenoemde herontwikkellocaties is tevens de organisatie en aansturing (toenmalig beslispunt 3) van groot belang. Het plan van aanpak voor 'organisatie en aansturing' voor de uitwerking van de ontwikkelstrategie accommodaties is in een vergevorderd stadium. Wij verwachten u daarover in december een informatiebrief te sturen. De keuze voor de plek van de MFCA is bepalend voor de uitwerking van 2 en 3 waardoor de aanpak van 2 en de afronding van 3 niet parallel kon worden uitgevoerd.

ad 4+5. De overige besluiten (beslispunt 4); 'In afwijking van het herstelplan in te stemmen om het gemeentehuis (de Leidseweg 25/27) niet te verkopen' en 'Het project Fortgensschool als onderdeel van het IHP te beschouwen' spreken voor zich. Dit geldt evenzeer voor toenmalig beslispunt 5; kaders. Deze zijn verwerkt in de studie en verder geoperationaliseerd met toetsingscriteria. De consequentie is een tweetrap in de besluitvorming voor de MFCA. Nu wordt de definitieve locatie bepaald en bij kadernota-2022 wordt besloten over de financiën (zie beslispunt 2 van dit voorstel).

Beoogd effect

Het op peil houden van het voorzieningenniveau tegen aanvaardbare kosten en tevens het versterken van de centrumfunctie.

Argumenten

1.1 het voorstel sluit aan bij de conclusies van de Haalbaarheidsstudie en locatieonderzoek MFCA.

Door BBN en Bart v/d Laak is een onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid en de beste locatie voor een MFCA (zie bijlage 1). In het onderzoek heeft de functie, de multifunctionaliteit, draagvlak, de exploitatielasten en de benodigde investeringen aandacht gekregen. Bij het onderzoek zijn de bibliotheek, de stichting Filmtheater, de Cultuurfabriek en BplusC betrokken. Op basis van die beschouwingen en het in het rapport opgenomen afwegingskader adviseren de onderzoekers om te kiezen voor variant 1.

1.2 Met de uitkomsten van de flitspeiling over cultuurvoorzieningen is rekening gehouden. Omwille van het onderzoek is een flitspeiling gehouden onder de inwoners van Voorschoten. 581 inwoners hebben de enquête ingevuld. Tevens hebben nog 40 bewoners buiten Voorschoten de enquête ingevuld. De uitkomsten van de flitspeiling zijn betrokken in het bovengenoemde onderzoek en medebepalend geweest voor de invulling van een MFCA. De bibliotheek en het filmtheater zijn genoemd als de meest gewaardeerde culturele voorzieningen.

1.3 De meerjarenbegroting geeft geen ruimte om de exploitatielasten (op termijn) meer dan strikt noodzakelijk te verhogen.

Hoewel het onderzoek laat zien dat er varianten zijn die op cultuurgebied in kwalitatieve zin beter scoren, is de financiële armslag bepalend geweest in dit voorstel. In de meerjarenbegroting zit eenvoudig geen ruimte om te kiezen voor de meest kwalitatieve variant. Dit zou alleen kunnen als er fors bezuinigd wordt op andere functies. Zelfs met een extra exploitatielast van circa €155.000 vanaf 2023 (voor variant 1) wordt het nog een puzzel om de begrotingsbalans te handhaven. Daarbij moet tevens bedacht worden dat de variant 2; 'Kruispuntkerk compact' al jaarlijks €90.000 extra vraagt, een beperkter draagvlak heeft en waarbij de te betalen huurprijzen in de loop der jaren geïndexeerd zullen worden. In de kadernota van 2022 zal de finale afweging moeten plaatsvinden.

1.4 De versterking van het centrum en behoud van de Kruispuntkerk kan ook op andere manieren gerealiseerd worden.

Versterking van het centrum is een opgave waaraan realisatie van een MFCA kan bijdragen. Als niet voor de Kruispuntkerk wordt gekozen zal op die locatie een andere ontwikkeling plaats gaan vinden. Die ontwikkeling zal ook moeten bijdragen aan de versterking van het centrum. Er zijn binnen de Horeca, detailhandel en overige functies verschillende herontwikkelingen te bedenken die daar zeker aan kunnen voldoen. Te meer als daarbij de huidige locatie van de Aldi wordt betrokken.

Met de eigenaar van de kerk zal moeten worden bepaald hoe deze locatie dan wel ontwikkeld kan worden. De eigenaar heeft daarin het voortouw. Voor de gemeente zijn de criteria voor een ontwikkeling:

- behoud van het monument;
- functie en herinrichting moet het centrum versterken;
- er is ruimte voor het toevoegen van woningen in het centrum;
- bij voorkeur een publiek aantrekkende functie toevoegen (bijv. grand café);
- bij voorkeur samenhangende ontwikkeling met de huidige Aldi-locatie.

Voldoende ruimte wordt gezien om binnen deze kaders (ook zonder MFCA) een goede ontwikkeling te krijgen die een meerwaarde betekent voor Voorschoten. Niet alleen de functie van de nieuwe ontwikkeling moet passen bij het versterken van het centrum. Zeker als de huidige Aldi-locatie betrokken wordt in de ontwikkeling, wordt er aandacht gevraagd voor de beeldkwaliteit. De entree van de winkelstraat is nu niet optimaal. De monumentale kerk levert wel een bijdrage aan de stedenbouwkundige kwaliteit en die zal dus ook prominent aanwezig moeten blijven.

2.1 Voor het in stand houden van een passend voorzieningsniveau biedt de huidige locatie van de bibliotheek de best haalbare oplossing.

Met het sluiten van het cultureel centrum is de film- en podiumkunst het meest geraakt. In die zin dat het vooral voor hen lastig bleek om alternatieve ruimte te vinden. Door daarbij op te tellen dat de bieb en film tot de meest gewaardeerde voorzieningen gerekend worden, vormt dit de basis voor het ontwikkelen van een accommodatie die past binnen Voorschoten. Temeer omdat op de locatie aan de Wijngaardenlaan een groot deel van de bestaande bebouwing gebruikt kan worden waardoor de kosten relatief laag worden gehouden.

2.2 In de tijd is deze variant redelijk voortvarend op te pakken.

Doordat er feitelijk al een redelijk afgestemd plan ligt, de locatie in eigendom is van de gemeente en het binnen het bestemmingsplan gerealiseerd lijkt te kunnen worden kan het plan snel worden uitgewerkt en gerealiseerd. Ook de verwevenheid met andere ontwikkelingen is beperkt net als het aantal stakeholders. Hierdoor ontstaat een eenduidige ontwikkeling, die slechts een kleine voorbereidingstijd vergt. Varianten rond de Kruispuntkerk zijn aanmerkelijk complexer. Meerder locaties en meerdere partijen moeten gaan meebewegen om de ontwikkeling aldaar van de grond te kunnen tillen. En dat kost tijd.

2.3 De variant 1; Bibliotheeklocatie bouwt voort op het initiatief Bibliotheek met Filmtheater en is/ wordt waar mogelijk geoptimaliseerd.

De bibliotheek en de stichting Filmtheater hebben al in 2018 een initiatief genomen om de bibliotheek op te waarderen tot een meer multifunctioneel gebouw dat intensiever gebruikt kon worden. In het Coalitieakkoord is opgenomen dat dit plan de basis vormt voor een Multifunctioneel gebouw, waarin de gemeente wil investeren. De bibliotheek kon dan beschikken over een zaal voor lezingen die op andere momenten ook kan worden ingezet voor film- of andere voorstellingen (muziek, toneel). Toen echter de duurzaamheidslasten bij de verbouwkosten werden opgeteld, was op dat moment de financiële ruimte niet aanwezig. De Cultuurfabriek vond destijds het plan voor de MFCA aan de Wijngaardenlaan nog te beperkt en niet flexibel genoeg om accommodatie te bieden voor een breder scala aan cultuur. Binnen dit onderzoek is nogmaals bekeken of met beperkte aanpassingen een MFCA op die locatie nog verder geoptimaliseerd kan worden. Een verdere optimalisatie (bijvoorbeeld door het overkappen van het binnenplein) wordt in de uitwerking naar een Definitief Ontwerp (DO) onderzocht. Aangezien het initiatief bij de partijen zelf lag, scoort deze variant qua draagvlak.

2.4 De variant moet verder worden uitgewerkt om de definitieve investering te kunnen bepalen.

Er ligt nu een schets voor de beoogde variant. Voor de haalbaarheidsstudie is dit voldoende. Na het raadsbesluit over het al dan niet realiseren van een MFCA aan de Wijngaardenlaan zal de variant uitgewerkt moeten worden tot een DO. Pas op basis van het DO kan een vergunningsprocedure in gang worden gezet en kan de definitieve investeringslast worden bepaald. Dit zal te zijner tijd aan de gemeenteraad worden voorgelegd en bij de kadernota worden afgewogen tegen andere investeringen. Bij de uitwerking van het plan wordt ook een beargumenteerde keuze gemaakt tussen de verschillende beheervarianten (die ter informatie in bijlage 3 van het rapport zijn opgenomen).

3.1 Voor de uitwerking van de variant 1; Huidige bibliotheeklocatie is een voorbereidings-budget noodzakelijk.

Op basis van het initiatief van de partners moet het plan uitgewerkt worden de vergunningen aangevraagd en een definitieve kostenberekening worden opgesteld. Hiervoor is de inhuur van een architectenbureau nodig. Tevens wordt overleg gevoerd met de omgeving en de culturele partijen. Voor de uitbesteding van deze opdracht wordt een bedrag van €15.000 geraamd. Deze incidentele lasten kunnen worden gedekt door de reserve.

4.1 Ook als de MFCA niet in en om de Kruispuntkerk komt kunnen elementen van de ontwikkeling worden uitgevoerd.

Voor een MFCA in de Kruispuntkerk zou de gemeente ontwikkelrechten voor het Winston Churchillplein kunnen afstaan ter compensatie van een redelijk huurcontract voor de MFCA. Ook als deze transactie niet doorgaat is er bij de Aldi veel interesse om op de locatie van het plein een nieuwe winkel te realiseren. De huidige locatie past qua uitstraling en grootte niet meer bij het Aldi-concept. Om de supermarkt op termijn te behouden zou de ontwikkeling van het Winston Churchillplein uitkomst bieden en is het een onderzoek waard.

4.2 Voor behoud van de Aldi is er geen tot slechts zeer beperkt ruimte in de Schoolstraat. Het heeft de voorkeur om de detailhandel zoveel mogelijk te concentreren in de Schoolstraat. Op de huidige locatie is er te weinig ontwikkelruimte te creëren om de winkel te vergroten naar 1.000 m² vloeroppervlak voor de verkoop (totale winkel 1600 m²). Ook elders in de winkelstraat is er feitelijk niet een dergelijk groot oppervlak te vinden, waarbij ook nog in de directe omgeving geparkeerd kan worden.



4.3 Met het toelaten van een commerciële ontwikkeling op het Winston Churchillplein zou een eigen bijdrage van de gemeente in de ontwikkeling moeten vervallen.

Door ook extra woningen toe te laten binnen de ontwikkeling en zo mogelijk de flat aan de Raadhuislaan van Woonzorg (waarvan de woningen nu zeer gedateerd zijn) te betrekken, lijkt een ontwikkeling mogelijk (met behoud van het aantal parkeerplaatsen voor de centrumfunctie en extra plaatsen voor toe te voegen functies) waarbij de ontwikkelende partij de volledige investering draagt. Met de beide partijen zou dit verder uitgewerkt moeten worden.

5.1 *Voor het voorbereidingskrediet moet met een begrotingswijziging (t.b.v. begroting 2021) incidenteel een bedrag beschikbaar worden gesteld.*

Kanttekeningen

1.1 *HKV vraagt namens de eigenaar Kruispuntkerk nog ruimte om een betere businesscase op tafel te leggen.*

Namens de eigenaar van de Kruispuntkerk is een verzoek gedaan om nog in ongeveer drie maanden een nadere uitwerking op te stellen. Dit zou er toe moeten leiden dat er een betere businesscase opgesteld kan worden met een MFCA in en om de kerk. De raad kan uiteraard besluiten om in te gaan op dit verzoek, maar het college heeft voldoende basis om u onderliggend voorstel te doen. Verder onderzoeken naar mogelijkheden voor de Kruispuntkerk is al meerdere malen opgepakt. Ook nu blijken de kosten en ook de complexiteit van de ontwikkeling in de weg te staan. Een ontwikkeling van een MFCA in de Kruispuntkerk kost beduidend meer tijd, die er eigenlijk niet is, zeer waarschijnlijk meer geld (dat er ook niet is) en in de compacte variant ontstaat er niet meer draagvlak binnen de partners.

1.2 *De versterking van het centrum door een MFCA wordt minder.*

Door de MFCA niet in of in de directe omgeving van de winkelstraat te positioneren wordt deze publiek aantrekkende functie niet benut voor de versterking van de centrumfunctie. De locatie aan de Wijngaardenlaan is nog op loopafstand van de centrumfunctie, waardoor Horeca in het centrum nog steeds kan meeprofiteren. Ook ontstaat er een mogelijkheid om met een herontwikkeling van de Kruispuntkerk een andere centrumversterkende functie toe te voegen.

2.1 *De omgeving moet nog bij het plan worden betrokken*

Bij een uitbreiding van het pand aan de Wijngaardenlaan zal nog een participatieproces doorlopen moeten worden. Ook wordt er naar parkeeroplossingen gekeken. Binnen de uitwerking van het plan en de daarbij behorende participatie zal de haalbaarheid van een MFCA aan de Wijngaardenlaan in een vervolgfase komen.

2.2 *De MFCA biedt niet de mogelijkheden om het gehele cultuurveld te bedienen.*

Zoals de Cultuurfabriek ook aangeeft, heeft de variant beperkingen. Een aantal leden van de fabriek heeft geen ruimte in variant 1. De kosten van een kwalitatief betere variant overstijgen de mogelijkheden voor Voorschoten. Door de verschillende cultuurpartners nadrukkelijk te gaan betrekken in de programmering van de MFCA zouden de cultuurpartijen moeten gaan streven naar een zo gevarieerd mogelijk program en optimaal gebruik van de mogelijkheden van de toekomstige accommodatie. Daarnaast zijn er nog diverse mogelijkheden buiten de MFCA.

4.1 *Een ontwikkeling van het Winston Churchillplein haalt een publiekstrekker uit de Schoolstraat.*

Om de Schoolstraat zo goed mogelijk als sterke winkelstraat te laten functioneren is het beleid om aldaar de detailhandel te concentreren. Met een herontwikkeling van het Winston Churchillplein tot onder andere detailhandel wordt afgeweken van dit beleid. Het behoud van de Aldi, de noodzaak om goede parkeervoorzieningen direct bij de winkel te hebben en het gevraagde oppervlak maakt dat er feitelijk geen andere locatie is. Een ontwikkeling van het plein met o.a. detailhandel maakt het mogelijk om überhaupt dit plein te herontwikkelen tegen aanvaardbare kosten, waardoor ook woningen worden toegevoegd. De sterke combinatie met de AH blijft voor Aldi gehandhaafd. Onder de huidige omstandigheden wordt verwacht dat Aldi t.z.t. zal sluiten.

Communicatie/Inwonersparticipatie

Voor het onderzoek naar de haalbaarheid van een multifunctionele accommodatie zijn ook de inwoners van Voorschoten betrokken. Middels een flitspeiling is een enquête uitgezet. Door social media is dit gedurende korte tijd onder de aandacht gebracht van de inwoners. 581 inwoners hebben de enquête ingevuld en nog eens 40 mensen buiten Voorschoten. Dit is een onverwacht hoog aantal en wordt gezien als representatief. Op basis van de inbreng van de 581 is een analyse opgemaakt. Die analyse treft u in bijlage 2 aan.

Uiteraard worden de partners betrokken die ook onderdeel hebben uitgemaakt van de haalbaarheidsstudie. Tevens heeft het college een persbericht verstuurd om de uitslag van de enquête bekend te maken.

Financiën

Eerste stap Uitwerking tot DO

De eerste stap in het proces is de keuze voor variant 1, de realisatie van een MFCA aan de Wijngaardenlaan (huidige bibliotheeklocatie) en deze variant uit te werken tot een Definitief Ontwerp (DO). Hiervoor wordt een budget ad €15.000 incidenteel geraamd.

De lasten van dit voorstel bedragen daarmee incidenteel € 15.000 ten lasten van de begroting 2021. Het wordt voorgesteld dit bedrag te dekken uit de concernreserve.

Vervolg keuze variant 1 Investering MFCA

De voorlopige inschatting voor deze investering komt op basis van het voorlopig ontwerp uit op een bedrag van €4.282.000. De investering vergt nog wel een uitwerking van de plannen. Pas op basis van een definitief ontwerp (DO) kan de uiteindelijk hoogte van de investering worden bepaald. Het betreft hier wel een zorgvuldige raming.

De integrale afweging over de uit te voeren investeringen vindt in de kadernota-2022 plaats (besluitvorming juni 2021). Dan zal besloten moeten worden welke prioriteit deze investering krijgt en of er middelen voor vrijgemaakt worden.

Effect van deze beoogde investering op schuldenplafond en investeringslasten

Er wordt een verschil gemaakt tussen investeringsplafond en schuldenplafond. Bij een investering van €4.282.000 zijn de jaarlijkse afschrijvingslasten op basis van de nieuwe systematiek €120.000. Hiermee overschrijden we het investeringsplafond. Volgens onze gedragsregels is het maximale bedrag wat er jaarlijks voor nieuwe investeringen beschikbaar komt vastgesteld op € 100.000. Deze overschrijding is daarom een risico en heeft invloed op toekomstige begrotingsjaren en op de mogelijkheid tot uitvoering van andere investeringen.

Het Definitief ontwerp zal ons duidelijkheid geven of het voorlopig berekende bedrag en daarmee de jaarlijkse afschrijvingslasten naar boven of naar beneden bijgesteld moet worden. Onderzocht moet worden hoe de investering binnen het afgesproken plafond kan blijven.

Schuldenplafond: In de Begroting 2021 is geconcludeerd dat er tot en met 2030 nog (slechts) € 16,4 mln. geïnvesteerd kan worden boven op de nu in de begroting opgenomen vervangingsinvesteringen. Met een investering van €4,3 mln. teren we in op dit bedrag. Voor het meerjarenperspectief heeft dit uiteraard consequenties. Er is minder ruimte over voor andere investeringen en in latere jaren

Exploitatie MFCA

Zelfs de variant 1 kost geld. Het is dus nog steeds geen gelopen race. De meerjarenbegroting laat zien dat er (ook op termijn) geen tot zeer weinig ruimte zit in de exploitatie. Het is van wezenlijk belang dat de structurele balans in de exploitatie op de lange termijn gewaarborgd blijft. De variant 1; huidige bibliotheeklocatie is financieel het meest gunstig met een extra exploitatielast voor de meerjarenbegroting van €155.000. De verhoging van deze exploitatielasten gaan spelen op het moment dat de investering is gedaan en de werkzaamheden zijn opgeleverd. Verwacht wordt 2023.

De keuze om exploitatiebudget beschikbaar te stellen voor het MFCA zal daarom ook in de kadernota-2022 aan de raad worden voorgelegd. In deze variant 1; zouden de inkomsten nog kunnen stijgen als het multifunctionele gebruik kan worden verhoogd en het regulier ook incidenteel verhuurd kan worden. Dit kan een positief effect hebben op de exploitatie en wordt in de uitwerking nader bekeken. De genoemde extra exploitatielast is een redelijke benadering maar tevens een worst-case-scenario.

Financieel verband met ontwikkellocaties

Zoals verzocht is de financiële opbrengst in beeld gebracht van diverse ontwikkellocaties. Het betreffen bedragen die een beredeneerde inschatting zijn van de onderzoekers. Door de verkoop van ontwikkellocaties en de realisatie van een MFCA met elkaar in verband te brengen ontstaat geen verlaging van de exploitatielasten. Weliswaar wordt daardoor de schuldenlast minder verhoogd, maar een investering zal volgens de BBV te allen tijde gekapitaliseerd moeten worden. Dit geldt ook als de investering (deels) uit eigen vermogen wordt gefinancierd.

Risico's

Bij (her)ontwikkeling in het algemeen zijn veel voorkomende risico's te onderscheiden: Planontwikkelingsrisico's, plankostenrisico's, faseringsrisico's, publiekrechtelijke risico's (planschade), organisatierisico's et cetera.

Er bestaan verschillende manieren om met deze risico's om te gaan.

- -Negeren (mede door onoplettendheid)
- -Vermijden (bijvoorbeeld door een project aan te passen)
- -Overdragen (door ze uit te besteden of te verzekeren)
- -Reduceren (tot een aanvaardbaar restrisico)
- -Aanvaarden

Bij de uitwerking van de MFCA zal per risico de beste risicobeheersing worden bepaald.

Duurzaamheid

Er ligt een verplichting om op korte termijn de gemeentelijke gebouwen verduurzaamt te hebben tot een zogenaamd C-niveau. Met de (voorbereidingen voor de) werkzaamheden voor de realisatie van een MFCA worden de duurzaamheidsverplichtingen meegenomen en wordt getracht zelfs een hoger niveau te halen. De monumentale waarden van het bestaande pand kunnen tot enige beperkingen leiden. Bij het opstellen van het Definitief Ontwerp (DO) zal ook de duurzaamheid worden uitgewerkt.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
gemeentesecretaris

Ch. B. Aptroot,
burgemeester

Zaaknummer: Z/19/032925/212290

De raad der gemeente Voorschoten,

Gelet op hun kaderstellende verantwoordelijkheid en op de gemeentewet,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van dinsdag 17 november 2020,

gelet op het aangenomen amendement 113,

Besluit:

1. Af te zien van een Multifunctionele Culturele Accommodatie in en om de Kruispuntkerk.
2. Variant 1, Huidige bibliotheeklocatie uit te werken tot een Definitief Ontwerp (DO) zodat bij kadernota 2022 een definitief besluit genomen kan worden, en parallel hieraan uit te werken hoe huidige gebruikers van het Cultureel Centrum bij een eventuele keuze voor variant 0 ondersteund kunnen worden in het vinden van oplossingen voor activiteiten die tot op heden in de grote zaal georganiseerd worden,
3. Bij de uitwerking van het Definitief Ontwerp rekening te houden met de volgende kaders.
 - a. Er dient ingezet te worden op een netto besparing op de gemeentelijke exploitatie ten opzichte van een situatie met behoud van het cultureel centrum;
 - b. Er moet door de gemeente, tegen een maatschappelijk tarief, voorzien kunnen worden in huisvestingsbehoefte van die culturele en maatschappelijke activiteiten waarvoor inwoners niet gemakkelijk het dorp verlaten. Daaronder valt in ieder geval:
 - De bibliotheek en daaraan verbonden maatschappelijke activiteiten als de formulierenbrigade en het taalhuis.
 - Ruimte geschikt voor (kleinschalige) voorstellingen en activiteiten voor minder mobiele doelgroepen als kinderen en ouderen.
 - Repetitieruimtes voor lokale verenigingen.
 - Ateliers en lesruimtes voor individueel en kleinschalig cultureel en maatschappelijk onderwijs.
4. Voor het opstellen van een DO voor de realisatie van een MFCA aan de Wijngaardenlaan in de begroting 2021 een incidenteel budget ad €15.000 beschikbaar te stellen en te dekken uit de concernreserve.
5. De mogelijkheden voor herontwikkeling van het Winston Churchillplein te onderzoeken, waarbij de gemeente niet investeert,
6. De begroting 2021 te wijzigen conform de bij dit besluit behorende begrotingswijziging.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op 10 december 2020.

de griffier,



Drs. B.J. Urban

de voorzitter,

Ch. B. Aptroot

