



## VOORBLAD

## Adviesnota

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| <i>Registratienummer:</i>   | 398   |
| <i>Datum:</i>               | 01-06-10  |
| <i>Soort Voorstel:</i>      | Adviesnota  |
| <i>Onderwerp:</i>           | Herziene afronding definitiefase revitalisering Dobbewijk   |
| <i>Portefeuillehouder:</i>  | Wethouder Adema-Nieuwenhuizen   |
| <i>Programma:</i>           | Ruimte en Bouwen  |
| <i>Begrotingswijziging:</i> | nee   |
| <i>Bijlagen:</i>            | ja  |
| <i>Stukken ter inzage:</i>  | Ja, bijlage 3+4 vertrouwelijk ter inzage bij de griffie   |
| <i>Beslispunten:</i>        | <p>1. Het ruimtelijk ontwerp Kraaijvanger Urbis als basis vast te stellen voor de verdere planuitwerking inclusief verwerving "koppen" en perceel "Donklaan 74" en een maximaal tekort in de exploitatiebegroting van circa € 2,0 mln. (Nu nog geraamd op ca. € 3,5mln) Dit te bereiken door :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. verwerven aanvullende subsidies</li><li>b. beperken kosten verwervingen</li></ul> <p>2. Indien deze besparing van circa. € 1,5 mln. niet gerealiseerd kan worden terug te vallen op de 90% variant.</p> <p>3. De volgende kredieten ter beschikking te stellen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a. vervangen noodbestrating Dobbeweg Oost door definitieve bestrating ad. € 225.000,-</li><li>b. plankosten afronden definitiefase ad € 350.000,-</li></ul> <p>Beide bedragen maken onderdeel uit van de haalbaarheidsberekeningen.</p> <p>4. Projectexploitatie herzien / opschonen per 31-12-2009</p> |



## Adviesnota

### Inleiding

Er wordt al geruime tijd gewerkt aan de revitalisatie van de Dobbewijk. In 2005 en 2007 heeft de raad een plan vastgesteld waarvoor een bijdrage van € 2.800.000,- is gegeven als dekking voor het toenmalige verwachte tekort. Inmiddels is een deel van het plan uitgevoerd (herinrichting woonstraten), een deel van het plan is wegens het ontbreken van maatschappelijk draagvlak teruggetrokken (bestemmingsplan 2008) en moet opnieuw in procedure gebracht worden en een deel wordt gewijzigd (revitalisatie bedrijvigheid).

In dit advies wordt ingegaan welke richtinggevende besluiten op dit moment noodzakelijk zijn en een kredietaanvraag voor de lopende werkzaamheden.

### Beoogd effect

Een richting te bepalen in de verdere uitwerking van de revitalisering Dobbewijk. Verder een inzicht te geven in de consequenties die een keuze voor de Dobbewijk geeft in de totaal afweging voor de begroting 2011-2014 in het najaar 2010.

### Argumenten

- 1.1 *De keuze voor het ruimtelijk plan Kraaijvanger Urbis resulteert in een functionele en maatschappelijke impuls.*

Uit onderzoek blijkt dat een heldere hoofdinfrastructuur een essentiële fysieke voorwaarde is voor een duurzaam, levensvatbaar bedrijventerrein. Het plan Kraaijvanger Urbis (bijlage 1) kent een heldere en herkenbare infrastructuurfonds in de vorm van een rondrijroute in twee tweerichtingsverkeer via de Dobbeweg, Industrieweg, voor het perceel van Mexx langs en direct langs het spoor naar deelgebied 6. De historisch, organisch gegroeide situatie is nu onoverzichtelijk en biedt geen reële basis voor de ontwikkeling van het defensieterrein en deelgebied 6. Het plan kent verder een duidelijke scheiding tussen wonen en bedrijvigheid. Wat de duurzaamheidsaspecten betreft leidt het toepassen van groenzones tussen bedrijvenclusters onderling en tussen het wonen en bedrijvigheid tot een compartimentering en daarmee tot betere mogelijkheden voor een beheer en zonering in combinatie met een goede inpassing in het omliggend landschap.

Gezien de stand van de gesprekken rond de kosten van verwervingen, hoogte eventuele provinciale subsidies en de lopende afweging van prioriteiten tussen projecten zijn er op dit moment nog twee uitvoeringsvarianten mogelijk (bijlage 2):

- a. 100% variant inclusief verwerving "koppen" en perceel "Donklaan 74" met een voorlopig geraamd tekort van € 3,5 mln. Hierbij ontstaat een **maximaal** overzichtelijke rondrijroute.
- b. 90% variant exclusief verwerving "koppen" en perceel "Donklaan 74" met een voorlopig geraamd tekort van € 2,0 mln. Hierbij ontstaat een **optimaal** overzichtelijke rondrijroute. ( voor exploitatiebegroting zie vertrouwelijke bijlage 3 )



## Adviesnota

- 1.2 *Het MPG geeft aan dat er geen reserves en voorzieningen beschikbaar zijn voor de bekostiging van dit project.*

De geschatte kosten binnen het project bedragen € 2,0 tot € 3,6 mln waarvoor binnen het MPG op dit moment nog geen dekking is

- 1.3 *Er tekent zich een begrotingsperspectief af, waarbinnen scherpe keuzes moeten worden gemaakt.*

Een totaalbeeld is nodig en het maken van keuzes gemeentebreed, alvorens de kosten van dit project goed kunnen landen.

- 1.4 *De projectenportefeuille kan niet uitgevoerd worden binnen de bestaande financiële kaders.*

Diverse projecten vragen om dekking van aanzienlijke kosten. Een afweging van de totale projectenportefeuille is wenselijk om keuzes m.b.t. tijd en de inzet van geld en capaciteit te kunnen maken.

- 1.5 *Uw raad heeft eerder uitgesproken dat dit een prioritair project is en ook in het recent door de nieuwe raad vastgestelde Coalitieprogramma dit project met stip genoteerd.*

In hoofdstuk 4.1 van het coalitieprogramma 2010–2014 is de Dobbewijk genoemd als snel te ontwikkelen project.

- 1.6 *Er is overeenstemming met de stakeholders (o.a. Adviesgroep en Hoogvliet Beheer) over de ambitie en visie Kraaijvanger.*

Sinds het terugtrekken van het ontwerp bestemmingsplan in oktober 2008 is er veel en intensief overleg geweest met de stakeholders. De ambities en de vertaling daarvan in het plan Kraaijvanger Urbis kennen een groot draagvlak. Daarbij is – wat de adviesgroep betreft de variant inclusief verwerving “koppen” en perceel “Donklaan 74” de absolute voorwaarde voor draagvlak.

- 2a.1 *Vervangen noodbestrating Dobbeweg Oost is urgent en in alle toekomstige scenario's noodzakelijk.*

Na de vervanging van de riolering is acht jaar geleden noodbestrating aangelegd in de Dobbeweg Oost. Al geruime tijd levert deze noodbestrating hinder en overlast op voor de gebruikers in de Dobbewijk. Inmiddels is overeenstemming bereikt met de ondernemers over de uitvoering van de definitieve bestrating in de vorm van asfalt op de rijbaan en klinkerbestrating voor de parkeer- en laad en losstroken. De daadwerkelijke uitvoering vraagt een investering van ca. € 225.000,- inclusief de kosten van begeleiding en toezicht. De vervanging is onderdeel van het project “Revitalisering Dobbewijk” en niet opgenomen in de reguliere onderhoudsbegrotingen. De vervanging is noodzakelijk, urgent en is past binnen alle toekomstige scenario's. Voorgesteld wordt de dekking vooralsnog ten laste te brengen van de algemene begroting vooruitlopend op het bepalen van de definitieve dekking in het najaar 2010 bij de begroting 2011–2014.



## Adviesnota

### 2a.2 *Nu vervangen noodbestrating levert positieve impuls aan het revitaliseringsproces.*

Het vervangen van de noodbestrating levert voor ondernemers en gebruikers een zichtbaar en concreet resultaat op binnen het revitaliseringsproces. Dit draagt bij aan het positief momentum.

### 2b.1 *Herziening definitiefase vraagt een aanvullend krediet van € 350.000,-*

Met het terugtrekken van het bestemmingsplan in 2008 is de noodzaak ontstaan een gewijzigd plan te ontwikkelen en in procedure te brengen. Daarmee wordt het project feitelijk van de ontwerpfase teruggeplaatst in de definitiefase. Dit vraagt een aanvullend krediet van € 350.000,- en omvat het aandeel van de bruikbare plankosten voor de definitiefase uit de periode 2004 t/m 31-6-2010 en nog te maken plankosten vanaf 1-7-2010 tot en met 31-12-2010. Dit krediet maakt onderdeel uit van de dekking van het totaal tekort ad € 2,0 mln van de 100% variant. Voorgesteld wordt de dekking van dit krediet ad € 350.000,- vooralsnog ten laste te brengen van de algemene begroting vooruitlopend op het bepalen van de definitieve dekking in het najaar 2010 bij de begroting 2011-2014.

### 3.1 *Opschonen projectexploitatie creëert een helder financieel uitgangspunt voor het plan Kraaijvanger Urbis.*

Het project kent een goedgekeurde begroting uit 2005/2007 met een verwacht tekort van € 2,8 mln. Deze begroting bestaat uit het saldo van werkelijke en geprognosticeerde kosten en opbrengsten over een periode 1999 tot 2013. Inmiddels is het plan gewijzigd. Een deel is gedeeltelijk uitgevoerd en sommige onderdelen worden opnieuw c.q. gewijzigd uitgevoerd.

Voorstel is het plan terug te plaatsen van de projectfase "ontwerp" naar "definitie".

Daarnaast is er begroot welke investering het gewijzigd plan (Kraaijvanger Urbis) incl. bestemmingsplan nu vraagt. Daarbij is een saldo van ca. € 1.155.000,- aan kosten en opbrengsten uit verleden meegenomen naar de nieuwe begroting omdat deze kosten betrekking hebben op bruikbare elementen voor de toekomst. Deze begroting resulteert in een geraamd tekort van €2,0 mln voor de 100% variant. (Bijlage 4 vertrouwelijk overzicht splitsing boekwaardes)

De kosten uit het verleden worden gedekt uit de reeds gegeven bijdrage van €2,8 mln in 2007 aangevuld met een restant bedrag van ca. € 55.000,- uit de vereveningsreserve grondexploitaties. Deze aanpak is noodzakelijk om de de reeds uitgevoerde plandelen te dekken en het verlies te nemen omdat het oude planproces niet in alle gevallen tot het gewenste resultaat heeft geleid.

Zo ontstaat een helder uitgangspunt naar de toekomst om het plan Kraaijvanger Urbis tot uitvoering te brengen inclusief de herziening van het bestemmingsplan.



## Adviesnota

### Kanttekeningen

1.1 *Als uw raad besluit om door te gaan trekt ze een grote financiële wissel op de begrotingsbehandeling 2011-2014*

Wanneer de raad besluit door te gaan met het project, dient er rekening mee te worden gehouden dat op korte termijn dekking gezocht zal moeten worden voor een bedrag rond de €2,0 tot maximaal €3,5 miljoen. Daarmee wordt de sturingsruimte binnen de totale begroting 2011-2014 beperkt.

1.2 *De ruimtelijke ambities en daaraan gekoppelde begroting zijn nog niet in evenwicht.*

Op dit moment zijn er twee uitvoeringsvarianten met verschillende kostenniveaus:

- a. 100% variant inclusief verwerving "koppen" en perceel "Donklaan 74" met een voorlopig geraamd tekort van € 3,5 mln.
- b. 90% variant exclusief verwerving koppen en perceel "Donklaan 74" met een voorlopig geraamd tekort van € 2,0 mln.

Doelstelling is het ruimtelijk ontwerp inclusief "Koppen" en "Donklaan 74" gekoppeld aan een maximaal tekort van € 2,0 mln. Dit is te bereiken door:

- a. verwerven aanvullende subsidies
- b. nadere gesprekken rond kosten verwervingen en optimaliseren bijdragen ondernemers
- c. eventueel alsnog kiezen voor uitvoeringsvariant via aanpassen rondrijroute door eventueel niet verwerven "koppen" en of perceel "Donklaan 74"

1.3 *De structuurvisie kan pas ter visie worden gelegd na het nemen van een richtinggevend besluit.*

De structuurvisie kan niet eerder ter visie worden gelegd nadat een richtinggevend besluit met betrekking tot de ruimtelijke uitvoer en de dekking is genomen. Daarvoor is bovenstaand besluit voldoende.

Inzicht in de definitieve dekking is op z'n vroegst te geven na het definitief zijn van de hoogte van de provinciale subsidie en de resultaten rond de noodzakelijke verwervingen.

### Communicatie

Informerend van de adviesgroep Dobbewijk, één en ander is al voor besproken met de Adviesgroep in het reguliere zes wekelijkse overleg. Direct na toezending aan de raad van dit voorstel wordt dit ook aan de Adviesgroep toegezonden, met uitzondering van de vertrouwelijke financiële stukken.

### Financiën

1. *Plan Kraaijvanger Urbis*

Wanneer de projectbegroting per 31-12-2009 opgeschoond wordt vragen de resterende werkzaamheden een nog te dekken geraamde investering van:

- € 3,5 mln voor de 100% variant (incl. "koppen" en perceel "Donklaan 74")
- € 2,0 mln voor de 90% variant (excl. "koppen" en perceel "Donklaan 74")

Voorgesteld wordt de dekking te vinden bij het vaststellen van de gemeentelijke begroting 2011-2014 en bij het nader uitwerken vooralsnog uit te gaan van de 90% variant. Nader te onderzoeken of de



## **Adviesnota**

100% variant alsnog haalbaar is afhankelijk van de resultaten verwervingen, subsidies en integrale afweging met las taakstelling € 2,0 mln. De Vereveningsreserve Grondexploitaties biedt geen dekkingsmogelijkheden voor dit tekort. Dekking via de reguliere begroting leidt tot een structurele verhoging van ca € 125.000,- bij een tekort van € 2,0 mln.

### *2a Vervangen Noodbestrating Dobbeweg Oost*

Krediet € 225.000,- voor uitvoering definitieve bestrating. Kosten vooralsnog ten laste van het project (activeren) vooruitlopend op het bepalen van de definitieve dekking in het najaar 2010 bij de begroting 2011-2014.

### *2b Plankosten afronden herziene definitiefase.*

Krediet € 350.000,- voor afronden definitiefase. Dit omvat een aandeel van de bruikbare plankosten uit de periode 2009 en nog te maken plankosten vanaf 1-7-2010 tot en met 31-12-2010. Kosten vooralsnog ten laste van het project (activeren) vooruitlopend op het bepalen van de definitieve dekking in het najaar 2010 bij de begroting 2011-2014.

### *3 Projectexploitatie opschonen / herzien per 31-12-2009*

Het project kende een goedgekeurde begroting uit 2005/2007 waarin alle kosten en opbrengsten vanaf 1999 t/m 2013 (einde project) waren opgenomen met een verwacht tekort van € 2,8 mln. waarvoor een bijdrage uit de Algemene Reserve is gegeven. Inmiddels is een deel van het oorspronkelijk project uitgevoerd (woonstraat) moet een deel van het project opnieuw gedaan worden (bestemmingsplan) en wordt een deel van het plan gewijzigd (revitalisatie bedrijvigheid).

Omdat een deel van het plan opnieuw moet worden uitgevoerd en een deel moet worden gewijzigd zal het project Dobbewijk terug worden geplaatst in projectfase van "ontwerp" naar "definitie"

Voorstel is de huidige boekwaarde van het project a.g.v. van de teruggang in projectfase te verdelen in twee categorieën:

- Kosten en opbrengsten die redelijkerwijs relevant zijn voor het 'nieuwe' planproces, zoals dat nu wordt ingezet; deze bedragen blijven geactiveerd op het project en zullen in de nieuwe grondexploitatie worden verwerkt. Concreet betekent dat een nadelige boekwaarde van circa €1,155 miljoen. (zie vertrouwelijke bijlage 3)
- Kosten van reeds uitgevoerde planonderdelen (woonstraten) en kosten die redelijkerwijs toegerekend moeten worden aan het 'oude' planproces; voorstel is om deze te verrekenen met de reeds gegeven bijdrage uit de Algemene Reserve in 2005/2007 van € 2,8 mln. Het restantbedrag circa € 55.000,- dient te worden afgeboekt ten laste van de Vereveningsreserve Grondexploitaties.

## **Bijlagen**



## **Adviesnota**

Bijlage 1 openbaar:      Overzicht ruimtelijke visie Kraaijvanger Urbis.

Bijlage 2 openbaar:      Overzicht huidige situatie en overzicht 90% variant en 100% variant.

Bijlage 3 vertrouwelijk: Exploitatiebegroting haalbaarheidsstudie 90% variant – €2,0 mln.

Bijlage 4 vertrouwelijk: Overzicht splitsing boekwaarden.

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

secretaris            burgemeester



# *gemeente* VOORSCHOTEN

*Registratienummer:*

398

De raad der gemeente Voorschoten;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 juni 2010;

besluit:

1. Het ruimtelijk ontwerp Kraaijvanger Urbis als basis vast te stellen voor de verdere planuitwerking inclusief verwerving "koppen" en perceel "Donklaan 74" en een maximaal tekort in de exploitatiebegroting van circa € 2,0 mln. (Nu nog geraamd op ca. € 3,5mln) Dit te bereiken door :

- c. verwerven aanvullende subsidies
- d. beperken kosten verwervingen

2. Indien deze besparing van circa. € 1,5 mln. niet gerealiseerd kan worden terug te vallen op de 90% variant.

3. De volgende kredieten ter beschikking te stellen:

- a. vervangen noodbestrating Dobbeweg Oost door definitieve bestrating ad. € 225.000,-
- b. plankosten afronden definitiefase ad € 350.000,-

Beide bedragen maken onderdeel uit van de haalbaarheidsberekeningen.

4. Projectexploitatie herzien / opschonen per 31-12-2009

Tot vaststelling van de hieruit voortvloeiende begrotingswijziging van de begroting van Algemene Dienst voor het dienstjaar 2010.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad der gemeente Voorschoten,  
gehouden op 2010.

de griffier,

de voorzitter,