



VOORBLAD

Adviesnota aan de Raad

<i>Registratienummer:</i>	075
<i>Datum:</i>	18 november 2008
<i>Soort Voorstel:</i>	Adviesnota
<i>Onderwerp:</i>	Huis van Voorschoten / herontwikkeling MOC-terrein / Wagenerf
<i>Portefeuillehouder:</i>	Wethouder W.H.B. van Dunné
<i>Programma:</i>	Accommodaties en Sport Hoofddoel De juiste ruimte voor elke culturele en sociale activiteit Subdoel Huis van Voorschoten
<i>Begrotingswijziging:</i>	Nee
<i>Bijlagen:</i>	Nee
<i>Stukken ter inzage:</i>	Nee
<i>Beslispunten:</i>	<ol style="list-style-type: none">1. Randvoorwaarden voor de gebiedsontwikkeling te benoemen op basis van de presentatie van verschillende stedenbouwkundige modellen voor het MOC terrein / Wagenerf.2. Kennis te nemen van het proces dat wordt doorlopen met de toekomstige gebruikers van het Huis van Voorschoten.3. Kennis te nemen van het proces voor burgerparticipatie bij de ontwikkeling van het Huis van Voorschoten.



Adviesnota aan de Raad

Inleiding

Voorschoten wil haar centrumgebied een kwaliteitsimpuls geven. Dat kan met een multifunctionele accommodatie met daarin (in ieder geval) het Cultureel Centrum, de Openbare Bibliotheek, The Basement, De Wegwijzer, BplusC en het gemeentehuis. In mei 2007 stemde de gemeenteraad in met de voortgang van de ontwikkeling van het Huis van Voorschoten als die multifunctionele accommodatie. Het MOC-terrein / Wagenerf werd aangewezen als de ontwikkelingslocatie voor het Huis van Voorschoten.

Inmiddels hebben de bureaus KOW Architectuur en Soeters Van Eldonk architecten verschillende stedenbouwkundige massastudies (modellen) gemaakt, die meer inzicht geven in de ontwikkelingsmogelijkheden van het MOC-terrein / Wagenerf en het gebied daar direct omheen.

Bij dit raadsvoorstel hoort een presentatie van de genoemde massastudies (deze presentatie wordt gegeven in de commissievergadering van 4 december as.). De modellen geven ieder op hun eigen manier vorm aan de ruimte. Het is aan de raad om aan te geven welke elementen uit de verschillende studies bij het totale gebied passen en zodoende richting te geven aan de stedenbouwkundige visie op dit gedeelte van Voorschoten.

De totale gebiedsontwikkeling bevindt zich nu in de definitiefase. Aan het eind van deze fase is een integrale stedenbouwkundige visie gerealiseerd. Ook ligt er dan een gedragen voorstel over de te huisvesten organisaties in het Huis van Voorschoten. In overleg met hen wordt een ruimtelijk en functioneel programma van eisen opgesteld. Ook omwonenden en andere belanghebbenden worden met een burgerparticipatie-traject betrokken bij invulling van de functies en voorzieningen in het Huis van Voorschoten.

Beoogd effect

Een heldere stedenbouwkundige visie op het gebied rond het MOC-terrein / Wagenerf en een gedragen Programma van Eisen voor het Huis van Voorschoten.

Argumenten

1. *De locatie is nu een overgangsgebied zonder duidelijke identiteit en heeft een beperkte kwaliteit.* De modellen dienen als inspiratie voor het maken van ruimtelijke keuzes voor het gebied rond het MOC-terrein / Wagenerf. Er liggen een aantal bijzondere kansen om dit deel van Voorschoten te versterken en de onderlinge samenhang in het totale gebied te versterken. Elementen om over na te denken zijn (in willekeurige volgorde):

- Aansluiting bij / samenhang met de wijk Bijdorp of het Centrum
- Relatie Burgemeester Van de Haarplein met de gebiedsontwikkeling
- Toepassen van een (deels) ondergrondse supermarkt
- Een variatie van bouwhoogtes
- Ruimte voor water en groen in het plan
- Schaal van woningbouw
- Ontsluiting van het gebied en verbindingen met de Voorstraat



Adviesnota aan de Raad

- Commerciële functies

2. *Een multifunctionele accommodatie krijgt alleen een goede invulling in overleg met de gebruikers.*

In het Huis van Voorschoten is er tenminste ruimte voor het Cultureel Centrum, de Openbare Bibliotheek, The Basement, de Wegwijzer, BplusC en het gemeentehuis.

De nieuwe accommodatie moet inwoners inspireren en aansporen tot vernieuwingen. In die zin moet ook het gebouw markant worden, uitstraling hebben en uitnodigen tot initiatieven. Het college wil in samenspraak met raad en betrokkenen (burgerparticipatie!) het gewenste niveau (breedte, diepgang) van het cultuuraanbod bepalen. Daarnaast zal aan maatschappelijke organisaties (politie, ANBO, UVV, etc.) worden gevraagd of ze belangstelling hebben voor ruimte in het Huis van Voorschoten. Maar ook commerciële functies zoals bijvoorbeeld een gezellig café, een krantenkiosk en een uitzendbureau worden nadrukkelijk niet uitgesloten.

Het bureau Laanbroek Schoeman adviseurs (LSa) heeft de functionele en ruimtelijke eisen en wensbeelden van deze hoofdgebruikers in beeld gebracht door interviews, diverse bezoeken en bureauonderzoek. Dit heeft geresulteerd een concept functioneel Programma van Eisen (PvE).

Het functioneel PvE is voor discussiedoeleinden voorgelegd aan de partijen. Op woensdag 29 oktober vond een eerste gezamenlijk overleg tussen deze partijen plaats. Alle partijen waren zonder meer positief. Afgesproken is dat iedereen zich nog eens goed buigt over de uitgangspunten en de randvoorwaarden voor de functionele invulling.

In januari 2009 staat een volgend gezamenlijk overleg gepland om vanuit een gezamenlijke visie de invulling van de cultuurfunctie van het Huis van Voorschoten te bespreken:

- Het stimuleren en faciliteren van samenwerkingsverbanden.
- Vertaling naar / aansluiting op de visies van de verschillende gebruikers
- Synergie door deelgebruik van ruimtes.
- Kostenreductie(s) door efficiënt deelgebruik.
- Laagdrempeligheid en uitnodigend karakter van de accommodatie.
- Duurzaam ontwerp van de accommodatie.

Het college is zich er terdege van bewust is dat een nadere invulling ondermeer afhankelijk is van de discussie die nog zal volgen met de raad en het (vervolg-)overleg met betrokkenen en overige stakeholders.

3. *Het betrekken van burgers kan zorgen voor een mooier, beter, anders Huis van Voorschoten.*

Het zijn voornamelijk inwoners van Voorschoten die gebruik gaan maken van de functies en voorzieningen in het Huis van Voorschoten. Als aanvulling op de eisen en wensen van de hoofdgebruikers, kunnen burgers vanuit deze rol meedenken. Dit kan leiden tot een mooiere, betere of andere invulling van onderdelen van de functies en dus een beter Programma van Eisen.

De gemeenteraad heeft het bij de vaststelling van het eindrapport het Huis van Voorschoten gekozen als 'onderwerp van de raad' voor burgerparticipatie. Met behulp van de vragenboom



Adviesnota aan de Raad

bepaalt de raad binnenkort zelf wie bij burgerparticipatie waarover gaat meepraten, en welke rol de raad daarbij zal spelen.

4. *Een breed gedragen Programma van Eisen is van wezenlijk belang voor optimale invulling van de functies en voorzieningen.*

Welke vorm van burgerparticipatie ook uit het invullen van de vragenboom komt, een goed traject zal altijd meerdere sessies bevatten en gedegen voorbereiding en duidelijke, doordachte communicatie nodig hebben. Bovendien kunnen wensen en suggesties uit het burgerparticipatietraject leiden tot toevoegingen aan het basis PvE. Die zullen moeten worden doorgerekend om inzicht te geven in de financiële gevolgen van de wensen/suggesties en zonodig zal het PvE aangepast moeten worden.

Omdat in het plan de mogelijkheid bestaat tot de vestiging van detailhandel, zal tevens een distributieplanologisch onderzoek worden uitgevoerd.

In het gemeentehuis kunnen technische en facilitaire voorzieningen zó worden ingezet dat zij de werkprocessen van de organisatie en de gewenste werkwijzen en cultuur, zo goed mogelijk ondersteunen. Dit vraagt om de ontwikkeling van een innovatief kantoorconcept.

Kanttekeningen

1. *De gebiedsontwikkeling tegelijk met de ontwikkeling van het Huis van Voorschoten is complex; zeker voor de schaal van Voorschoten.*

Het traject is complex omdat er niet alleen een Huis van Voorschoten moet worden gerealiseerd, maar een totale gebiedsontwikkeling in het centrum van het dorp. Daarom dient communicatie gepland en gekanaliseerd te verlopen. Als zowel de interne als externe communicatie niet op een juiste wijze wordt gemanaged, kunnen verkeerde verwachtingen ontstaan die het verloop en de voortgang van het traject kunnen bedreigen.

2. *Het grote aantal betrokken partijen vergt een strakke structuur.*

Het is duidelijk dat bij dit proces een grote hoeveelheid partijen betrokken is. Dit vraagt om een heldere project- en overlegstructuur. Deze structuur faciliteert betrokkenheid en informatievoorziening van en aan partijen. Bij het invullen van de vragenboom burgerparticipatie is er ruimte om heldere communicatielijnen met betrokkenen vast te leggen.

Communicatie

Na het invullen van de vragenboom Burgerparticipatie is bekend wie op welke wijze waarover kan meepraten of - denken. Met die gegevens wordt een plan voor participatie en communicatie opgesteld en aan de raad voorgelegd.



Adviesnota aan de Raad

Financiën

Ten behoeve van de nadere uitwerking van het Programma van Eisen in overleg met stakeholders, het zoeken naar en voeren van gesprekken met mogelijke gebruikers alsmede het zorgvuldig doorlopen van het burgerparticipatie-traject is een aanvullend krediet voor het Huis van Voorschoten nodig. Indicatief is hiervoor een bedrag nodig van € 50.000 tot 125.000,-- excl. btw. , afhankelijk van het hierin te kiezen ambitieniveau. Dit bedrag zal bij de Go- beslissing in het kader van de afronding van de definitiefase overgeheveld worden naar de grondexploitatie. Mocht besloten worden na de definitiefase niet verder te gaan met het project (no-go) dan dienen de gemaakte kosten te worden gedekt uit de algemene reserve.

Ten behoeve van de gebiedsontwikkeling MOC-terrein / Wagererf zijn eerdags diverse onderzoeken noodzakelijk, te weten:

- Onderzoek eigendom in/rond het plan;
- Inmeting derden;
- Klickmeldingen;
- Verkeerskundig onderzoek;
- Geluidsonderzoek;
- Distributie Planologisch Onderzoek;
- Archeologisch onderzoek;
- Planschade-inventarisatie;
- Bodemonderzoek(en);
- Asbestinventarisatie;

De kosten voor de afronding van de definitiefase middels deze onderzoeken en de ambtelijke inzet daarbij zijn geraamd op € 250.000,-- excl. btw en zullen te zijner tijd worden gedekt uit de grondexploitatie MOC/Wagererf. Mocht besloten worden na de definitiefase niet verder te gaan met het project (no-go) dan dienen de gemaakte kosten te worden gedekt uit de algemene reserve.

Burgemeester en Wethouders van Voorschoten
de secretaris, de burgemeester,

