



## VOORBLAD

## Advies nota aan de Raad

### Openbaar

*Registratienummer:*

73a

*Datum:*

21 oktober 2009

*Soort Voorstel:*

Advies nota

*Onderwerp:*

bouwiniatief Deltaplein/Rabobank

*Portefeuillehouder:*

Wethouder H. Tjalma-den Oudsten

*Programma:*

Ruimte en bouwen

Hoofddoel: Ruimtelijke keuzes voor kwaliteit van de leefomgeving

*Begrotingswijziging:*

Nee

*Bijlagen:*

Ja

*Stukken ter inzage:*

Nee

*Beslispunten:*

1. kennis te nemen van het bouwiniatief van de ontwikkelaar.
2. in beginsel bereid te zijn € 2.600.000,-- (incl. BTW) bij te dragen aan dit bouwinitiatief op titel van de realisatie van de parkeervoorziening en de sociale woningbouw.
3. in beginsel bereid te zijn om de gemeentelijke kosten te dragen voor het verlenen van medewerking, waarbij een groot deel van deze kosten toch al gemaakt zouden moeten worden voor de herinrichting van het Deltaplein en de kruising Wijngaardenlaan/Kon. Julianalaan. Deze kosten worden vastgesteld bij de afronding van de initiatieffase.
4. in beginsel de lasten uit 2 en 3 te dekken door onttrekking uit het volkshuisvestingsfonds, een eventueel positief jaarrekeningresultaat en de reserves (centrumplannen en NUON), met uitzondering van de kosten die wij voor de herstructurering van het Deltaplein en de kruising Kon. Julianalaan/Wijngaardenlaan toch al zouden moeten maken
5. een aanvullend krediet voor de afronding van de initiatieffase beschikbaar te stellen van € 160.000,-
6. besluiten om te komen tot een concept-overeenkomst, die bij de afronding van de initiatieffase aan uw raad wordt voorgelegd. Deze concept-overeenkomst zal in het voorjaar van 2010 aan u voor worden gelegd.



## Advies nota aan de Raad

### Inleiding

Voor de herontwikkeling van de locatie Deltaplein/Rabobank, gelegen tussen de Schoolstraat en de Kon. Julianalaan heeft bouwbedrijf Niersman d.d. 14 oktober 2009 een eindvoorstel gedaan voor een bouwinitiatief. Dit eindvoorstel is tot stand gekomen na een periode van onderhandelingen tussen de gemeente en bouwbedrijf Niersman (hierna: de ontwikkelaar). Het resultaat van deze onderhandelingen leggen wij nu aan u voor. De kern van het resultaat is dat nu een levensvatbare kans bestaat voor de realisatie van sociale woningbouw in het centrum en een ondergrondse parkeervoorziening.

Het eindvoorstel van de ontwikkelaar is:

- totaal 61 woningen
  - 32 sociale koopwoningen (appartement van 60 m<sup>2</sup>)
  - 15 vrije sector appartementen (appartement van 100 m<sup>2</sup>)
  - 6 vrije sector maisonnettes (maisonnette van 100 m<sup>2</sup>)
  - 8 vrije sector kapappartementen (appartement van 80 m<sup>2</sup>)
- ca.120 ondergrondse parkeerplaatsen.
- 3.080 m<sup>2</sup> commerciële ruimte.
- 675 m<sup>2</sup> commerciële ruimte (paviljoen).

### Beoogd effect

De realisatie van dit bouwplan geeft een zeer belangrijke impuls aan het centrum van Voorschoten. In 2003 is in de kadernota visie centrumgebied gemeente Voorschoten als ambitie opgenomen dat de ontwikkeling van het centrumgebied dient te worden gestoeld op het realiseren van versterkende elementen aan de Noord- en Zuidzijde van de Schoolstraat. Hiermee kan de levendigheid van de Schoolstraat en de levensvatbaarheid en de diversiteit van het winkelaanbod worden versterkt. Met de realisatie van de Albert Heijn ontwikkeling aan de Noordzijde is hier deze impuls tot versterking gegeven. Met de realisatie van dit bouwplan, kan deze impuls aan de Zuidzijde gerealiseerd worden. Hiermee ontstaat een unieke kans om een belangrijke voorwaarde in beeld voor een krachtig en bruisend centrum voor Voorschoten te realiseren. Bovendien bevat het bouwplan een groot aantal sociale woningen, wat het aanbod van dit type woningen in het centrum sterk te goede komt.

### Argumenten

*1.1 Het voorstel past in de kadernota visie centrumgebied Voorschoten en ontwikkelingslocaties 2003.*  
Het ondergronds parkeren met daarboven winkels en woningen sluit aan bij de uitgangspunten van de kadernota.

*1.2 Het voorstel past in de woonvisie*

Uit het woningbehoefteonderzoek en de woonvisie 2010-2014 blijkt dat er veel vraag is naar woningen in het centrum. Daarnaast is er in Voorschoten veel vraag naar ruime appartementen met buitenruimte. De bouw van de vrije sector appartementen is dan ook volledig in lijn met de aanbevelingen uit de woonvisie. Daarnaast is er in de opgegeven, middeldure, prijs categorie weinig aanbod van nieuwbouwappartementen (Garden Village, HEMA, Albert Heijn en Van der Hoevenpark zijn allen duurder).



## **Advies nota aan de Raad**

### *1.3 Meer dan 30% van de woningen is sociaal*

In de woonvisie is aangegeven dat bij nieuwbouw, 30% van de woningen in de sociale sector gerealiseerd moeten worden. In het bouwplan worden 61 woningen gebouwd en zouden er 18 woningen sociaal moeten zijn. In de ontwikkeling worden er echter 32 sociale koopwoningen gerealiseerd.

### *1.4 Het realiseren van deze ondergrondse parkeergarage is een belangrijke impuls voor het parkeren in het centrum.*

Met het realiseren van deze ondergrondse parkeergarage kan een belangrijke stap gemaakt worden bij het realiseren van een parkeervoorziening in het centrum, waarbij sprake is van efficiënt ruimtegebruik in het stedelijk gebied en de mogelijkheid ontstaat om ruimte in het openbare gebied vrij te krijgen voor andere centrum ontwikkelingen.

### *2.1 De centrumontwikkelingen hebben financiële stimulering nodig*

De ontwikkeling van centrumplannen met ondergrondse parkeervoorzieningen zijn niet budgettair neutraal te realiseren. Als de gemeente in het centrum ontwikkelingen van dit ambitieniveau wil realiseren dan zal ook zij een financiële bijdrage hiervoor moeten leveren. De ontwikkelaar geeft aan dat er sprake is van een financieel tekort bij de realisatie van het plan. Hiervoor heeft hij een exploitatieberekening opgesteld. De ontwikkelaar vraagt aan de gemeente om een bijdrage van € 2.600.000, -. De ontwikkelaar wil ca € 1.400.000 aan tekort voor zijn eigen rekening nemen. De ontwikkelaar is voornemens om dit tekort te reduceren met aanpassingen aan de verkoopprijzen van de woningen.

### *3.1 Ook de kosten van de gemeente moeten worden gedekt.*

Bij de realisatie van het bouwplan zal de gemeente de kosten van de gemeentelijke bijdrage, de levering om niet van de grond, planbegeleidingskosten en aanpassingskosten in de openbare ruimte moeten financieren. Gezien de staat van de openbare ruimte in het gebied en de gemeentelijke noodzaak om de kruising wijngaardenlaan/Kon. Julianalaan te reconstrueren, zijn dit kosten die voor een groot deel toch al door de gemeenten gemaakt zouden moeten worden.

### *4.1 Dekking van de te maken kosten kan plaatsvinden op de wijze die in de bijlage is aangegeven.*

De meest voor de hand liggende dekkingsmethodiek is de aanwending van een eventueel positief jaarrekeningresultaat 2009 (conform de motie van de raad met betrekking tot de centrumplannen), het volkshuisvestingsfonds, de centrumreserve en de NUON gelden. In de bijlage ziet u tevens wat de gevolgen zijn voor de meerjarenbegroting 2010-2014 van dit dekkingsvoorstel.

### *5.1 Met de afronding van de initiatieffase voor de ontwikkeling zijn kosten gemoeid*

Voor de afronding van de initiatieffase is een aanvullend krediet van € 90.000,- nodig. De feitelijk tot nu toe gemaakte kosten van € 160.000,- worden afgeboekt van de voorziening centrum. Bij de afronding van de initiatieffase zal een overzicht gegeven worden van de gemaakte kosten in de initiatieffase en de nog te verwachten kosten voor het vervolg van de begeleiding van het bouwplan.

### *6.1 Het opstellen van de conceptovereenkomst is de formele afronding van de initiatieffase.*

In deze conceptovereenkomst worden de consequenties en de risico's van het voorstel van de ontwikkelaar in beeld gebracht en wordt u een voorstel gedaan voor het vervolg van de uitwerking van het voorstel.



## **Advies nota aan de Raad**

### Onderhandelingsresultaat.

- a) De ontwikkelaar voegt de parkeergarage onder de HEMA en de nieuwe parkeergarage samen.
- b) Het verleggen van de kabels en leidingen is voor rekening van de ontwikkelaar. De gemeente beziet of zij kan fungeren als opdrachtgever van de uitvoering van de werkzaamheden door de kabelexploitanten.
- c) De gemeente levert de grond van het Deltaplein om niet.
- d) De gemeente levert een bijdrage van € 2.600.000, – aan de bouwkosten op titel van de realisatie van sociale woningbouw en ondergrondse parkeergelegenheid.
- e) De sociale koopwoningen zullen beschikbaar blijven voor de sociale sector.
- f) De ontwikkelaar realiseert de bouwkundige inrit voor de parkeergarage.
- g) De gemeente realiseert de verkeerskundige aanpassingen aan de kruising Kon. Julianalaan/Wijngaardenlaan.
- h) De ontwikkelaar realiseert de inrichting van het Deltaplein en de randen van het bouwplan.
- i) De gemeente brengt alleen de gemeentelijke leges in rekening voor de ontwikkeling.
- j) De gemeente werkt alleen mee aan fiscale optimalisatie van de ontwikkeling als dit wettelijk en ethisch is. In de afronding van de initiatieffase wordt dit duidelijk gemaakt.
- k) De gemeente brengt geen kosten in rekening voor het gebruik van openbare ruimte.
- l) De gemeente zorgt voor een bouwvergunning eind 2010 met een uitloop naar het eerste kwartaal van 2011.
- m) De exploitatie van de parkeergarage wordt gelijk aan de garage onder de HEMA. Bij verkoop van de parkeergarage wordt eventuele winst met de gemeente gedeeld.
- n) Indien er winst bij de verkoop van woningen in het plan wordt behaald kan de gemeente onder condities meedelen in de winst.

### **Toelichting op het onderhandelresultaat.**

- 1 Geen risico.  
De gemeente neemt geen risico voor haar rekening. De bijdrage van de gemeente aan de ontwikkelaar bedraagt € 2.600.000,- en kan niet meer worden.
- 2 Winstdeling.  
De winst die de ontwikkelaar maakt op dit plan moet worden gedeeld met de gemeente. Hierover moeten nadere afspraken gemaakt moeten worden in de concept-overeenkomst.
- 3 Gemeentelijke parkeernorm.  
Met de realisatie van 120 parkeerplaatsen voldoet het bouwplan niet aan de gemeentelijk parkeernorm. Indien de norm gehanteerd zou gaan worden komt er een dusdanige financiële druk op het project te staan dat het niet realiseerbaar meer is.
- 4 Woningcategorieën.  
De sociale koopwoningen zullen beschikbaar moeten blijven voor de sociale sector en niet na verkoop vrij verkoopbaar moeten worden. Tevens zal in de intentieovereenkomst gewaarborgd



## **Advies nota aan de Raad**

moeten worden dat de woningen beschikbaar komen voor de woningmarkt voor de prijzen die in het eindvoorstel van de ontwikkelaar staan.

### **5. Gemeentelijke kosten.**

Een deel van het onderhandelresultaat vergt activiteiten van de gemeente waardoor kosten ontstaan die moeten worden gedekt. Namelijk de resultaten onder c, g, i en k. In de bijlage van dit raadsbesluit maken wij deze kosten inzichtelijk. Deze kosten zullen moeten worden gedekt uit de gemeentelijke middelen. Over de exacte hoogte van deze kosten en de mogelijkheden van dekking van de kosten zullen wij u bij de afronding van de initiatieffase een voorstel doen. Wij benadrukken dat een aantal van deze kosten voor een groot deel toch al door de gemeente gemaakt zouden moeten worden, gezien de slechte staat waarin het Deltaplein en de kruising Wijngaardenaan/Kon. Julianalaan verkeert.

### **6. Gevolgen van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening.**

Het onderhandelresultaat met de ontwikkelaar onder b, d en g zullen bij de afronding van de initiatieffase nog nader bekeken worden op overeenstemming met de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening. Dit vergt nadere (juridische) studie.

### **7. De stedenbouwkundige kaders.**

Het bouwplan is de input voor stedenbouwkundige kaders. Deze kaders worden opgesteld en kunnen dan door u worden vastgesteld.

### **8. Bouwvergunning voor eind 2010/ begin 2011 afgegeven.**

Aan het onderhandelingsresultaat dat de bouwvergunning tijdig wordt verleend, kan worden voldaan als de ontwikkelaar een voor beoordeling vatbare aanvraag indient en zich geen bezwaar- en beroepsprocedures aandienen. Dit geldt ook voor het bestemmingsplan. Dit zal in de conceptovereenkomst met de ontwikkelaar worden vastgelegd.

## **Communicatie**

Vertrouwelijke behandeling.

## **Financiën**

De bijdrage voor de realisatie van het bouwplan (voor parkeren en sociale woningbouw) bedraagt € 2.600.000. Dit is een vast bedrag.

Daarnaast is er nog sprake van een aantal bijkomende kosten voor de gemeente. Het betreft de volgende posten:

<b>Onderdeel</b>	<b>Kosten</b>
Plankosten initiatieffase	€ 160.000
Verkeerskundige aanpassingen (rotonde)	p.m.
Plankosten vanaf initiatieffase tot eind project	p.m.
Compensatie fiscaal nadeel van grondlevering om niet	p.m.
Inrichting openbare ruimte	p.m.



## Advies nota aan de Raad

Voor een groot deel van deze kosten geldt, dat deze ook gemaakt zouden worden bij het niet doorgaan van dit plan. Voor de plankosten van de initiatieffase vragen wij nu om een krediet ter beschikking te stellen van € 160.000,-

Als derde onderdeel is er nog sprake van in het verleden gemaakte plankosten, die met dit besluit niet meer op het project verhaald kunnen worden en moeten worden afgeboekt. Het betreft € 90.000,-.

### Dekking

Voorgesteld wordt om het bedrag van € 2.600.000 te onttrekken uit de reserves volkshuisvesting (sociale woningbouw), volkshuisvestingsfonds (ca € 200.000), centrumontwikkeling en de reserve Nuon-gelden. Gezamenlijk bevatten deze reserves voldoende om deze bedragen te kunnen dekken. Daarnaast stellen wij voor om een eventueel positief jaarrekeningresultaat 2009, conform de motie van de raad m.b.t. de centrumplannen, te gebruiken als dekking voor deze bedragen.

Bij het voorstel aan het eind van de initiatieffase zal een voorstel worden gedaan voor de verdeling over de genoemde reserves.

Het onttrekken van de nu bekende bedragen aan de reserves levert een rentederving op de begroting op van structureel € 128.250 per jaar. Door de inzet van een eventueel positief begrotingsresultaat kan dit bedrag naar beneden worden bijgesteld. De rentederving kan opgevangen worden in de begroting, mits we daarbij rekening houden met het tot nu toe niet meegenomen positieve resultaat van de septembercirculaire.

Dekking structurele lasten uit begroting	2010	2011	2012	2013
Begrotingsresultaat begroting 2010	12.168	388.706	95.824	452.862
Bij: Resultaten septembercirculaire 2009	162.800	198.500	282.500	313.800
Begrotingsresultaat na verwerking septembercirculaire	174.968	587.206	378.324	766.662
Af: Financieringslasten als gevolg van onttrekking aan reserves	128.250	128.250	128.250	128.250
<b>Begrotingsresultaat na verwerking nu bekende bedragen</b>	<b>46.718</b>	<b>458.956</b>	<b>250.074</b>	<b>638.412</b>

Burgemeester en Wethouders van Voorschoten  
de secretaris. de burgemeester.



## **Besluit**

*Registratienummer: 73a*

De raad der gemeente Voorschoten;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders dd 21 oktober 2009,

besluit:

1. kennis te nemen van het bouwinitiatief van de ontwikkelaar.
2. in beginsel bereid te zijn € 2.600.000,-- (incl. BTW) bij te dragen aan dit bouwinitiatief op titel van de realisatie van de parkeervoorziening en de sociale woningbouw.
3. in beginsel bereid te zijn om de gemeentelijke kosten te dragen voor het verlenen van medewerking, waarbij een groot deel van deze kosten toch al gemaakt zouden moeten worden voor de herinrichting van het Deltaplein en de kruising Wijngaardenlaan/Kon. Julianalaan. Deze kosten worden vastgesteld bij de afronding van de initiatieffase.
4. in beginsel de lasten uit 2 en 3 te dekken door onttrekking uit het volkshuisvestingsfonds, een eventueel positief jaarrekeningresultaat en de reserves (centrumplannen en NUON), met uitzondering van de kosten die wij voor de herstructurering van het Deltaplein en de kruising Kon. Julianalaan/Wijngaardenlaan toch al zouden moeten maken
5. een aanvullend krediet voor de afronding van de initiatieffase beschikbaar te stellen van € 160.000,-
6. besluiten om te komen tot een concept-overeenkomst, die bij de afronding van de initiatieffase aan uw raad wordt voorgelegd. Deze concept-overeenkomst zal in het voorjaar van 2010 aan u voor worden gelegd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Voorschoten, gehouden op 29 oktober 2009.

de griffier,

de voorzitter,