



|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <i>Registratienummer:</i>   | 380a   |
| <i>Datum:</i>               | 22 juni 2010   |
| <i>Soort Voorstel:</i>      | Adviesnota   |
| <i>Onderwerp:</i>           | Afronding definitiefase project Deltaplein/Rabobank  |
| <i>Portefeuillehouder:</i>  | Wethouder Blommers   |
| <i>Programma:</i>           | Ruimte en bouwen   |
| <i>Begrotingswijziging:</i> | nee  |
| <i>Bijlagen:</i>            | Ja, enkele bijgevoegd, alles op het RIS  |
| <i>Stukken ter inzage:</i>  | nee  |
| <i>Beslispunten:</i>        | <ol style="list-style-type: none"><li>1. De definitiefase van het project Deltaplein/Rabobank af te sluiten door:<ul style="list-style-type: none"><li>- de onderzoeksresultaten vast te stellen</li><li>- de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals genoemd in bijlage 1, vast te stellen als kaders voor het vervolg van het project</li></ul></li><li>2. Het project voort te zetten, ergo:<ul style="list-style-type: none"><li>• per 1 juli de ontwerpfase van het project Deltaplein/Rabobank op te starten;</li><li>• conform het raadsbesluit van 5 november 2009, de financiële bijdrage van €2,7 mln. aan de ontwikkelaar van het project definitief toe te zeggen en na goedkeuring van de Europese Commissie beschikbaar te stellen;</li><li>• De kosten voor de aanpassing aan het kruispunt, geschat op €2 a €3 mln., voor rekening van de gemeente te laten komen</li><li>• Het project Traverse deel 5 zo spoedig mogelijk te starten om afstemming met het Deltaplein/Rabobank project mogelijk te maken</li><li>• Dekking te vinden in de begroting 2011-2014 voor €3,4 mln. (financiële bijdrage van €2,7 mln. plus plankosten van €0,7 mln.)</li><li>• voor het doorlopen van de ontwerpfase een krediet van €165.000 beschikbaar te stellen;</li><li>• een voorziening van €165.000 te vormen vanuit de bestemmingsreserve Centrum;</li><li>• een lening te verstrekken aan de ontwikkelaar van 2,7 mln. en de regeling door het college te laten uitwerken</li></ul></li></ol> |



## Adviesnota

### Inleiding

In de raadsvergadering van 5 november 2009 heeft de gemeenteraad een besluit genomen, gericht op de realisatie van nieuwbouw op de locatie Rabobank/Deltaplein. Als gevolg van dit besluit heeft het college een onderzoek laten uitvoeren met betrekking tot een aantal juridische aspecten en is in het kader van de definitiefase een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd ten behoeve van een eventueel vervolg van het project. Ter afronding van deze fase en ter bepaling van het vervolg worden deze producten ter goedkeuring geleverd aan de raad.

### Beoogd effect

Een aantrekkelijk vestigingsklimaat ontwikkelen voor bedrijven en bewoners aan de kop van de Schoolstraat

### Argumenten

#### *1.1 Hiermee is voldaan aan de opdracht van uw raad.*

De bijlagen bij dit advies beantwoorden de vraag van de raad en vormen de benodigde basis voor het nemen van een go/no-go beslissing in het project. Bijlage 1 biedt een kader voor een eventueel vervolg van het project.

#### *2.1 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 €3,4 mln (financiële bijdrage van €2,7 mln + plankosten van €0,7 mln). Daarnaast bestaat er een aanzienlijk risico dat de kruising ter hoogte van het Deltaplein heringericht moet worden om het project mogelijk te maken. Deze kosten kunnen oplopen tot tussen de €2 a €3 mln (indicatief).

#### *2.2 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.

#### *2.3 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.

#### *3.1 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 Rabobanklocatie genoemd als snel te ontwikkelen project.

#### *3.2 Uw raad heeft op 5 november reeds e.e.a. besloten, onder voorwaarde van overeenstemming met Europese regelgeving inzake staatssteun.*

Aan bovengenoemde voorwaarde kan worden voldaan.(zie diverse bijlagen).



## Adviesnota

### Kanttelingen

*1.1 De nadere ruimtelijke uitwerking van het plan en het kostenbeeld laat afwijkingen zien van hetgeen uw raad in november heeft besloten.*

Het project is wat betreft aanbesteding en staatsteun te realiseren binnen de wettelijke regels. De afwijkingen zijn vooral te vinden in de totale projectkosten (de raad had rekening gehouden met een bedrag tussen de €1 a €3 ton terwijl de geraamde totale plankosten ca. €0,7 mln bedragen), de samenloop van dit project met aanpassingen in de openbare ruimte (rotonde blijkt niet mogelijk) en de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking, waarbij de bovenste 1 a 2 lagen met kappen aan de Koningin Julianalaan is omgevormd tot een volledige bouwlaag. Dit laatste in afwijking van hetgeen de ontwikkelaar heeft gepresenteerd in 2009.

*2.1 De gemeente laat kansen liggen om doelstellingen uit de Centrumvisie te realiseren*

De ontwikkelaar heeft te kennen gegeven dat bij uitstel van definitieve besluitvorming over de voortzetting van het project, hij niet verder zal gaan met het project.

*3.1 De verwachting bestaat dat er ruimtelijke concessies moeten worden gedaan om het project uitvoerbaar te houden*

Een maximum van ca. 3 bouwlagen met enkele ruimtelijke accenten, een aansluiting van de parkeergarage op het kruispunt, grotere starterswoningen en geen verhoging van de parkeerdruk. Dit zijn allemaal ruimtelijke punten waaraan idealiter moet worden voldaan om te voldoen aan de ambtelijke adviezen. Echter, in verband met de economische uitvoerbaarheid van het plan bestaat de verwachting dat aan alle of een deel van deze punten niet kan worden voldaan. In de ontwerpfase moet blijken welke van deze punten wel kunnen worden behaald of hoe zoveel mogelijk aan deze punten tegemoet kan worden gekomen. De genoemde nadelen moeten dus worden afgewogen ten opzichte van de voordelen, zoals de economische impuls aan het centrum en het voldoen aan de vraag naar appartementen in het centrum.

*3.2 De reconstructie van het kruispunt en de uitvoering van het bouwplan moeten integraal worden opgepakt.*

Het uitvoeren van het project Deltaplein/Rabobank is geraamd op ca. €3,4 mln. (financiële bijdrage + plankosten). Kosten voor eventueel noodzakelijke grootschalige aanpassingen aan het kruispunt worden geschat op €2 a €3 mln. De totale rekening voor de gemeente komt daarmee uit op ca. €6 a €7 miljoen euro. Er bestaat ook een kans dat met meer kleinschalige aanpassingen aan het kruispunt het project Deltaplein al mogelijk gemaakt kan worden (indicatieve kosten €800.000) . In hoeverre dit uitvoerbaar is en afgestemd kan worden met een latere meer grootschalige aanpassing van het kruispunt, hangt af van het ontwerp van de ontwikkelaar en de planvorming voor Traverse Deel 5. Daarbij moet wel aangegeven worden dat de aanpassing van het kruispunt al gepland was (omdat dit op termijn onvermijdelijk is en het is opgenomen als op te pakken project in het coalitieprogramma 2010–2014) en dat de kosten die de gemeente moet maken voor de inrichting van dit deel van de Traverse, van dezelfde orde van grootte zullen zijn als het project Deltaplein niet gespeeld zou hebben.



## **Adviesnota**

### *3.3 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 tussen de €3,4 en €7 miljoen. Daarmee wordt de sturingsruimte binnen de totale begroting 2011-2014 beperkt.

### *3.4 Ontwikkelaar is uitgegaan van een renteloze lening*

De ontwikkelaar is uitgegaan van een renteloze lening. Om te voorkomen dat de lening in strijd is met de Europese regels inzake staatssteun, moet de lening onder marktconforme voorwaarden worden verstrekt. Wanneer de lening wordt verstrekt conform advies met een minimum van €6,5% rente (dan kost het de gemeente niets), drukt dit extra op de exploitatie en wordt het project mogelijk voor de ontwikkelaar onuitvoerbaar.

### Communicatie

#### *Kernboodschap*

De zuidzijde van Schoolstraat is een verwaarloosd stukje winkelstraat. Dit komt omdat het pand van de voormalige Rabobank leeg staat en dit stukje centrum nog niet is ontwikkeld. Over vier jaar is het winkelgebied in het centrum opgewaardeerd met een nieuwe AH aan de noordzijde en een kwalitatief hoogwaardige publiekstrekker aan de zuidzijde. Om de nieuwe publiekstrekker te realiseren heeft de gemeenteraad vorig jaar aangegeven bereid te zijn een bedrag van 2,7 miljoen te willen investeren in het project.

#### *Middelen*

Voor de informatievoorziening zullen we zoveel mogelijk gebruik maken van de gebruikelijke communicatiemiddelen en momenten. In overleg met de ontwikkelaar wordt hiervoor een werkverdeling gemaakt. Daarnaast zal de gemeente de communicatie op zich nemen met betrekking tot de voorbereiding van de herziening van het bestemmingsplan centrum.

#### *Kosten*

Gedurende de ontwerpfase zal een communicatieadviseur van de gemeente beschikbaar zijn voor 40 uur. De kosten voor de reguliere communicatiemiddelen komen uit het communicatiebudget. De overige kosten zijn voor de ontwikkelaar.



## Adviesnota

### Financiën

#### *Krediet*

#### Wanneer de raad akkoord gaat met beslispunt 3

Als gekozen wordt door te gaan met de ontwerpfase, is voor deze fase een krediet nodig van €165.000,-.

Deze is als volgt opgebouwd:

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| interne uren (zie ook bijlage 5) | €135.000,-        |
| externe adviezen                 | <u>€ 15.000,-</u> |
| berekende kosten                 | € 150.000,-       |
| 10% onzekerheid extra            | <u>€ 15.000,-</u> |
| totaal benodigd krediet          | <b>€165.000,-</b> |

Voorgesteld wordt deze te dekken uit de bestemmingsreserve Centrum.

De kosten voor het inhuren van een adviesbureau voor het op te stellen bestemmingsplan worden via de anterieure overeenkomst verhaald op de ontwikkelaar dus deze kosten zijn niet meegenomen in deze raming.

Hoewel de feitelijke uitgaven op 1 juli op het moment van schrijven nog niet bekend zijn, bestaat de verwachting dat van het reeds beschikbare krediet voor de definitiefase (ca. €15.000,-) niet zal worden uitgegeven. Het deel van het krediet wat over zal zijn bij afsluiting van de definitiefase zal terugvloeien naar de bestemmingsreserve centrum.

Dekking kan plaatsvinden door kapitalisering van alle gemeentelijke kosten (de bijdrage van € 2,7 miljoen, €0,7 mln plankosten en €2 a €3 mln voor de aanpassing van het kruispunt). Deze last van circa €0,3 mln zal structureel moeten worden gedekt in de begroting en voor het eerst moeten worden opgenomen in de begroting 2011-2014.

De ontwikkelaar heeft aangegeven de bijdrage vooraf te willen ontvangen. De bijdrage vooraf geven is niet wenselijk. In verband met aanbestedingsregels kan de gemeente bij een bijdrage vóóraf niet afdwingen dat het gewenste project gerealiseerd wordt. Daarnaast bestaat het risico van faillissement van de ontwikkelaar.

Wel is het mogelijk de bijdrage vooraf te geven in de vorm van een lening. Dit is in principe uitvoerbaar zonder dat de gemeente veel risico loopt. Er zal dan een marktconforme lening worden verstrekt waarbij de gemeente het recht van hypotheek kan vestigen op het totale plangebied. De voorwaarden voor deze lening zijn bijgevoegd.

De ontwikkelaar wil de lening gebruiken om de voormalige Rabobank te kopen. Wanneer de gemeente niet bereid is om de lening te verstrekken dan zal de ontwikkelaar zijn geld elders moeten halen. Of dit voor de ontwikkelaar mogelijk is en of dit nog extra complicaties met zich meebrengt (een hogere rente dan de ontwikkelaar heeft geanticipeerd drukt extra op de toch al krappe exploitatie) is niet bekend.



## Adviesnota

### Planning

Gedurende de ontwerpfase zal er duidelijkheid ontstaan over nu nog onduidelijke voor- en nadelen van het plan. Indien er in het voorlopig ontwerp noemenswaardige afwijkingen geconstateerd worden van de voorwaarden en uitgangspunten, zal er dit voorlopig ontwerp aan uw raad ter beoordeling worden voorgelegd.

Uw raad heeft al aangegeven het project facilitair te willen aanpakken. Dat houdt dus in dat de gemeente geen leidende rol op zich neemt maar dat de gemeente het project binnen de gestelde kaders mogelijk maakt.

Wanneer we de door Niersman overhandigde planning (zie bijlage 4) vertalen in de fasering die binnen de gemeente gebruikelijk is, bestaat de verwachting dat de ontwerpfase rond mei 2011 wordt afgerond. Rond deze periode zullen de bouwvergunningen voor het project kunnen worden aangevraagd. De bouw kan vervolgens gestart worden rond december 2011. De oplevering van het project is gepland rond december 2013.

### Bijlagen:

- 1) Lijst voorwaarden en uitgangspunten
- 2) Voorwaarden lening (deze bijlage vervalt)
- 3) Haalbaarheids- en risicoanalyse
- 4) Planning
- 5) Urenraming ontwerpfase
- 6) Voortgangsrapportage

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders,

secretaris      burgemeester



## Besluit

*Registratienummer: 380a*

De raad der gemeente Voorschoten;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 juni 2010,

besluit:

1. De definitiefase van het project Deltaplein/Rabobank af te sluiten door:

- de onderzoeksresultaten vast te stellen
- de uitgangspunten en randvoorwaarden, zoals genoemd in bijlage 1, vast te stellen als kaders voor het vervolg van het project

2. Het project voort te zetten, ergo:

- per 1 juli de ontwerpfase van het project Deltaplein/Rabobank op te starten;
  - conform het raadsbesluit van 5 november 2009, de financiële bijdrage van €2,7 mln. aan de ontwikkelaar van het project definitief toe te zeggen en na goedkeuring van de Europese Commissie beschikbaar te stellen;
  - De kosten voor de aanpassing aan het kruispunt, geschat op €2 a €3 mln., voor rekening van de gemeente te laten komen
  - Het project Traverse deel 5 zo spoedig mogelijk te starten om afstemming met het Deltaplein/Rabobank project mogelijk te maken
  - Dekking te vinden in de begroting 2011–2014 voor €3,4 mln. (financiële bijdrage van €2,7 mln. plus plankosten van €0,7 mln.)
  - voor het doorlopen van de ontwerpfase een krediet van €165.000 beschikbaar te stellen;
  - een voorziening van €165.000 te vormen vanuit de bestemmingsreserve Centrum;
- een lening te verstrekken aan de ontwikkelaar van 2,7 mln. en de regeling door het college te laten uitwerken

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,



*gemeente* VOORSCHOTEN

**Besluit**