

Nr. 11 Informatiebrief

Zaaknummer: Z /084936
Documentnummer: 432033
Datum: Dinsdag 4 februari 2025 / verzonden: 4 februari 2025
Onderwerp: Toekomstvisie Koninklijke Marinelaan 21
Portefeuillehouder: Wethouder De Bruijn
Bijlage(n): Bijlage 1 Toekomstvisie gemeentewerf Koninklijke
 Marinelaan 21

Geachte Raad,

De huidige locatie van de gemeentewerf aan de Koninklijke Marinelaan in Voorschoten voldoet op diverse punten niet langer meer aan de eisen en verwachtingen van de gemeente en haar inwoners. De verouderde faciliteiten, inefficiënt ruimtegebruik en de groeiende behoefte aan duurzame, toekomstbestendige werklocaties maken het noodzakelijk om een toekomstvisie te ontwikkelen voor de gemeentewerf. Het gebouw is de afgelopen jaren minimaal onderhouden, er is tussentijds slechts op onderdelen wat aangepast en grote verbouwingen zijn niet meer uitgevoerd. Het staat immers al jaren op de agenda dat dit gebouw gesloopt zou worden en dat elders nieuwbouw gerealiseerd zou worden.

Aan het college zijn de onderstaande mogelijke toekomstscenario's voor deze locatie aangeboden als een passend traject voor de herontwikkeling van het terrein.

- 1. De gemeentewerf blijft op de locatie aan de Koninklijke Marinelaan 21 in het bestaande pand.** Dit scenario gaat uit van het grondig renoveren van de huidige werf, inclusief het moderniseren van de infrastructuur en verduurzamen van de gebouwen. Voordelen zijn dat de huidige locatie behouden blijft en er relatief snel gestart kan worden. Nadeel is de beperkte uitbreidingsruimte en de mogelijke hoge kosten voor renovatie;
- 2. De gemeentewerf wordt gesloopt.** Er wordt een nieuw gebouw ontwikkeld op deze locatie, waarin ook het kantoorgedeelte van de gemeentewerf is gehuisvest;
- 3. De gemeentewerf vestigt zich op een andere locatie in Voorschoten en de huidige locatie komt vrij voor herontwikkeling.** Een nieuwbouwlocatie elders in Voorschoten zou mogelijkheden bieden voor een werf beter passend bij de huidige eisen, ontworpen met duurzaamheid en efficiëntie vanaf de basis. Ook verplaatsing naar een geschikt of geschikt te maken bestaand gebouw, bij voorkeur reeds in de vastgoedportefeuille van de gemeente,

behoort tot de mogelijkheden. De locatie van de gemeentewerf kan zo herbestemd worden voor een andere functie.

Alle drie de scenario's hebben zo hun voor- en nadelen. In de Toekomstvisie worden deze voor- en nadelen uitgebreid behandeld

Scenario 3 geniet de voorkeur, omdat deze tegemoetkomt aan de wensen vanuit het college en de raad (coalitieakkoord en ontwikkelvisie centrum), de ambtenaren (een veilige en prettige werkomgeving) en de inwoners (een gemeentewerf die goed toegankelijk is, maar dan niet in het centrum van het dorp). Daarnaast kan er bij verplaatsing van de gemeentewerf ook gekeken worden naar een andere wens vanuit het college en raad, te weten nieuwe woningen toevoegen voor onze inwoners.

Er zal nu een vervolgonderzoek komen, waarin de haalbaarheid van Scenario 3 verder uitgewerkt gaat worden, dit omvat ook het vinden van een concrete locatie. Hieruit moet duidelijk naar voren komen wat onder andere het Programma van Eisen is van de gemeentewerf, welke functies er geleverd gaan worden aan de inwoners en hoe groot de perceeloppervlakte moet zijn (bij herontwikkeling huidige locatie). Ook kan gekeken worden naar samenwerking met omliggende gemeenten, als het gaat om milieustraat of afval. En uiteraard moet het financiële plaatje kloppen: onderzoek naar kosten, marktpotentie en risicomanagement is nodig om de volledige waarde van de herontwikkeling te realiseren.

Wij houden u op de hoogte over de voortgang van het vervolg haalbaarheidsonderzoek. Een uitgewerkt raadsvoorstel wordt verwacht begin Q4 2025.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

E.A. van Wattingen,
gemeentesecretaris

mw. drs. N. Stemerding,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.

Toekomstvisie gemeentewerf aan de Koninklijke Marinelaan 21 te Voorschoten

Z/24/084936/389779

Auteur: Marieke Bremmer

Datum: 5 februari 2025



Inhoud

1 Inleiding.....	2
1.1. Aanleiding	2
1.2. Vraag	2
1.3. Leeswijzer	2
2 Gebouw en omgeving	3
2.1. Geschiedenis	3
2.2. Locatie en omgevingsplan	4
2.2.1. <i>De locatie</i>	4
2.2.2. <i>Omgevingsplan</i>	4
2.2.3. <i>Bodemkwaliteit</i>	5
2.3. Milieuzonering	7
2.4. Gemeentelijk beleid	8
2.4.1. <i>Duurzaamheid</i>	8
2.5. Ontwikkelvisie Centrum	9
2.6. Provinciaal beleid	10
3 Organisatie.....	11
3.1. Stand van zaken	11
3.2. De organisatie Team Openbare Ruimte	11
3.3. Kenmerken van de organisatie.....	11
3.3.1. <i>Wijzigingen werkprocessen</i>	12
3.3.2. <i>Wijzigingen organisatie</i>	12
4 Scenario's.....	13
4.1. Huidige locatie in bestaand pand	13
4.1.1. <i>Algemeen</i>	13
4.1.2. <i>Voordelen scenario 1</i>	14
4.1.3. <i>Nadelen scenario 1</i>	14
4.1.4. <i>Financieel overzicht scenario 1</i>	14
4.1.5. <i>Samenvattend scenario 1</i>	16
4.2. Huidige locatie in nieuw pand met andere gebruikers.....	16
4.2.1. <i>Algemeen</i>	16
4.2.2. <i>Voordelen scenario 2</i>	17
4.2.3. <i>Nadelen scenario 2</i>	17
4.2.4. <i>Financieel overzicht scenario 2</i>	17
4.2.5. <i>Samenvattend scenario 2</i>	17
4.3. Nieuwe locatie en vrijkomen huidige locatie.....	18
4.3.1. <i>Algemeen</i>	18
4.3.2. <i>Voordelen scenario 3</i>	19
4.3.3. <i>Nadelen scenario 3</i>	20
4.3.4. <i>Financieel overzicht scenario 3</i>	20
4.3.5. <i>Samenvattend scenario 3</i>	21
5 Conclusie en aanbevelingen	22
5.1. Conclusie	22
5.2. Aanbeveling	23
5.3. Vervolgstappen	23

1 Inleiding

1.1. Aanleiding

In het verleden zijn er verschillende onderzoeken geweest naar de locatie van de gemeentewerf aan de Koninklijke Marinelaan 21 te Voorschoten (ook wel het MOC-terrein genoemd). Door de tijdelijke samenvoeging met Wassenaar is er ook een onderzoek geweest naar een gezamenlijke gemeentewerf. Na de ontvlechting is deze optie komen te vervallen en is de discussie aangaande de locatie toen op de achtergrond geraakt.

De gemeentewerf aan de Koninklijke Marinelaan 21 is zwaar verouderd en is toe aan een toekomstbestendige oplossing. Het huidige pand voldoet niet aan de eisen van deze tijd op het gebied van duurzaamheid, infrastructuur en ruimtelijke planning. Daarbij zijn de huidige locatie en het gebruik ervan onderworpen aan een gedoogbeleid van de Provincie. Het ligt dicht bij scholen en sportaccommodaties en de zware voertuigen wil men ook liever uit het centrum hebben. Dit vraagt om een heroverweging van de locatie en de functies die hier worden vervuld, om zo te komen tot een efficiëntere, duurzamere en toekomstbestendige oplossing.

Het huidige college heeft in het coalitie akkoord van 2022-2026 aangegeven dat er een haalbaarheidsonderzoek gedaan zal worden naar de (eventuele) verplaatsing van de gemeentewerf:

Verplaatsen milieustraat/verplaatsen team Openbare Ruimte/onderzoek naar combinatie van functies

We willen de activiteiten van het team Openbare Ruimte verplaatsen, zodat we deze grond kunnen gebruiken om op te bouwen. Het MOC-terrein willen we beter betrekken bij het centrum. Daarom is het belangrijk om het team Openbare Ruimte dat nu onderdeel is van het MOC-terrein te verplaatsen. Daarmee realiseren we een goed onderkomen voor onze ambtenaren van de buitendienst en kunnen we het centrum aantrekkelijker maken. Er zal in 2022 of 2023 een haalbaarheidsonderzoek worden gedaan naar de verplaatsing van het Team Openbare Ruimte. Een kwalitatief goed afvalbrengstation faciliteren we in de directe (Leidse) omgeving.

1.2. Vraag

'Breng de ontwikkelingsscenario's voor een toekomstbestendige ontwikkeling van de milieustraat en gemeentewerf in beeld en werk deze uit zodat hierover bestuurlijke besluitvorming kan plaatsvinden.'

1.3. Leeswijzer

In dit rapport zal er gekeken worden naar de verschillende mogelijkheden voor de toekomst van de gemeentewerf, waarbij een verplaatsing van de werf ook tot één van de scenario's behoort.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie op de gemeentewerf en de milieustraat.

Hoofdstuk 3 behandelt de organisatie, te weten het team Openbare Ruimte.

In **hoofdstuk 4** worden de verschillende scenario's beschreven en zullen de voor- en nadelen en de financiële consequenties besproken worden.

De conclusie en aanbevelingen zullen in het laatste **hoofdstuk 5** aan de orde komen.

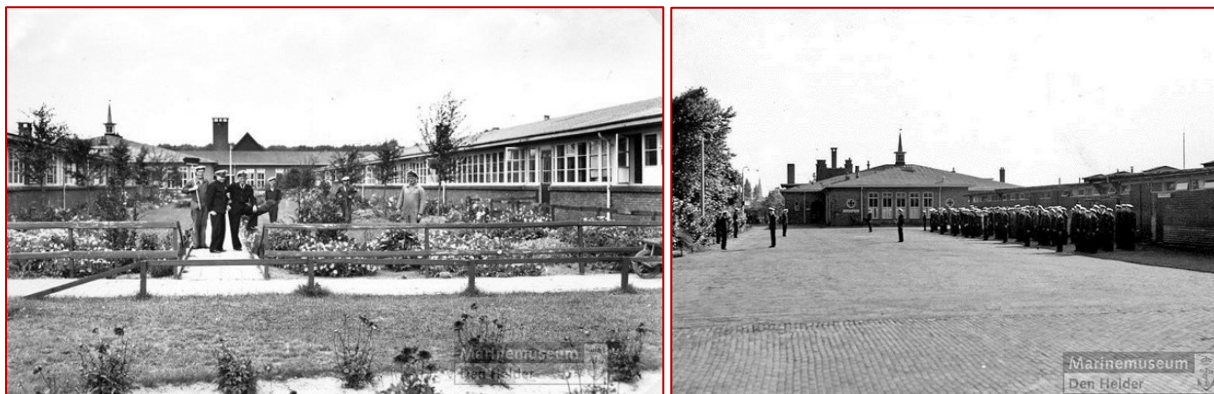
2 Gebouw en omgeving

2.1. Geschiedenis

Het terrein aan de Koninklijke Marinelaan 21 in Voorschoten, dat ook wel bekend staat als het MOC-terrein (Marine Opkomst Centrum), heeft een rijke geschiedenis die sterk verbonden is met de Koninklijke Marine en de militaire opleiding in Nederland.

De militaire geschiedenis van het MOC-terrein begint in 1939, het jaar van de mobilisatie. In dat jaar werd door het Ministerie van Oorlog aan de rand van de dorpskern, tegen betaling een stuk grond van boerderij Lindehoeve overgenomen. Tijdens de Tweede Wereldoorlog werd het terrein door de Wehrmacht gevorderd en werden de houten (inkwartierings-)barakken vervangen door nieuwe exemplaren. Ook het MOC-hoofdgebouw (het enig overgebleven bouwwerk dat herinnert aan de bijzondere geschiedenis van het terrein) dateert uit deze periode.

Na het vertrek van de Duitsers diende het terrein lange tijd als een belangrijk opleidingscentrum voor de Koninklijke Marine. Het complex werd gebruikt om nieuwe rekruten te trainen en voor verdere opleiding van mariniers en ander marinepersoneel. Dit opleidingscentrum was essentieel voor het waarborgen van de discipline en kennis van het marinepersoneel. Tijdens de Koude Oorlog was dit soort faciliteiten bijzonder belangrijk vanwege de strategische rol van de Koninklijke Marine in het beschermen van de Nederlandse kustwateren.



Foto's MOC-terrein tijdens de opleidingsperiode marinepersoneel (foto's van Marine Museum Den Helder)

Na het vertrek van de marine uit Voorschoten kwam het terrein leeg te staan, waarna het beheer in handen van de gemeente kwam. Het terrein werd vervolgens hergebruikt voor gemeentelijke doeleinden. Het terrein werd bekend als het "Gemeentewerf"-terrein, waar de gemeente Voorschoten onder andere een opslag en werkplaats voor gemeentelijke diensten huisvestte. Tegenwoordig is het nog steeds de gemeentewerf.

Hoewel het terrein zelf geen grote iconische status heeft, is het wel een plek met veel historische betekenis, gezien de militaire achtergrond en de lange periode van gebruik door zowel de Koninklijke Marine als de gemeente. Het terrein maakt deel uit van de militaire infrastructuur die verspreid over Nederland aanwezig is en heeft dus een waardevolle plek in de lokale en nationale geschiedenis.

In de komende jaren kan de bestemming van het terrein van de gemeentewerf verder veranderen, afhankelijk van de ontwikkeling van de bouwplannen en de stedelijke groei van Voorschoten.

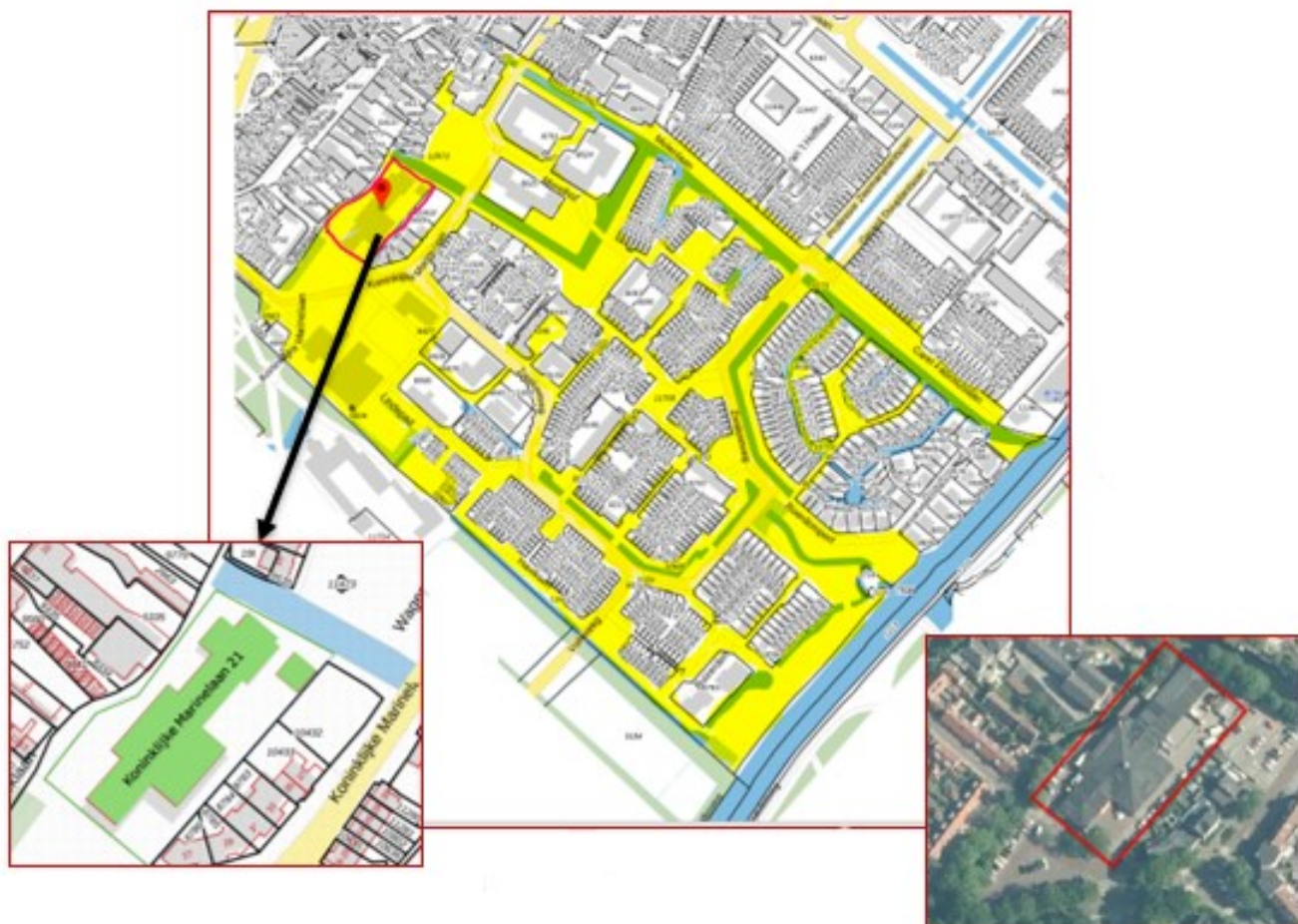
2.2. Locatie en omgevingsplan

2.2.1. De locatie

De gemeentewerf van Voorschoten bevindt zich aan de Koninklijke Marinelaan 21, vlak bij het centrum en de wijk Bijdorp. Het terrein wordt gebruikt voor gemeentelijke opslag en werkzaamheden, zoals afvalinzameling, onderhoud van de openbare ruimte en opslag van materieel.

De locatie is gelegen in de zuidflank van het centrum van Voorschoten in een omgeving met meerdere functies en heeft een oppervlakte circa 4.600 m² exploitatie gebied. De gemeentewerf wordt omsloten door woningen en voorzieningen zoals een brandweerkazerne, een sporthal, een school en openbare parkeerterreinen. De gemeentewerf ligt tegen het centrum aan, waar winkels en horecagelegenheden gevestigd zijn. Eventuele uitbreiding van de werf is daarom niet mogelijk. De infrastructuur rondom de werf voldoet, maar is niet optimaal voor het zwaardere vrachtverkeer.

Op onderstaande kadastrale kaart is duidelijk te zien dat het onderdeel uitmaakt van een groter perceel, zie figuur 1.



Figuur 1: Kadastrale kaart gebied rondom gemeentewerf

2.2.2. Omgevingsplan

In de omgevingsvisie zegt de gemeente hoe zij het leefgebied wil ontwikkelen en beschermen. Die keuzes werkt zij uit in haar omgevingsplan. Het omgevingsplan bevat zo de regels voor de fysieke leefomgeving. De gemeente kan voor ieder gebied bepalen welke

activiteiten zij wel of niet toestaat, bijvoorbeeld wonen, recreatie of bedrijvigheid. In haar omgevingsplan hoeft de gemeente niet specifiek te bepalen wat er in welk gebied komt. Ze kan voor een ontwikkelingsgebied kiezen voor een algemenere beschrijving met randvoorwaarden. Ook geeft de gemeente aan welke regels zij aan de activiteiten stelt. Op basis van het geldende omgevingsplan heeft het perceel aan de Koninklijke Marinelaan 21 een **bedrijfsbestemming**.

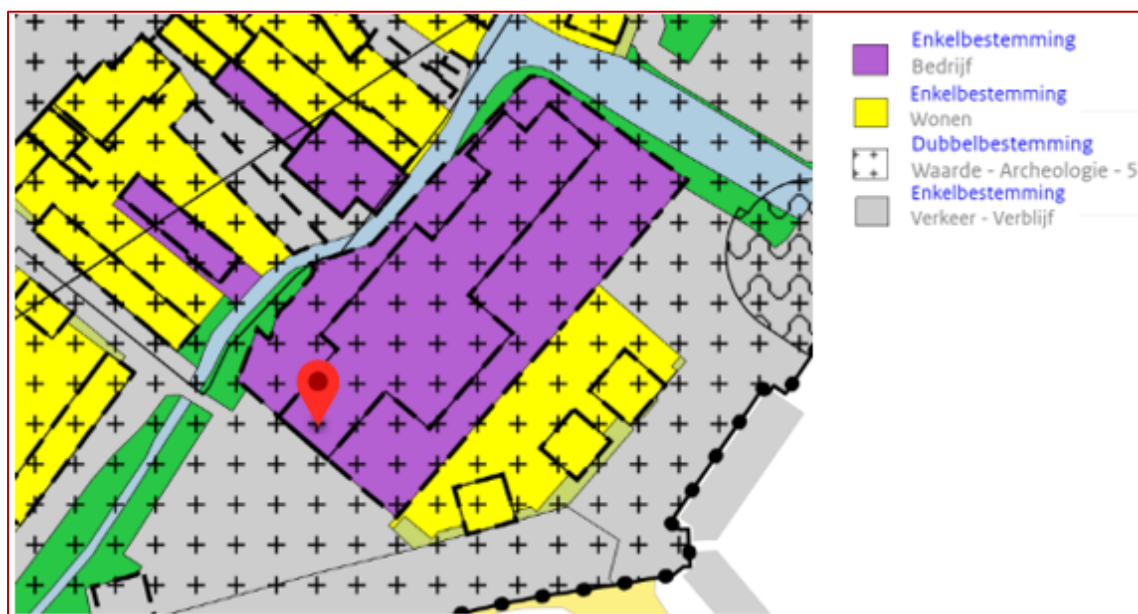
De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten, met daarbij behorende:

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- terreinen parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

Er mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming, en alleen met inachtneming van de volgende regels:

- gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' dan wel ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangeduid.

Indien men hier van wil afwijken, zal er een omgevingsvergunning aangevraagd dienen te worden.



Figuur 2: Geldend bestemmingsplan gemeentewerf

2.2.3. Bodemkwaliteit

In opdracht van Gemeente Voorschoten is door een extern bureau IDDS een milieu hygiënisch vooronderzoek¹ en een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Koninklijke Marinelaan 21 te Voorschoten (zie figuur 3). Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de mogelijke herontwikkeling van de locatie en de hierbij horende uitvoer van één of meerdere activiteiten, te weten:

¹ Koninklijke Marinelaan 21; Milieu hygiënisch vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek

- Graven in de bodem (Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) §4.119/§120);
- Bouwen op een bodemgevoelige locatie (Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) §5.1.4.5.1)

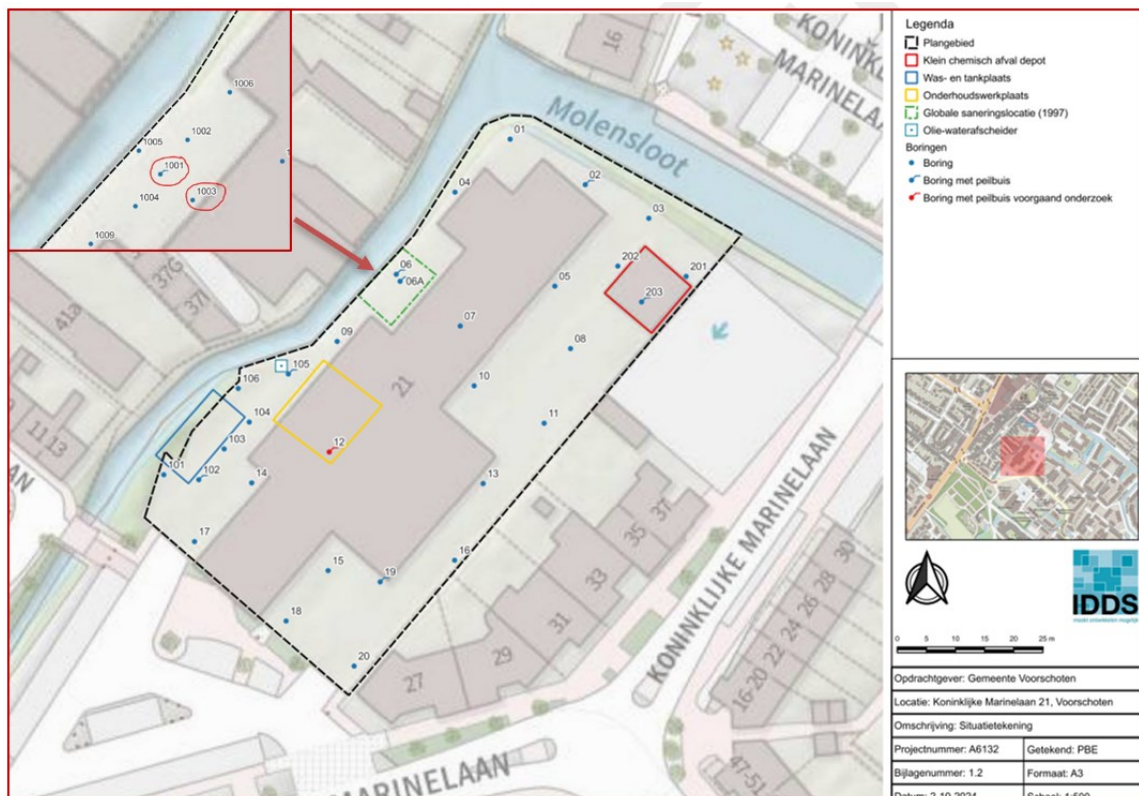
De doelstelling van het onderzoek is om te bepalen of er in de landbodem (grond en grondwater) ter plaatse van de onderzoek locatie sprake is van een (sterke) verontreiniging.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten worden de volgende **conclusies** gesteld:

- In de grond is plaatselijk sprake van bijmengingen met bodemvreemde materialen. Het betreft met name zwakke bijmengingen met baksteen, metselpuin en kolen. In de grond met metselpuin bijmengingen is op indicatieve wijze geen asbest aangetoond;
- De grond is over het algemeen niet tot licht verontreinigd met enkele zware metalen en/of PCB. Uitzondering hierop is een matige verontreiniging met minerale olie ter plaatse van peilbuis 06. Mogelijk betreft dit de restverontreiniging van de in de jaren '90 uitgevoerde sanering. Op basis van het vooronderzoek is dit niet bekend;
- Het grondwater is niet tot licht verontreinigd met minerale olie, trichlooretheen en/of naftaleen.

Door het verkennend bodemonderzoek is de actuele bodemkwaliteit vastgelegd. De matige verhoging met minerale olie heeft aanleiding gegeven tot het uitvoeren van nader onderzoek. Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten worden de volgende conclusies gesteld:

- Ter plaatse van meetpunten 1001 en 1003 zijn zwakke tot matige olie-waterreacties waargenomen, respectievelijk op het traject 0,8 – 1,3 m-mv en 1,0 – 1,5 m-mv;
- In de grond zijn hooguit licht verhoogde gehalten minerale olie aangetoond. Aangezien geen sprake is van een sterke verontreiniging met minerale olie is er geen sprake van een overschrijding van de toelaatbare bodemkwaliteit of saneringsnoodzaak.
- Op basis van de resultaten van onderhavig en voorgaand onderzoek worden vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmeringen voorzien ten aanzien van de mogelijke herontwikkeling.



Figuur 3: Situatietekening

2.3. Milieuzonering

Bedrijven voeren activiteiten uit die invloed kunnen hebben op het milieu. Ze produceren geluid, geur en soms zelfs stof. Het plaatsen van een bedrijf op korte afstand van gevoelige bestemmingen, zoals woningen is daarom niet altijd aanvaardbaar. En andersom overigens ook niet. De bewoners van de woning kunnen dan namelijk geluid- of geuroverlast ervaren.

Milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) op gepaste afstand van elkaar worden gerealiseerd. Het doel van milieuzonering is daarbij tweeledig. Aan de ene kant zorgt het toepassen van milieuzonering ervoor dat de leefkwaliteit wordt behouden of vergroot. Rondom de woning wordt een gebied gecreëerd waarbinnen bedrijven geen belastende activiteiten mogen uitvoeren. Dit heet 'inwaartse zonering'.

Aan de andere kant zorgt deze ruimtelijke scheiding ervoor dat bedrijven niet in een uitbreiding van hun bedrijfsactiviteiten worden belemmerd. In de zone rond het bedrijf mogen dan geen woningen worden gebouwd. Dit heet 'uitwaartse zonering'.

In de onderstaande tabel 1 staan de VNG-richtafstanden zoals deze gelden tussen een bedrijf en een woning in een rustige woonwijk of een gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
1	10 meter	
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter

Tabel 1: VNG-richtafstanden

In een 'gemengd gebied' zijn andere richtafstanden van toepassing. De afstand wordt met een stap verkleind. Dat wil zeggen dat tussen een woning en een bedrijf van milieucategorie 2 in een gemengd gebied, een richtafstand van 10 meter passend is. In een rustige woonwijk zou dit 30 meter zijn.

Een gebied wordt kort gezegd aangemerkt als gemengd gebied wanneer deze langs een drukke ontsluitingsweg ligt, wanneer naast woningen ook andere functies voorkomen (zoals horeca, detailhandel en scholen) en/of als sprake is van lintbebouwing. In een gemengd gebied mag meer overlast worden verwacht en bestaat ook al overlast van andere bedrijven en functies die daar aanwezig zijn. Vandaar dat dit type gebied wordt onderscheiden van een rustige woonwijk, waar minder overlast wordt voorzien.

De gemeentewerf ligt in een 'gemengd gebied' en heeft een milieucategorie van 3.1. Voor een dergelijke milieucategorie geldt in de basis een richtafstand van 30 m voor een gemengd gebied (zoals hier aan de orde). Hoewel onder de Omgevingswet meer ruimte is voor lokaal maatwerk geeft de richtafstand van 30 meter (gerekend van de grens van de bedrijfsbestemming tot de gevel van de gevoelige functie) een goede indicatie van de aanvaardbaarheid van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies in elkaars nabijheid.

2.4. Gemeentelijk beleid

2.4.1. Duurzaamheid

De Gemeente Voorschoten heeft milieu en duurzaamheid hoog in het vaandel staan en stelt in dat kader dan ook hoge eisen aan de te realiseren accommodatie. Naast de faciliterende rol van het vastgoed heeft het gemeentelijk vastgoed ook een voorbeeldfunctie op het gebied van verduurzamen van vastgoed. Bij het ontwerp van de accommodatie dient minimaal te worden voldaan aan alle op het moment van de bouwaanvraag van kracht zijnde, landelijke, provinciale en gemeentelijke regels en voorschriften.

Er zijn drie documenten opgesteld om vorm te geven aan de duurzaamheidsopgave en het Klimaatadaptatiebeleid. Alle drie de documenten zijn bestuurlijk vastgesteld binnen de gemeente.

Transitievisie Warmte 1.1 – Juli 2024

In 2024 is de Transitievisie Warmte vastgesteld met een kerngroep van belanghebbenden. Met deze visie zijn de eerste bouwstenen voor het warmtebeleid gelegd. Verschillende duurzame alternatieven voor aardgas worden in de visie verkend om Voorschoten in 2050 aardgasvrij te krijgen. Het document vormt de basis voor nadere besluitvorming, waarvoor vervolgonderzoek noodzakelijk is. Wij hanteren de volgende uitgangspunten in de warmtetransitie:

- *Duurzaamheid*: het streven is een zo duurzaam mogelijke warmtevoorziening;
- *Betaalbaarheid*: het streven is te zoeken naar oplossingen met lage maatschappelijke kosten;
- *Betrokkenheid*: inwoners en ondernemers worden nauw betrokken bij de transitie;
- *Veiligheid*: het streven is een zo robuust en veilig mogelijk toekomstige warmtevoorziening.

Visie op Energie en Klimaat 2021

De centrale doelstelling van de visie op energie en klimaat van gemeente Voorschoten is: *"Het bevorderen van de klimaatrobuustheid, een goede milieukwaliteit en duurzame energievoorziening in Voorschoten"*

Om aan dit doel concretere invulling te geven, zijn drie hoofdthema's aangehouden zodat deze visie op energie en klimaat bijdraagt aan:

- het streven naar 'Voorschoten energieneutraal in 2050 (energietransitie)';
- de gemeente als duurzaam voorbeeld;
- klimaatadaptatie en milieukwaliteit.

Uit de visie blijkt dat wordt geleefd naar de principes van Trias Energetica en gebruik wordt gemaakt van duurzame energiebronnen. De uitgangspunten van de Trias Energetica bestaan uit het beperken van de energievraag, het opwekken en gebruik maken van duurzame energie en het op efficiënte wijze gebruik maken van energie.

Klimaatadaptatiebeleid – 2023

Het klimaatbeleid van Voorschoten heeft als doel dat Voorschoten leefbaar blijft, en daarom robuust en veerkrachtig in te richten wordt. Om dit te bereiken zijn zes kerndoelstellingen opgesteld:

- prettige plek om te verblijven, ook bij extreme hitte;
- beperkte schade door langdurige droogte;
- beperkte hinder en schade bij hevige regenval;
- voorbereid op een overstroming;
- Voorschoten wordt groener en blauwer;
- klimaatadaptatiebeleid met oog voor alle inwoners.

2.5. Ontwikkelvisie Centrum

Op 6 juli 2023 is de Ontwikkelvisie Centrum vastgesteld door de gemeenteraad van Voorschoten. In deze ontwikkelvisie zijn de ruimtelijke kaders voor ontwikkelingen in het centrum vastgesteld. Met daarbij als hoofddoel om de vitaliteit en de toekomstbestendigheid van het centrum te waarborgen en te versterken. Het raadsvoorstel d.d. 6 juli 2023 en de daarbij horende Ontwikkelvisie Centrum d.d. mei 2023 vormen de basis van het Uitvoeringsprogramma.

In de ontwikkelvisie is de samenhang tussen de ontwikkelingen in het centrum inzichtelijk gemaakt en zijn er keuzes gemaakt, waar in het centrum vastgoedontwikkelingen en gebiedsontwikkelingen - nu en in de directe toekomst - plaatsvinden. Daarnaast is er veel aandacht besteed aan de versterking van het openbaar gebied in het centrum. Om zo de aantrekkelijkheid, de levendigheid, de verblijfskwaliteit en de economische potentie van het dorpshart een impuls te geven.

Tijdens het tot stand komen van de Ontwikkelvisie Centrum is, samen met bureau Kuiper Compagnons, veel ingezet op participatie met ondernemers, vastgoedeigenaren, bewoners en bezoekers.

In de zone Zuidflank zijn momenteel een aantal functies gehuisvest die geen directe binding hebben met het centrum, waar de ruimtelijke kwaliteit ondermaats is, of waarvan de huisvesting is verouderd. Eén van deze ontwikkellocaties daar is de Koninklijke Marinelaan 21 ("Ontwikkellocatie MOC terrein"):



Figuur 4: Ontwikkelzone Zuidflank

Ontwikkellocatie 7 en 8: MOC/Wagenerf

De rafelige centrumrand aan de zijde van MOC-terrein en Wagenerf wordt zorgvuldig afgerond met een nieuwe centrumrand, aantrekkelijke doorsteekjes naar de Voorstraat en in het hart daarvan een nieuw passantenhaventje. De bebouwing sluit in maat, schaal en korrel aan op de omliggende dorpse bebouwing en biedt ruimte aan nieuwe woningen in een intiem, kleinstedelijk woonmilieu. De rand van het centrum krijgt een stevige groene afzoming met twee of drie rijen bomen. Vanaf deze groene centrumring lopen dorpse straatjes zoals het Ambachtspad en de Bloklaan richting de Voorstraat. Het bestaande groen en water langs de Bloklaan en MOC-terrein is een mooie, collectieve binnentuin geworden. Een verborgen pareltje in dit deel van het centrum. Parkeren gebeurt zoveel mogelijk uit het zicht, zodat de openbare ruimte uitnodigt om te wandelen en er veel ruimte is voor groen.

2.6. Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland heeft op grond van de Omgevingswet één omgevingsverordening vastgesteld, waarin alle regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen; de omgevingsverordening voor de provincie Zuid-Holland is de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV)². In de verordening staat aangegeven wat wel en niet is toegestaan: mag bijvoorbeeld op een bepaalde locatie een bedrijf worden uitgebreid of kan dat niet vanwege een grondwaterbeschermingsgebied. Ook staan er instructieregels in voor gemeentelijke omgevingsplannen en taken van waterschappen.

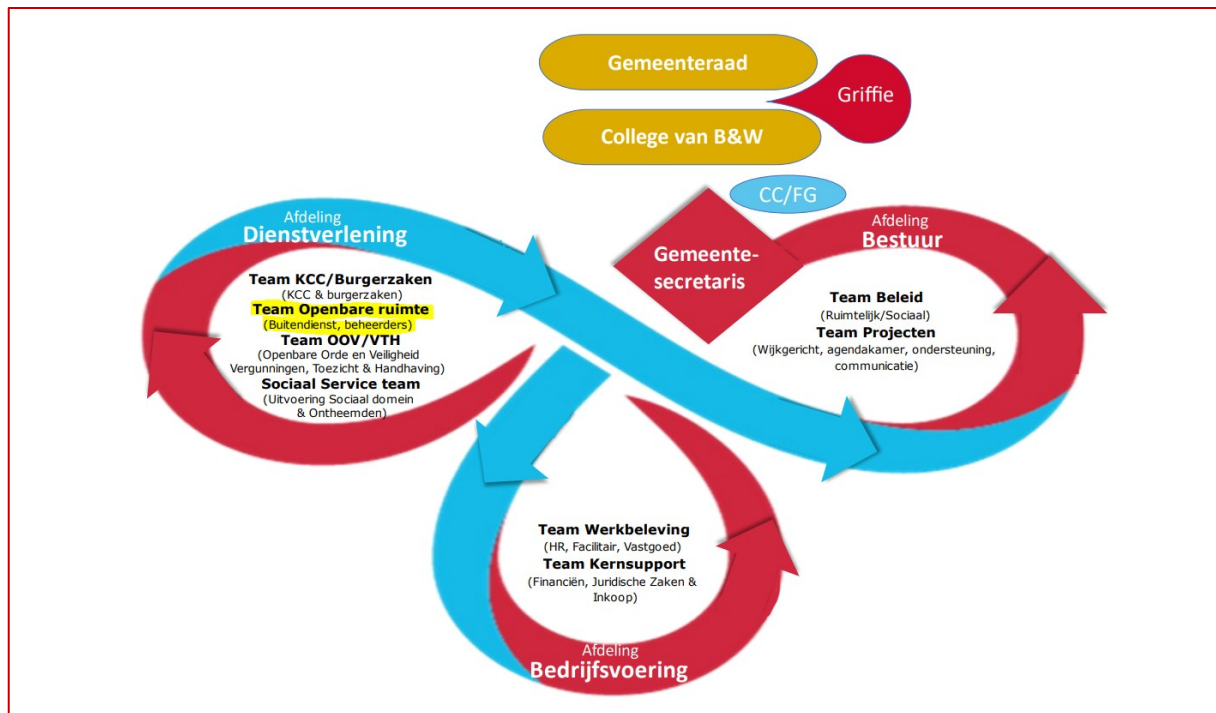
² Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

3 Organisatie

3.1. Stand van zaken

De organisatiestructuur van de gemeente Voorschoten is per 1 januari 2025 veranderd. De buitendienst valt onder het Team Openbare Ruimte, dat valt binnen de Afdeling Dienstverlening, samen met het team KCC/Burgerzaken, het Sociale Service Team en het team OOV/VTH.

Per 1 januari 2025 ziet de organisatie van de gemeente er als volgt uit:



Figuur 5: Nieuwe organisatie gemeente Voorschoten

3.2. De organisatie Team Openbare Ruimte

Het Team Openbare Ruimte van de Gemeente Voorschoten is in twee clusters georganiseerd, te weten het cluster **Beheerders** (totaal 12 functies) en het cluster **Buitendienst** (totaal 37 functies) en wordt aangestuurd door Teamleider Openbare Ruimte.

3.3. Kenmerken van de organisatie

In grote lijnen kunnen de medewerkers van het Team Openbare Ruimte worden onderverdeeld in medewerkers die werkzaam zijn in een kantooromgeving, medewerkers werkzaam in de werkplaats en buitendienstmedewerkers. Deze laatste zijn vooral buiten werkzaam en maken slechts gebruik van opslagruimten, kleed/doucheruimte en de kantine. Bij de gemeente Voorschoten gaan we uit van *flexplekken*; dat houdt in dat je geen vaste plek hebt en dat men *hybride* werkt (kantoor of andere externe locatie). Het uitgangspunt hierbij is dat 50% van de medewerkers aanwezig is per dag. Mocht dit op een dag meer zijn, dan zijn er nog een 4-tal aanlandplekken, waar gewerkt, maar ook vergadert kan worden.

Daarnaast zijn er ook nog vergaderruimten, te weten een 8-persoons en een 15 persoons, voor de teamvergaderingen of voor andere vergaderingen en bijeenkomsten.

3.3.1. Wijzigingen werkprocessen

De huidige werkprocessen van het Team Openbare Ruimte in de kantoren en de werkplaats zullen grotendeels ongewijzigd blijven. Het werken in vaste teams zal een belangrijk onderdeel van de werkprocessen blijven. Tegelijkertijd zal er in het kantoor de behoefte blijven om wanneer nodig geconcentreerd te kunnen werken.

De milieustraat is thans gevestigd in Wassenaar, maar zal in de toekomst hoogstwaarschijnlijk verplaatst worden naar de gemeente Leiden. De gesprekken hierover zijn in een vergevorderd stadium.

3.3.2. Wijzigingen organisatie

De inschatting voor de komende jaren is dat de kantoororganisatie en de werkplaatsactiviteiten van het Team Openbare Ruimte niet sterk zal wijzigen. Wel zal er nagedacht moeten worden of het huidige aantal civieltechnische ingenieurs voldoende is voor de toekomst van de gemeente Voorschoten. Dit is gebaseerd op het aantal (her)ontwikkelprojecten dat de gemeente in de komende jaren gaat uitvoeren (zie bijvoorbeeld Ontwikkelvisie Centrum). Hier is kennis en kunde voor nodig op het (civiel) technisch vlak.

4 Scenario's

Dat er met de gemeentewerf iets moet gebeuren is duidelijk. Zoals eerder aangegeven zal de gemeentewerf moeten veranderen om te kunnen voldoen aan de huidige maatstaven op het gebied van werkomgeving.

Om een toekomstbestendige werkomgeving voor het team Openbare Ruimte te kunnen realiseren zijn er een aantal scenario's waaruit gekozen kan worden, te weten:

1. De gemeentewerf blijft op de locatie aan de Koninklijke Marinelaan 21 in het bestaande pand dat opgeknapt wordt (zie [paragraaf 4.1.](#));
2. De gemeentewerf zal worden gesloopt en er zal een nieuw multifunctioneel gebouw ontwikkeld gaan worden op deze locatie (zie [paragraaf 4.2.](#));
3. De gemeentewerf vestigt zich op een andere locatie in Voorschoten en de huidige locatie komt vrij voor herontwikkeling (zie [paragraaf 4.3.](#));
4. De gemeentewerf zal extern worden uitbesteed, zodat de gemeentewerf buiten de vastgoedportefeuille van de gemeente valt.

Ad.4: De gemeentewerf is opgenomen in de nieuwe organisatiestructuur. Daarom is scenario 4 niet waarschijnlijk. Deze is zodoende niet verder uitgewerkt in dit rapport.

Scenario 1, 2 en 3 zullen in de volgende paragrafen worden uitgewerkt, waarbij de voor- en nadelen evenals een financieel overzicht worden beschreven. Als kanttekening moet hierbij wel worden gegeven dat bij de scenario's een bepaalde richting gekozen is, die het meest voor de hand ligt. Uiteraard zal een vervolg haalbaarheidsonderzoek, nadat een keuze gemaakt is voor één van de scenario's, noodzakelijk zijn om het scenario verder uit te werken. Denk hierbij aan welke functies de gemeentewerf moet hebben, het programma met het gewenste aantal vierkante meters.

4.1. Huidige locatie in bestaand pand

4.1.1. Algemeen

In het eerste scenario blijft de gemeentewerf op de huidige locatie in het bestaande pand en op het bestaande terrein. Er verandert niets, behoudens dat het correctief en verplichte onderhoud gedaan moet worden. Zoals al in de inleiding omschreven is, is er dringend onderhoud nodig aan de gemeentewerf. Om goed in beeld te hebben over welk onderhoud het gaat, zal er naar het vastgoedobject gekeken moeten worden. Hierin zullen dan prioriteiten in aanpak van het onderhoud moeten worden aangebracht.

Naast het onderhoud van de gemeentewerf zal de verduurzaming van de gemeentewerf ook meegenomen moeten worden. De Gemeente Voorschoten heeft milieu en duurzaamheid hoog in het vaandel staan en stelt in dat kader dan ook hoge eisen de vastgoedobjecten in eigen beheer. Naast de faciliterende rol van het vastgoed heeft de gemeente een voorbeeldfunctie op het gebied van verduurzamen van haar vastgoed. Het streven is om de verduurzaming gelijktijdig met het onderhoud op te pakken, zodat de aanpak van de gemeentewerf efficiënt kan gebeuren.

In de volgende paragrafen zullen de voor- en nadelen van dit scenario worden behandeld evenals het financiële plaatje.

4.1.2. Voordelen scenario 1

De voordelen die er zijn als gemeentewerf op deze locatie gevestigd blijft:

- Men hoeft niet op zoek te gaan naar een nieuwe locatie;
- De gemeentewerf maakt onderdeel uit van de kern van het dorp en is daardoor goed bereikbaar voor inwoners, die per voet of fiets naar de werf komen;
- Werkomgeving voor de ambtenaren blijft hetzelfde; de ambtenaren kunnen blijven zitten op de huidige locatie. Dit zorgt voor rust en men kan doorwerken op de huidige locatie;
- Geen bouw- en sloopkosten; de enige kosten die gemaakt worden zijn voor onderhoud en verduurzaming;
- Geen investeringskosten voor de bouw van een nieuwe werf.

4.1.3. Nadelen scenario 1

De nadelen die er zijn als de gemeentewerf op deze locatie gevestigd blijft:

- Het correctief en planmatig onderhoud zal gedaan moeten worden, wat invloed heeft op het beschikbaar budget;
- De locatie zal verduurzaamd moeten worden, wat invloed heeft op het beschikbaar budget;
- De indeling van de kantoorruimten en facilitaire ruimten is niet efficiënt. De voorkeur is om dit aan te passen naar de actuele standaarden. Dit heeft invloed op het beschikbaar budget;
- De locatie blijft in de zuidflank van het centrum zitten, terwijl een gemeentewerf normalerwijs aan de buitenkant van het dorp zit;
- De infrastructuur van de locatie is niet optimaal voor zwaar vrachtverkeer;
- De provincie gedoogd dat de gemeentewerf op deze locatie zit;
- Dit scenario voldoet niet aan wat er in het huidige coalitie akkoord omschreven staat, te weten: *“Verplaatsen milieustraat /verplaatsen team Openbare Ruimte/onderzoek naar combinatie van functies”*;
- De locatie kan niet gebruikt worden voor andere functies, zoals woningbouw, kantoor en culturele en maatschappelijke functies; de wens om meer woningbouw te realiseren is groot. Deze locatie is een geschikte locatie om bijvoorbeeld woningbouw te kunnen realiseren.

4.1.4. Financieel overzicht scenario 1

Om de Koninklijke Marinelaan 21 weer veilig en duurzaam in gebruik te kunnen nemen zijn er voor de komende twaalf jaar twee afzonderlijke kostenposten opgesteld: **planmatig onderhoud** en **investeringsraming**.

Een extern adviesbureau³ heeft een kostenraming opgesteld voor deze twee posten. Als eigenaar draagt de Gemeente Voorschoten de verantwoordelijkheid voor beiden. Deze investeringen betreffen uitsluitend het casco van het gebouw, het geraamte van het gebouw inclusief ramen met glas, deuren en dakpannen.

De bijbehorende investeringsraming is opgesplitst in vijf periodes:

1. investeringen die binnen **één jaar** worden gedaan;
2. investeringen die binnen **twee tot vijf jaar** worden uitgevoerd;
3. investeringen die plaatsvinden **tussen zes en twaalf jaar**;
4. investeringen die plaatsvinden **tussen dertien en negentien jaar**;
5. investeringen die plaatsvinden **tussen twintig en zeventwintig jaar**.

³ Urban Reality Investeringsraming Kon. Marinelaan 21 Voorschoten.

Planmatig onderhoud

Planmatig onderhoud omvat alle onderhoudsactiviteiten die gedurende de levensduur van het object nodig zijn om het object te laten voldoen aan de gewenste functie. Denk hierbij aan het herstellen of vervangen van daken, het verrichten van buitenschilderwerk, het repareren of vervangen van kozijnen, het vernieuwen van metsel- en/of voegwerk, het onderhouden van installaties en sanitair.

In totaal is hier voor de komende 25 jaren **€ 2.587.617,-** (excl. BTW) aan kosten geraamd, inclusief bijkomende kosten zoals CAR-verzekering en Engineeringskosten.

Planmatig onderhoud	Jaar 1:	Jaar 2-5:	Jaar 6-12:	Jaar 13-19	Jaar 20-27	Totaal (excl. BTW):
Werkzaamheden	€ 345.036	€ 62.806	€ 405.396	€ 693.624	€ 605.460	€ 2.112.340
Bijkomende kosten	€ 77.633	€ 14.131	€ 91.214	€ 156.069	€ 136.229	€ 475.277
Totale kostenraming	€ 422.669	€ 76.937	€ 496.610	€ 849.712	€ 741.689	€ 2.587.617

Tabel 1: Planmatig onderhoud

Duurzaamheid

Naast het uitvoeren van het onderhoud hecht de gemeente waarde aan het verduurzamen van het gebouw. Bij het opstellen van de kostenraming voor de duurzaamheidsmaatregelen wordt uitgegaan van te verwachten kosten. Deze kostenraming is een grove schatting en dient nog gespecificeerd te worden indien besloten wordt om de locatie als gemeentewerf te behouden. Onder bijkomende kosten vallen bijvoorbeeld de CAR-verzekering en Engineeringskosten.

Investeringsraming duurzaamheid	Jaar 1:	Jaar 2-5:	Jaar 6-12:	Totaal (excl. BTW):
Werkzaamheden	€ 154.519	€ -	€ -	€ 154.519
Bijkomende kosten	€ 34.767	€ -	€ -	€ 34.767
Totale kostenraming	€ 189.286	€ -	€ -	€ 189.286

Tabel 2: Investeringsraming duurzaamheid

Totale kostenraming

Om de locatie zowel veilig als duurzaam in gebruik te kunnen nemen is in totaal een investering nodig van **€ 2.776.902**. Deze investering zal over meerdere jaren worden gespreid zodat deze volledig gedragen kan worden door de gemeente.

	Jaar 1:	Jaar 2-5:	Jaar 6-12:	Jaar 13-19	Jaar 20-27	Totaal (excl. BTW):
Planmatig onderhoud	€ 345.036	€ 62.806	€ 405.396	€ 693.624	€ 605.460	€ 2.112.340
Duurzaamheid kosten	€ 154.519	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 154.519
Subtotaal	€ 499.555	€ 62.806	€ 405.396	€ 693.624	€ 605.460	€ 2.266.859
Bijkomende kosten	€ 112.400	€ 14.131	€ 91.214	€ 156.069	€ 136.229	€ 510.043
Totale kostenraming	€ 611.955	€ 76.937	€ 496.610	€ 849.712	€ 741.689	€ 2.776.902

Tabel 3: Totale kostenraming

4.1.5. Samenvattend scenario 1

Indien gekozen wordt voor het behoud van de huidige gemeentewerf en er geen verplaatsing zal plaatsvinden, dan zullen de kosten voor onderhoud en verduurzaming erg hoog worden. Daarnaast wordt in de nadelen ook aangegeven dat zowel de provincie als de huidige coalitie geen voorstander zijn van het behoud van de gemeentewerf op deze locatie.

Het voordeel dat er voor de ambtenaren niets veranderd en men gewoon kan blijven werken op de huidige locatie kan ook een voorkeur zijn.

4.2. Huidige locatie in nieuw pand met andere gebruikers

4.2.1. Algemeen

Het tweede scenario ligt tussen scenario 1 (blijven zitten op huidige locatie in bestaand pand) en scenario 3 (verhuizen van de gemeentewerf naar een andere locatie, waardoor de huidige locatie vrijkomt).

In scenario 2 zal de huidige gemeentewerf worden gesloopt en er zal een nieuw gebouw ontwikkeld gaan worden op deze locatie. Dit gebouw kan naast kantoorruimte voor de gemeentewerf eveneens woningbouw bevatten.

Dit houdt in dat een gedeelte van de gemeentewerf blijft zitten en een ander gedeelte, te weten Afdelingsspecifieke ruimten (denk hierbij aan werkplaats, garage, magazijn e.d.), op een andere locatie gebouwd zal moeten worden. In het uiterste geval kan besloten worden dat al deze functies uitbesteed worden, dus door derden worden gedaan. Deze taken (werkplaats, garage, magazijn e.d.) verdwijnen dan bij het team Openbare Ruimte.

Het overige deel van het gebouw kan dan bestaan uit woningen. Deze woningen kunnen zowel koop als huur zijn, mits ze voldoen aan het huidige coalitieakkoord.

In de Woonvisie Voorschoten 2023-2027 is het gewenste woningbouwprogramma uitgewerkt.

Het sociale segment bestaat uit huurwoningen tot aan de liberalisatiegrens. Het middensegment bestaat uit de volgende type woningen:

1. **Middenhuurwoningen**; woningen met maximale huur tot € 1.123,13 (prijspeil 2023);
2. **Goedkope koopwoningen**; met v.o.n. prijs van maximaal € 255.000,- (prijspeil 2023);
3. **Betaalbare koopwoningen**; met v.o.n. prijs van maximaal € 355.000,- (prijspeil 2023).

In het collegeakkoord is bepaald dat **67%** van het programma in het betaalbare segment moet plaatsvinden

We streven naar een onderverdeling van de programmering bij woningbouwplannen met 30% sociale huur, 20% betaalbare koopwoningen, 5% goedkope koop, 10% middenhuur en 35% met een programma naar keuze, zoals in onderstaande tabel 4. Dit geldt als ondergrens voor alle plannen.

Op gemeenteground kan de **2% extra** aan programma in het betaalbare segment aan één van beide categorieën (sociale en midden segment) worden toebedeeld.

Sociale segment	30%, sociale huur
Midden segment	10%, middenhuur
	5%, goedkope koop
	20%, betaalbare koop
Vrije segment	35%, programma naar keuze

Tabel 4: Programmering woningbouwplannen

4.2.2. Voordelen scenario 2

- Er hoeft geen nieuwe locatie gezocht te worden voor een deel van de gemeentewerf;
- Er zal een nieuw gebouw worden geplaatst, wat aan het nieuwe Programma van Eisen voldoet;
- Hierdoor voldoet de ruimte direct aan de geldende Arbo wetgeving;
- Aangezien het gebouw nieuw is kan er direct duurzaam gebouwd worden, zodat de gemeente voldoet aan de doelstelling om in 2050 energie neutraal te zijn;
- De herontwikkeling van de omliggende percelen wordt mogelijk, omdat er geen hinder meer van de gemeentewerf is;
- Dit scenario voldoet aan wat er in het huidige coalitie akkoord omschreven staat, te weten: *"Verplaatsen milieustraat /verplaatsen team Openbare Ruimte/onderzoek naar combinatie van functies"*;
- De kantoorruimte kan ook gebruikt worden door andere werknemers dan alleen het team Openbare Ruimte. Dit bevordert de integraliteit;
- Het gedoogbeleid van de Provincie kan komen te vervallen;
- Mocht de gemeente er in de toekomst geen gebruik meer van maken, dan kan de kantoorruimte gemakkelijk worden verhuurd of verkocht aan derden.

4.2.3. Nadelen scenario 2

- Er zal een nieuwe locatie gevonden moeten worden voor de Afdelingsspecifieke ruimten (denk hierbij aan werkplaats, garage, magazijn e.d.). Dit kan in de gemeente Voorschoten zelf of bij buurgemeenten;
- Het kantoorgedeelte van het team Openbare Ruimte blijft nog altijd dicht bij het centrum i.p.v. aan de rand van het dorp;
- Parkeren zal een kritisch punt zijn bij een herontwikkeling op deze locatie. Mede ook omdat in het centrum van Voorschoten er een grote vraag naar parkeren is. De kans is groot dat de gemeente hierbij financieel zal moeten bijdragen;
- De locatie kan niet gebruikt worden voor complete herontwikkelingen, zoals solitaire woningbouw, kantoorlocatie of huisvesting van culturele en maatschappelijke functies.

4.2.4. Financieel overzicht scenario 2

In dit scenario zal de locatie gesloopt worden en zal er een nieuw gebouw gerealiseerd moeten worden. Omdat dit nog nadere uitwerking betreft, is hier nog geen financieel plaatje van. Indien dit scenario gekozen wordt, zal er in het vervolgonderzoek gekeken moeten gaan worden welke functies dit gebouw zal gaan huisvesten.

Voor het slopen van de locatie is wel een berekening gemaakt door een extern bureau (Urban Reality). Het slopen van de complete gemeentewerf zal uitkomen op ca. € 224.000.

4.2.5. Samenvattend scenario 2

Indien gekozen wordt voor de sloop van de huidige gemeentewerf en herontwikkeling van een nieuw gebouw op deze locatie, dan zal de kantoorruimte nog wel op deze locatie gehuisvest worden. Voor de overige functies van de gemeentewerf, garage, werkplaats, opslag en dergelijke, zal een nieuwe locatie gezocht moeten worden. Er kan ook besloten worden om deze functies uit te plaatsen naar een externe partij of buurgemeente. Een voordeel is dat er met dit scenario wordt voldaan aan het coalitieakkoord en dat de Provincie zijn gedoogbeschikking kan intrekken. Tevens blijft een deel van de ambtenaren werken op de huidige locatie, wat ook een voorkeur kan zijn.

4.3. Nieuwe locatie en vrijkomen huidige locatie

4.3.1. Algemeen

Het derde scenario is dat van het verplaatsen van de gehele gemeentewerf naar een nieuwe locatie. Hierbij kan de huidige locatie verkocht worden en zal een nieuwe locatie gezocht moeten worden. Een locatie die reeds in de eigen vastgoedportefeuille zit van de gemeente heeft hierbij natuurlijk de voorkeur.

Mocht er voor dit scenario gekozen worden, dan zal in een vervolg haalbaarheidsonderzoek gekeken worden of de gemeentewerf in *zijn geheel* naar die locatie verplaatst gaat worden, of dat de gemeentewerf *gesplitst* moet worden in een *kantoorgedeelte* en een *werkplaats/garage/magazijn gedeelte*. Tevens kan gekeken worden of bijvoorbeeld het kantoorgedeelte van het team Openbare Ruimte gerealiseerd kan worden in de nieuwbouw van het gemeentehuis aan de Leidseweg 25, wat momenteel wordt onderzocht.

Als we kijken naar het financiële deel van dit scenario, dan zijn er een aantal onzekerheden waar we rekening mee moeten houden.

- De verkoop van de huidige locatie is een eenmalige opbrengst, die niet direct gebruikt kan worden om de nieuwbouw te bekostigen, omdat de bouw gepaard gaat met langlopende kosten (kapitaallasten).
- Op basis van de resultaten vanuit het bodemonderzoek worden vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmeringen voorzien ten aanzien van de mogelijke herontwikkeling. Toch blijft er altijd nog een onzekerheid of de grond niet deels gesaneerd moet worden, afhankelijk van de herontwikkeling. Kortom, dit heeft invloed op de verkoopopbrengst.
- Er zal wellicht extra budget aangevraagd moeten worden voor de ontwikkeling van de nieuwe gemeentewerf op eigen grond.

In dit scenario gaan we uit van verkoop van de huidige locatie en aankoop van een nieuwe locatie of gebruik van een bestaande locatie uit de vastgoedportefeuille. De gemeentewerf wordt in zijn geheel nieuw gebouwd. We gaan hierbij ook uit van de gehele werf. In een vervolgonderzoek kan dit scenario verder worden uitgewerkt in meerdere mogelijkheden (gedeelte gemeentewerf, uitplaatsing milieustraat/kantoorruimte elders).

Voor de nieuwe locatie is allereerst belangrijk om de vraag te stellen of er een locatie beschikbaar is in de portefeuille. Zoals in eerdere onderzoeken reeds is aangegeven is de locatie op de Hofweg 4 (gemeentelijk eigendom) een mogelijke locatie voor de realisatie van een gemeentewerf. Hierbij moet wel als aantekening gemaakt worden dat deze locatie ook als wenselijke locatie voor een Warmteoverdrachtstation (WOS) aangemerkt (zie *Rapport Transitievisie warmte 1.1*) is.

Er zal ook onderzoek gedaan moeten worden naar locaties van derden, die geschikt zijn of geschikt te maken zijn voor een gemeentewerf, te weten *bestaand* vastgoed. Deze locatie kan gekocht of gehuurd worden, afhankelijk van de mogelijkheden. Dit voldoet ook aan de wens van het college voor een duurzame oplossing.

In verband met vertrouwelijkheden, worden potentiële locaties niet in dit rapport vermeld. Stel dat de locaties bekend gemaakt worden, dan is de kans groot dat de prijs en eventuele aankoop of huurvoorwaarden veranderd gaan worden ten nadele van de gemeente.

Indien gekozen wordt voor scenario 3, dient er vervolg haalbaarheidsonderzoek gedaan te worden naar locaties.

Om toch een beeld te hebben van de investeringskosten van een nieuwe gemeentewerf is er gekeken naar gemeentewerven die in de afgelopen jaren ontwikkeld zijn, of die nu gebouwd worden. Uiteraard zijn dit allemaal unieke gevallen en zijn ze niet één op één

over te nemen. Toch kan men hiermee wel een idee krijgen van de mogelijke investeringskosten van een nieuwe gemeentewerf.

Gemeente	Aantal inwoners	Investeringskosten	Nieuwe locatie	Kavel oppervlak	Jaar van oplevering
Wieringerwerf	6.000	€ 6.500.000	ja	4.500 m ²	Juni 2023
Woensdrecht	9.000	€ 2.500.000	ja	1.535 m ²	Juni 2019
Renkum	9.000	€ 5.870.800	nee	4.600 m ²	Medio 2025
Urk	22.000	€ 9.350.000	ja	12.000 m ²	Begin 2028
Elburg	24.000	€ 4.600.000	ja	7.000 m ²	Dec 2024
Wijk Duurstede bij	24.000	€ 6.500.000	ja	1.500 m ²	Medio 2025
Nieuwkoop	29.500	€ 4.500.000	ja	7.800 m ²	Mei 2022
Noordenveld	31.000	€10.763.000	ja	5.000 m ²	Okt 2023
Papendrecht	32.000	€ 3.800.000	ja	9.000 m ²	Jan 2020
West-Betuwe	53.000	€ 8.400.000	ja	3.500 m ²	Medio 2025

Let wel, de investeringskosten voor de bouw van een nieuwe gemeentewerf kunnen door verschillende factoren worden beïnvloed:

- **Koop of eigen grond:** Als de grond gekocht moet worden heb je te maken met andere investeringskosten, dan dat je de grond al in eigendom hebt;
- **Huur van een bestaand gebouw en buitenterrein;** indien je een bestaande locatie kan huren en aanpassen naar eigen gebruik, praat je ook over andere investeringskosten;
- **Ontwerp en specificaties:** De complexiteit van het ontwerp en de specificaties van de gemeentewerf, inclusief de gebruikte materialen en technologieën, kunnen de kosten verhogen of verlagen. Daarnaast kunnen marktfluctuaties van bouwmaterialen en arbeidskosten invloed hebben op de kosten (positief of negatief);
- **Wet- en regelgeving:** Lokale bouwvoorschriften, milieuwetgeving en andere wettelijke eisen kunnen extra kosten met zich meebrengen voor naleving en vergunningen;
- **Onvoorziene omstandigheden:** Onverwachte gebeurtenissen zoals slecht weer, vertragingen in de levering van materialen, of andere bouw gerelateerde problemen kunnen extra kosten veroorzaken;
- **Verschuiving functies:** Blijft de ruimte voor klein chemisch afval in de gemeente Voorschoten of gaan deze verplaatst worden naar Leiden;
- **Toevoegen functies:** Kunnen de locatie aan de Hofweg 4 (afval) en de loods aan de Rosenburgerherlaan samengevoegd worden met de nieuwe gemeentewerf. Hierdoor komen twee locaties vrij, waar andere functies aan gegeven kunnen worden (bijvoorbeeld sportlocatie, WOS, multifunctionele ruimten).

Kortom, het is niet zomaar mogelijk om een richtprijs neer te leggen voor de bouw van een nieuwe gemeentewerf, omdat er nog veel haken en ogen aan zitten.

In een vervolgonderzoek zullen verschillende mogelijkheden gefilterd moeten worden tot een uiteindelijk gewenste gemeentewerf met de bijbehorende investeringskosten.

4.3.2. Voordelen scenario 3

- Men kan blijven werken op de huidige gemeentewerf totdat de nieuwe gemeentewerf klaar is;
- Er zal een nieuw gebouw worden geplaatst;
- Hierdoor voldoet de ruimte direct aan de geldende Arbo wetgeving;

- Aangezien het gebouw nieuw is kan er direct duurzaam gebouwd worden, zodat de gemeente voldoet aan de doelstelling om in 2050 energie neutraal te zijn;
- Herontwikkeling van de omliggende percelen wordt mogelijk, aangezien er geen rekening meer gehouden hoeft te worden met de gemeentewerf;
- Dit scenario voldoet aan wat er in het huidige coalitie akkoord omschreven staat, te weten: *"Verplaatsen milieustraat/verplaatsen team Openbare Ruimte/onderzoek naar combinatie van functies"*;
- Het gedoogbeleid van de Provincie kan komen te vervallen.

4.3.3. Nadelen scenario 3

- Er zal een nieuwe locatie gezocht moeten worden voor de gemeentewerf/opslag;
- De kans is dat het een lange oplevertermijn van de nieuwe gemeentewerf zal zijn. Hierdoor blijft de gemeentewerf nog langer op zijn huidige positie;
- Parkeren zal een kritisch punt zijn bij een herontwikkeling op deze locatie. Mede ook omdat in het centrum van Voorschoten een grote vraag naar parkeren is. De kans is groot dat de gemeente hierbij financieel zal moeten bijdragen;
- Er zal goed gekeken moeten worden naar de verschillende opties en daar de best passende uit selecteren. Hierbij zal beschikbaarheid van budget een belangrijk punt zijn.

4.3.4. Financieel overzicht scenario 3

Het laatste scenario, te weten scenario 3, behandelt de verplaatsing van de gemeentewerf naar een andere locatie binnen de gemeente Voorschoten. Hierbij komt de huidige locatie vrij en is zo beschikbaar voor een herontwikkeling van bijvoorbeeld woningbouw. Deze aanname zal nog wel in een vervolg haalbaarheidsonderzoek verder onderzocht moeten worden.

Om een idee te krijgen wat de huidige waarde van de locatie is, maar ook de te verwachte waarde bij verkoop, is er opdracht gegeven aan een extern bureau (Urban Reality) om een berekening te maken.

Men is uitgegaan van een mogelijke woningbouwontwikkeling op de locatie, die gerealiseerd kan worden als deze vrijkomt voor herontwikkeling; een plan van 60 woningen, waarvan een deel sociale meergezinswoningen (MGW), een deel Middenhuur MGW en een deel dure MGW huurwoningen, allen tussen de 75 m² en 100 m². De parkeerplaatsen bevinden zijn op eigen terrein.

Hieruit is naar voren gekomen dat de huidige waarde van de locatie nagenoeg gelijk is aan de opbrengst van de kavel bij verkoop aan een potentiële ontwikkelaar.

Hierbij moet wel als kanttekening geplaatst worden dat er natuurlijk nog genoeg risico's zijn, die de waarde van zowel het perceel in huidige staat als de uiteindelijke herontwikkeling in woningbouw, kunnen beïnvloeden. Denk hierbij aan de volgende risico's:

- **financiële risico's;** zoals kostenoverschrijdingen, onvoldoende budget en verkeerde keuze afschrijvingsduur;
- **tijdsrisico's;** zoals vertragingen in de besluitvorming, vertraging bij vergunningverlening en risico op uitstel van uitvoering;
- **operationele risico's;** zoals onduidelijkheid over functionele eisen en verstoring van gemeentelijke diensten en technische risico's bij bouw;
- **risico's met betrekking tot duurzaamheid;** zoals het niet behalen van duurzaamheidsdoelen;
- **juridische risico's;** zoals aansprakelijkheid tijdens bouw en beheersmaatregelen;

Om deze risico's te beheersen, is het raadzaam om een gedetailleerde risicoanalyse te maken per scenario en regelmatige voortgangsrapportages te maken, zodat eventuele knelpunten tijdig worden gesignaleerd.

4.3.5. Samenvattend scenario 3

De verplaatsing van de gemeentewerf naar een andere locatie, waardoor de huidige locatie vrijkomt, is een scenario wat waard is om te onderzoeken. Naast de ontwikkeling op de locatie zelf, kan het ook meegenomen worden in de totale ontwikkeling van de Zuidflank (zie §2.5 Ontwikkelvisie Centrum). Scenario 3 komt het tegemoet aan de wensen vanuit het college en raad (coalitieakkoord), de ambtenaren (een veilige en prettige werkomgeving) en de inwoners (een gemeentewerf die goed toegankelijk is, maar dan niet in het centrum van het dorp).

Uiteraard moet er wel een geschikte locatie gevonden worden voor de nieuwe gemeentewerf, die betaalbaar en haalbaar is.

5 Conclusie en aanbevelingen

5.1. Conclusie

In deze rapportage is het functioneren van de gemeentewerf van de gemeente Voorschoten in beeld gebracht. Het feit dat er iets moet gebeuren met de huidige gemeentewerf is al jaren een terugkomend thema. In dit rapport zijn er een drietal scenario's behandeld, die de verschillende mogelijkheden aangeven voor de toekomst van deze werf. Bij deze scenario's zijn de voor- en nadelen en de financiële gegevens – voor zover mogelijk – uitgewerkt. Uit deze drie scenario's zal een keuze gemaakt moeten worden, zodat er direct een vervolgonderzoek gestart kan worden om het gekozen scenario verder uit te werken. Als we de drie scenario's naast elkaar zetten komen we tot onderstaande samenvatting:

SCENARIO	VOORDELEN	NADELEN	FINANCIIEEL
1. <i>De gemeentewerf blijft op de locatie aan de Koninklijke Marinelaan 21 in het bestaande pand.</i>	• Huidige locatie; • Kern van het dorp; • Geen bouw- sloopkosten; • Werkomgeving team Openbare Ruimte blijft hetzelfde; • Geen investeringskosten.	• Correctief onderhoud; • Noodzakelijke verduurzaming; • Voldoet niet aan huidig coalitieakkoord; • Geen optimale infrastructuur; • Gedoogbeleid Provincie komt niet te vervallen.	• Kosten planmatig onderhoud en duurzaamheid bedragen ca. €2.266.859; • Bijkomende kosten bedragen ca. €510.000 • Totale kostenraming bedraagt ca. €2.777.000
2. <i>De gemeentewerf zal worden gesloopt en er zal een nieuw multifunctioneel gebouw ontwikkeld gaan worden op deze locatie, waaronder het kantoorgedeelte van de gemeentewerf.</i>	• Huidige locatie; • Nieuw gebouw; • Voldoet aan coalitie akkoord; • Kantoorruimte voor alle ambtenaren; • Bevordert integraliteit; • Is ook geschikt voor andere functies in toekomst.	• Nieuwe locatie team Openbare Ruimte; • Locatie kan niet gebruikt worden voor woonfunctie; • Parkeren zal een kritisch punt zijn bij een herontwikkeling op deze locatie; • Gedoogbeleid Provincie komt niet te vervallen.	• Totale kosten voor slopen bedraagt ca. €224.000 • Investeringskosten voor een nieuw gebouw zijn vooraf niet in te schatten; hier is vervolgonderzoek voor nodig
3. <i>De gemeentewerf vestigt zich op een andere locatie in Voorschoten en de huidige locatie komt vrij voor herontwikkeling.</i>	• Huidige locatie komt vrij; • Verduurzaming wordt direct meegenomen; • Herontwikkeling locatie mogelijk; • Locatie voor woonfunctie; • Voldoet aan huidige coalitieakkoord; • Gedoogbeleid Provincie komt te vervallen.	• Er moet een nieuwe geschikte locatie gezocht worden; • Parkeren zal een kritisch punt zijn bij een herontwikkeling op deze locatie.	• Huidige waarde van de locatie $\approx$ opbrengst van de kavel bij verkoop • Investeringskosten zijn vooraf niet in te schatten; hier is vervolgonderzoek voor nodig

Tabel 6: Samenvatting 3 scenario's

5.2. Aanbeveling

Alle drie de scenario's hebben zo hun voor- en nadelen. Bij Scenario 1 verandert er niet veel en kunnen de ambtenaren op dezelfde plek blijven zitten. Het nadeel hierbij is wel dat het pand grondig gerenoveerd moet worden en de locatie niet gebruikt kan worden voor andere doeleinden.

Kijken we naar Scenario 2 dan is er wel sprake van een herontwikkeling, maar zal een deel van de ambtenaren nog blijven zitten op deze locatie (kantoorgedeelte). De nadelen hiervan zijn, dat een deel van het team Openbare Ruimte een andere locatie moet zoeken en dat de locatie verder niet gebruikt kan worden als een woningbouwlocatie.

Bij het Scenario 3 moet er ook een andere locatie gezocht worden, alleen hier verplaatst de totale gemeentewerf. Het voordeel is dat de locatie dan vrijkomt voor een herontwikkeling, denk hierbij aan woningbouw, en ook dat de locatie wellicht vergroot kan worden door het toevoegen van de huidige parkeerplaatsen rondom de gemeentewerf. De ontwikkellocatie kan zodoende nog meer renderen. Er zal wel een nieuwe locatie voor de gemeentewerf gevonden moeten gaan worden; of op terrein van derden (huur) of op een geheel nieuwe locatie binnen de gemeente.

Scenario 3 geniet de voorkeur, omdat deze tegemoetkomt aan de wensen vanuit het college en raad (coalitieakkoord), de ambtenaren (een veilige en prettige werkomgeving) en de inwoners (een gemeentewerf die goed toegankelijk is, maar dan niet in het centrum van het dorp). Daarnaast kan er bij verplaatsing van de gemeentewerf ook gekeken worden naar een andere wens vanuit het college en raad, te weten nieuwe woningen voor de inwoners.

5.3. Vervolgstappen

Na keuze van het voorkeursscenario door het college, zal er een vervolg haalbaarheidsonderzoek moeten plaatsvinden. Hieruit moeten onder andere de volgende punten duidelijk worden:

- Wat is de toekomst van de buitendienst;
- Uitbesteding onderhoud wagenpark indien mogelijk;
- Nieuw Programma van Eisen van de gemeentewerf;
- Welke functies worden er geleverd aan de inwoners;
- Een nauwsluitende samenwerking met omliggende gemeenten;
- Realisering op eigen terrein of terrein van derden;
- Nieuwbouw of renovatie van een bestaand vastgoedobject;
- Financieel haalbaar en betaalbaar.

Dit haalbaarheidsonderzoek zal naar verwachting in het vierde kwartaal (Q4) 2025 aan het college en raad aangeboden worden.