

**RAPPORT
HAALBAARHEIDSONDERZOEK
HUYGENSKWARTIER
Gemeente Leidschendam-Voorburg**

Den Haag, 6 september 2016

Auteurs: Walter Stam, Machiel Broeren

Status: Definitief

Kenmerk: WS/MB/60-160906_Haalbaarheidsonderzoek Huygenskwartier_Publieksversie

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Locatie specifieke karakteristieken	1
1.2.	Onderzoeksvraag	2
1.3.	Leeswijzer	2
2.	Scenario's Haalbaarheidsonderzoek	3
2.1.	Scenario 1 – huidige beleid	3
2.2.	Scenario 2 - ontwikkelscenario	4
3.	Uitkomsten Haalbaarheidsonderzoek	5
3.1.	Scenario 1 – huidige beleid	5
3.1.1.	Herenstraat 42	5
3.1.2.	Herenstraat 44-46	7
3.1.3.	Herenstraat 72-76	7
3.1.4.	Herenstraat 97-101	9
3.1.5.	Maatschappelijk-economisch haalbaarheid Huygenskwartier scenario 1/1b	9
3.1.6.	Financieel haalbaarheid scenario 1	9
3.2.	Scenario 2 – ontwikkelscenario	11
3.2.1.	Herenstraat 42	11
3.2.2.	Herenstraat 44-46	11
3.2.3.	Herenstraat 72-76	12
3.2.4.	Herenstraat 97-101	12
3.2.5.	Maatschappelijk-economisch haalbaarheid Huygenskwartier scenario 2	13
3.2.6.	Financiële haalbaarheid scenario 2	13
4.	Conclusies Haalbaarheidsonderzoek	15
5.	Stappenplan vervolg	17
5.1.	Herenstraat 42	17
5.2.	Herenstraat 44-46	18
5.3.	Herenstraat 72-76	18
5.4.	Herenstraat 97-101	19
5.5.	Planningsschema vervolgstappen	19
	Bijlage 1: Positionering gebied	I
	Bijlage 2: Uitgangspunten haalbaarheidsonderzoek	II
	Bijlage 3: Analyse gemeentelijke panden	VII

1. Inleiding

Toevoegen kwaliteiten van de straat (incl. kleurenplaatje).

Het Huygenskwartier bevindt zich in Voorburg, één van de kernwinkelgebieden van de gemeente Leidschendam-Voorburg. De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft zich voor het Huygenskwartier als ambitie gesteld dat er meer bezoekers worden getrokken naar het Huygenskwartier, dat er meer economische spin-off wordt gegenereerd voor Voorburg en dat het gebied op de kaart wordt gezet. Dit vanuit de volgende positionering voor het gebied:

*“Het Huygenskwartier Voorburg: cultuur, natuur en authentiek winkelen aan de Vliet.
Een oase van rust in de Randstad”.*

Om deze ambities voor het Huygenskwartier waar te maken, heeft de gemeente een actieprogramma geformuleerd. Eén van de acties daarin is dit haalbaarheidsonderzoek naar de kansen van de inzet van gemeentelijk vastgoed.

Dit rapport bespreekt dat haalbaarheidsonderzoek. In deze inleiding wordt als eerste de locatie specifieke karakteristieken van het Huygenskwartier besproken. Daarna de onderzoeksvraag voor het onderzoek gedefinieerd. Vervolgens wordt in het stappenplan beschreven hoe de onderzoeksvraag wordt beantwoord.

1.1. Locatie specifieke karakteristieken

Op basis van algemene trends in vergelijkbare winkelgebieden en de gemeentelijke positionering van het gebied (bijlage 1) beschrijven wij onderstaande locatie specifieke karakteristieken voor het Huygenskwartier.

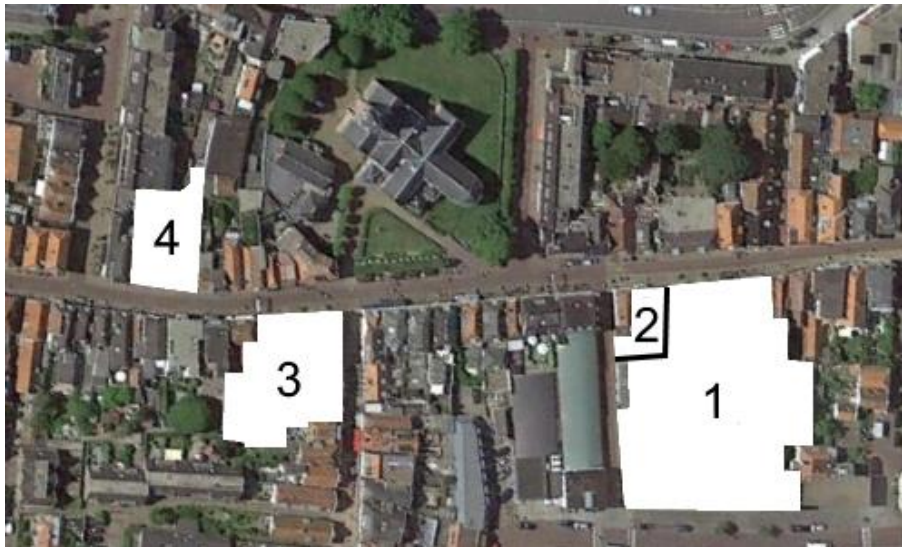
Wij zien het Huygenskwartier in Voorburg als een uitzondering op de algemene trends. Dit wordt veroorzaakt door de onderstaande punten, welke mede voortkomen uit de gemeentelijk typering van het Huygenskwartier:

1. De ondernemers in het Huygenskwartier zijn er langjarig gevestigd en vertonen een grote betrokkenheid met het Huygenskwartier.
2. Het Huygenskwartier heeft een onderscheidend karakter en uitstraling ten opzichte van aanloopstraten in vergelijkbare gebieden.
3. Het Huygenskwartier heeft een divers aanbod aan winkels en speciaalzaken.
4. Het Huygenskwartier kent relatief weinig leegstand.

1.2. Onderzoeksvraag

De centrale onderzoeksvraag in dit haalbaarheidsonderzoek is:

“Welke inzet van het gemeentelijk vastgoed levert de grootste bijdrage aan de ambities voor het Huygenskwartier in Voorburg?”



Afbeelding 1. Gemeentelijk vastgoed Huygenskwartier

- | | |
|-------------------------------------|---|
| 1. Voormalige gemeentehuis (nr. 42) | 3. Raadzaal, fractiekamers en griffie (nr. 72-76) |
| 2. ArtiBrak (nr. 44-46) | 4. Museum Swaensteyn (nr. 97-101) |

1.3. Leeswijzer

Ten eerste worden in hoofdstuk 2 de verschillende scenario's gedefinieerd die in dit haalbaarheidsonderzoek worden beoordeeld. Het haalbaarheidsonderzoek van die verschillende scenario's is vervolgens weergegeven in hoofdstuk 3.

In hoofdstuk 4 worden conclusies getrokken en een voorkeurscenario geschetst.

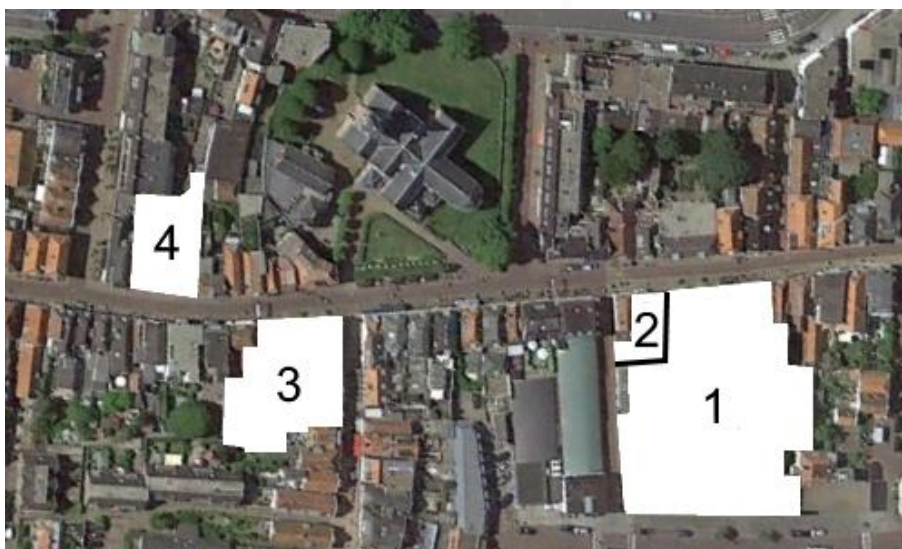
Als laatste stap worden in hoofdstuk 5 de vervolgstappen beschreven die nodig zijn om uitvoering te kunnen geven aan het voorkeurscenario.

2. Scenario's Haalbaarheidsonderzoek

In dit hoofdstuk worden de twee scenario's die de basis zijn voor dit haalbaarheidsonderzoek beschreven. Het gaat hierbij om een scenario dat als het ware het huidige beleid voortzet (scenario 1) en om een zogenaamd ontwikkelscenario waarin functies worden verplaatst en panden/locaties worden herontwikkeld en/of verkocht (scenario 2). In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten van deze twee verschillende scenario's gedefinieerd. Bij scenario 1 wordt er ook een optie binnen het scenario benoemd (scenario 1b).

2.1. Scenario 1 – huidige beleid

In dit scenario wordt het huidige beleid voortgezet. In deze paragraaf wordt per pand beschreven wat dat inhoudt.



Afbeelding 2. Gemeentelijk vastgoed Huygenskwartier

1. Herenstraat 42

In scenario 1 worden er geen gemeentelijke functies meer gehuisvest op Herenstraat 42. Derhalve wordt deze locatie afgestoten. De haalbaarheid hiervan wordt bepaald op basis van hetgeen mogelijk is als toekomstige functie(s) op deze locatie.

2. Herenstraat 44-46

Scenario 1 gaat ervan uit dat deze locatie wordt afgestoten. Tevens is daarbij het uitgangspunt dat ArtiBrak (deels) huurder blijft van deze locatie.

3. Herenstraat 72-76

Binnen scenario 1 blijft Huize Swaensteyn in eigendom bij de gemeente en wordt het huidige gebruik voortgezet, te weten huisvesting van raadzaal, fractiekamers en griffie.

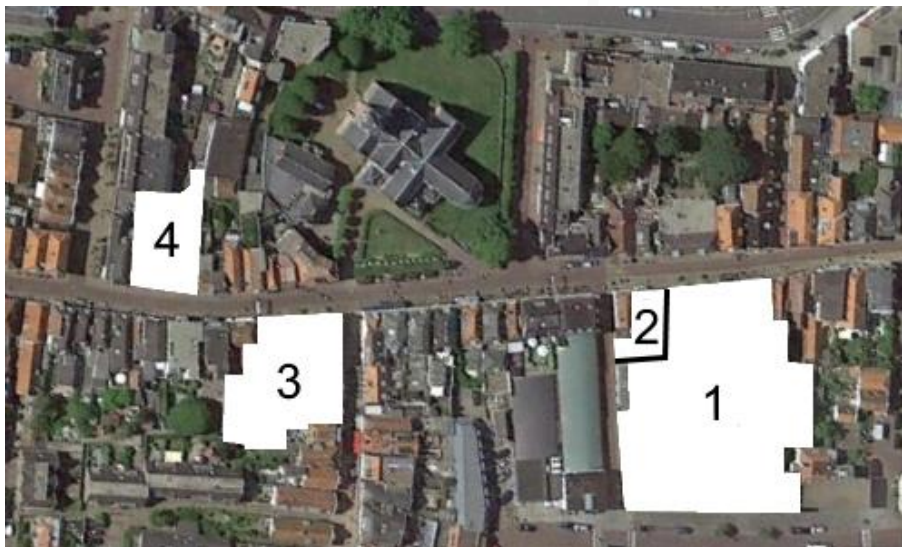
Tevens is binnen dit scenario een optie verkend waarin de raadzaal wordt vergroot en anders wordt ingedeeld. De haalbaarheid van deze aanpassing is in dit haalbaarheidsonderzoek benoemd als scenario 1b.

4. Herenstraat 97-101

Deze locatie blijft in eigendom van de gemeente in scenario 1. Het huidige gebruik wordt voortgezet, zijnde het museum Swaensteyn.

2.2. Scenario 2 - ontwikkelscenario

In dit scenario worden er functies verplaatst en worden panden/locaties herontwikkeld en/of verkocht. In deze paragraaf wordt per pand beschreven wat dat inhoudt.



Abbeelding 3. Gemeentelijk vastgoed Huygenskwartier

1. Herenstraat 42

Binnen scenario 2 wordt de huisvesting van raadzaal, fractiekamers en griffie vanuit Herenstraat 72-76 verplaatst naar deze locatie. De locatie blijft niet in eigendom van de gemeente, maar het uitgangspunt is dat de gemeente de huisvesting van raadzaal, fractiekamers en griffie gaat huren.

2. Herenstraat 44-46

In scenario 2 wordt deze locatie afgestoten. ArtiBrak wordt daartoe verplaatst en gehuisvest op Herenstraat 72-76. De ingrepen die noodzakelijk zijn om Herenstraat 44-46 gereed te maken voor verkoop zijn meegenomen in de haalbaarheidsstudie.

3. Herenstraat 72-76

Binnen scenario 2 wordt Huize Swaensteyn ontwikkeld tot een culturele hotspot met daarin de huisvesting van museum Swaensteyn en ArtiBrak.

4. Herenstraat 97-101

In scenario 2 wordt deze locatie afgestoten. Museum Swaensteyn wordt daartoe verplaatst en gehuisvest op Herenstraat 72-76.

3. Uitkomsten Haalbaarheidsonderzoek

In dit hoofdstuk presenteren wij de haalbaarheid van de twee scenario's. Zoals in de inleiding aangegeven, wordt de haalbaarheid op basis van onderstaande punten bepaald:

1. Markttechnische haalbaarheid: voldoen de functies van het gemeentelijke vastgoed aan de marktvraag.
2. Ruimtelijke, programmatische en technische haalbaarheid: is het voorgestelde programma ruimtelijk en technisch mogelijk op de locatie.
3. Maatschappelijk-economisch haalbaarheid:
 - a. passen de ambities van de belangrijkste stakeholders (gemeente, museum Swaensteyn en ArtiBrak) binnen de verschillende scenario's.
 - b. draagt het scenario bij aan de ambities voor het Huygenskwartier.
4. Financiële haalbaarheid:
 - a. saldo van de noodzakelijk initiële investeringen en de opbrengsten.
 - b. invloed van het scenario op de gemeentelijke exploitatiekosten.

De analyses die ten grondslag liggen aan het haalbaarheidsonderzoek zijn opgenomen als bijlage 1, 2 en 3.

3.1. Scenario 1 – huidige beleid

3.1.1. Herenstraat 42

De raadsmoties over parkeren, sociale woningbouw en de niet-historische gevel aan de Herenstraat zijn meegenomen in de beoordeling van de haalbaarheid van Herenstraat 42. In de eerste plaats is beoordeeld in hoeverre de consequenties die voortkomen uit deze raadsmoties ruimtelijk, programmatisch en technisch haalbaar zijn. Daarnaast worden de financiële consequenties besproken bij het onderdeel financiële haalbaarheid.

1. Markttechnische haalbaarheid

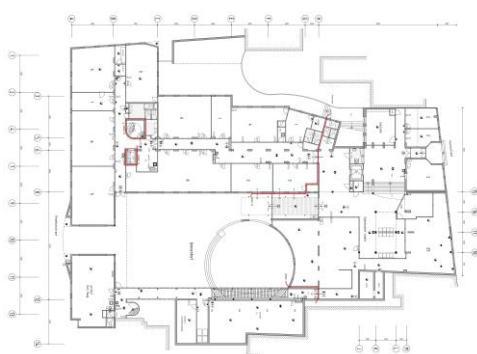
Onze analyse is dat er (in beperkte mate) behoefte is aan werkplekken voor zzp-ers in het centrum. In verband met de ligging aan de rand van het woon/werkgebied en de bereikbaarheid van de locatie, dicht bij parkeergelegenheid en ontsluitingswegen, kan Herenstraat 42 een goede locatie zijn voor de realisatie van een dergelijke functie. Op basis van de huidige bezetting van het pand en gegeven de marktvraag naar dergelijke 'businessunits' is onze inschatting dat de begane grond de functie van een bedrijfsverzamelgebouw kan krijgen. Voor het welslagen hiervan is het belangrijk een focus aan te brengen in het soort/type bedrijfsverzamelgebouw (bijvoorbeeld een bedrijfsverzamelgebouw dat zich richt op de creatieve sector).

Daarnaast kan de locatie Herenstraat 42 een goede locatie zijn voor woningbouw. De locatie bevindt zich namelijk op de rand van het woon/werkgebied, is gelegen dicht bij alle voorzieningen, is goed bereikbaar en de Vliet ligt op zichtafstand. Tijdens de bijeenkomst met belangstellenden vanuit de omgeving is concreet de behoefte aan woningbouw op deze locatie meermaals naar voren gebracht.

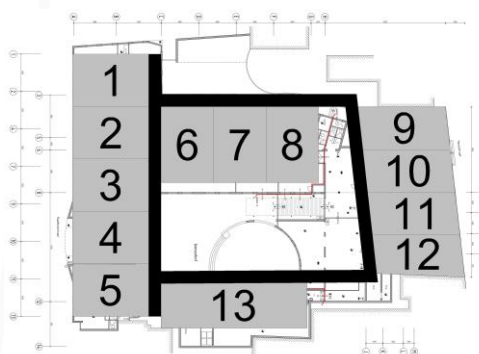
Ruimtelijke, programmatische en technische haalbaarheid

Op basis van de analyse van deze locatie is onze constatering dat sloop/nieuwbouw de beste optie is. De dragende structuren van het huidige pand maken herbestemming naar wonen namelijk technisch lastig en financieel kostbaar.

Op basis van een eerste ruimtelijke studie van de locatie is onze inschatting dat er op deze locatie circa 1.600 m² BVO aan werkruimtes en 26 appartementen kunnen worden gerealiseerd. Daarbij wordt niet het volledige kavel bebouwd om zodoende rekening te houden met eisen ten aanzien van daglichttoetreding. Tekening 1 en 2 laten de huidige situatie zien en een indicatie van mogelijke bebouwing zoals we in dit scenario hebben gehanteerd.



Tekening 1. Bestaande situatie nr. 42



Tekening 2. Toekomstige situatie nr. 42

Een aandachtspunt richting realisatie is dat de locatie dusdanig gelegen is dat het qua bouwlogistiek een lastige opgave is. Dit aandachtspunt moet vroegtijdig worden meegenomen in de planuitwerking van deze locatie om dit zo te kunnen ondervangen. Streven moet er daarbij ook op gericht zijn om overlast voor de omgeving (het Huygenskwartier dat gewoon door moet functioneren) zo klein mogelijk is.

Raadsmoties

Het is door de keuze voor sloop/nieuwbouw ruimtelijk en technisch haalbaar om een parkeerkelder onder de bebouwing te realiseren en zo gehoor te geven aan de raadsmotie over parkeren.

Door een deel van de appartementen te vervangen door sociale woningbouw kan invulling worden gegeven aan de raadsmotie over sociale woningbouw. Deze twee ingrepen hebben echter forse financiële consequenties, welke bij de financiële haalbaarheid verder worden besproken.

Indien er wordt gekozen voor sloop/nieuwbouw zoals is voorgesteld in dit scenario dan kan de raadsmotie over de niet-negentiende-eeuwse gevel aan de Herenstraat ten uitvoer worden gebracht. Het is namelijk technisch mogelijk om de negentiende-eeuwse gevel van het bestaande pand te behouden en het niet-negentiende-eeuwse deel te slopen. In het nog te maken ontwerp voor deze locatie kan er voor een passende gevel worden gekozen ten opzichte van de bestaande negentiende-eeuwse gevel en die aansluit bij de eisen en wensen van de raad en omwonenden.

3.1.2. Herenstraat 44-46

1. Markttechnische haalbaarheid

Herenstraat 44-46 is een goede locatie voor woningbouw. De locatie bevindt zich op de rand van het woon/werkgebied, is gelegen dicht bij alle voorzieningen en is goed bereikbaar.

ArtiBrak kan de volledige huur voor Herenstraat 44-46 thans niet meer opbrengen en geeft aan dat de eerste verdieping en zolder niet noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering.

Ons voorstel is derhalve om de eerste verdieping en zolder te verbouwen tot een woning. ArtiBrak kan vervolgens de begane grond blijven huren. De huursom die dan resteert is volgens ArtiBrak haalbaar. De huurprijs die ArtiBrak kan betalen is lager dan een winkel op deze locatie zou kunnen betalen. Het is echter de vraag of er een winkel voor deze locatie te vinden. Als er al een winkelfunctie gevonden kan worden, is het risico van een korttijds huur groot. Bestemming van ArtiBrak op de begane grond is derhalve vanuit exploitatieoogpunt het meest zekere.

2. Ruimtelijke, programmatische en technische haalbaarheid

De aanpassingen aan dit pand zijn ruimtelijk en technisch eenvoudig te realiseren. De entree tot de woning, de sanitaire voorzieningen en keuken moeten worden verbouwd om de eerste verdieping en zolder te kunnen laten functioneren als woning.

3.1.3. Herenstraat 72-76

De raadsnotie betreffende het gemeentelijke servicepunt is meegenomen in de beoordeling van de haalbaarheid van Herenstraat 72-76 in ruimtelijke, programmatische en technische zin. Daarnaast zijn de financiële consequenties van een gemeentelijk servicepunt besproken bij de financiële haalbaarheid.

1. Markttechnische haalbaarheid

Omdat in scenario 1 de bestaande situatie wordt gehandhaafd, is de markttechnische haalbaarheid niet van toepassing bij Herenstraat 72-76.

2. Ruimtelijke, programmatische en technische haalbaarheid

Scenario 1 gaat uit van het handhaven van de huisvesting van de raad, fracties en griffie op deze locatie. Om te blijven voldoen als huisvesting van de raad, fracties en griffie kan geconstateerd worden dat er aanpassingen noodzakelijk zijn aan deze locatie. Wij constateren dat er tenminste aanpassingen aan de klimaatinstallaties, akoestiek en toegankelijkheid noodzakelijk zijn. Deze aanpassingen zijn dan ook meegenomen in de haalbaarheidsbeoordeling voor deze locatie binnen het voorliggende scenario (scenario 1).

De renovatiemogelijkheden van Herenstraat 72-76 zijn in 2011 onderzocht door IGG ("advieskosten renovatie raadzaal te Herenstraat 72-76" d.d. 19 augustus 2011). Wij hebben dit onderzoek beoordeeld en onderschrijven de aanpak die hierin is voorgesteld. De directe bouwkosten zoals IGG die had voorzien, onderschrijven wij en hebben wij derhalve overgenomen. De bijkomende kosten hebben wij anders geraamd aangezien wij de kosten voor honoraria, post onvoorzien en tijdelijke huisvesting zoals IGG die in haar berekening had opgenomen niet onderschrijven.

Naast de ‘technische’ verbeteringen aan het pand die de functionaliteit en het comfort moeten verbeteren, is er nog een aspect dat in de bestaande situatie aandacht behoeft. Dit betreft de grootte van de raadszaal. De indeling van de raadsaal, de functionele ruimte en de ervaren veiligheid van sommige raadsleden betekent dat voor een optimaal functionerende raadsaal en vergroting van de raadsaal en pré zou zijn. Deze aanpassingen zijn opgenomen in scenario 1b. Tekening 3 en 4 laten zien dat dit ruimtelijk en programmatisch mogelijk is op de bestaande locatie. Een complexe factor bij deze aanpassing betreft de uitbreiding van de raadsaal in relatie tot de monumentale status van deze locatie. Dat dient nog nader onderzocht te worden.



Tekening 3. Bestaande situatie nr.72-76



Tekening 4. Toekomstige situatie nr.72-76

Tabel 1 toont de invloed van scenario 1 en 1b op de verschillende onderwerpen die voor het functioneren van de raad van belang zijn.

		Bestaand	Scenario 1	Scenario 1b
<i>Locatie</i>		++	++	++
<i>Raadsaal</i>	<i>Indeling</i>	-	-	+
	<i>Flexibiliteit</i>	-	-	+
	<i>Geluid</i>	-	+	++
	<i>Klimaat</i>	-	+	++
	<i>Veiligheid</i>	-	-	+
<i>Fractiekamers</i>	<i>Klimaat</i>	-	+	+
	<i>Toegankelijkheid</i>	--	+	+

Tabel 1. Functie Raad

Raadsmotie

Het is ruimtelijk en technisch mogelijk om een gemeentelijk servicepunt te realiseren en daarmee dus de betreffende raadsmotie daarmee in te vullen.

3.1.4. Herenstraat 97-101

In dit scenario blijft het museum gehuisvest op de huidige locatie. Museum Swaensteyn stelt daarbij dan een verbouwing aan de zolderverdieping voor om op deze locatie te kunnen voldoen aan haar ambities.

1. Markttechnische haalbaarheid

Omdat de bestaande situatie wordt gehandhaafd, is er geen sprake van markttechnische haalbaarheid.

2. Ruimtelijke, programmatische en technische haalbaarheid

De hoeveelheid effectief te benutten ruimte van de huidige locatie sluit niet aan bij de ambities van museum Swaensteyn. Het museum heeft een aantal ideeën om de effectieve ruimte te vergroten, zoals het betrekken van de zolderverdieping en het depot. De ideeën van museum Swaensteyn dragen volgens ons echter niet tot nauwelijks bij aan het vergroten van de effectief te benutten ruimte. Daarnaast zijn deze ideeën technisch lastig uitvoerbaar. Er zijn daarom geen aanpassingen aan deze locatie meegenomen in het voorliggende haalbaarheidsonderzoek.

3.1.5. *Maatschappelijk-economisch haalbaarheid Huygenskwartier scenario 1/1b*

In het voorliggende scenario (1/1b) worden de bestaande functies zoveel mogelijk gehandhaafd.

Voor ArtiBrak is uiteraard haar voortbestaan van groot belang. Door minder m2's te huren kan ArtiBrak naar eigen zeggen de huur betalen.

Voor het museum sluit handhaving van haar huidige locatie niet aan bij de ambities van het museum. Museum Swaensteyn zal in dit scenario niet in staat zijn om meer bezoekers te trekken, waardoor het voortbestaan van museum Swaensteyn zwaar onder druk komt te staan.

Het handhaven van de raad, fracties en griffie op de locatie en een ingreep in het klimaat en comfort betekent dat de huisvesting van deze functies verbetert. Echter, door de geslotenheid van deze functies blijft Huize Swaensteyn een 'gesloten' gebouw, waarmee de potentie van dit gebouw als beeldbepalend drager van het Huygenskwartier niet benut.

Geconstateerd kan derhalve worden dat scenario 1/1b een beperkte toegevoegde waarde heeft voor de ambities voor het Huygenskwartier Voorburg.

3.1.6. *Financieel haalbaarheid scenario 1*

Voor een beoordeling van de financiële haalbaarheid van de scenario's is eerst gekeken naar het saldo van de investeringen en opbrengsten. Het uitgangspunt is dat de saldi van de verschillende panden/locaties worden gesaldeerd. Er wordt daarmee dus naar de totale haalbaarheid van de scenario's gekeken. Hierbij kan het positieve saldo van het ene pand ingezet worden om het negatieve saldo van het andere pand te dekken. Vanuit de totaalbenadering van de bijdrage die alle gemeentelijke panden in het gebied kunnen betekenen voor de versterking van het Huygenskwartier een logische benadering. Naast het saldo wordt naar de invloed van het scenario op de exploitatiekosten gekeken.

Saldo investeringen en verkoopopbrengsten

De uitkomst van de berekening voor scenario 1 laat een klein positief saldo zien. De uitkomst van de berekeningen van scenario 1b laat een negatief saldo zien. In eerste instantie zijn de boekwaarden niet meegenomen in deze berekening. Om de financiële haalbaarheid van scenario 1 en 1b te kunnen beoordelen, is het echter wel van belang om de boekwaarden van de af te stoten panden af te zetten tegen het saldo van kosten en opbrengsten van de af te stoten panden.

In scenario 1 en scenario 1b zijn de saldi voor de af te stoten panden (Herenstraat 42 en Herenstraat 44-46) gelijk. Het saldo weegt niet op tegen de boekwaarden van de af te stoten panden. Dit betekent dat bij uitvoering van scenario 1 (of 1b) het niet gedekte deel van de boekwaarde zal moeten worden afgeboekt.

Het negatieve saldo voor Herenstraat 72-76 wordt veroorzaakt doordat er voor deze locatie alleen kosten zijn en geen extra opbrengsten. De gemeente kan er voor kiezen om deze kosten in één keer te dekken uit de algemene middelen of de kosten als kapitaalslasten mee te nemen in de exploitatie. Hier wordt verder op in gegaan bij de exploitatiekosten.

Exploitatiekosten

Scenario 1 en 1b laten beiden een substantiële verbetering van de exploitatiekosten zien. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door het wegvallen van de exploitatiekosten van de te verkopen panden (Herenstraat 42 en Herenstraat 44-46).

Hierbij wordt ervanuit gegaan dat de gemeente de kosten voor de investering in Herenstraat 72-76 meeneemt als kapitaalslasten in de exploitatie. Wanneer er voor wordt gekozen om de investeringskosten uit de algemene middelen te betalen dan dalen de exploitatiekosten voor zowel scenario 1 als scenario 1b.

Financiële consequenties raadsmoties

Om gehoor te geven aan de raadsmotie betreffende parkeren is een ondergrondse parkeergarage op de locatie Herenstraat 42 de enige optie. De kosten hiervoor zijn afhankelijk van de grondslag ter plekke minimaal € 25.000 per parkeerplaats, uitgaande van een éénlaags parkeergarage. Wanneer er 100 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, het maximale aantal op één verdieping, dan heeft dit een negatief effect van € 2.500.000 op het saldo.

Om de raadsmotie over realisatie van sociale woningbouw te kunnen uitvoeren, zal in de verkoop van Herenstraat 42 moeten worden opgenomen dat er (een deel) sociale woningen moeten worden gerealiseerd. Dit heeft een sterk effect op de grondopbrengst van de locatie. Afhankelijk van het exacte programma dat gerealiseerd kan worden en de VON-prijzen versus huurprijzen zal het verschil in grondopbrengst tenminste € 15.000 tot € 20.000 per woning bedragen. Indien in combinatie met sociale woningbouw tevens ondergronds parkeren wordt toegepast, zal de grondwaarde nihil of zelfs negatief worden.

3.2. Scenario 2 – ontwikkelscenario

3.2.1. Herenstraat 42

1. Markttechnische haalbaarheid

In het voorliggende scenario 2 worden op deze locatie naast werkplekken voor zzp-ers en woningen, waarvan de markttechnische haalbaarheid is uitgewerkt bij scenario 1, gemeentelijke functies gerealiseerd. Voor de gemeentelijke functies speelt de markttechnische haalbaarheid niet.

2. Ruimtelijke, programmatische en technische haalbaarheid

In dit scenario wordt eveneens als in scenario 1 uitgegaan van sloop/nieuwbouw. Een nieuwe, goed geoutilleerde raadzaal is niet te huisvesten in het bestaande vastgoed. Bij scenario 1/1b is beschreven dat de realisatie van woningen haalbaar is.

Onderstaande tabel toont de invloed van scenario 2 op verschillende onderwerpen die voor het functioneren van de raad van belang zijn. Voor de hand ligt dat alle aspecten optimaal gemaakt kunnen worden, gegeven het feit dat in een nieuwbouwsituatie met voldoende ruimte de functies gerealiseerd kunnen worden.

		Bestaand	Scenario 2
Locatie		++	+
Raadzaal	Indeling	-	++
	Flexibiliteit	-	++
	Geluid	-	++
	Klimaat	-	++
	Veiligheid	-	++
Fractiekamers	Klimaat	-	++
	Toegankelijkheid	--	++

Tabel 6. Functie Raad

3.2.2. Herenstraat 44-46

1. Markttechnische haalbaarheid

Vanuit de looproute van één van de supermarkten naar de parkeervoorzieningen is zicht op Herenstraat 44-46. De hieruit voortkomende traffic en de ligging van de locatie maakt het pand zeer geschikt voor een winkel.

Uitgangspunt in het voorliggende scenario is dat het pand wordt verkocht op basis van een winkel op de begane grond en een woning op de bovengelegen verdiepingen.

2. Ruimtelijke, programmatische en technische haalbaarheid

De verbouwing van de eerste verdieping en zolder van Herenstraat 44-46 tot woonruimte is ruimtelijk, technisch en programmatisch mogelijk.

3.2.3. Herenstraat 72-76

1. Markttechnische haalbaarheid

In scenario 2 worden op deze locatie museum Swaensteyn en ArtiBrak gehuisvest. Gegeven de beschikbare ruimte kan deze locatie zich ontwikkelen tot een culturele hotspot. Hiervoor zijn naast het museum en ArtiBrak ook andere culturele functies benodigd. Functies die ook een huur kunnen betalen om een en ander financieel haalbaar te maken. Vanuit het monumentale karakter van het pand en de ligging is het pand en uitgelezen om in te zetten op een pand met meerdere culturele functies. De markttechnische haalbaarheid dient ons inziens in nauw overleg met het museum en ArtiBrak in een marktverkenning nader gezien te worden. Deze stap is essentieel om uiteindelijk tot een haalbare businesscase voor deze locatie te kunnen komen.

De locatie is twee keer zo groot als het museum Swaensteyn en ArtiBrak samen. Ook zijn de exploitatiekosten meer dan drie keer hoger dan de huur die beide partijen samen kunnen betalen (dit wordt verder uitgewerkt bij de financiële haalbaarheid). Daarnaast trekt Museum Swaensteyn in haar huidige vorm weinig bezoekers en leveren de verkopen voor ArtiBrak weinig op. Het is daarom van groot belang dat een herhuisvesting leidt tot een forse groei van het aantal bezoekers. Dit zowel vanuit de financiële haalbaarheid bezien, maar zeker ook vanuit het streven om de locatie van huize Swaensteyn als culturele hotspot ook daadwerkelijk 'op de kaart te kunnen zetten'. De haalbaarheid van de culturele hotspot is daarom sterk afhankelijk van het businessplan voor deze locatie. Een businessplan wordt op dit moment uitgewerkt door Museum Swaensteyn. Het is van groot belang dat de gemeente samen met het museum en ArtiBrak een uitwerking geeft aan deze businesscase en beziet welke extra functies en partijen nodig en/of gewenst zijn om de locatie in haar beoogde nieuwe functie te versterken.

2. Ruimtelijke, programmatische en technische haalbaarheid

Om te voldoen als huisvesting voor de culturele hotspot, zijn dezelfde soort ingrepen noodzakelijk aan de klimaatinstallaties, akoestiek en toegankelijkheid als in scenario 1. Deze ingrepen zijn in scenario 2 dan ook meegenomen in de haalbaarheid van deze locatie. Het uitgangspunt is dat de investeringen in (museale) inrichting worden gedragen door de partijen die zich huisvesten op deze locatie. Ook daarover zou de businesscase van het museum een uitspraak over moeten doen.

Voorts dient dit businessplan ook de ruimtelijke en programmatische haalbaarheid te bespreken.

3.2.4. Herenstraat 97-101

1. Markttechnische haalbaarheid

Uit de analyse blijkt dat er behoefte is aan winkels en kantoor met baliefunctie in het Huygenskwartier. De locatie van Herenstraat 97-101 bevindt zich tussen het station en het centrum en tussen twee supermarkten. Dit zijn belangrijke looproutes en dit zorgt voor traffic. Dit maakt het een goede locatie voor een winkel en een kantoor met baliefuncties.

2. Ruimtelijke, programmatische en technische haalbaarheid

Herenstraat 97 is voor de verbouwing tot museum in gebruik geweest als winkel en is daarom met zeer kleine ingrepen weer te verbouwen tot een winkel.

Herenstraat 101 bestaat uit een aantal grote ruimtes, die met kleine ingrepen kunnen worden verbouwd tot kantoor.

3.2.5. Maatschappelijk-economisch haalbaarheid Huygenskwartier scenario 2

Binnen dit scenario wordt museum Swaensteyn in de gelegenheid gesteld te groeien en haar ambities te verwezenlijken. Het uitgangspunt voor ArtiBrak is een passende huur op een goede locatie. Daarin voorziet dit scenario.

Door het creëren van een culturele hotspot in Huize Swaensteyn (Herenstraat 72-76) worden de kwaliteiten van Huize Swaensteyn beter benut. Voorwaarde om dit daadwerkelijk als zodanig te kunnen laten functioneren is dat er een gedegen invulling komt van het gehele pand op basis van een gedegen businesscase.

De raad, fracties en griffie kunnen optimaal functioneren in scenario 2. Wanneer de gemeentelijke functies (raadzaal, fractiekamers en griffie) op de juiste wijze, transparant en open voor het publiek, worden gerealiseerd op Herenstraat 42, dan draagt deze locatie bij aan de Ambities voor het Huygenskwartier.

De nieuwe functies op Herenstraat 44-46 en Herenstraat 97-101 zal de aantrekkelijkheid van het gebied vergroten.

Scenario 2 heeft een toegevoegde waarde voor de ambities van het Huygenskwartier.

3.2.6. Financiële haalbaarheid scenario 2

Om de financiële haalbaarheid te bepalen van de scenario's wordt zoals aangegeven eerst gekeken naar het saldo van de investeringen en opbrengsten en daarna naar de invloed op de exploitatiekosten. Het uitgangspunt is zoals aangegeven dat de saldi van de verschillende panden worden gesaldeerd. Naast het saldo wordt naar de invloed van het scenario op de exploitatiekosten gekeken.

Saldo investeringen en verkoopopbrengsten

De uitkomst van de berekening voor scenario 2 laat een negatief saldo zien. In eerste instantie zijn de boekwaarden niet meegenomen in de berekening. Om de financiële haalbaarheid te kunnen beoordelen, is het echter van belang om de boekwaarden van de af te stoten panden af te zetten tegenover het saldo van de af te stoten panden.

Het saldo weegt niet op tegen de boekwaarden van de af te stoten panden. Dit betekent dat bij uitvoering van scenario 2 het niet gedekte deel van de boekwaarde zal moeten worden afgeboekt. Het is belangrijk om hierbij op te merken dat om de vergelijking zuiver te houden ervoor is gekozen dat de gemeente geen huur betaalt voor haar deel van het nieuw te realiseren vastgoed op Herenstraat 42, omdat er in de bestaande situatie ook geen huur wordt betaald.

In de bestaande situatie zijn er uiteraard wel exploitatielasten voor de gemeente ten aanzien van de huisvesting van haar gemeentelijke functies. Van belang is om te zien in hoeverre die exploitatielasten voldoende zijn voor exploitatie- c.q. huurlasten in de nieuwbouwsituatie. Conclusie hierbij is dat binnen de huidige exploitatielasten ruim voldoende zijn voor huur in de nieuwe situatie.

Hierna rest er in scenario 2 voor Herenstraat 72-76 een negatief saldo. De gemeente kan ervoor kiezen om deze kosten in één keer te dekken uit de algemene middelen of de kosten als kapitaalslasten mee te nemen in de exploitatie. Hierop wordt verder op ingegaan bij de exploitatiekosten.

Exploitatiekosten

Scenario 2 laat een substantiële verbetering van de exploitatiekosten zien. Dit wordt veroorzaakt doordat:

- De exploitatiekosten van het bestaande vastgoed van Herenstraat 42 verdwijnen door verkoop. Echter komt er wel een huur c.q. exploitatielasten voor terug, in de toekomstige situatie.
- De exploitatieopbrengsten Herenstraat 44-46 verdwijnen door verkoop.
- De exploitatiekosten van Herenstraat 72-76 dalen. Dit komt omdat naast het feit dat de kapitaalslasten toenemen er in dit scenario ook huurinkomsten ontstaan (museum + ArtiBrak).
- De exploitatieopbrengsten Herenstraat 97-101 vervallen door verkoop.

Het tekort op de exploitatie van Herenstraat 72-76 is een aandachtspunt voor de culturele hotspot en daarmee de haalbaarheid van dit scenario. Er resteert namelijk een exploitatietekort van meer dan twee keer de huursom die de partijen thans betalen. Het is daarom van groot belang dat er in het businessplan van de culturele hotspot wordt onderbouwd hoe er extra opbrengsten worden gegenereerd om dit exploitatietekort te dekken.

Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de gemeente de kosten voor de investering in Herenstraat 72-76 meeneemt als kapitaalslasten in de exploitatie. Wanneer ervoor wordt gekozen om de investeringskosten uit de algemene middelen te betalen dan dalen de exploitatiekosten.

4. Conclusies Haalbaarheidsonderzoek

Tabel 11 toont een samenvatting van de haalbaarheid van de verschillende scenario's. De haalbaarheid wordt vergeleken met de bestaande situatie.

	Bestaand	Scenario 1	Scenario 1b	Scenario 2
Markttechnisch	0	+/-	+/-	+
Ruimtelijk/programmatisch/technisch	0	+/-	+/-	++
Maatschappelijk-economisch				
Ambities Raad	-	+/-	+/-	+
Ambities Museum	--	--	--	++
Ambities ArtiBrak	--	+	+	++
Ambities Huygenskwartier	0	+/-	+/-	+
Financieel				
Saldo opbrengsten - investeringen	0	+	-	--(+)
Exploitatiekosten	0	+	+	+

Tabel 11. Conclusies haalbaarheid

Markttechnische haalbaarheid

In scenario 1 en 1b worden voor een groot deel de huidige functies gehandhaafd. De functies voor Herenstraat 42 sluiten aan op de vraag in de markt uit de analyse. In scenario 2 ontstaan er door het verplaatsen van functies op iedere locatie nieuwe functies, welke aansluiten op de vraag in de markt.

Ruimtelijke, programmatische en technische haalbaarheid

De ingrepen zijn in beide scenario's haalbaar. De ruimtelijke mogelijkheden voor de gemeentelijke functies zijn echter in scenario 2 groter. Daarnaast kan Herenstraat 97-101 ruimtelijk niet voldoen aan de ambities van museum Swaensteyn.

Maatschappelijke-economische haalbaarheid

De aanpassingen aan Herenstraat 72-76 voor de gemeentelijke functies in scenario 1 zijn suboptimaal en beperkt toekomstbestendig en flexibel. Scenario 1b verbetert dit, maar in scenario 2 kan de raadsfunctie op de meest optimale wijze worden ingevuld.

Het voortbestaan van museum Swaensteyn komt in scenario 1 en 1b onder druk te staan. In scenario 2 zijn er kansen voor de ambities van museum Swaensteyn. Hierbij moet wel aandacht worden besteed aan extra opbrengsten die zouden moeten voortkomen uit de ambities van museum Swaensteyn. Zonder deze extra opbrengsten is er een groot exploitatiekort. Dit tekort is drie keer zo hoog als de huur die museum Swaensteyn en ArtiBrak samen kunnen betalen. Het is daarom zoals eerder aangegeven van groot belang dat er een gedegen businessplan wordt opgesteld door Museum Swaensteyn. Dit businessplan moet zodanig zijn opgesteld dat er extra opbrengstmogelijkheden door realisatie van de culturele hotspot stevig en concreet zijn onderbouwd en daarmee een goede basis kan leggen onder een meerjarige exploitatie van de locatie.

Gezien het belang van de gemeente bij de ambities van de locatie, en breder het Huygenskwartier, is het aan te bevelen het businessplan in samenwerking met het museum en ArtiBrak nader op te stellen en te beoordelen.

Voor ArtiBrak dragen alle scenario's bij aan het behoud van de stichting, omdat de huur wordt aangepast. De culturele hotspot zorgt echter wel voor meer traffic voor ArtiBrak en hiermee grotere exposure en verkoopmogelijkheden.

Uit tabel 11 blijkt dat scenario 2 een toegevoegde waarde heeft voor de ambities van het Huygenskwartier. Door het creëren van een culturele hotspot in Huize Swaensteyn worden de kwaliteiten van Huize Swaensteyn beter benut en kunnen museum Swaensteyn en ArtiBrak hun ambities waarmaken. De nieuwe locatie voor de gemeentelijke functies draagt bij aan de ambities voor deze functies en draagt ook bij aan de ambities voor het Huygenskwartier. De overige functies worden gerealiseerd op plekken met veel traffic, waardoor ze bijdragen aan de levendigheid van het gebied.

Scenario 1/1b heeft maar zeer beperkte invloed op de ambities voor het Huygenskwartier. Hoewel de ambities van ArtiBrak worden behaald, komt het voortbestaan van museum Swaensteyn zwaar onder druk te staan. De gemeentelijke functies kunnen in scenario 1 en 1b na een aanpassing van de huisvesting doorfunctioneren, maar zorgen er niet voor dat de kwaliteiten van Huize Swaensteyn optimaal worden benut. Daarnaast worden voornamelijk de bestaande functies gehandhaafd.

Financiële haalbaarheid

Het saldo van kosten en opbrengsten van de af te stoten panden is in alle gevallen niet voldoende om de boekwaarden van de panden te compenseren. Er zal daarom in alle scenario's moeten worden afgeboekt. In scenario 2 is dit een substantieel bedrag. Dit kan worden opgelost wanneer de gemeente maximaal een huur gaat betalen gelijk aan de exploitatiekosten per m² in de huidige situatie.

Wat betreft de exploitatiekosten treedt er bij alle scenario's een verbetering op van de exploitatiekosten voor het totaal. De exploitatiekosten voor Herenstraat 72-76 zijn echter een aandachtspunt. Wanneer de investeringen als kapitaalslasten worden meegenomen in de exploitatiekosten stijgen deze in scenario 1 en 1b substantieel. In scenario 2 is het tekort op de exploitatiekosten veel hoger dan de huren die de partijen gaan betalen en zeker wanneer de investeringen worden meegenomen als kapitaalslasten.

Totale haalbaarheid

Op basis van het voorgaande concluderen wij dat scenario 2 het voorkeursscenario is. Daarbij is één belangrijk aandachtspunt. Dit betreft de exploitatiekosten voor Herenstraat 72-76. Er is namelijk een tekort op de exploitatie van ongeveer 2 keer de huur die er zal thans wordt betaald door het museum en ArtiBrak. Zoals aangegeven is een business-case voor de verdere invulling van de locatie van groot belang.

5. Stappenplan vervolg

In dit hoofdstuk worden de vervolgstappen besproken uitgaande van scenario 2. Voorafgaand aan die stappen is uiteraard de eerste stap bestuurlijke besluitvorming over dit rapport.

Het stappenplan gaat uit van een totaalaanpak voor alle panden. Dit aangezien de meeste stappen per pand/locatie dusdanig met elkaar samenhangen dat dit in onderlinge afstemming moet worden uitgevoerd.

Eerst worden de te nemen stappen en aandachtspunten per pand besproken. Als laatste wordt een planningsschema voor de te nemen stappen gepresenteerd, waarin de integraliteit van de verschillende stappen wordt besproken.

5.1. Herenstraat 42

Om een beter beeld te krijgen van deze locatie adviseren wij om een marktconsultatie te organiseren waarbij verschillende marktpartijen worden geconsulteerd over hun ideeën voor deze locatie.

Een marktconsultatie kan snel starten en neemt gemiddeld rond de twee maanden (inclusief voorbereiding) in beslag. In de voorbereiding is het van belang dat er een beknopt en helder consultatiedocument wordt opgesteld en dat er een goede mix van marktpartijen wordt uitgenodigd, zowel ontwikkelende bouwers als ontwikkelende beleggers. Op basis van het consultatiedocument kunnen de marktpartijen hun visie vormen op de locatie. Deze visie kan via een presentatie en daaraan gekoppeld consultatiegesprek toegelicht aan de gemeente. De uitkomsten van deze consultatie kunnen dan een goede basis vormen voor een selectieprocedure voor de locatie.

Aanbestedingsplicht bij een verkoop

Op basis van de drie cumulatieve criteria uit het zogenaamde Müller-arrest is de verkoop in scenario 2 aanbestedingsplichtig:

1. De gemeente verkoopt de locatie en gaat daarna een deel huren. Het huren van het vastgoed zorgt ervoor dat de gemeente een direct economische belang heeft in deze verkoop.
2. De gemeente zal een programma van eisen opstellen voor de te huren ruimtes. Dit zorgt ervoor dat de gemeente eisen stelt die verder gaan dan de gebruikelijke ruimtelijke ordeningseisen.
3. De gemeente zal afspraken maken over het moment van oplevering. Dit zorgt ervoor dat de gemeente een bouwplicht of andere juridische afdwingbaarheden afsprekt.

In scenario 2 wordt eventueel ook een parkeergarage gerealiseerd. Ook hierbij dient goed bezien te worden wat dit eventueel betekent qua aanbestedingsplicht voor de gehele opgave.

Om te bepalen of er sprake zal zijn van een Europese of een Nationale aanbestedingsprocedure is de opdrachtsom voor het aanbestedingsplichtige deel van het project van belang. Voor de vervolgstappen maakt het in dit stadium nog niet uit of het een Europese

of een Nationale procedure wordt. Het grootste verschil tussen deze procedures zijn de minimale doorlooptijden. Er gelden langere minimale doorlooptijden voor een Europese procedure. Ons advies is echter om bij een ontwerpogave als deze sowieso langere doorlooptijden te hanteren om zo de inschrijvers meer tijd te geven om een gedegen inschrijving te maken.

Daarnaast adviseren wij om bij een dergelijk procedure te kiezen voor een niet-openbare procedure. Hierbij wordt eerst een voorselectie gemaakt van een aantal geschikte partijen (selectiefase). Daarna wordt het plan met de beste prijs-kwaliteit verhouding geselecteerd als winnaar van de procedure (inschrijvings- gunningsfase). Indien er namelijk zou worden gekozen voor een openbare procedure (dus zonder voorselectie) dan zouden marktpartijen minder zekerheid hebben over de hoeveelheid concurrentie (en daarmee over de slagingskans) en zijn partijen minder bereid deel te nemen of minder bereid tijd te investeren in de inschrijving. Juist een gedegen verkenning van de opgave door de biedende partij is nodig voor het maken van een goede inschrijving voor een opgave als deze. Deze niet-openbare aanbestedingsprocedure neemt circa 8 maanden (inclusief voorbereiding) in beslag in verband met het gevraagde detailniveau van de inschrijving.

In deze aanbestedingsprocedure is het van belang dat de eisen en ambities voor het Huygenskwartier goed worden vertaald in de selectie- en gunningsleidraad. Op deze wijze wordt er een marktpartij geselecteerd die aansluit bij de ambities voor het Huygenskwartier.

5.2. Herenstraat 44-46

Dit pand kan in huidige staat middels een makelaar worden verkocht, omdat het een courant vastgoedobject is. Binnen het bestemmingsplan “Oude Dorpskern Voorburg 2011” heeft deze locatie de bestemming “centrum”. Binnen deze bestemming is op de begane grond detailhandel, detailhandel ondersteunende horeca, bepaalde vormen van publieksgerichtte dienstverlening (kapsalons, schoonheidssalons, nagelstudio's en reisbureaus) en op de verdieping wonen en aan huis verbonden beroepen, mogelijk. Dit sluit goed aan bij de functies zoals bepaald in dit haalbaarheidsonderzoek. De verkoop van dit pand is afhankelijk van de nieuwe locatie van ArtiBrak.

5.3. Herenstraat 72-76

Wanneer duidelijk is welke functies er op deze locatie worden gehuisvest, adviseren wij om middels een bouwteam deze locatie planinhoudelijk verder uit te werken. Dit omdat er op deze manier in een vroeg stadium al bouwtechnische kennis kan worden ingezet en dat wenselijk is bij een complexe verbouwing als deze. Voor deze opgave dient vervolgens een aannemer te worden geselecteerd. Deze opgave is aanbestedingsplichtig, omdat deze verbouwing wordt gekwalificeerd als een overheidsopdracht. Er zal dus middels een aanbestedingsprocedure een aannemer moeten worden geselecteerd.

Een dergelijk aanbesteding neemt ongeveer evenveel tijd in beslag als de procedure voor Herenstraat 42. Bij deze procedure adviseren wij om ook te werken met een voorselectie. Deze procedure zal circa 6 tot 8 maanden in beslag nemen (inclusief voorbereiding).

5.4. Herenstraat 97-101

Deze panden kunnen middels een makelaar worden verkocht, omdat het courante vastgoedobjecten zijn. Wij adviseren om de panden eerst te splitsen voordat er wordt gestart met de verkoop. Dit is een relatief kleine technische ingreep en zorgt ervoor dat de panden los te verkopen zijn. Hierdoor zijn de panden makkelijker te verkopen. Wij adviseren om in ieder geval meerdere offertes aan te vragen voor deze verbouwing. Afhankelijk van het inkoopbeleid van de gemeente is, er mogelijk, een meervoudig onderhandse aanbesteding noodzakelijk.

Binnen het bestemmingsplan “Oude Dorpskern Voorburg 2011” heeft deze locatie de bestemming “Cultuur en ontspanning”. Binnen deze bestemming is alleen een museum mogelijk. Dit sluit niet aan bij de functies zoals bepaald in dit haalbaarheidsonderzoek. Wanneer museum Swaensteyn is verplaatst, is de waarde van het pand op basis van deze functie nihil. Het is daarom van belang dat de bestemming wordt gewijzigd voordat de panden worden verkocht.

Deze wijziging van de bestemming kan worden meegenomen in de omgevingsvergunningaanvraag die noodzakelijk is voor de verbouwing ten behoeve van de splitsing. Wij adviseren om hier zo spoedig mogelijk mee te starten. Op deze wijze wordt geen vertraging opgelopen. De verkoop van dit pand is afhankelijk van de nieuwe locatie van museum Swaensteyn.

5.5. Planningsschema vervolgstappen

In het meest ideale geval worden de vervolgstappen zo gepland dat, wanneer de gemeentelijke functies zijn verhuisd naar Herenstraat 42, pas wordt gestart met de verbouwing van Herenstraat 72-76. En dat wanneer museum Swaensteyn en ArtiBrak zijn verhuisd naar Herenstraat 72-76 hun oude locaties pas worden verkocht.

Dit maakt dat de vervolgstappen als één samenhangend geheel moeten worden gezien, hetgeen vraagt om een strakke regie en coördinatie in het uitvoeren van het stappenplan. Immers, vertraging op één onderdeel leidt direct tot vertraging op het geheel en heeft tevens financiële consequenties.

Wanneer in afbeelding 5 de planning van de vervolgstappen voor Herenstraat 42 wordt bekeken, blijkt dat de verbouwing van Huize Swaensteyn (Herenstraat 72-76) pas kan starten na 2018. Dit zou betekenen dat museum Swaensteyn en ArtiBrak in het meest gunstige geval pas medio 2019 kunnen verhuizen naar Herenstraat 72-76.

Dit is echter niet wenselijk, omdat het voor alle stakeholders van belang is dat er op korte termijn verandering optreedt wat betreft huisvesting en versterking van het Huygenskwartier.

Om dat te bewerkstelligen kan ervoor gekozen worden om de herontwikkeling van Herenstraat 42 en de verbouwing van Herenstraat 72-76 parallel aan elkaar te laten verlopen. Uit afbeelding 5 blijkt dat de verbouwing van Herenstraat 72-76 ongeveer één jaar eerder

start dan dat de herontwikkeling van Herenstraat 42 is afgerond. Dit maakt het noodzakelijk dat de gemeentefuncties ongeveer één jaar tijdelijk ergens anders worden gehuisvest. Dit brengt uiteraard kosten en ongemak met zich mee, maar is vanuit de totale 'schuifoperatie' wel aan te bevelen. Een nadere verkenning dient dan vroegtijdig plaats te vinden van de tijdelijke huisvestingsmogelijkheden en financiële consequenties daarvan.

Indien het twee keer verhuizen van de gemeentefuncties niet wenselijk of mogelijk is, kan ervoor worden gekozen om alle stappen conform de planning uit de eerste alinea van deze paragraaf beschreven volgorde te laten verlopen. Dit heeft zoals aangegeven uiteraard consequenties voor de planning.

	16				17												18											
	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
Besluitvorming haalbaarheidsonderzoek																												
Herenstraat 42																												
marktconsultatie																												
Voorbereiding																												
Consultatie																												
Aanbestedingsprocedure																												
Voorbereiding																												
selectiefase																												
gunningsfase																												
Realisatie																												
Voorbereiding																												
Uitvoering																												
Herenstraat 44-46																												
Start verkoop via makelaar																												
Eerste verkoopmogelijkheid																												
Herenstraat 72-76																												
Uitwerken businesscases																												
Sluiten overeenkomsten gemeente en museum																												
Aanbesteding																												
Voorbereiding																												
selectiefase																												
gunningsfase																												
Ontwerp																												
Bouwteam																												
Realisatie																												
Voorbereiding																												
Uitvoering																												
Herenstraat 97-101																												
Voorbereiden omgevingsvergunning																												
Aanvragen omgevingsvergunning																												
Bezwaarperiode																												
Offertes aanvragen																												
Verbouwing																												
Start verkoop via makelaar																												
Eerste verkoopmogelijkheid																												

Abbeelding 5. Planning vervolgstappen

Bijlage 1: Positionering gebied

Als eerste worden in deze bijlage de algemene trends voor vergelijkbare gebieden beschreven. Als tweede wordt de gemeentelijk positionering van het gebied samengevat. Als laatste wordt op basis van deze twee punten door Akro Consult de locatiespecifieke uitgangspunten beschreven.

1. Algemene trends vergelijkbare winkelgebieden

Voor de analyse van het Huygenskwartier zijn er twee landelijke trends van belang:

1. Landelijk gezien staan aanloopstraten onder druk. Een aanloopstraat is de route naar de centrale plek in het winkelgebied. De Herenstraat is binnen het Huygenskwartier in Voorburg een aanloopstraat.
2. Landelijke, dan wel internationale ketens verdrukken de specialisten in winkelgebieden.

2. Gemeentelijke positionering gebied

De gemeente Leidschendam-Voorburg heeft in haar winkelvisie “luxueus en cultureel genieten” als thema voor het Huygenskwartier gedefinieerd. En typeert het gebied op basis van onderstaande kernpunten:

1. Lokaal boodschappencentrum
2. Regionaal aanbod speciaalzaken
3. Mode, luxe en kinderen
4. Diensten (artsen, kapper etc.)
5. Ondersteunende horeca en cultuur (museum/galerie)
6. Ontbrekende functies:
 - a. Dagelijks vers/ groente
 - b. Grand café

3. Locatie specifieke uitgangspunten

Wij zien het Huygenskwartier in Voorburg als een uitzondering op de algemene trends. Dit wordt veroorzaakt door de onderstaande punten, welke mede voortkomen uit de gemeentelijk typering van het Huygenskwartier:

5. De ondernemers in het Huygenskwartier zijn er langjarig gevestigd en vertonen een grote betrokkenheid met het Huygenskwartier.
6. Het Huygenskwartier heeft een onderscheidend karakter en uitstraling ten opzichte van aanloopstraten in vergelijkbare gebieden.
7. Het Huygenskwartier heeft een divers aanbod aan winkels en speciaalzaken.
8. Het Huygenskwartier kent relatief weinig leegstand.

Bijlage 2. Uitgangspunten haalbaarheidsonderzoek

1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten voor het haalbaarheidsonderzoek beschreven. Als eerste worden de uitgangspunten van de stakeholders geschreven. Het gaat hierbij om een vertegenwoordig van de gemeenteraad, de griffier, een vertegenwoordiging van museum Swaensteyn en van ArtiBrak. Daarna worden de uitgangspunten, die zijn bevindingen die voortkomen uit de startbijeenkomst, geschreven.

2. Uitgangspunten stakeholder

2.1. Vertegenwoordiging gemeenteraad

Tijdens een bijeenkomst met vertegenwoordigers uit de gemeenteraad zijn de uitgangspunten van de gemeenteraad bepaald. Bij deze bijeenkomst waren de volgende vertegenwoordigers aanwezig:

Ton Overmeire	: VVD	Monica Velu	: GBLV
Kees Verschoor	: CU/SGP	Arnoud Breedijk	: D66
Jaap Geluk	: CDA		

Algemeen

De aanwezigen gaven aan dat de locatie Huize Swaensteyn een symboolwaarde heeft voor de gemeenteraad. Daarnaast hechten de vertegenwoordigers er waarde aan dat raadzaal in de kern Voorburg wordt gehuisvest. De vertegenwoordigers vinden een eigen plek voor de gemeenteraad noodzakelijk. De noodzakelijk ruimtes en daarbij behorende uitgangspunten worden hieronder beschreven.

Partijen geven aan dat dubbelgebruik voor de gemeenteraad een optie is. Zo wordt een dubbelgebruik met museum Swaensteyn genoemd en een (publieks-) zalencentrum. Belangrijk hierbij is dat er geen concurrentie ontstaat voor de ondernemers in Voorburg. Een uitzondering hierop is dat dit wel acceptabel is wanneer de totale economie van Voorburg groeit door deze locatie en de locatie ondernemers er dus geen last van ondervinden. Het is tevens van belang dat de trouwzaal wordt behouden. Ook de toegankelijkheid voor mindervaliden is een aandachtspunt.

Raadzaal

De raadzaal wordt als krap ervaren, maar is wel werkbaar. In de huidige raadzaal is er een gevoel van onveiligheid, dit wordt veroorzaakt door de locatie van de publiekstribune. Daarnaast is er geen goed contact mogelijk met de andere raadsleden en het publiek. Dit kan worden verholpen door een Lagerhuisopstelling. Er is achterstallig technisch onderhoud, zowel klimatologisch als geluidstechnisch. Daarnaast is het meubilair verouderd.

Fractiekamer

De fractiekamers zijn slecht toegankelijk voor mindervaliden. Ook zijn de fractiekamers klimatologisch slecht.

Overige ruimtes

Er is behoefte aan een informele overleg ruimte, voor het nabespreken van (raads)vergaderingen en een formele ruimte, voor de ontvangst van bezoekers. Daarnaast moet er ruimte zijn voor de bode en griffie. De griffier was aanwezig bij het overleg met de raadsleden en zijn uitgangspunten worden in de volgende subparagraaf besproken.

2.2. Griffier

Zoals in de vorige paragraaf aangegeven was de griffier aanwezig bij het overleg met de raadsleden. Hij onderschrijft dezelfde uitgangspunten als de raadsleden.

Wat betreft zijn eigen huisvesting geeft de griffier aan dat deze locatie niet aanhaakt bij het flexwerk-concept dat wordt gehanteerd in het gemeentehuis in Leidschendam. Dit is wat hem betreft acceptabel, maar in een nieuwe situatie moet dit worden aangepast.

2.3. Vertegenwoordiging museum

Tijdens een bijeenkomst met Peter van der Ploeg (directeur) en Wang Choy (voorzitter raad van bestuur) zijn de uitgangspunten van museum Swaensteyn bepaald.

Huidige locatie

De huidige locatie is niet geschikt als museum. Dit komt onder andere doordat het dak lekt, er een klein depot is, het klimatologische niet in orde is en de kantoren te klein zijn. De toegankelijkheid van museum Swaensteyn is ook een aandachtspunt. De interne uitstraling van museum Swaensteyn is minimaal, hierbij hebben de vloeren een zeer negatief effect. Er wordt een mogelijkheid gezien om de huidige locatie geschikt te maken als museum door de zolder te verbouwen tot museumruimte. Daarnaast is er een mogelijkheid om meer uit te breiden op de huidige locatie door het depot te verbouwen tot museumruimte (dit zorgt wel voor extra kosten aan externe opslag).

Nieuw museum concept

Museum Swaensteyn trekt weinig bezoekers (5.000). Daarom wordt er gezocht naar een nieuw concept waarbij de kern nog steeds de collectie is, maar waar een verbinding wordt gezocht met interessante historische feiten buiten museum Swaensteyn. Een voorbeeld hiervan is Forum Adriani waar men bezig is, om samen met de Romeinse limes, Unesco erfgoed te worden. Daarnaast zijn de romeinse opgraving Arentsburg, de oranje in Voorburg, het kunstenaarsdorp Voorburg en stadswandelingen voorbeelden.

Voor wat betreft de collectie wordt onderzocht of er gebruik kan worden gemaakt van "collectie Nederland", Dit zijn grote Nederlandse musea die hun depots beschikbaar stellen voor kleinere musea. Er wordt in het kader van forum Adriana al samengewerkt met gemeentemusea uit de steden Delft, Leiden en Voorschoten.

Nieuwe locatie: huize Swaensteyn

Museum Swaensteyn wil ook een verbinding zoeken met andere partijen in de kunstensector in Voorburg zoals ArtiBrak, de kunstuitleen en het erfgoedpodium (dit gebeurt al). Hiervoor is een grotere locatie noodzakelijk. Andere mogelijke partners zijn bibliotheken, de Rijswijkse Schouwburg, Museum Vlietstroom of theater Ludens.

Ook is er behoefte aan het combineren van de kantoren met museum Hofwijck. Huize Swaensteyn (Herenstraat 72-76) zou ideaal zijn voor dit nieuwe concept. De toegankelijkheid voor mindervaliden dient echter wel te worden aangepakt op deze locatie en de beveiliging.

Financiële uitgangspunten

Voor eenmalige investeringen zijn fondsen aan te schrijven, voor de exploitatie niet. De verwachting is dat er fondsen beschikbaar zijn, dit is echter niet op voorhand vast te leggen. Daarom is wat betreft museum Swaensteyn het uitgangspunt dat de gemeente de kosten voor de verbouwing draagt. Museum Swaensteyn kan de kosten voor de museale inrichtingen dragen. De fondsen kunnen worden ingezet voor extra's. Wat betreft de jaarlijkse huurkosten kan museum Swaensteyn niet meer afdragen dat de huidige huur.

2.4. Vertegenwoordiging ArtiBrak

Tijdens een bijeenkomst met Els de Graaff en Noud van den Boer, bestuursleden kunstenaarsvereniging ArtiBrak, zijn de uitgangspunten van kunstenaarsvereniging ArtiBrak bepaald.

Huidige locatie (Herenstraat 44-46)

Deze locatie voldoet aan de eisen van ArtiBrak.

Eisen locatie

Voor ArtiBrak is het van groot belang dat de galerie goed zichtbaar en bereikbaar is vanaf de openbare weg. De volgende ruimtes zijn van belang: galerie van minimaal 150 m², een keuken, toiletten, garderobe en opslag. Daarnaast is daglicht van belang.

Financiële uitgangspunten

Sinds kort is de subsidie van de gemeente gestopt. ArtiBrak kreeg 90% van haar huur gesubsidieerd door de gemeente. De totale huur is niet op te brengen door ArtiBrak. Het is voor ArtiBrak een mogelijkheid om de verdieping van Herenstraat 44 niet meer te huren om zo de huur te verlagen.

ArtiBrak genereert haar inkomsten door contributie, hanggeld en courtage, welke de laatste jaren vrijwel nihil is.

Toevoeging vanuit de gemeente

ArtiBrak heeft op dit moment een huurachterstand

3. Uitgangspunten startbijeenkomst

Het doel van de startbijeenkomst was tweeledig:

- Informeren aan bewoners, ondernemers en belanghebbende van het Huygenskwartier er een haalbaarheidsonderzoek is gestart.
- Ophalen wat bewoners, ondernemers en belanghebbende van het Huygenskwartier belangrijk vindt aan functies in de gemeentelijke panden. Het ging hierbij om ideeën die een bijdrage leveren aan de ambities voor het Huygenskwartier.

Tijdens de startbijeenkomst zijn na een korte introductie vanuit Akro Consult de panden middels een “flappencarrousel” één voor één besproken. Hierbij zijn de panden stuk voor stuk in kleine subgroepen besproken. Aan het einde van de bijeenkomst zijn algemene conclusies getrokken. In deze paragraaf worden de uitgangspunten per pand die voortkomen uit deze bijeenkomst gepresenteerd.

3.1. Herenstraat 42

Publieke en maatschappelijke functies

Voor deze locatie wordt tijdens de startbijeenkomst als eerste een grote voorkeur uitgesproken voor publieke en maatschappelijke functies. Zo wordt er vaak aangegeven dat dit een goede locatie zou zijn voor de raadzaal van gemeente Leidschendam-Voorburg. Daarnaast wordt meerdere malen een gemeentelijk servicepunt (aantal dagen/uren per week) genoemd. Ook wordt een politiesprekruur, een buurtcentrum of culturele functies als Theater Tobbe/Ludens) of “Hobbyhuis” genoemd.

Bedrijfsfuncties/startups

Het tweede thema dat vaak wordt genoemd voor deze locatie is werkruimtes voor ondernemers. Het gaat hierbij veelal om startende ondernemers, die ook uit de creatieve sector kunnen komen. Deze ondernemers hebben mogelijk ondersteuning nodig en moeten mogelijk worden begeleid om levensvatbaar te blijven. De energie van de startende ondernemers moet worden benut voor het gebied.

Wonen

Een derde veel genoemd thema voor deze locatie is wonen. En dan voornamelijk voor ouderen, veelal in combinatie met zorg. Echter werden ook luxeappartementen genoemd.

Ruimtelijk randvoorwaarden

De gevel aan de Herenstraat wordt door meerdere aanwezigen gezien als negatief punt van deze locatie en de gevel van de Raadhuisstraat wordt gezien als te veel achterkant. De relatie tussen openbaar en privé wordt genoemd als aandachtspunt. De aanwezige patio zou bereikbaar en aantrekkelijk gemaakt moeten worden voor het publiek en ook wordt het zoeken van een relatie met de Vliet vaak genoemd. De kant van de Herenstraat waar deze locatie zich bevindt wordt door de aanwezigen gezien als minder aantrekkelijk voor winkels. Aandachtspunten voor deze locatie zijn toegankelijkheid voor mindervaliden en parkeren.

3.2. Herenstraat 44-46

Voor deze locatie wordt voornamelijk genoemd dat de begane grond moet worden gesplitst van de bovenverdieping. Waarna de bovenverdieping getransformeerd kan worden naar een woning. De begane grond kan worden ingericht voor ArtiBrak, winkels of mogelijk tot een woning op nummer 44.

3.3. Herenstraat 72-76

De locatie wordt gezien als een icoon van Voorburg. Dit wordt voornamelijk gezien als een plek voor kunst en cultuur. Het zou een goede locatie zijn voor museum Swaensteyn. Dit wordt vaak in combinatie met ArtiBrak en een VVV genoemd. Ook wordt het erfgoedpodium, een artist in residence en een kunstuitleen genoemd.

Daarnaast vinden de aanwezigen het van belang dat de trouwlocatie blijft behouden. De functies op deze locatie moeten worden ondersteund door horeca, bijvoorbeeld een grand café met overdekt terras of zalenverhuur. Ook worden een boekhandel en een gemeentelijk servicepunt genoemd.

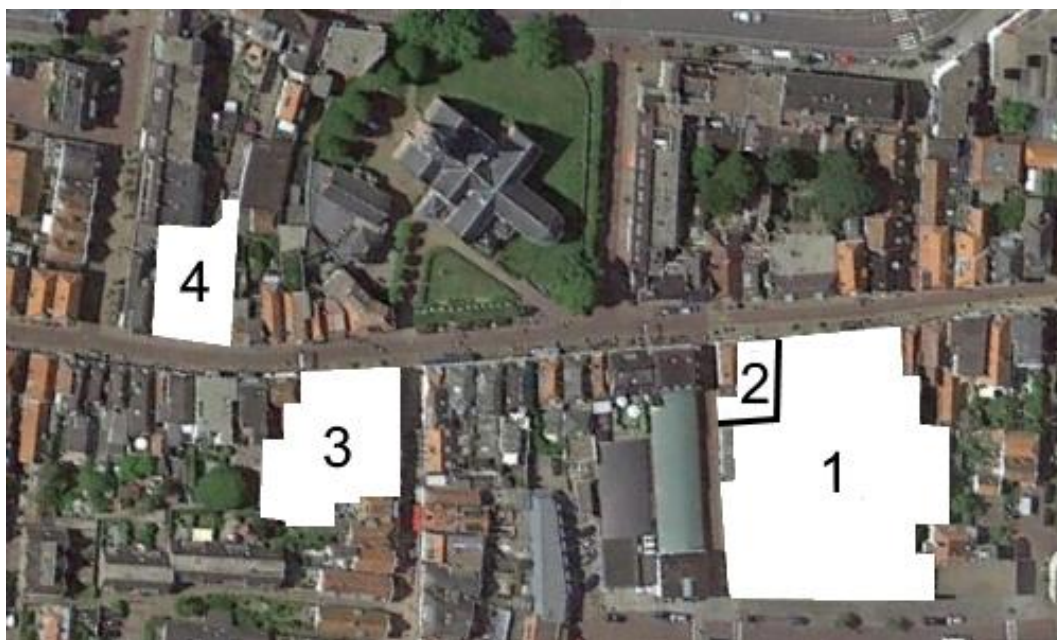
3.4. Herenstraat 97-101

Voor nr. 101 van deze locatie wordt voornamelijk een kantoorfunctie genoemd.

Er worden ingenieurs, makelaars, dokters, tandartsen en notarissen genoemd en daarnaast opleidingen. Voor nr. 97 ziet men winkels en mogelijk appartementen.

Bijlage 3: Analyse gemeentelijke panden

Onderstaande afbeelding toont de vier gemeentelijke panden waarop het haalbaarheids-onderzoek betrekking heeft.



Afbeelding 1. Gemeentelijk vastgoed Huygenskwartier

Waarbij de nummers verwijzen naar de volgende locaties en huidige gebruikers

1. Herenstraat 42: Oude gemeentehuis
2. Herenstraat 44-46: ArtiBrak
3. Herenstraat 72-76: Raadzaal & griffie
4. Herenstraat 97-101: Museum Swaensteyn

De analyse van het gemeentelijke vastgoed heeft plaatsgevonden op basis van:

1. Informatie van de gemeente Leidschendam-Voorburg (bestaande uit tekeningen en opgave van exploitatiekosten)
2. Bezichtiging panden
3. Analyse geografische gegevens locatie
4. Gesprekken met de belangrijkste stakeholder (samenvatting van de gesprekken zijn bijgevoegd in bijlage 1)
 - a. Gemeenteraad
 - b. Museum Swaensteyn
 - c. ArtiBrak
5. Uitkomsten uit een algemene start bijeenkomst (samenvatting van deze bijeenkomst is opgenomen in bijlage 1)

Op basis van deze input zijn onze uitgangspunten voor deze panden geformuleerd.

1. Herenstraat 42

- Op de grens van het 'echte' winkelgebied;
- Voortzetting huidige functie is het meest kansrijk (werkruimtes en balie);
- Goede locatie voor woningbouw (ligging, ontsluiting, omvang locatie);
- Behoefte aan publieksfunctie (servicepunt);
- De gevel van het meest recente bouwdeel levert geen positieve bijdrage aan uitstraling Herenstraat;
- De historische gevel is een waardevol element voor de uitstraling;
- Het pand is niet te verbouwen tot raadzaal i.v.m. dragende wandconstructies;
- Sloop/nieuwbouw is beter dan hergebruik bestaand pand gezien vanuit functioneel gebruik, kosten/opbrengsten en bijdrage aan uitstraling.

2. Herenstraat 44-46

- ArtiBrak kan huidige huur niet opbrengen;
- ArtiBrak wenst echter graag op deze locatie te blijven vanuit zichtbaarheid/aanloop locatie;
- Minder m²'s huren is voor ArtiBrak acceptabel. De eerste verdieping en zolder zijn niet noodzakelijk voor ArtiBrak;
- De eerste verdieping en zolder zijn te transformeren tot woning;
- Begane grond van het pand heeft potentie voor een winkel (goede locatie, goed zichtbaar en dichtbij supermarkt ('traffic')).

3. Herenstraat 72-76

- Verschijningsvorm: 'icoon' van/voor Voorburg;
- Door het huidige gebruik wordt de iconische waarde niet optimaal benut;
- Het pand is zeer goed uit te nutten als 'drager' Huygenskwartier Voorburg;
- De locatie is nu beperkt open/toegankelijk voor publiek;
- De raad hecht waarde aan de locatie ("huis der democratie");
- De huidige huisvesting van de raad is niet optimaal:
 - Raadszaal (te klein, suboptimale vorm ruimte, klimaat en akoestiek ondermaats, toegankelijkheid publiek);
 - Fractiekamers (slecht toegankelijk, klimaat ondermaats).
- Vergroting van de raadszaal is een kostbare ingreep en lastige opgave i.r.t. nieuw versus bestaand (monumentaal).

4. Herenstraat 97-101

- Museum Swaensteyn heeft grote ambities, maar thans weinig bezoekers (5.000 per jaar);
- Het verwezenlijken van de ambities is niet mogelijk op de huidige locatie;
- De verbouwing van de zolder is geen zinvolle ingreep voor de versterking van museum Swaensteyn op de huidige locatie (zeer beperkte ruimte zolder/ relatief hoge kosten);

- Doorzetting van museum Swaensteyn op de huidige locatie betekent waarschijnlijk op termijn een einde van museum Swaensteyn;
- Realistische en haalbare alternatieve aanwendingsmogelijkheden van de panden zijn:
 - nr. 97 geschikt voor winkel;
 - nr. 101 geschikt voor winkel of kantoor met baliefunctie.