

2017

raadsvoorstel

---

Afdeling:	Burgemeester en Wethouders	Leiderdorp,	14 februari 2017
Onderwerp:	Vorbereidingskrediet	Aan de raad.	
	Transformatie A4/HSL		
	Informatiecentrum		

**Beslispunten**

1. Akkoord te gaan met verkoop van het A4/HSL informatiecentrum ten behoeve van de transformatie naar een recreatief transferium;
2. Een voorbereidingskrediet van € 70.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van deze transformatie;
3. De voorbereidingskosten te dekken uit de subsidiebijdrage van de Oude Rijnzone.

**1 Inleiding****1.a In het kort**

De werkzaamheden rond de verbreding van rijksweg A4 zijn afgerond. In 2001 is door u besloten dat het pand in de Bospolder daarna een functie moet krijgen gerelateerd aan het Groene Hart. Het college heeft deze wens van de raad consequent doorgevoerd, o.a. in de gebiedsvisie Polder Achthoven, in het Groenprogramma van Holland Rijnland en in het samenwerkingsverband Leidse Ommelanden en in de deelprojecten binnen cluster Noordoever Oude Rijnzone in het project Oude Rijnzone.

Het omvormen van het A4/HSL informatiecentrum tot een hotspot binnen het recreatieve netwerk rondom de Leidse agglomeratie met een duidelijke link naar het Groene Hart vergt aanpassingen aan het pand en zijn omgeving. Om hier een duidelijke richting aan te kunnen geven, hebben wij in 2014 samen met inwoners van Leiderdorp en andere betrokken partijen het concept "Hollandse Energie" opgesteld voor het gebouw en de omgeving. Het

2017

raadsvoorstel

---

concept beschrijft de belevenis van de bezoeker en geeft richting en inspiratie aan ondernemers om aan de slag te gaan met de ontwikkeling van het recreatief transferium.

Begin 2016 hebben we ondernemers in een marktconsultatie gevraagd onder welke condities het voor marktpartijen interessant is om een recreatief transferium te exploiteren. . Naast de online vragenlijst, hebben wij ook met een aantal ondernemers, die eerder interesse in het pand getoond hadden, gesproken. Hieruit is gebleken dat de meeste ondernemers het gebouw willen kopen. Zij zijn van mening dat de investering dermate groot is dat zij enige zekerheid willen hebben over het gebouw. Alleen de startende ondernemers zouden het gebouw in eerste instantie willen huren, wel onder de voorwaarden van een optie tot koop. Alle ondernemers die mee hebben gedaan aan de marktconsultatie geven aan dat het in principe haalbaar is om daar een recreatief transferium te exploiteren. Belangrijk daarbij is dat zij vrijheid en ruimte krijgen om hun activiteit te kunnen uitvoeren en dat horeca een belangrijk onderdeel is van de onderneming en voor de financiële haalbaarheid.

#### 1.b **Voorgeschiedenis**

In het convenant 'Verlaagde passage A4-HSL bij Hoogmade' uit 2001 is overeen gekomen dat het eigendom van het A4/HSL-informatiecentrum door de HSL-organisatie (onderdeel Rijkswaterstaat) aan de gemeente wordt overgedragen. Dat is in 2012 gebeurd. Tot begin 2015 (gereedkomen werkzaamheden rijksweg A4) heeft Rijkswaterstaat het pand gebruikt voor informatievoorziening over de A4. In het convenant is bepaald dat het A4/HSL-informatiecentrum een bestemming zal krijgen die is 'gerelateerd aan het Groene Hart'.

Op 4 november 2014 hebben wij het concept "Hollandse Energie" vastgesteld. Het concept is gebaseerd op inzichten en ideeën die zijn verzameld tijdens een workshop met betrokken beleidsmakers, mensen met specifieke gebiedskennis, vertegenwoordigers van belangengroepen, bewoners en ondernemers.

2017

raadsvoorstel

---

**1.c Samenhang beleidsvelden / projecten**

Binnen de Oude Rijnzone maakt het transformeren van het A4/HSL Informatiecentrum onderdeel uit van het cluster Noordoever Oude Rijnzone. Het wordt in diverse plannen genoemd o.a. in de gebiedsvisie Polder Achthoven, het Groenprogramma van Holland Rijnland en het uitvoeringsprogramma Leidse Ommelanden. Verder zijn stad-landverbindingen, het bevorderen van de recreatiemogelijkheden dichtbij huis en het behoud van biodiversiteit belangrijke elementen uit het Provinciale Uitvoeringsprogramma Groen (UPG).

In de Leidse Ommelanden behoort het informatiecentrum tot de zogenaamde Landmarks, ofwel bijzondere plekken in het ommeland die de moeite van het bezoeken waard zijn. Deze Landmarks liggen op maximaal 10 km van Leiden. Zij zijn de verbindende elementen in het recreatieve netwerk tussen stad en land. Met een plek binnen de recreatieve routes zorgen ze voor samenhang tussen natuur- en recreatiegebieden in de stadsrand en het Singelpark van Leiden. Dit maakt het voor recreanten en toeristen aantrekkelijker om richting het buitengebied te trekken.

Daarmee is het een van de belangrijke projecten uit het Uitvoeringsprogramma Leidse Ommelanden. Het project maakt ook deel uit van het Uitvoeringsprogramma van het cluster Leidse Regio ten behoeve van het regionale investeringsfonds Holland Rijnland.

TenneT is druk bezig met de (voorbereidings)werkzaamheden voor de aanleg van de 380kV hoogspanningslijn Wateringen – Beverwijk. De aanleg wordt gerealiseerd via een Rijksinpassingsplan. Grondgebiedgemeenten cq Leiderdorp kunnen de werkzaamheden voor de aanleg niet tegenhouden, versnellen of vertragen. Omdat de werkzaamheden van TenneT invloed hebben op de transformatie van het HSL/A4 informatiecentrum is met TenneT overeengekomen dat zij het gebouw de komende twee jaar huren. TenneT gaat het gebouw gebruiken als projectbureau en informatiecentrum voor het project. De huur overeenkomst met TenneT loopt tot uiterlijk 31 december 2018.

**2 Beoogd effect**

Het realiseren van een recreatief transferium met een (boven)regionale uitstraling dat stad en land verbindt.

### **3 Argumenten**

#### *1.1 Conform het accommodatiebeleid van de gemeente Leiderdorp*

Het accommodatiebeleid van de gemeente Leiderdorp richt zich op het verkleinen van het gemeentelijke vastgoed en managen van risico's dat vastgoed met zich meebrengt. Het verkopen van het gebouw past in de gedachtegang van het vastgesteld beleid. Vanuit accommodatiebeleid is het niet wenselijk om het pand in eigendom te houden en of te exploiteren.

#### *1.2 De ondernemers willen het gebouw kopen.*

Uit de marktconsultatie en de gevoerde gesprekken is te concluderen dat alle ondernemers een sterke voorkeur hebben voor het kopen van het gebouw. Alleen de startende ondernemers hebben aangegeven een voorkeur te hebben voor een groeimodel waarbij in eerste instantie het pand wordt gehuurd. Op termijn zouden ook zij over willen gaan tot koop.

#### *1.3 Bij verkoop draagt de gemeente geen verantwoordelijkheid meer voor het beheer en onderhoud van het gebouw en daarmee ook geen risico's.*

De gemeente is op dit moment verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud en vervanging van het gebouw. Bij verkoop zal deze verantwoordelijkheid over worden gedragen aan de kopende partij. Dit betekent dat de gemeente na verkoop geen risico's meer draagt voor het gebouw en daarmee drukt het gebouw niet meer op de begroting van de gemeente.

#### *2.1 Er zijn middelen nodig om het plan uit te werken.*

Het concept is slechts het begin. Het is vooral een omschrijving van de belevenis die wij in het informatiecentrum willen gaan bieden. Om de transformatie naar een recreatief transferium te kunnen realiseren, hebben wij financiële middelen in de vorm van een voorbereidingskrediet nodig. Het voorbereidingskrediet is bedoeld om voorbereidingen te treffen voor de transformatie van het HSL /A4 informatiecentrum. De transformatie bestaat uit twee onderdelen, namelijk 1) het verkopen van het gebouw aan een geschikte exploitant en 2) de buitenruimte aan laten sluiten bij recreatieve ontwikkelingen in het gebied.

2017

raadsvoorstel

---

### *3.1 Er is dekking voor het krediet*

Het AB van de Oude Rijnzone heeft op 5 maart 2015 een bijdrage ad € 1.200.000,- voor de ontwikkeling van het Groene Hart Informatiecentrum beschikbaar gesteld. Uit dit bedrag kunnen de kosten voor plan, proces en uitvoering worden bekostigd.

## **4 Kanttekeningen/Risico-inventarisatie**

### *1.1 Bij verkoop van het gebouw wordt de gemeentelijke invloed op wat er in het gebouw gebeurt verkleind.*

Ondanks dat we het gebouw verkopen hebben we voldoende instrumenten om te sturen op ongewenste situaties. Wij kunnen bij de verkoop van het gebouw in de overeenkomst de randvoorwaarden vastleggen voor het realiseren en exploiteren van het recreatief transferium. Ook het bestemmingsplan is een instrument om dit kader goed vast te leggen.

### *2.1 Bijdrage Oude Rijnzone moet terugbetaald worden als project niet doorgaat.*

Wanneer wij niet overgaan tot transformatie van het A4/HSL Informatiecentrum zullen wij de bijdrage aan de Oude Rijnzone terug moeten betalen. Het gaat dan om het restbedrag dat nog niet is uitgegeven. In de Verordening Regionaal Investeringsfonds De Oude Rijnzone 2011 staat dat de reeds gemaakte kosten voor een project bij het niet doorgaan van een project niet terugbetaald hoeven te worden.

### *2.2 Langdurige duurzame instandhouding van informatiecentrum vraagt inspanning van de gemeente*

Bij het toekennen van subsidies wordt de voorwaarde gesteld dat het uiteindelijke resultaat duurzaam in stand gehouden wordt. Het concept is echter zo gekozen dat het marktgericht en onderscheidend is. Daardoor is het voor veel partijen en programma's interessant om er hun imago en/of activiteiten aan te verbinden en hier invulling aan te geven. In de koopovereenkomst en het bestemmingsplan kunnen we de instandhouding van het informatiecentrum borgen.

## **5 Duurzaamheid**

Bij de uitvoering van het project zal duurzaamheid prioriteit krijgen. In het inrichtingsplan wordt uitgegaan van een duurzame en milieuvriendelijke inrichting. Er worden natuurvriendelijke oevers gerealiseerd en (agrarisch) natuurbeheer wordt gestimuleerd. Voor de aanleg van paden en

2017

raadsvoorstel

andere inrichtingselementen worden zoveel mogelijk natuur- en milieuvriendelijke materialen (hebben een lange levensduur en zijn zo lang mogelijk onderhoudsvrij) toegepast al dan niet van recycle materiaal.

## 6 Communicatie en participatie

Het concept "Hollandse Energie" is op een interactieve wijze tot stand gekomen. In de aanbestedingsstrategie zullen wij bepalen welke ruimte er in het proces is voor participatie.

## 7 Kosten, baten en dekking

Het voorbereidingskrediet is bedoeld om voorbereidingen te treffen voor de transformatie van het HSL /A4 informatiecentrum. De transformatie bestaat uit twee onderdelen namelijk 1) het verkopen van het gebouw aan een geschikte exploitant en 2) de buitenruimte aan laten sluiten bij recreatieve ontwikkelingen in het gebied.

Omschrijving	bedrag
Verkoopprocedure	€ 20.000,00
Ontwerp en Onderzoek	€ 43.500,00
Onvoorzien (10%)	€ 6.350,00
<b>Totaal</b>	<b>€ 69.850,00</b>

Dekking Voorbereidingskrediet:

RIF Oude Rijnzone € 1.200.000,00

*Totaal* € 1.200.000,00

Wij hebben op 4 november 2014 besloten om een aanvraag ad € 1.200.000,-- bij het Regionaal Investeringsfonds Oude Rijnzone t.b.v. de transformatie van het A4/HSL informatiecentrum in te dienen. Op 11 maart 2015 hebben wij de definitieve beschikking ontvangen van de Oude Rijnzone ontvangen (Bijlage 1).

2017

raadsvoorstel

---

## 8 Uitvoering

Na het besluit van de raad gaan we het verkoop- en inrichtingstraject opstarten.

De globale projectplanning ziet er als volgt uit:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| 1. Besluit B&W over conceptringing                        | 4 nov. 2014          |
| 2. Subsidiebeschikking Oude Rijnzone                      | 5 maart 2015         |
| 3. Onderhandelingen TenneT                                | 2015-2016            |
| 4. Marktconsultatie                                       | 2015-2016            |
| <b>5. Besluit gemeenteraad over voorbereidingskrediet</b> | <b>27 maart 2017</b> |
| 6. Werving exploitant                                     | 2e helft 2017        |
| 7. VVGB Koopovereenkomst                                  | eind 2017            |
| 8. Besluit gemeenteraad over uitvoeringskrediet           | eind 2017            |
| 9. Transformatie buitenruimte                             | medio 2018           |
| 10. Transformatie gebouw                                  | begin 2019           |
| 11. Opening   | medio 2019           |

## 9 Evaluatie

Het project wordt conform de PMR (ProjectMatig Realiseren) werkwijze geëvalueerd.

Het College van burgemeester en wethouders van Leiderdorp,

de secretaris,

de burgemeester,

H. Romeijn

L.M. Driessen-Jansen

### Bijlagen:

1. Raadsbesluit
2. Definitieve beschikking Oude Rijnzone, dd 5 maart 2015
3. Samenvatting marktconsultatie