

# Projectrapportage



Recreatief Knooppunt 'De drie molens Stompwijk' Leidschendam

21 juni 2012

## Inleiding

Sinds vorig jaar door de provincie Zuid-Holland een subsidiebeschikking is afgegeven, wordt ambtelijk gewerkt aan de totstandkoming van het recreatief knooppunt. We willen u graag informeren over de voortgang en de aanpak.

## Aanleiding en problematiek

De gemeente streeft naar een versterking van de recreatieve functie van het buitengebied en wil tevens het gebied een economische impuls geven. De gemeente wil dit bereiken door een recreatief knooppunt te realiseren waarvoor zij medio 2011 een pop-subsidiebeschikking heeft ontvangen. Het knooppunt bestaat uit een paviljoen van maximaal 350 m<sup>2</sup> met daaromheen een buitenruimte voor parkeren en een speelgelegenheid. In het paviljoen bevindt zich een informatiepunt met informatie over de recreatiemogelijkheden van het omliggende gebied en een horecadeel. De locatie voor het recreatief knooppunt zoals die is besloten en opgenomen in de subsidie-aanvraag ligt in de oksel van de Stompwijkseweg en Kostverlorenweg. Een belangrijke voorwaarde van de subsidiebeschikking is dat in mei 2013 het knooppunt gerealiseerd is en dat de gemeente cofinancieert. De gemeente beschikt echter nog niet over de grond en ook past de ontwikkeling van een recreatief knooppunt niet binnen het vigerende bestemmingsplan Nieuwe Driemanspolder. De planning van het project is daardoor krap.



*Figuur 1: Locatie Stompwijkseweg, (Leidschendam) waar het recreatief knooppunt gerealiseerd wordt.  
(bron: google-maps)*

## **Doel**

Het project kent de volgende doelstellingen:

- Verbeteren van de toegankelijkheid van het landelijk gebied van Leidschendam-Voorburg;
- Promoten van de waarden van het landelijk gebied van Leidschendam-Voorburg (als onderdeel van het Groene Hart), zowel gericht op beleving als op voorlichting;
- Opvang van gemotoriseerd autoverkeer in het gebied en stimuleren van gebruik van langzaam verkeermogelijkheden (met name wandelen, fietsen en in mindere mate kano's en paarden). Meer ruimte voor fietser en voetganger, ontwikkeling van recreatieve activiteiten en beleving van (de historie) het landschap.
- Bieden van een startpunt voor een dagje uit met informatie voor recreatieve mogelijkheden;
- Aansluiten op het nog te ontwikkelen recreatief netwerk in de regio. De netwerk heeft als doel de relatie tussen stad en landschap in de regio verbeteren. Ontwikkelen van de Stompwijkseweg tot recreatieve route is daarbij het uitgangspunt.
- Economische stimulans.

## **Uitgangspunten en randvoorwaarden**

Voor de realisatie van het recreatief knooppunt is een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden vastgelegd:

- Het college heeft de locatie in de oksel van de Kostverlorenweg en de Stompwijkseweg aangewezen als geschikte locatie voor het knooppunt. (zie collegevoorstel subsidieaanvraag recreatief knooppunt);
- Popsubsidie van € 824.000,00 beschikbaar is;
- Deze bestaat uit EU-bijdrage POP van € 549.000,-- en subsidie PZH van €274.000,-
- Een van de voorwaarde voor de toegekende subsidie is dat de gemeente co-financieert voor 25% van de subsidiabele kosten (€ 295.000). De middelen voor deze cofinanciering kunnen worden aangewend uit de reserve Stompwijk;
- Planologische procedure moet nog worden doorlopen.
- Gemeente wordt geen exploitant. Hooguit tijdelijk eigenaar van grond en/of pand. Let wel, Daarnaast verwacht de subsidieverstrekker dat de subsidieontvanger de gedane investeringacties minimaal 5 jaar handhaaft. De gemeente kan daardoor het knooppunt pas na 5 jaar afstoten.
- Inpassing in het buitengebied met haar open karakter;
- Beperkte gemeentelijke investeringen.

## **Samenhang**

Het recreatieve knooppunt heeft een relatie met de projecten in Stompwijk, met name de reconstructurering van de Stompwijkse weg en de ontwikkeling van de Nieuwe Driemanspolder (N3MP). De Stompwijkse weg wordt ontwikkeld tot een toeristische route wat onderdeel gaat

uitmaken van het regionale toeristische routenetwerk. Daarnaast is er nog een relatie met de ontwikkeling van de N3MP. De N3MP wordt primair ontwikkeld voor waterberging, maar krijgt ook recreatieve functie. Het recreatief knooppunt ligt aan de grens van N3MP.

## Plan van aanpak

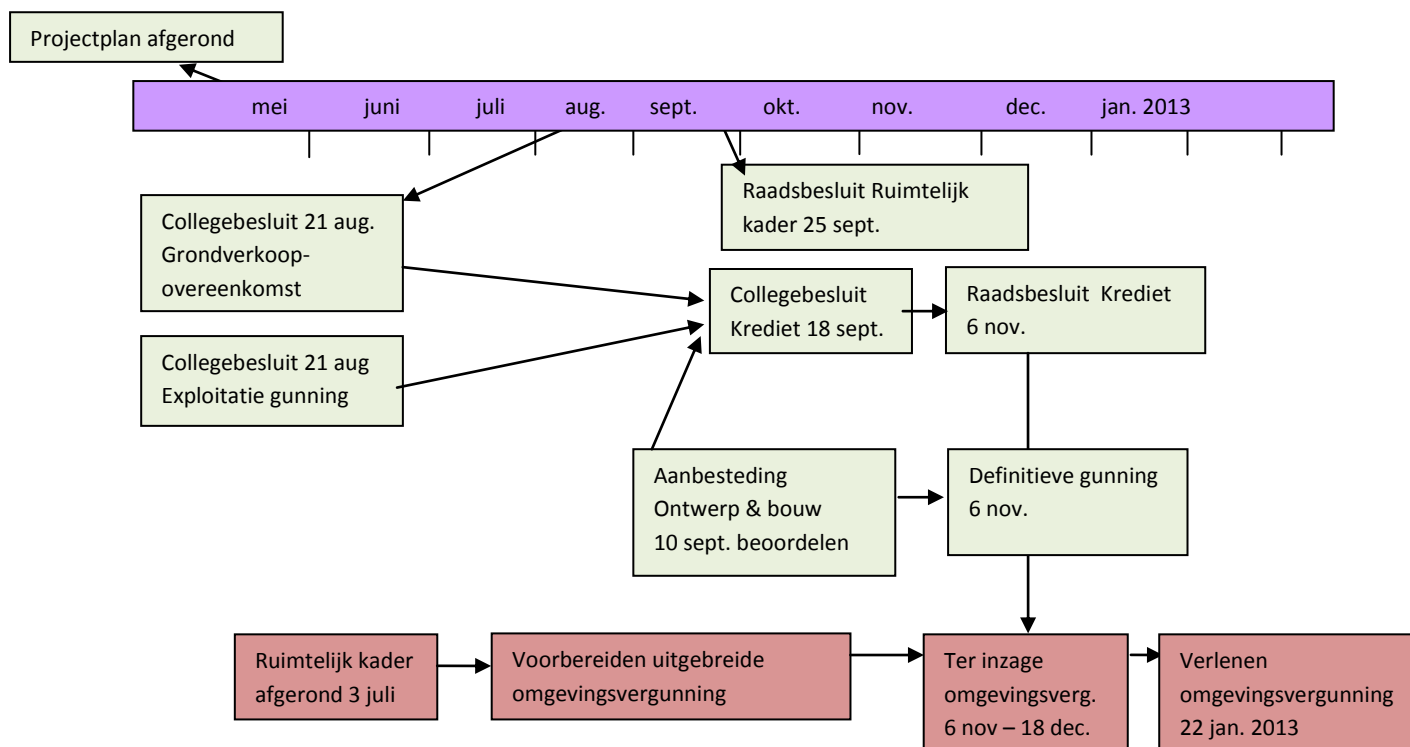
Als eerste is een plan van aanpak (PvA) opgesteld voor de realisatie van het recreatief knooppunt. Daarin wordt ingegaan op de stappen die gezet moeten worden. Het plan van aanpak is gericht op een zo kort mogelijke doorlooptijd in verband met de uiterste termijn van de subsidie eind mei 2013.

	werkzaamheden	periode
Stap 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>-opstellen grondovereenkomst met grondeigenaar</li> <li>-opstellen ruimtelijk kader</li> <li>-voorbereiding aanbesteding ontwerp en bouw paviljoen en inrichting buitenruimte</li> <li>-voorbereiding aanbesteding exploitatie recreatief knooppunt</li> </ul> <p><b>Mijlpaal: raadsbesluit ruimtelijk kader 25 september</b></p>	Mei 2012 – aug. 2012
Stap 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>-aanbesteden ontwerp en bouw paviljoen en inrichting buitenruimte</li> <li>-aanbesteden exploitatie recreatief knooppunt</li> <li>-besluit grondovereenkomst door college</li> </ul> <p><b>Mijlpaal: raadsbesluit kredietverstrekking 6 november</b></p>	Aug. 2012 – sept. 2012
Stap 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>-gunning ontwerp en bouw paviljoen en inrichting buitenruimte</li> <li>-gunning exploitatie recreatief knooppunt</li> <li>-indienen uitgebreide omgevingsvergunning</li> </ul> <p><b>Mijlpaal: verlenen omgevingsvergunning 22 januari</b></p>	Okt. 2012 – jan. 2013
Stap 4	-bouw	Februari 2013 -

## Planning

De planning is opgebouwd uit twee belangrijke sporen (zie onderstaand schema). Het eerste spoor (in het grijs aangegeven) heeft betrekking op de het ruimtelijke kader en het krediet dat door de gemeenteraad moet worden verstrekt. De raad verstrekt krediet op basis van de totale investeringsraming. Hierin is de aankoop van grond, de aanbesteding van het ontwerp, de bouw en inrichting buitenruimte en het contracteren van een exploitant meegenomen.

Het tweede spoor (in het rood aangegeven) is de ruimtelijke procedure die doorlopen moet worden. Nadat de gemeenteraad heeft ingesteld met het ruimtelijk kader kan de de procedure voor de uitgebreide omgevingsvergunning worden gestart.



## Rol gemeente

De rol van de gemeente in het project is gewijzigd. Oorspronkelijk zou de gemeente samen met een exploitant de ontwikkeling en realisatie oppakken. De gemeente maakt daarbij de ontwikkeling mogelijk en de exploitant vervult in samenwerking met andere partijen zoals Staatsbosbeheer en Hoogheemraadschap Rijnland een belangrijke rol in de realisatie, exploitatie en beheer van het recreatief knooppunt. De gronden zouden daarbij verworven worden door de projectorganisatie Nieuwe Driemanspolder zodat gemeente geen gronden en vastgoed in eigendom zou krijgen. Inmiddels is de situatie veranderd. Verwerving van de gronden vanuit de projectorganisatie Nieuwe Driemanspolder loopt moeizaam en duurt te lang in relatie tot de subsidievoorwaarde dat het knooppunt in mei 2013 gerealiseerd moet zijn. Daarnaast verwacht de subsidieverstrekker dat de subsidieontvanger de gedane investeringacties minimaal 5 jaar handhaaft. De gemeente kan daardoor het knooppunt pas na 5 jaar afstoten.

De rol van de gemeente is hiermee veel actiever geworden en bevat die van grondverwerver, bouwheer en uiteindelijk eigenaar.

## Financiën

De totale nominale kosten worden op basis van een globale financiële analyse geraamd op ca. € 1,45 mln. en hebben betrekking op zowel de locatie-, als de opstalontwikkeling.

De geraamde kosten zullen grotendeels gedekt worden door inzet van de beschikbaar gestelde subsidie. Deze bedraagt, afhankelijk van de uiteindelijke hoogte van de als subsidiabel aan te merken kosten, maximaal ca. € 0,85 mln. Daarnaast is in de voorjaarsnota 2012 een bedrag ter grootte van ca. € 0,30 mln., afkomstig uit de reserve Stompwijk, gereserveerd voor de uitvoering en cofinanciering van het project. Het besluit hierover wordt op 26 juni in de raad genomen.

De reeds gevonden dekking bedraagt hiermee (maximaal) ca. € 1,15 mln., zijnde ca. € 0,85 mln. (subsidie) plus ca. € 0,30 mln. (reservering vanuit reserve Stompwijk).

Bovenstaande betekent dat nog een aanvullende dekking van ca. € 0,30 mln. benodigd is. De komende maanden zal daarom onderzocht worden of een exploitant gevonden kan worden die onder betaling van een bijdrage ter grootte van ca. € 0,30 mln. bereid is om in het project te participeren.

## Risico's

Het project kent een aantal risico's, waarvan de belangrijkste hieronder worden toegelicht:

- Intrekking subsidie doordat niet tijdig aan de voorwaarden kan worden voldaan: De termijn van de realisatie van het knooppunt is erg kort. Wanneer de bouw in mei 2013 niet is afgerond, bestaat de kans dat niet aan de subsidievoorwaarden kan worden voldaan en de subsidie wordt ingetrokken. Dit kan verschillende oorzaken hebben, waarvan een eventueel beroep tegen de uitgenreide omgevingsvergunning een belangrijke is. Intrekking van de subsidie heeft tot gevolg dat een substantieel deel van de financiële dekking wegvalt. Dit risico wordt ingeschat als hoog.
- Geen exploitant gevonden o.b.v. huidige voorwaarden: Er moet een exploitant worden gevonden die het paviljoen huurt, uitbaat en na vijf jaar zou kunnen overnemen. Bovendien dient deze exploitant een financiële bijdrage te leveren ter grootte van ca. € 0,30 mln. Op dit moment is nog geen zicht op een exploitant die op basis van deze voorwaarden in het project wil participeren. Vooral de financiële bijdrage in de ontwikkeling kan een grote belemmering voor een potentiële exploitant zijn. Dit risico wordt ingeschat als hoog en kan leiden tot twee scenario's:
  - Enerzijds kan aanwezigheid van een exploitant, maar afwezigheid van de bereidheid om een financiële bijdrage in de ontwikkeling, tot gevolg hebben dat de gemeente alsnog de geraamde bijdrage door de exploitant zal moeten voorinvesteren om deze later door middel van verhuur en/of verkoop terug te verdienen.
  - Anderzijds kan volledige afwezigheid van een exploitant tot gevolg hebben, dat het project beëindigd moet worden, de subsidie terugbetaald dient te worden. In dat geval komen alle tot dat moment gemaakte kosten voor rekening van de gemeente zonder dat hier een dekking tegenover staat.

- Subsidie kan niet volledig ingezet worden: Niet alle kostensoorten zijn subsidiabel, waardoor de subsidie mogelijk niet volledig ingezet kan worden. Mogelijk leidt dit tot een noodzaak om aanvullende dekking te zoeken.
- Overschrijding verwervingskosten: De gemeente moet met de grondeigenaar nog tot overeenstemming komen over de aankoop van een deel van de grond. Het is dus nog onzeker of de gronden tegen het geraamde bedrag verworven kunnen worden. De grondverwerving is niet subsidiabel. Dit risico wordt ingeschat als laag.
- Overschrijding locatieontwikkelings- en stichtingskosten: De kans is bestaat dat de aanbesteding hoger uitvalt dan waarmee in het financiële kader rekening is gehouden. Dit risico wordt ingeschat als laag.
- Normaliter wordt op basis van een kostenraming krediet aangevraagd voor bepaalde werkzaamheden en daarna pas de aanbesteding gestart. Gezien de krappe planning wordt voorgesteld hiervan af te wijken en eerst aan te besteden, op basis van de uitkomst krediet te vragen en daarna te gunnen.

Gezien het feit dat aan verschillende criteria moet worden voldaan om van een haalbaar project te spreken, is het opnemen van ontbindende voorwaarden bij afspraken met partijen een belangrijke beheersmaatregel. Deze afspraken hebben betrekking op de koopovereenkomst van de benodigde grond, de aanbesteding van het ontwerp, de bouw en buitenruimte en het contracteren van een exploitant. De voorwaarden betreffen: toekenning van een krediet door de raad, (tijds) beschikbaarheid van een omgevingsvergunning c.q. inzetbaarheid van de subsidie en aanwezigheid van een exploitant, (tijds) verwerving van de grond of aanbesteding van de locatie- en opstalontwikkeling binnen de gestelde financiële kaders. Pas indien aan al deze voorwaarden is voldaan, kunnen de afspraken bindend worden gemaakt.

## **Communicatie**

Tot dusver is de communicatie over het project naar buiten toe beperkt geweest. Met de grondeigenaar, de provincie en andere betrokken partijen worden bilaterale gesprekken gevoerd. Nu het college heeft ingestemd met de aanpak en vorderingen worden gemaakt in de voorbereidingen, is de wens van het college om breder te communiceren over het recreatief knooppunt. Het project wordt toegelicht in een volgende adviesraad Stompwijk. Daarnaast vindt in het derde kwartaal 2012 in Stompwijk een inloopbijeenkomst plaats.