

Opdrachtgever : GEMEENTE VOORSCHOTEN  
Postbus 393  
2250 AJ VOORSCHOTEN

Contactpersonen : B. van Dunné  
W. Atsma

Adviseur : STEVENS EN VAN DIJCK ZOETERMEER BV  
Baron de Coubertinlaan 37  
2719 EN ZOETERMEER

Contactpersonen : Ad van Pelt  
Raymond Offermans

Project : 3215 - Projectmanagement Nieuwbouw Huis van  
Voorschoten

Betreft : Scenario - analyse

Datum : 21 augustus 2009

Status : Definitief

Kenmerk : 3215/2009 02588/ro

Aantal pagina's : 30

Auteur : Raymond Offermans  
Pieter Lems

Paraaf :

Controle : Ad van Pelt

Paraaf :



## INHOUDSOPGAVE

<b>SAMENVATTING</b> .....	<b>4</b>
<b>1 INLEIDING</b> .....	<b>7</b>
1.01 LEESWIJZER .....	7
1.02 DOEL VAN HET DOCUMENT .....	8
1.03 UITGANGSPUNTEN .....	8
1.04 WERKWIJZE .....	9
<b>2 INWONERSINBRENG</b> .....	<b>10</b>
2.01 PARTICIPANTEN 'HUIS VAN VOORSCHOTEN' .....	11
2.01.1 Bijzonderheden .....	12
2.02 EXTRA WENSEN PARTICIPANTEN TEN OPZICHTE VAN HUIDIG GEBRUIK .....	13
2.03 PROGRAMMA .....	15
<b>3 DE FUNCTIES VAN HET HUIS VAN VOORSCHOTEN</b> .....	<b>16</b>
3.01 ONTMOETINGSFUNCTIE .....	16
3.02 CULTURELE FUNCTIE .....	16
3.03 MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIE .....	16
3.04 KANTOORFUNCTIE .....	17
3.05 COMMERCIELE FUNCTIES .....	17
3.06 PARKEERFUNCTIE .....	18
<b>4 RUIMTEN VAN HET HUIS VAN VOORSCHOTEN</b> .....	<b>19</b>
4.01 RUIMTE VOOR ONTMOETING .....	19
4.02 RUIMTE VOOR CULTUUR .....	19
4.03 RUIMTE VOOR MAATSCHAPPIJ .....	20
4.04 RUIMTE OM TE WERKEN .....	21
4.05 RUIMTE VOOR COMMERCIELE FUNCTIES .....	21
4.06 ADDITIONELE RUIMTEN .....	21
<b>5 DE SCENARIO'S</b> .....	<b>23</b>
5.01 WENSEN GEBRUIKERS 'KLEIN EN GROOT CULTUUR' .....	23
5.02 RUIMTELIJKE BEHOEFTE .....	24
5.03 KOSTEN .....	26
5.04 SYNERGIE .....	26
5.05 CONSEQUENTIES .....	27
<b>BIJLAGEN</b> .....	<b>29</b>
Bijlage 1: Participanten in relatie tot gebruik ruimten	
Bijlage 2: Programma participanten multifunctioneel zalencentrum	



*'Een platform waar cultuur op de schaal van Voorschoten tot bloei kan komen. Cultuur en ontmoeten niet ver van de plek waar Voorschoten in de middeleeuwen is ontstaan als marktplaats naast een door de duinen slingerende weg. Gelegen tussen Leiden en Leidschendam, in het oosten begrenst door de Vliet en aan het westen door de veenstrook tussen binnen- en buitenduinen. Op de plek waaraan Floris V van Holland in 1282 marktrechten verleende, de Voorstraat. Waar de eerste bebouwing van Voorschoten is ontstaan en nog iedere vrijdag markt gehouden wordt. Voorbij de Voorstraat, het Huis van Voorschoten, het Huis van de Voorschotenaren.'*



---

## SAMENVATTING

Het Programma van Eisen (PvE) voor het 'Huis van Voorschoten' is op hoofdlijnen gereed. Echter niet alle ambities van de gemeente zijn op dit moment vastgesteld. Daarom worden in dit document een aantal keuzes voorgelegd waarop het Programma van Eisen in detail geverifieerd en uitgewerkt wordt.

Stevens Van Dijck heeft als uitgangspunt meegekregen geen enkele participant uit te sluiten van deelname aan het 'Huis van Voorschoten'. Door de grote variatie aan mogelijke participanten is het te maken aantal scenario's aanzienlijk. In het document zijn alle functies met benodigde ruimten gekwantificeerd waardoor het voor de raad mogelijk is uit alle functies en participanten het optimale scenario samen te stellen. De scenariokeuze in dit document beperkt zich slechts tot keuze tussen 'klein' en 'groot cultuur'. Dit sluit geen participant uit, maar geeft richting aan de gewenste cultuurambitie binnen de gemeente Voorschoten.

Op basis van de in het verleden uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken is in deze scenarioanalyse uitgegaan van de basisvariant ('brede variant') waarvan is gebleken dat deze financieel haalbaar is (kostenneutraal te realiseren). Hiernaast zijn ook alle aangemelde en gesproken participanten (17 participanten) opgenomen in het 'Huis van Voorschoten'. Wanneer alle huidige participanten een plek krijgen in het 'Huis van Voorschoten' is de vraag op welk niveau, met welke ambitie, de culturele functies worden ondersteund. Hierdoor valt de keuze uiteen in twee scenario's:

- Scenario 1: Basisvariant, inclusief overige participanten ('klein cultuur' zaal voor 100 personen).
- Scenario 2: Basisvariant, inclusief overige participanten, inclusief theaterzaal ('groot cultuur' zaal voor 200 personen).

Met andere woorden, de ruimtebehoefte uit de basisvariant, inclusief participanten is in beide scenario's gelijk. De mate, vorm en uitvoering van de cultuurfunctie maakt het verschil tussen de scenario's. De basis is opgezet vanuit de voortzetting van de huidige functionaliteiten / faciliteiten die de participanten hebben en bieden. De extra wensen aan faciliteiten die men wil (aanbieden), zijn geïnventariseerd.

Het 'Huis van Voorschoten' zal de participanten, door het aanbieden van goede ruimten, ondersteunen in haar doelstellingen en ambities. Tevens zal het 'Huis van Voorschoten' de synergie versterken. Door de multifunctionele accommodatie wordt ruimtelijke en maatschappelijke synergie behaald. Tevens kan synergie op het gebied van het kantoorconcept, investeringen en exploitatie worden bereikt.

Om multifunctionaliteit en deelgebruik optimaal mogelijk te maken is een definitieve lijst van deelnemende participanten van belang. De programmering is leidend als het gaat om de hoeveelheid benodigde ruimten. Een ongunstige programmering leidt tot een ongunstige synergie, waardoor er meer zalen gerealiseerd moeten worden om te voldoen aan alle wensen en eisen. Met een gunstige programmering wordt, vanzelfsprekend, een tegenovergesteld effect bereikt.



Met antwoorden vanuit de gemeente op onderstaande vragen kan het Programma van Eisen definitief vorm krijgen:

- Wil de raad een multifunctioneel theater in het 'Huis van Voorschoten' ontwikkelen (groot 'groot cultuur' of 'klein cultuur')?;
- Wil de raad qua oppervlak alleen de huidige accommodaties één op één over brengen naar het Huis van Voorschoten of een uitbreiding toestaan (Speeltheek, BplusC danszaal, Laurentius muziekhall)?;
- Wil de raad een centrale hal versterken met horecavoorzieningen?;
- Wat is de milieuambitie van de raad?;
- Wil de raad een kantoorconcept dat aansluit bij de activiteiten en werkprocessen van de gemeente, waarbij werkplekken worden gedeeld of prefereert de raad handhaving van het huidige concept?;
- Wil de raad activiteiten onderbrengen in het Huis van Voorschoten, waarbij weinig tot geen ruimtelijke synergie te behalen valt omdat de benodigde ruimtes intensief gebruikt worden en een aantal participanten daarom 'single-user' zullen zijn (muziekvereniging Laurentius).
- Welke functies worden gefaciliteerd in het 'Huis van Voorschoten'?

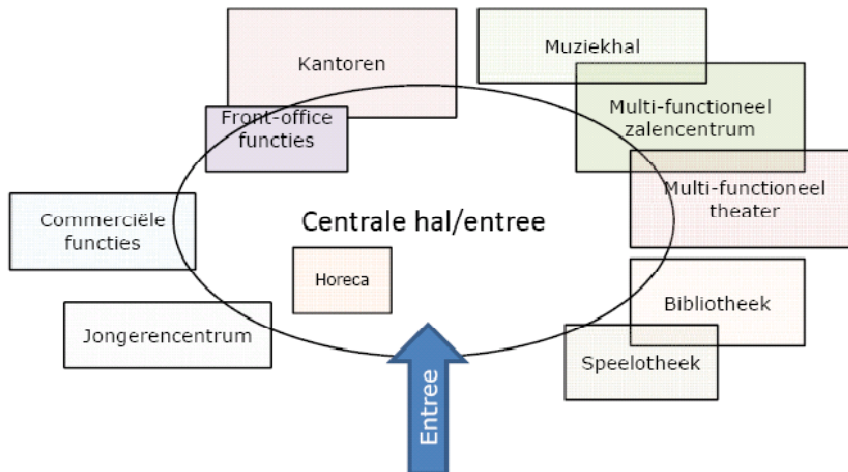
Naast de keuzes in functies, ruimten en programmering voor het 'Huis van Voorschoten' is het noodzakelijk dat onderstaande concepten nog nader worden uitgewerkt. Deze zaken hebben na oplevering nog invloed op het PvE:

- Toekomstig Dienstverleningsconcept.  
De keuze voor klantbenadering kan divers zijn. Wordt de klant bijvoorbeeld ontvangen in een spreekkamer bij de front-office of geschiedt dit op de werkvloer? Besluit de gemeente haar diensten digitaal aan te bieden of wordt de burger naar Het Huis van Voorschoten 'toegetrokken'. Dit heeft gevolgen voor het aantal balies, de grootte van de publiekshal of meer ruimte voor spreekkamers op de verdieping.
- Kantoorconcept van de gemeentelijke organisatie.  
De keuze voor het kantoorconcept is een belangrijk uitgangspunt voor het Programma van Eisen. Worden er wel of geen werkplekken gedeeld. Is het kantoorconcept gebaseerd op functies of op activiteiten. Wordt het een open of een meer gesloten omgeving. De uitkomsten hiervan hebben invloed op de benodigde ruimte, deze worden beschreven in het Programma van Eisen.

Na definitieve keuze van de raad met betrekking tot de te huisvesten functies kan het concept Programma van Eisen nog wijzigen. Het definitieve PvE wordt aan de gemeenteraad aangeboden ter besluitvorming. Hiermee wordt de definitiefase van het 'Huis van Voorschoten' afgerond.



Het concept van een multifunctionele accommodatie als het 'Huis van Voorschoten' gaat uit van een diversiteit aan functies die aan elkaar worden verbonden via één centrale ruimte. Onderstaand figuur geeft dit schematisch weer.



Door het 'Huis van Voorschoten' kan het centrum worden versterkt en ontstaat een mogelijkheid om het parkeerprobleem in het centrum deels op te lossen.



## 1

### INLEIDING

De grote diversiteit aan cultuur in Voorschoten vraagt om een platform waar ambities waargemaakt kunnen worden. Een plek waar het toekomstig cultuurbeleid en bijbehorend programma hun basis kunnen krijgen. De eerste initiatieven stammen uit 1999, deze hebben geresulteerd in een Programma van Eisen voor een nieuw cultureel centrum. De centrale vraag hierbij is hoe cultuur in Voorschoten zo optimaal mogelijk kan worden ondersteund. In de huidige situatie sluit het niveau van voorzieningen niet geheel aan bij de ambities van een aantal verenigingen. Tevens sluiten de ruimtes niet aan bij het gewenste gebruik. De bridgeclub maakt bijvoorbeeld gebruik van de theaterzaal waardoor de toneelgroep er niet terecht kan en maakt de toneelgroep gebruik van de filmzaal zodat er geen films kunnen worden vertoond.

De historie geeft aan dat het niet eenvoudig is cultuur een plek te geven die het verdient. De ontwikkeling van het 'Huis van Voorschoten' biedt een unieke kans om voorzieningen voor cultuur, zorg en overheid te bundelen. Naast deze ruimtelijke synergie zal de maatschappelijke synergie worden vergroot door de ontmoeting die gaat plaatsvinden tussen inwoners en verschillende culturele instellingen. De samensmelting en daarmee de samenwerking tussen verschillende organisaties wordt hierdoor gestimuleerd.

Deze scenarioanalyse verschaft inzicht in de consequenties die keuzes in scenario's met zich mee brengen. Doel is het ondersteunen van strategische besluitvorming omtrent de realisatie van het 'Huis van Voorschoten' en daarmee de positionering van cultuur binnen de gemeente Voorschoten.

De haalbaarheid van het 'Huis van Voorschoten' is in het verleden onderzocht. Hierbij zijn de volgende participanten betrokken: de bibliotheek (inclusief Speeltheek), cultureel centrum, BplusC en het gemeentehuis. Bij het opstellen van de scenario's hebben wij minimaal rekening gehouden met deze 'brede variant', daar reeds door studie is aangetoond dat dit financieel de meest haalbare situatie is. Wij noemen dit de basisvariant.

#### 1.01

#### Leeswijzer

Hoofdstuk 1 geeft verdere aandacht aan het doel van dit document, de uitgangspunten en werkwijze. Hoofdstuk 2 behandelt het traject Inwonersinbreng (het proces alsmede hoe tot de participanten is gekomen), de participanten, bijzonderheden en gewenste programmering. Hierna wordt in hoofdstuk 3 beschreven welke verschillende soorten functies mogelijk zijn in een multifunctioneel gebouw als het 'Huis van Voorschoten'. Deze functies zijn op basis van interviews met aangemelde participanten samengesteld. Op basis hiervan zijn aan de hand van behoeften van de participanten de gewenste ruimten beschreven. Deze worden in hoofdstuk 4 beknopt genoemd. Hoofdstuk 5 geeft twee scenario's weer waarbij een keuze gemaakt wordt in 'klein' of 'groot cultuur'. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 een doorkijk gegeven in vervolgstappen en planning.



## 1.02

### Doel van het document

Doelstelling van dit document is om de lezer inzicht te geven in de mogelijke opbouw in functies, ruimten en daarmee participanten van het 'Huis van Voorschoten'. Om hierin te kunnen voorzien zijn de functies beschreven waaruit het 'Huis van Voorschoten' kan bestaan. Alle functies worden gefaciliteerd door bepaalde ruimten. Zo wordt de cultuurfunctie ondersteund door onder andere het multifunctionele zalencentrum, waar bijvoorbeeld de bridgeclub en de toneelgroep gebruik van kunnen maken. De functies en de ruimten bepalen uiteindelijk de inhoud en daarmee het doel van het 'Huis van Voorschoten'.

Tweede doelstelling is om de vragen beantwoord te krijgen die bij het opstellen van het Programma van Eisen en het uitvoeren van de analyse zijn ontstaan. De vragen zijn concreet opgesomd in de samenvatting. Al deze vragen komen voort uit deze analyse.

Op basis van gemaakte keuzes in bovenstaande zal het reeds op hoofdlijnen uitgewerkte Programma van Eisen gedetailleerd worden. Multifunctionaliteit, deelgebruik van ruimten en programmering van activiteiten hebben invloed op de uiteindelijke ruimtebehoefte. Dit Programma van Eisen dient als input voor het ontwerp voor het 'Huis van Voorschoten'.

	2009				2010				2011				2012				2013				2014			
Kwartaal	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
<b>Definitiefase</b>																								
PvE	■	■	■																					
Besluitvorming 1			■																					
<b>Ontwerpfase</b>																								
SO, VO, DO en bestek				■	■	■	■	■	■	■	■													
Besluitvorming 2											■													
<b>Voorbereidingsfase</b>																								
Vergunningen & aanbestedingen											■	■	■	■	■									
Besluitvorming 3															■									
<b>Realisatiefase</b>																								
Sloop en bouw																■	■	■	■	■	■	■	■	

## 1.03

### Uitgangspunten

De twee scenario's geven invulling aan het begrip 'thematische coherentie'. Deze in het verleden door de gemeenteraad vastgestelde thema's zijn; ontmoeten, cultuur en voorzieningenniveau in het 'Huis van Voorschoten'. Ook het tot nu toe gevolgde inwonersinbreng traject is gebaseerd op genoemde thema's.

De volgende uitgangspunten en randvoorwaarden zijn gehanteerd:

- het 'Huis van Voorschoten' moet de ambities laagdrempelig en breed toegankelijke ontmoetingsplek faciliteren;
- het 'Huis van Voorschoten' zal nieuwe samenwerkingsverbanden stimuleren en faciliteren;
- het deelgebruik van ruimtes moet leiden tot synergie: de synergievoordelen van het gezamenlijk gebruik van ruimtes kunnen leiden tot minder vierkante meters in absolute zin;



- efficiënt deelgebruik van ruimtes moet leiden tot kostenreductie;
- onder andere door een veranderde werkwijze heeft de gemeente de doelstelling om dichterbij de burger komen te staan als dienstverlener; de huisvesting dient deze veranderde werkwijze te ondersteunen en faciliteren;
- de gemeente heeft ten aanzien van het Huis van Voorschoten een vooruitstrevende milieuambitie; dat wil zeggen het niet of beperkt uitputten van onze natuurlijke leefomgeving, energiebronnen en het ontwerpen van een goede 'eigen' werkomgeving;
- de gebruikers in het nieuwe gebouw krijgen wat zij nu hebben in functionaliteit; indien zij meer vragen, bestaat de verwachting dat een verhoging van huur zal leiden tot een benodigde verhoging van subsidie.

#### 1.04 Werkwijze

Voorafgaand aan deze rapportage zijn al meerdere documenten opgesteld ten behoeve van het 'Huis van Voorschoten'. Hierbij is uitgegaan van de volgende organisaties: gemeente Voorschoten, BplusC, The Basement, Cultureel Centrum en de Bibliotheek. Deze rapportage gaat niet uit van deze specifieke organisaties, maar vanuit de functies die zij uitvoeren. Hiernaast zijn nog 17 nieuwe participanten betrokken die zijn voortgekomen uit de inwonersinbreng avonden. Zij vervullen alle een functie binnen de gemeente Voorschoten. Kijkend vanuit al deze functies ontstaat er een behoefte aan ruimte. Om op voorhand geen aangemelde participanten uit te sluiten, is er bij het opstellen van de ruimtebehoefte vanuit gegaan dat al deze participanten hun functie kunnen uitoefenen in het 'Huis van Voorschoten'.

De gedachte om niet vanuit organisaties te denken, maar vanuit functies, heeft als voordeel dat nu specifiek benoemd kan worden welke functies wel en welke niet gewenst zijn in het 'Huis van Voorschoten' zonder een specifieke organisatie te benoemen. Zo wordt het mogelijk om het 'Huis van Voorschoten' ruimtelijk op te bouwen waardoor wordt voorzien in de behoefte van de participanten. In principe wordt dus uitgegaan van functies, maar de concrete vraag naar ruimte is gebaseerd op een specifieke vraag van bestaande organisaties (met uitzondering van het zalencentrum wat meer algemener/flexibel is).



## INWONERSINBRENG

Gedurende het inwonersinbreng traject is gebleken dat er twijfel, maar zeker ook veel enthousiasme bestaat voor de realisatie van het 'Huis van Voorschoten'. Participanten willen een bijdrage leveren aan de ambities van de gemeente Voorschoten.

Op 05-03-2009 is door de gemeenteraad de vragenboom en planning inwonersinbreng vastgesteld. Voor de ontwikkeling van het 'Huis van Voorschoten' zijn door de gemeenteraad een zestal thema's benoemd waarop betrokkenheid en invloed kan worden uitgeoefend. Deze zes thema's zijn:

- Potentiële participanten die zich permanent willen vestigen;
- Het voorzieningenniveau doelende op de multifunctionaliteit van het gebouw;
- Het culturele ambitieniveau van Voorschoten;
- Vormgeving (architectuur );
- Totaalconcept ruimtelijke omgeving;
- Naamgeving en de te ontwikkelen ruimtelijke omgeving.

Bij het opstellen van de plannen voor de communicatie met de inwoners van Voorschoten is uitgegaan van daadwerkelijke inbreng en/of advies van inwoners. Daarom kan er gesproken worden van werkelijke inwonersinbreng. In de maand mei 2009 zijn hiervoor drie bijeenkomsten georganiseerd te weten:

- 11 mei: informatiebijeenkomst inwoners;
- 19 mei: rondetafel bijeenkomst met mogelijke participanten/ huurders;
- 26 mei: cultuurbijeenkomst: inventariseren wat het gewenste culturele aanbod is.

Driehonderd opmerkingen tijdens de drie inwonersinvloed avonden hebben geleid tot onderstaande samenvattende opsomming:

- Voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen;
- Akoestiek (intern en extern);
- Passend in verhoudingen van het historisch centrum;
- Transparant;
- Duidelijk zichtbare entree;
- Centraal gelegen en goede bereikbaarheid;
- Flexibel gebouw voor de toekomst;
- Kunst, binnen als buiten;
- Vergaderfaciliteiten die qua grootte flexibel inzetbaar zijn;
- Een plek voor sociale ontmoetingsruimte;
- Ruimte en plek voor vrijwilligersorganisaties;
- Gezamenlijke exploitatie;
- Een platform voor cultuur;
- Ondersteunend aan de programmering cultureel jaarprogramma;
- Ruimtes die inzetbaar zijn voor (internet)lessen, beeldende kunst en ballet;
- Verbetermogelijkheden voor diverse multifunctionele faciliteiten;
- Voorzieningen in de publieke ruimte die toe voegen aan de ontmoetingsfunctie;
- Voorzieningen in de publieke ruimte die toevoegen aan het voorzieningenniveau;
- Horeca voorziening;



- Een centrumplein met mogelijkheden voor evenementen.

Alles omvattend kan het resultaat van de inwonersinbreng tot nu toe worden onderverdeeld in de onderstaande rubrieken:

*1. Flexibel gebruik van de ruime is essentieel*

Uit de veelheid van aangedragen informatie blijkt dat een flexibel gebruik in ruimte essentieel is. Nu in deze fase al zoveel organisaties hebben aangegeven belangstelling te hebben voor huur is de veronderstelling niet onterecht dat meer organisaties in een latere fase willen aanhaken. Huurders die flexibel zijn in ruimtegebruik (tijd en locatie) maken een intensiever ruimtegebruik voor meerdere huurders mogelijk. Zij genieten daarom de voorkeur.

*2. Synergie is een basisvoorwaarde*

Wat kunnen de huurders van het Huis van Voorschoten met elkaar delen en wat draagt elke partij daaraan zelf bij zodat het resultaat groter is dan de eigen inbreng? Synergie is daarbij het sleutelwoord om ook de ontmoetingsfunctie tussen de diverse deelnemers vorm te kunnen geven. Met een eenvoudige één op één verplaatsing van een organisatie wordt geen meerwaarde gecreëerd, mogelijk slechts een ongewenste leegloop uit andere accommodaties. En het creëren van een meerwaarde is nu juist hét uitgangspunt voor het 'Huis van Voorschoten'.

## **2.01 Participanten 'Huis van Voorschoten'**

De avonden van 'inwonersinbreng' hebben naast veel input ook concrete participanten voor het 'Huis van Voorschoten' opgeleverd. Met alle aangemelde participanten is gesproken over het 'Huis van Voorschoten', met name over hun ambities en de bereidheid tot gemeenschappelijk gebruik van ruimten. Een ruime meerderheid van de participanten heeft aangegeven zeer enthousiast te zijn over een toekomstig 'Huis van Voorschoten' waarbij invulling kan worden gegeven aan reeds bestaande, actuele wensen.

In bijlage 1 is een lijst met aangemelde en geïnterviewde participanten opgenomen alsmede de mate van het gebruik van ruimten. Hierop wordt in hoofdstuk 4 verder ingegaan.

Kijkend vanuit de huidige situatie zijn er potentiële participanten die zich niet hebben aangemeld. Een positief besluit met betrekking tot het 'Huis van Voorschoten' zal hoogstwaarschijnlijk een 'spin-off' geven aan meer mogelijke participanten. Hoe om te gaan met deze nieuwe stroom participanten zal in overleg met de gemeente afgestemd moeten worden. Hierbij is het belangrijk om de verwachtingen van de participanten te managen. Kaders hiervoor worden gesteld in het door de gemeente te ontwikkelen cultuurbeleid en dienstverleningsconcept.



---

## 2.01.1 Bijzonderheden

### **'The Basement'**

In verband met de uiteenlopende ambities van enerzijds een jongeren centrum en andere participanten in het 'Huis van Voorschoten' anderzijds, dienen gedachten over de integratie van het jongeren centrum in een toekomstig 'Huis van Voorschoten' gevormd te worden. De ruimte is nu opgenomen in de totaal benodigde ruimtebehoefte voor het 'Huis van Voorschoten' als losse entiteit. Feitelijk betekent dit dat de ruimte geen invloed heeft op het deelgebruik en de multifunctionaliteit van het 'Huis van Voorschoten'. Door het toevoegen van de 'The Basement' wordt de specifieke doelgroep van deze participant in contact gebracht met diverse culturele activiteiten binnen de gemeente Voorschoten. Verder worden andere groepen jongeren in contact gebracht met 'The Basement', waardoor deze wellicht ook andere doelgroepen (naast de huidige) aantrekt.

Het integreren van een jongeren centrum in het 'Huis van Voorschoten' kan ook betekenen dat bezoekers ongewenst in aanraking komen met deze doelgroep.

### **Muziekvereniging Laurentius**

Door de muziek vereniging Laurentius is een Programma van Eisen ingeleverd waarin de ruimtebehoefte is omschreven. Zowel in het Programma van Eisen als tijdens het vervolg interview is duidelijk door de vereniging aangegeven dat de functionele zalen, oefen, opslag- en werkruimten niet gedeeld kunnen worden en iedere middag en avond benut worden. De ruimte is nu opgenomen als losse entiteit in de totaal benodigde ruimtebehoefte voor het 'Huis van Voorschoten'. Feitelijk betekent dit dat de ruimte geen invloed heeft op het deelgebruik en de multifunctionaliteit van het 'Huis van Voorschoten'.

### **BplusC**

BplusC is een culturele instelling met veel specifieke activiteiten die alle dagdelen plaatsvinden. Hierdoor lijkt er weinig tot geen ruimtelijke synergie te bereiken en zullen er ruimten gebouwd moeten worden die alleen door BplusC gebruikt gaan worden. BplusC is echter wel opgenomen in de financiële haalbaarheidsstudie voor het 'Huis van Voorschoten'.

De aanwezigheid van het BplusC kan maatschappelijke synergie creëren. De activiteiten kunnen zich aan een breder platform presenteren. Indien bijvoorbeeld de bibliotheek zich ook in het Huis van Voorschoten bevindt, komen volwassenen en kinderen bijvoorbeeld eenvoudig in aanraking met mogelijkheden / activiteiten die BplusC biedt en vice versa. De vereniging Vrouwen van nu, kan de jaarlijkse creatieve activiteit bij BplusC organiseren. Wellicht blijkt meer synergie te behalen in een latere fase bij afstemmingsoverleggen tussen participanten en wanneer de programmering gedetailleerd wordt uitgewerkt.

### **Cultureel Centrum**

In voorgaande studies is het Cultureel Centrum aangemerkt als participant. Feitelijk wordt het Cultureel Centrum opgebouwd vanuit de ruimtebehoefte die bestaat bij de diverse participanten (Toneelgroep Voorschoten, Stichting Kinderfilmtheater, Bridgeclub Voorschoten en dergelijke). De ruimtebehoefte van deze participanten is meegenomen in de scenarioanalyse. Het Cultureel Centrum wordt hierdoor niet meer aangemerkt als participant maar functioneel vertaald naar ruimten.



## 2.02

### Extra wensen participanten ten opzichte van huidig gebruik

Tijdens de interviews met de participanten is gevraagd naar hun wensen m.b.t. de toekomstige huisvesting. Voor veel participanten is het niet mogelijk dit exact te vergelijken met de huidige huisvesting, doordat zij bijvoorbeeld zijn gehuisvest in buurthuizen (merelhof/trefpunt) en kerken. Van deze locaties zijn de vierkante meters van de faciliteiten die ze op dit moment daadwerkelijk gebruiken niet bekend.

De basis is opgezet vanuit de voortzetting van de huidige functionaliteiten / faciliteiten die de participanten hebben en bieden. De extra wensen aan faciliteiten die men wil (aanbieden), zijn geïnventariseerd. Tijdens de interviews is gebleken dat de wensen ook betrekking hebben op beter geoutilleerde ruimten voor cultuur (toneel, muziek, dans, film). Concreet zijn de extra wensen kort samen te vatten in:

- **Kwaliteitseisen:**  
Goed geoutilleerde repetitieruimten en zalen voor voorstellingen (bijv. Exultate Deo oefent nu in een ruimte met slechte akoestiek ook kunnen ze moeilijk een geschikte locatie vinden binnen Voorschoten voor 'grote' optredens);
- **Mogelijkheden door synergie van meerdere participanten:**  
Goed geoutilleerde ruimte om ambities waar te maken. Het 'Huis van Voorschoten' biedt een goed platform om groei/ambities waar te maken. In het geval van de bibliotheek is het bijvoorbeeld niet haalbaar een goede ruimte te creëren voor film en sprekers. Hiervoor willen ze graag gebruik maken van een multifunctionele zaal in het 'Huis van Voorschoten'.
- **Extra ruimte:**  
Ruimte om de functionaliteiten überhaupt te bieden, groei op te vangen en ambities waar te maken. Bijvoorbeeld: Speeltheek wil graag uitbreiden om de kinderen in Voorschoten beter van dienst te zijn. BPlusC wenst een danszaal zodat dans- in algemene zin- aangeboden kan worden. Zowel stijldansen als ballet stellen specifieke eisen aan een vloer. Ballet vraagt daarnaast nog een spiegelwand en barre. Nadere afstemming tussen gemeente en BPlusC met betrekking tot het specifieke aanbod kan leiden tot bijstelling.

In het volgende schema zijn de extra wensen ten opzicht van de huidige huisvesting weergegeven die betrekking hebben op uitbreiding van functionaliteit en vierkante meters.

Participant	Extra wens	Huidig	M <sup>2</sup>
<b>BplusC</b>	Docentenkamer	Niet aanwezig	16
	Opslag kantoorartikelen	Niet aanwezig	10
	Pantry	Niet aanwezig	10
	Repro/printerruimte	Niet aanwezig	8
	Danszaal/balletzaal	Niet aanwezig	140
<b>Speeltheek</b>	Ruimte voor Speeltheek	Te klein gehuisvest: totaal 30 m2	70
	Opslag	Niet aanwezig	25



Participant	Extra wens	Huidig	M <sup>2</sup>
Bibliotheek	Internetcafé	Slecht gefaciliteerd	n.t.b.
Basement	Internetcafé	Slecht gefaciliteerd	n.t.b.
Muziekvereniging Laurentius	Twee grote zalen Vijf kleine zalen	Twee zalen van 10*10 en een van 4*3	2x144 5x12

Participant	Extra wens	Huidig	M <sup>2</sup>
Exultate Deo	Concertruimte voor 500 mensen	Wijkt uit naar Leiden	Afhankelijk van klein/groot cultuur
Sinfionetta	Concertruimte voor 200 mensen	Treed op in kerken	Afhankelijk van klein/groot cultuur
Kinder/volwassenfilm	Grotere toeschouwerscapaciteit 125 mensen	Momenteel een capaciteit van 78	Afhankelijk van besluit raad
Toneelgroep Voorschoten	Grotere toeschouwerscapaciteit 60 mensen	Momenteel een capaciteit van 28	Afhankelijk van besluit raad

Onderstaande tabel geeft de extra kosten weer om de gewenste faciliteiten te realiseren. Voor het theater is een kostenopgave gedaan in hoofdstuk 5. Deze kosten<sup>1</sup> zijn niet af te zetten tegenover een huidige situatie aangezien in uiteenlopende accommodaties (kerken) opgetreden en gerepeteerd wordt.

Participant	Huidig	Midden variant	Wens
BplusC	Momenteel geen ruimte beschikbaar	Niet relevant i.v.m. functionaliteit danszaal <sup>2</sup>	Kantoor: 46m <sup>2</sup> €64.400,- Danszaal: 140 m <sup>2</sup> €238.000,-
Speeltheek	30m <sup>2</sup>	+ 30m <sup>2</sup> (totaal 60 m <sup>2</sup> )	+35 m <sup>2</sup> (totaal 95m <sup>2</sup> ) €133.000,-
Muziekvereniging Laurentius	2 zalen van 100m <sup>2</sup> 1 zaal van 12m <sup>2</sup>	2 zalen van 144m <sup>2</sup> 1 zaal van 12m <sup>2</sup>	2 zalen van 144m <sup>2</sup> 5 zalen van 12m <sup>2</sup> €591.600,-
Kosten	€42.000,-	€84.000,-	€360.400,-

<sup>1</sup> De genoemde kosten zijn gebaseerd op de informatie die nu voorhanden is. Tevens is gebruik gemaakt van gemiddelde kengetallen voor dergelijke ruimten. Deze getallen kunnen uiteindelijk hoger of lager uitvallen naar gelang de behoefte qua grootte, indeling- of afwerkingniveau afwijkt van de gebruikte kengetallen. Bouwkosten bevatten de bouwkundige en installatietechnische kosten, maar zijn exclusief de inrichtingskosten.

<sup>2</sup> Wanneer de ruimte kleiner wordt geraamd kan de functionaliteit van de ruimte niet worden gegarandeerd.



---

Naast deze drie opties hebben de overige participanten niet aangegeven uit te willen breiden. Wel hebben ze de ambitie om bepaalde activiteiten te ontplooiën, door de multifunctionaliteit van het 'Huis van Voorschoten' ontstaan kansen hiertoe. Zalen kunnen gedeeld worden, waardoor er niet voor een participant specifiek meer ruimte gebouwd hoeft te worden.

In dit overzicht is de gemeente Voorschoten niet meegenomen. In een later stadium worden de wensen en eisen voor het kantoorconcept inzichtelijk gemaakt. Dit heeft direct invloed op het vierkante meter gebruik.

### **2.03 Programma**

De niet permanente participanten die op vaste tijdstippen (vaak avonden) gebruik maken van het multifunctioneel zalencentrum bepalen het aantal en de capaciteit van de ruimten. Er is onderzocht welke hoeveelheid toereikend is om de participanten te huisvesten op de door hen opgegeven voorkeurstijdstippen. Het resultaat hiervan vindt u in bijlage 2 in de vorm van een programma.

Daarmee wordt ook de balans tussen de bezetting van de ruimten in de avond en de leegstand van de ruimten in de ochtend en middag bepaald. De avonden zijn immers meer in trek dan de dagdelen. Kortom een toekomstig en gemeenschappelijk programma is een noodzakelijkheid om zo maximaal deelgebruik en dus synergie te creëren.



### 3

## DE FUNCTIES VAN HET HUIS VAN VOORSCHOTEN

Binnen het 'Huis van Voorschoten' worden meerdere participanten gezamenlijk gehuisvest. Alle participanten vervullen een functie binnen de gemeente Voorschoten. Hierbij kunnen de volgende functies worden onderscheiden:

- Cultuur;
- Maatschappij;
- Overheid;
- Commercieel;
- Parkeren.

Door participanten gezamenlijk te huisvesten, ontstaat er een vijfde functie: ontmoeten. Een van de thema's van het 'Huis van Voorschoten' is om deze ontmoetingsfunctie te ondersteunen en stimuleren door laagdrempelig en breed toegankelijk te zijn voor alle burgers van Voorschoten. In dit hoofdstuk zijn alle functies van de diverse participanten weergegeven.

### 3.01 Ontmoetingsfunctie

Ontmoeten staat centraal in het 'Huis van Voorschoten'. De cultuurfuncties kunnen elkaar ontmoeten en zijn hierdoor beter op de hoogte van elkaar. Hierdoor kan kennisuitwisseling en samenwerking ontstaan. Maatschappelijk gezien is ontmoeten van groot belang. Het samenvoegen van de participanten die gericht zijn op zorg kunnen elkaar makkelijk ontmoeten. Hierdoor zien zij elkaars afnemers en kan er ook preventief zorg worden geboden. Ook binnen de kantoorfunctie staat ontmoeten centraal. Deze ontmoeting kan worden gefaciliteerd door een innovatief, transparant kantoorconcept waarbij de medewerkers 'zichtbaar' zijn voor elkaar en voor de burgers van Voorschoten.

Alle functies komen bij elkaar op het centrale ontmoetingsplein (centrale hal) waarop allen zijn aangesloten.

### 3.02 Culturele functie

Cultuur staat centraal in de toekomst van Voorschoten, de culturele functies binnen het 'Huis van Voorschoten' zijn onder te verdelen in:

- Film;
- Theater;
- Zang en dans;
- Creatief;
- Denksport;
- Muziek.

### 3.03 Maatschappelijke functie

Het 'Huis van Voorschoten' zal een sterke maatschappelijke functie binnen de gemeenschap van Voorschoten vervullen. De maatschappelijke functies bestaan uit:

- Bibliotheek;
- Speeltheek;
- Jongeren centrum.



Naast de bovenstaande maatschappelijke functies wordt het 'Huis van Voorschoten' ook het gezicht van een aantal dienstverlenende organisaties. Doordat deze een baliefunctie in de centrale hal ambiëren, worden deze maatschappelijk organisaties het gezicht van het 'Huis van Voorschoten' en daarmee bepalend voor het realiseren van de ambities 'laagdrempelig' en 'breed toegankelijk'. Deze dienstverlenende organisaties zijn:

- Stichting rondom Mantelzorg;
- Centrum voor Jeugd en Gezin;
- Stichting Welzijn Ouderen Voorschoten;
- De Wegwijzer;
- Politie;
- Balies van de gemeente (Burgerzaken, Ruimtelijke beheer / Ruimtelijke ontwikkeling, receptie).

Er ligt een sterke relatie tussen de baliefuncties van deze participanten met het in ontwikkeling zijnde beleidsplan voor het dienstverleningsconcept van de gemeente Voorschoten. Het beleidsplan dienstverlening wordt eind 2009 verwacht.

### **3.04 Kantoorfunctie**

#### **Overheid**

De overheidsfunctie met haar bestuurlijke en ambtelijke deel vindt als participant een plek in het 'Huis van Voorschoten'. Hiermee krijgt de overheid de gelegenheid zich midden in Voorschoten te positioneren en haar ambities 'laagdrempelig' en 'breed toegankelijk' vorm te geven. Een tweede kans is dat de gemeente Voorschoten een nieuwe eigentijdse kantooromgeving kan ontwikkelen die aansluit bij wensen en eisen van de gemeente. De mogelijkheid bestaat dat de gemeente Voorschoten steeds intensiever samen gaat werken met de gemeente Wassenaar. Hierdoor is het belangrijk dat ruimten flexibel zijn en afgestoten kunnen worden aan andere organisaties. Dit heeft ook een relatie met het Distributie Planologisch Onderzoek (DPO).

#### **Overige participanten**

De kantoorfunctie biedt werkruimte voor de overige participanten binnen het 'Huis van Voorschoten'.

### **3.05 Commerciële functies**

Het is niet ondenkbaar dat commerciële functies zoals VVV, postkantoor, uitzendbureaus, et cetera een plek vinden in het 'Huis van Voorschoten'. Het lopende Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) zal naar verwachting einde 2009 uitwijzen welke middenstand past binnen het 'Huis van Voorschoten'. Dit onderzoek kan eventuele consequenties hebben voor extra aanmeldingen van participanten voor het 'Huis van Voorschoten'.

#### *Kinderdagverblijf Kindex*

Het kinderdagverblijf Kindex heeft zich als enige commerciële partij gemeld als participant van het 'Huis van Voorschoten'. Kindex is nu met naschoolse opvang



---

gehuisvest in het Cultureel Centrum, maar heeft de ambitie met de ontwikkeling van het 'Huis van Voorschoten' een kinderdagverblijf als extra voorziening te realiseren.

### **3.06 Parkeerfunctie**

Studies van LSA uit het verleden hebben de behoefte aan parkeren in kaart gebracht. De maximale parkeerdruk wordt verwacht op normale werkdagen in de middag.

Parkeren dient echter te zijn afgestemd op de definitieve bebouwing en moet volgens de gemeente worden bepaald per functie met behulp van de C.R.O.W. richtlijnen. Het is noodzakelijk om na het definitief vaststellen van de participanten en de ruimtebehoefte het aantal benodigde parkeerplaatsen nader te onderzoeken en vast te stellen. Uitgangspunt van de gemeente is dat eventuele parkeerdruk in het plangebied moet worden opgevangen.

Naast parkeergelegenheid te creëren voor het 'Huis van Voorschoten' zal in het centrumgebied een historisch tekort aan parkeergelegenheid opgelost kunnen worden.



## 4 RUITEN VAN HET HUIS VAN VOORSCHOTEN

Elke functie wordt gefaciliteerd door een bepaalde ruimte. Enkele zijn specifiek zoals de bibliotheekruimte, andere zijn generiek zoals het multifunctioneel zalencentrum. Door te kiezen voor de gewenste functies wordt automatisch gekozen voor bepaalde ruimten in het 'Huis van Voorschoten'. Zo krijgt het 'Huis van Voorschoten' vanuit de functies inhoud, doel en vorm.

In bijlage 1 is de tabel opgenomen waarbij is aangegeven welke participanten gebruik maken van de in dit hoofdstuk benoemde ruimten.

### 4.01 Ruimte voor ontmoeting

#### Centrale hal

De centrale plek in het 'Huis van Voorschoten', daar waar mensen elkaar ontmoeten en waar exposities en evenementen plaats kunnen vinden. Verder is het mogelijk om in de centrale hal een platform te creëren waar het mogelijk is om theatervoorstellingen te organiseren. In een later stadium kan hier invulling aan worden gegeven.

#### Horeca

In een eerdere studie is voorgesteld om een horecagelegenheid te positioneren in de centrale hal. Hierbij wordt gedacht aan een uitgiftepunt voor dranken en kleine snacks. Het doel hiervan is om de centrale hal aantrekkelijk te maken voor een langer verblijf en daarmee de gewenste dynamiek te vergroten. Een centrale horeca voorziening kan meerdere functies binnen het 'Huis van Voorschoten' faciliteren, zodoende hoeft er niet per functie een uitgebreide horeca voorzieningen gerealiseerd te worden. Tijdens de avonden van inwonersinbreng is naar voren gekomen dat goede horecavoorzieningen essentieel zijn.

### 4.02 Ruimte voor cultuur

#### Multifunctioneel zalencentrum

Het multifunctionele zalencentrum in het 'Huis van Voorschoten' bestaat uit creatieve ruimten en vergaderruimten. Deze multifunctionele ruimten worden gebruikt voor culturele functies zoals film, theater, zang, creatieve activiteiten en denksport. Onderdeel van het multifunctionele zalencentrum is een specifieke opslagruimte voor het meubilair en kledruimte voor theater en toneel.

De volgende participanten hebben aangegeven hiervan gebruik te willen maken: Bibliotheek, BplusC, Bridgeclub Voorschoten, Bridgeclub Tot Ons Genoegen, Exultate Deo, Sinfionetta, Stichting Kinder Filmtheater, Volwassen Film, Toneelgroep Voorschoten. Tevens worden deze gebruikt om te vergaderen door de volgende participanten: Gemeente Voorschoten, Vrouwen van Nu, Unie van Vrijwilligers, Nederlandse Hartstichting.



#### Multifunctioneel theater

Een multifunctioneel theater biedt op een professioneel niveau voorzieningen aan film, theater, zang en dans. Met het realiseren van een multifunctioneel theater positioneert de gemeente Voorschoten cultuur op een professioneel platform. De omvang en daarmee de reikwijdte van het multifunctionele theater zal in eerste instantie dusdanig zijn dat het past binnen de schaal van Voorschoten. Het is echter niet uit te sluiten dat een professioneel multifunctioneel theater met een capaciteit van 200 zitplaatsen aantrekkingskracht krijgt vanuit de regio. Dit komt de exploitatie en de bezettingsgraad ten goede.

De volgende participanten hebben aangegeven hiervan gebruik te willen maken: Bibliotheek, Toneelgroep Voorschoten, Exultate Deo, Sinfionetta Voorschoten.

#### Muziekhal

Een muziekhal wordt gecreëerd voor specifieke wensen van een muziekvereniging. Het betreft twee oefenlokalen en vijf leslokalen die verder niet gedeeld kunnen worden met andere participanten.

De volgende participanten hebben aangegeven hiervan gebruik te willen maken: Muziek Vereniging Laurentius.

### **4.03 Ruimte voor maatschappij**

#### Speeltheekruimte

Een ruimte die het mogelijk maakt om goed en verantwoord speelgoed uit te lenen maar ook een ontmoetingsplaats is voor ouders.

De volgende participanten hebben aangegeven hiervan gebruik te willen maken: Speeltheek bij Tante Leen.

#### Bibliotheekruimte

De bibliotheekruimte biedt plaats aan de kernfuncties en daarmee de producten en diensten die een bibliotheek levert aan de inwoners van Voorschoten. Naast het bieden van de kernfuncties heeft de bibliotheek ook bredere ambities zoals het geven van lezingen. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de ruimte voor cultuur, waardoor de gewenste synergie ontstaat.

De volgende participanten hebben aangegeven hiervan gebruik te willen maken: Openbare Bibliotheek Voorschoten.

#### Balies

De centrale hal is de plek waarbinnen de diverse baliefuncties gesitueerd worden.

De volgende participanten hebben aangegeven hiervan gebruik te willen maken: Gemeente Voorschoten, Stichting Rndom Mantelzorg, Politie Voorschoten, Centrum Jeugd en Gezin, Stichting Welzijn Ouderen Voorschoten.

#### Jongeren centrum

Een jongeren centrum bezit een eigen identiteit en is zelfvoorzienend. Deze ruimte biedt de gelegenheid tot het beluisteren en uitvoeren van alternatieve muziekvormen,



maar ook aan stromingen als pop en rock. Daarnaast biedt het de mogelijkheden tot jam sessies en cabaret. Het situeren van een jongerencentrum binnen het 'Huis van Voorschoten' kan leiden tot gewenste en ongewenste dynamiek.

De volgende participanten hebben aangegeven hiervan gebruik te willen maken:  
The Basement.

#### **4.04 Ruimte om te werken**

##### Kantoor

Het kantoor binnen het 'Huis van Voorschoten' biedt de gemeente Voorschoten ruimte om te werken. Tevens worden er kantoorvoorzieningen voor de overige participanten gerealiseerd. In de kantooromgeving bevinden zich diverse facilitair ondersteunende ruimten zoals pantry's, kopieerruimte en vergaderfaciliteiten. Na besluitvorming zal worden bepaald welk kantoorconcept toegepast gaat worden. Wanneer wordt gekozen voor een kantoorconcept waarbij werkplekken worden gedeeld zullen er nog keuzes op het gebied van werkplekken, ICT, archief en communicatie gemaakt moeten worden. Geadviseerd wordt om deze keuzes in samenwerking met een werkgroep te af te stemmen en direct na besluitvorming met betrekking tot het te hanteren kantoorconcept hiermee te starten.

Verder bieden innovatieve kantoorconcepten kansen om met een inrichtingsgraad synergie in ruimte te bereiken. Dit betekent dat er werkplekken gedeeld gaan worden. De gemiddelde bezettingsgraad van werkplekken binnen de ambtelijke organisatie van de gemeente Voorschoten is gemeten en bedraagt 61,39%, dit rechtvaardigt een inrichtingsgraad van 80% omdat rekening gehouden moet worden met de piekbezettingen.

Een bedrijfsrestaurant is ondersteunend aan de kantoorhoudende organisatie in het 'Huis van Voorschoten'. Wanneer de definitieve functies en daarmee participanten zijn gekozen kan het multifunctioneel gebruik van het bedrijfsrestaurant worden onderzocht.

De volgende participanten hebben aangegeven hiervan gebruik te willen maken:  
Gemeente Voorschoten, Bibliotheek, BplusC, Stichting Rndom Mantelzorg, Politie Voorschoten, Centrum Jeugd en Gezin, Stichting Welzijn Ouderen Voorschoten.

#### **4.05 Ruimte voor commerciële functies**

Voorlopig is een reservering opgenomen voor commerciële functies. Het betreft hier de voorlopig enige commerciële participant die zich heeft aangemeld Kindex.

#### **4.06 Additionele ruimten**

Onder additionele ruimten in een gebouw worden de ondersteunende ruimten bedoeld, deze zijn in het 'Huis van Voorschoten':

- Centrale opslag
- Centraal Archief
- Centraal Magazijn



- 
- Garderobe
  - Rookruimten
  - Toiletgroepen
  - MIVA toiletten
  - Kindertoiletten
  - Reproruimte
  - Werkkasten
  - Computerruimte (MER/SER)
  - Kluisruimte
  - EHBO/BHV ruimte/lactatieruimte
  - Security ruimte
  - Containerruimte
  - Technische ruimten

Het gekozen scenario leidt tot verdere invulling van deze additionele ruimten.



## 5 DE SCENARIO'S

Op basis van de in het verleden uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken is in deze scenarioanalyse uitgegaan van de basisvariant ('brede variant') waarvan is gebleken dat deze financieel haalbaar is (kostenneutraal te realiseren). Hiernaast zijn ook alle aangemelde en gesproken participanten opgenomen in het 'Huis van Voorschoten'. Wanneer alle huidige participanten een plek krijgen in het 'Huis van Voorschoten' is de vraag op welke niveau, met welke ambitie, de culturele functies worden ondersteund. Hierdoor valt de keuze uiteen in twee scenario's:

Scenario 1: Basisvariant, inclusief overige participanten ('klein cultuur');

Scenario 2: Basisvariant, inclusief overige participanten, inclusief theaterzaal ('groot cultuur').

Met andere woorden, de ruimtebehoefte uit de basisvariant, inclusief participanten is in beide scenario's gelijk. De mate, vorm en uitvoering van de cultuurfunctie maakt het verschil tussen de scenario's. Dit wordt nader toegelicht in de volgende paragraaf.

### 5.01 Wensen gebruikers 'klein en groot cultuur'

Binnen de gemeente Voorschoten is er veel vraag naar goede voorzieningen om culturele functies uit te oefenen. Het aanbod moet aansluiten bij de ambitie die de gemeente Voorschoten heeft op het gebied van cultuur. Deze ambitie is nog niet concreet gedefinieerd, daarom worden twee mogelijkheden gegeven die voor de gemeente Voorschoten ruimte laten bij het definiëren van deze cultuurambitie.

#### Klein cultuur

Veel culturele organisaties wensen goed geoutilleerde repetitieruimte. Hierbij is vooral de akoestiek van groot belang. Naast repeteren wenst men ook voorstellingen te geven. Voorgesteld wordt om deze wensen te faciliteren in een multifunctioneel zalencentrum. Op basis van de ruimtebehoefte van de participanten worden drie zalen van 130m<sup>2</sup> gecreëerd welke zijn te delen in 6 zalen van 65m<sup>2</sup>. Tevens wordt er een grotere zaal van 200m<sup>2</sup> gecreëerd, welke te delen is in twee zalen van 100m<sup>2</sup>. Het kunnen scheiden van de ruimten door middel van flexibele scheidingswanden bevordert de multifunctionaliteit en maken effectief mogelijk.

Twee zalen worden voorzien van flexibele tribunes en podia, deze zijn toereikend voor 60 (zaalgrootte: 130m<sup>2</sup>) en 100 (zaalgrootte: 200m<sup>2</sup>) toeschouwers. Op basis van deze faciliteiten met genoemde schaalgrootte worden veel organisaties voorzien in hun minimale behoefte. De wens (minimale behoefte) aan toeschouwers capaciteit en de huidige voorzieningen zijn opgenomen in onderstaande tabel:

<b>Organisatie</b>	<b>Minimale behoefte</b>	<b>Huidig</b>
Bibliotheek	100	50
Bioscoop	125	78
Toneelgroep	60 (2x per jaar >150)	28
Sinfionetta	100 (enkele malen per jaar)	Momenteel optreden in diverse kerken binnen Voorschoten
Exultate Deo	Enkele grote concerten per jaar (150 tot 500)	Wijkt uit buiten Voorschoten



De kinderbioscoop geeft aan behoefte te hebben aan 125 zitplaatsen. Ook bij slechts 1 bezoeker wordt de voorstelling gestart. Voor klein cultuur is het maximale aantal toeschouwers op 100 geschaald. Bij het realiseren van een grotere toeschouwerscapaciteit is de verwachting dat deze maximale capaciteit minder efficiënt wordt gebruikt. De inschatting is dat er relatief weinig gebruik wordt gemaakt van de maximale capaciteit. Op basis van bezoekersaantallen in het verleden kan dit nog nader worden gespecificeerd in het Programma van Eisen.

Bij het realiseren van een toeschouwerscapaciteit van 100 personen wordt voorzien in de minimale behoefte van de participanten (zoals uitgesproken tijdens de interviews). De minimale behoefte ligt bij alle participanten hoger dan de huidige capaciteit.

Grotere (tot 200 toeschouwers) theater, zang en muziek voorstellingen kunnen gegeven worden in de hal van het 'Huis van Voorschoten' waar gewerkt wordt met één of meerdere flexibele tribune en bühne.

#### Groot cultuur

Naast de wens voor repetitieruimte en ruimte ten behoeve van het geven van kleine voorstellingen bestaat ook de behoefte om op grotere schaal in voorstellingen te voorzien. Hierbij wordt voorgesteld om een multifunctioneel theater met een toeschouwerscapaciteit 200 personen en een podium van 75 m<sup>2</sup> te realiseren. Deze zaal kan zowel voor repetities als voorstellingen worden gebruikt, waardoor in het multifunctionele zalencentrum de grote zaal kan vervallen.

Hierbij zal er geen faciliteit in de centrale entreehal gerealiseerd te hoeven worden.

Bij het realiseren van een multifunctioneel theater wordt in grote mate voldaan aan de maximale wens van de participanten. Deze lopen uiteen van een toeschouwerscapaciteit tussen de 150 en 500 personen. Om een multifunctioneel theater te realiseren dat past binnen de gemeente Voorschoten wordt voorgesteld een toeschouwerscapaciteit van 200 personen<sup>3</sup> aan te houden.

## 5.02 Ruimtelijke behoefte

Een keuze maken voor bepaalde functies en dus ruimten, betekent een keuze in het aantal vierkante meters en de uiteindelijke investeringskosten voor het 'Huis van Voorschoten'. In onderstaande tabel wordt inzichtelijke gemaakt welke omvang de diverse ruimten omvatten, hieruit kan het 'Huis van Voorschoten' worden opgebouwd. De genoemde getallen worden in het Programma van Eisen definitief geverifieerd en vastgesteld.

<b>Ruimte voor ontmoeting</b>		Scenario 1	Scenario 2
Centrale hal	Hal inclusief horeca	242 m <sup>2</sup>	242 m <sup>2</sup>
<i>Totaal ontmoeten</i>	<i>Netto</i>	<i>242 m<sup>2</sup></i>	<i>242 m<sup>2</sup></i>
	<i>Bruto</i>	<i>350 m<sup>2</sup></i>	<i>350 m<sup>2</sup></i>

<sup>3</sup> Het in het verleden door Lsa opgestelde programma laat zien dat de maximale vraag naar capaciteit in het huidige Cultureel Centrum ligt rond de 200 personen (0276larp006 bijlage B: huidig gebruik Cultureel Centrum)



<b>Ruimte voor cultuur</b>		Scenario 1	Scenario 2
Multifunctioneel zalencentrum	Creatieve ruimten	614 m <sup>2</sup>	614 m <sup>2</sup>
Waaronder danszaal	Creatieve ruimten	Afh. raad	
	Grote zaal zang, dans, toneel, bioscoop, vergader, denksport <sup>4</sup>	200 m <sup>2</sup>	-
	Kleine zalen zang, dans, toneel, bioscoop, vergader, denksport	490 m <sup>2</sup>	490 m <sup>2</sup>
Multifunctioneel theater <sup>5</sup>	Zaal (200 personen)	-	300 m <sup>2</sup>
	Podium	-	75m <sup>2</sup>
	Kleedruimte (incl. douche en toilet)	-	60 m <sup>2</sup>
	Foyer (in centrale hal)	-	100 m <sup>2</sup>
Muziek hal		Afh. raad	
<b>Totaal cultuur</b>	<i>Netto</i>	<i>1304 m<sup>2</sup></i>	<i>1639 m<sup>2</sup></i>
	<i>bruto</i>	<i>1889 m<sup>2</sup></i>	<i>2375 m<sup>2</sup></i>
<b>Ruimte voor maatschappij</b>		Scenario 1	Scenario 2
Speelothek		Afh. raad	
Bibliotheek		714 m <sup>2</sup>	714 m <sup>2</sup>
Front office <sup>6</sup>	Gemeente	176 m <sup>2</sup>	176 m <sup>2</sup>
	Overige participanten	64 m <sup>2</sup>	64 m <sup>2</sup>
Jongeren centrum <sup>7</sup>		222 m <sup>2</sup>	222 m <sup>2</sup>
<b>Totaal maatschappij</b>	<i>Netto</i>	<i>954 m<sup>2</sup></i>	<i>954 m<sup>2</sup></i>
	<i>Bruto</i>	<i>1382 m<sup>2</sup></i>	<i>1382 m<sup>2</sup></i>
<b>Ruimte om te werken</b>		Scenario 1	Scenario 2
Kantoorruimte	Werkplekken gemeente	2208 m <sup>2</sup>	2208 m <sup>2</sup>
	Inclusief flex-factor 80%	1766 m <sup>2</sup>	1766 m <sup>2</sup>
	Raadzaal	120 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
	Bedrijfsrestaurant	100 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
	Servicecorner pantry	160 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>
	Vergaderfaciliteiten op verdieping	96 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>
	Overige participanten	504 m <sup>2</sup>	504 m <sup>2</sup>
<b>Totaal werken</b>	<i>Netto</i>	<i>3188 m<sup>2</sup></i>	<i>3188 m<sup>2</sup></i>
	<i>Bruto</i>	<i>4619 m<sup>2</sup></i>	<i>4619 m<sup>2</sup></i>
<b>Totaal werken (flex 80%)</b>	<i>Netto</i>	<i>2746 m<sup>2</sup></i>	<i>2746 m<sup>2</sup></i>
	<i>Bruto</i>	<i>3979 m<sup>2</sup></i>	<i>3979 m<sup>2</sup></i>

De bezettingsgraadmeting heeft uitgewezen dat de kantooromgeving van de gemeente Voorschoten gemiddeld voor 61,39% bezet is. Er is echter nog geen inrichtingsgraad vastgesteld. Wanneer de gemeente kiest voor een inrichtingsgraad van 80% kan er een ruimtewinst gehaald worden van netto 442 m<sup>2</sup> en bruto 640 m<sup>2</sup>.

4 In scenario 2 vervallen de twee grote multifunctionele zalen van 100 m<sup>2</sup> t.b.v. het multifunctionele theater.

5 Kan in beide scenario's separaat worden toegevoegd aan het 'Huis van Voorschoten'. Fungeert als losse entiteit en behaalt geen synergie t.o.v. andere participanten. Is niet meegenomen in totale ruimtebehoefte.

6 Het nog op te leveren dienstverleningconcept beïnvloedt de benodigde ruimte voor de balie functies.

7 Kan in beide scenario's separaat worden toegevoegd aan het 'Huis van Voorschoten'. Fungeert als losse entiteit en behaalt geen synergie t.o.v. andere participanten. Is niet meegenomen in totale ruimtebehoefte.



---

<b>Ruimte voor commerciële functies</b>		Scenario 1	Scenario 2
Kinderdagverblijf / Naschoolse opvang	Binnenruimte	550 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>
	Buitenruimte	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
<i>Totaal commercieel</i>			
	<i>Netto</i>	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
	<i>Bruto</i>	1159 m <sup>2</sup>	1159 m <sup>2</sup>

---

Naast een kinderdagverblijf is het mogelijk dat er meer commerciële functies zich willen vestigen in het 'Huis van Voorschoten'. Hiertoe zal in de totale ruimtestaat ruimte voor worden gereserveerd.

### 5.03 Kosten

De keuze die wordt gemaakt kan worden gekwantificeerd. Het verschil tussen scenario 1 en 2 wordt gecreëerd door het bouwen van een Multifunctioneel theater in scenario 2, waardoor de Multifunctionele zaal uit scenario 1 komt te vervallen.

De kosten voor het realiseren van een Multifunctionele zaal van 200 m<sup>2</sup> (op te delen in twee zalen van 100 m<sup>2</sup> en uitgerust met een flexibele tribune voor 100 toeschouwers en een podium) bedragen ca. €425.000,- (bouwkosten). Een multifunctioneel theater met een capaciteit voor 200 toeschouwers en een podium komt neer op €1.300.000,- (bouwkosten). Het verschil in bouwkosten tussen scenario 1 en scenario 2 bedraagt €875.000,-.<sup>8</sup>

### 5.04 Synergie

Het 'Huis van Voorschoten' zal de participanten, door het aanbieden van goede ruimten, ondersteunen in haar doelstellingen en ambities. Tevens zal het 'Huis van Voorschoten' de synergie versterken. De synergie vindt op diverse niveaus plaats. Ruimtelijke synergie zal worden verkregen door het gezamenlijk gebruik van:

- Algemene ruimten zoals horeca, buitenruimte, hal, balie en entree;
- Additionele ruimten zoals, toiletten, werkkasten en technische ruimten;
- Specifieke ruimten zoals het multifunctioneel zalencentrum en archieven.

Gedurende de ochtend en middag worden de zalen door de gemeente gebruikt en met name 's avonds door verenigingen. In de huidige situatie staan de vergaderruimtes in het gemeentehuis 's avonds leeg en de ruimtes voor cultuur vaak 's ochtends leeg. Dit betekent dat in de nieuwe situatie ruimtes efficiënter gebruikt.

Maatschappelijk synergie wordt bereikt doordat organisatie die zich vestigen in het 'Huis van Voorschoten' zichtbaarder worden. Medewerkers en leden van organisaties kunnen elkaar makkelijk ontmoeten en samenwerking aangaan. Burgers zullen eenvoudiger diensten afnemen, enerzijds omdat meerdere organisaties bij elkaar gehuisvest zijn (even een boek lenen als ik mijn paspoort ophaal) en anderzijds

---

<sup>8</sup> De genoemde kosten zijn gebaseerd op de informatie die nu voorhanden is. Tevens is gebruik gemaakt van gemiddelde kengetallen voor dergelijke ruimten. Deze getallen kunnen uiteindelijk hoger of lager uitvallen naar gelang de behoefte qua grote, indeling of afwerkingsniveau afwijkt van de gebruikt kengetallen. Bouwkosten bevatten de bouwkundige en installatietechnische kosten, maar zijn exclusief de inrichtingskosten.



doordat organisaties zichtbaarder worden (tijdens mijn muzieklus heb ik mensen creatief bezig gezien).

Een derde optie om de synergie te vergroten ligt in de keuze van het kantoorconcept voor de gemeentelijke organisatie van Voorschoten. De keuze voor een concept waarbij werkplekken worden gedeeld, betekent effectief en efficiënt gebruik van de werkomgeving.

Synergie op het gebied van investeringen en exploitatie wordt bereikt door het gezamenlijk gebruik van installaties zoals o.a. klimaat, brand, beveiliging en toegangscontrole installaties. Commercieel schaalvoordeel op het gebied van inkoop van diensten zoals o.a. fysieke beveiliging, schoonmaak en catering wordt gerealiseerd.

## 5.05 Consequenties

Onderstaande consequenties gelden zowel voor 'klein' als voor 'groot cultuur' bij het realiseren van het 'Huis van Voorschoten':

- Een eenduidige uitstraling die past bij de ambities laagdrempelig en breed toegankelijk;
- Een 'Huis van Voorschoten' wat een brug slaat naar de inwoners, door de invulling van de maatschappelijke functies;
- De bundeling van functies ondersteunen de ambitie van het 'Huis van Voorschoten' als ontmoetingsplek voor de inwoners van Voorschoten;
- De multifunctionaliteit van het 'Huis van Voorschoten' doet extra beroep op de facilitaire organisatie om het multifunctionele zalencentrum te exploiteren (veranderende functie van zalen);
- Een goede programmering van de culturele activiteiten is noodzakelijk om verdere synergie te bereiken.

Naast de gezamenlijke consequenties zijn er voor klein en groot cultuur ook specifieke consequenties te benoemen:

### Klein cultuur

De nadruk wordt gelegd op het positioneren van cultuur op kleine schaal in de vorm van een multifunctioneel zalencentrum die flexibel te gebruiken is voor o.a. film, theater, zang, creatieve activiteiten en toneel.

Specifieke consequenties:

- Geen professioneel volwaardig cultuurpodium in de vorm van een theater;
- Lagere investerings- en exploitatiekosten doordat er geen multifunctioneel theater wordt gerealiseerd.

### Groot cultuur

De nadruk wordt gelegd op het positioneren van 'cultuur met allure' in de vorm van een multifunctionele theaterruimte. Een multifunctionele theaterruimte waarin muziek-, dans-, film- en theatervoorstellingen mogelijk zijn. Participanten hebben aangegeven behoefte te hebben aan een dergelijk podium met allure binnen de



---

gemeente. Hiermee gaat een lang gekoesterde wens binnen de culturele gemeenschap van Voorschoten in vervulling.

Specifieke consequenties:

- Een uitstraling 'cultuur met allure' voor de gemeente Voorschoten;
- Professioneel ondersteunde culturele voorstellingen worden mogelijk;
- Hogere investering- en exploitatiekosten door realisatie van de multifunctionele theatterruimte.



## BIJLAGEN

### Bijlage 1: Participanten in relatie tot gebruik ruimten

Participant	Soort Participant	Gebruik Ruimtes	Centrale Hal	Horeca	Multifunctioneel zalencentrum	Multifunctioneel theater	Speeltheekruimte	Bibliotheekruimte	Balies	Jongeren centrum	Muziekcentrum	Kantoor	Additionele ruimten
Gemeente Voorschoten	P		X	X	X				X			X	X
Bibliotheek	P		X	X	X			X	X			X	X
Speeltheek	P		X	X			X		X			X	X
BplusC	P		X	X	X				X			X	X
The Basement	P		X	X						X		X	X
Stichting rondom Mantelzorg	P		X	X					X			X	X
Politie Voorschoten	P		X	X					X			X	X
Centrum Jeugd en Gezin	P		X	X					X			X	X
Stichting Welzijn Ouderen Voorschoten	P		X	X					X			X	X
Muziek vereniging Laurentius	P		X	X		X					X		X
Bridgeclub Voorschoten	NP	VT	X	X	X								X
Bridgeclub Tot Ons Genoegen	NP	VT	X	X	X								X
Exultate Deo	NP	VT	X	X	X	X							X
Sinfionetta Voorschoten	NP	VT	X	X	X	X							X
Stichting Kinder Filmtheater	NP	VT	X	X	X	X							X
Volwassen Film	NP	VT	X	X	X	X							X
Toneelgroep Voorschoten	NP	VT	X	X	X	X							X
Vrouwen van Nu	NP	I	X	X	X								X
Unie van Vrijwilligers	NP	I	X	X	X								X
Nederlandse Hartstichting / Stichting	NP	I	x	x	x								X

#### Verklarende legenda

- P = permanente participanten, bewoners van het 'Huis van Voorschoten'  
 NP = niet permanente participanten, huurders van het 'Huis van Voorschoten'  
 VT = voorkeur voor tijdstippen  
 I = Incidentele huurders van het 'Huis van Voorschoten'



## Bijlage 2: Programma participanten multifunctioneel zalencentrum

	Ma			Di			Wo			Do			Vr			Za			Zo			
	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	ochtend	middag	avond	
Creatievezaal 1	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC
Creatievezaal 2	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC
Creatievezaal 3	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC
Creatievezaal 4	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC
Muziekzaal 1	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC
Muziekzaal 2	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC
Keramikzaal	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC	BpC
Muziekhal (2 oefenlokalen/5 leslokalen))	ml	ml	ml	ml	ml	ml	ml	ml	ml	ml	ml	ml	ml	ml	ml	ml	ml	ml	ml	ml	ml	ml
Jongeren centrum	tbn	tbn	tbn	tbn	tbn	tbn	tbn	tbn	tbn	tbn	tbn	tbn	tbn	tbn	tbn	tbn	tbn	tbn	tbn	tbn	tbn	tbn
Vergaderzaal A						ed			bv			bv										
Vergaderzaal B						ed			bv			bv										
Vergaderzaal C						tog						sv			sv							
Vergaderzaal D						tog						sv			sv							
Vergaderzaal E (tribune)			tv			tv			tv			tv			tv							
Vergaderzaal F (buhne)			tv			tv			tv			tv			tv							
Vergaderzaal G (tribune/filmprojector)			vf			si		kf							vf		kf	vf		kf	vf	vf
Vergaderzaal H (buhne/filmdoek)			vf			si		kf							vf		kf	vf		kf	vf	vf
BplusC				BpC																		
Toneelgroep Voorschoten				tv																		
Stichting Kinderfilmtheater				kf																		
Sinfoniëta Voorschoten				si																		
Schaakvereniging Voorschoten				sv																		
Bridgeclub Voorschoten				bv																		
Bridgeclub Tot ons Genoegen				tog																		
Bridgeclub Voorschoten				bv																		
Exultate Deo				ed																		
Volwassen Film				vf																		
The Basement				tbn																		
Muziekvereniging Laurentius				ml																		