



## VOORBLAD

## Opiniërende/keuze nota aan de Raad

*Registratienummer:*

*Datum:*

26 augustus 2009

*Soort Voorstel:*

Opiniërende / keuze nota

*Onderwerp:*

Scenarioanalyse Huis van Voorschoten

*Portefeuillehouder:*

Wethouder W.H.B. van Dunné

*Programma:*

Accommodaties en Sport

Hoofddoel De juiste ruimte voor elke culturele en sociale activiteit

Subdoel Huis van Voorschoten

*Begrotingswijziging:*

Nee

*Bijlagen:*

2

*Stukken ter inzage:*

Nee

*Beslispunten:*

Op basis van de volgende beslispunten kan het Programma van Eisen voor het Huis van Voorschoten afgerond worden en ter besluitvorming worden voorgelegd aan uw raad:

1 De voorkeur uit te spreken voor:

1a Het ontwikkelen van een multifunctioneel theater in het Huis van Voorschoten (groot cultuur)

of

1b In plaats van een multifunctioneel theater een opsplitsbare grote zaal van 200 m<sup>2</sup> te ontwikkelen en de centrale hal van het Huis van Voorschoten te gebruiken voor meer grootschalige voorstellingen. (klein cultuur)

2 De voorkeur uit te spreken voor:

2a Het bestaande oppervlak, ca. 30 m<sup>2</sup>, van de speeltheek in het te bouwen Huis van Voorschoten te handhaven

of

2b Een uitbreiding toe te staan tot ca. 60m<sup>2</sup>

of

2c Een uitbreiding toe te staan tot 95 m<sup>2</sup>

3 De voorkeur uit te spreken voor:

3a Ten behoeve van BplusC een danszaal te creëren in het Huis van Voorschoten

of

3b Geen danszaal te creëren in het Huis van Voorschoten



## **Opiniërende/keuze nota aan de Raad**

### *Beslispunten:*

4 De voorkeur uit te spreken voor:

4a Twee zalen van 10\*10m en een repetitieruimte van 4\*3m voor muziekvereniging Laurentius te realiseren in het Huis van Voorschoten

of

4b Twee zalen van 12\*12m en een repetitieruimte van 4\*3m voor muziekvereniging Laurentius te realiseren in het Huis van Voorschoten

of

4c Twee zalen van 12\*12m en 5 repetitiezalen van 4\*3m voor muziekvereniging Laurentius te realiseren in het Huis van Voorschoten

of

4d Geen muziekhall te creëren voor muziekvereniging Laurentius in het Huis van Voorschoten

5 De voorkeur uit te spreken voor:

5a De centrale hal te versterken met horecavoorzieningen

of

5b De centrale hal niet te versterken met horecavoorzieningen

6 De voorkeur uit te spreken voor:

6a Voor het Huis van Voorschoten bij de bouw uit te gaan van een reductie van CO<sup>2</sup> emissie van (minimaal) 50% ten opzichte van een, naar rato, traditionele woning die gebouwd is in 2007.

Of

6b Bij het ontwerpen van het Huis van Voorschoten 2 varianten te benoemen die een hoger ambitie niveau vertegenwoordigen dan 50% reductie van CO<sup>2</sup> emissie en op basis van dan geraamde kosten een definitief ambitieniveau vast te stellen

7 De voorkeur uit te spreken voor:

7a. Een kantoorconcept dat aansluit bij de activiteiten en werkprocessen van de gemeente, waarbij werkplekken worden gedeeld

Of

7b Handhaving van het huidige concept



## **Opiniërende/keuze nota aan de Raad**

### **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 centrale vraag hierbij is hoe cultuur in Voorschoten zo optimaal 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 waardoor er geen films kunnen worden vertoond.

Met de accommodatienota 'Beleidskader accommoderen en faciliteren' uit 2005 heeft uw raad aangegeven het huidige sociaal-culturele klimaat in Voorschoten te willen blijven ondersteunen en daarnaast graag een besparing te zien op de exploitatielasten van de gemeentelijke accommodaties. Het Huis van Voorschoten biedt kans om beide ambities te realiseren.

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.

Uitgangspunt bij de ontwikkeling van het Huis van Voorschoten is een directe overgang van de functies uit de bestaande accommodaties naar het Huis van Voorschoten. De ontwikkeling van het Huis van Voorschoten biedt echter ook een kans om de accommodaties aan te laten sluiten op de wensen en ambities van de lokale verenigingen. Het realiseren van deze ambities vraagt echter ook de nodige financiële investering. Het is aan uw raad om, met behulp van deze opiniërende nota, de juiste verhouding te bepalen tussen kosten en het ambitieniveau met betrekking tot het accommoderen van het lokale verenigingsleven.

De haalbaarheid en wenselijkheid van het 'Huis van Voorschoten' is in het verleden onderzocht en aangetoond (zie bijlage 1). Gebleken is dat nieuwbouw qua kosten vergelijkbaar is (en zelfs iets goedkoper is) met het in stand houden van de bestaande accommodaties. Het college en de raad hebben de ambitie uitgesproken voor een laagdrempelige, breed toegankelijke, centraal gelegen, betaalbare, duurzame en representatieve accommodatie welke kan dienen als centrale ontmoetingsplek in Voorschoten en welke past bij de schaal van Voorschoten. Daarnaast biedt het Huis van Voorschoten een unieke kans om het centrum te versterken en een bijdrage te leveren aan het oplossen van het tekort aan parkeerplaatsen in het centrum.

Naar aanleiding hiervan is besloten een Programma van Eisen op te stellen voor de multifunctionele accommodatie Huis van Voorschoten. Dit Programma van Eisen dient als basis voor het ontwerp voor het Huis van Voorschoten.

Bij het onderzoeken van de haalbaarheid en noodzaak van het Huis van Voorschoten zijn de volgende participanten betrokken: de bibliotheek (inclusief Speelothek), cultureel centrum, BplusC en het gemeentehuis. Mede naar aanleiding van diverse informatieavonden hebben ook 17 nieuwe participanten zich gemeld welke interesse hebben om een ruimte te huren in het Huis van Voorschoten.



## **Opiniërende/keuze nota aan de Raad**

Om tot een definitief Programma van Eisen te komen moeten er keuzes gemaakt worden. Deze keuzes bepalen uiteindelijk de opbouw in functies, ruimten en daarmee de participanten die in aanmerking komen voor een plek in het Huis van Voorschoten. Op basis van deze keuzes kan het Programma van Eisen voor het Huis van Voorschoten gedetailleerd worden.

De te maken keuzes zijn in deze opiniërende nota overzichtelijk weergegeven. Voor een uitgebreide toelichting van de totstandkoming van deze varianten en een toelichting op de mogelijke opbouw in functies, ruimten en daarmee de gegadigde participanten kunt u terecht bij de scenarioanalyse in bijlage 2.

Nadat uw raad zicht heeft uitgesproken omtrent de diverse scenario's voor de invulling van het Huis van Voorschoten zal het Programma van Eisen worden voltooid en in december 2009 aan uw raad ter besluitvorming worden voorgelegd. Dit Programma van Eisen dient als basis voor het ontwerp voor het Huis van Voorschoten. In een later stadium zal de raad zich ook kunnen uitspreken over het ontwerp, duurzaamheid (milieuambitie) en kosten van het Huis van Voorschoten.

Daarnaast zal uw raad ook nog de ruimtelijke uitgangspunten voor het totale MOC/Wagenerf terrein moeten vaststellen. Deze uitgangspunten dienen als basis voor een stedenbouwkundig ontwerp voor het totale MOC/Wagenerf terrein welke ook aan uw raad zal worden voorgelegd ter besluitvorming.



## **Opiniërende/keuze nota aan de Raad**

### **Vergelijking Variant/mogelijkheid**

#### **1.**

#### ***1a Het ontwikkelen van een multifunctioneel theater in het Huis van Voorschoten (groot cultuur)***

##### **Voordelen:**

- Biedt op professioneel niveau voorzieningen aan film, theater, zang en dans
- Biedt een uitstraling 'cultuur met allure' voor de gemeente Voorschoten
- Bij een multifunctioneel theater zal het niet nodig zijn om de centrale hal voor grote theater-, zang- en muziekvoorstellingen om te bouwen
- Er wordt tegemoet gekomen aan de wensen van de participanten
- Heeft een regionale functie

##### **Nadelen:**

- Groot risico op overcapaciteit en daardoor minder efficiënt gebruik van de ruimte
- Minder efficiënt gebruik van ruimte brengt relatief hogere (beheers) kosten met zich mee
- Een multifunctioneel theater vervangt een grotere zaal van 200 m<sup>2</sup> die op te delen is in twee zalen van 100 m<sup>2</sup>. Ten opzichte van deze zaal is een multifunctioneel theater minder flexibel te gebruiken
- Concurrentie met andere accommodaties in Voorschoten zoals de Dorpskerk vormt een risico
- Er zal bij deze variant eerder behoefte zijn aan een activiteitenbeheerder welke geld kost

#### ***1b In plaats van een multifunctioneel theater een opsplitsbare grote zaal van 200 m<sup>2</sup> te ontwikkelen en de centrale hal van het Huis van Voorschoten te gebruiken voor meer grootschalige voorstellingen. (klein cultuur)***

##### **Voordelen:**

- Brengt lagere kosten met zich mee
- Risico op overcapaciteit is veel kleiner
- Doordat de ruimte aan te passen is, is de zaal flexibel te gebruiken

##### **Nadelen:**

- Er wordt in mindere mate tegemoet gekomen aan de maximale wensen van de participanten
- De ruimte is minder geschikt voor grotere theater-, zang- en muziekvoorstellingen
- Wanneer de centrale hal gebruikt wordt voor grotere theater-, zang- en muziekvoorstellingen dan kan deze niet gebruikt worden voor andere doeleinden en het zal tijd kosten om deze om te bouwen
- Wanneer gekozen wordt voor een horecavoorziening in de centrale hal dan kan dit conflicteren met een mogelijk gebruik van de centrale hal voor theater-, zang- en muziekvoorstellingen



## **Opiniërende/keuze nota aan de Raad**

**2**

### ***2a Het bestaande oppervlak, ca. 30 m2, van de speeltheek in het te bouwen Huis van Voorschoten te handhaven***

Voordelen:

- *Geen substantiële verhoging van kosten ten opzichte van de huidige situatie.* Doordat veel potentiële huurders afhankelijk zijn van subsidies van de gemeente zal een vergroting van oppervlak, en dus verhoging van de huidige huurprijs, substantiële kosten met zich meebrengen voor de gemeente. Wanneer het huidige oppervlak gehandhaafd blijft zullen de huurprijzen niet substantieel hoger worden.

Nadelen:

- bij handhaving van het bestaande oppervlak wordt niet tegemoet gekomen aan de vraag van de speeltheek naar meer ruimte. De ambities die de Speeltheek heeft kunnen niet worden waargemaakt.

### ***2b Een uitbreiding toe te staan tot ca. 60m2***

Voordelen:

- De speeltheek kan zodoende haar activiteiten uitbreiden
- De gemeente komt de speeltheek tegemoet in de vraag naar meer ruimte

Nadelen:

- Veroorzaakt een middelgrote verhoging van de huurprijs van die ruimte
- Slechts ten dele waar kunnen maken van de ambities van de speeltheek

### ***2c Een uitbreiding toe te staan tot 95 m2***

Voordelen:

- De speeltheek kan zodoende haar activiteiten uitbreiden en ambities waarmaken
- De gemeente voldoet 1 op 1 aan de vraag van de speeltheek naar meer ruimte
- De Speeltheek stelt zich professioneel op en bespreekt graag de mogelijkheden.. Een eventuele verhoging van de huur kan wellicht worden opgebracht door bijvoorbeeld meer huur voor de uitleen van het speelgoed of lidmaatschapsgeld te vragen (prijzen zijn nu extreem laag is gebleken uit een benchmark).

Nadelen:

- Veroorzaakt een zeer grote verhoging van de huurprijs van die ruimte



## **Opiniërende/keuze nota aan de Raad**

**3**

### ***3a Ten behoeve van BplusC een danszaal te creëren in het Huis van Voorschoten***

Voordelen:

- De gemeente voldoet 1 op 1 aan de vraag van BplusC naar een danszaal van 140 m<sup>2</sup>
- De gemeente biedt meer mogelijkheden voor dans(les) in Voorschoten

Nadelen:

- Het toevoegen van een danszaal in het huis van Voorschoten ten opzichte van het huidige aanbod brengt extra huurkosten met zich mee die via subsidie door de gemeente betaald moet worden

### ***3b Geen danszaal te creëren in het Huis van Voorschoten***

Voordelen:

- Geen substantiële verhoging van kosten ten opzichte van de huidige situatie

Nadelen:

- De gemeente biedt geen extra mogelijkheden voor dans(les) in Voorschoten
- De gemeente voldoet niet aan de vraag van BplusC

**4**

Voor optie a t/m c geldt dat de muziekvereniging Laurentius de ruimte die zij nodig hebben niet willen delen. Zodoende sluiten deze opties niet aan bij het uitgangspunt om zoveel mogelijk synergie te bereiken binnen het Huis van Voorschoten. Bij een organisatie als BplusC is dit minder van belang omdat deze verschillende activiteiten huisvest en daardoor binnen deze organisatie synergie te behalen valt.

### ***4a Twee zalen van 10\*10m en een repetitieruimte van 4\*3m voor muziekvereniging Laurentius te realiseren in het Huis van Voorschoten (huidig oppervlak)***

Voordelen:

- De verplaatsing van de huidige accommodatie bij het IJsbaanterrein qua vierkante meters kan qua beheerskosten voor de gemeente een voordeel opleveren, er vanuit gaande dat de bestaande accommodatie anders benut kan worden of de locatie vrijkomt voor herontwikkeling

Nadelen:

- Wanneer de bestaande accommodatie niet benut kan worden dreigt (tijdelijke) leegstand
- Deze ruimte voldoet niet aan de vraag van de muziekvereniging



## **Opiniërende/keuze nota aan de Raad**

### ***4b Twee zalen van 12\*12m en een repetitieruimte van 4\*3m voor muziekvereniging Laurentius te realiseren in het Huis van Voorschoten***

#### Voordelen:

- Er wordt voor een deel tegemoet gekomen aan de vraag van de muziekvereniging door een vergroting van de twee zalen

#### Nadelen:

- Door een uitbreiding in oppervlak kan het potentiële financiële voordeel van het bieden van een nieuwe accommodatie voor de muziekvereniging omslaan in een financieel nadeel
- Er wordt niet volledig voldaan aan de vraag van de muziekvereniging

### ***4c Twee zalen van 12\*12m en 5 repetitiezalen van 4\*3m voor muziekvereniging Laurentius te realiseren in het Huis van Voorschoten***

#### Voordelen:

- Er wordt 1 op 1 voldaan aan de vraag van de muziekvereniging

#### Nadelen:

- Deze optie brengt de hoogste kosten met zich mee
- Voor de 5 repetitiezalen bestaat een relatief groot risico op een lage bezettingsgraad

### ***4d Geen muziekhall te creëren voor muziekvereniging Laurentius in het Huis van Voorschoten***

#### Voordelen:

- Door de huidige accommodatie te handhaven zullen de kosten voor de gemeente niet verhogen

#### Nadelen:

- De bestaande accommodatie voor de muziekvereniging kan niet gebruikt worden voor andere doeleinden

## **5**

### ***5a De centrale hal te versterken met horecavoorzieningen***

#### Voordelen:

- Bevordert leefbaarheid en ontmoetingsfunctie binnen het 'Huis van Voorschoten'
- Geeft gehoor aan de wens voor horeca genoemd tijdens 'inwonersinbreng'
- Geeft dynamiek in de entreezone
- Kan meerdere functies binnen het 'Huis van Voorschoten' faciliteren, zodoende hoeft er niet per functie een uitgebreide horeca voorzieningen gerealiseerd te worden



## Opiniërende/keuze nota aan de Raad

Nadelen:

- Wanneer er geen multifunctioneel theater gerealiseerd wordt zal de centrale hal gebruikt worden voor grote theater-, zang- en muziekvoorstellingen. Dit kan conflicteren met een gelijktijdige openstelling van horecavoorzieningen (kan bij een juiste situering elkaar ook versterken)
- Een openbare horeca gelegenheid zal professioneel geëxploiteerd moeten worden

### ***5b De centrale hal niet te versterken met horecavoorzieningen***

Voordelen:

- Er zal minder snel sprake zijn van conflicterend gebruik van de centrale hal

Nadelen:

- Zorgt voor minder dynamiek in de entreezone
- Andere functies kunnen geen gebruik maken van een centrale horecavoorziening  
Dit verlaagt dus potentiële synergie tussen gebruikers

**6**

### ***6a Voor het Huis van Voorschoten bij de bouw uit te gaan van een reductie van CO2 emissie van (minimaal) 50% ten opzichte van een, naar rato, traditioneel gebouw die gebouwd is in 2007.***

Voordelen:

- Voorbeeldfunctie overheid
- Draagt bij aan CO2 neutrale doelstelling
- Draagt bij aan lagere energiekosten

Nadelen:

- Hogere bouwkosten dan bij een lagere doelstelling dan 50% CO2 reductie
- De effecten op de kosten zijn nog niet helder in beeld

### ***6b Bij het ontwerpen van het Huis van Voorschoten 2 varianten benoemen die een hoger ambitie niveau vertegenwoordigen dan 50% reductie van CO2 emissie en op basis van dan geraamde kosten het ambitieniveau vaststellen.***

Voordelen:

- Voorbeeldfunctie overheid
- Draagt bij aan CO2 neutrale doelstelling
- Draagt bij aan lagere energiekosten
- Naar aanleiding van concrete cijfers kan de raad een meer overwogen besluit nemen over haar milieuambitie

Nadelen:

- Hogere kosten dan bij variant 6a (specificatie is pas mogelijk in de ontwerpfase)



## **Opiniërende/keuze nota aan de Raad**

**7**

### ***7a. Een kantoorconcept dat aansluit bij de activiteiten en werkprocessen van de gemeente, waarbij werkplekken worden gedeeld***

Voordelen:

- Eigentijdse en passende kantooromgeving
- Besparingen in vierkante meters (besparing op bouw- en exploitatiekosten, CO2 reductie)
- Meer dynamiek (door wisselde werkplek), betere ondersteuning van de activiteiten (concentratie, communicatie en routinematig werk) door implementeren van activiteit gerelateerde werkplekken

Nadelen:

- Werken in een flexibele kantooromgeving vraagt aanpassing van de medewerkers
- Andere manier van leidinggeven (van aanwezigheid naar output) vraagt tijd en aandacht

### ***7b Handhaving van het huidige concept***

Voordelen:

- Geen verandering levert over het algemeen weinig weerstand op
- Het veranderen van werkprocessen kost tijd en vraagt ook investeringen op o.a. het gebied van ICT

Nadelen:

- Kost meer ruimte (en dus bouw- en exploitatiekosten, minder duurzaam)
- Het zal niet mogelijk zijn om de werkplek aan te passen aan het type werk (concentratie, communicatie en routinematig werk) waardoor er geen verbeteringsslag gemaakt kan worden in de efficiëntie en kwaliteit van de organisatie



## **Opiniërende/keuze nota aan de Raad**

### **Communicatie**

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. In de maand mei 2009 zijn hiervoor drie bijeenkomsten georganiseerd te weten:

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

Gedurende deze bijeenkomsten zijn ca. 300 verschillende opmerkingen gemaakt (zie ook bijlage 2). Het is aan de raad om met deze nota te beoordelen in hoeverre aan deze opmerkingen gehoor gegeven wordt en welke worden verwerkt in het Programma van Eisen. Vervolgens zal zowel aan de raad als aan de deelnemers van de bijeenkomsten worden aangegeven wat er met de opmerkingen gedaan is.

Burgemeester en Wethouders van Voorschoten

de secretaris.

de burgemeester.



**gemeente VOORSCHOTEN**

## **Besluit**

*Registratienummer:*

De raad der gemeente Voorschoten;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders dd 26 augustus 2009,

besluit:



*Nummer:*

1 De voorkeur uit te spreken voor:

1a Het ontwikkelen van een multifunctioneel theater in het Huis van Voorschoten (groot cultuur)

of

1b In plaats van een multifunctioneel theater een opsplitsbare grote zaal van 200 m2 te ontwikkelen en de centrale hal van het Huis van Voorschoten te gebruiken voor meer grootschalige voorstellingen. (klein cultuur)

2 De voorkeur uit te spreken voor:

2a Het bestaande oppervlak, ca. 30 m2, van de speeltheek in het te bouwen Huis van Voorschoten te handhaven

of

2b Een uitbreiding toe te staan tot ca. 60m2

of

2c Een uitbreiding toe te staan tot 95 m2

3 De voorkeur uit te spreken voor:

3a Ten behoeve van BplusC een danszaal te creëren in het Huis van Voorschoten

of

3b Geen danszaal te creëren in het Huis van Voorschoten

4 De voorkeur uit te spreken voor:

4a Twee zalen van 10\*10m en een repetitieruimte van 4\*3m

voor muziekvereniging Laurentius te realiseren in het Huis van Voorschoten

of

4b Twee zalen van 12\*12m en een repetitieruimte van 4\*3m voor muziekvereniging Laurentius te realiseren in het Huis van Voorschoten

of

4c Twee zalen van 12\*12m en 5 repetitiezalen van 4\*3m voor muziekvereniging Laurentius te realiseren in het Huis van Voorschoten

of

4d Geen muziekhall te creëren voor muziekvereniging Laurentius in het Huis van Voorschoten

5 De voorkeur uit te spreken voor:

5a De centrale hal te versterken met horecavoorzieningen

of

5b De centrale hal niet te versterken met horecavoorzieningen

6 De voorkeur uit te spreken voor:

6a Voor het Huis van Voorschoten bij de bouw uit te gaan van een reductie van CO<sup>2</sup> emissie van (minimaal) 50% ten opzichte van een, naar rato, traditionele woning die gebouwd is in 2007.

Of

6b Bij het ontwerpen van het Huis van Voorschoten 2 varianten te benoemen die een hoger ambitie niveau vertegenwoordigen dan 50% reductie van CO<sup>2</sup> emissie en op basis van dan geraamde kosten een definitief ambitieniveau vast te stellen

7 De voorkeur uit te spreken voor:

7a. Een kantoorconcept dat aansluit bij de activiteiten en werkprocessen van de gemeente, waarbij werkplekken worden gedeeld

Of

7b Handhaving van het huidige concept



**besluit**

*Nummer:*

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad der gemeente Voorschoten,  
gehouden op 24 september 2009.

de griffier,

de voorzitter,