



**VOORBLAD**

**Advies nota aan de Raad**

---

<i>Registratienummer:</i>	085
<i>Datum:</i>	24 november 2009
<i>Soort Voorstel:</i>	Advies nota
<i>Onderwerp:</i>	Afronding definitiefase Huis van Voorschoten
<i>Portefeuillehouder:</i>	Wethouder W.H.B. van Dunné
<i>Programma:</i>	Accommodaties en Sport Hoofddoel De juiste ruimte voor elke culturele en sociale activiteit Subdoel Huis van Voorschoten
<i>Begrotingswijziging:</i>	Nee
<i>Bijlagen:</i>	Ja
<i>Stukken ter inzage:</i>	Nee
<i>Beslispunten:</i>	Het bijgevoegde Programma van Eisen vast te stellen



## **Advies nota aan de Raad**

### **Inleiding**

Voorschoten is een ambitieus dorp, zeker voor wat betreft dienstverlening, denksport en cultuur. De grote diversiteit aan activiteiten 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 alle activiteiten op de genoemde gebieden in Voorschoten zo optimaal mogelijk kunnen 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 zodat de toneelgroep er niet terecht kan en maakt de toneelgroep gebruik van de filmzaal zodat er geen films kunnen worden vertoond. Verder voldoet de huisvesting van de gemeentelijke organisatie niet aan de wens van de gebruiker. De huisvesting is verouderd en biedt geen mogelijkheden tot een nieuwe manier van werken en een modern kantoorconcept. Tevens bevorderen de afstanden en ononverzichtelijke huisvesting de samenwerking tussen de diverse afdelingen niet.

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.

De haalbaarheid en noodzaak van het 'Huis van Voorschoten' is in het verleden onderzocht en aangetoond (o.a. in de Quick Scan 'Huis van Voorschoten' d.d. 19 september 2006 opgesteld door Laanbroek Schoeman adviseurs (LSA) en het haalbaarheids onderzoek van LSA uit april 2007). Naar aanleiding hiervan is besloten een Programma van Eisen op te stellen voor de multifunctionele accommodatie Huis van Voorschoten (werktitel). 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 22 nieuwe participanten zich gemeld welke interesse hebben om een ruimte te huren in het Huis van Voorschoten.

Op 1 oktober 2009 heeft de raad t.a.v. de opiniërende nota zich uitgesproken op de volgende punten:

- Het CDA spreekt zich uit voor: 1b, 2b, 3b, t.a.v. beslispunt 4 voor dubbelgebruik, 5a en 7a. Bij 6 wordt geen voorkeur uitgesproken.
- De VVD wenst geen voorkeur uit te spreken.
- De PvdA spreekt zich uit voor: 1b, 2b, 3b, t.a.v. beslispunt 4 voor dubbelgebruik, 5a, 6b en 7a.
- GL spreekt zich uit voor: 1b, 2b, 3a (wel synergie), 4c, 5a, 6c (namelijk 100% reductie van CO2) en 7a.
- ONS wenst geen voorkeuren uit te spreken.



## **Advies nota aan de Raad**

Bij elke keuze is de meerderheid van de stemmen opgenomen in het Programma van Eisen. Bij alle keuzes is een meerderheid uitgesproken.

### **Beoogd effect**

Het realiseren van een multi-functionele accommodatie: het 'Huis van Voorschoten. Hierbij zijn ten minste betrokken: het gemeentehuis, de bibliotheek, de speeltheek, BplusC en The Basement. Tevens zijn diverse gesubsidieerde zorgverlenende, muzikale en creatieve organisaties beoogd bewoner voor het 'Huis van Voorschoten'.

### **Argumenten**

#### *1.1 Synergie*

Een 'Huis van Voorschoten' zal de synergie tussen diverse participanten zowel ruimtelijke (gezamenlijk gebruik van ruimten) als cultureel (zien en gezien worden) versterken. De synergie vindt op diverse niveaus plaats: ruimtelijk, maatschappelijk, cultureel en financieel. De manieren waarop synergie behaalt wordt, wordt uitgebreid toegelicht in het Programma van Eisen (bijlage 1).

Speciale vermelding naast de synergie binnen het gebouw, is de synergie met betrekking tot het parkeren. Eén van de ambities die bestaat, is het aanleggen van een ondergrondse parkeergarage op het MOC/Wagenerf terrein. Mede om zo een bijdrage te kunnen leveren aan het oplossen van het historisch tekort aan parkeerplaatsen in het centrum. Ondergrondse parkeerplaatsen zijn echter zeer duur. Door de combinatie van het gemeentehuis en de culturele functies in één pand kunnen de parkeerplaatsen dubbel gebruikt worden. De parkeerdruk bij een gemeentekantoor is op werkdagen overdag namelijk op zijn hoogst, terwijl de parkeerdruk van de culturele functies juist 's avonds en in het weekend op zijn hoogst is. Zodoende worden de parkeerplaatsen zo efficiënt mogelijk gebruikt.

#### *1.2 De huidige locaties ondersteunen in veel zaken de ambities van de participanten niet*

- Het filmtheater kan niet i.c.m. de grote zaal gebruikt worden;
- Akoestisch zijn veel locaties niet toereikend, terwijl er veel wordt georganiseerd en gerepeteerd op het gebied van muziek en zang;
- Ruimtelijk gezien passen de ambities van enkele organisaties niet binnen de huidige locatie (o.a. speeltheek, de bibliotheek en muziekvereniging Laurentius);
- Doordat het scoutinggebouw wordt gebruikt om te repeteren voor muziekvereniging de Harmonie kan de scouting haar activiteiten niet verder ontplooiën, tevens is het geen goede combinatie (geen enkele vorm van synergie);
- Diverse gesubsidieerde zorgverleners worden niet voldoende gezien door de maatschappij. Een positionering in het 'Huis van Voorschoten' kan de naamsbekendheid vergroten en een bredere doelgroep aanspreken;
- De gemeente kan haar ambitie tot een nieuwe manier van werken verwezenlijken. Het huidige gemeentehuis leent zich hier slecht voor
- De veiligheid van de ambtenaren (met name burgerzaken) is in het huidige gemeentehuis onvoldoende gewaarborgd



## **Advies nota aan de Raad**

*1.3 De huidige accommodaties (o.a. Cultureel Centrum) ondersteunen de duurzaamheidsambities van de gemeente niet*

- Het huidige gemeentehuis heeft een energielabel: G (op een schaal van A tot G)
- De locaties zijn in de zomer te warm en in de winter moeilijk warm te krijgen
- Ook zonder gedegen onderzoek is het te stellen dat de huidige locaties niet energiezuinig zijn

*1.4 De renovatiekosten van de huidige locaties zijn van dusdanige omvang dat nieuwbouw financieel gezien aantrekkelijk is (haalbaarheids onderzoek van LSA uit april 2007)*

In het haalbaarheidsonderzoek is aangegeven dat nieuwbouw qua prijs vergelijkbaar is met het opwaarderen van de bestaande accommodaties.

*Sinds die tijd is door de raad het CO2 beleid vastgesteld. Wanneer de doelstellingen uit dit CO2 beleid gehaald moeten gaan worden, moeten werkzaamheden worden uitgevoerd van dien aard die vergelijkbaar zijn met nieuwbouw. In verband met de kosten die dit met zich meebrengt is dit over het algemeen niet aan te bevelen.*

### **Kanttekeningen**

#### *1.1 Afhankelijkheid participanten*

De ruimten in het programma van eisen zijn omschreven op basis van het gebruik van de diverse participanten. Enkele hiervan zijn geen onzekere factor (gemeentehuis, bibliotheek). Andere, met name bij het gebruik van het multifunctioneel zalencentrum, hebben grotere onzekerheid in zich. Zolang deze participanten zich niet definitief binden aan het 'Huis van Voorschoten' is het onzeker dat deze zich definitief vestigen.

In de basis wordt in het Huis van Voorschoten ruimte gebouwd voor functies en niet voor concrete partijen. Aan de andere kant kan vraag en aanbod nooit los gezien worden van elkaar. Aangezien vele partijen interesse hebben in een ruimte in het multifunctionele zalencentrum, lijkt er voldoende vraag te zijn om eventuele wijzigingen in interesse van participanten op te vangen.

#### *1.2 Huurprijzen*

Momenteel liggen de huurprijzen voor de diverse accommodaties zeer laag. Veel participanten zijn realistisch genoeg te denken dat de huurprijs wordt verhoogd bij een eventueel verblijf in het 'Huis van Voorschoten'. Echter geven veel participanten aan geen hoge huurprijs (tientallen procenten ten opzicht van huidige huurprijs) op te kunnen brengen. Een hoge huurprijs betekent dat veel participanten zich niet willen vestigen in het 'Huis van Voorschoten'. Tijdens de ontwerpfase (deel 1) zal bekeken moeten worden welke huurprijs te verwachten is en welke gevolgen deze huurprijs voor de participanten heeft.

#### *1.3 Werkplekconcept*

De raad heeft haar voorkeur uitgesproken tot het werkplekconcept activiteit gerelateerd werken.

Hierover is in de definitiefase ook aandacht besteed binnen de ambtelijke organisatie.

Ten tijde van definitieve afronding van het programma van eisen is nog geen gedetailleerde uitwerking van het werkplekconcept bekend. Het programma van eisen zal op basis hiervan nog kunnen wijzigen. Ruimtelijk gezien zal dit echter marginaal zijn, wanneer niet wordt afgeweken van het geambieerde concept.



## **Advies nota aan de Raad**

### *1.4 Dienstverleningsconcept*

Ten tijde van de definitieve afronding van het programma van eisen is nog geen definitieve invulling gegeven aan het dienstverleningsconcept. Het definitief vaststellen van het dienstverleningsconcept kan van invloed zijn op het programma van eisen. De huidige ontwikkeling (Overheid heeft Antwoord) kan in de toekomst meer ruimte vragen dan omschreven in het programma van eisen. Deze verschillen zullen van dusdanige omvang zijn dat deze in het ontwerptraject goed in te passen zijn.

### *1.5 Samenwerking met Wassenaar*

In de toekomst bestaat de mogelijkheid dat de gemeente Voorschoten intensiever gaat samenwerken met de gemeente Wassenaar. Momenteel is hier nog geen redelijke uitspraak over te doen. Een eventuele samenwerking kan van invloed zijn op de ruimtebehoefte. Dit is met name gericht op de huisvesting van de gemeente. Het ontwerp zal flexibiliteit in groei en krimp moeten opvangen. Het werkplekconcept, activiteit gerelateerd werken waarbij werkplekken worden gedeeld, draagt bij aan de flexibiliteit van de organisatie. Groei en krimp van het aantal medewerkers kan vaak zonder bouwkundige ingrepen worden gefaciliteerd.

### **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 1). 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.

Met alle potentiële participanten is individueel een gesprek aangegaan over de wensen en eisen. Hierna is groepsgewijs een gesprek aangegaan over het bereiken van de optimale synergie.

Hierbij zijn in een groep bij elkaar geweest: Harmonie Voorschoten, Vocaal Ensemble, Exultate Deo, Sinfonietta, BplusC, Laurentius, All Sounds. Een tweede bijeenkomst is samen met Stichting Kinderfilmtheater, Stichting Film Voorschoten en de Toneelgroep Voorschoten geweest.



## **Advies nota aan de Raad**

### **Financiën**

Op basis van het Programma van Eisen kunnen de verwachte investeringskosten globaal berekend worden. Inclusief financieringskosten, vraagt dit Programma van Eisen een investering van 22,4 mln (zie bijlage 1). Hoe deze investeringskosten kosten zich verhouden tot de huidige situatie en hoe deze kosten gedekt kunnen worden, wordt toegelicht in het advies omtrent de start van de ontwerpfase.

Burgemeester en Wethouders van Voorschoten

de secretaris.

de burgemeester.



## **Besluit**

*Registratienummer: 085*

De raad der gemeente Voorschoten;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 november 2009;

besluit:

het bijgevoegde Programma van Eisen vast te stellen

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

de griffier,

de voorzitter,