

23 DECEMBER 2020

TUSSENRESULTAAT

ONDERZOEK: DE PAAUW ALS VOLWAARDIG BESTUURSCENTRUM

Gemeente Wassenaar

Versie 1.0

00192300101/20001223/MvD/SMT

SOFTWARE

MANAGEMENT EN ADVIES

FINANCIAL STRUCTURES



INHOUD

1. Vraagstelling
2. Quick scan
3. Scenario's (ontwerp)
4. Vervolg



BRINK

VRAAGSTELLING

tussenresultaat



A large, light blue building with a central bay window and a person fishing in a pond. The building has a classical architectural style with a central bay window and a person fishing in a pond in the foreground. The text is overlaid on the left side of the image.

VRAAGSTELLING TUSSENRESULTAAT

Onderzoek, op basis van gestelde aannames, de **functioneel ruimtelijke, verkeerskundige en financiële gevolgen** om van De Paauw een volwaardig bestuurscentrum te maken en toets bij inwoners, omwonenden en monumenteninstanties het **draagvlak**.

OPZET TUSSENRESULTAAT

Inhoud eerste versie

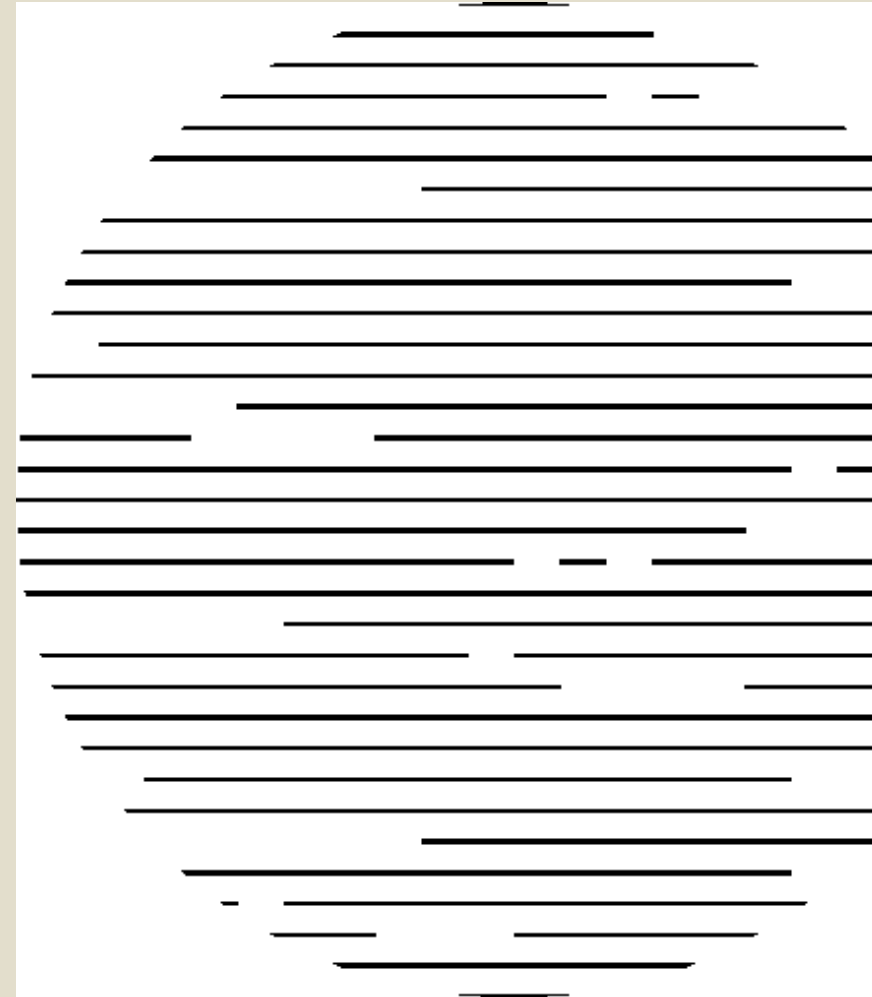
- Functioneel ruimtelijke analyse (quick scan)
- Verkeerskundige gevolgen
- Schetsmatige opzet drie scenario's

Wat volgt? (versie 2)

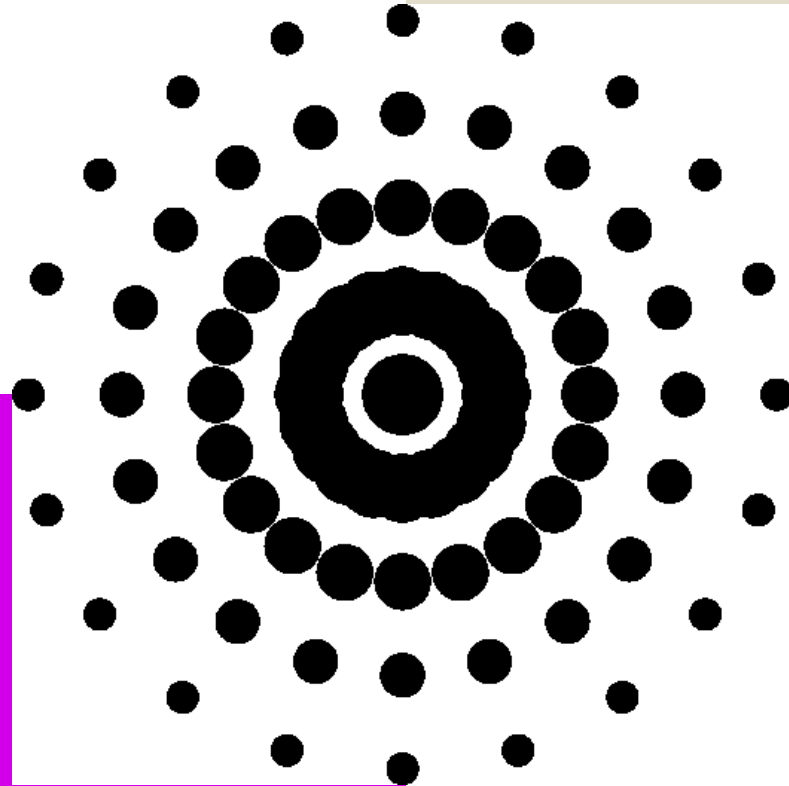
- Financiële doorrekening investerings- en exploitatiekosten
- Draagvlaktraject met enquête bewoners & sessie omwonenden
- Afstemming met monumentencommissie(s)

Vraag college en Raad?

- Uitspraak voor voorkeursscenario



QUICK SCAN



Uitgangspunten

De functioneel ruimtelijke invulling van De Paauw gaat in deze quick scan uit van...

1. inzet bijzondere voorzieningen:
 1. behoud publieke voorzieningen (trouwzaal, raadsvergaderingen)
 2. behoud archief
 3. inpassing lift
 4. toevoegen horeca
 5. onderzoek parkeeroplossingen
 6. publieksfuncties (gemeentewinkel) in of rond centrum
 7. behoudt ruimte voor college en griffie
 8. buitendienst krijgt elders een uitvalsbasis;
2. respect voor het monument;
3. duurzaamheidsmaatregelen die in 20 jaar zich terugverdienen;
4. ruimte creëren door uitplaatsen van derden (brandweermuseum, SAD).

Aannames

Fase 2

Deze aannames zijn in verdere uitwerking nader te duiden en onderzoeken. De daadwerkelijke organisatiegrootte moet worden bepaald. De flexfactor is een resultante van de huisvestingsambitie en het (beoogde) werkproces van een organisatie.

Voor de huisvesting worden de volgende aannames gehanteerd:

1. Van de huidige WODV-organisatie is **52%** toe te rekenen aan **Wassenaar**.
2. Er wordt een gemiddelde **flexfactor van 0,5** toegepast.
3. Deel van de organisatie krijgt een werkplek elders (93 plaatsen voor o.m. gemeentewinkel + buitendienst)

Resultaat:

1. Er worden **144 medewerkers op De Paauw** geprojecteerd (52% van 302 medewerkers).
2. Voor deze medewerkers zijn **72 werkplekken** beschikbaar.

Ambitie huisvesting

De huisvesting van De Paauw ...

1. bevordert **verbinding en ontmoeting**, tussen college, bestuur en ambtenaren.
2. ondersteunt **activiteit gerelateerd** werken (flexplekken met uitzondering van B&W).
3. maakt **plaats- en tijdsafhankelijk** werken mogelijk.
4. maakt **hybride (samen)werken** mogelijk, zowel met collega's als externen
5. biedt een **informele lunchvoorziening** waar je gezamenlijk met collega's om tafel gaat
6. wordt (blijft) **gedeeltelijk opengesteld** voor publiek (horeca, raadszaal, trouwzaal)

Fase 2

De (nadere) invulling van het huisvestingsconcept gaat breder dan de fysieke werkomgeving.

De invulling volgt uit de organisatiedoelstellingen en werkprocessen van medewerkers. Zo moet bijvoorbeeld gezamenlijk worden onderzocht hoe opgabe-gericht en programmatisch werken te faciliteren. Dat geldt niet alleen voor de huisvesting (fysieke werkomgeving), maar ook in FM, ICT en gedrag en cultuur.

Programma bij flexfactor 0,5

Medewerkers Bestuurscentrum: 144 (excl. college & griffie)
Werkplekken bij factor 0,5: 72

	Bouwstenen	#	Opmerkingen
werkplekken	Flexplekken	72	ARBO-volwaardige werkplekken
	Vaste kantoren + overlegtafel	4	kamers college & griffie (flexibel te gebruiken bij afwezigheid)
	Aanlandplekken	6 - 10	werkplekken voor kort gebruik (max. 2 uur)
overleg	Overlegplekken open	4	tafels in nabijheid werkplekken
	Vergaderruimtes besloten	8 - 10	van 4 persoons tot 12 persoons
	Pantry/break-out ruimte	2	grotere ruimte(s) om verbinding en ontmoeting te stimuleren

Verkeerskundige gevolgen

Omgevingsanalyse:

1. De Paauw is **goed bereikbaar per fiets en auto**.
2. Bereikbaarheid **openbaar vervoer is matig** (bushalte op 350m).
 - > Werknemers en bezoekers zullen in hoofdzaak van auto en fiets gebruikmaken.

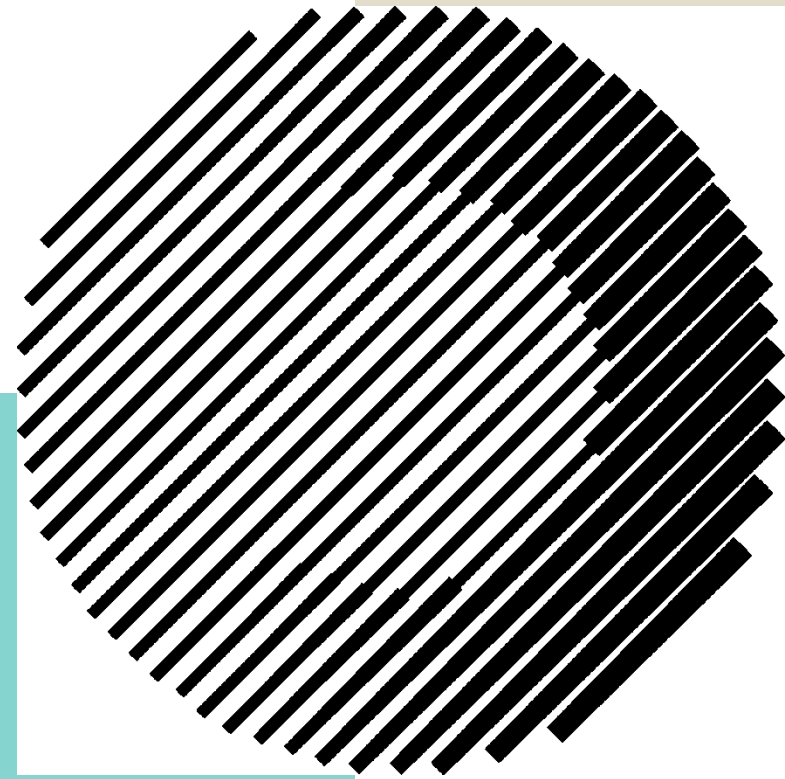
Parkeerbehoefte bij maximale bezetting:

1. Werknemers: 75% per auto (aanname). Dit resulteert in 56 parkeerplekken.
2. Trouwzaal: drukke bruiloft circa 15 auto's
3. Horeca: zeven parkeerplekken/100 m². Resulteert in 10-21 parkeerplekken.
 - > Maximale parkeerbehoefte betreft **81-92 parkeerplekken**.

Verkeersdrukke:

- Toename van (auto)verkeer in spitsuren (begin/einde werkdag).
- Gelijke verkeersdrukke gedurende dag (toename door horeca, gecompenseerd door minder bewegingen werknemers overdag).

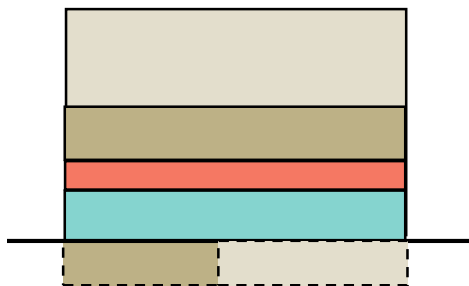
SCENARIO'S



SCENARIO'S DE PAAUW

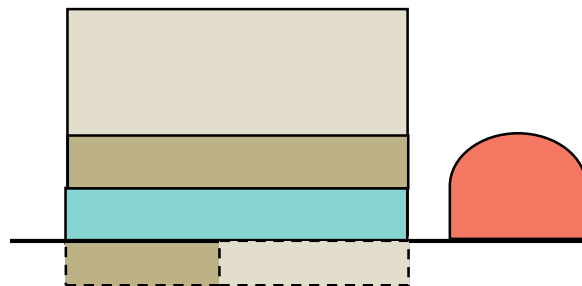
Context scenario's

0. studie naar wat er maximaal mogelijk is in De Paauw
1. wat als horeca wordt uitgeplaatst?
2. wat als horeca in optimale situatie inpandig komt (extra werkplekken in uitbreiding noodzakelijk)



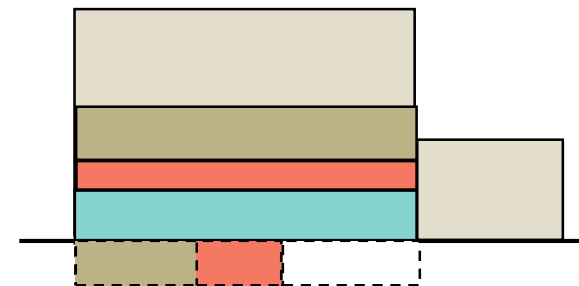
0. De Paauw as-is

- Deel werkplekken in souterrain noodzakelijk
- Horeca beperkt (circa 150 m²) in De Paauw



1. Optimalisatie met horeca-paviljoen

- Deel werkplekken in souterrain noodzakelijk
- Horeca uitgebreid (circa 325 m²) in nieuw paviljoen



2. Optimalisatie met uitbreiding bestuurscentrum

- Geen werkplekken in souterrain
- Deel werkplekken in uitbreiding noodzakelijk
- Horeca redelijk (circa 200 m²) in De Paauw (grotere keuken in kelder)
- Extra toiletgroep voor horeca

- Werkplekken
- Vergaderen, pantry, et cetera
- Publieksfuncties
(trouwzaal, raadszaal, spiegelzaal)
- Horeca

Deze diagrammen geven het programma versimpeld weer. Verhoudingen zijn enigszins uitvergroot.

TOELICHTING PER SCENARIO

	0. De Paauw as is	1. Optimalisatie met horeca-paviljoen	2. Optimalisatie met bijbouw bestuurscentrum
Werkplekken	De Paauw: 69 flexplekken + 4 kantoren	De Paauw: 84 flexplekken + 4 kantoren + 4 aanlandplekken	De Paauw: 47 flexplekken + 4 kantoren Uitbreiding: 25 flexplekken
	<ul style="list-style-type: none"> Souterrain: 25 flexplekken <ul style="list-style-type: none"> Extra ramen toevoegen voor daglicht en uitzicht 	<ul style="list-style-type: none"> Souterrain: 25 flexplekken <ul style="list-style-type: none"> Extra ramen toevoegen voor daglicht en uitzicht 	- Geen werkplekken in souterrain
	<ul style="list-style-type: none"> BG: 2 flexplekken + 4 kantoren 	<ul style="list-style-type: none"> BG: 13 flexplekken + 4 kantoren + 4 aanlandplekken 	<ul style="list-style-type: none"> BG: 1 flexplek + 4 kantoren
	<ul style="list-style-type: none"> 1^e V: 29 flexplekken 	<ul style="list-style-type: none"> 1^e V: 29 flexplekken 	<ul style="list-style-type: none"> 1^e V: 29 flexplekken
	<ul style="list-style-type: none"> 2^e V: 17 flexplekken 	<ul style="list-style-type: none"> 2^e V: 17 flexplekken 	<ul style="list-style-type: none"> 2^e V: 17 flexplekken
	- Geen uitbreiding voor werkplekken	- Geen uitbreiding voor werkplekken	<ul style="list-style-type: none"> Uitbreiding: 25 flexplekken
Ontvangst, pantry & lunch	Beperkte ontvangst begane grond	Gecombineerde pantry en ontvangst begane grond	Gecombineerde pantry en ontvangst begane grond
	Beperkte ruimte pantry begane grond		
	Pantry en ruime lunchvoorziening eerste verdieping	Pantry en ruime lunchvoorziening eerste verdieping (<i>lunchtafel kan ook als aanlandplek dienen</i>)	Pantry en ruime lunchvoorziening eerste verdieping (<i>lunchtafel kan ook als aanlandplek dienen</i>)
	<i>Programma past niet bij een flexfactor 0,5. Beperkingen in ontvangst en ruimte pantries.</i>	<i>Programma past ruim bij een flexfactor 0,5. Ruimtelijke opzet ontvangst en pantries.</i>	<i>Programma past bij een flexfactor 0,5, door toevoeging van uitbreiding. Ruimtelijke opzet ontvangst en pantries.</i>

TOELICHTING PER SCENARIO

	0. De Paauw as is	1. Optimalisatie met horeca-paviljoen	2. Optimalisatie met bijbouw bestuurscentrum
Horeca	<p>in De Paauw:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 120 m² publiek (begane grond – onder andere tuinzaal) • 30 m² keuken (begane grond) • Let op: toiletten worden gedeeld met gemeentelijke organisatie in souterrain 	<p>In horeca-paviljoen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ca. 325 m² publiek + keuken <p>Varianten locatie:</p> <ol style="list-style-type: none"> ter plaatse van kwekerij zichtlocatie (exacte locatie nader te bepalen) 	<p>in De Paauw:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 120 m² publiek (begane grond – onder andere de tuinzaal) • 80 m² keuken (souterrain) • Let op: extra toiletgroep op begane grond
Parkeren	<ul style="list-style-type: none"> • Ter plaatse van kwekerij (88P) • Ter plaatse van voormalige logeervleugel (14P) <p>➤ Totaal: 102 parkeerplekken</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ter plaatse van de voormalige logeervleugel (14P) • a. langs raadhuislaan (58P) • b. ter plaatse van kwekerij (88P) <p>➤ a. Totaal: 72 parkeerplekken ➤ B. Totaal: 102 parkeerplekken</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ter plaatse van de kwekerij (88P) <p>➤ Totaal: 88 parkeerplekken</p>

*Horeca relatief beperkt, locatie & delen toiletten onwenselijk.
Parkeercapaciteit (ruim) voldoende.*

*Horeca uitgebreid met kans tot architectonische toevoeging aan het landgoed.
Parkeercapaciteit (te) krap in variant a. en (ruim) voldoende in variant b.*

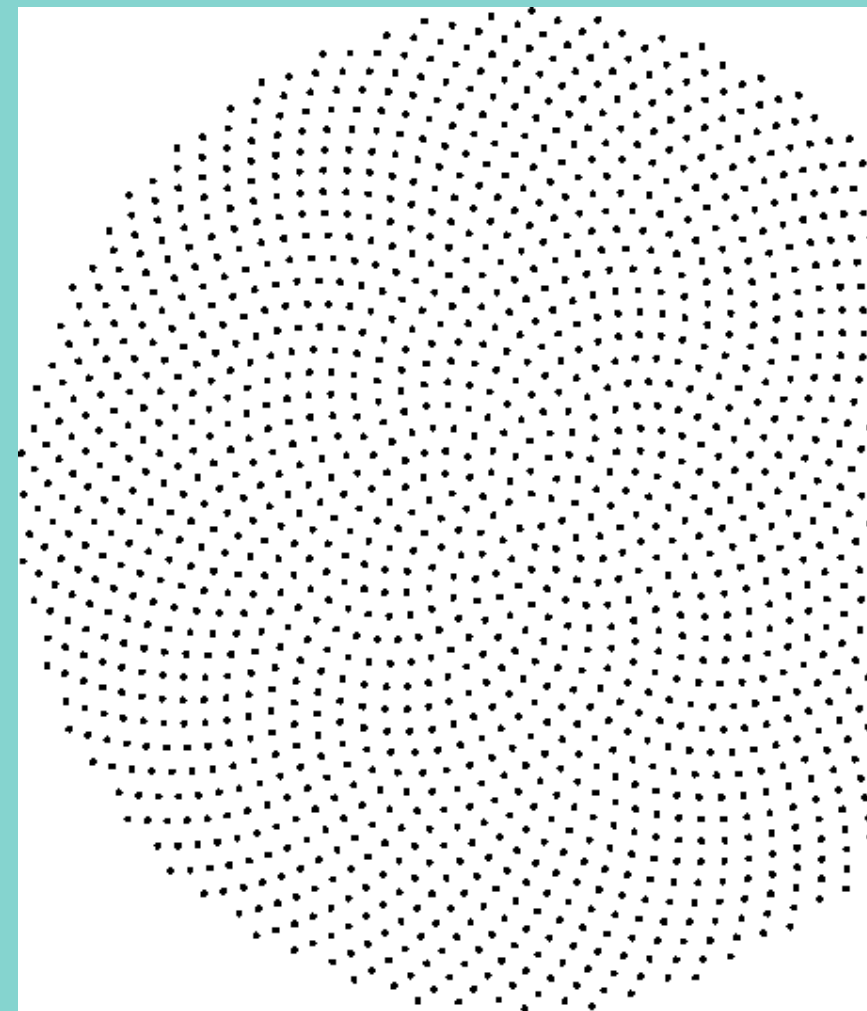
*Horeca uitgebreid, waarvoor extra toiletgroep.
Parkeercapaciteit (ruim) voldoende.*

Overwegingen

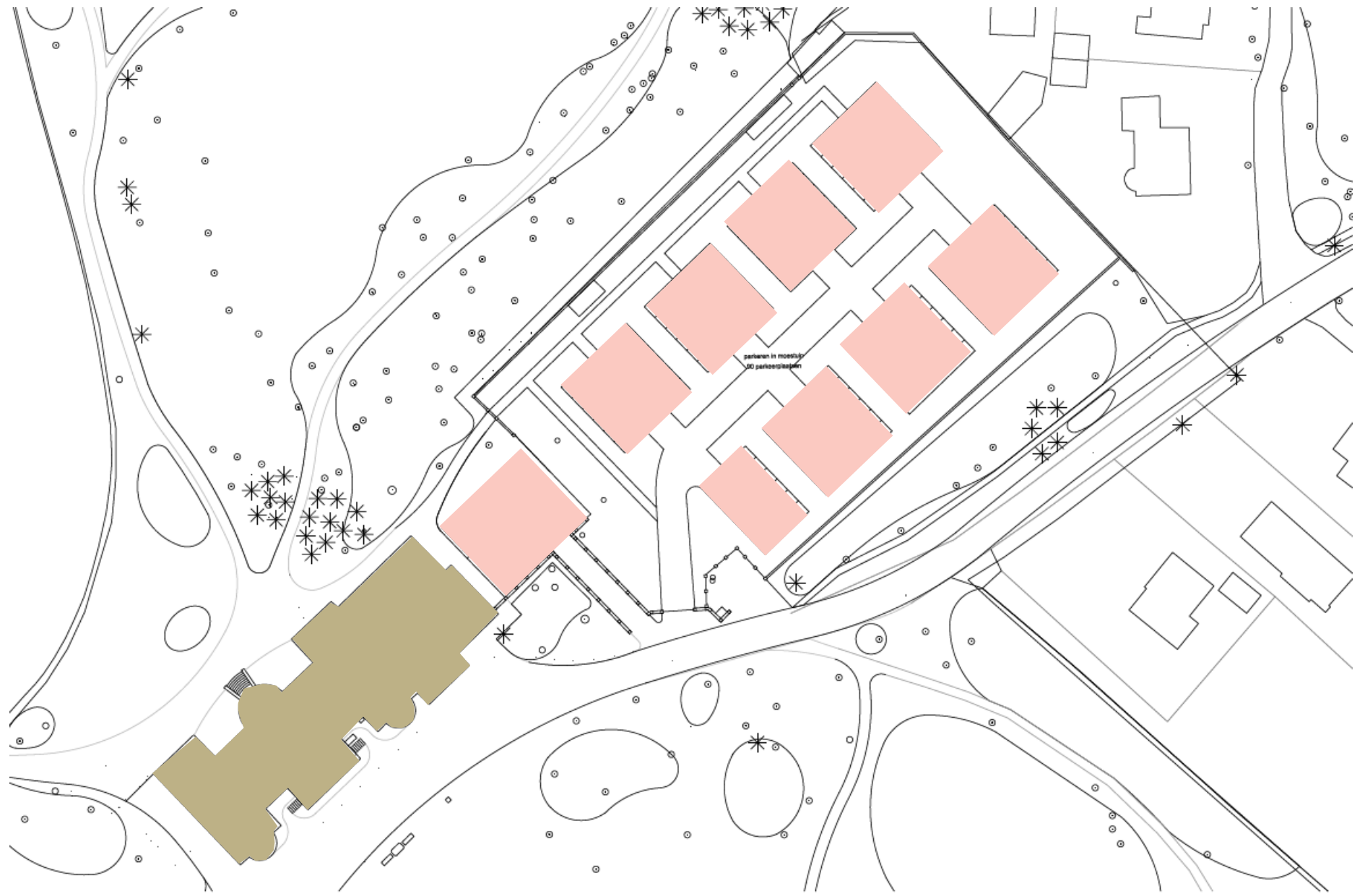
- Gebouw De Paauw is **beperkt geschikt om verbinding en ontmoeting te faciliteren** door de (kleine) kamerstructuur waarin je terugtrekken juist wordt gestimuleerd. Door programmatische ingrepen is hierin verbetering aan te brengen. Bijvoorbeeld door pantry(s) op te zetten met ruimte voor informeel samenkomen en een gezamenlijke lunchvoorziening.
- Gebouw De Paauw is **beperkt geschikt voor activiteit gerelateerd werken**, ook weer door de (kleine) kamerstructuur. De werkstijl vraagt om een ruimtelijke indeling op basis van transparantie en delen van werkplekken.
- Het plaatsen van **werkplekken in het souterrain** vraagt extra aandacht voor de kwaliteit van de ruimte. Het binnenklimaat zal beperkingen houden (favoriete werkplek in de zomer, weinig gebruik in de winter). Het vraagt een toevoeging van ramen (nader af te stemmen met monumentencommissie). De ruimtes zijn voldoende hoog (2,6 m) (zie slide 18 voor referentiebeelden).
- Het openstellen van het gebouw voor publiek met horeca vraagt aandacht voor het **scheiden van bezoekers en medewerkers**. Dit kan door een logische afscheiding van het werkdeel en een extra toiletgroep voor de horeca op de begane grond.

Verdere uitwerking

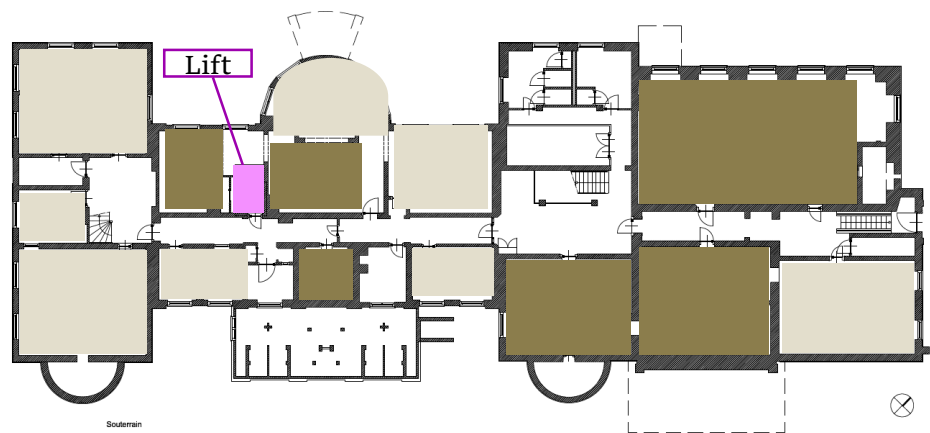
- Situatie / scenario
- Vlekkenplannen / scenario



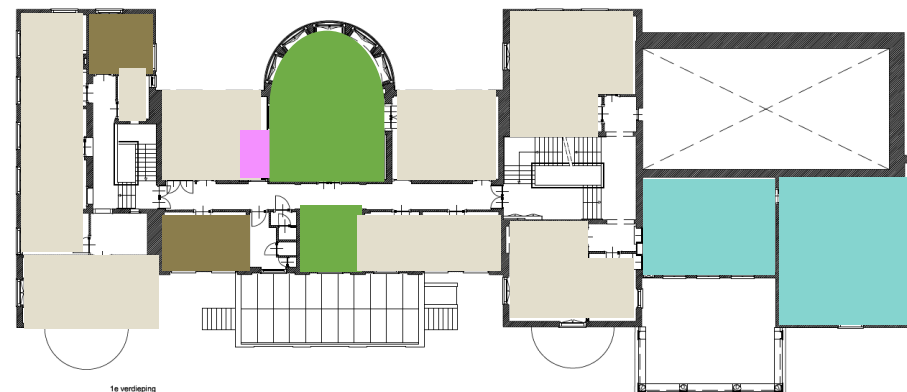
- De Paauw
- Parkeren



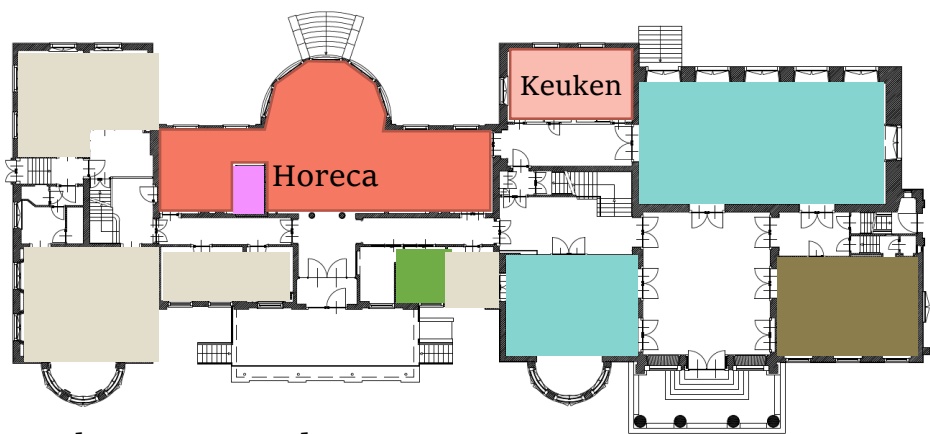
Scenario 0. De Paauw as is



souterrain



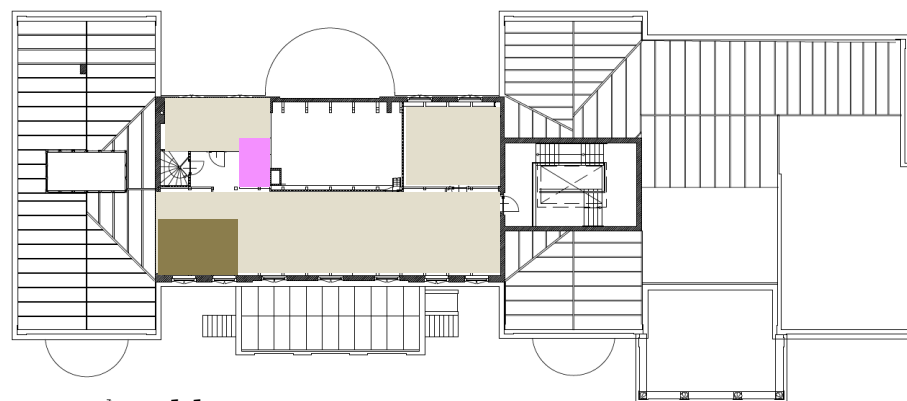
1^e verdieping



begane grond



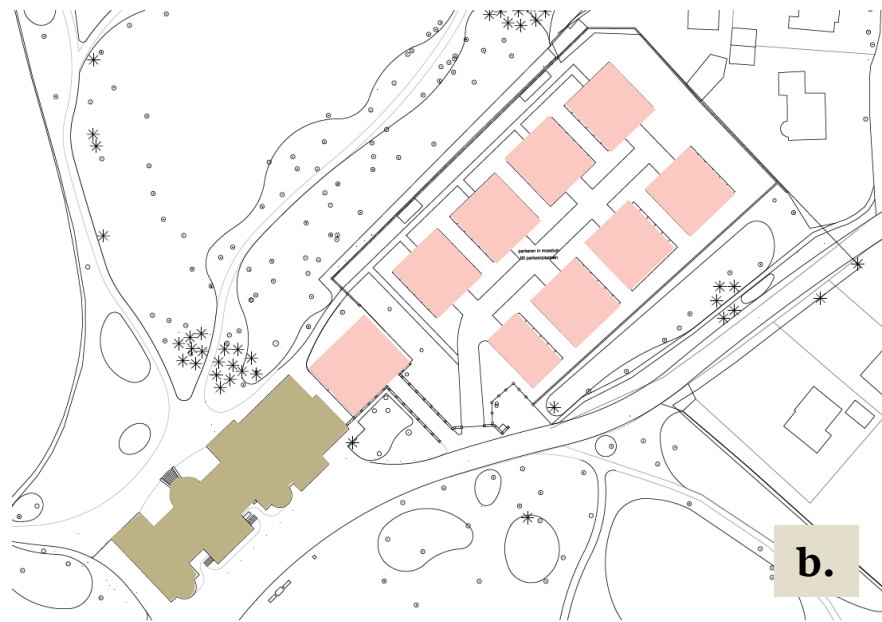
Tussenvloering



2^e zolder

Scenario o.
De Paauw as is

- Werkplekken
- Vergaderen
- Pantry + lunch
- Publieksfuncties
- Horeca



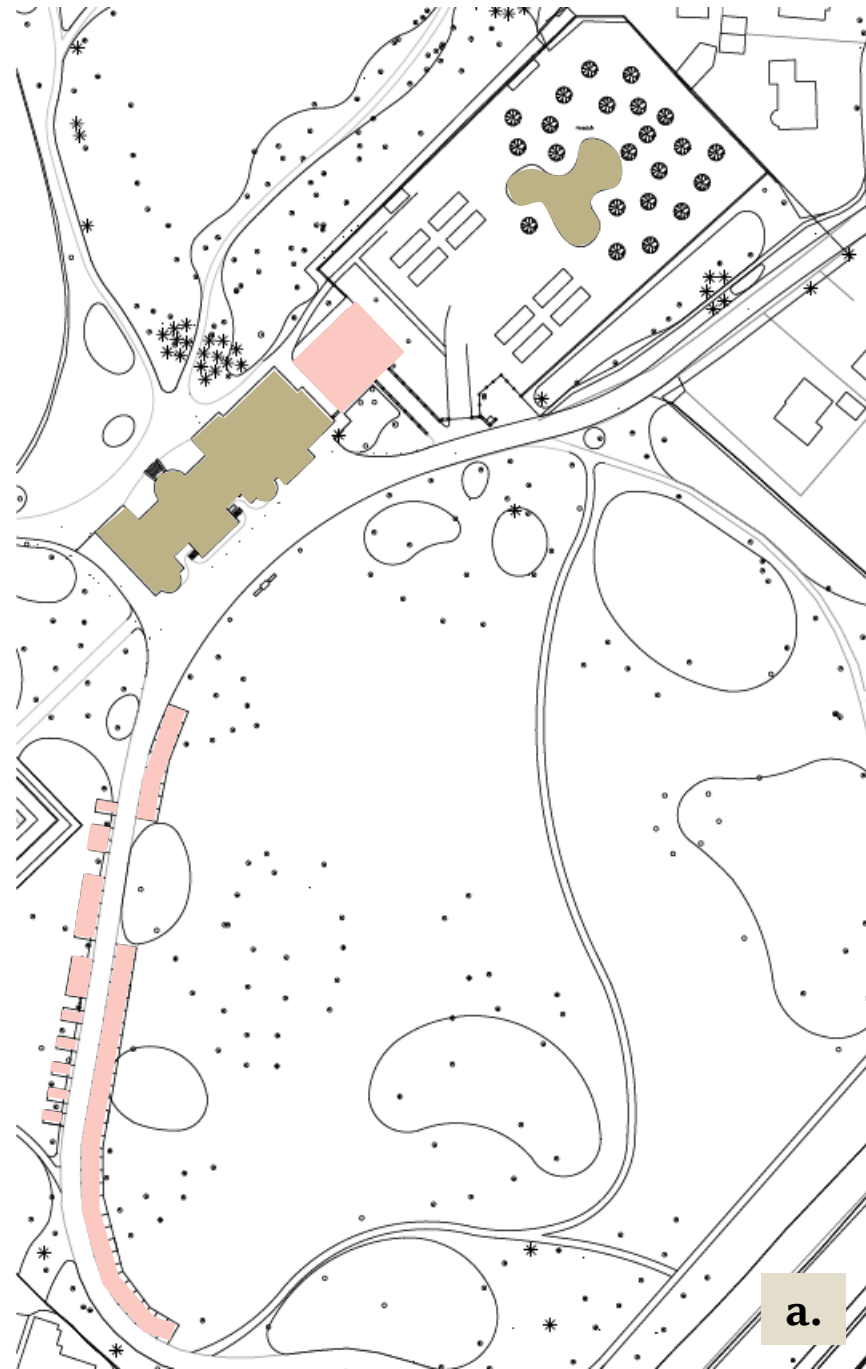
b.



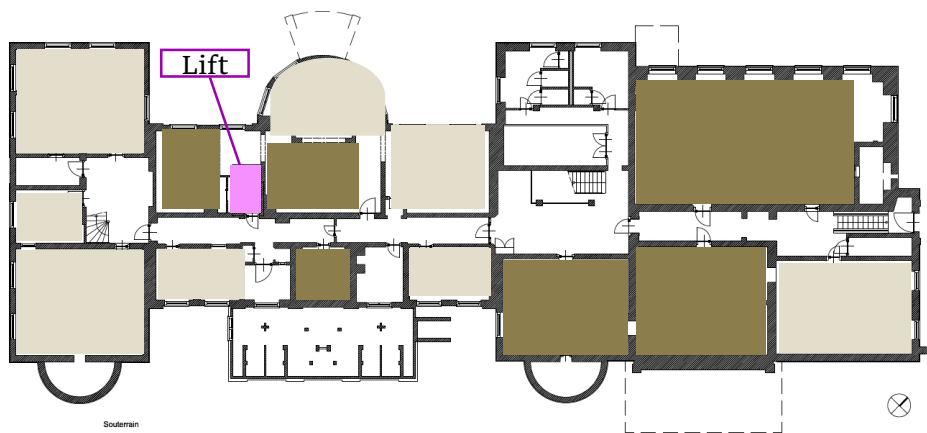
Positie horecapaviljoen
nader te bepalen

- De Paauw + horecapaviljoen
- Parkeren

Scenario 1. Optimalisatie met horeca-paviljoen



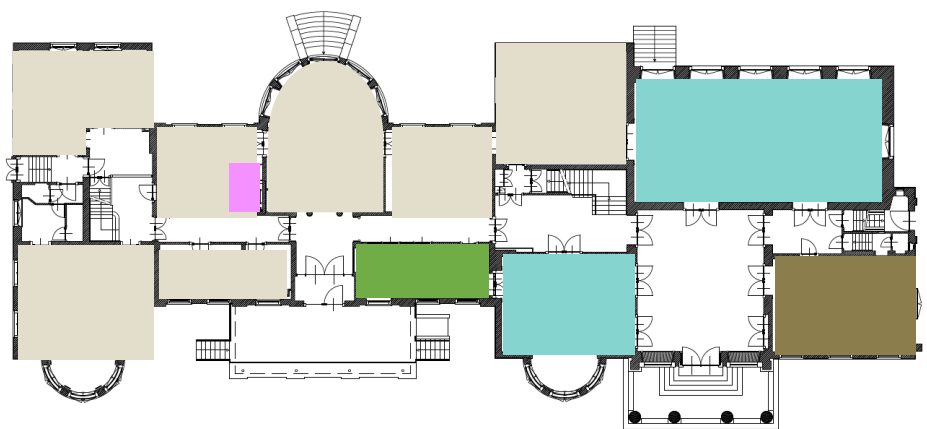
a.



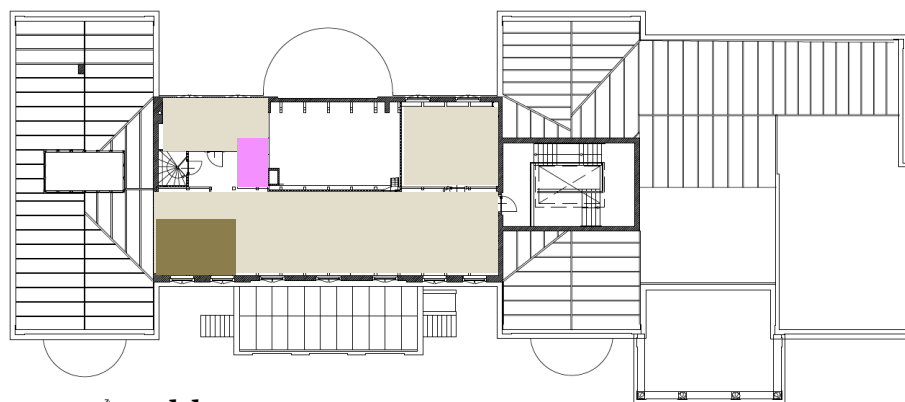
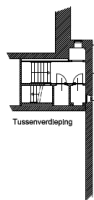
souterrain



1^e verdieping



begane grond



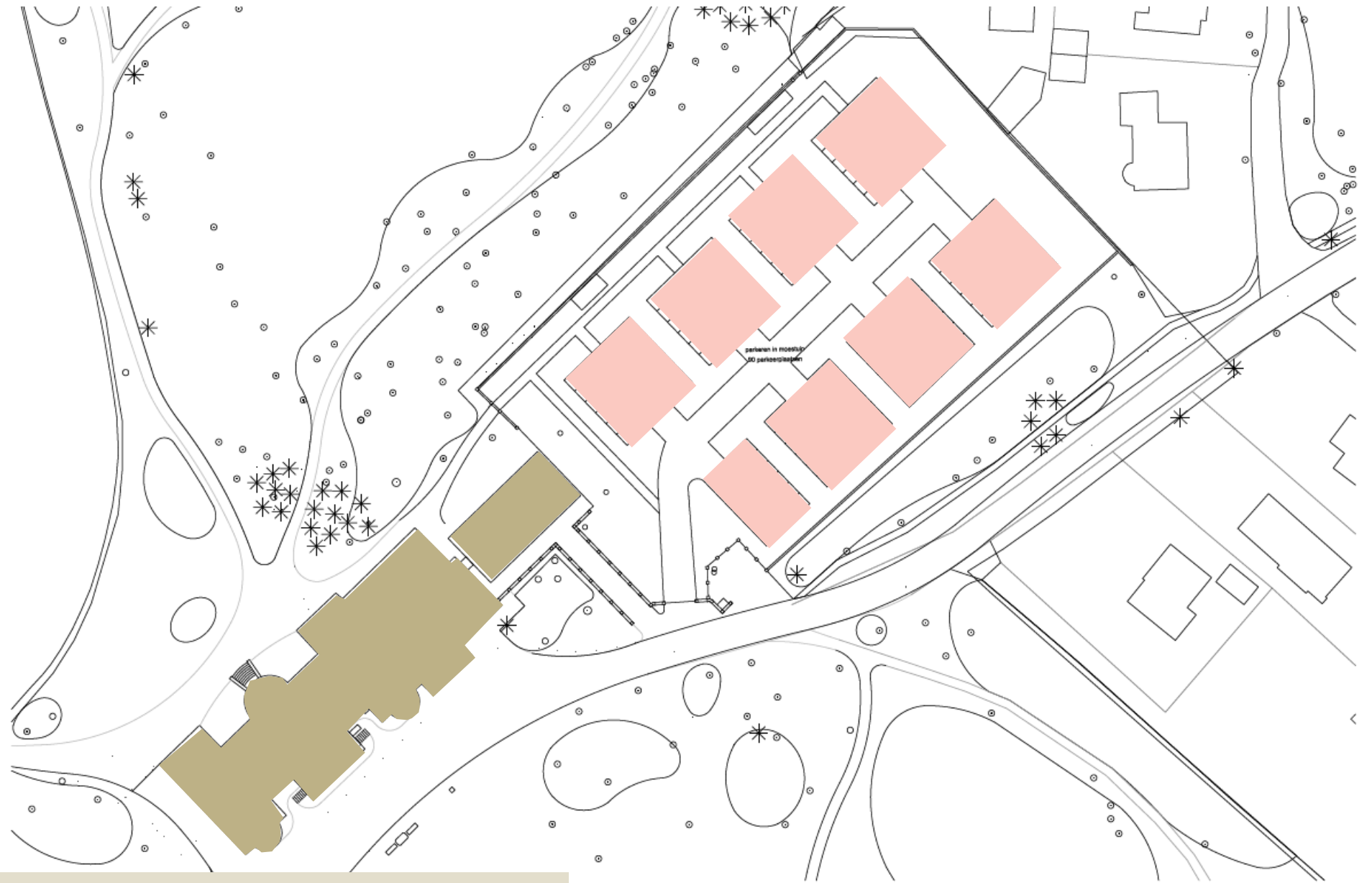
2^e zolder

Scenario 1.
Optimalisatie met horeca-paviljoen

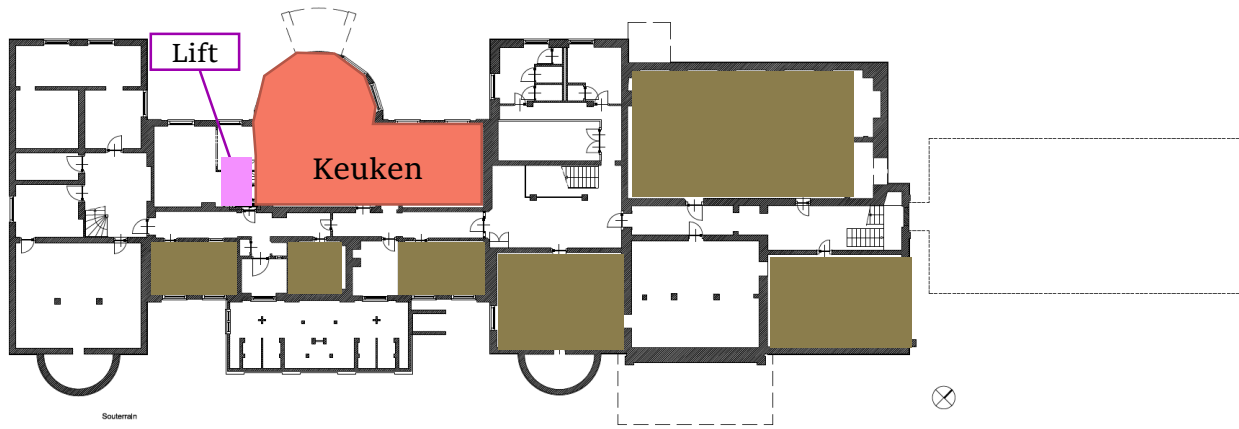


- 78 Werkplekken
- Vergaderen
- Pantry
- Publieksfuncties
- Horeca

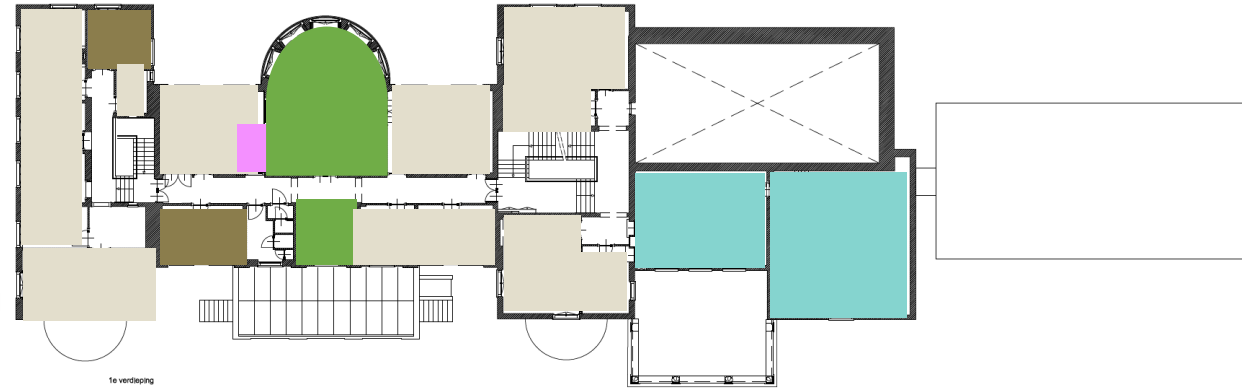
- De Paauw + bijbouw
- Parkeren



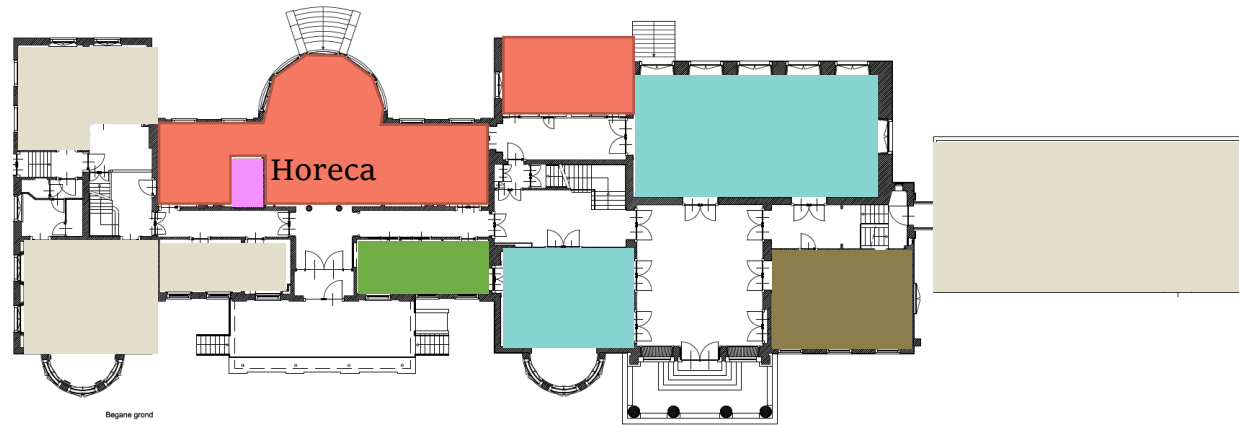
Scenario 2. Optimalisatie met bijbouw bestuurscentrum



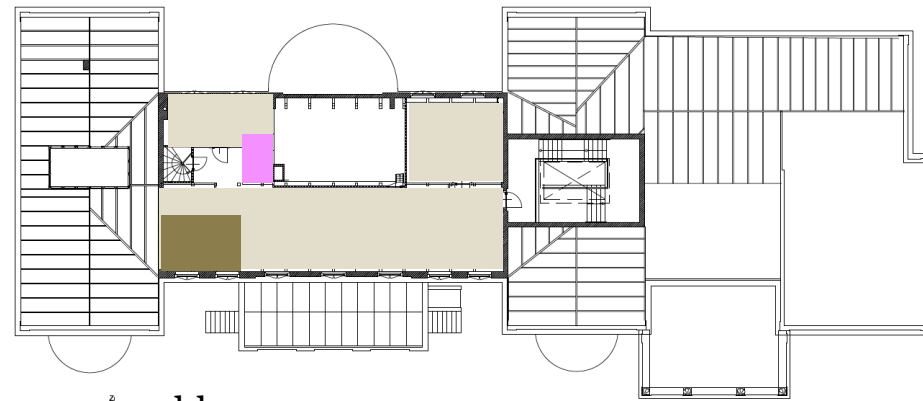
souterrain



1^e verdieping



begane grond



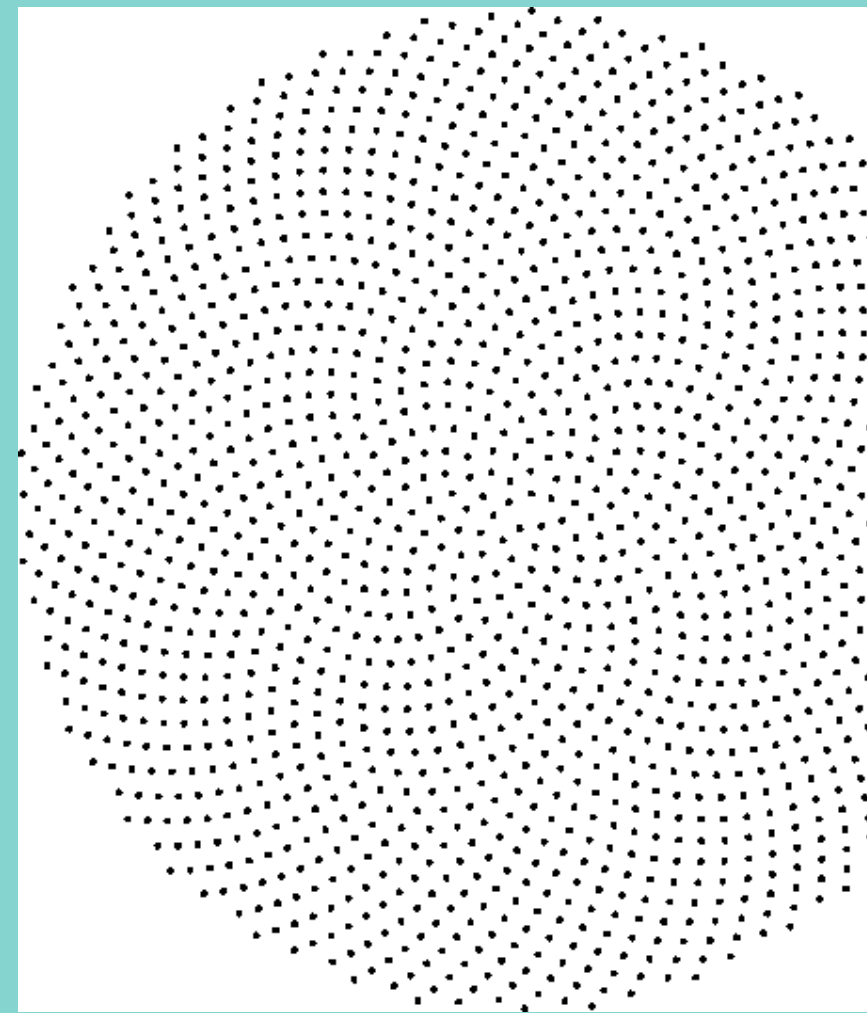
2^e zolder

- 70 Werkplekken
- Vergaderen
- Pantry
- Publieksfuncties
- Horeca

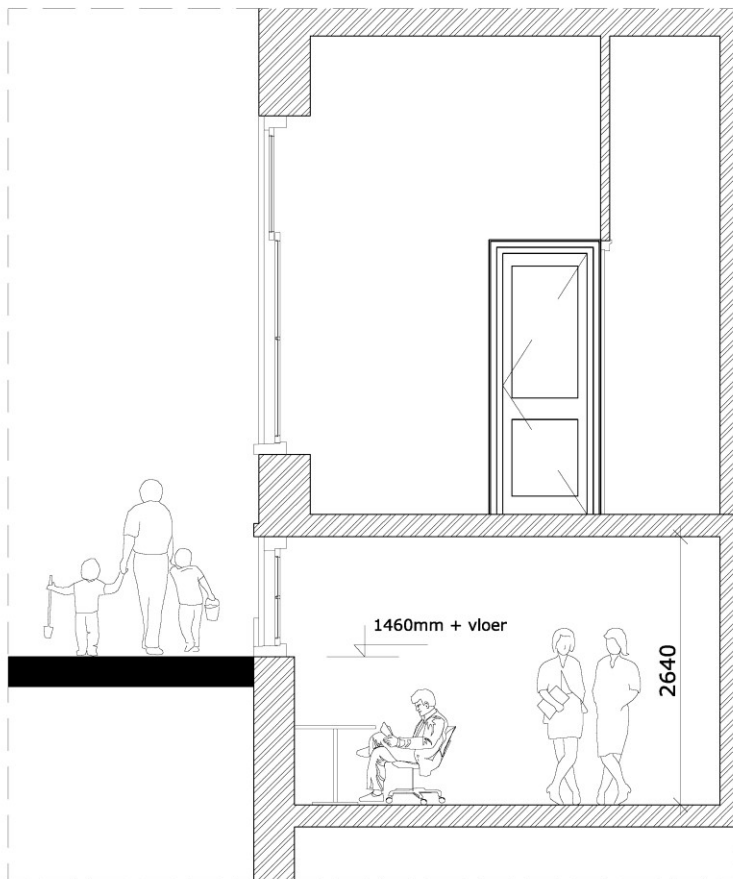
Scenario 2.
Optimalisatie met bijbouw bestuurscentrum

Referentiebeelden

- Werkplekken souterrain
- Scenario 1. Horeca-paviljoen
- Scenario 2. Uitbreiding



Referentiebeelden werkplekken souterrain



principedoorsnede met
werkplek in souterrain



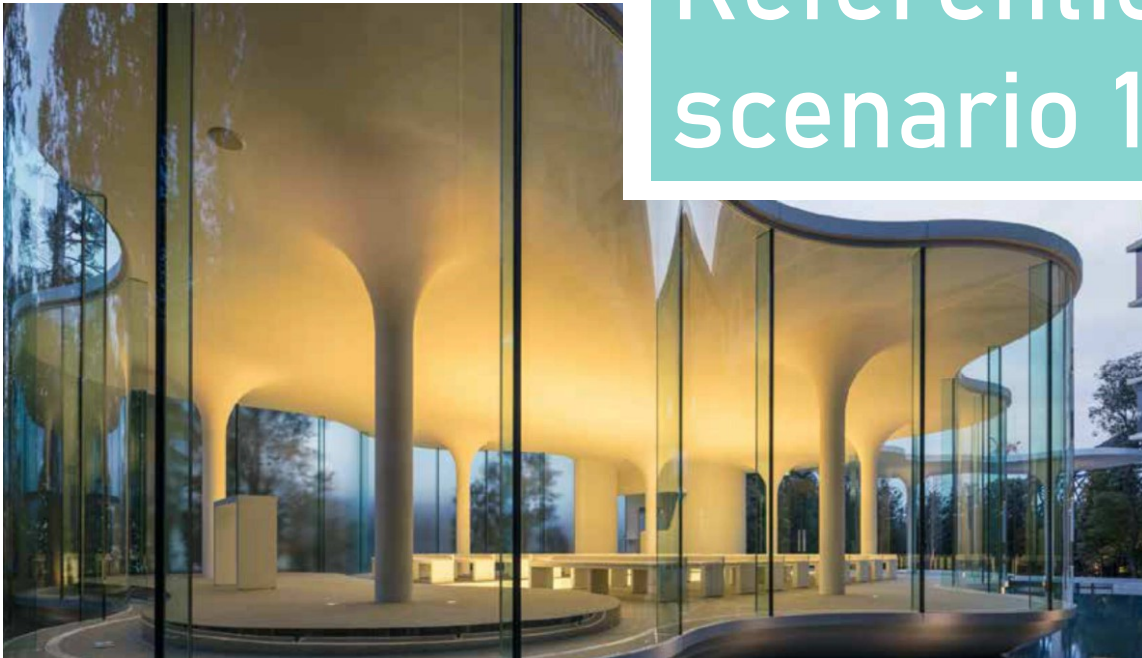


Referentiebeelden scenario 2. Uitbreiding

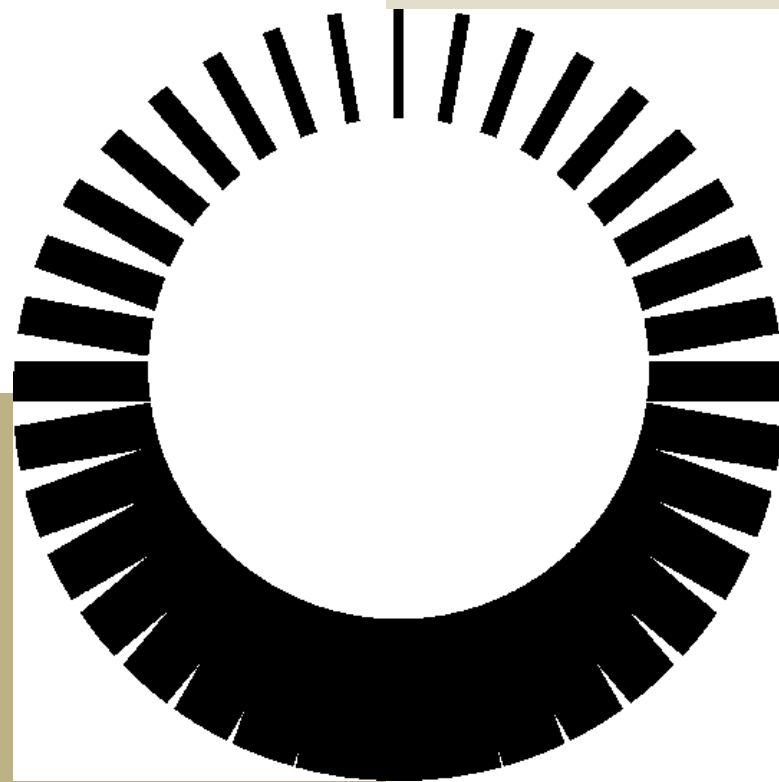




Referentiebeelden scenario 1. Paviljoen



VERVOLG



Vervolg

Korte termijn aanvullingen (voor raadsoverleg):

- Financiële onderbouwing
- Resultaten nader onderzoek horeca/kantine, toegankelijkheid en ruimtevraag archief
- Resultaten monumentencommissie(s)

Aanvulling eindrapportage:

- Uitwerking naar 1 realistisch scenario in afstemming met (re)organisatie en medewerkers
- Aandacht voor:
 - trends en ontwikkelingen (bijvoorbeeld de gevolgen van hybride werken)
 - organisatiedoelen en vertaling naar huisvestingsbehoeftes
 - toespitsen op werkproces Wassenaar
 - faciliteiten, ICT, gedrag en cultuur

Waarom juist nu doorpakken?



Gebruik van het momentum:

- **Reorganisatie gemeente Wassenaar** door opheffen van werkorganisatie Duivenvoorde. Hierbij is de gemeente voornemens de organisatie te bundelen in De Paauw als volwaardig bestuurscentrum.
- De huidige **COVID-19 pandemie** laat zien dat anders werken mogelijk is (taakgericht, op afstand en op basis van vertrouwen).



