

Informatiebrief aan de Raad

074

Zaaknummer: Z - Z/22/063410
Documentnummer: 361828
Datum: vrijdag 18 augustus 2023
Onderwerp: Programma van Eisen nieuwe gemeentewerf
Bijlage(n): Locatiestudie; Afwegingskader gemeentewerf Wassenaar

Geachte Raad,

Algemene inleiding

Op verzoek van de gemeenteraad wordt gewerkt aan een programma voor de nieuwe huisvesting van de eigen organisatie. Besloten is De Paauw te gaan renoveren van raadhuis naar een bestuurscentrum voor Wassenaar waar bestuurders en (beleids)medewerkers worden gehuisvest (besluit: okt.2019, mei 2020, 18 mei 2021, 29 nov.2021, 1 febr.2022). Daarbij is besloten (18 mei 2021) om ten behoeve van de dienstverlening de baliefuncties meer in het centrum te huisvesten en ook de gemeentewerf niet te verhuizen naar De Paauw. Dat past niet en is ook niet logisch. Het voornemen is de huidige locatie van het gemeentekantoor en de -werf (Joh. de Wittstraat 43-45) te herontwikkelen voor woningbouw, waarbij we eerst gaan saneren en dan bouwen (zie raadsinformatiebrief 056; verzonden 27 juni 2023). Bij de verdere uitwerking wordt het uitgangspunt gehanteerd dat we de organisatie bij voorkeur over maximaal drie locaties willen verspreiden; het bestuurscentrum, de gemeentewinkel en de gemeentewerf. Zie hieronder het toekomstbeeld en tijdslijn om de drie locaties te gaan ontwikkelen en realiseren ten behoeve van de bestuurders en medewerkers van de gemeente Wassenaar.

Om begin 2024 een integraal huisvestingsplan voor de eigen organisatie aan de raad te kunnen voorleggen, inclusief de investeringen (coalitieakkoord; Samen voor Wassenaar, koersvast en betrokken), is nu het moment daar om de meest gewenste richting te bepalen. Pas als de cijfers bekend zijn worden **definitieve besluiten** genomen over bestuurscentrum, de gemeentewinkel en de gemeentewerf.

Deze informatiebrief en de informatiebrief over de gemeentewinkel worden mede gezien als achtergrondinformatie voor de besluiten voor de aanwijzing in het kader van de Wet Voorkeursrecht gemeenten (Wvg) die in de septembercyclus 2023 staan geagendeerd.

HUISVESTING VAN DE ORGANISATIE IN ÉÉN OOGOPSLAG

HOE EN WAAR WERKT DE GEMEENTE (IN DE TOEKOMST?)



HET HUISVESTINGSCONCEPT

Voor de huisvesting gaat de gemeente uit van **plaats en tijdonafhankelijk werken**. Men zoekt een plek die past bij het werk. Op kantoor (60%) gebeurt dit volgens het activiteit-gerelateerd werken principe. De overige tijd (40%) werkt men thuis.

Onze kantoren zijn ingericht om **ontmoeting** en **samenwerken** te stimuleren. Daarnaast zijn er voldoende reguliere, focus-werkplekken en videobelplekken aanwezig. De aanlandplekken borgen dat er voldoende plaatsen zijn zodat mensen van buiten de organisatie medewerkers met een standplaats elders kunnen aanlanden.

Het bestuurscentrum

Raadhuis de Paauw

Komt primair beschikbaar voor gemeenteraad, college, griffie en (beleids-)medewerkers

Gemeentewinkel

Voormalig bankgebouw in het centrum van Wassenaar

Wordt ingericht voor de dienstverlening (zowel intern als extern). Alle gemeentelijke baliefuncties en informatievoorziening wordt hier gebundeld.

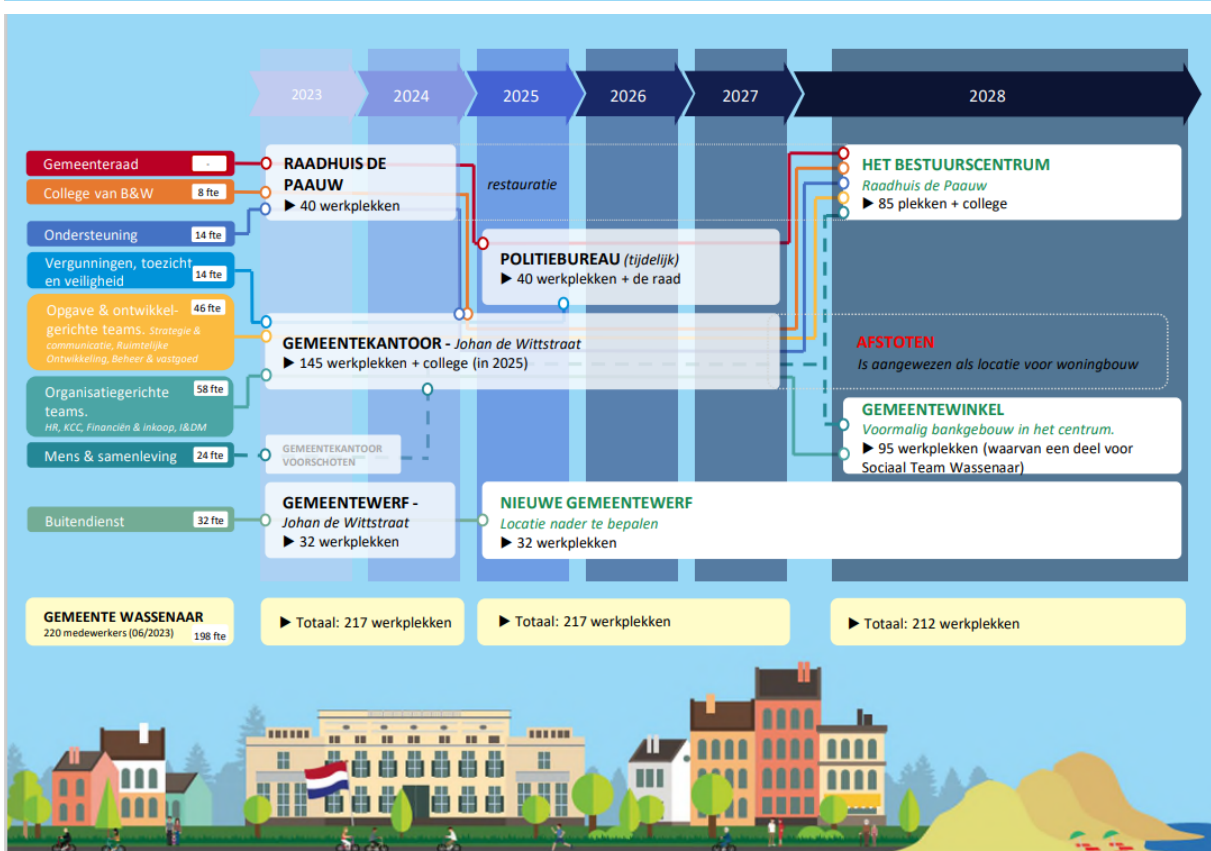
Gemeentewerf

Nader te bepalen locatie

Is bedoeld als uitrukpunt voor de buitendienst en gladbestrijding. De opslag van voorraad en stalling van materieel en machines is hier voorzien. Tevens krijgt de milieustraat hier onderdak.

FASERING | NU – 2028

Wie zit wanneer waar?



Inleiding

Deze informatiebrief gaat specifiek in op het onderdeel gemeentewerf als integraal onderdeel van bovenstaand toekomstbeeld. De huidige werf aan de Joh. de Wittstraat wordt herontwikkeld voor woningbouw. De vervuiling van het terrein moet op korte termijn worden gesaneerd en dat maakt de zoektocht naar een nieuwe locatie urgent.

Om voor de gemeentewerf op korte termijn tot een zorgvuldig besluit te komen is breed bekeken naar mogelijkheden binnen de gemeente. Vanuit dit brede perspectief is bekeken waar mogelijkheden liggen die enerzijds het landschap zo min mogelijk aantasten en anderzijds bijdragen aan efficiëntie in de uit te voeren taken. Uit dit onderzoek zijn mogelijkheden voortgekomen die elk eigen voor- en nadelen hebben. De ideale locatie bestaat niet, omdat de ruimte schaars is. De verschillende consequenties zijn in een afwegingskader weergegeven. Het college heeft op basis van dit afwegingskader richting bepaald. Vervolgens wordt capaciteit ingezet op een gerichte uitwerking voor de nieuwe gemeentewerf en kan er gerekend gaan worden. Het afwegingskader met de mogelijkheden voor de gemeentewerf en de consequenties van de verschillende onderzochte locaties is als bijlage bijgevoegd bij deze informatiebrief.

De opgave

Goede huisvesting voor de eigen organisatie creëren is het einddoel en tevens bijdragen aan kansen voor woningbouwontwikkeling. Met de zoektocht naar een nieuwe locatie voor de werf ontstaat een kans om ook bij te dragen aan de kwaliteit van de noordrand door de milieustraat (afvalbrengstation aan de Hogeboomseweg) mee te nemen in de opgave.

De huidige milieustraat aan de Hogeboomseweg is al jaren een doorn in het oog en wordt er al jaren gesproken over de wenselijkheid van verplaatsing. Niet alleen de functie midden in het groengebied lijkt ongepast, maar ook de bereikbaarheid van deze locatie (met zwaar verkeer) is ongewenst. Ondanks de jarenlange discussie is nog nooit een goed alternatief bedacht. Als dit probleem echt opgelost moet worden is nu het moment om de vraag van een nieuwe werf en van de milieustraat aan elkaar te koppelen en gezamenlijk op te lossen. Dat de gemeentewerf wordt beheerd door de gemeente en de milieustraat door Avalex zou een belemmering kunnen zijn voor het combineren van de beide functies. Echter beide exploitanten zijn aan elkaar gelieerd, waardoor goede afspraken over het gezamenlijk gebruik, dan wel een heldere scheiding binnen de locatie oplosbaar moet zijn. In de uitwerking wordt hieraan aandacht besteed. Het college zal dit met Avalex bespreekbaar maken.

Voor de noordrand wordt momenteel een gebiedsvisie opgesteld vanwege de samenhang met de ontwikkeling van Valkenhorst. Deze noordrand betrekken in de zoektocht naar alternatieven voor de gemeentewerf kan alleen maar als we gelijktijdig een kwaliteitsslag leveren voor deze groene zone. Met de uitplaatsing van de milieustraat uit het hart van de groene zone (naar de rand langs de snelweg) kan die kwaliteitsslag geleverd worden. Daarnaast ontwikkelt de gemeente een economische visie waarbij ondernemerschap en ruimte centraal staan conform het coalitieakkoord.

efficiënter gebruik van de ruimte.

Bij de werffunctie horen ook enkele afvalcontainers. Immers de buitendienst loopt helaas regelmatig tegen ongewenste vervuiling van de openbare ruimte die moet worden opgeruimd. Door een combinatie van werf en milieustraat wordt dubbelgebruik gemaakt van de afvalcontainers. De totale ruimte voor beide gecombineerde functies is minder dan voor beide functies afzonderlijk. Vanwege de schaarse ruimte is het samenvoegen van functies een kans om het algemeen belang te dienen.

De voorkeurslocatie voor een nieuwe gemeentewerf

Een nieuwe gemeentewerf is noodzakelijk voor het functioneren van de gemeente. Om adequaat te kunnen ingrijpen bij urgente situaties in de openbare ruimte, maar ook voor het verzorgen van gladheidsbestrijding is een werf noodzakelijk. Ergens moet het materieel droog gestald kunnen worden. Ook is een beperkte voorraad nodig om in te grijpen als er ergens spontaan een gat in de weg valt. Beseft moet worden dat een gemeentewerf niet alleen opslag is maar voor de helft uit bebouwd oppervalk bestaat voor stalling materieel, onderbrengen gereedschap, zoutopslag en kleed- en douchegelegenheid. Het onderhouden en kunnen ingrijpen op de openbare ruimte is een kerntaak van onze gemeente die alle inwoners ten goede komt.

Criteria voor een goede locatie

De grootte, inpasbaarheid en bereikbaarheid zijn de belangrijkste criteria voor een goede locatie. Past het programma op de locatie en is de locatie voor verschillende verkeerstypen goed bereikbaar. Dat zijn de vragen die bepalen of de plek geschikt is voor deze functie. Omdat de buitendienst uiteraard het hele openbare grondgebied van Wassenaar beslaat is een centrale ligging gewenst om efficiënt te kunnen werken. Daarbij moet bedacht worden dat de rit van uitvalsbasis naar daadwerkelijke werkplek meerdere keren per dag moet worden gemaakt. Zo centraal als nu is in de toekomst niet haalbaar, maar toch moet teveel rijtijdverlies worden voorkomen. Het zoekgebied is dan ook gezocht ten westen van de Rijksstraatweg (N44) en ten noorden van de Landscheidingsweg (N441). Vanuit deze criteria is een locatieonderzoek gestart waarbij er creatief naar de mogelijkheden in Wassenaar is gekeken (zie bijlage).

De afweging

Na de inventarisatie zijn de mogelijke locaties globaal uitgewerkt, zodat verschillende opties tegen elkaar konden worden afgewogen. Met de stelling dat de milieustraat deel uitmaakt van het programma valt een aantal opties voor een nieuwe gemeentewerf uit de locatiestudie af.

Daarnaast is een volledig overdekte locatie zoals in een bestaand bedrijfspand op de Maaldrift is bedacht niet nodig en zou een te grote investering vergen. Ook het aanleggen van extra infrastructuur zoals nodig voor Lagerweide leidt er toe dat die locatie niet de voorkeur heeft. De combinatie van de tuin bij Villa Ruys en het terrein bij het Sterrenbad is te klein om de gewenste combinatie van milieustraat en gemeentewerf te accommoderen.

Ook de milieutechnische beoordeling bepaalt mede de haalbaarheid voor realisatie. De locaties langs de Kokshornlaan liggen centraal maar ook dicht bij natuurgebied. De stikstofproblematiek kan hier forse beperkingen op leggen aan de ontwikkelmogelijkheden. Om voorkeur te geven aan een kansrijke locatie is niet gekozen voor de opties langs de Kokshornlaan.

De locatie naast de A44 lijkt de beste locatie.

Alles afwegende lijkt de locatie Maaldrift de beste optie. Daarbij moet bedacht worden dat het beleid en de bestemmingen van alle locaties zich verzetten tegen de ontwikkeling van een gemeentewerf. Het knooppunt van infrastructuur net ten noorden van de Maaldrift maakt de beoogde locatie een ingesloten restruimte die niet cruciaal is in de landschapskwaliteiten van Wassenaar. De locatie is ook groot genoeg om een goede landschappelijke inpassing te kunnen realiseren al verdwijnt ontegenzeggelijk de openheid.

In het gebied en in samenhang met de visie noordrand wordt breder gekeken naar oplossingen. Zo wordt ook naar de zuidrand en de westrand van het bedrijventerrein Maaldrift gekeken of naar herinrichting van gebieden op het bedrijventerrein (bijv. het vrachtwagenparkeerterrein). Als daar beter in te passen mogelijkheden zijn dan wordt dat in de uitwerking betrokken. In alle gevallen zal extra terrein nodig zijn voor verschuiving van functies en is functiewijziging van het beoogde perceel nodig. De brede visie op de noordrand is leidend in dit proces.

Beperkingen van de voorkeurslocatie

Door het beoogde perceel ligt een bergambachtleiding ten behoeve van de drinkwatervoorziening en in de direct omgeving ligt ook een hogedrukgasleiding. Beide transportleidingen zullen beperkingen met zich meebrengen voor de herontwikkeling cq de bebouwingmogelijkheden. Gezien de omvang van de locatie wordt verwacht dat dit oplosbaar is. In de uitwerking zal dit nader worden onderzocht. Ook de recent gerealiseerde ecotunnel onder de A44 vraagt aandacht in de uitwerking. Deze tunnel moet binnen de ecologische structuur uiteraard kunnen blijven functioneren. Dit betekent dat het noordelijk deel van het perceel een natuurinrichting moet krijgen die bijdraagt aan de geleiding van de fauna naar de tunnel. Sowieso zal met de provincie in overleg getreden moeten worden om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Er is echter genoeg ruimte om de milieustraat, gemeentewerf en voldoende groen te behouden op dit perceel.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. K.D. Handstede,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.