

075-1

LOCATIESTUDIE

Afwegingskader gemeentewinkel Wassenaar

December 2022

SOFTWARE
MANAGEMENT EN ADVIES
FINANCIAL STRUCTURES

BRINK

Aanleiding en doel document

In 2021 is door de raad besloten om van het raadhuis de Paauw (Raadhuislaan 22 te Wassenaar) een bestuurscentrum te maken. Hiermee komt, naast het college en de raad, het grootste deel van de medewerkers te werken op de Paauw. Daarbij is besloten dat in ieder geval het huidige klantcontactcentrum door de bereikbaarheid voor inwoners in het centrum blijft, en dat ook de gemeentewerf niet naar de Paauw verhuist.

Het huisvestingsplan (2 november 2022, v2.0) laat zien dat ook niet alle organisatieonderdelen van de gemeente in de Paauw passen en dat een aantal eenheden elders gehuisvest moet worden. Hierbij geldt als uitgangspunt om naast de Paauw zo min mogelijk andere locaties te betrekken. De gemeente heeft de ambitie uitgesproken om een brede maatschappelijke kern te realiseren in het centrum van Wassenaar, waarbij de gemeentewinkel wordt gecombineerd met een aantal andere openbare en maatschappelijke functies.

Voor het huisvesten van deze (ondersteunende) eenheden en aanvullende functies zijn een viertal opties verkend als mogelijke locatie in Wassenaar. Naast de onderdelen van de gemeente is het onderzoek benut om andere doelen zoals theater, museum (waaronder brandweermuseum), archief, Sociaal Team Wassenaar en politiehuisvesting opgelost te krijgen.

Dit document beschrijft het afwegingskader voor de nieuwe gemeentewinkel, waarmee inzicht wordt gegeven in de voor- en nadelen en de bijbehorende investeringskosten van de verschillende opties. Het resultaat van dit onderzoek laat zien wat voor de verschillende locaties óf en in welke mate de locatie aansluit bij het programma van eisen, wat in hoofdlijnen de financiële impact is en welke andere risico's en/of kansen nog een rol spelen in deze afweging.

Inhoudsopgave

1. Algemeen
 - a. Uitgangspunten
 - b. Ruimtelijke behoefte
 - c. Ruimtelijke behoefte per onderdeel
2. Variantenstudie
 - a. Inpassingsvarianten
 - b. Investeringskosten
 - c. Plus- en minpunten
3. Conclusie & vervolg
4. Bijlagen



Context

De gemeente heeft de ambitie een brede maatschappelijke kern te realiseren in het centrum van Wassenaar, waarbij de gemeentewinkel wordt gecombineerd met een aantal andere openbare en maatschappelijke functies. In de Huisvestingsstudie Winkel en Werf (d.d. 27 juli 2022) is voor alle mogelijke onderdelen van de toekomstige gemeentewinkel de ruimtebehoefte inzichtelijk gemaakt. Daarnaast is een Programma van Eisen (d.d. 20 juli 2022) opgesteld voor deze verschillende onderdelen.

Alle resultaten zijn gebaseerd op eerder onderzoek naar de huisvesting van de gemeente, interviews met alle te huisvesten partijen en op een aantal aannames.

Huidige huisvestingslocaties gemeente Wassenaar:

- Raadhuislaan 22: Raadhuis de Paauw, Brandweermuseum
- Johan de Wittstraat 45: Gemeentekantoor en gemeentewerf, SAD

Daarnaast hebben onderstaande locaties een relatie met de gemeente Wassenaar:

- Van Heeckerenstraat 2:
In het Van Heeckerenhuis zijn de Stichting Maatschappelijke Ondersteuning Wassenaar (SMOW) en Vacaturebank Vrijwilligerscentrale Wassenaar (VCWW) gehuisvest.
- Rijksstraatweg 324:
Aan de Rijksstraatweg zijn de volgende maatschappelijke organisaties gehuisvest: CJG, JGZ ZW, Stichting MEE, Kwadraad, Jongerenwerk, Jeugdconsulenten gemeente, Jeugdformaat en Jutters.

ALGEMEEN

UITGANGSPUNTEN

Uitgangspunten

In eerdere studies (Huisvestingsstudie Winkel & Werf (juli 2022) en bijbehorende Programma van Eisen (juli 2022)) is inzichtelijk gemaakt wat de kansen en uitdagingen zijn voor gezamenlijke huisvesting. Naast de onderdelen van de gemeente (het kernprogramma) is het onderzoek benut om de huisvesting van andere doelen zoals een lokaal museum (waaronder brandweermuseum), het gemeentearchief, het Sociaal Team Wassenaar en politiehuisvesting opgelost te krijgen.

Voor de huisvesting van de gemeentewinkel gelden de volgende uitgangspunten:

1. Het huidig **klantcontactcentrum** blijft vanwege bereikbaarheid voor inwoners in het centrum.
2. De **organisatiegerichte eenheden** (HR, Financiën en Informatie- en datamanagement), passen niet in de Paauw en moeten elders gehuisvest worden, als onderdeel van de gemeentewinkel. In deze studie is de eenheid Openbare Orde en Veiligheid ook meegenomen, al gaat de voorkeur uit naar gezamenlijke huisvesting onder één dak met de politie.
3. Huisvesting van het **Sociaal Team Wassenaar** (hierna: STW), en (sommige) partners in de schil. Het STW bestaat uit verschillende maatschappelijke stichtingen en instellingen (o.a. schooladviesdienst, Centrum Jeugd & gezin, vrijwilligerscentrale, stichting maatschappelijke ondersteuning Wassenaar). Deze organisaties zijn nu versnipperd door Wassenaar gehuisvest. De wens bestaat deze organisaties te combineren met de loketfunctie van het KCC.
4. Het **gemeentearchief** inclusief een leeszaal moet een nieuwe plek krijgen. Op dit moment is het openbare archief van gemeente Wassenaar te vinden in Raadhuis de Paauw. Het dynamisch archief bevindt zich op de Johan de Wittstraat. Door de renovatie en vervolgens het inhuizen van de gemeentelijke organisatie in de Paauw, keert het openbare archief niet terug naar de Paauw. Op dit moment wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor het (tijdelijk) onderbrengen van het archief elders. De vraag die speelt is of het archief in Wassenaar kan blijven of dat het elders wordt ondergebracht – en voor welke termijn.
5. Een **lokaal museum**, waaronder het brandweermuseum dat momenteel in de Paauw gehuisvest is, wordt ook meegenomen in de opties.
6. Overwogen wordt of de huisvesting voor het **politieteam** van Wassenaar ook een plek zal krijgen in deze locatie. Het politieteam heeft de wens haar sterke positie in Wassenaar te behouden. Door gehuisvest te blijven op haar huidige locatie is dit mogelijk. Op het moment dat de politie verhuist, dient zij de nieuwe uitgangspunten van de politie te volgen, wat betekent dat zij er qua huisvesting op achteruit gaan en terug moeten naar 300 m².

Uitgangspunten

Het programma voor de gemeentewinkel is hier mee als volgt:

Kernprogramma	Optioneel programma	Mogelijk gezamenlijke huisvesting
Gemeentelijke organisatie: <ul style="list-style-type: none">▪ Basis:<ul style="list-style-type: none">▪ Klant contact center▪ HR en Financiën▪ Informatie en datamanagement▪ Plus (indien niet bij de politie ondergebracht):<ul style="list-style-type: none">▪ Openbare Orde en Veiligheid	<ul style="list-style-type: none">▪ Sociaal plein (incl. sociaal kernteam)▪ Gemeentearchief▪ Museum	<ul style="list-style-type: none">• Politieteam Wassenaar

RUIMTELIJKE BEHOEFTE

Ruimtelijke behoefte

Voor de toekomstige gemeentewinkel wordt onderscheid gemaakt in een kernprogramma en een optioneel programma met de overige onderdelen.

Kernprogramma

Voor de ruimtebehoefte van de eenheden die gehuisvest worden in de nieuwe gemeentewinkel gaan we uit van een gemiddelde aanwezigheid op kantoor van 60% (passend bij de gehanteerde persona's zoals beschreven in het Huisvestingsplan). Voor het KCC gaan we uit van de huidige oppervlakte aan de Johan de Wittstraat.

Organisatie	Totaal m ² FNO	Totaal m ² BVO
Klant Contact Center	150	210
HR & Financiën	260	360
Informatie- & Datamanagement		
Openbare Orde en Veiligheid *	25	34
Algemene voorzieningen	120	166
Totaal	+/- 550	+/- 770

FNO = functioneel nuttig oppervlak: som van de (binnen-) oppervlakten van alle voor het primaire proces benodigde ruimten.

BVO = bruto vloer oppervlak: de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenmuren.

* Mogelijk wordt Openbare Orde en Veiligheid bij de politie gehuisvest

Totale programma

Totaal programma	Totaal m ² BVO
Kernprogramma	770
Optioneel programma	3.120
Totaal basisvariant	3.890

Optionele programma

Het optionele programma bestaat uit een aantal organisaties of functies waarbij gezamenlijk gehuisvest mogelijke meerwaarde oplevert bij huisvesting in één gemeentewinkel. Het gaat om het Sociaal Plein (STW + sommige partners), het gemeentearchief, het museum en de politie. De tabel beschrijft de ruimtebehoefte per organisatie of functie.

Organisatie	Ruimtebehoefte	Totaal m ² BVO **
Sociaal plein	Sociaal kernteam: 1) Programma Jeugd: CJG, JGZ, Stichting MEE, Kwadraad, SAD, Jongerenwerk, VVT, Jeugdconsulenten gemeente, Jeugdformaat 2) Programma Volwassenen: SMOW, Stichting MEE, Kwadraad, W&I, schuldhulpverlening en VVT Overige instanties zoals VWN, VCW, Veilig thuis, jeugdbescherming, et cetera.	1.650 BVO Waarvan: Front office: 250 m ² Back office: 1400 m ²
Gemeentearchief	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Archief 250 m² ▪ Leeszaal 80 m² ▪ Entree 10 m² Totaal: 340 m ² FNO (= 470 m ² BVO)	ca. 470 BVO
Museum	Museum (400 m ² FNO* = 560 m ² BVO) Depot (100 m ² FNO = 140 m ² BVO)	ca. 700 BVO
Politie	Basis politieteam: 300 m ² BVO *	300 BVO
Totaal		3.120

* De ruimtebehoefte van de politie (300 m²) geldt alleen als ze verhuizen naar een andere locatie. Indien de politie aan de Hofcampweg blijft, behouden ze hun huidige vierkante meters (ca. 800 m²).

Ruimtelijke behoefte per onderdeel

Gemeentelijke organisatie

De gemeentelijke organisatie bestaat uit 4 onderdelen:

- HR & Financiën;
- Informatie en Datamanagement ;
- Klant Contact Center;
- Openbare Orde en Veiligheid.

Deze onderdelen hebben een totale ruimtebehoefte van 770 m2.

Uitgangspunten

Voor de toekomstige huisvesting van de gemeentelijke organisatie gelden de volgende uitgangspunten:

- Een goede bereikbaarheid voor burgers en medewerkers;
- Een toegankelijke inloop voor burgers;
- Voldoende parkeergelegenheid;
- Loketfunctie op de begane grond;
- Uitstraling van het pand is belangrijk;
- Flexibel gebouw;
- Flexibele werkomgeving;
- Nabij Raadhuis de Paauw.

Een uitgebreide beschrijving van de ruimtebehoefte is terug te vinden in het Programma van Eisen (juli 2022)

	Ruimtetype	M2 BVO
Werkomgeving	Reguliere werkplekken	285
	Overlegruimten	84
	Aanlandplekken	22
	Belcellen	17
		408
Voorzieningen	Pantry	17
	Kantine	70
	Archiefruimte	49
	Opslag	20
	Printvoorziening	10
	166	
Specifiek voor KCC		94
Specifiek voor I&DM		96
Totaal		Ca. 770

Ruimtelijke behoefte per onderdeel

Sociaal Team Wassenaar

Het Sociaal Team Wassenaar (STW) bestaat uit verschillende maatschappelijke stichtingen en instellingen (o.a. schooladviesdienst, Centrum Jeugd & gezin, vrijwilligerscentrale, stichting maatschappelijke ondersteuning Wassenaar). Het bestaat uit 30 tot 40 professionals in dienst van diverse organisaties. Daarnaast kent het STW partners in de schil en zijn er organisaties die deels mensen leveren aan het STW en die deels activiteiten erbuiten uitvoeren (SAD, JGZ, SMOW). *Zie bijlage 1 voor een uitgebreide beschrijving van de organisaties die vallen onder het STW en partners in de schil.*

Binnen het STW is een splitsing gemaakt tussen de front- en backoffice. Het heeft de voorkeur de front en backoffice op één locatie te plaatsen. Indien dit niet gaat, is de splitsing tussen front en back office de meest logische, omdat de wens bestaat de front office onder één dak te huisvesten met het Klant Contact Center van de gemeente.

- De front office betreft de receptie, de loketten en consultatieruimten. Deze worden door diverse organisaties van het STW gebruikt en zijn toegankelijk voor burgers.
- De backoffice omvat de werkomgeving voor alle organisaties die met hun werkzaamheden betrokken zijn bij het STW.

De totale ruimtebehoefte voor het STW is 1.650 m² BVO:

- Front office: 250 m² BVO.
- Back office: 1.400 m² BVO

Uitgangspunten:

- Laagdrempelige locatie met centrale ligging in Wassenaar
- Loketfunctie op de begane grond
- Combinatie met 'leuke' functies (denk aan bibliotheek, museum, etc.)
- Duurzaam en toekomstbestendig gebouw
- Synergie, zowel functioneel als kostentechnisch

Een uitgebreide beschrijving van de ruimtebehoefte is terug te vinden in het Programma van Eisen (juli 2022)

Ruimtetype	Totaal m ² FNO	Totaal m ² BVO
Reguliere werkplekken	120	180
Belcellen	8	12
Ontvangstruimte	ntb	ntb
Loket/consultatieruimte	ntb	ntb
Overlegruimten	28	42
Voorzieningen	ntb	ntb
Totaal		250

Ruimtelijke behoefte per onderdeel

Gemeente archief

Het gemeentelijk archief kent een totale ruimtebehoefte van 470 m² BVO. De ruimtebehoefte voor het archief neemt af in vergelijking tot de huidige situatie. Ten eerste komt dit door de ontvlechting van het archief van Voorschoten, wat nog in Wassenaar is opgeslagen. Ten tweede komt dit door de digitalisering van steeds meer delen van het archief.

Binnen de benodigde vierkante meters vallen 3 typen archief:

- Dynamisch archief
- Vernietigbaar archief
- Oud archief (openbaar)

Het gemeente archief telt 2 medewerkers. Daarnaast ontvangt deze functie dagelijks bezoekers. Jaarlijks zijn er zo'n 400 tot 500 bezoeken.

Uitgangspunten:

- Plaatsen van het dynamisch archief, vernietigbaar archief en oud (openbaar) archief;
- Wet- en regelgeving: De locatie en ruimten dienen te voldoen aan de eisen aan archiefbewaarplaatsen.
- Creëren van een toegang via het KCC is wenselijk;
- Het gemeentearchief komt bij voorkeur terug naar Wassenaar, om verschillende redenen:
 - Bij het gemeentearchief komen veel bezoekers en onderzoekers die regelmatig terugkeren.
 - Het gros van het archief is fysiek. Het digitaliseren tijdrovend en kostbaar.
 - Het archief mag meer gaan leven onder de bevolking van Wassenaar en gebruikt worden voor bijvoorbeeld tentoonstellingen, educaties en andere activiteiten.

Een uitgebreide beschrijving van de ruimtebehoefte is terug te vinden in het Programma van Eisen (juli 2022)

Ruimtetype	Totaal m ² FNO	Totaal m ² BVO
Archief (650 m ¹ oud archief) met specifieke archiefkasten.	250	
Leeszaal	80	
Ontvangstruimte	10	
Overige voorzieningen	-	
Totaal	340	470

Ruimtelijke behoefte per onderdeel

Museum

De totale ruimtebehoefte voor het gewenste museum betreft ca. 700 m2.

De visie op het museum beschrijft dat het museum het verhaal van Wassenaar in een permanente opstelling toont. Daarnaast is er een ruimte voor tijdelijke tentoonstellingen. Hier kunnen onderdelen van de geschiedenis van Wassenaar worden getoond aan de hand van collectieonderdelen en/of bruiklenen van derden.

Het museum is bedoeld voor inwoners van Wassenaar, toeristen en dagjesmensen, cultuurliefhebbers en scholen.

Uitgangspunten:

- Goede bereikbaarheid
- Voldoende parkeergelegenheid
- Museum en locatie moeten 'allure' hebben en is het visitekaartje van Wassenaar
- Rekening houden met eisen aan beveiliging
- Rekening houden met verzekeringseisen

Een uitgebreide beschrijving van de ruimtebehoefte is terug te vinden in het Programma van Eisen (juli 2022)

Ruimtetype	Totaal m ² FNO	Totaal m ² BVO
Kantoorruimte met werkplek	30	42
Collectieruimte	150	210
Museumwinkel	20	28
Wisseltentoonstelling	100	140
Brandweermuseum	100	140
Toiletten/garderobe*	onderdeel van BVO	
Totaal	400	560
Depot	100	140
Eindtotaal	500	700

Ruimtelijke behoefte per onderdeel

Politie

Politie Wassenaar is momenteel gehuisvest op Hofcampweg 102. Het gebouw heeft drie verdiepingen en een kelder.

Conform de landelijke norm zou het team Wassenaar kleiner kunnen. Indien de politie gaat verhuizen, moet het team terug in oppervlak (uitgangspunt is 300 m²). In dat geval vervallen een aantal functies voor het politieteam, zoals het cellencomplex. De wens bestaat echter om een sterk team in Wassenaar te behouden, inclusief huisvesting met cellencomplex. Om dit te realiseren is het niet gunstig voor de politie om naar een andere locatie te verhuizen.

In dit stadium zijn de uitgangspunten voor de huisvesting van de politie op hoofdlijnen meegenomen. Voor nu wordt voor de herhuisvesting uitgegaan van een minimale ruimtebehoefte van 300 m² (bij verhuizing), en een maximale behoefte van 800 m² (huidige situatie). Wanneer wordt besloten OOV en de politie onder één dak te huisvesten, moeten de functionele en ruimtelijk eisen voor gedeelde voorzieningen verder worden uitgewerkt.

Uitgangspunten:

De volgende uitgangspunten zijn van belang voor de huisvesting van de Politie:

- Uitstraling van een politiepand
- Gebouwen worden zodanig ontworpen dat ze relatief eenvoudig kunnen worden hergebruikt voor een andere (politie- dan wel niet-politie)functie.
- Eigen publiekszone.
- Het pand biedt ruimte voor een ophoudgebied op de begane grond.

Benodigde ruimtetypes

- Entree voor bezoekers;
- Entree voor medewerkers nabij uitrukgarderobe, op de begane grond;
- Entree voor arrestanten die grenst aan het ophoudgebied op de begane grond, alleen bereikbaar vanaf beveiligd terrein, die voldoende privacy biedt aan arrestanten en medewerkers;
- Kantooromgeving voor activiteit-gerelateerd werken;
- Afgesloten parkeerterrein/beveiligd gebied.

VARIANTENSTUDIE

Totaaloverzicht

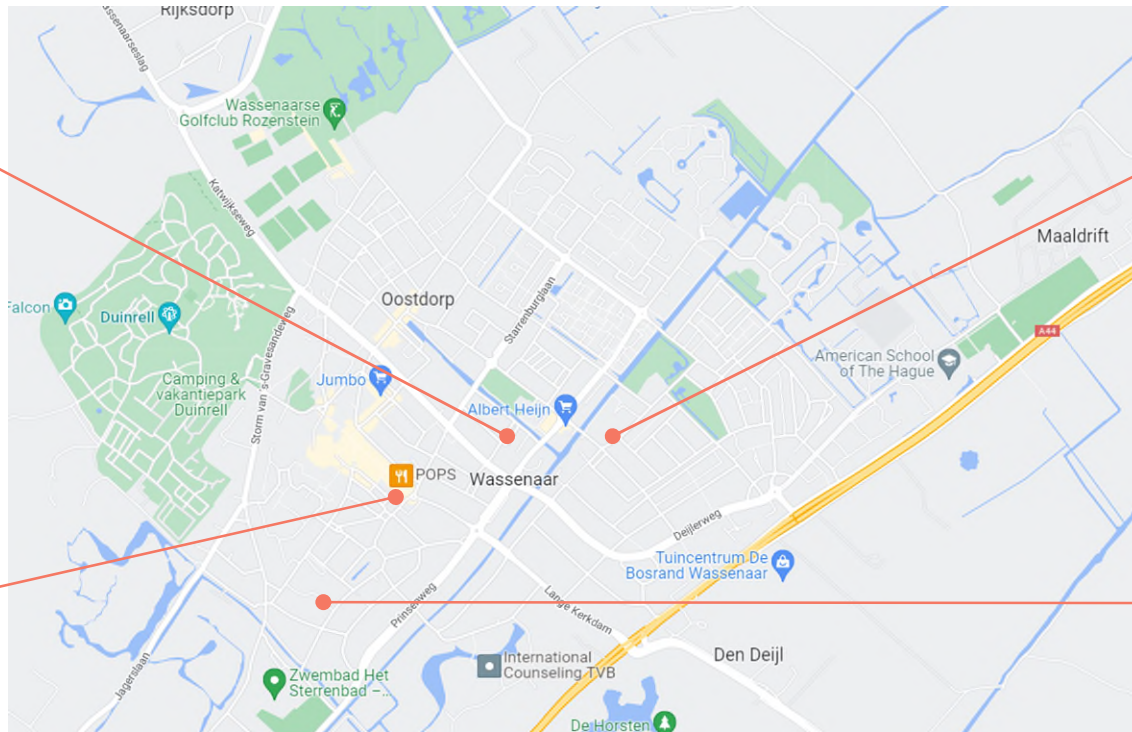
Voor de herhuisvesting van de gemeentewinkel zijn 4 potentiële locaties in Wassenaar in kaart gebracht.



1. Johan de Wittstraat



2. Lange Kerkdam



3. Hofcampweg



4. Kerkstraat

Inpassingsvarianten

Er zijn 4 varianten bepaald voor de huisvesting van de gemeentewinkel:

	Beschikbare m2 BVO
1. Behoud van de Johan de Wittstraat en inhuizen van de programmaonderdelen op de verdiepingen.	4.172 m2 BVO
2. Afstoten van de Johan de Wittstraat en inhuizen in een oud bankgebouw aan de Lange Kerkdam in het centrum van Wassenaar.	2.103 m2 BVO
3. Afstoot Johan de Wittstraat en inhuizen op de twee beschikbare verdiepingen in het huidige politiebureau op de Hofcampweg . <i>In dit geval geldt als uitgangspunt dat de politie een deel van haar vierkante meters beschikbaar stelt voor de huisvesting van de gemeentewinkel. Hierbij zal de politie in metrages teruggaan (tot ca 800 m2), maar behouden zij hun functionaliteiten (zoals cellencomplex) in het gebouw.</i>	2.268 m2 BVO <i>Excl. kelder</i>
4. Afstoot Johan de Wittstraat en inhuizen bij theater Warenar aan de Kerkstraat . <i>In dit geval geldt als uitgangspunt dat de theaterzaal, foyer en garderobe behouden blijven, waarbij dubbelgebruik van ruimte en de voordelen hiervan nader uitgezocht moet worden.</i>	1.158 m2 BVO <i>Excl. theaterzaal, foyer en garderobe</i>

Afwegingscriteria:

Het bepalen van een nieuwe locatie voor de gemeentewinkel is geen zuiver financiële afweging. Andere facetten spelen ook een belangrijke rol, zoals de kwaliteit en uitstraling van het object, de nabijheid tot de doelgroep, de bereikbaarheid, mogelijk gewenste flexibiliteit, zekerheid over de toekomst, afhankelijkheid tot verhuurder, et cetera.

Op de volgende pagina's wordt voor iedere varianten inzichtelijk gemaakt:

- Welke programmatische invulling in de variant past;
- De verwachte investeringskosten;
- De plus en minpunten, in kwalitatief en kwantitatieve zin.

Inpassingsvarianten

Aan de hand van de beschikbare ruimte is in kaart gebracht welke programmaonderdelen binnen de contouren van de verschillende varianten passen.

Hierbij geldt als uitgangspunt dat allereerst het kernprogramma, en daaropvolgend de front office van het Sociaal Team Wassenaar geplaatst wordt. De vervolgkeuze van het programma is afhankelijk van het beschikbare oppervlak van de gebouwen en staat hiermee dus (nog) niet vast.



Beschikbaar: 4.173 m²
Programma: 3.590 m²



2.103 m²
1.490 m²

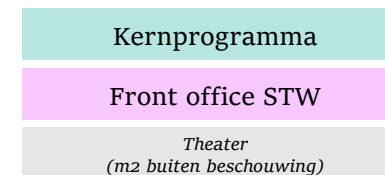
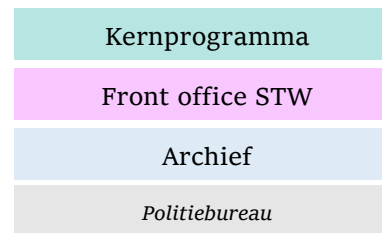
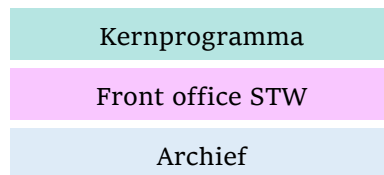


2.268 m²
2268 m²

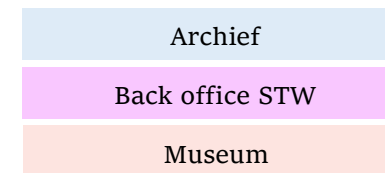
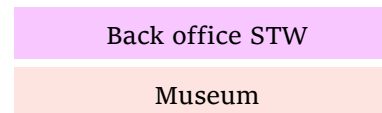
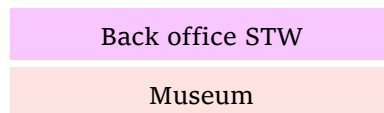


1.158 m²
1.020 m²

gemeentewinkel



elders



Programmatische invulling per variant

Huidige situatie	Variant 1 – Johan de Wittstraat	Variant 2 – Lange Kerkdam (voormalige Rabobank)	Variant 3 – Hofcampweg (Politiebureau)	Variant 4 – Kerkstraat (theater Warenar)
De Paauw	De Paauw	De Paauw	De Paauw	De Paauw
<ul style="list-style-type: none"> • Archief • Museum 	<ul style="list-style-type: none"> • Bestuurscentrum 	<ul style="list-style-type: none"> • Bestuurscentrum 	<ul style="list-style-type: none"> • Bestuurscentrum 	<ul style="list-style-type: none"> • Bestuurscentrum
Johan de Wittstraat	Johan de Wittstraat	Johan de Wittstraat	Johan de Wittstraat	Johan de Wittstraat
<ul style="list-style-type: none"> • Onderdelen van bestuurscentrum • Kernprogramma gemeente 	<ul style="list-style-type: none"> • Kernprogramma • Archief • Museum • Onderdelen van Sociaal plein 	Afstoten	Afstoten	Afstoten
Heeckerenstraat	Heeckerenstraat	Heeckerenstraat	Heeckerenstraat	Heeckerenstraat
<ul style="list-style-type: none"> • Onderdelen van Sociaal Plein 	Stop huurovereenkomst en subsidie	Stop huurovereenkomst en subsidie	Stop huurovereenkomst en subsidie	Back office van STW
Rijksstraatweg	Rijksstraatweg	Rijksstraatweg	Rijksstraatweg	Rijksstraatweg
<ul style="list-style-type: none"> • Onderdelen van Sociaal Plein 	-	-	-	-
Hofcampweg	Hofcampweg	Hofcampweg	Hofcampweg	Hofcampweg
<ul style="list-style-type: none"> • Politieteam 	<ul style="list-style-type: none"> • Politieteam 	<ul style="list-style-type: none"> • Politieteam 	<ul style="list-style-type: none"> • Politieteam • Kernprogramma • Front office van STW • Archief 	<ul style="list-style-type: none"> • Politieteam
		Lange Kerkdam		Kerkstraat
		<ul style="list-style-type: none"> • Kernprogramma • Front office van Sociaal Team Wassenaar (STW) • Archief 		<ul style="list-style-type: none"> • Kernprogramma • Front office van STW
		Elders:	Elders:	Elders:
		<ul style="list-style-type: none"> • Back office van STW • Museum 	<ul style="list-style-type: none"> • Back office van STW • Museum 	<ul style="list-style-type: none"> • Back office van STW • Archief • Museum

Programmatische invulling per variant – in m2 BVO

Huidige situatie	Variant 1 – Johan de Wittstraat	Variant 2 – Lange Kerkdam (voormalige Rabobank)	Variant 3 – Hofcampweg (huidige Politiebureau)	Variant 4 – Kerkstraat (theater Warenar)
De Paauw	De Paauw	De Paauw	De Paauw	De Paauw
<ul style="list-style-type: none"> • Archief • Museum 	<ul style="list-style-type: none"> • Bestuurscentrum 	<ul style="list-style-type: none"> • Bestuurscentrum 	<ul style="list-style-type: none"> • Bestuurscentrum 	<ul style="list-style-type: none"> • Bestuurscentrum
Johan de Wittstraat	Johan de Wittstraat (4.173 m² BVO)	Johan de Wittstraat	Johan de Wittstraat	Johan de Wittstraat
<ul style="list-style-type: none"> • Onderdelen van bestuurscentrum • Kernprogramma gemeente 	<ul style="list-style-type: none"> • Kernprogramma: 770 m² • Archief: 470 m² • Museum: 700 m² • Sociaal plein: 1.650 m² <p>Totaal: 3.590 m²</p>	Afstoten	Afstoten	Afstoten
Heeckerenstraat	Heeckerenstraat	Heeckerenstraat	Heeckerenstraat	Heeckerenstraat
<ul style="list-style-type: none"> • Onderdelen van STW 	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> • Back office van STW: 1400 m²
Rijksstraatweg	Rijksstraatweg	Rijksstraatweg	Rijksstraatweg	Rijksstraatweg
<ul style="list-style-type: none"> • Onderdelen van STW 	-	-	-	-
Hofcampweg	Hofcampweg	Hofcampweg	Hofcampweg (2.268 m² BVO)	Hofcampweg
<ul style="list-style-type: none"> • Politieteam 	<ul style="list-style-type: none"> • Politieteam 	<ul style="list-style-type: none"> • Politieteam 	<ul style="list-style-type: none"> • Politieteam: 778 m² • Kernprogramma: 770 m² • Front office van STW: 250 m² • Archief: 470 m² <p>Totaal: 2.268 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Politieteam
		Lange Kerkdam (2.103 m² BVO)	Elders	Kerkstraat (1.158 m² BVO)
		<ul style="list-style-type: none"> • Kernprogramma: 770 m² • Front office van STW 250 m² • Archief: 470 m² <p>Totaal: 1.490 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Back office van STW: 1400 m² • Museum: 700 m² 	<ul style="list-style-type: none"> • Kernprogramma: 770 m² • Front office van STW: 250 m² <p>Totaal: 1.020 m²</p>
		Elders:		Elders:
		<ul style="list-style-type: none"> • Back office van STW: 1400 m² • Museum: 700 m² 		<ul style="list-style-type: none"> • Archief: 470 m² • Museum: 700 m²

INVESTERINGSKOSTEN

Uitgangspunten investeringskosten

Per variant zijn investeringskosten inzichtelijk gemaakt.

Algemene uitgangspunten:

- Afwerking is sober/doelmatig
- We gaan er van uit dat telkens het gehele gebouw wordt aangepakt. Ook als er overmaat is, dan worden de extra m2 gereed gemaakt voor mogelijke verhuur.
- Prijspeil: november 2022
- Bijkomende kosten zijn berekend o.b.v. vaste percentages over de bouwkosten
- Vernieuwen van alle installaties

Meegenomen in de investeringskostenraming:

1. Bouwkosten:
 - Sloopwerkzaamheden (intern) van complete pand
 - Bouwkundige werken incl. inbouw- en afwerkingspakketten
 - Installaties (W/E/transport)
2. Bijkomende kosten:
 - Honoraria adviseurs
 - Onvoorzien

NB: Niet meegenomen in de investeringskostenraming:

- Losse inrichting
- Terrein
- Gevels

Varianten – verwachte investeringskosten

Huidige situatie	Variant 1 – Johan de Wittstraat	Variant 2 – Lange Kerkdam (voormalige Rabobank)	Variant 3 – Hofcampweg (Huidige Politiebureau)	Variant 4 – Kerkstraat (theater Warenar)
M2	4.173 m ² BVO	2.103 m ² BVO	2.268 m ² BVO	1.158 m ² BVO
Programma	Kernprogramma 770 m ² Sociaal plein 1.650 m ² Archief 470 m ² Museum 700 m ² Totaal 3.590 m ² BVO	Kernprogramma 770 m ² Front office STW 250 m ² Archief 470 m ² Totaal 1.490 m ² BVO	Kernprogramma 770 m ² Front office STW 250 m ² Archief 470 m ² Politieteam ca. 800 m ² Totaal 2290 m ² BVO	Kernprogramma 770 m ² Front office STW 250 m ² Totaal 1.020 m ² BVO
Overschot m2	583 m ² BVO	613 m ² BVO	0 m ² BVO	138 m ² BVO
Totaal investeringskosten (excl. btw)				
	€ 8.424.054	€ 3.630.055	€ 3.722.906	€ 2.279.909
	[€ 2.019 /m2]	[€ 1.726 /m2]	[€ 1.641 /m2]	[€ 1.968 /m2]
Elders				
Totaal investeringskosten (excl. btw) elders:				
	<i>Niet van toepassing</i>	Back office € 2.722.350 Museum € 1.735.794	Back office € 2.722.350 Museum € 1.735.794	Back office € 2.722.350 Museum € 1.735.794 Archief € 949.604
TOTAAL (excl. btw) voor volledig programma	€ 8.424.054	€ 8.088.199	€ 8.181.050	€ 7.687.657

Investeringskostenraming

De investeringskosten van de verschillende varianten:

- | | |
|---|----------------------------------|
| 1. Johan de Wittstraat (huidig gemeentekantoor) | € 8.424.054 (volledig programma) |
| 2. Lange Kerkdam (voormalige Rabobank) | € 3.630.055 (kernprogramma) |
| 3. Hofcampweg (huidig Politiebureau) | € 3.722.906 (kernprogramma) |
| 4. Kerkstraat (theater Warenar) | € 2.279.909 (kernprogramma) |

Voornaamste verschillen zitten in:

- Verschil in sloopkosten per gebouw
 - Uitgangspunt is dat in alle panden het gehele inbouwpakket wordt gesloopt incl. deklaag
 - De pand van theater Warenar heeft grotere ingrepen dan bijv. de Rabobank > m2 prijs is bij de Warenar 76 euro/m2 en bij de Rabobank 46 euro/m2
- Programmatische inpassing
 - Museum en archief zijn programma onderdelen met hogere m2 prijs om te realiseren dan reguliere kantoor m2

PLUS EN MINPUNTEN

Plus en minpunten

Onderstaand overzicht laat alle plus- en minpunten per inpassingsvarianten zien. Het gaat hierbij om kwalitatieve afwegingcriteria zoals programmatische en ruimtelijke inpassing, de kwaliteit en uitstraling van het object, de nabijheid tot de doelgroep, de bereikbaarheid, flexibiliteit, zekerheid over de toekomst, aanwezige parkeergelegenheid, et cetera.

Op de volgende pagina's worden de plus- en minpunten per variant nader toegelicht.

	Eigendom	Nabijheid doelgroep	Inpassing programma	Inpassing ruimtelijk	Uitstraling	Kwaliteit	Gewenste flexibiliteit	Aanleg infra	Splitsing STW	Parkeren	Overig
Johan de Wittstraat	+	+/-	+	+	-	-	+	+	+	+	+ Mogelijkheid tot alle functies onder één dak
Lange Kerkdam	-	+	-	+	+/-	+/-	Afhankelijk van huur of koop	-	-	+/-	+ Sterke publieke plint i.c.m. winkelstraat
Hofcampweg	-	+/-	-	+/-	-	+-	+-	-	-	+/-	+ Sterk Politieteam - Begane grond delen met politie
Kerkstraat	+/-	+/-	+/-	+/-	+	+-	-	-	+	+/-	+ Stichting beheer Warenar + dubbel ruimtegebruik i.c.m. Theater

Johan de Wittstraat



+	+-	-
<p> Reeds in eigendom van gemeente Wassenaar</p> <p> Het volledige programma past in het pand</p> <p> De ruime, gelijke verdiepingen zorgen voor goede ruimtelijke inpassing</p> <p> Overmaat geeft flexibiliteit voor groei of optie voor woningbouw</p> <p> De infrastructuur voor de serverruimte is reeds aanwezig</p> <p> Veel parkeergelegenheid voor zowel medewerkers als bezoekers</p> <p> Zowel de front als de back office van het STW kunnen gehuisvest worden. Geen splitsing nodig.</p> <p> Mogelijkheid om loketfunctie gemeente en STW op begane grond te huisvesten</p>	<p> Het is geen centrumlocatie, maar ligt redelijk nabij doelgroep</p>	<p> De uitstraling is ouderwets en kan enkele ingrepen gebruiken</p> <p> De kwaliteit van het pand laat te wensen over, ingrepen nodig</p>

Lange Kerckdam



+	+ -	-
<p> Het pand ligt midden in het centrum en is goed bereikbaar voor de doelgroep</p> <p> Het pand met meerdere verdiepingen biedt voldoende mogelijkheden voor flexibele inpassing van (een deel van) het programma</p> <p> Overmaat geeft flexibiliteit voor eventuele groei in de toekomst</p> <p> De gemeentewinkel zal bijdragen aan een versterking van de winkelstraatfunctie</p> <p> Mogelijkheid om loketfunctie gemeente en STW op begane grond te huisvesten</p>	<p> De uitstraling van het pand is prima, maar kan verbeterd worden</p> <p> De kwaliteit van het pand is voldoende voor het gewenste niveau</p> <p> De locatie biedt redelijk/voldoende parkeergelegenheid voor zowel medewerkers als bezoekers vanwege parkeergelegenheid (o.a. parkeergarage) in het centrum</p>	<p> Het pand is niet in eigendom van de gemeente. Zekerheid toekomst is afhankelijk van huur/koop</p> <p> Slechts een deel van het programma past in het pand</p> <p> Slechts de front office van het STW kan ingepast worden. Hierdoor ontstaat een splitsing in het STW</p> <p> De infrastructuur voor de serverruimte is niet aanwezig. De aanleg brengt extra kosten met zich mee</p>














Hofcampweg



+	+-	-
<p> Behoud sterk Politieteam in Wassenaar</p>	<p> Het pand ligt niet direct in het centrum, maar redelijk nabij doelgroep</p> <p> Er is geen overmaat in het gebouw, maar inpassing kan in overleg met politie</p> <p> De 1^e en 2^e verdieping zijn volledig beschikbaar voor de gemeentewinkel</p> <p> De locatie biedt redelijk/voldoende parkeergelegenheid voor zowel medewerkers als bezoekers</p> <p> De kwaliteit van het pand voldoet aan het gewenste niveau</p>	<p> De uitstraling van het pand mag verbeterd worden</p> <p> Het pand is niet in eigendom van de gemeente. Zekerheid toekomst is afhankelijk van huur/koop</p> <p> Slechts een deel van het programma past in het pand</p> <p> Slechts de front office van het STW kan ingepast worden. Hierdoor een splitsing in het STW</p> <p> De infrastructuur voor de serverruimte is niet aanwezig. De aanleg brengt extra kosten met zich mee</p> <p> De politie zit op de begane grond, waardoor mogelijkheden voor loketfuncties van de gemeentelijke organisatie en STW beperkt zijn</p> <p> De politie kent strenge beveiligings-eisen politie m.b.t. het pand</p>

Kerkstraat



+	+-	-
<p> Het pand heeft een karakteristieke uitstraling</p> <p> Combinatie te maken met Stichting beheer Warendar (economische plus)</p> <p> Mogelijkheid om loketfunctie gemeente en STW op begane grond te huisvesten</p> <p> Enkele functies kunnen gedeeld gebruikt worden met het theater, wat enige ruimtewinst op kan leveren (foyer als kantine, algemene toiletgroepen, etc.)</p> <p> Slechts de front office van het STW kan ingepast worden. Echter, het van Heeckerenhuis is gelegen aan de overkant, waardoor een directe relatie in stand blijft.</p>	<p> Het pand ligt niet direct in het centrum, maar redelijk nabij doelgroep</p> <p> Het pand is in eigendom van de gemeente, maar de grond niet (erfpacht)</p> <p> De locatie biedt redelijk/voldoende parkeergelegenheid voor zowel medewerkers als bezoekers</p> <p> De kwaliteit van het pand voldoet aan het gewenste niveau</p> <p> Inpassing in het pand sluit aan bij huidige vraag. Geen ruimte voor groei</p> <p> Slechts een deel van het programma past in het pand</p>	<p> Er is een beperkte ruimtelijke inpassing mogelijk door beperkt aantal beschikbare vierkante meters</p> <p> De infrastructuur van de serverruimte is niet aanwezig. De aanleg brengt extra kosten met zich mee</p>

CONCLUSIE + VERVOLG

BRINK

Conclusie

Het bepalen van een nieuwe locatie voor de gemeentewinkel brengt een aantal afwegingen met zich mee. Allereerst is het geen zuiver financiële afweging. Facetten zoals de kwaliteit en uitstraling van het object, de nabijheid tot de doelgroep, de bereikbaarheid, mogelijk gewenste flexibiliteit, zekerheid over de toekomst of afhankelijkheid tot verhuurder spelen een belangrijke rol. Daarnaast laten de verschillende varianten zien dat de volledige programmatische invulling niet overal mogelijk is. Hier moet een keuze in worden gemaakt, alvorens een van de varianten verder uitgewerkt kan worden.

Wij adviseren om de twee meest optimale varianten in een volgende fase nader uit te werken. De definitieve keuze wordt dan op basis van deze uitwerking gemaakt (denk bijvoorbeeld aan: een schetsontwerp van de inpassing, bouwkundige en installatietechnische inventarisatie van de mogelijkheden, gedetailleerdere bouwkostenraming, vervolgesprekken met verkoper/verhuurder, etc.).



Vervolg

Nadat een keuze is gemaakt voor de twee meest optimale varianten, volgt een traject waarin één en ander nader wordt uitgezocht maar ook de stappen van een reguliere bouwopgave zullen moeten worden doorlopen. Deze stappen van beide trajecten bestaan grofweg uit:

Initiatiefase

Definitiefase

Ontwerpfase

Realisatiefase

1. Bestuurlijke behandeling op basis van voorliggend afwegingskader en komen tot keuze 2 voorkeurslocaties;
2. Nadere uitwerking 2 voorkeurslocaties zodat definitieve keuze gemaakt kan worden.

Parallel aan de nadere uitwerking kan het bouwtraject opgestart worden:

1. Keuze bouworganisatievorm;
2. Uitwerking ruimtebehoefte van specifieke locatie en uitwerking tot TPvE (evt. incl. opstellen schuifplan);
3. Selectie adviseurs (Europese aanbesteding). Moment afhankelijk van bouworganisatievorm maar in het geval van een traditionele opgave (de opdrachtgever verzorgt een uitvoeringsgereed ontwerp en selecteert laat in het proces een aannemer) moet er vroegtijdig een ontwerpteam om een integraal ontwerp op te stellen, worden geselecteerd.
4. Opstellen ontwerp (VO en DO);
5. Uitwerking ontwerp (TO);
6. Selectie aannemer (tussen DO en Realisatiefase);
7. Voorbereiding en uitvoering;
8. Nazorg.



Initiatiefase

Definitiefase

VO

DO

TO

Realisatiefase

Afhankelijk locatie

BIJLAGEN

Bijlage 1: Sociaal Team Wassenaar

De organisaties in onderstaande opsomming maken deel uit van het Sociaal Team Wassenaar . Daarnaast kent het STW partners in de schil. De voorkeur gaat uit naar gezamenlijke huisvesting voor alle betrokken organisaties, met uitzondering van bijv. de gezondheidszorg, die blijven gehuisvest nabij de huisartsen.

- JGZ
- Jongerenwerk
- MEE
- SAD
- Kwadraad
- SMOW
- GGZ
- Kwadraad
- Gro-up (jongerenwerk)
- Prodeba
- Kredietbank
- GGD
- Leerplicht
- VVT/procesregie
- SAD
- WMO-consulenten
- Werk&inkomen consulenten
- Schuldhulpverlening

Cluster welzijn & preventie jeugd	Omschrijving	Organisatie
Jeugd- en jongerenwerk	Begeleidingstrajecten	Gro-up
Integrale vroeghulp	Advies & onderzoek	MEE
Cliëntondersteuners	Begeleidingstrajecten	MEE
Psychol. & orthopedagog. begeleiding	Begeleidingstrajecten	SAD
Opvoedondersteuning	Advies en enkele huisbezoeken	JGZ
Opvoedspreekuur	Advies en consultatie	SAD
Cluster welzijn & preventie volw.	Organisatie	
Geldzaken & regelgeving	Advies en begeleiding	SMOW
Vroeg eropaf	Begeleidingstrajecten	SMOW & Kwadraad
Meedoen & ontmoeten	Groepsactiviteiten	SMOW
Mantelzorgondersteuning	Advies en begeleiding	SMOW
Alzheimercafé	Advies en begeleiding	SMOW
Cliëntondersteuners	Ondersteuningstrajecten	MEE
Cliëntondersteuners	Ondersteuningstrajecten	SMOW
Inzet vrijwilligers	Bemiddeling tussen vraag en aanbod specifiek voor de inzet binnen preventieve zorg en ondersteuning	SMOW
Deskundigheid vrijwilligers	specifiek voor de inzet binnen preventieve zorg en ondersteuning	SMOW
AMW	Begeleidingstrajecten	Kwadraad
Sociaal raadvrouw	Advies en begeleiding	Kwadraad
Cluster hulpverlening jeugd	Organisatie	
Jeugdconsulenten	Analyse en inzet special. hulp	Voorschoten
Gedragdeskundige	Onderzoek en advies aan collega's	MEE
Gedragdeskundige	Onderzoek en advies aan collega's	Voorschoten
ACT / VVT / procesregisseur	Veiligheidszaken	Voorschoten
Intensieve ambulante gezinshulp	Begeleidingstrajecten	Prodeba
GGZ Jeugd	Begeleidingstrajecten	n.t.b.
Leerplicht	Begeleidingstrajecten	Leidschendam-Vb
Onderzoek jeugdigen	Handelingsgerichte diagnostiek	SAD
SMW	Begeleidingstrajecten	Kwadraad
Gezinscoaching	Begeleidingstrajecten	
Cluster hulpverlening volwassenen	Organisatie	
ACT / VVT / procesregisseur	Veiligheidszaken	Voorschoten
Wmo consulenten	Analyse en maatwerkvoorziening	Voorschoten
Werk & inkomen	Toeleiding naar werk	Leidschendam-Vb
Schuldhulpverlening	Schuldhulpverleningstrajecten	Kredietbank NI
Lichte begeleiding	Begeleidingstrajecten	MEE
Meldpunt bezorgd	Signalering en toeleiding naar hulp	GGD
Voorkomen uit huiszettingen	Begeleidingstrajecten	SMOW & Kwadraad
Alleenstaande vreemdelingen 18- / 18+	Advies en begeleiding	Kwadraad

