

## Informatiebrief aan de Raad

075

Zaaknummer: Z - Z/22/063410  
Documentnummer: 361896  
Datum: vrijdag 18 augustus 2023  
Onderwerp: Programma van Eisen gemeentewinkel  
Bijlage(n): Locatiestudie; afwegingskader gemeentewinkel

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. 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. Doordat vanwege de verbouwing het huidige raadhuis 3 jaar (2025-2028) niet beschikbaar is, wordt de onderstaande fasering voorzien voor de huisvesting van de organisatie.

Deze informatiebrief en de informatiebrief over de nieuwe gemeentewerf 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 videobelekken 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.*

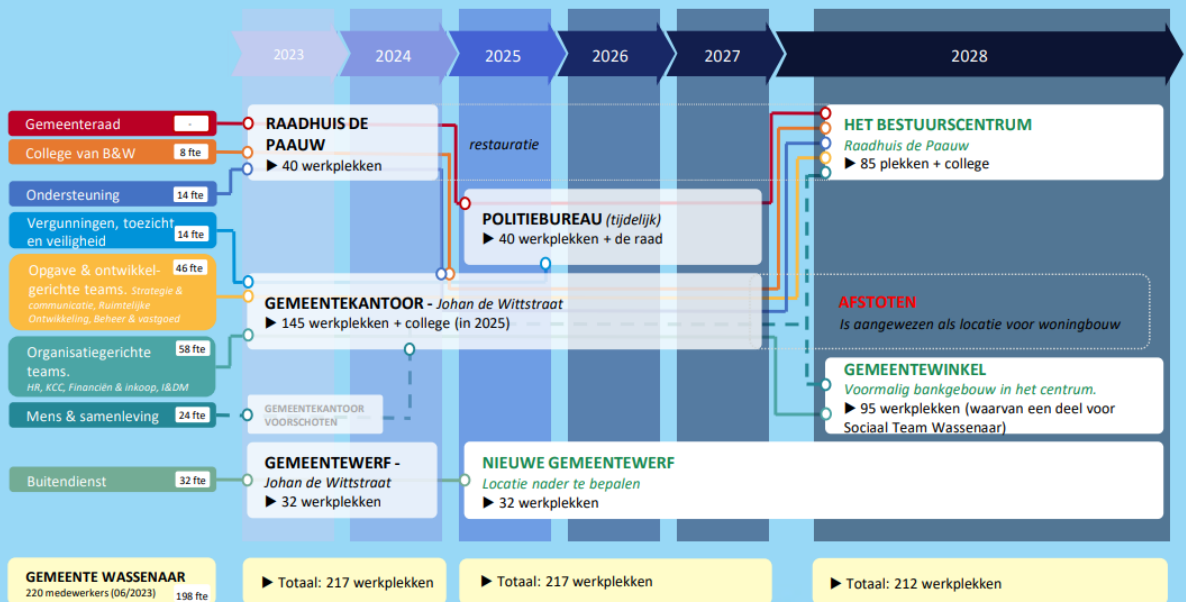
### Gemeentewerf

*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 gemeentewinkel. Het huidig gemeentekantoor wordt op termijn vrijgespeeld voor een herontwikkeling naar een woonfunctie. Op 18 mei 2021 is besloten om de dienstverlening aan de inwoners niet mee te verhuizen naar De Paauw maar dit dichterbij de bewoners in het centrum een plek te geven. Zo wordt de dienstverlening voor de inwoners nog centraler georganiseerd waarbij toegankelijkheid en kwaliteit voorop staat.

Om voor de gemeentewinkel tot een zorgvuldig besluit te komen is breed bekeken welke functies de gemeente in de toekomst wil gaan accommoderen. Vanuit dit brede perspectief is bekeken wat de mogelijkheden zijn, of er efficiëntie ontstaat door gezamenlijke huisvesting en hoe zorgvuldige keuzes binnen onze vastgoedportefeuille gemaakt kunnen worden. Daarnaast zijn diverse locaties onderzocht waardoor de gemeentewinkel (binnen het kader van een centrale ligging) ook andere beleidsdoelen kan ondersteunen, zoals behoud van politiecapaciteit, versterking centrum of behoud theaterfunctie. Omdat dit wel leidt tot een veelheid van variabelen is een afwegingskader opgesteld en heeft het college daarmee een voorkeurslocatie geselecteerd. Nu kan capaciteit ingezet worden op een gerichte uitwerking voor de gemeentewinkel en kan er gerekend gaan worden. Het afwegingskader met de mogelijke functies voor de gemeentewinkel en de kansen en consequenties van de verschillende onderzochte locaties is als bijlage bijgevoegd bij deze informatiebrief.

## **De opgave**

Goede huisvesting voor de eigen organisatie creëren en tevens bijdragen aan een efficiëntieslag voor de vastgoedportefeuille en kansen voor woningbouwontwikkeling zijn de uitgangspunten voor deze opgave. De raad heeft in 2021 besloten dat het klantcontactcentrum in het centrum moet worden geacommodeerd en niet verhuist naar De Paauw. De bereikbaarheid voor de inwoners naast de inpasbaarheid is daarvoor de belangrijkste reden. De balie-, service- en voorlichtingsfunctie voor inwoners is dan ook de kern van de gemeentewinkel.

De gemeente is primair verantwoordelijk voor goede werkomstandigheden en huisvesting van de gemeentelijke organisatie. Nu bekend is dat niet alle medewerkers in De Paauw passen en besloten is dat het gebouw niet wordt uitgebreid is een alternatief nodig. Door externe maar ook interne dienstverlening in de gemeentewinkel te combineren kan naast De Paauw een goed geoutilleerd kantoor worden gerealiseerd. Het uitgangspunt om de medewerkers zo min mogelijk te spreiden wordt ook recht gedaan.

Er ontstaat meerwaarde als ook het sociaal team Wassenaar in de gemeentewinkel ondergebracht kan worden. Voor de bezoekers van het sociaal team Wassenaar wordt de 'drempel' laag gehouden doordat er geen stigma kleeft aan het gebruik van de voordeur van een gemeentewinkel. Doordat het sociaal team Wassenaar tevens bestaat uit deels eigen medewerkers en deels vertegenwoordigers van de maatschappelijke instellingen levert gezamenlijke huisvesting een bijdrage om zo effectief mogelijk te functioneren. Met één gemeentewinkel waar men terecht kan met alle vragen draagt dit concept ook bij aan verbeterde dienstverlening.

Gezien het bovenstaande heeft het college besloten dat de gemeentewinkel in ieder geval onderdak moet bieden aan het kernprogramma (Klantcontactcentrum en ondersteunende eenheden die niet in De Paauw gehuisvest kunnen worden) en aan het Sociaal Team Wassenaar. Daarnaast is bekeken of de gemeentewinkel tevens onderdak kan bieden aan een lokaal museum, het archief met leeszaal en/of de verenigingen en maatschappelijke instellingen die nu in het Van Heeckerenhuis zijn gehuisvest.

Als laatste is onderzocht of met de plek van de gemeentewinkel een bijdrage geleverd kan worden aan andere doelstellingen, zoals behoud van de Warenar of de huidige huisvesting van het politieteam Wassenaar of het functioneren van het dorpscentrum. Dit heeft er toe geleid dat de volgende opties in het locatieonderzoek zijn betrokken:

- (een gedeelte van) het huidig gemeentekantoor;
- één van de bankgebouwen;
- het politiebureau;
- de Warenar.

### **De afweging functie en ruimtevrage**

Begrijpelijk is dat er keuzes gemaakt moeten worden in het programma die tevens samenhangen met de locatie. Niet overal kan alles. Feitelijk is de enige plek het gemeentekantoor waar, indien gewenst, alles past.

#### *Lokaal museum*

Onderzocht is of door gezamenlijk gebruik van faciliteiten het realiseren van een lokaal museum dichterbij gebracht kan worden. Daarbij gaan we er nu vanuit dat het realiseren van een lokaal museum circa €100.000 gemeentelijke lasten (huisvestingslasten en exploitatiesubsidie) in de exploitatie zal betekenen. Het college probeert daarbij de kosten te beperken voor de begroting. De openingstijden van een museum komen echter niet overeen met de loketfunctie van de gemeentewinkel. Door de voorkeur te geven aan gezamenlijke huisvesting van de theaterfunctie en het lokaal museum ontstaat een meer begrijpelijk profiel voor bezoekers. In het coalitieakkoord is deze kans al benoemd. Nader onderzoek naar de haalbaarheid blijft noodzakelijk. De ontwikkeling van de Warenar wordt daarmee geen onderdeel van het programma Huisvesting, wel mogelijk voor het bergen van de museumfunctie wat past binnen de bestemming.

#### *Het archief*

Het onderhouden van een archief is een wettelijke taak. De openbaarheid is verplicht. Het archief kan dus niet opgeslagen worden maar moet (ook tijdens de verbouwing) op een plek terecht komen waar toegang mogelijk blijft. Daarom wordt het archief op professionele wijze ondergebracht. Voor het onderbrengen bij een bestaand ander archief moet een schoonverklaring worden afgegeven. Daarnaast vergt de verhuizing specifieke zorg. De wet schrijft nadrukkelijk niet voor dat het archief in de gemeente zelf moet worden gehuisvest.

Het college gaat verder onderzoeken wat de consequenties zijn als het archief elders buiten Wassenaar geplaatst wordt. Onderbrengen elders in de regio heeft daarbij de voorkeur, maar bij een commercieel archief onderbrengen is een goede tweede optie. Uiteraard levert het uitplaatsen van het archief een beperking van de dienstverlening op. Anderzijds is digitale raadpleging van het archief tegenwoordig een veelvoud (14.000) van het fysieke bezoek (jaarlijks 450 in totaal voor Voorschoten en Wassenaar samen). Dat betekent dat minder dan 1% van alle vragen nog fysiek plaatsvindt en het aantal dorpsgenoten wat hier gebruik van maakt beperkt is (aangezien een deel daarvan ook uit Voorschoten komt). De huisvestingskosten bij het regionaal onderbrengen van het archief zijn lager en bij uitplaatsing vervalt de verplichting om een gemeentearchivaris in dienst te hebben. Daar tegenover staan extra kosten die de gemeente moet maken voor alle handelingen waaronder de opvragingen van stukken uit het archief. De wederpartij zal daarvoor kosten in rekening brengen en die kosten mogen niet worden afgewenteld op de gebruiker. Het financieel voordeel is onderdeel van het nader onderzoek.

#### *Gebruikers Van Heeckerenhuis*

Het gebruik van het Van Heeckerenhuis is niet altijd even efficiënt mede vanwege de indeling van het pand. Daarom is bekeken of met deze heroriëntatie op de vastgoedportefeuille misschien ook het Van Heeckerenhuis vrijgespeeld kan worden. De ruimtevraag (circa 1400 m<sup>2</sup>) om dit doel te bereiken is echter fors. Daarbij is de opgave na het gereedkomen van het locatieonderzoek weer iets gewijzigd. De dienstverleningsovereenkomst voor Mens & Samenleving is opgezegd, waardoor voor dit organisatieonderdeel niet meer volstaan kan worden met aanlandplekken. Hun ruimtevraag gaat boven de vraag voor de maatschappelijke instellingen. Zeker gezien de voorkeurslocatie (zie hieronder) past niet alles in de gemeentewinkel en blijft voor alsnog het Van Heeckerenhuis nodig voor de huisvesting van de maatschappelijke organisaties. Het Sociaal Team Wassenaar verhuist te zijner tijd wel naar de gemeentewinkel.

In het gemeentekantoor is ook de SAD gehuisvest. Voor de herontwikkeling van het hele gemeentekantoor moet ook voor hen een alternatieve locatie worden gevonden. Bij de verhuizing van de SAD naar de Joh.de Wittstraat is dat hen al meegedeeld. Verwacht wordt dat een goede heroriëntatie op het gebruik van het Van Heeckerenhuis voldoende ruimte oplevert voor huisvesting van deze belangrijke functie.

Mits voor de Jeugdgezondheidszorg (JGZ) een goede huisvesting wordt gevonden (beoogd is het gezondheidscentrum) zal de huur aan de Rijksstraatweg beëindigd kunnen worden. De taken van het centrum voor jeugd en gezin (CJG) gaan immers over in het Sociaal Team Wassenaar.

Het vergt nog nader onderzoek hoe het Van Heeckerenhuis of een alternatief het meest optimaal ingezet kan gaan worden. Opdracht is gegeven om voor de lokale maatschappelijke instellingen de huisvestingsvraag in beeld te brengen op basis van gelijke uitgangspunten als voor de eigen medewerkers.

## **De variantenstudie en voorkeurslocatie**

Het college heeft de voorkeur uitgesproken om de gemeentewinkel onder te brengen in het pand Lange Kerkdam 1. De raad heeft eerder besloten dat de baliefunctie niet meeverhuist naar De Paauw maar op een beter bereikbare plek in het centrum is gedacht. Met deze voorkeurslocatie wordt volledig voldaan aan deze opdracht. De gemeentewinkel draagt dan bij aan het versterken van de dorpskern, doordat de loop naar het winkelcentrum hierdoor wordt gestimuleerd. Bezoeken kunnen makkelijker worden gecombineerd.

De voorkeurslocatie is voldoende groot om de meeste wensen aldaar te kunnen gaan huisvesten. De mogelijkheden van het pand moeten nog verder worden uitgewerkt. Hoewel de Rabobank groter is zijn de voorzieningen rond de ABN AMRO beter. Nu hard gewerkt wordt aan de ontvlechting van de dienstverleningsovereenkomst ten aanzien van Mens & Maatschappij moet het huisvestingsplan voor de eigen organisatie worden herijkt. De effecten daarvan kunnen in het beoogde pand worden opgevangen. De ambitie is om hen ook onder te brengen aan de Lange Kerkdam 1. De locatie voorziet in de mogelijkheid om parkeren voor bezoekers op te lossen e.d. In de uitwerking krijgt de toegankelijkheid van het pand en de parkeervoorziening (extra) aandacht.

Er is in de variantenstudie bekeken of een gedeelte van het gemeentekantoor aan de Joh.de Wittstraat behouden kan worden om aldaar de gemeentewinkel te huisvesten. Dat zou betekenen dat in een bestaand pand zowel een kantoorfunctie behouden blijft als een deel wordt herontwikkeld voor woningbouw. Zeker gezien de behoefte aan extra woningen en de ongewenste effecten die beide functies op elkaar hebben (zoals complexe logistiek) wordt ingezet op het volledig beschikbaar komen van zowel gemeentekantoor als -werf voor herontwikkeling. Als aldaar een openbare functie blijft heeft dat een negatief effect op de grondwaarde en mogelijke opbrengsten voor de algemene reserve bij verkoop van de grondlocatie aan de Johan de Wittstraat. Het beperkt de mogelijkheden te veel. In deze keuze heeft ook meegespeeld dat het pand aan de Lange Kerkdam 1 veel lastiger is te herontwikkelen tot woningbouw (vanwege het koperen dak).

De Warenar is een te klein pand om aldaar het gewenste programma te accommoderen. Alleen in samenhang met het Van Heeckerenhuis zou de locatie kunnen functioneren wat niet logisch is. Qua effectief gebruik van het gebouw voor de beoogde functie weegt de locatie niet op tegen een voormalig bankgebouw waarin al moderne en benodigde faciliteiten (zoals een kluis) voorhanden zijn.

Hoewel het belang van het politieteam Wassenaar ons aan het hart gaat is ook dit geen voorkeurslocatie. Ook hier geldt dat er logistieke problemen opgelost moeten worden als de politie een deel van de begane grond moet afstaan voor de gemeentewinkel. Tijdelijk wordt de komende jaren zeker gebruik gemaakt van de mogelijkheden bij de politie. Voor een definitieve oplossing voor de huisvestingsopgave van de politie zijn ook andere mogelijkheden/ huurders voorhanden.

De server voor de organisatie is nu in het gemeentekantoor ondergebracht. Als dat pand wordt afgestoten moet ook voor deze functie een alternatief worden gevonden en moet de infrastructuur (glasvezel) daarop aangepast worden. Verwacht wordt dat we in een voormalig bankgebouw die ruimte kunnen vinden als het al niet (net als een noodzakelijk kluis voor burgerzaken) specifiek aanwezig is.

Met de voorkeurslocatie is naar onze mening de meest optimale richting gegeven aan de dienstverlening, de huisvestingsvraag en draagt het bij aan de versterking van de dorpskern. Met deze richting wordt nu gericht aan de uitwerking en realiseerbaarheid gewerkt. De verwachting is in het 'integraal huisvestingsplan voor de eigen organisatie' de haalbaarheid en investeringskosten uitgewerkt te hebben.

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.