

VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Zaaknummer: Z/17/016309/ 236308
Datum collegebesluit: dinsdag 30 maart 2021
Datum commissievergadering: maandag 19 april 2021
Datum raadsvergadering: dinsdag 18 mei 2021

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Richtinggevende uitspraken volwaardig bestuurscentrum De Paauw
Portefeuillehouder: wethouder Wassenaar
Programma: Bestuur en Ondersteuning

Kernboodschap: De raad heeft gevraagd een plan uit te werken voor een volwaardig bestuurscentrum in De Paauw. Inmiddels is ook besloten dat Wassenaar een eigen ambtelijke organisatie krijgt. Om vanuit de opbouw van de nieuwe organisatie snel tot een goed huisvestingsplan te komen en om de restauratie en aanpassingen van het gebouw voor een volwaardig bestuurscentrum op elkaar aan te laten sluiten worden nu richtinggevende uitspraken gevraagd op onderdelen als uitbreiding binnen het (rijks)monument, realisatie van horeca, positie van lift en archief. Om een uitspraak te kunnen doen zijn consequenties in beeld gebracht ten aanzien van kosten, draagvlak en effect op de opgave en op de cultuurhistorische waarden.

Bijlagen: Bijlage 1; Quick Scan; De Paauw als volwaardig bestuurscentrum
Bijlage 2; brief buurt over draagvlak

Stukken ter inzage:
Beslispunten:

1. De volgende richtinggevende uitspraken te doen voor het toekomstig gebruik van De Paauw:
 - a. het pand De Paauw te gaan gebruiken als volwaardig bestuurscentrum (raad, griffie, college & beleidsambtenaren);
 - b. af te zien van een uitbreiding om alle ambtenaren te kunnen huisvesten in De Paauw;
 - c. de horecafunctie niet binnen het bestaande pand te accommoderen;
 - d. het archief in tegenstelling tot een eerder besluit uit te plaatsen;
 - e. een lift te realiseren voor het bevorderen van de toegankelijkheid en nader te bepalen waar deze voorziening het meest effectief is en het minst de waarden aantast.
2. Een delegatie samen te stellen die de raad als gebruiker van het pand kan vertegenwoordigen in overleggen voor het definitieve huisvestingsplan.

Relatie met:

- Agendapunt:
- Toezegging:
- Amendement/motie:
- Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Richtinggevende uitspraken volwaardig bestuurscentrum De Paauw

Inleiding

In oktober 2019 heeft u besloten buitenplaats De Paauw (of onderdelen daaruit) niet te verkopen. Daarbij is besloten nader onderzoek uit te voeren naar mogelijkheden om de exploitatielasten te beperken en om een bepaalde mate van horeca als functie toe te voegen om de gewenste openbaarheid te versterken. In mei 2020 zijn drie varianten met mogelijkheden voor een financiële verbetering van de exploitatie aan u voorgelegd. De varianten bestonden uit het toevoegen van een woonfunctie, het commercieel verhuren van kantoorruimtes en een doorrekening van realiseren van een volwaardig bestuurscentrum. Financieel leek de commerciële verhuur-variant het meest soelaas te bieden. Besloten is De Paauw als volwaardig bestuurscentrum nader inhoudelijk te onderzoeken en voor de exploitatie uit te gaan van deze variant.

In mei is voor de uitwerking van het volwaardig bestuurscentrum in De Paauw tevens besloten:

- een optimale locatie te zoeken voor de te realiseren lift;
- het gemeentearchief inclusief leeszaal in De Paauw te behouden;
- voor de benodigde uitbreiding van het pand (op de locatie van de logeervleugel) kritisch te kijken naar de benodigde werkplekken vanaf 2024;
- voor het realiseren van duurzaamheidsmaatregelen als criteria te hanteren een terugverdientijd van 20 jaar;
- geen pachtconstructie uit te werken;
- bij het verdere onderzoek de verkeersontsluiting, P-norm, bereikbaarheid OV en fiets- parkeren te betrekken;
- De impact te onderzoeken van een uitbreiding van het pand op het karakter van het park en proces en risico's om instemming te krijgen van cultuurhistorische instanties;
- om de buurt actief te betrekken bij invulling van de plannen.

In de zomer 2020 werd het voornemen bekend om de werkorganisatie Duivenvoorde te ontvlechten en (wederom) een eigen organisatie op te bouwen. Daardoor werd de realisatie van een volwaardig bestuurscentrum voor Wassenaar meer reëel. Om de huisvesting van de nieuwe organisatie (in een volwaardig bestuurscentrum) goed te laten aansluiten bij de werkwijze die wordt voorgestaan is de definitieve uitwerking van het volwaardig bestuurscentrum afhankelijk gemaakt van de opbouw van de nieuwe organisatie. Met een informatiebrief bent u in januari 2021 geïnformeerd over dit proces. Intussen wordt voor de tijdelijke situatie wel geanticipeerd door nu al meer werkplekken voor de strategische en beleidsambtenaren in De Paauw te creëren. Door corona is dit nog slechts beperkt effectief.

De opbouw van de nieuwe organisatie vordert gestaag en binnenkort worden de contouren van de huisvestingsvisie van de organisatie helder. Om snel daarna te kunnen doorpakken naar een uitgewerkt huisvestingsplan wordt op basis van enkele aannames een kader voorgelegd aan de raad. Gevraagd wordt richtinggevende uitspraken te doen over de uitbreiding, de horecafunctie, verbeteren toegankelijkheid door het toevoegen van een lift en over de positie van het archief. Om te komen tot een uitspraak zijn we uitgegaan van 52% van de huidige bezetting van de WODV, waarbij het klantencontactcentrum en de buitendienst niet in De Paauw gehuisvest worden. Tevens is gecalculeerd dat meer flexibel gebruik van werkplekken en een verhoogde norm voor thuiswerken (corona-effecten) een flexfactor van 0,5 oplevert. In de huisvestingsvisie en het definitieve huisvestingsplan wordt zowel de formatie als de flexfactor nader bepaald.

Inmiddels worden onderzoeken uitgevoerd naar de bouwkundige staat van de binnenzijde en de restauratiebehoefte en -mogelijkheden. Daaruit blijkt dat de installaties vervangen moeten worden en verborgen gebreken aandacht nodig hebben. Ook blijkt dat nog veel van de kwaliteiten en bijzonderheden van het pand onder de huidige afwerkingen aanwezig zijn. De inmiddels aantoonbare redelijk gave staat van het pand brengt wel een verantwoordelijkheid met zich mee en beperkingen ten aanzien van de mogelijkheden voor aanpassingen. Door de redelijke gaafheid zal ook de vergunningverlening strenger toetsen en terughoudender adviseren bij aanpassingen. Het restauratieplan en een mogelijk gewenste verbouwing worden zorgvuldig op elkaar afgestemd. Het college wil met respect voor het monumentale pand een werkbare werkomgeving maken.

Beoogd effect

De realisatie van een volwaardig bestuurscentrum in De Paauw en hiervoor nu een kader meegeven. Hierdoor kunnen het huisvestingsplan en de restauratie van de binnenzijde op elkaar worden afgestemd en worden definitieve plannen opgesteld en bijbehorende investeringen uitgewerkt.

Argumenten

- 1.1** *Het voorstel sluit aan bij eerdere besluiten over De Paauw.*
In mei 2020 heeft de raad besloten om in te zetten op het gebruik van De Paauw als volwaardig bestuurscentrum. Dit voorstel zet de nodige stappen om invulling te gaan geven aan die opdracht.
- 1.2** *De voorgestelde richtinggevende uitspraken sluiten aan bij het advies van Brink management / advies, architectenbureau Prent en Wevers & Van Luijpen.*
Bij het gebruik van De Paauw als volwaardig bestuurscentrum zien we een aantal dilemma's. Zo is het pand voor een dergelijke functie te klein, kent het monument beperkingen en is het weinig centraal gelegen. Ook de toegankelijkheid van het pand is een uitdaging op zich. Met een team van deskundigen op het gebied van huisvestingsvraagstukken, monumentenbeheer en restauratie zijn de dilemma's opgepakt. Een aantal belangrijke aspecten is daardoor helder geworden. Middels verschillende modellen is gezocht naar oplossingen die vervolgens zijn voorzien van consequenties. In de bijlage zijn de modellen en consequenties weergegeven en zijn conclusies getrokken. Om straks de indeling van het pand en het huisvestingsplaatje goed in te kunnen vullen, worden nu richtinggevende uitspraken gevraagd op enkele aspecten.
- 1.3** *Het voorstel ondersteunt de voortgang van de opbouw van de nieuwe (eigen) organisatie.*
Het proces rond de opbouw van de nieuwe organisatie is in volle gang. Door nu een tussenstap in te lassen in het project Toekomst De Paauw, wordt het proces voor de nieuwe organisatie niet verstoord. Immers normaliter is de huisvesting het sluitstuk van een organisatieontwikkeling. Zeker met de corona-ervaring moet nog worden bepaald op welke manier de huisvesting het functioneren van de nieuwe organisatie kan ondersteunen.
- 1.a.1** *Conform inzet van de raad wordt de huisvesting van de nieuwe organisatie ingericht in De Paauw.*
De raad heeft eerder uitgesproken dat zij graag een versterking willen zien tussen het bestuur en de ambtelijke organisatie. Door een meer gezamenlijke huisvesting zou dit vorm kunnen krijgen. Gezien het iconisch karakter van De Paauw en de historie als raadhuis ziet de raad een dergelijke gezamenlijke huisvesting bij voorkeur in De Paauw.
- 1.a.2** *De functie als volwaardig bestuurscentrum bekrachtigt nut en noodzaak om het rijksmonument De Paauw in eigendom te houden.*
De Paauw is een iconisch pand wat breed wordt geassocieerd met Wassenaar. Door een goede openbare functie in het pand onder te brengen wordt het behoud ook op de langere termijn beter gewaarborgd. Immers monumenten zijn erbij gebaat als er een sterke functie is ondergebracht die mede de verantwoordelijkheid draagt om het monument in stand te houden.
- 1.b.1** *De organisatie is nog niet uitgekristalliseerd, waardoor de benodigde ruimte voor uitbreiding nog ongewis is.*
Het organisatieplaatje is nog niet rond en mogelijk zullen de komende jaren worden benut om toe te groeien naar een organisatie zoals die wordt voorgestaan. Dit maakt het lastig om nu te bepalen hoeveel moet worden bijgebouwd om alle ambtenaren een goede (Arbo-) werkplek te geven.
Anderzijds is het een locatie die we zo min mogelijk willen belasten. Meer bouwen dan strikt noodzakelijk is niet aan de orde en zal ook niet vergund worden door instanties en regelgeving die het rijksmonument beschermen. Juist nu willen we een veilige plek bieden voor medewerkers die overkomen vanuit de WODV, maar op de langere termijn zou een aangepaste organisatie misschien beter passen. Deze gegevens maken het zeer lastig om nu een duurzaam passende uitbreiding voor te stellen.
- 1.b.2** *Ook op de langere termijn is flexibiliteit binnen het huisvestingsconcept gewenst.*
Niet alleen de nadere detaillering van de (op termijn) gewenste organisatie levert onzekerheid maar ook de ontwikkelingen in huisvesting. Corona heeft aangetoond dat op afstand werken mogelijk is en (naast de bekende nadelen ook) voordelen heeft. Hoe dit precies gaat uitpakken als het stof is neergedaald is nog onbekend. Er zijn al instanties die hun kantoren afstoten en het thuiswerken als norm hanteren. Samen met 1.b.1 leidt dit argument tot de conclusie dat het verstandig is om nu niet bij te bouwen, maar een beperkte kantooruimte elders te behouden of samen met de gemeentewinkel te huren in het centrum. Hierdoor kan veel flexibeler in de tijd worden omgegaan met kantooruimte.

- 1.b.3 Een volwaardig bestuurscentrum kan ook zonder dat alle ambtenaren in De Paauw zitten.*
De toename van thuiswerken en de wens om plaats- en tijdonafhankelijk te werken leidt niet tot een werkvorm waar alle adviseurs in de directe nabijheid van het bestuur hun werk doen. Door flexibele werkplekken in De Paauw in te richten en door de functies die zijn gericht op ondersteuning en advisering van het bestuur hun thuisbasis te geven in De Paauw kan ook zonder uitbreiding inhoud worden gegeven aan het volwaardige bestuurscentrum. De functies die in hun dagelijkse werk veel minder te maken hebben met bestuurders kunnen meer op afstand werken.
- 1.b.4 Uitgegaan wordt van die huisvesting die voor inwoners prettig is.*
Doordat De Paauw niet heel centraal is gelegen, wordt voorgesteld de 'gemeentewinkel' meer in het centrum te accommoderen. Voor de inwoners is dat prettiger, doordat het centrum beter bereikbaar is en een bezoek aan de gemeente makkelijker te combineren met een bezoek aan de bibliotheek, een boodschap of even winkelen. Ook het functioneren van het centrum is daarbij gebaat. Als al een (klein) deel van de organisatie meer centraal is gehuisvest kunnen ook functies die iets verder afstaan van het bestuur aldaar een plek krijgen. Vooralsnog lijkt dat de meest effectieve oplossing. Voor de centrumlocatie denken we aan een bankgebouw (waarvan de kantoorbehoefte sterk krimpt), een winkelpand of behoud van een etage aan de Johan de Wittstraat.
- 1.b.5 Er is in de buurt geen draagvlak voor uitbreiding van het pand en de daaruit volgende consequenties.*
Net als in de 70'-er jaren van de vorige eeuw is er niet alleen geen draagvlak, maar mogelijk zelfs tegenstand voor het uitbreiden van De Paauw. Men vreest een aantasting van het karakter en de uitstraling van de buitenplaats. Tevens uit men een grote zorg over de verkeersdruk die ontstaat als de kantoorfunctie aan de Raadhuislaan fors wordt uitgebreid. De buurt had zich voor de draagvlakmeting al verenigd en achter een gezamenlijk standpunt geschaard. Zie ook bijlage 2.
- 1.b.6 De druk op het monument (met name het park) wordt voorkomen.*
Een groter kantoor betekent ook meer mensen, meer verkeersbewegingen en een groter parkeerterrein. Al is te beargumenteren dat een sterke kantoorfunctie een uitbreiding noodzakelijk maakt, de uitbreiding zo goed mogelijk wordt ingepast in het monument en met de grootste zorg wordt aangesloten op het bestaande pand, toch komen er waarden onder druk te staan. De meerwaarde van een uitbreiding kan een argument zijn om de inpassing in het monument te accepteren, maar als het niet heel strikt nodig is dan is voorkomen beter. Er ontstaan ook geen precedent.
- 1.c.1 Een horecafunctie in het pand verhoogt de druk op de monumentale waarden*
Door in het pand de horecafunctie te vestigen wordt de druk op de monumentale waarden verhoogd. Niet alleen moeten er maatregelen worden genomen om te voorkomen dat de openbaarheid van de horeca de bestuurs- en kantoorfunctie beperkt, maar ook moet zeer zorgvuldig gekeken worden hoe met respect voor de waarden een dergelijk gebruik kan worden ingepast. Zeker een keukenfunctie vraagt aanpassingen in nagenoeg het meest monumentale deel van het pand. Hoe zorgvuldig dit ook wordt uitgevoerd zelfs een kleinschalige horecavoorziening zal door de noodzakelijke installaties verlies betekenen van monumentale kwaliteit, waardoor de vergunbaarheid onzeker wordt.
- 1.c.2 Een separate horecavoorziening in het park kan makkelijker geëxploiteerd worden.*
Bij een separaat paviljoen voor de horeca kunnen functies eenvoudig gescheiden worden. Dit geldt voor de doorrekening van kosten e.d. maar ook voor het gescheiden houden van publiek. De meerwaarde van catering van vergaderingen en trouwceremonies is vanuit een separaat gebouw iets lastiger en de samenhang van park en pand is minder sterk. Catering vanuit een aanpalend gebouw is zeker niet nieuw en functioneert over het algemeen afdoende.
- 1.c.3 Buiten het bestaande pand kan horeca worden gerealiseerd zonder eigen investering.*
Anders dan binnen het bestaande pand kan een paviljoen voor horeca ook met private middelen worden gerealiseerd. Als de gemeente een plek in het park geschikt vindt en deze ook qua bestemming regelt, dan kan de volledige exploitatie en investering aan een derde partij worden overgelaten. Met een pachtconstructie wordt zeggenschap over de grond behouden. Feitelijk kan dit gezien worden als een separaat besluit en kan het volwaardig bestuurscentrum los van een besluit over horeca worden gerealiseerd.

- 1.c.4 Horeca leidt tot verbetering van de exploitatie*
Velen hebben warme gevoelens bij De Paauw als (hun) trouwlocatie. Daarvoor is het ook een mooi ambiance. Voor de gemeente is de trouwlocatie ook een vorm van inkomsten. Er is echter steeds meer concurrentie. Als de trouwlocatie kan worden aangeboden in samenhang met een horecafunctie (zonder aldaar het hele trouwfeest te vieren) wordt de concurrentiepositie van De Paauw versterkt.
De horeca kan tevens een rol krijgen in de verhuur van de vergaderfaciliteiten in De Paauw. De inkomsten door deze nevenfunctie kunnen zodoende professioneler worden opgepakt en toenemen zonder dat de marktwerking wordt geschaad. Dus toevoegen van een horecafunctie betekent een verbetering van de exploitatie.
- 1.c.5 Een horecafunctie in het park moet worden beperkt tot daghoreca om de overlast in het park en voor de omgeving te beperken.*
Het kan niet de bedoeling zijn om in De Paauw een avond- of nachtfunctie te gaan exploiteren. De druk en overlast op de directe omgeving wordt daardoor te groot. In de draagvlakmeting is dit ook aan de orde gesteld. Met daghoreca wordt bedoeld dat alcohol mag worden geschonken en dat sluitingstijd op 22:00 uur wordt gesteld (vast te leggen in een exploitatievergunning). Hierdoor ontstaat de mogelijkheid dat avondvergadering gecatered kunnen worden en de mogelijke overlast wordt beperkt.
- 1.d.1 Binnen de bestaande contouren van het pand de werkplekken maximaliseren.*
Eerder heeft u besloten dat het archief inclusief leeszaal te handhaven. Nu wordt voorgesteld af te zien van de uitbreiding is tevens bedacht hoe de bestaande ruimte in het pand zo optimaal mogelijk benut kan worden. Het bleek al niet mogelijk het gedeelte van het archief aan de Johan de Wittstraat ook onder te brengen in het bestaande oud-archief. (Ook niet als het Voorschotense deel plaats maakt). Tevens blijkt de installatie voor het klimaat in het (oud) archief aan vervangen toe. Een momentum om nu af te wegen of de ruimte in De Paauw het best wordt benut voor het archiveren van stukken of als werkruimte binnen het volwaardig bestuurscentrum.
- 1.d.2 12 á 15 extra werkplekken is substantieel voor de realisatie van een volwaardig bestuurscentrum,*
Het uitplaatsen van het archief uit De Paauw levert 12 goede flexibele werkplekken op. Het is even een forse ingreep, maar het volwaardig bestuurscentrum is er bij gebaat. Voor een goed huisvestingsplan voor de eigen organisatie lijkt het nodig om deze knoop snel door te hakken. Zeker ook als aanvullende werkplekken die nodig zijn elders in Wassenaar aangehouden of gehuurd moeten gaan worden.
- 1.e.1 Een lift te realiseren voor het bevorderen van de toegankelijkheid.*
De toegankelijkheid van De Paauw is beperkt. Een lift biedt uitkomst om mensen met een beperking op de verdiepingen toegang te geven. Gebleken is echter dat de verdieping vele niveausprongen kent. In de quick scan adviseren deskundigen af te zien van een lift vanwege het beperkt effect door de niveauverschillen en de inbreuk op de cultuurhistorische waarde. Wij menen dat het Wassenaarse bestuurscentrum een optimale inspanning moet leveren om toegankelijkheid te bevorderen.
- 1.e.2 Dat voor een lift de beste effectieve plek en de plek met de minste schade gevonden moet worden is evident.*
Voorgesteld wordt om (in afwijking van het advies) te kiezen voor een lift. Het onderzoek in de quick scan zal moeten worden uitgebreid om voor één lift de best mogelijke locatie te zoeken evt. met hulpconstructies op de verdieping. Het primaire zoekgebied is het gedeelte dat in de 50'-er jaren is aangebouwd. Daar zijn geen monumentale waarde in het geding en wordt er voor verbouw van het archief al een forse ingreep voorzien. Tevens wordt beseft dat niet alle delen toegankelijk gemaakt kunnen worden, want daarvoor zouden er 3 liften aangebracht moeten worden.
- 2.1 Overleggen voeren met een delegatie van de raad werkt efficiënter.*
Voor het vervolg zal met de huidige gebruikers van De Paauw gesproken worden over hun huisvestingsbehoefte. Beoogd wordt de beperkte ruimte in De Paauw zo effectief en efficiënt mogelijk te benutten. Verwachtingen voor de toekomst, medegebruik en flexibiliteit zijn thema's die aan de orde komen. Los van de besluitvormende functie van de raad zal ook met de raad als gebruiker gesproken moeten worden. Voorgesteld wordt dit met een delegatie te doen in plaats van met de volledige raad.

Kanttekeningen

- 1.1 Het huidige gemeentekantoor is gebouwd om alle ambtenaren onder één dak te huisvesten en daarmee het functioneren te verbeteren.*
Tot de 80'-er jaren van de vorige eeuw was een deel van de ambtenaren gehuisvest in De Paauw. Daarnaast zat men op 4 andere locaties in het dorp. Juist om de onderlinge samenwerking en aansturing te verbeteren, is destijds geïnvesteerd in de bouw van een nieuw kantoor. Het heeft nog steeds niet de voorkeur om meerdere werkplekken te hanteren, maar door alle ICT-mogelijkheden, thuiswerken en flexibele werkplekken is de situatie enorm veranderd. In de nieuwe organisatie- en huisvestingsvisie is het van belang dat veel aandacht uitgaat naar het bevorderen van de samenwerking en sociale samenhang binnen de organisatie. Anders dan door één gezamenlijk kantoor zal bevorderd moeten worden dat men collega's goed kent, men betrokken is bij de organisatie en met verschillende disciplines samenwerkt om de resultaten te verbeteren en integraliteit te borgen.
- 1.b.1 Voor de schooladviesdienst en het brandweermuseum wordt onderzoek gedaan naar alternatieve locaties.*
Om een volwaardig bestuurscentrum ook zonder uitbreiding zo optimaal mogelijk te laten functioneren wordt bekeken hoe om te gaan met andere functies die nu gebruik maken van De Paauw. Door het uitplaatsen van deze functies kunnen de ruimtes in De Paauw worden ingezet voor het verstevigen van het bestuurscentrum.
- 1.b.2 Mocht de raad de term volwaardig interpreteren als alle ambtenaren (behoudens de buitendienst en gemeentewinkel) dan denkt de RCE positief mee over uitbreiding.*
Gesprekken op basis van de modellen zijn al met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed gevoerd. Voor een formele uitspraak over een uitbreiding van het pand zien zij graag een uitgewerkt (totaal)plan. De RCE zit wel in de meedenkstand. Er lijkt een positieve houding voor een uitbreiding, mits daardoor de monumentale waarden van het raadhuis minder onder druk komen door intensivering van de functie. Met een goede onderbouwing en aantoonbaar dat de gehele buitenplaats met respect voor de waarden wordt gerestaureerd lijkt een positief advies te kunnen worden afgegeven.
- 1.c.1 Door horeca niet in het pand te huisvesten, wordt geen invulling gegeven aan een wens om de openbare functie van De Paauw te versterken.*
Het was een wens van de raad om De Paauw een onderdeel te laten zijn van de gemeenschap. Het behoud van de buitenplaats is ingegeven door de wens dat alle inwoners er gebruik van kunnen (blijven) maken. De omwonenden hebben in een participatietraject aangegeven dat zij een horecafunctie daarvoor geschikt achten. Versterking van de openbaarheid wordt nu vorm gegeven door het realiseren van het bestuurscentrum. In het park kan horeca in de vorm van een paviljoen worden toegevoegd.
- 1.c.2 Er is in de vorige onderzoeken benadrukt dat park en pand verbonden moeten blijven. Horeca zou dit ondersteunen.*
De horecafunctie was ook bedacht om de verbinding binnen en buiten te onderstrepen. Niet alleen kan men in het pand verpozen, maar ook was voorzien in een ruime terrasfunctie aan de achterzijde. Voor het gebruik van het park heeft dit een grote meerwaarde, maar ook voor de verbinding tussen pand en park.
- 1.c.3 In het pand komt wel een lunchvoorziening voor het personeel.*
Los van het al dan niet realiseren van een horecafunctie komt er een lunchvoorziening / pantry in De Paauw. In de uitwerking wordt die nader vormgegeven. Mogelijk kan die voorziening ook een rol krijgen in de catering van bijeenkomsten en het meer professioneel exploiteren van de vergaderzalen. Met een horecapaviljoen in het park zou de gehele catering van bijeenkomsten vandaaruit vorm krijgen.
- 1.d.2 De bestaande huisvesting van het archief is specifiek voor dit doel gebouwd.*
Het gedeelte waar het archief zit is in de 50'-er jaren gebouwd. Het heeft een zware kluis, geen ramen en zwevende vloeren met archiefkasten. Om de ruimte om te bouwen naar bruikbare kantoorruimtes zou nagenoeg de gehele verdieping van de aanbouw uit de 50'-er jaren gesloopt moeten worden en opnieuw opgebouwd. Toch lijkt dit een duurzame investering gezien de dure meters voor kantoorruimte.
- 1.e.1 De meerwaarde van het aanbrengen van een lift weegt niet op tegen de gevolgen.*
Om alle delen toegankelijk te maken zouden meerdere liften in het gebouw noodzakelijk zijn. Gezien de kosten en gevolgen voor het monument is dat niet wenselijk. Eén lift levert onvoldoende meerwaarde, omdat dan nog steeds allerlei ruimtes ontoegankelijk zijn. Het

kan ook zijn dat in de werkvorm aanpassingen moeten worden voorgesteld. Zo brengt de archivaris nu stukken naar de begane grond als door een beperking mensen niet naar de leeszaal kunnen komen. Het levert wel een groot nadeel op voor het functioneren van het pand als bestuurscentrum.

Communicatie/Inwonersparticipatie

Conform het verzoek van de raad zijn inwoners en omwonenden betrokken om een beeld te krijgen van draagvlak voor de verschillende varianten. Hiervoor is een enquête uitgeschreven waar bijna 400 Wassenaarders aan deelnamen. Tevens is een informatiebijeenkomst en een digitale draagvlak bijeenkomst gehouden voor de omwonenden. Vooruitlopend op de bijeenkomsten heeft de buurtvereniging een commissie 'aanbouw De Paauw' opgericht om de zorgen van de buurt te verwoorden en over te brengen. Met die commissie is de draagvlakprocedure afgestemd. Tevens is specifiek voor de buurt een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd en in de draagvlakbijeenkomst gepresenteerd, omdat hier een van de grotere zorgen van de buurt zit. Een verslag van de enquête en van de draagvlakmeting is in de bijlage opgenomen.

Financiën

Met de bovenstaande richtinggevende uitspraken wordt voorkomen dat de investeringen in De Paauw toenemen. In de meerjarenbegroting is voor De Paauw nu geanticipeerd op een investering van 11,7 miljoen. De consequenties zoals kapitaalslasten van deze investering moeten nog worden verwerkt. Dit is immers mede afhankelijk van subsidies en inkomsten die we mogelijk kunnen gaan genereren en daarmee van de businesscase die uit de variant naar voren komt. Pas na de keuze van de voorkeursvariant kan die businesscase worden opgesteld en de extra exploitatielasten worden bepaald.

Met de richtinggevende uitspraken worden uitgaven voorkomen doordat afgezien wordt van uitbreiding. In het raadsvoorstel van mei 2020 zat het onderstaande schema met financiële consequenties van de verschillende varianten. De raad koos ervoor om de variant bestuurscentrum inhoudelijk uit te werken, al is formeel geen besluit genomen over de aanvaardbaarheid van de extra exploitatielasten. Dat doen we ook nu nog niet.

Variant	Hybride	Commercieel	Appartementen	Bestuurscentrum
Investeringskosten	€9.000.000	€10.200.000,-	€11.500.000,-	€11.700.000,-
Opbrengsten (verkoop)			4 á 4,6 milj.	4 miljoen
Opbrengsten (exploitatie)	€309.000	€407.000,-	€91.000,-	€91.000,-
Exploitatiekosten	-€ 88.000	- €102.000,-	- €138.000,-	- €157.000,-
Onderhoudskosten (dotatie)	-€112.000	- €112.000,-	- €76.000,-	- € 112.000,-
Kapitaallasten	-€415.000*	- €455.000,-	- € 269.000,-	- € 357.000,-
Resultaat vastgoedexploitatie (2024)	-€306.000	- €262.000,-	- €392.000,-	- €535.000,-

De exacte investering wordt op basis van de gewenste functionele aanpassingen en de resultaten van de restauratieonderzoeken nader bepaald bij de definitieve uitwerking van de plannen. Pas dan kan een finaal besluit worden genomen.

Ook wordt in deze fase onderzoek uitgevoerd naar de subsidies die kunnen worden aangeboord. Voor de restauratie van de buitenzijde is het immers gelukt om circa 1/3 deel gefinancierd te krijgen met subsidies. Ook gaan we vragen de Stichting Ad Gloriam Pavonis in te zetten voor crowdfunding.

Risico's

Met de richtinggevende uitspraken wordt beoogd de risico's te verkleinen van verlies draagvlak, van verkeerde interpretatie van besluiten, van te dure maatregelen of van overschrijdingen van budget.

Duurzaamheid

De Paauw is een rijksmonument waardoor de huidige verplichtingen en regelgeving niet van toepassing zijn. Voor het comfort van gebruik is een aantal duurzaamheidsmaatregelen toch zeer gewenst. Het besluit van de raad om die duurzaamheidsmaatregelen toe te passen die zich binnen 20 jaar terugbetalen, worden in de verdere planvorming maatregelen uitgewerkt.

Uitvoering

De restauratie

De onderzoeken voor een zorgvuldige restauratie vinden momenteel plaats. Eind 2021 is hopelijk het restauratieplan klaar. Gelijktijdig worden subsidiemogelijkheden onderzocht. Het jaar 2022 is nodig voor het vergunningstraject en afstemming met diverse instanties. In 2^e helft 2023 start de restauratie die waarschijnlijk drie jaar gaat duren. Doordat alle installaties vernieuwd moeten worden en we streven naar een efficiënte restauratie kan tijdens de restauratie geen gebruik gemaakt worden van het pand. Dit betekent dat tijdelijk het gemeentekantoor wordt gehandhaafd en een onderzoek wordt gestart naar (tijdelijke) alternatieven voor huidige gebruikers.

De huisvestingsvisie & -plan

In het proces van de opbouw van de organisatie staat het opstellen van een huisvestingsvisie gepland. In de visie wordt de vraag beantwoord welke vorm van huisvesting de gewenste manier van werken ondersteunt. Die huisvestingsvisie wordt uitgewerkt in een huisvestingsplan, waarin concreet wordt bepaald waar vergaderruimtes, werkplekken e.d. komen. Restauratieplan en Huisvestingsplan worden op elkaar afgestemd. Met horecaexpertise en de restauratiedeskundige wordt het plan voor de horeca uitgewerkt.

Voor de aanvang van de restauratie van De Paauw wordt tijdelijk gebruik gemaakt van De Paauw door conform huisvestingsplan al zoveel mogelijk medewerkers aldaar te huisvesten. Overlegd wordt met de SAD (en het museum) of vooruitlopend op de verhuizing begin 2023 al een alternatief kan worden geboden. Uiteraard gaan we zorgvuldig met ze om en zoeken wij met hen naar passende alternatieven. Bekeken wordt of al met de verhuizing van de nieuwe organisatie meegelift kan worden. Pas na afronding van de restauratie krijgt de definitieve huisvesting vorm.

Verkeer:

Het blijkt dat de buurt zich grote zorgen maakt over de ontwikkeling van het verkeer door de functiewijziging. Nu is de locatie De Paauw niet ideaal voor de bereikbaarheid met OV. In het vervolgtraject wordt nagedacht over mobiliteitsconcepten die het autogebruik (door de woonwijk) zullen beperken. Dat kan een Park & Ride met deelfiets oplossing zijn maar ook wordt gedacht aan opvoeden en stimuleren van het eigen personeel en uw en ons eigen autogebruik. Het levert dan ook een bijdrage aan de duurzaamheidsambities van de gemeente(lijke organisatie). De afwaardering (en daardoor minder verkeersintensief maken) van de N44 maakt het op termijn mogelijk om weer rechtsreeks een veilige aansluiting van De Paauw op de N44 te realiseren.

Park, Parkeren en Tuinornamenten

In het park vragen nog vier onderdelen aandacht. Voor de Prinsesstuin worden enkele opties uitgewerkt die zullen verschillen van restauratie tot reconstructie. Met het restauratieplan voor het raadhuis zal dit aan de raad worden aangeboden. Ook de tuinornamenten worden momenteel onderzocht op restauratiebehoefte, zodat op een later moment bepaald kan worden hoe we bijvoorbeeld met de leeuwen omgaan of met het terugplaatsen van beelden en vazen. Voor enkele (cementrustieke) bruggen geldt hetzelfde. Als helderheid ontstaat over uitbreiding en beoogd functioneren van De Paauw kan ook het parkeren worden opgepakt. Het voornemen is dit binnen de muren van de moestuin (kwekerij) op te lossen. Als laatste wordt nagedacht over het aanlichten van het monument.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. H.I.P. Oppatja,
gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester