

The logo features the letters 'WOS' in a bold, dark blue, sans-serif font. The text is centered within a white, irregular shape that resembles a speech bubble or a stylized flag. This white shape is set against a solid dark blue background. The white shape has a pointed top-left corner, a vertical right edge, and a pointed bottom-left corner, with a small notch on the right side where the text ends.

WOS

Inleiding

De WOS vervult als de enige onafhankelijke publieke mediaorganisatie in de regio Westland, Maassluis, Midden-Delfland en Hoek van Holland een cruciale rol als betrouwbare bron van nieuws, informatie en maatschappelijke verbinding. De WOS biedt hoogwaardige, informatieve en educatieve content die direct inspeelt op de leefwereld van de burgers. Als journalistieke waakhond volgt de WOS de lokale politiek, duidt complexe besluitvorming en zorgt ervoor dat belangrijke maatschappelijke thema's toegankelijk worden voor iedereen. De WOS is het platform waarmee overheden, verenigingen, culturele- en welzijnsorganisaties, goede doelen en ondernemingen inwoners van de regio bereiken.

Na jaren van zoeken naar een geschikte, nieuwe locatie staat de WOS in 2025 voor een belangrijke stap; verhuizen naar een locatie waar de lokale omroep haar taken duurzaam kan uitvoeren. De gemeente Westland heeft op de huidige locatie plannen voor de bouw van het nieuwe 'Julianahof', een initiatief voor seniorenwoningen. De WOS maakt graag plaats voor dit maatschappelijke doel en is daarom op zoek gegaan naar een nieuwe locatie die niet alleen aansluit bij de ambities, maar ook de zichtbaarheid en mogelijkheid tot samenwerkingen versterkt.

Na een uitgebreid onderzoek van meerdere locaties is uiteindelijk een locatie gevonden die aan al de eisen voldoet: het World Horti Center (WHC). Het WHC staat voor de Westlandse tuinbouw, het hart van de toekomstige Flora Campus Westland en een symbool van innovatie en trots voor de regio. Juist hier kan de WOS zich verder ontwikkelen, midden in de dynamiek van de tuinbouwsector en in nauwe samenwerking met ondernemers, studenten en onderzoekers. Vanuit het World Horti Center kan de missie van de WOS optimaal worden uitgevoerd: het informeren, verbinden en inspireren van de Westlandse gemeenschap.

Aanleiding

De WOS bevindt zich momenteel in een uitdagende situatie: het huurcontract bij de gemeente Westland loopt in de zomer van 2025 af, waardoor er een dringende behoefte is aan een nieuwe, duurzame locatie die past bij de toekomstige ambities van de omroep. De omroep is op dit moment gehuisvest in een voormalig schoolpand in 's-Gravenzande, waar diverse faciliteiten dringend vernieuwing behoeven: de technische infrastructuur is verouderd en daarmee inefficiënt en de indeling van het pand zorgt voor een verspreiding van mensen en middelen wat de samenwerking en communicatie bemoeilijkt.

Onderzoek alternatieven

Een locatie waar de WOS al vergevorderd was in haar onderzoek, kreeg in 2023 een andere bestemming waardoor deze niet langer beschikbaar was. Met een in 2025 aflopend huurcontract moest de zoektocht naar een geschikte locatie weer opnieuw worden opgestart, met daarbij nu de extra eis dat een nieuwe locatie op zeer korte termijn beschikbaar moet zijn.

Bij het opnieuw verkennen van potentiële locaties bleek al snel dat veel opties niet voldeden aan de gestelde eisen, waaronder een benodigd aantal vierkante meter, mogelijkheid om een studio voor video-opnames te realiseren, goede bereikbaarheid voor personeel en gasten en betaalbaarheid op lange termijn. Diverse locaties stuitten op uitdagingen in de constructie of vereisten (te) kostbare, noodzakelijke investeringen om het pand geschikt te maken. In een aantal gevallen werden locaties afgewezen vanwege logistieke uitdagingen, zoals ongunstig gelegen panden, beperkte parkeergelegenheid of afwezigheid van snelle digitale verbindingen die noodzakelijk zijn voor een lokale omroep.

Naast noodzakelijke 'harde' voorwaarden zijn locaties ook beoordeeld op het potentieel om WOS in staat te stellen haar ambities op het gebied van samenwerking, innovatie en maatschappelijke betrokkenheid te realiseren en/of te vergroten. Alles bij elkaar opgeteld kwam het WHC als meest geschikte locatie uit dit proces.





Match made in horti

De oplossing voor de huisvestingsvraag van WOS is duidelijk: verhuizing naar het World Horti Center (WHC). Het WHC fungeert als het kloppende hart van de Flora Campus, een centrum dat zich richt op het etaleren en oplossen van globale tuinbouwvraagstukken. Hier komen bedrijfsleven, onderwijs en onderzoek samen. Het WHC heeft internationaal echter meer bekendheid dan in de regio zelf. De aanwezigheid van de omroep biedt een kans om juist die zichtbaarheid en het bereik in de regio te vergroten.

Het WHC onderscheidt zich o.a. van andere opties door de synergie die het biedt. Het WHC is niet zomaar een locatie; als innovatief centrum waar onderwijs, bedrijfsleven en ontwikkeling samenkomen biedt het de WOS de kans om niet alleen haar faciliteiten te verbeteren, maar ook om nauwer samen te werken met de agrarische sector, onderwijsinstellingen en andere maatschappelijke organisaties (ook buiten het WHC). De locatie biedt de ruimte om de fysieke en technische infrastructuur van WOS waar nodig te vernieuwen en te optimaliseren voor de toekomst. En die infrastructuur is daarmee niet alleen geschikt en toekomstbestendig voor gebruik door de WOS zelf, maar tegelijkertijd ook binnen handbereik van de onderwijsinstellingen, maatschappelijke organisaties, agrarische sector en gemeenten.

Het WHC ligt verder strategisch goed, wat niet alleen de bereikbaarheid van de omroep vergroot, maar ook de zichtbaarheid van de WOS en haar betrokkenheid bij de regio versterkt. Het biedt een mogelijkheid om WOS verder te integreren in de maatschappelijke en economische ambities van Westland, en ondersteunt de gemeentelijke doelstellingen van economische positionering en versterking van het merk Westland.

De verhuizing van WOS naar het World Horti Center biedt niet alleen een oplossing voor de praktische en operationele uitdagingen van WOS en WHC, maar ook mogelijkheden voor uitdagingen waar de gemeente Westland mee te maken heeft.

De gemeente Westland heeft recent ingezet op het versterken van haar regionale identiteit en positie. De motie 'Westland als een sterk merk' benadrukt twee belangrijke focusgebieden:

- Economische positionering met een nadruk op glastuinbouw, internationaal ondernemerschap en innovatie;
- Vrije tijd met aandacht voor de veelzijdigheid van natuur, kust, sport en cultuur.

Wanneer WOS, WHC en de gemeente Westland de handen ineen slaan, biedt dit kansen in het (internationaal) profileren van de regio als centrum voor glastuinbouw en innovatie en met de creatie van het fysieke "dorpsplein" ontstaan mogelijkheden om bij te dragen in de culturele en maatschappelijke ambities van de regio.





Kansen

Het huisvesten van de WOS in het World Horti Center (WHC) biedt een unieke kans voor zowel de WOS als het WHC. De kansen die deze samenwerking met zich meebrengt zijn breed en uiteenlopend, maar allemaal gericht op het versterken van de lokale gemeenschap, het stimuleren van innovatie en het bevorderen van de regio als een belangrijke speler in zowel de glastuinbouwsector als op het gebied van cultuur en maatschappelijke betrokkenheid.

Vergroten van de nieuwsvoorziening

De WOS komt in het hart van de Westlandse agri-sector te liggen, wat de mogelijkheid vergroot om actueel en relevant nieuws uit deze sector te brengen. Vanuit deze centrale positie kan WOS haar missie – het informeren, verbinden en inspireren van de gemeenschap – verder versterken en de verbinding tussen de glastuinbouw en de lokale gemeenschap bevorderen. Daarnaast blijft de WOS natuurlijk haar brede(re) journalistieke taak uitvoeren en verbeteren.

Het dorpsplein

Het WHC is de ideale plek om de samenwerking met culturele en maatschappelijke organisaties verder te ontwikkelen. WOS biedt een podium voor lokale organisaties, kunst en cultuur, en kan vanuit het WHC bijdragen aan de ontwikkeling van een fysiek 'dorpsplein'. De locatie creëert letterlijk ruimte voor meer ontmoetingen en activiteiten die de gemeenschap verbinden en de bedrijvigheid in het WHC vergroot. Kortom: op deze manier wordt de regio nog aantrekkelijker gemaakt voor zowel inwoners als bezoekers.

Onderwijs

Door in het hart van de Flora Campus Westland gehuisvest te zijn, ontstaat de mogelijkheid nauwe samenwerkingen op te bouwen met verschillende onderwijsinstellingen en hierin een rol te spelen door o.a. stagiaires en jong talent aan te trekken. De faciliteiten en kennis van de WOS leveren daarnaast mogelijk een meerwaarde aan onderwijsinstellingen om projectmatig samen te werken. Dit versterkt de band tussen onderwijs, werkgelegenheid en vrijwilligerswerk in de regio, wat een belangrijke bijdrage levert aan de toekomstbestendigheid van zowel WOS als de bredere Westlandse samenleving.

Vergroten van de Westlandse zichtbaarheid

Ten slotte biedt de samenwerking tussen WOS en WHC ook voordelen voor de zichtbaarheid en het bereik van de regio. WOS bereikt via haar platform de gemeente Westland en omstreken. Als kennis- en innovatiecentrum voor de glastuinbouw, krijgt het WHC door deze samenwerking betere toegang tot de lokale gemeenschap en kan zijn rol als innovatief centrum verder versterken.

Het WHC kan daarnaast profiteren van de media inzet en technische faciliteiten van WOS om de regio als centrum voor innovatie en glastuinbouw internationaal te profileren. Dit ondersteunt de economische doelstellingen van de gemeente, die gericht zijn op het versterken van de glastuinbouwsector, internationaal ondernemerschap en innovatie.



Risico's en risicobeheersing

De grootste uitdaging die WOS tegenkomt bij de verhuizing naar het World Horti Center (WHC) is vooral van financiële aard. Het WHC is een 'commerciële' locatie. Dat betekent dat huurkosten weliswaar marktconform zijn, maar anders dan waar publieke organisaties doorgaans mee rekenen. Het volledig doorberekenen van de huur tegen de commerciële tarieven is voor WOS niet haalbaar, gezien het beperkte budget en de beperkingen in de Mediawet.

Daarnaast is de verhuizing zelf kostbaar. Er is een aanzienlijke investering nodig om de verhuizing en de aanpassingen aan de nieuwe locatie te realiseren, zoals het inrichten van de werkruimtes en het aanpassen van de technische faciliteiten. Deze kosten moeten goed beheerd worden om de financiële haalbaarheid te waarborgen.

Mitigatie van Financiële Risico's

Er zijn echter verschillende oplossingen en afspraken om de financiële risico's te mitigeren:

- **Huurtoeslag door de gemeente Westland:** De gemeente Westland verstrekt jaarlijks een huursubsidie van 50.000 euro aan WOS, wat een aanzienlijke verlichting van de huurdruk met zich meebrengt. WOS zal de gemeente Westland verzoeken om ook in de toekomst deze subsidie beschikbaar te stellen, zodat de huurkosten op een structurele manier kunnen worden gedekt.
- **Compensatie door studiohuur:** Het resterende financiële gat, dat naar verwachting ongeveer gelijk is aan het bedrag van de huursubsidie, zal worden gedicht door het gebruik van de radio- en televisiestudio's van WOS door het WHC. De huur van de studio's zal worden afgestemd op het ontstane gat, waardoor WOS in staat is een deel van de kosten te dekken door haar studiofaciliteiten beschikbaar te stellen aan het WHC.
- **Investering gemeente Westland:** De verhuizing zelf is kostbaar. Er is een gedetailleerde kostenraming opgesteld, in samenwerking met architect Alex van Haasteren, die inzicht geeft in de benodigde middelen. WOS heeft in het verleden een beroep gedaan op de gemeente Westland om een deel van deze kosten te dekken. In de kadernota is een bedrag van € 1,5 miljoen opgenomen om de verhuizing mogelijk te maken. Dit bedrag is gebaseerd op calculaties van een aantal jaren geleden, welke door onder andere inflatie niet meer volstaan. In bijgevoegde kostenraming is na te lezen welke middelen nodig zijn voor bouwkundige aanpassingen, ICT-infrastructuur, meubilair en studiofaciliteiten.
- **Duurzame oplossingen:** Waar mogelijk zal WOS techniek en meubilair meenemen en hergebruiken om de totale kosten zo laag mogelijk te houden.

Implementatieplan

Wanneer de gemeenteraad van Westland besluit dat de gemeente akkoord kan gaan met deze business case, kan snel geschakeld worden. De doorlooptijd voor de noodzakelijke verbouwingen en aanpassingen aan de infrastructuur en andere vereisten, volgens bijgevoegd schetsontwerp, is naar verwachting 9 maanden.

Vorbereidingen

- Delta zal de nodige aanpassingen in het netwerk (extern) maken, waaronder de bekabeling van de glasvezelverbinding vanuit de zendmast en Greenhouse (datacenter) naar het WHC. Deze aanpassingen zijn cruciaal voor de werking van de studiofaciliteiten en andere bedrijfsvoering van WOS.
- Intern zal er werk moeten worden verricht op het gebied van ICT. De benodigde infrastructuur en systemen moeten worden ingericht om te zorgen dat WOS goed kan functioneren in de nieuwe ruimte.

Verbouwingen

- Tegelijkertijd moeten de bestaande ruimtes in het WHC worden aangepast en gereedgemaakt voor gebruik door WOS. Dit betreft onder andere werk- en montageplekken, vergader-, server- en bergingsruimten.
- De televisiestudio en radiostudio moeten volledig worden opgebouwd. Dit begint met een box-in-box constructie om geluiddichte en technische ruimtes te creëren, gevolgd door de inrichting van de studio's, de opzet van decor en de nodige technische voorzieningen.

Verhuizing

- De verhuizing kan in verschillende fases plaatsvinden.



Conclusie

De verhuizing van WOS naar het World Horti Center (WHC) biedt tal van voordelen voor zowel WOS, WHC als de regio Westland. Door de strategische locatie in het WHC kan WOS haar maatschappelijke rol en bereik vergroten, met meer mogelijkheden om samen te werken met lokale bedrijven, onderwijsinstellingen en maatschappelijke organisaties. De aanwezigheid van WOS in het WHC versterkt de zichtbaarheid van WHC in de regio en een betere inzet van media voor een positieve bijdrage in de profilering van de regio. Ten slotte kan de huisvesting van WOS in het hart van de Flora Campus Westland de instroom van stagiaires en jonge medewerkers vergroten.

De huidige huursubsidie van de gemeente Westland volstaat om de benodigde ruimte te huren in het WHC. Om de nodige bouwkundige aanpassingen, ICT-infrastructuur, meubilair en studiofaciliteiten te kunnen realiseren is een eenmalige investering nodig, waarvoor een beroep wordt gedaan op de gemeente Westland. Deze investering wordt zo laag mogelijk gehouden door onder andere hergebruik van bestaande apparatuur en meubilair.

Deze stap naar het hart van de toekomstige Flora Campus Westland zal niet alleen de continuïteit van WOS waarborgen: door onze gezamenlijke focus op innovatie, cultuur, en maatschappelijke betrokkenheid kan de regio Westland zich verder profileren als een dynamische, vooruitstrevende en verbonden regio.



Kostenraming

Onderstaande kostenraming is opgesteld in samenwerking met architect Alex van Haasteren. Bouwkostenbureau Heijnenman is gevraagd de kosten voor verbouwingen door te berekenen en met de andere posten te combineren tot één totale raming.

Binnen het World Horti Center (WHC) zal WOS gebruik maken van drie verschillende locaties: de kantoorruimte, de televisiestudio en de radiostudio. In deze kostenraming zijn de bouwkosten van deze drie locaties opgenomen, evenals uitgaven voor essentiële onderdelen zoals meubilair, ICT, glasvezelverbindingen en de aanschaf van apparatuur voor zowel de studio's als de werkplekken. Om de kosten zo laag mogelijk te houden, is zorgvuldig gekeken naar hergebruik van bruikbare apparatuur en meubilair van de huidige locatie. Hierdoor wordt niet alleen efficiënt omgegaan met het budget, maar wordt ook bijgedragen aan een duurzame inrichting van de nieuwe werkomgeving.

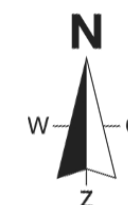
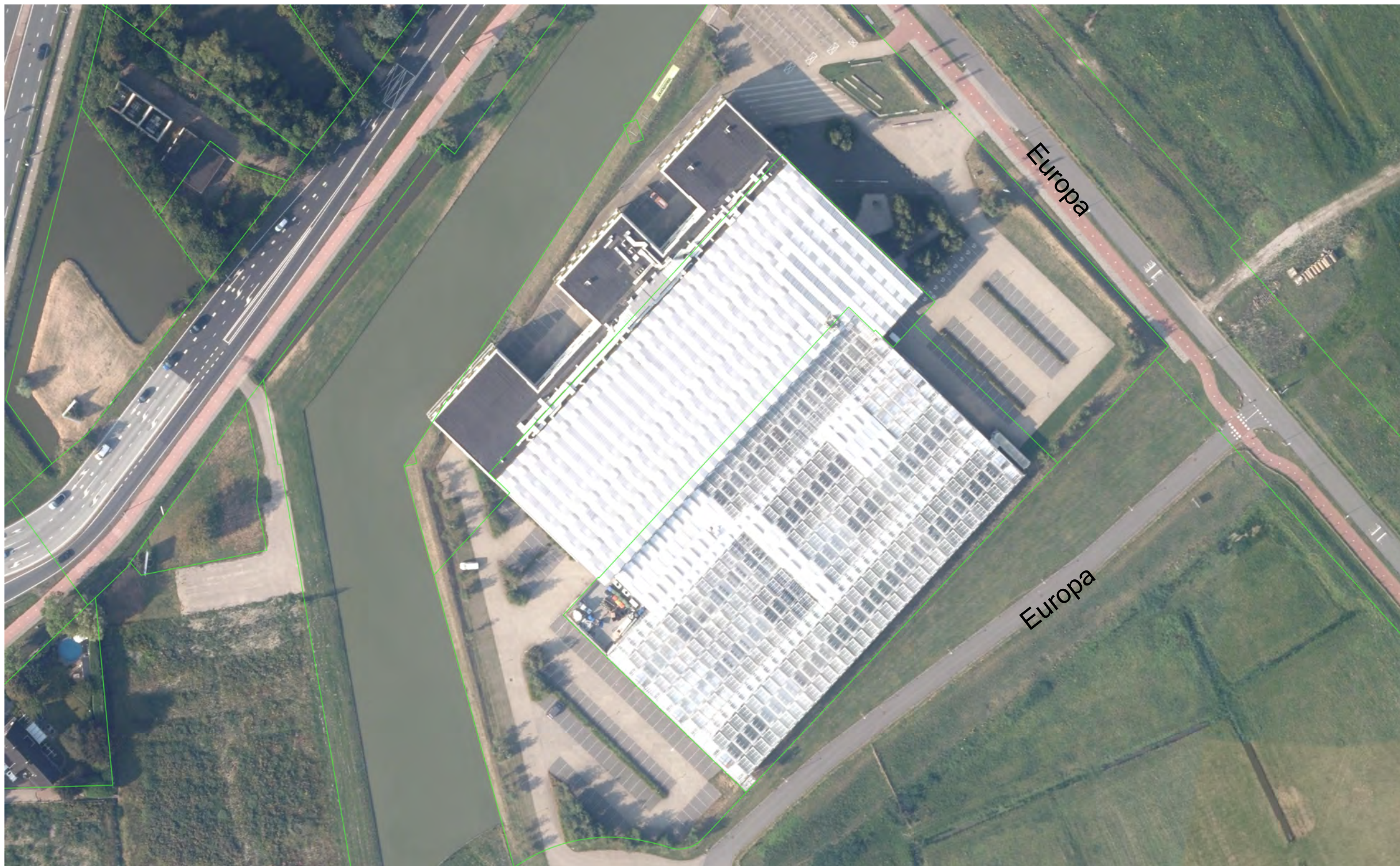
Verbouwing WOS World Horti Center in Naaldwijk SO Bouw en installatie- kostenraming Datum: 16-04-2025				 Veengarde 7 2632 BS Nootdorp Tel: 015 - 88 724 80 Mobiel: 06 - 22 40 26 07 www.bouwkostenbureau.nl		
0 TOTAAL BOUW EN INSTALLATIEKOSTEN						
Omschrijving	eenh.	hoev.h.	kosten p.eenh.	totaal	opmerkingen	
Bouw en installatie kosten Kantoor	nvo	223,00	€ 1.010,50	€ 225.342,20	zie bouwdeelraming 1	
Bouw en installatie kosten Radio Podc	nvo	50,61	€ 3.423,77	€ 173.273,97	zie bouwdeelraming 2	
Bouw en installatie kosten TV studio	nvo	106,60	€ 2.622,05	€ 279.510,58	zie bouwdeelraming 3	
Offerte hergebruik bestaande studiotechniek en afbouw TV studio	tot	1,00	€ 275.296,95	€ 275.296,95		
Offerte Deal - interne glasvezel verbindingen	tot	1,00	€ 16.250,00	€ 16.250,00		
Offerte Delta - externe glasvezel verbindingen	tot	1,00	€ 4.300,80	€ 4.300,80		
Offerte Radiostudio	tot	1,00	€ 159.389,45	€ 159.389,45	excl. onvoorzien	
Meubilair en inrichting	tot	1,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	meubels/accessoires/planten/armaturen	
ICT kantoor, herplaatsing bestaande onderdelen en uitbreiding	tot	1,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00	10k gecorrigeerd	
Kosten verhuizing/opslag	tot	1,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00		
Kosten adviseurs	tot	1,00	€ 30.000,00	€ 30.000,00		
Kosten projectleider/toezicht	tot	1,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00		
Interne projectkosten	exc	-	€ -			
Bouwvergunningen	exc	-	€ -			
Gebruikersvergunningen	exc	-	€ -			
Keuringen installaties	exc	-	€ -			
Post onvoorzien 10%	%	10,00	€ 1.303.363,95	€ 130.336,40		
Prijspeilcorrectie naar sept. 2025	%	1,50	€ 1.433.700,35	€ 21.505,51		
Bouwkosten excl. BTW	nvo	380,21	€ 3.827,38	€ 1.455.205,85		
BTW	%	21,00	€ 1.455.205,85	€ 305.593,23		
Bouwkosten incl. BTW	nvo	380,21	€ 4.631,13	€ 1.760.799,08		

Schetsontwerp

WOS

in het World Horti Center in









Onderwerp

Schetsontwerp WOS - WHC
fragment plattegrond constructie kantoor 1:100

Datum

14-03-2025

Blad

SO-02



Onderwerp

Schetsontwerp WOS - WHC
fragment plattegrond nieuw kantoor

Datum

14-03-2025

Blad

SO-03

VAN HAASTEREN
ARCHITECTUUR

06-14750434

info@vanhaasteren-architectuur.nl



Onderwerp

Schetsontwerp WOS - WHC
fragment plattegrond nieuw kantoor

Datum

14-03-2025

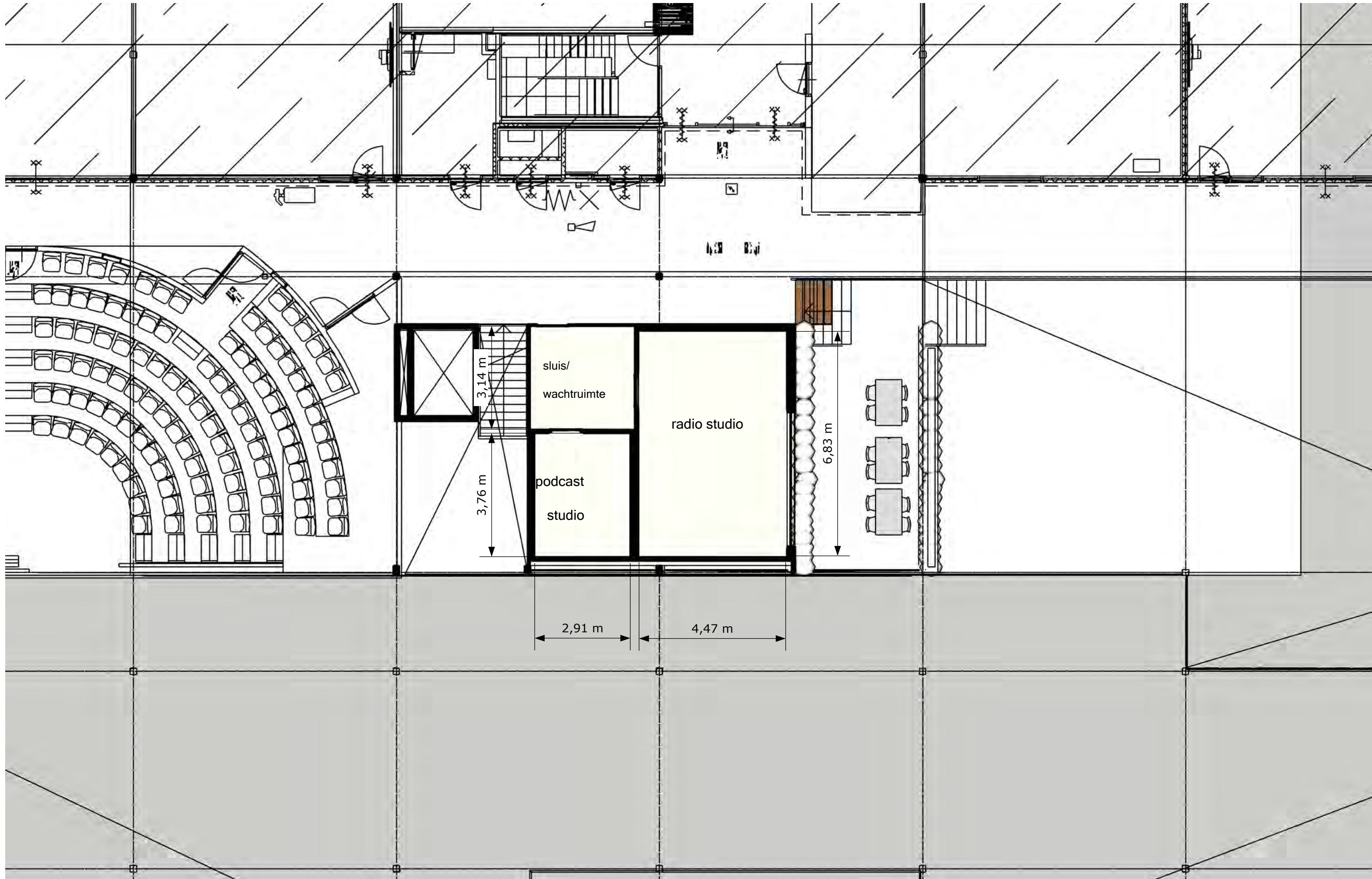
Blad

SO-04

VAN HAASTEREN
ARCHITECTUUR

06-14750434

info@vanhaasteren-architectuur.nl



Onderwerp

Schetsontwerp WOS - WHC
fragment plattegrond nieuwe radio/ podcast studio 1:100

Datum

14-03-2025

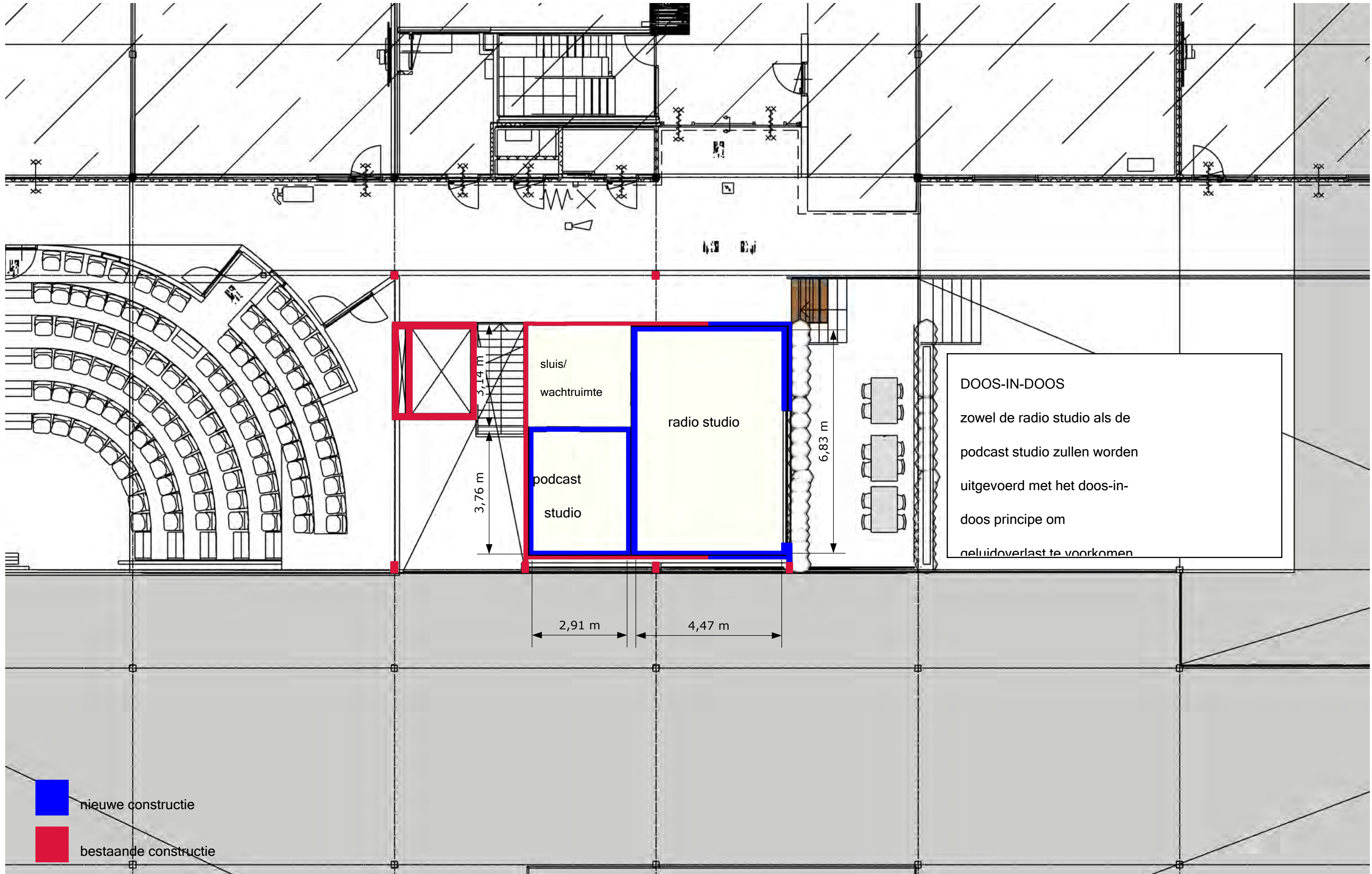
Blad

SO-05

VAN HAASTEREN
ARCHITECTUUR

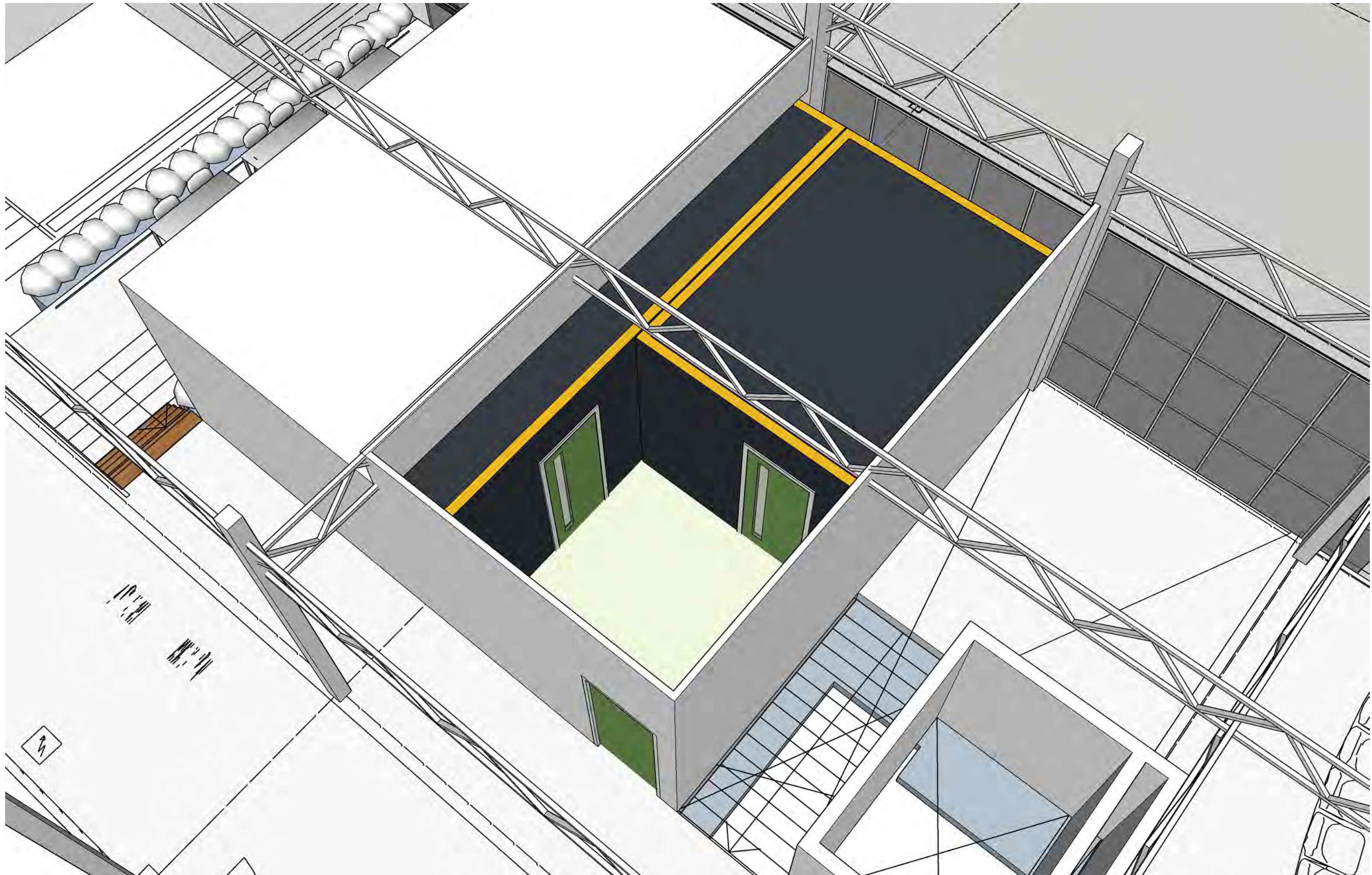
06-14750434

info@vanhaasteren-architectuur.nl



DOOS-IN-DOOS
zowel de radio studio als de
podcast studio zullen worden
uitgevoerd met het doos-in-
doos principe om
geluidsoverlast te voorkomen

■ nieuwe constructie
■ bestaande constructie



Onderwerp

Schetsontwerp WOS - WHC
fragment plattegrond radio studio

Datum

14-03-2025

Blad

SO-07

VAN HAASTEREN
ARCHITECTUUR

06-14750434

info@vanhaasteren-architectuur.nl



Onderwerp

Schetsontwerp WOS - WHC
fragment plattegrond radio studio

Datum

14-03-2025

Blad

SO-08

VAN HAASTEREN
ARCHITECTUUR

06-14750434

info@vanhaasteren-architectuur.nl



Onderwerp

Schetsontwerp WOS - WHC
fragment plattegrond radio studio

Datum

14-03-2025

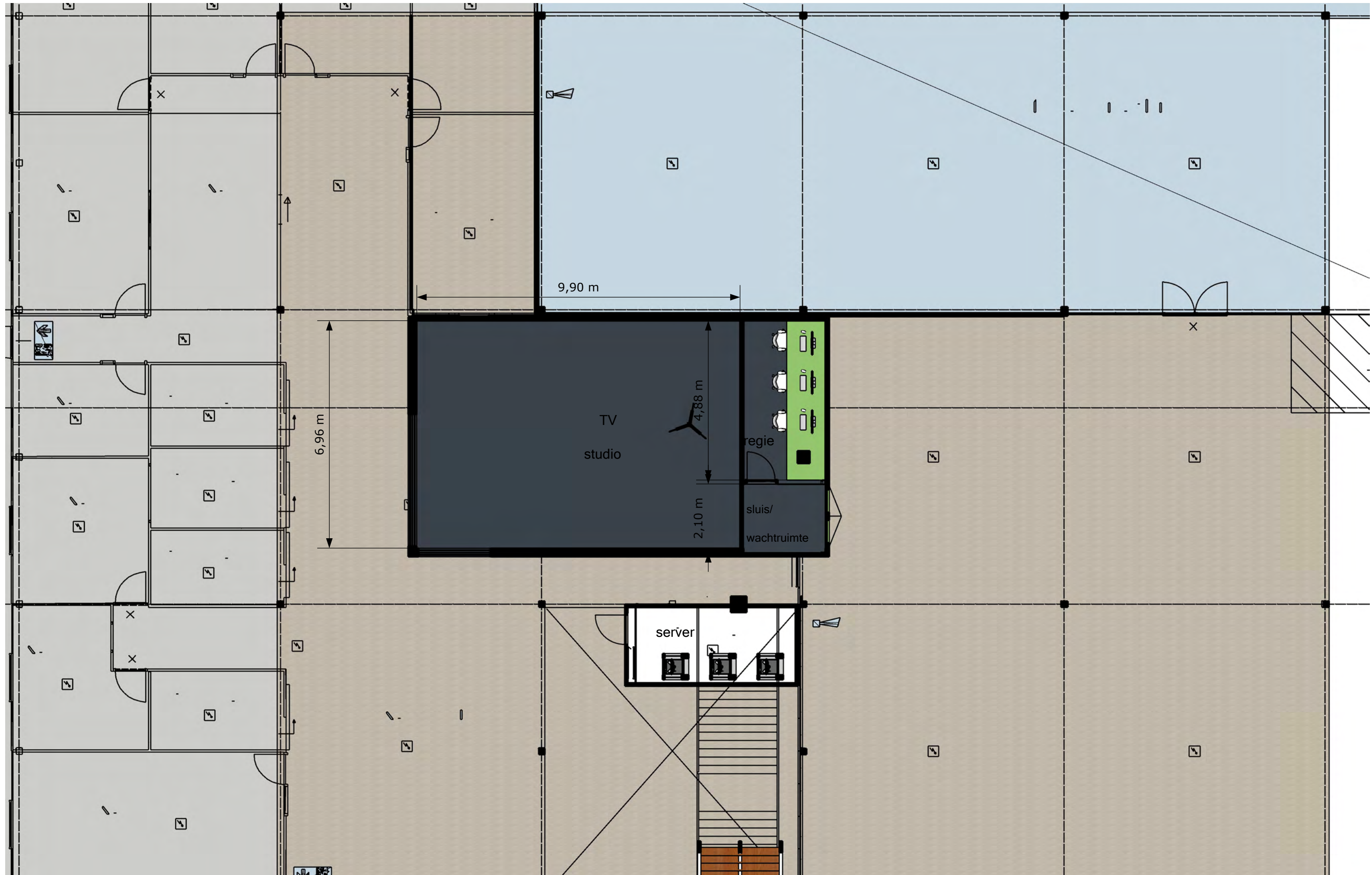
Blad

SO-09

VAN HAASTEREN
ARCHITECTUUR

06-14750434

info@vanhaasteren-architectuur.nl



Onderwerp

Schetsontwerp WOS - WHC
fragment plattegrond nieuwe tv studio 1:100

Datum

14-03-2025

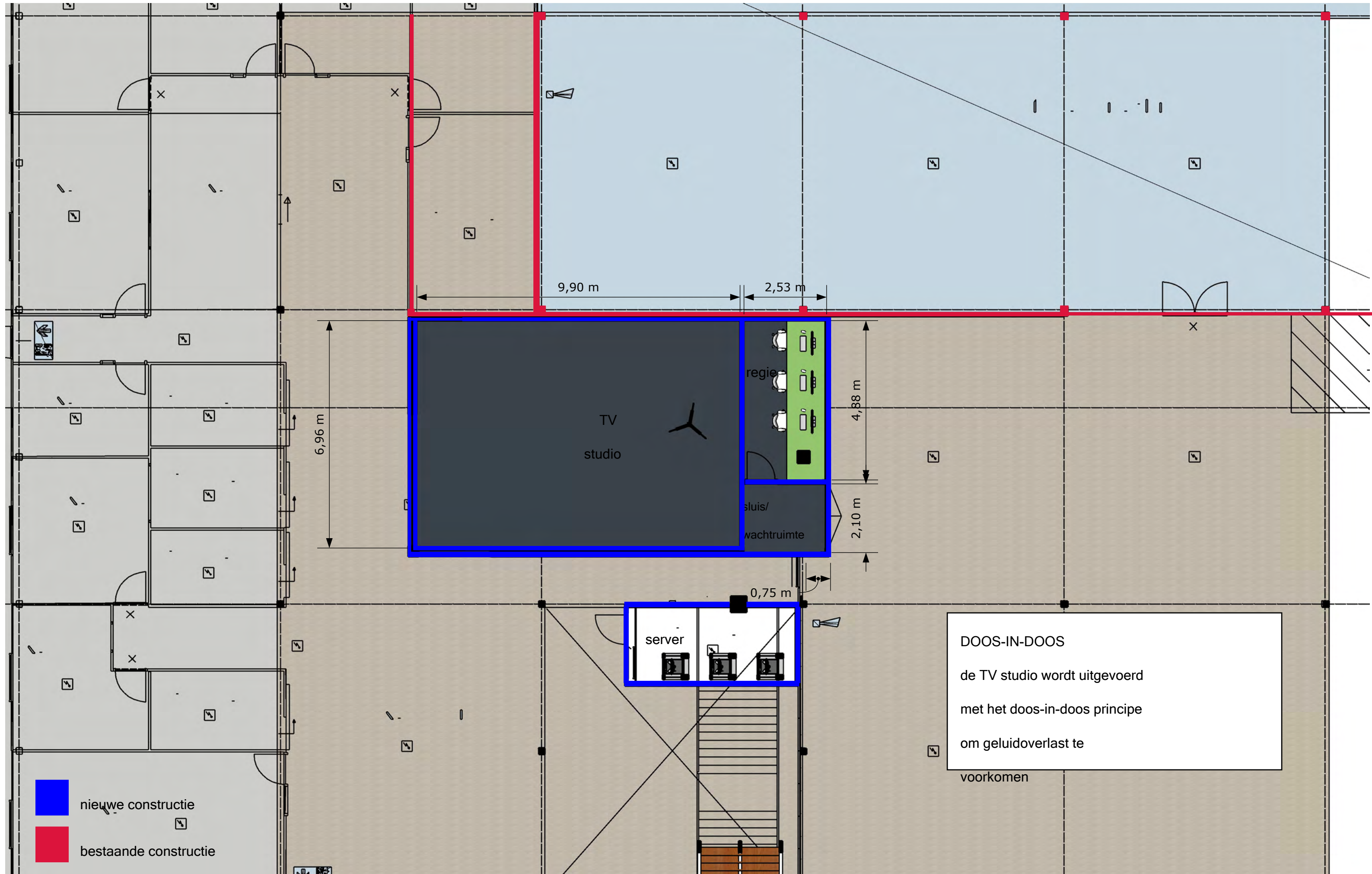
Blad

SO-10

VAN HAASTEREN
ARCHITECTUUR

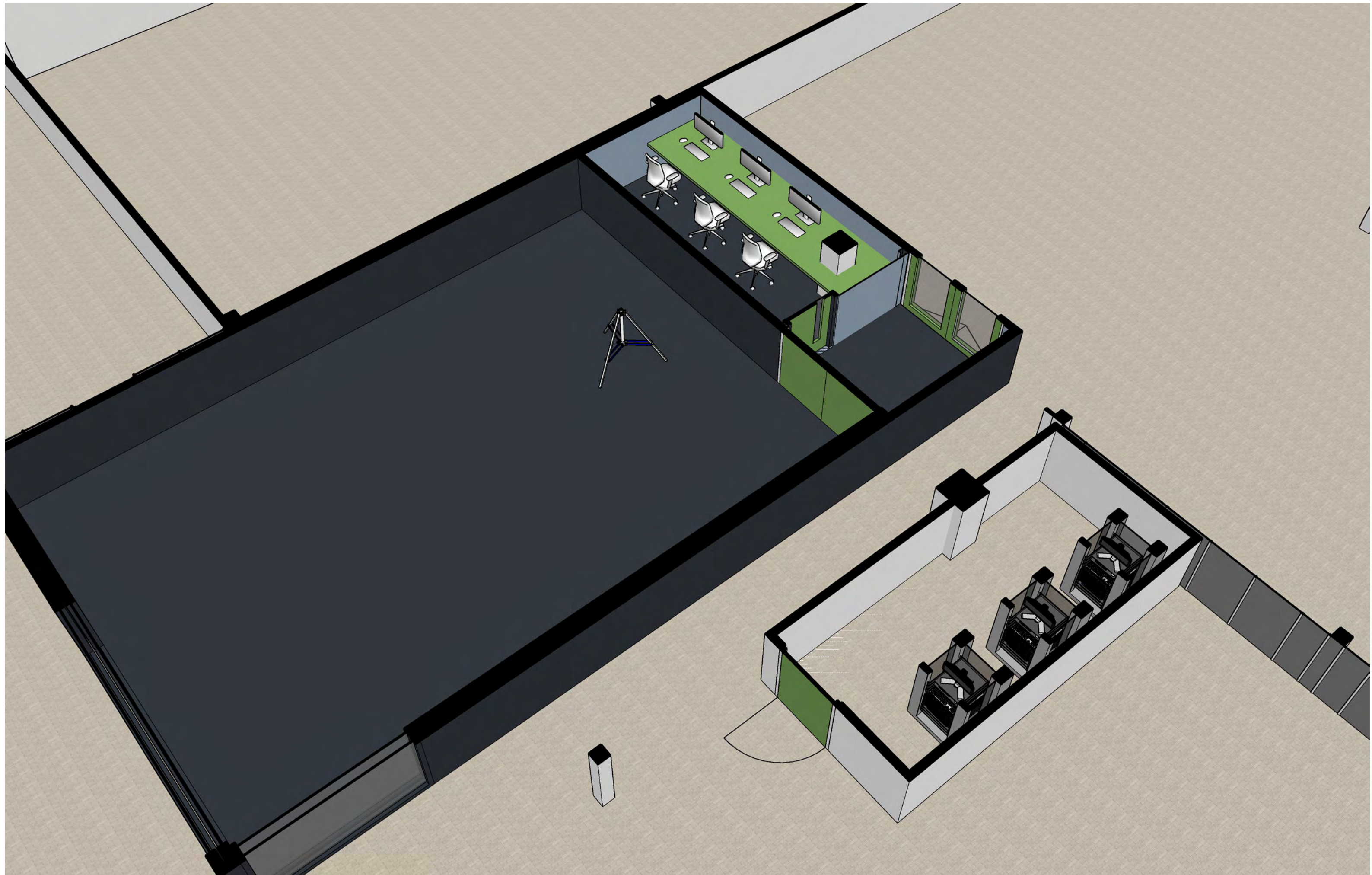
06-14750434

info@vanhaasteren-architectuur.nl



DOOS-IN-DOOS
de TV studio wordt uitgevoerd
met het doos-in-doos principe
om geluidoverlast te
voorkomen

- nieuwe constructie
- bestaande constructie



Onderwerp

Schetsontwerp WOS - WHC
fragment plattegrond nieuwe tv studio

Datum

14-03-2025

Blad

SO-12

VAN HAASTEREN
ARCHITECTUUR

06-14750434

info@vanhaasteren-architectuur.nl



Onderwerp

Schetsontwerp WOS - WHC
fragment plattegrond tv studio

Datum

14-03-2025

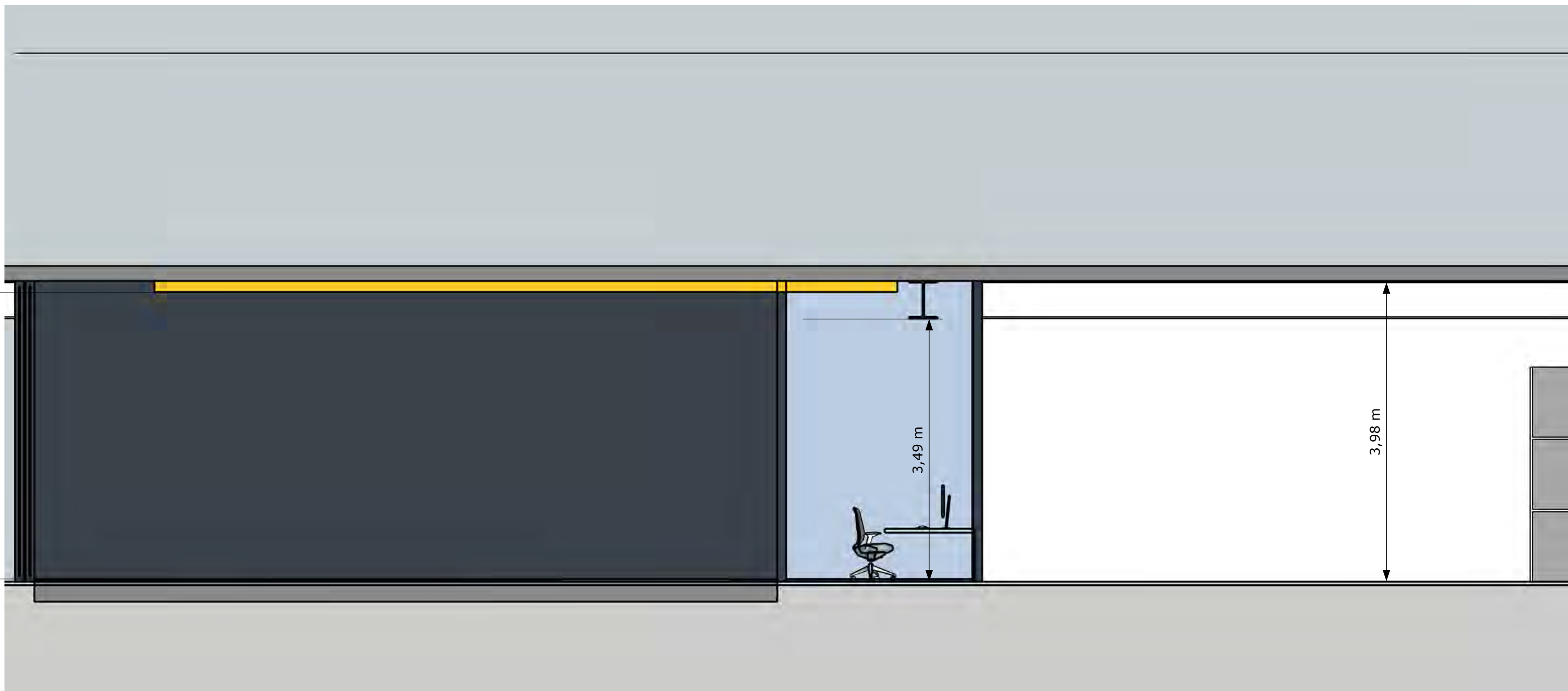
Blad

SO-13

VAN HAASTEREN
ARCHITECTUUR

06-14750434

info@vanhaasteren-architectuur.nl



Onderwerp

Schetsontwerp WOS - WHC
fragment dsn nieuwe tv studio 1:50

Datum

14-03-2025

Blad

SO-14

VAN HAASTEREN
ARCHITECTUUR

06-14750434

info@vanhaasteren-architectuur.nl