Gemeente Wassenaar

VOORBLAD Voorstel aan de Raad

Zaaknummer:	Z/25/102947/460006
Datum collegebesluit:	dinsdag 19 augustus 2025
Datum commissievergadering:	dinsdag 9 september 2025
Datum raadsvergadering:	maandag 22 september 2025
Soort Voorstel:	Adviesnota
Onderwerp:	Ontwerpkeuzes voor de renovatie en restauratie van De Paauw
Portefeuillehouder:	Wethouder Van Doeveren
Programma:	Bestuur en Middelen
Kernboodschap:	Middels dit raadsvoorstel geeft het college invulling aan het aangenomen amendement van 3 juni 2025 over een aantal keuzes die gemaakt zijn voor de renovatie en restauratie van De Paauw. Zoals het amendement vraagt worden de keuzes voor een openbare horeca, de verhouding tussen renovatie en restauratie, het verwarmings- en koelingsconcept, de ventilatie en de indeling van de zolder nu aan de raad voorgelegd. In alle bijlagen staan de gemaakte keuzes en op basis van het concept-DO en de huidige inzichten, doet het college geen nieuwe kredietaanvraag. Als de raad extra keuzes wil maken die leiden tot meer krediet kan hij hiertoe middelen beschikbaar stellen.
Bijlagen:	Bijlage 1. De restauratieve voorziening in het gebouw Bijlage 2. Categorisering restauratie en renovatie Bijlage 3. Installatie Warmte- en koudebron(nen) Bijlage 4. Installatie Ventilatiebron(nen) Bijlage 5. Gebruiksfunctie van de zolder
Stukken ter inzage:	
Beslispunten:	1. Vast te stellen dat het project zonder extra kredietaanvraag wordt uitgevoerd.
Relatie met:	☐ Agendapunt: ☐ Toezegging: ☒ Amendement/motie: Optimalisering & Verduurzaming De Paauw ☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp Ontwerpkeuzes voor de renovatie en restauratie van De Paauw

Inleiding

Op 1 april en 13 mei 2025 is het raadsvoorstel: Inzetten subsidie-opbrengsten voor Optimaliserings- en Verduurzamingspakketten De Paauw besproken in de raadsvergadering. Het heeft geleid tot een amendement dat op 3 juni 2025 door de raad is vastgesteld. Het vastgestelde amendement geeft opdracht aan het college om een vijftal ontwerpkeuzes aan de raad voor te leggen voordat het Definitief Ontwerp (DO) kan worden vastgesteld door het college. De vijf voor te leggen ontwerpkeuzes moeten aan een zestal in het amendement benoemde consequenties worden getoetst. Het college heeft dit amendement uitgevoerd en per keuze een aparte bijlage opgesteld, waarin de keuze en de bijbehorende consequenties zijn toegelicht. Dit raadsvoorstel legt de gevraagde keuzes aan de raad voor en doet een voorstel voor het vervolg.
Het ontwerp is inmiddels uitgewerkt tot een nagenoeg afgerond DO en zijn de verwachte bouwkosten opnieuw doorgerekend. Ook in het DO blijkt het krediet toereikend, zelfs als de mechanische ventilatie al in het ontwerp is verwerkt (zie 1.6). Daarmee blijft de beschikbare post 'onvoorzien' nagenoeg intact. Daarnaast is gebleken dat de aanleg van een warmtepomp voorlopig niet mogelijk is vanwege netcongestie. Hiermee is het inzicht in kosten dermate gedetailleerd geworden, dat het college geen aanvullende kredietaanvraag doet. Bij de aanbesteding van het project worden een aantal voorgestelde optimalisatie optioneel aanbesteed, die bij een positief aanbestedingsresultaat alsnog binnen het krediet meegenomen kunnen worden. Als de raad nu andere keuzes wil maken op basis van de bijlagen kan hij het raadsbesluit amenderen. Voor de uitwerking van de vijf keuzes en bijbehorende consequenties zie bijlage 1 t/m 5.

Beoogd effect

Gedragen keuzes voor de renovatie en restauratie van raadhuis De Paauw, voortgang van het project en een efficiënte inzet van middelen.

Argumenten

1.1 Met de openbare horeca wordt voldaan aan een wens van de raad om een openbare functie te realiseren

Het college heeft de wens van de raad ter harte genomen en een openbare horecavoorziening verwerkt in het plan. Omdat er sowieso een lunchvoorziening voor de medewerkers gecreëerd moet worden is alleen afgewogen of deze openbaar wordt of niet. Er is gekozen voor een horecavoorziening die zowel dienstdoet als kantine voor de medewerkers als openbare horeca op de begane grond. Omdat het goed functioneren van het bestuurscentrum prioriteit heeft boven de locatie van de horecavoorziening, lag hier tijdens het ontwerpproces de focus. Vanuit dat uitgangspunt bleek de Muzenzaal de meest geschikte plek. Bovendien biedt dit minder

monumentale deel van het gebouw meer ruimte voor aanpassingen aan het pand en het realiseren van passende sanitaire voorzieningen.

1.2 Door mogelijk te maken dat er een terras aan de vijver gerealiseerd kan worden, krijgt de openbare horeca een extra kwaliteit

Door het dubbelgebruik met de eigen lunchvoorziening en de beperkte openingstijden is de exploitatie niet heel robuust. Om voor de exploitatie en zeker ook voor de klanten mogelijkheden te bieden wordt een terras aan de vijver mogelijk gemaakt. Het is aan de toekomstige exploitant hoe daarmee wordt omgegaan. De openbare horeca wordt vooral gezien als een additionele voorziening die de huidige gebruikers van het pand en park iets extra's kan bieden.

1.3 Conform het raadsbesluit wordt op de restauratie bezuinigd om binnen het krediet te blijven

De restauratie is conform de insteek bij de kredietraming verwerkt in de plannen. Zo worden de stijlkamers zorgvuldig aangepakt, de adjudantenkamer weer in ere hersteld en het stucolustro in de tuinkamer gerestaureerd. Om binnen het vastgestelde krediet te blijven en te voldoen aan alle gestelde eisen, is gewerkt volgens de design-to-budget-methode. Daarbij is gebleken dat enkele onderdelen niet meegenomen kunnen worden in de uitvoering. In overeenstemming met het raadsbesluit van 1-2-2022 is daarmee afgezien van het geheel terugbrengen tot het detailniveau van 1854 van de fries en balustrades.

1.4 Gebleken is dat de benodigde stroomvoorziening voor een warmtepomp pas in 2036 op orde is

Tijdens de verdere uitwerking van het DO bleek dat een netwerkverzwaring noodzakelijk is om naast alle installaties ook een warmtepomp te laten draaien. Om alles geheel op stroom te laten functioneren is een verzwaring van de aansluiting onvermijdelijk. Daarmee is het installeren van een warmtepomp minder opportuun. De benodigde installaties en voorzieningen worden wel alvast aangelegd, zodat het gebouw in de toekomst eenvoudig gasloos kan functioneren. Dat was ook in het Voorontwerp (VO) al een uitgangspunt. Met deze kennis en de wetenschap dat de techniek verder ontwikkelt, lijkt het op dit moment niet verstandig om al te kiezen voor een warmtepomp.

1.5 In overleg te gaan met Warmte Coöperatie De Paauw om te bezien of gezamenlijk sneller overgestapt kan worden

In de raadsvergadering is toegezegd dat de koppelkansen van De Paauw en de omgeving samen met de Coöperatie verder worden onderzocht. Mogelijk dat daaruit kansen voortkomen die maken dat alsnog eerder met deze vorm van duurzaamheid aan de slag kan worden gegaan. Als een dergelijke kans blijkt, wordt dat separaat aan de raad voorgelegd om zo de toezegging aan het lid Rogge-Schneider gestand te kunnen doen.

1.6 Natuurlijke ventilatie stuit op erfgoedbezwaren en de aanleg heeft effect op alle ruimtes

Nu in het voorjaar geen besluit is genomen over extra verduurzamingsmaatregelen voor De Paauw, heeft het ontwerpteam het ventilatieconcept verder uitgewerkt op basis van natuurlijke ventilatie. Om een adequate luchttoevoer te garanderen zouden alle ramen aangepast moeten worden. Dat

bleek op bezwaren te stuiten bij de erfgoedadviseurs. Om die reden - en om dat het ventilatieconcept effect heeft op alle ruimtes - is besloten de beschikbare marge van €100.000 uit de kredietraming van het Voorontwerp te benutten om alsnog mechanische ventilatie in het basisontwerp op te nemen.

1.7 De doorrekening van het concept-DO laat zien dat de post onvoorzien nog niet aangesproken hoeft te worden.

Door het uitblijven van een besluit over het optimaliseren van het gebruik van de zolder is in de uitwerking naar het DO de basisvariant van de zolder verwerkt. Dat is nu het vertrekpunt voor het vervolg. Echter nu ook de doorrekening van het concept-DO vertrouwen geeft, wordt voorgesteld om de optimaliseringsvariant van de zolder als aparte module uit te werken en mee te nemen. Als bij de aanbesteding blijkt dat de bieding van de aannemer bevestigt dat er ruimte is in het krediet dan kan op dat moment opdracht gegeven worden om de optimaliseringsvariant uit te voeren in plaats van de basisvariant. Alle te verkrijgen subsidies vallen dan in de algemene reserve.

1.8 Extra isolerende maatregelen passen niet in het krediet en leiden niet tot groot exploitatievoordeel.

Er zijn nog enkele mogelijkheden uitgewerkt om het pand verder te isoleren. Nu wordt 60% van het dak geïsoleerd, 100% van het glas en 20% van de gevel. In bijlage 3 valt te lezen dat er tegen bepaalde kosten nog extra isolatiemogelijkheden zijn. Met isolatie van het zinken dak zou 100% van het dak worden geïsoleerd. Daarnaast is er op de eerste etage een aantal muren die geïsoleerd zouden kunnen worden zonder dat daarmee de monumentale waarden in het geding komen. Isolatie van het zinken dak kost echter €700.000,- terwijl er geen werkruimtes maar de trappenhuizen onder dit deel van het dak bevinden. De isolatie van de extra muren kost €82.500,-. Bijlage 3 laat zien dat beide extra maatregelen geen substantieel effect hebben op de exploitatiekosten. Gezien deze prijskwaliteitverhouding stelt het college deze extra isolatiemaatregelen niet voor, maar de raad kan hier natuurlijk voor kiezen in het raadsbesluit.

Kanttekeningen

1.1 De raad kan een aantal zaken anders wegen en voor extra maatregelen de te verwachte subsidies inzetten

De Raad kan besluiten om alsnog de verwachte subsidie-inkomsten in te zetten voor de verdere optimalisering of verduurzaming van het ontwerp. Afhankelijk van de keuzes heeft dit gevolgen voor de verdere uitwerking en afronding van het DO. De keuzemogelijkheden zijn:

Onderwerp	**Investering**	**Subsidie-verwachting**
Optimalisering zolder	326.000,-	Geen
Restauratie van alle details van de fries in de raadzaal	580.000,-	290.000,-
Restauratie van oorspronkelijke kleurenstelling balustrades	395.000,-	197.500,-
Warmtepomp (nu besluiten en niet later besluiten)	282.800,-	84.840,-
Isoleren zinken dak	700.000,-	140.000,-
Isoleren extra muren eerste etage	82.500,-	16.500,-

1.2 Voor de uitbouw aan de Muzenzaal en de terrassen moet nog een ruimtelijke procedure gevoerd worden

Voor het gebruik als openbare horeca en voor de erker en de terrassen moet nog een ruimtelijke procedure worden gevoerd. Of en in welke vorm deze functies kunnen worden uitgevoerd wordt uitgewerkt in overleg met de interne adviseurs, de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Wassenaar (OKW). In het vergunningsverleningstraject heeft dit de aandacht.

Uitvoering: Financiën

Alle genoemde bedragen in dit voorstel zijn exclusief btw.
Met dit voorstel wordt geen beroep gedaan op een extra investering. Met de doorrekening van de het concept-DO is gebleken dat de renovatie en restauratie zoals nu voorzien binnen het krediet van in totaal € 12,23 miljoen blijft zonder gebruik te maken van de post onvoorzien. Deze post blijft beschikbaar om tegenvallers op te vangen.
Mogelijkheden voor een extra investering zoals opgenomen in kanttekening 1.1 worden hier niet voorgesteld en binnen het vrijgegeven krediet van € 12,23 miljoen is hiervoor momenteel geen ruimte.

Uitvoering: Juridisch kader

Conform de Gemeentewet en de Financiële verordening gemeente Wassenaar 2023 is de gemeenteraad bevoegd financiële besluiten te nemen. Het college is conform gemeentewet gehouden om vastgestelde amendementen uit te voeren.

Uitvoering: Communicatie, Bekenmaking en Inwonersparticipatie

Vanwege het belang van het gebouw voor Wassenaar en de betrokkenheid van omwonenden en gebruikers van het park zijn op basis van het voorontwerp informatiebijeenkomsten gehouden. Op verzoek is op 11 juni 2025 een presentatie gegeven op de algemene ledenvergadering van de Vereniging van Vrienden van Wassenaar en is op 16 juli 2025 een bijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden en andere belangstellenden.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. A.P.A. Oostermeijer,
loco-gemeentesecretaris

drs. L.A. de Lange,
burgemeester