

**Leidschendam-
Voorburg**

Analyse herhuisvesting buitendienst Stadsbeheer

Datum: 15 december 2021

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Buitendienst Stadsbeheer	4
1.2.	Huidige huisvesting buitendienst Stadbeheer.....	4
1.3.	Herstructureringsvraagstuk.....	5
1.4.	Doelstelling herstructurering huisvesting	5
1.5.	Variantenstudie	5
2.	Aankoop en gebruik grond derden	7
2.1.	Eén locatie voor SB	7
2.2.	Ruimte voor de hele organisatie (naast SB).....	7
2.3.	Veurse Achterweg 12.....	7
2.4.	Gebruik grond Fugro.....	8
2.5.	ES18 als centrale locatie	8
3.	Variant 1: sobere/minimale renovatie ES18 en VA14.....	10
3.1	Omschrijving locaties/verhuisbewegingen variant 1	10
3.2	Functionele indeling variant 1	10
3.2.1	Functionele indeling VA14 variant 1	11
3.2.2	Functionele indeling ES18 variant 1	13
3.2.3	Functionele indeling niet wijzigen binnen variant 1	13
3.3	Verkeer en parkeren variant 1	14
3.4	Werkzaamheden variant 1	15
3.4.1	Niet te verrichten werkzaamheden variant 1	15
3.4.2	Onderhoudswerkzaamheden variant 1	15
3.4.3	Werkzaamheden t.b.v. duurzaamheidseisen variant 1.....	16
3.4.4	Werkzaamheden zoutloods afstoten	17
3.5	Financieel plan variant 1	18
3.6	Planning variant 1	18
3.7	Samenvatting variant 1	18

4. Variant 2: modernisatie ES18 en VA14	20
4.1. Omschrijving locaties/verhuisbewegingen variant 2	20
4.2. Functionele indeling variant 2	20
4.2.1. Functionele indeling VA14 variant 2	21
4.2.2. Functionele indeling ES18 variant 2	22
4.3. Verkeer en parkeren variant 2	23
4.4. Werkzaamheden variant 2	23
4.4.1. Nieuwbouwwerkzaamheden variant 2	23
4.4.2. Onderhoudswerkzaamheden bestaande bouw variant 2	24
4.4.3. Renovatiewerkzaamheden bestaande bouw variant 2	25
4.4.4. Werkzaamheden bestaande bouw duurzaamheidseisen variant 2	25
4.4.5. Werkzaamheden zoutloods afstoten	26
4.5. Financieel plan variant 2	27
4.6. Planning variant 2	27
4.7. Samenvatting variant 2	27
5. Variant 3: modern centraal VA14	29
5.1. Omschrijving locaties/verhuisbewegingen variant 3	29
5.2. Functionele indeling variant 3	29
5.3.1. Efficiëntere organisatie variant 3	29
5.3.2. Functionele indeling VA14 variant 3	30
5.3.3. Terreinindeling VA14 variant 3	30
5.3. Verkeer en parkeren variant 3	31
5.3.1. Verkeersdrukten	31
5.3.2. Verkeersstromen t.b.v. veiligheid naastgelegen school	32
5.4. Nieuwbouwwerkzaamheden variant 3	32
5.5. Financieel plan variant 3	33
5.6. Planning variant 3	34
5.7. Samenvatting variant 3	34
6. Samenvatting varianten	35

1. Inleiding

1.1. Buitendienst Stadsbeheer

De gemeente Leidschendam-Voorburg beschikt over een eigen buitendienst die diverse taken verricht in de openbare ruimte, waaronder groenonderhoud, onderhoud verhardingen, onderhoud rioleringen en een schone leefomgeving.

Deze rapportage behandelt het vraagstuk welke huisvesting van de buitendienst van Stadsbeheer ('SB') het beste past bij alle ontwikkelingen die gaande zijn binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg en de huidige en toekomstige wet- en regelgeving.

1.2. Huidige huisvesting buitendienst Stadbeheer

De buitendienst van SB van de gemeente Leidschendam-Voorburg is momenteel gehuisvest in drie panden, te weten:

- Een huurpand aan de Nieuwstraat 2 ('NS2') te Leidschendam:
 - ca. 600 m² BVO (gebouw);
 - Activiteit: werkplaats;
 - Functie: werkplaats, sanitair en kleedruimte.
- Een pand in eigendom aan de Veurse Achterweg 14 ('VA14') te Leidschendam:
 - ca. 2.500 m² BVO (gebouw);
 - ca. 2.200 m² BVO (omliggend terrein, incl. stuk grond Fugro (zie §2.3));
 - Activiteit: 3 wijkteams, 2 serviceteams (('ST') (ST) al verhuisd uit ES18);
 - Functies: kantorenruimte, keuken met kantine, sanitair en kleedruimte, stallingsgarage, opslagruimte en magazijn.
- Een pand in eigendom aan de Einddorpstraat 18 ('ES18') in Voorburg:
 - ca. 1.750 m² BVO (gebouw);
 - ca. 2.330 m² BVO (omliggend terrein);
 - Activiteit: 3 wijkteams, 3 binnenbaanteams (voorheen ook ST, maar zij zijn al verhuisd naar VA14);
 - Functies: kantorenruimte, keuken met kantine, sanitair en kleedruimte, stallingsgarage en opslagruimte.

1.3. Herstructureringsvraagstuk

Het effectief en efficiënt functioneren van de gemeentelijke organisatie is een van de maatschappelijke doelen uit de doelenboom van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Een organisatie die voldoet aan eigentijdse eisen en kostenefficiënt functioneert. De huisvesting van de organisatie speelt hierin een belangrijke rol.

Sinds 2010 vindt op basis van het contourenplan Stadsbeheer een transitie plaats van 'zelf doen' naar 'regie-voerend'. De afgelopen jaren is het werkpakket van de buitendienst Stadsbeheer al drastisch veranderd, omdat veel werk inmiddels wordt uitbesteed – maar ook omdat werkzaamheden niet meer worden uitgevoerd of juist zijn toegevoegd. De huidige huisvesting van SB is daarop nog niet aangepast en is er een overschot aan ruimte binnen de gebouwen.

De visie op SB heeft echter geen gevolgen voor de organisatie zoals deze nu is, waardoor voor het huisvestingsvraagstuk vooral is gekeken naar het effectief en efficiënt functioneren van de organisatie – zoals gesteld in de doelenboom.

De huidige huisvesting van SB voldoet daarnaast niet meer aan de eigentijdse en wettelijke eisen op het gebied van duurzaamheidseisen, comfort, functionaliteit en veiligheid.

1.4. Doelstelling herstructurering huisvesting

Met de herstructurering van de huisvesting van SB beoogt de gemeente de volgende doelen te bereiken:

- Het creëren van huisvesting die een kostenefficiënt functioneren van de afdeling SB faciliteert;
- Het creëren van huisvesting die m.b.t. duurzaamheid, comfort, functionaliteit en veiligheid voldoet aan eigentijdse eisen en tevens ambities;

1.5. Variantenstudie

Om voornoemde doelen te bereiken, zijn er drie (3) varianten die nader afgewogen worden. Bij alle drie (3) de varianten zal in ieder geval één (1) pand worden afgestoten, het huurpand NS2.

Onderstaande varianten zullen in de hoofdstukken 3, 4 en 5 worden uiteengezet:

- 1) Sobere/minimale renovatie van twee locaties, waarbij:
 - de werkzaamheden van NS2 naar VA14 verplaatsen;

- ES18 en VA14 enkel kwalitatief worden opgewaardeerd om te voldoen aan de noodzakelijke eisen en een duurzaamheidsambitie.
- 2) Renovatie en gedeeltelijke nieuwbouw van twee locaties, waarbij:
- de werkzaamheden van NS2 naar VA14 verplaatsen;
 - ES18 kwalitatief wordt opgewaardeerd resp. gerenoveerd om te voldoen aan de eigentijdse eisen en tevens ambities;
 - VA14 grotendeels wordt vervangen door nieuwbouw om te voldoen aan de eigentijdse eisen en ambities.
- 3) Huisvesting op één locatie, waarbij:
- werkzaamheden van NS2 én ES18 naar VA14 verplaatsen;
 - VA14 geheel wordt vervangen door nieuwbouw om te voldoen aan de eigentijdse eisen en ambities.

Volledigheidshalve dient te worden benoemd dat de mogelijkheid van NS2 naar ES18 binnen varianten 1 en 2 nooit is onderzocht. Dit is ingegeven door het simpele feit dat bij VA14 de meeste ruimte voor de desbetreffende functie voorhanden was en er niet verder is gekeken naar andere mogelijkheden.

Bij de laatste variant (3) - het terugbrengen van de huisvesting naar één (1) locatie voor de gehele gemeente - is naast het goed bekijken van het functioneren van de organisatie van SB zelf, ook goed gekeken naar de eerder gestelde eisen aan de huisvesting. Dit zal in hoofdstuk 2 worden toegelicht.

2. Aankoop en gebruik grond derden

2.1. Eén locatie voor SB

Binnen de studie naar de herhuisvesting van SB is – naast het behouden van meerdere locaties - onderzocht om alle functies van SB op één (1) locatie samen te brengen.

Het centraliseren van alle functies op één (1) locatie zorgt er dan ook voor dat de organisatie én de huisvesting van de afdeling efficiënter, functioneler en toekomstbestendiger is.

2.2. Ruimte voor de hele organisatie (naast SB)

Binnen het huisvestingsvraagstuk is naast de ruimte voor SB zelf ook altijd gekeken naar extra ruimte binnen het kantoorgedeelte t.b.v. cursusruimten en grote bijeenkomsten voor de hele organisatie. Dit werd ingegeven door het feit dat de gemeente binnen haar eigen huisvesting hiervoor geen capaciteit had en dit altijd moest huren (van derden).

Door Covid19 en het daarmee het hand in hand gaande (deels) thuiswerken binnen de gemeente is er binnen de eigen huisvesting van de gemeente capaciteit ontstaan voor cursusruimten en grote bijeenkomsten. Het herzien van de ruimtebehoefte binnen het vraagstuk was dan ook noodzakelijk (binnen alle varianten).

2.3. Veurse Achterweg 12

Om SB en de (voorheen) behoefte aan grote ruimten voor de hele organisatie onder te brengen op één (1) locatie zou het een goede optie zijn geweest om het pand naast VA14 te kopen, te weten VA12. De haalbaarheid van deze variant – met de behoefte aan grote overige ruimten - heeft altijd samengehangen met de besluitvorming van de eigenaar van VA12.

Het naastliggende pand en grond VA12 is van Fugro Vastgoed B.V. ('Fugro') (zie afbeelding 1). De gemeente heeft gesprekken gevoerd met Fugro omtrent de mogelijkheden tot aankoop van VA12. Fugro heeft aan de gemeente te kennen gegeven VA12 niet te verkopen aan de gemeente (of een ander). Hetgeen nu ook niet meer noodzakelijk is.



Afbeelding 1: Fugro eigenaar van VA12

2.4. Gebruik grond Fugro

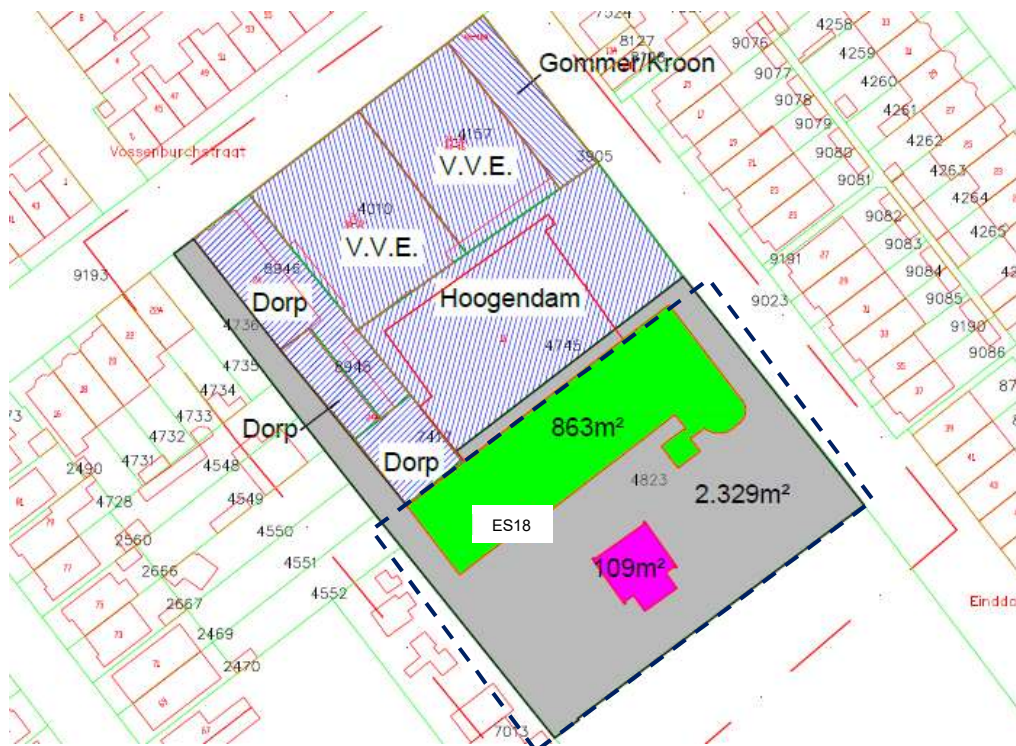
Gedurende de verkenning naar de aankoop van VA12 is gebleken dat de gemeente t.b.v. VA14 een stuk grond van Fugro in gebruik heeft. Dit is altijd gedoogd.

In afbeelding 1 is met een rode omkadering aangegeven welk deel dit betreft. De blauwe arcering binnen het rode kader betreft zelfs bebouwing (een zoutloods, niet meer in gebruik door uitbesteding van de activiteit), het groene gedeelte binnen het rode kader is terrein in gebruik door de gemeente t.b.v. opslag (verkeersborden e.d.).

Bij de verkenning naar de varianten voor de herhuizing van SB dient dit grondgebruik wel mee te worden genomen in de beoordeling resp. afwegingen.

2.5. ES18 als centrale locatie

Naast VA12 resp. VA14 is destijds (bij de behoefte aan ook grote overige ruimten) tevens gekeken of ES18 – mogelijk in combinatie met de aankoop van Einddorpstraat 16 ('ES16') (eigenaar Hoogedam is dan ook tot verkoop bereid) een optie zou zijn als centrale locatie.



Afbeelding 2: ES16 en ES18

ES16 en ES18 liggen echter midden in een woonwijk (zie afbeelding 2). De verkeersdrukke die zou ontstaan door SB te centraliseren op (ES16 en) ES18 is niet gewenst.

3. Variant 1: sobere/minimale renovatie ES18 en VA14

3.1 Omschrijving locaties/verhuisbewegingen variant 1

In deze variant wordt SB gehuisvest als:

- ⇒ twee (2) locaties: ES18 en VA14;
- ⇒ functies gehuisvest in NS2 verhuizen naar VA14;

In deze variant wordt alleen aan beide panden uitgevoerd (zie §3.4):

- ⇒ noodzakelijk onderhoud;
- ⇒ noodzakelijke aanpassingen om te voldoen aan (wettelijke) duurzaamheidseisen;

Volledigheidshalve, aan de indeling zelf – de locatie van de functies in de gebouwen - of overige componenten van de panden wordt niets gewijzigd. Enkel minimale ingrepen om te voldoen aan de noodzakelijk eisen

3.2 Functionele indeling variant 1

Voor het verhuizen van NS2 naar VA14 en de huidige organisatie is de volgende inpassing voor variant 1 opgesteld door de gemeente. Hierbij is gekeken naar het benodigde aantal vierkante meters en het opgestelde aantal vierkante meters (in FNO/BVO¹) in de bestaande panden en op het terrein, zie onderstaande tabel(len) 1, welke in de volgende paragrafen nader worden toegelicht:

VA14	'as is'		schuiven	
Functie ruimte	Nodig [in m ²]	Aanwezig [in m ²]	Aanwezig [in m ²]	Overschot
Kantoor/vergaderen	210	286	210	0
Stalling	300	843	300	0
Werkplaats (overig)	0	31	0	0
Werkplaats (voertuigen)	450	0	450	0
Berging/opslag	150	318	150	0
Magazijn	200	310	200	0
Uitwisselbaar/over (incl. Fugro):	-	-	402	402
Uitwisselbaar/over (excl. Fugro):	-	-	308	308
Sanitair/kleedruimten	135	108	108	-27
Kantine (in shifts)	97	62	97	0
Ondersteunende ruimten	50	9	50	0
Totaal FNO (incl. Fugro)	1.592	1.967	1.967	375
Totaal FNO (excl. Fugro)	1.592	1.873	1.873	281
Buitenterrein (BVO) (incl. Fugro)	1.600	2.208	2.208	608
Buitenterrein (BVO) (excl. Fugro)	1.600	2.208	1.858	258

¹ FNO =Functioneel Nuttig Oppervlak, oppervlakte excl. verkeersruimten, schachten etc. (ca 20% minder t.o.v. BVO, afhankelijk van efficiëntie indeling). BVO = Bruto vloeroppervlakte.

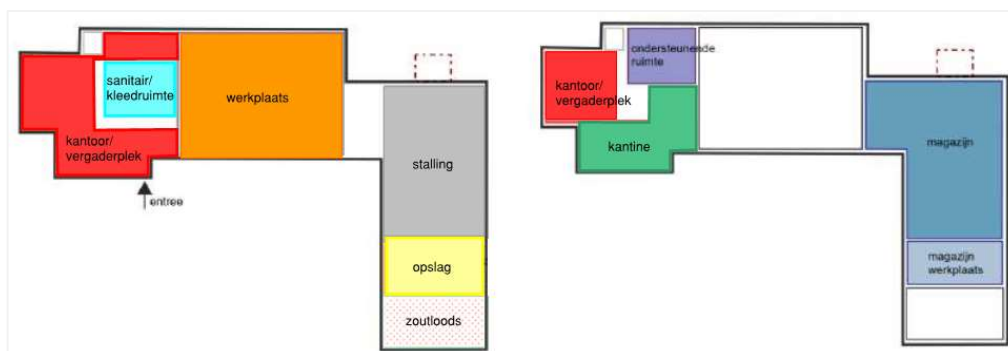
ES18		'as is'	schuiven n.v.t.	
Functie ruimte	Nodig [in m ²]	Aanwezig [in m ²]		Overschot
Kantoor/vergaderen	150	150		0
Stalling	180	526		346
Werkplaats (overig)	0	108		108
Berging/opslag	50	280		230
Sanitair/kleedruimten	85	85		0
Kantine (shifts)	115	132		17
Ondersteunende ruimten	50	50		0
Totaal FNO	630	1.331		701
Buiterterrein (BVO)	1.100	2.329		1.229

VA14 en ES18				
Totaal FNO (incl. Fugro)	2.222	3.298	3.298	1.076
Totaal FNO (excl. Fugro)	2.222	3.204	3.204	982
Buiterterrein (BVO) (incl. Fugro)	2.700	4.537	4.537	1.837
Buiterterrein (BVO) (excl. Fugro)	2.700	4.537	4.187	1.487

Tabel 1: FNO/BVO benodigd en aanwezig binnen variant 1

3.2.1 Functionele indeling VA14 variant 1

In VA14 is het oppervlakte van de stalling, werkplaats, magazijn en berging/opslag in de huidige indeling ('as is', zoals weergegeven in tabel 1) onderling eenvoudig uitwisselbaar. Dit moet dan ook worden gedaan om te voldoen aan de benodigde meters (dit is vertaald naar de kolom 'schuiven' in tabel 1, deze kolom geeft dus de juiste aanwezige meters weer). Daarnaast is binnen de kantoorfunctie het opentrekken van een bestaande schuifwand op de 1^e verdieping t.b.v. meer ruimte in de kantine ook een kosteloze handeling (in tabel 1 zijn tussen 'as is' en 'schuiven' deze meters uitgewisseld). Volledigheidshalve, de locaties van de functies in het gebouw zelf wijzigen niet (zie afbeelding 3).



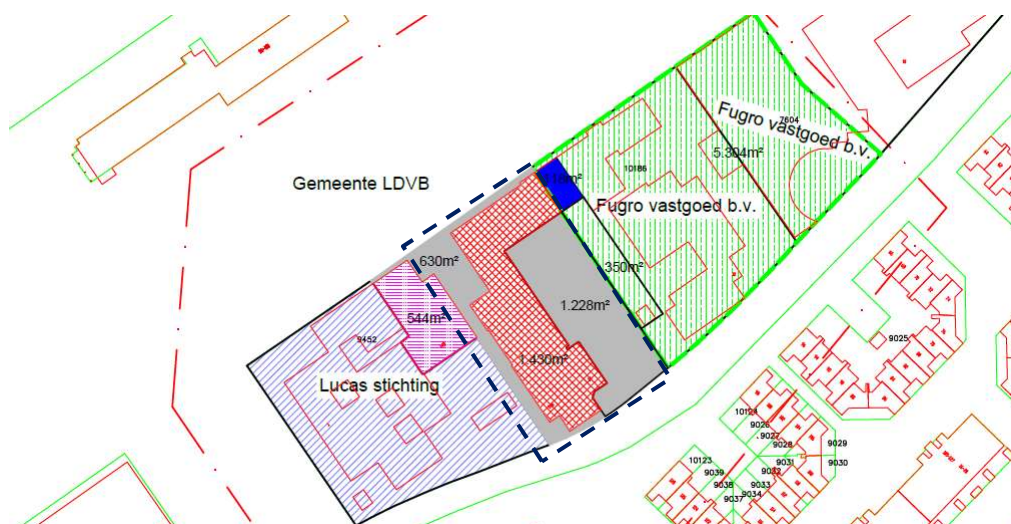
Afbeelding 3: indeling VA14, bestaande indeling (waarbij in 'paars' ook toiletten zitten)

Bij het oppervlakte van de kantine moet wel de kanttekening worden gemaakt dat deze als klein wordt ervaren. Er moet binnen deze variant (1) gebruik worden gemaakt van meerdere shifts, hetgeen niet wenselijk is.

Bij het sanitair resp. de kleedruimte in het gebouw van VA14 is er echter wel sprake van een daadwerkelijk tekort. Een tekort van ca 27 m² FNO t.o.v. de behoefte (waarvan de behoefte eigenlijk nog groter is dan opgenomen in tabel 1). Om deze ruimte te laten voldoen aan de behoefte, zijn er bouwkundige ingrepen nodig – hetgeen in deze variant (1) niet van toepassing is op het gebied van herindeling (enkel wat schuiven).

Binnenin het gebouw is er over het algemeen wel een overschot aan ruimte aan magazijn en/of berging: 375 m² FNO incl. zoutloods op grond van Fugro resp. 281 m² FNO excl. zoutloods op grond van Fugro (zie tabel 1)

Daarnaast is er op het terrein van VA14 een ‘vertekenend’ overschot aanwezig wanneer de grond van Fugro niet meer zal worden gebruikt door de gemeente (ca 350 m² BVO zoals weergegeven in afbeelding 4). Ten westen van het gebouw is 630 m² BVO aan terrein aanwezig, waarvan een groot deel vooral een looppad en niet efficiënt te gebruiken ruimte is. Van een daadwerkelijk ‘overschot’ is dan ook eigenlijk geen sprake. Het terrein is in feite ‘passend’.

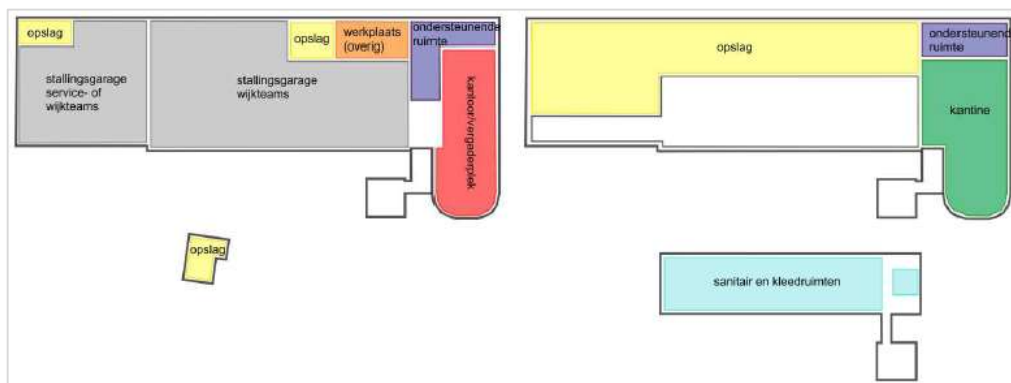


Afbeelding 4: Fugro eigenaar van 118 m² BVO zoutloods en 350 m² BVO grond

3.2.2 Functionele indeling ES18 variant 1

In ES18 is de ruimte, die benodigd is, aanwezig in het bestaande pand. Daarnaast is er een ruim overschot aan vooral stalling, werkplaats en berging van ca 700 m² FNO in het gebouw (zie tabel 1).

In afbeelding 5 is de bestaande indeling van ES18 weergegeven.



Afbeelding 5: indeling ES18, bestaande indeling (waarbij in 'paars' ook toiletten zitten)

Op het terrein zelf is tevens een overschot aan ruimte aanwezig t.o.v. de behoefte. Ca 1.230 m² BVO is over t.o.v. het benodigde terrein (zie tabel 1).

3.2.3 Functionele indeling niet wijzigen binnen variant 1

In deze variant worden binnen de panden de locaties van de functies niet gewijzigd. Een analyse binnen de gemeente wijst echter uit dat de huidige indeling van VA14 en ES18 (afbeelding 3 en 5) geen efficiënte inrichting is van de functies binnen de organisatie en de routing daarvan.

In onderstaande tabel is het (gewenste) relatieschema uiteengezet:

Huidige indeling (variant 1)	Gewenste indeling
VA14	VA14
Begane grond	Begane grond
Kantoren	
Vergaderruimten	
Toiletten	Toiletten
Kleedruimte en douches	Kleedruimte en douches
	Restaurant en keuken
Stalling	Stalling
Werkplaats	Werkplaats
Bergruimte	Bergruimte

1 ^e verdieping	1 ^e verdieping
Kantoren	Kantoren
Vergaderruimten	Vergaderruimten
Toiletten	Toiletten
Restaurant en keuken	
Magazijn	Magazijn
ICT	ICT
Huidige indeling	Gewenste indeling
ES18	ES18
Begane grond	Begane grond
Toiletten	Toiletten
	Kleedruimte en douches
	Restaurant en keuken
Stalling	Stalling
Bergruimte	Bergruimte
Kantoren	
Vergaderruimten	
1 ^e verdieping	1 ^e verdieping
	Kantoren
	Vergaderruimten
Toiletten	Toiletten
Restaurant en keuken	
ICT	ICT
Tussen verdieping	Tussen verdieping
Opslag	Opslag
2 ^e verdieping	2 ^e verdieping
	Opslag
Kleedruimte en douches	
Toiletten	

Tabel 2: (gewenst) relatieschema binnen de gebouwen

Voornoemde komt dan ook niet overeen met de huidige indeling van de gebouwen.

3.3 Verkeer en parkeren variant 1

Op NS2 zijn totaal 3 medewerkers gedurende de week aanwezig, die 2 werkplekken in beslag nemen (2,5 fte).

Op deze vestiging zijn tevens diverse voertuigen aanwezig, namelijk: een boot, een scooter, een fiets en een poolwagen. Naast de voertuigen zijn er ook veel andere artikelen (en machines) in het magazijn aanwezig: reservemachines, hijskraan en rioolreinigingsspuut.

De verhuizing van NS2 naar VA14 leidt na onderzoek tot de conclusie dat het nauwelijks/geen invloed heeft op het verkeer en dus daarin een goede optie is.

De parkeereis kan ook – naast de op het terrein andere benodigde voorzieningen – worden voorzien op het eigen terrein van VA14.

3.4 Werkzaamheden variant 1

In deze variant wordt alleen het noodzakelijk onderhoud uitgevoerd aan beide panden en worden de noodzakelijke aanpassingen gedaan om te voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen.

3.4.1 Niet te verrichten werkzaamheden variant 1

Beide gebouwen dateren uit de jaren 80, waardoor door enkel voornoemde noodzakelijkheden uit te voeren het inbouwpakket en het sanitair gedateerd blijven voor de medewerkers van SB.

Dit geldt tevens voor enkele installatiecomponenten. Zo is koeling in VA14 niet aanwezig en beperkt in ES18. Daarnaast is er een beperkte luchtbehandeling. Daarentegen kunnen alle ramen worden geopend, waardoor de gebruikers een mogelijkheid hebben om opwarming tegen te gaan en goed te ventileren. Er zijn geen klachten bekend over de luchtkwaliteit.

Naast bovenstaande dient tevens te worden vermeld dat het thermisch comfort (tocht of koude), akoestisch comfort (tussen de kantoren onderling) en visueel comfort (daglichttoetreding en uitzicht) goed zijn. Er zijn geen klachten over.

In tegenstelling tot de ruimteakoestiek zijn er bij VA14 wel klachten over de externe geluidisolatie richting de naastgelegen school. Een aantal kantoren in het gebouw grenzen direct aan het schoolplein van de naastgelegen school. Door het isoleren van het gebouw m.b.t. duurzaamheid zal dit iets afnemen. ,

Voornoemde inventarisatie is door adviesbureau ZRi opgemaakt.

3.4.2 Onderhoudswerkzaamheden variant 1

Het noodzakelijke onderhoud bestaat uit (een eerste globale inschatting vanuit de gemeente):

VA14, bestaand pand

Bouwkundig

- Asbest in dak saneren / nieuwe dakbedekking;
- Nieuwe dakramen;
- Vervangen overheaddeuren;
- Kozijnen / houten delen onderhoudsbeurt en schilderbeurt;
- Schilderen binnenwanden;
- Buitenterrein wordt heringericht.

Installatietechnisch

- Dakventilatoren op het kantoorgedeelte.
- Heaters in de stallingsloodsen een opknapbeurt te geven.

ES18, bestaand pand

Bouwkundig

- Schilderen binnenwanden.
- Buitenterrein wordt heringericht.

3.4.3 Werkzaamheden t.b.v. duurzaamheidseisen variant 1

Vanaf 2023 zal voor kantoorgebouwen het energielabel C gelden, waarna vanaf 2030 het energielabel A zal gelden.

Het uitgangspunt binnen variant 1 is om de investeringen zo minimaal mogelijk te houden, maar wel te voldoen aan te regelgeving voor kantoren en zo ook is die ambitie binnen de gemeente voor de overige delen van het gebouw. De gebruiksperiode van de panden na renovatie – hoe minimaal ook – zal tot zeker na 2030 lopen daar de renovatie ook pas in 2023 gereed zal zijn. Hierdoor moet er nu geïnvesteerd worden om de minimale wettelijke eis van energielabel A te behalen voor kantoren, maar ook voor de overige delen van het gebouw vanuit de ambitie.

De daarvoor benodigde werkzaamheden bestaan uit (een eerste globale inschatting vanuit adviesbureau ZRi):

VA14, bestaand pand

Bouwkundig

- (Na)isoleren spouwmuren;
- Isoleren vloeren;
- Isoleren dak;

- Beglazing vervangen voor HR++;
- Zonwering vervangen.

Installatietechnisch

- Ketel vervangen;
- Elektrische boiler;
- Mechanische ventilatie met WTW;
- LED-verlichting met veegpulsschakeling.

ES18, bestand pand

Bouwkundig

- (Na)isoleren spouwmuren;
- Isoleren dak;
- Beglazing vervangen voor HR++;
- Zonwering aanbrengen.

Installatietechnisch

- Ketel vervangen;
- Elektrische boiler;
- Mechanische ventilatie met WTW;
- LED-verlichting met veegpulsschakeling.

3.4.4 Werkzaamheden zoutloods afstoten

Wanneer de gemeente besluit om de zoutloods af te stoten daar deze op de grond van Fugro staat (paragraaf 2.4) zullen de benodigde werkzaamheden bestaan uit (een eerste globale inschatting vanuit Skaal bouweconomisch adviesbureau):

VA14, bestand pand

Bouwkundig

- Slopen bestand object;
- Aanpassen constructie kopgevel;
- Nieuwe bouwfysische schil.

3.5 Financieel plan variant 1

In onderstaande tabel staan de Skaal bouweconomisch adviesbureau geraamde investeringskosten in een bandbreedte uiteengezet voor variant 1 (incl. het verwijderen van de zoutloods op grond van Fugro):

Investeringskosten	laag	hoog	gemiddeld
Bandbreedte:	€ 1.500.000,-	€ 1.800.000	€ 1.650.000,-

De investeringskosten hebben prijspeil heden en zijn op basis van kengetallen van bestaande bouw.

Binnen de investeringskosten zijn ook de verhuiskosten opgenomen. Binnen deze variant is geen tijdelijke huisvesting nodig. Er zit voldoende ruimte in de gebouwen zelf om dit op te lossen.

3.6 Planning variant 1

De gehele doorlooptijd van variant 1 is 1 jaar. De voorbereidingsfase wordt opgevolgd door de renovatie van de panden. De renovatie van ES18 zal als eerste worden uitgevoerd, gevolgd door VA14. NS2 zal langer worden aangehouden om de verhuizing mogelijk te maken.

De ingangsdatum van de huurovereenkomst van NS2 is 1 november 2007 en is aangegaan voor een periode van 5 jaar. De opzegtermijn van het huurcontract na voornoemde periode is 1 jaar. De gemeente zou daarmee de huur van NS2 per 1 november 2023 kunnen beëindigen.

3.7 Samenvatting variant 1

Deze variant 1 is een beperkte aanpassing ten opzichte van de huidige huisvesting van SB. De uitvoering van alleen het noodzakelijk onderhoud en de noodzakelijke aanpassingen om te voldoen aan de (wettelijke) duurzaamheidseisen zijn redelijk snel met beperkte financiële middelen te realiseren.

Een optimale indeling bewerkstellingen met deze variant is niet mogelijk, waardoor de huidige indeling van de panden geen efficiënte inrichting van de functies is en de routing daarvan. Daarnaast is er binnen de gebouwen een groot overschot aan ruimte en op het terrein van ES18 ook, terwijl het terrein van VA14 weer 'passend' is.

De duurzaamheidsmogelijkheden zijn ook beperkt, waardoor dit tezamen met de inefficiëntie van de gebouwen voor hogere exploitatielasten zorgt dan werkelijk

noodzakelijk. Daarnaast zijn de gebouwen zeer gedateerd en ervaren de medewerkers geluidsoverlast van de naastgelegen school bij VA14.

Wel dient te worden benoemd dat binnen de gebouwen verder geen klachten worden ondervonden m.b.t. luchtkwaliteit, thermisch comfort, akoestisch comfort (tussen de kantoren onderling) en visueel comfort (daglichttoetreding en uitzicht).

Tevens worden geen negatieve verkeerseffecten verwacht en kan op het eigen terrein worden voorzien in de parkeereisen en de overige benodigde voorzieningen.

4. Variant 2: modernisatie ES18 en VA14

4.1. Omschrijving locaties/verhuisbewegingen variant 2

In deze variant wordt SB gehuisvest als:

- ⇒ twee (2) locaties: ES18 en VA14;
- ⇒ functies gehuisvest in NS2 verhuizen naar VA14;

In deze variant worden de panden volledig gemoderniseerd, wat inhoudt (zie §4.4):

- ⇒ VA14 oudbouw ('80) vervangen voor nieuwbouw binnen dezelfde contouren;
- ⇒ Werkplaats/stalling VA14 uit 2005 wordt op efficiënte wijze heringedeeld;
- ⇒ ES18 wordt op een efficiënte wijze heringedeeld;
- ⇒ Onderhoud bestaande bouw;
- ⇒ Installaties bestaande bouw worden vervangen / geüpdatet;
- ⇒ Afbouw bestaande bouw wordt gemoderniseerd;
- ⇒ Aanpassingen om te voldoen aan hoge duurzaamheidseisen;

4.2. Functionele indeling variant 2

Voor het verhuizen van NS2 naar VA14 en de huidige organisatie is de volgende inpassing opgesteld voor variant 2 door de gemeente. Hierbij is gekeken naar het benodigde aantal vierkante meters en het opgestelde aantal vierkante meters in de (bestaande) panden en op het terrein, zie onderstaande tabel(len) 3:

VA14	nieuw		
Functie ruimte	Nodig [in m²]	Aanwezig [in m²]	Overschot
Kantoor/vergaderen	210	210	0
Stalling	300	300	0
Werkplaats (overig)	0	0	0
Werkplaats (voertuigen)	450	450	0
Berging/opslag	150	150	0
Magazijn	200	500	300
Sanitair/kleedruimten	170	170	0
Kantine (1 shift)	230	230	0
Ondersteunende ruimten	60	60	0
Totaal FNO (excl. Fugro)	1.770	2.070	300
Buitenterrein (BVO) (incl. Fugro)	1.600	2.208	608
Buitenterrein (BVO) (excl. Fugro)	1.600	1.858	258

ES18		nieuw	
Functie ruimte	Nodig [in m ²]	Aanwezig [in m ²]	Overschot
Kantoor/vergaderen	150	150	0
Stalling	180	390	210
Werkplaats (overig)	0	0	0
Berging/opslag	50	365	315
Sanitair/kleedruimten	100	170	70
Kantine (1 shift)	150	150	0
Ondersteunende ruimten	60	80	20
Totaal FNO	690	1.305	615
Buitenterrein	1.100	2.329	1.229

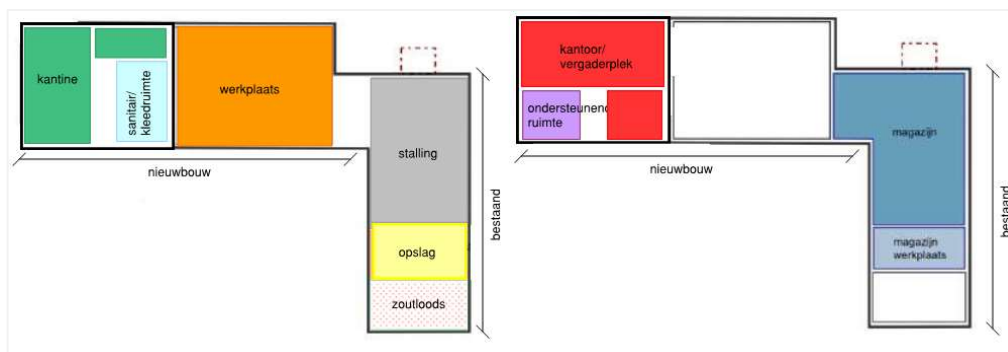
VA14 en ES18			
Totaal FNO (excl. Fugro)	2.460	3.375	915
Buitenterrein (BVO) (incl. Fugro)	2.700	4.537	1.837
Buitenterrein (BVO) (excl. Fugro)	2.700	4.187	1.487

Tabel 3: FNO/BVO benodigd en aanwezig binnen variant 2

4.2.1. Functionele indeling VA14 variant 2

In VA14 blijft de loods uit 2005 bestaan waarin de stalling, de berging en het magazijn wordt ondergebracht. Een overschot van ca 300 m² FNO (excl. de zoutloods op grond van Fugro) (zie tabel 3) ontstaat in het bestaande gebouw, daar alleen op de 1^e verdieping de functie 'magazijn' gewenst is en de benodigde werkplaats een dubbellaagse hoogte nodig heeft.

De indeling van het bestaande gebouw uit 2005 krijgt daarmee dezelfde indeling als binnen variant 1.



Afbeelding 6: indeling VA14, nieuwe indeling (waarbij in 'paars' ook toiletten zitten)

In paragraaf 3.2.3 in tabel 2 is de gewenste indeling van de functies binnen het gebouw weergegeven. In het nieuwbouwdeel en het bestaande deel van VA14 binnen variant 2 is dit zo opgenomen (zie afbeelding 6). Variant 2 is daarmee dan ook functioneel efficiënt ingericht.

Binnen variant 2 is t.o.v. variant 1 het sanitair/de kleedruimten ruim opgezet, daar dit wenselijk is (zie ook paragraaf 3.2.1) en binnen deze variant ook mogelijk is. De kantine is ook ruim opgezet, omdat het werken in veel shifts niet gewenst is.

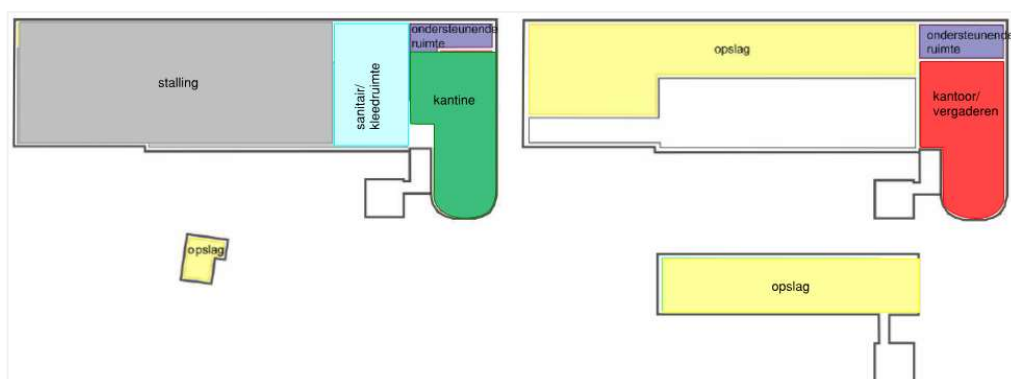
Daar variant 2 evenveel oppervlakte beslaat als variant 1 zal er ook binnen deze variant het terrein van VA14 'passend' zijn wanneer de grond van Fugro niet meer zal worden gebruikt door de gemeente (zoals uiteengezet in paragraaf 3.2.1).

4.2.2. Functionele indeling ES18 variant 2

In paragraaf 3.2.3 in tabel 2 is de gewenste indeling van de functies binnen het gebouw van ES18 weergegeven. Binnen variant 2 is dit zo opgenomen (zie afbeelding 7), waardoor ES18 dan ook functioneel efficiënt ingericht is.

In ES18 is de ruimte, die benodigd is, ruimschoots aanwezig in het bestaande pand. Er is dan ook een overschot van ca 600 m² FNO in het gebouw (zie tabel 3). Binnen het geheel nieuw ingedeelde pand van ES18 ontstaat het gecreëerde overschot in de stalling, berging/opslag en het sanitair/de kleedruimten doordat de structuur van het bestaande pand de nieuwe indeling van het gebouw bepaald.

Binnen variant 2 is t.o.v. variant 1 het sanitair/de kleedruimten ruim opgezet, daar dit de wenselijk is en binnen deze variant ook mogelijk is. De kantine is ook ruim opgezet, omdat het werken in veel shifts niet gewenst is.



Afbeelding 7: indeling ES18, nieuwe indeling (waarbij in 'paars' ook toiletten zitten)

Op het terrein zelf is tevens een overschot aan ruimte aanwezig t.o.v. de behoefte. Ca 1.230 m² BVO is over t.o.v. het benodigde terrein.

4.3. Verkeer en parkeren variant 2

Op NS2 zijn totaal 3 medewerkers gedurende de week aanwezig, die 2 werkplekken in beslag nemen (2,5 fte).

Op deze vestiging zijn tevens diverse voertuigen aanwezig, namelijk: een boot, een scooter, een fiets en een poolwagen. Naast de voertuigen zijn er ook veel andere artikelen (en machines) in het magazijn aanwezig: reservemachines, hijskraan en rioolreinigingsspuut.

De verhuizing van NS2 naar VA14 leidt na onderzoek tot de conclusie dat het nauwelijks/geen invloed heeft op het verkeer en dus daarin een goede optie is.

De parkeereis kan ook – naast de op het terrein andere benodigde voorzieningen – worden voorzien op het eigen terrein van VA14.

4.4. Werkzaamheden variant 2

In deze variant wordt de oudbouw van VA14 (gebouw stamt uit de jaren 80) vervangen voor nieuwbouw en wordt verder grootschalig onderhoud en renovatie uitgevoerd aan beide bestaande panden om te voldoen aan de eigentijdse eisen van comfort en functionaliteit en aan de wettelijke duurzaamheids- en brandveiligheidseisen. M.b.t. duurzaamheid wordt zelfs meer dan de wettelijke eisen nagestreefd, energieneutraal en gasloos.

Voor VA14 is gekozen voor deels nieuwbouw i.p.v. volledige renovatie omdat de kosten voor dat deel nieuwbouw lager zijn dan renovatie wanneer aan alle eisen, zoals gesteld aan variant 2, moet worden voldaan.

4.4.1. Nieuwbouwwerkzaamheden variant 2

Het gedeelte van VA14 dat uit de jaren 80 stamt, zal worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De daarvoor benodigde werkzaamheden bestaan uit (een eerste globale inschatting vanuit adviesbureau Skaal bouweconomisch adviesbureau en adviesbureau ZRi):

VA14, nieuwbouwdeel

Bouwkundig/ installatietechnisch

- Slopen jaren 80 gedeelte;
- Nieuwbouw van kantoren, vergaderruimte, sanitair, keuken, kantine:
 - bouwkundig en installatietechnisch realiseren naar huidige standaard van:
 - comfort;
 - functionaliteit;
 - (brand)veiligheid; en
 - m.b.t. duurzaamheid wordt energieneutraal (zie §4.4.4) nagestreefd:
 - volledige isolatie;
 - triple glazing met zonwerend glas;
 - PV-panelen;
 - LED verlichting;
 - Combiwarmtepomp;
 - LT verwarming middels vloerkoeling;
 - mechanische ventilatie met WTW;
 - e.d.
- Nieuwe losse inrichting van kantoren, vergaderruimte, kantine en kleedruimte zal ook worden verzorgd.

4.4.2. Onderhoudswerkzaamheden bestaande bouw variant 2

Het onderhoud aan de bestaande bouw bestaat uit (een eerste globale inschatting vanuit de gemeente en adviesbureau ZRi):

VA14, blijvend bestaand deel

Bouwkundig

- Vervangen overheaddeur(en);

Installatietechnisch

- Heaters in de loodsen een opknapbeurt te geven.

ES18, geheel bestaand pand

Bouwkundig

- Herstellen gevels trappenhuis;
- Dakkoepels vervangen;
- Kozijnen / houten delen onderhoudsbeurt en schilderbeurt;

4.4.3. Renovatiewerkzaamheden bestaande bouw variant 2

De renovatiewerkzaamheden van de bestaande bebouwing bestaat uit (een eerste globale inschatting vanuit adviesbureau ZRi):

VA14, blijvend bestaand deel
Bouwkundig
- Dakbedekking vervangen; - Wanden t.b.v. herindeling; - Buitenterrein wordt heringericht;
Installatietechnisch
- Goederenlift plaatsen i.p.v. autolift; - Warmteopwekkingssysteem (is nog goed, maar) vervangen i.v.m. duurzaamheidseisen/ambities.

ES18, geheel bestaand pand
Bouwkundig
- Dakbedekking vervangen; - Inbouwpakket t.b.v. herindeling; - Scheidingswanden opnieuw afwerken / bijplaatsen; - Akoestisch plafond aanbrengen op 2^e verdieping; - Nieuwe kantine / keuken; - Buitenterrein wordt heringericht; - Nieuwe losse inrichting van kantoren, vergaderruimte, kantine en kleedruimte.
Installatietechnisch
- Nieuw sanitair; - E-installaties volledig vervangen i.c.m. duurzaamheidseisen/ambities; - W-installaties volledig vervangen i.c.m. duurzaamheidseisen/ambities.

4.4.4. Werkzaamheden bestaande bouw duurzaamheidseisen variant 2

Vanaf 2023 zal voor kantoorgebouwen het energielabel C gelden, waarna vanaf 2030 het energielabel A zal gelden.

Het uitgangspunt binnen variant 2 is om investeringen te doen voor de langere termijn en m.b.t. duurzaamheid hoge ambities te hebben. De gebruiksperiode van de panden na renovatie zal tot zeker na 2030 lopen daar de renovatie ook pas in 2025 gereed zal

zijn (hetgeen geen problemen geeft m.b.t. de eis energielabel C vanaf 2023, daarvoor bestaan weer uitzonderingen). Hierdoor moet er nu minimaal geïnvesteerd worden om de minimale wettelijke eis van energielabel A voor het kantoorgedeelte te behalen, maar zal er maximaal worden geïnvesteerd om de ambities energieneutraal en gasloos te halen voor het gehele gebouw. De daarvoor benodigde werkzaamheden bestaan uit (een eerste globale inschatting vanuit adviesbureau ZRi):

VA14, blijvend bestaand pand

Bouwkundig

- (Na)isoleren muren;
- Isoleren vloeren;
- Isoleren dak;
- Beglazing vervangen voor triple glazing incl. zonwerend;

Installatietechnisch

- Radiatoren/heaters aansluiten op nieuwe warmteopwekking nieuwbouw (CV ketel dus vervangen);
- Mechanische ventilatie met WTW;
- LED-verlichting met veegpulsschakeling.

ES18, geheel bestaand pand

Bouwkundig

- (Na)isoleren spouwmuren;
- Isoleren dak;
- Beglazing vervangen voor triple glazing;
- Zonwering aanbrengen.

Installatietechnisch

- Warmte- en koudeopwekking met combinatiewarmtepomp (bodem);
- Afgiftesysteem verwarming via vloerverwarming;
- Ventilatie via LBK;
- LED-verlichting met veegpulsschakeling;
- Extra zonnepanelen.

4.4.5. Werkzaamheden zoutloods afstoten

Wanneer de gemeente besluit om de zoutloods af te stoten daar deze op de grond van Fugro staat (paragraaf 2.3) zullen de benodigde werkzaamheden bestaan uit (een eerste globale inschatting vanuit Skaal bouweconomisch adviesbureau):

VA14, blijvend bestaand pand

Bouwkundig

- Slopen bestaand object;
- Aanpassen constructie kopgevel;
- Nieuwe bouwfysische schil.

4.5. Financieel plan variant 2

In onderstaande tabel staan de Skaal bouweconomisch adviesbureau geraamde investeringskosten in een bandbreedte uiteengezet voor variant 2 (incl. het verwijderen van de zoutloods op grond van Fugro):

Investeringskosten	laag	hoog	gemiddeld
Bandbreedte:	€ 10.500.000,-	€ 12.000.000,-	€ 11.250.000,-

De investeringskosten hebben prijspeil heden en zijn op basis van kengetallen van bestaande bouw en nieuwbouw.

Binnen de investeringskosten zijn ook de verhuiskosten en huurkosten voor tijdelijk onderkomen opgenomen.

4.6. Planning variant 2

De gehele doorlooptijd van variant 2 is 3,5 jaar. De voorbereidingsfase beslaat 1 jaar, waarna de nieuwbouw resp. renovaties na elkaar zullen worden uitgevoerd. De renovatie van ES18 zal als eerste worden uitgevoerd met een uitvoeringstijd van 1 jaar, gevolgd door VA14 met een realisatietijd van 1,5 jaar. Naast ander tijdelijk onderkomen (huur) zal NS2 langer worden aangehouden om de nieuwbouw/renovatie resp. verhuizing mogelijk te maken.

De ingangsdatum van de huurovereenkomst van NS2 is 1 november 2007 en is aangegaan voor een periode van 5 jaar. De opzegtermijn van het huurcontract na voornoemde periode is 1 jaar. De gemeente zou daarmee de huur van NS2 per 1 november 2025 kunnen beëindigen.

4.7. Samenvatting variant 2

Deze variant 2 is een grote aanpassing ten opzichte van de huidige huisvesting van SB. De uitvoering is binnen 4 jaar met een grote financiële investering te realiseren.

Een optimale indeling bewerkstellingen met deze variant is mogelijk, waardoor de indeling van de panden een efficiënte inrichting van de functies is en de routing daarvan. Er blijft binnen de gebouwen echter een overschot aan ruimte. Doordat de gebouwen wel groter zijn dan strikt nodig, zal dit voor wat hogere exploitatielasten zorgen dan noodzakelijk.

Door de nieuwbouw resp. renovatie zullen de panden voldoen aan de hedendaagse eisen en wensen m.b.t. comfort, veiligheid, uitstraling en kan er meer aandacht worden besteed aan duurzaamheid.

Er worden ook geen negatieve verkeerseffecten verwacht en kan op het eigen terrein worden voorzien in de parkeereisen en de overige benodigde voorzieningen.

5. Variant 3: modern centraal VA14

5.1. Omschrijving locaties/verhuisbewegingen variant 3

In deze variant wordt SB gehuisvest als:

- ⇒ één (1) locatie: VA14;
- ⇒ functies gehuisvest in NS2 en ES18 verhuizen naar VA14;

In deze variant wordt VA14 uitgevoerd als:

- ⇒ Volledige nieuwbouw.

5.2. Functionele indeling variant 3

Voor het verhuizen van NS2 en ES18 naar VA14 en de huidige organisatie is de volgende inpassing opgesteld voor variant 3 door de gemeente. Hierbij is enkel gekeken naar het benodigde aantal vierkante meters, zie onderstaande tabel 4:

VA14		nieuw	
Functie ruimte	Nodig [in m²]	Aanwezig [in m²]	Overschot
Kantoor/vergaderen	260	260	0
Stalling (fietsen)	80	80	0
Werkplaats (overig)	40	40	0
Werkplaats (voertuigen)	450	450	0
Berging/opslag	200	200	0
Magazijn	200	200	0
Sanitair/kleedruimten	230	230	0
Kantine	270	270	0
Ondersteunende ruimten (ICT/techniek)	60	60	0
Totaal FNO	1.790	1.790	0
Buitenterrein (BVO) (incl. Fugro)	1.850	2.556	706
Buitenterrein (BVO) (excl. Fugro)	1.850	2.088	238

Tabel 4: FNO/BVO benodigd en aanwezig binnen variant 1

5.3.1. Efficiëntere organisatie variant 3

Deze variant omvat het samenbrengen van alle functies van SB op één (1) locatie. Door alle functies op een locatie samen te brengen zal de huisvesting efficiënter, functioneler en toekomstbestendiger zijn.

De benodigde meters binnen het nieuwbouw gebouw op VA14 zijn daadwerkelijk benodigde meters en zijn t.o.v. twee (2) locaties efficiënter door het simpele feit dat alles maar éénmaal nodig is en niet tweemaal.

5.3.2. Functionele indeling VA14 variant 3

In paragraaf 3.2.3 in tabel 2 is de gewenste indeling van de functies binnen de gebouwen voor VA14 én ES18 weergegeven. Wanneer de huisvesting één (1) centrale huisvesting betreft is de gewenste indeling niet anders:

Gewenste indeling

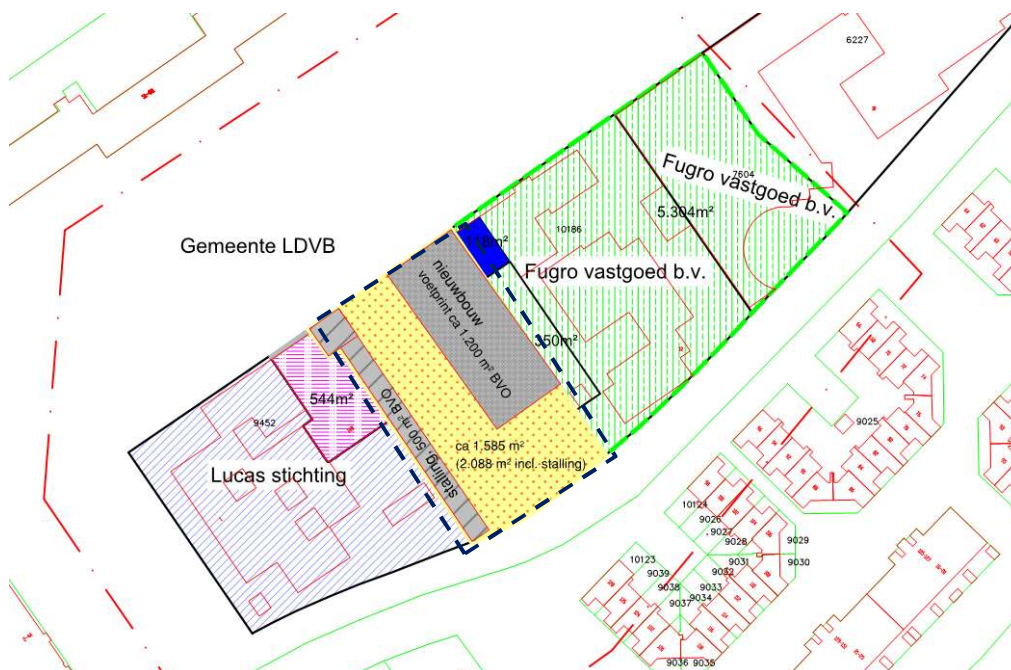
VA14 binnen	Buiten(terrein)
Begane grond	
Toiletten	Stalling
Kleedruimte en douches	Parkeren
Restaurant en keuken	Opslag
Werkplaats	Vuil- en groencontainers
Bergruimte	
1 ^e verdieping	
Kantoren	
Vergaderruimten	
Toiletten	
Magazijn	
ICT	

Tabel 5: relatieschema volledige nieuwbouw

Het grootste verschil t.o.v. variant 1 en 2 is dat de stalling niet meer inpandig zal worden gerealiseerd (zoals in de huidige situatie), maar als losstaande stalling op het buitenterrein i.v.m. efficiënt ruimtegebruik.

5.3.3. Terreinindeling VA14 variant 3

Het nieuwbouw gebouw zal op het terrein zo moeten worden gepositioneerd dat het terrein maximaal benut kan worden en dat geluidsoverlast van de school op de gevel wordt beperkt (zie paragraaf 3.4.1) (zie afbeelding 8).



Afbeelding 8: mogelijke nieuwe terreinindeling

5.3. Verkeer en parkeren variant 3

Er is onderzoek gedaan of de verhuizing van NS2 en ES18 naar VA14 invloed heeft op het verkeer en parkeren. De conclusie is dat m.b.t. verkeer zeer goed binnen de marges wordt gebleven en de parkeereis kan worden voorzien op het eigen terrein als ook de overige benodigde voorzieningen

5.3.1. Verkeersdrukte

In variant 3 neemt de verkeersdrukte op de Veurse Achterweg weg met ruim 60% toe (van ca. 300 naar ca. 500 motorvoertuigbewegingen per etmaal ('mvt/etm')), maar dat kan de weg goed hebben. Onderstaand een korte toelichting:

- VA14 is gelegen binnen een 30km-zone. Een 30km zone of woonstraat kan dagelijks zeker circa 2000 tot 3000 motorvoertuigen verwerken (max 6500);
- De huidige intensiteit op de Veurse Achterweg ligt rond de 300 mvt/etm (bron: verkeersmodel Haaglanden: scenario hoog 2030);
- Er komen 19 extra voertuigen van de andere locatie, welke 3 keer per dag uitrijden: 114 extra voertuigbewegingen per etmaal;
- Er komen 54 extra medewerkers van de andere locatie. Hiervan komt 2/3 met de auto naar het werk. Dit betekent 72 extra voertuigbewegingen per dag;

- Er worden in totaal ca. 5 materiaalleveringen per werkdag geleverd. Dit betekent ca. 10 extra voertuigbewegingen per dag.

Er komen dus in totaal ca. 186 extra voertuigbewegingen (exclusief laden en lossen) per etmaal bij. In het drukste spitsuur zijn dit slechts ca. 19 voertuigbewegingen extra. De intensiteit op de Veurse Achterweg is daarmee dermate laag, dat het toevoegen van alle functies van stadsbeheer nauwelijks invloed heeft op de dagelijkse intensiteit. Een extra ontsluiting vanuit de Noordsingel is dan ook niet benodigd en was daarnaast ook niet wenselijk.

Een nieuwe directe ontsluiting op de Noordsingel, waarbij een nieuw kruispunt ontstaat op de Noordsingel, gaat namelijk ten koste van de doorstroming op de Noordsingel en kan daarnaast negatieve gevolgen hebben voor de werking van de verkeersregelininstallaties op de kruispunten met de Dillenburgsingel en de Pr. Carolinalaan. De Noordsingel is daarnaast ook een busroute, waardoor ook voor de doorstroming van de bus negatieve effecten zijn te verwachten.

5.3.2. Verkeersstromen t.b.v. veiligheid naastgelegen school

De locatie VA14 is in principe via beide zijden goed bereikbaar, namelijk via de Dillenburgsingel en de Pr. Carolinalaan.

Het verdient echter de aanbeveling om buiten de haal- en brengtijden van de school voornamelijk gebruik te maken van de Dillenburgsingel. Dit komt ten goede aan de verkeersveiligheid rondom de school. Dit geldt met name voor de speciale voertuigen en het vrachtverkeer. De uitrijtijden daarvan zijn in de ochtend om 7:00 uur in de zomer en om 7:45 uur in de winter, deze zijn dus al buiten de haal-en brengtijden van de school.

5.4. Nieuwbouwwerkzaamheden variant 3

In deze variant wordt VA14 geheel gesloopt en wordt er een nieuwbouw gebouw neergezet dat voldoet aan de eigentijdse eisen van comfort en functionaliteit en aan de wettelijke duurzaamheids- en brandveiligheidseisen. M.b.t. duurzaamheid wordt zelfs meer dan de wettelijke eisen nagestreefd, energieneutraal en gasloos voor het gehele gebouw

De daarvoor benodigde werkzaamheden bestaan uit (een eerste globale inschatting vanuit adviesbureau Skaal bouweconomisch adviesbureau en ZRi):

VA14, nieuwbouw

Bouwkundig/ installatietechnisch

- Slopen jaren 80 en 2005 gedeelte (totaalsloop);
- Nieuwbouw van alle in pandige functies:
 - bouwkundig en installatietechnisch realiseren naar huidige standaard van:
 - Comfort;
 - Functionaliteit;
 - (brand)veiligheid; en
 - m.b.t. duurzaamheid wordt energieneutraal nagestreefd:
 - volledige isolatie;
 - triple glazing met zonwerend glas;
 - PV-panelen;
 - LED verlichting;
 - Combiwarmtepomp;
 - LT verwarming middels vloerkoeling;
 - mechanische ventilatie met WTW;
 - e.d.
- Nieuwe losse inrichting van kantoren, vergaderruimte, kantine en kleedruimte zal ook worden verzorgd.
- Het buitenterrein incl. stalling zal ook geheel worden aangepakt en vernieuwd naar de huidige standaard van comfort, functionaliteit en (brand)veiligheid.

5.5. Financieel plan variant 3

In onderstaande tabel staan de SkaalL bouweconomisch adviesbureau geraamde investeringskosten in een bandbreedte uiteengezet voor variant 3 (incl. het verwijderen van de zoutloods op grond van Fugro):

Investeringskosten	laag	hoog	gemiddeld
Bandbreedte:	€ 5.500.000,-	€ 7.000.000,-	€ 6.250.000,-

De investeringskosten hebben prijspeil heden en zijn op basis van kengetallen van nieuwbouw.

Binnen de investeringskosten zijn ook de verhuiskosten en huurkosten voor tijdelijk onderkomen opgenomen.

5.6. Planning variant 3

De gehele doorlooptijd van variant 3 is 2,5 jaar. De voorbereidingsfase beslaat 1 jaar, waarna de nieuwbouw zal worden uitgevoerd. De nieuwbouw van VA14 heeft een geschatte realisatietijd van 1,5 jaar. Naast ander tijdelijk onderkomen (huur) zullen ES18 en NS2 langer worden aangehouden om de nieuwbouw resp. verhuizing mogelijk te maken (tenzij anders bepaald, zoals bijvoorbeeld een groter huurpand afgezet tegen voordelen eerdere verkoop ES18).

De ingangsdatum van de huurovereenkomst van NS2 is 1 november 2007 en is aangegaan voor een periode van 5 jaar. De opzegtermijn van het huurcontract na voornoemde periode is 1 jaar. De gemeente zou daarmee de huur van NS2 (bij aanhouden) per 1 november 2024 kunnen beëindigen.

Volledigheidshalve, binnen de gemeente is a.d.h.v. het schematische plan bepaald dat binnen deze contouren geen planologische procedure is vereist en de aangegeven voorbereidingstijd daarmee realistisch is.

5.7. Samenvatting variant 3

Deze variant 3 is de grootste aanpassing ten opzichte van de huidige huisvesting van SB door het samenbrengen van alle functies van SB op één (1) locatie. Door alle functies op een locatie samen te brengen zal de huisvesting efficiënter, functioneler en toekomstbestendiger zijn. Ook worden geen negatieve verkeerseffecten verwacht en kan op het eigen terrein worden voorzien in de parkeereisen en de overige benodigde voorzieningen.

Er geldt echter één (1) uitzondering op 'alle functies van SB op één (1) locatie'. De reistijd tussen Leidschendam en Voorburg wordt voor enkel het nuttigen van een lunch te lang geacht. Hiervoor wordt nog onderzocht of een nadere locatie (bijv. een sportkantine) een mogelijkheid is.

De uitvoering is binnen 3 jaar met een grote financiële investering te realiseren. Een bijkomstigheid hierbij is dat de locatie aan de ES18 vrij zal komen voor mogelijke verkoop t.b.v. herontwikkeling, hetgeen een financieel voordeel oplevert.

Een optimale indeling bewerkstellingen met deze variant is mogelijk doordat het gehele nieuwbouw betreft. Een efficiënte inrichting van de functies en de routing daarvan is er dan ook. Het gebouw is maatwerk en kent geen overschot aan ruimte.

Door de nieuwbouw zal het pand voldoen aan de hedendaagse eisen en wensen m.b.t. comfort, veiligheid, uitstraling en kan er veel aandacht worden besteed aan de hoge ambities van duurzaamheid.

6. Samenvatting varianten

Om de varianten goed met elkaar te kunnen vergelijken, is in onderstaande tabellen een vergelijking gemaakt tussen de verschillende varianten, zoals in de hoofdstukken uitgebreid separaat uiteengezet.

	Variant 1	Variant 2	Variant 3
Ingrepen bij:			
VA14:	- Noodzakelijk onderhoud; - Werk t.b.v. (wettelijke) duurzaamheidseisen.	- Noodzakelijk onderhoud; - Werk t.b.v. duurzaamheidseisen; - Renovatie; - Nieuwbouw (deel '80).	- Nieuwbouw; - Terrein.
ES18:	- Noodzakelijk onderhoud; - Werk t.b.v. wettelijke duurzaamheidseisen.	- Noodzakelijk onderhoud - Werk t.b.v. duurzaamheidseisen; - Renovatie.	
Verhuizingen bij:			
VA14	NS2 naar VA14;	NS2 naar VA14;	NS2 en ES18 naar VA14;
ES18	Geen aanpassingen.	Geen aanpassingen.	Afstoten pand.
Locatie teams (door verhuizingen) bij:			
VA4	Verdeeld;	Verdeeld;	Centraal*;
ES18	Verdeeld.	Verdeeld.	* extra schaftlocatie.
Uitstraling / comfort bij:			
VA14:	Gedateerd / goed;	Hedendaags / zeer goed;	Hedendaags / uitstekend;
ES18:	Gedateerd / goed.	Hedendaags / zeer goed;	
Duurzaamheid bij:			
VA14:	Energielabel A;	Energieneutraal/gasloos;	Energieneutraal/gasloos;
ES18:	Energielabel A.	Energieneutraal/gasloos;	
Indeling bij:			
VA14:	Indeling ongewijzigd;	Indeling wijzigen;	Indeling passend ontwerp.
ES18:	Indeling ongewijzigd.	Indeling wijzigen.	
Efficiënte inrichting/routing gebouw (door indeling) bij:			
VA14:	Niet zoals gewenst;	Goed;	Goed.
ES18:	Niet zoals gewenst.	Goed.	
Omvang gebouw versus benodigd programma bij:			
VA14:	Overcapaciteit;	Overcapaciteit;	Op maat.
ES18:	Overcapaciteit.	Overcapaciteit.	
Omvang terrein versus benodigd programma bij:			
VA14:	Net passend;	Net passend;	Op maat met ruimte.
ES18:	Overcapaciteit.	Overcapaciteit.	
Verkeersdrukte bij:			
VA14:	Nauwelijks/geen invloed;	Nauwelijks/geen invloed;	Nauwelijks invloed.
ES18:	Geen wijzigingen.	Geen wijzigingen.	
Investeringskosten:			
Totaal:	€ 1.650.000,-	€ 11.250.000,-	€ 6.250.000,-
Exploitatielasten t.o.v. huidige lasten			
Totaal:	- € 29.659 (minder)	€ 427.122 (meer)	- € 11.116,- (minder)



Inkomsten:		
Totaal:	• Geen.	• Geen.
		• Verkoop ES18.
Realisatietijd:		
Totaal:	• 1 jaar.	• 3,5 jaar.
		• 2,5 jaar

VARIANT 1 (onderhoud VA14 en ES18)				
VA14				
Funcie ruimte	Nodig [in m²]	Aanwezig [in m²]	schuiven [in m²]	Overschot
Kantoor/vergaderen	210	286	210	0
Stalling	300	843	300	0
Werkplaats (overig)	0	31	0	0
Werkplaats (voertuigen)	450	0	450	0
Berging/opslag	150	318	150	0
Magazijn	200	310	200	0
Uitwisselbaar/over (incl. Fugro):	-	-	402	402
Uitwisselbaar/over (excl. Fugro):	-	-	308	308
Sanitair/kleedruimten	135	108	108	-27
Kantine (in shifts)	97	62	97	0
Ondersteunende ruimten	50	9	50	0
Totaal FNO (incl. Fugro)	1.592	1.967	1.967	375
Totaal FNO (excl. Fugro)	1.592	1.873	1.873	281
Buitenterrein (BVO) (incl. Fugro)	1.600	2.208	2.208	608
Buitenterrein (BVO) (excl. Fugro)	1.600	2.208	1.858	258

ES18				
Funcie ruimte	Nodig [in m²]	Aanwezig [in m²]	schuiven n.v.t.	Overschot
Kantoor/vergaderen	150	150		0
Stalling	180	526		346
Werkplaats (overig)	0	108		108
Berging/opslag	50	280		230
Sanitair/kleedruimten	85	85		0
Kantine (shifts)	115	132		17
Ondersteunende ruimten	50	50		0
Totaal FNO	630	1.331		701
Buitenterrein (BVO)	1.100	2.329		1.229

VA14 en ES18				
Totaal FNO (incl. Fugro)	2.222	3.298	3.298	1.076
Totaal FNO (excl. Fugro)	2.222	3.204	3.204	982
Buitenterrein (BVO) (incl. Fugro)	2.700	4.537	4.537	1.837
Buitenterrein (BVO) (excl. Fugro)	2.700	4.537	4.187	1.487

VARIANT 2 (deel VA 14 nieuwbouw, renovatie ES18)				
VA14				
Funcie ruimte	Nodig [in m²]	Aanwezig [in m²]	nieuw [in m²]	Overschot
Kantoor/vergaderen	210	210	210	0
Stalling	300	300	300	0
Werkplaats (overig)	0	0	0	0
Werkplaats (voertuigen)	450	450	450	0
Berging/opslag	150	150	150	0
Magazijn	200	200	200	0
Sanitair/kleedruimten	170	170	170	0
Kantine (1 shift)	230	230	230	0
Ondersteunende ruimten	60	60	60	0
Totaal FNO (excl. Fugro)	1.770	1.770	2.070	300

Buitenterrein (BVO) (incl. Fugro)	1.600	2.208	608
Buitenterrein (BVO) (excl. Fugro)	1.600	1.858	258

ES18				
Funcie ruimte	Nodig [in m²]	Aanwezig [in m²]	nieuw [in m²]	Overschot
Kantoor/vergaderen	150	150	150	0
Stalling	180	390	210	0
Werkplaats (overig)	0	0	0	0
Berging/opslag	50	365	315	0
Sanitair/kleedruimten	100	170	70	0
Kantine (1 shift)	150	150	150	0
Ondersteunende ruimten	60	80	20	0
Totaal FNO	690	1.305	615	0
Buitenterrein	1.100	2.329	1.229	0

VA14 en ES18				
Totaal FNO (excl. Fugro)	2.460	3.375	915	0
Buitenterrein (BVO) (incl. Fugro)	2.700	4.537	1.837	0
Buitenterrein (BVO) (excl. Fugro)	2.700	4.187	1.487	0

VARIANT 3 (VA14 nieuwbouw, geen ES18 meer)				
VA14				
Funcie ruimte	Nodig [in m²]	Aanwezig [in m²]	nieuw [in m²]	Overschot
Kantoor/vergaderen	260	260	260	0
Stalling (fietsen)	80	80	80	0
Werkplaats (overig)	40	40	40	0
Werkplaats (voertuigen)	450	450	450	0
Berging/opslag	200	200	200	0
Magazijn	200	200	200	0
Sanitair/kleedruimten	230	230	230	0
Kantine	270	270	270	0
Ondersteunende ruimten (ICT/techniek)	60	60	60	0
Totaal FNO	1.790	1.790	1.790	0

Buitenterrein (BVO) (incl. Fugro)	1.850	2.556	706
Buitenterrein (BVO) (excl. Fugro)	1.850	2.088	238

Tabel 7: benodigde meters alle varianten