

21114

RAADZAAL LEIDSCHEENDAM-VOORBURG

VERVOLGONDERZOEK

INHOUDSOPGAVE

3 INLEIDING

- 4 OPGAVE
- 5 WERKWIJZE

6 PROGRAMMA VAN EISEN

- 7 RUIMTESTAAT
- 8 RELATIESCHEMA
- 9 1,5 METER

12 LOCATIE 1 HERENSTRAAT

- 13 SITUATIE
- 14 BESTEMMINGSPAN
- 15 BRUTO VLOEROPPERVLAK
- 16 MONUMENTALE WAARDEN
- 17 MOGELIJKHEDEN NIEUWBOUW
- 18 SCENARIO 1A
- 20 SCENARIO 1B

22 LOCATIE 2 RAADHUISPLEIN

- 23 SITUATIE
- 24 BESTEMMINGSPAN
- 25 BRUTO VLOEROPPERVLAK
- 26 FUNCTIONEEL NUTTIG OPPERVLAKE
- 27 HUIDIG PROGRAMMA
- 28 INTEGRALE TOEGANKELIJKHEID
- 29 SANITAIRE VOORZIENINGEN
- 30 OVERLEGRUIMTEN
- 31 BEVEILIGING
- 32 BRANDVEILIGHEID EN VLUCHTEN
- 33 OPTIES INPASSING RAADZAAL
- 34 OVERKAPPING BINNENPLAATS
- 35 INPASSING 1,5 METER
- 36 SCENARIO 2A
- 38 SCENARIO 2B

40 LOCATIE 3 NIEUWBOUW

- 41 UITGANGSPUNTEN
- 42 SCENARIO 3A
- 43 SCENARIO 3A — 1,5 METER
- 44 MOGELIJKE LOCATIES

45 SAMENVATTING

- 46 VERGELIJKING SCENARIO'S

49 BIJLAGEN

- 50 FINANCIËLE RAMING

INLEIDING

Projectomschrijving

In juni 2021 heeft JHK Architecten het haalbaarheidsonderzoek naar huisvesting van de raad, griffie (en musea) in huize Swaensteyn opgeleverd. Dit rapport is op 22 september 2021 besproken in de raadscommissie Samenleving. De commissie heeft geadviseerd om aanvullend onderzoek te doen om een goed onderbouwde keuze te kunnen maken voor huisvesting van raad en griffie. JHK Architecten is gevraagd de raads werkgroep met een vervolgonderzoek te ondersteunen. Dit vervolgonderzoek zal bestaan uit de volgende onderdelen:

1. Herenstraat 72 (Huize Swaensteyn), Voorburg
Het opstellen van een investerings- en exploitatiekostenraming op hoofdlijnen voor huisvesting van raad en griffie in huize Swaensteyn, conform de eerder opgestelde scenario's:
 - A. uitbreiding raadzaal, zonder overkapping binnenplaats;
 - B. uitbreiding raadzaal, met overkapping binnenplaats.
 Het meest uitgebreide scenario, met een extra verdieping bovenop de raadzaal, is in dit onderzoek niet meegenomen.
2. Raadhuisplein 1, Leidschendam
Het verrichten van een haalbaarheidsonderzoek, bestaande uit een inpassingsstudie met bijbehorende investerings- en exploitatiekostenraming op hoofdlijnen, naar huisvesting in Raadhuisplein 1 te Leidschendam in twee scenario's:
 - A. raadzaal in de bestaande dubbelhoge hal van het gebouw;
 - B. raadzaal op de huidige binnenplaats met een nieuwe overkapping.
3. Fictieve nieuwbouwlocatie
Het doen van een inpassingsstudie met bijbehorende investerings- en exploitatiekostenraming op hoofdlijnen voor huisvesting van raad en griffie op een fictieve nieuwbouwlocatie ('Greenfield') binnen de gemeente. Uitgangspunt is een efficiënt ingedeeld, vrijstaand gebouw van 2 of 3 bouwlagen.

Uitgangspunten

De uitgangspunten van de opgave zijn als volgt:

- Het geactualiseerde Programma van Eisen van raad en griffie, zoals opgenomen op pagina 20 van het eerder door JHK uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek (d.d. 13 juli 2021).
- De bespreking van het eerder uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek in de raadscommissievergadering Samenleving van 22 september 2021.
- Het Raadsvoorstel vervolg haalbaarheidsonderzoeken huisvesting raad van 7 oktober 2021.
- Het locatiebezoek van Raadhuisplein 1 te Leidschendam op 13 oktober 2021, inclusief de daar besproken scope en uitgangspunten van de opgave.
- Om een goede vergelijking van scenario's mogelijk te maken, zijn musea Huygens Hofwijck, Museum Swaensteyn en ArtiBrak geen onderdeel van het vervolgonderzoek. Voor inpassing van de musea in Herenstraat 72 wordt verwezen naar het eerder door JHK uitgevoerde onderzoek van 13 juli 2021.
- Inpassing in bestaande gebouwen (anders dan Raadhuisplein) maakt geen onderdeel uit van de opgave.
- De uitkomsten van het vervolgonderzoek zullen na de gemeenteraadsverkiezingen van 16 maart 2022 worden besproken in de raad.

Werkwijze

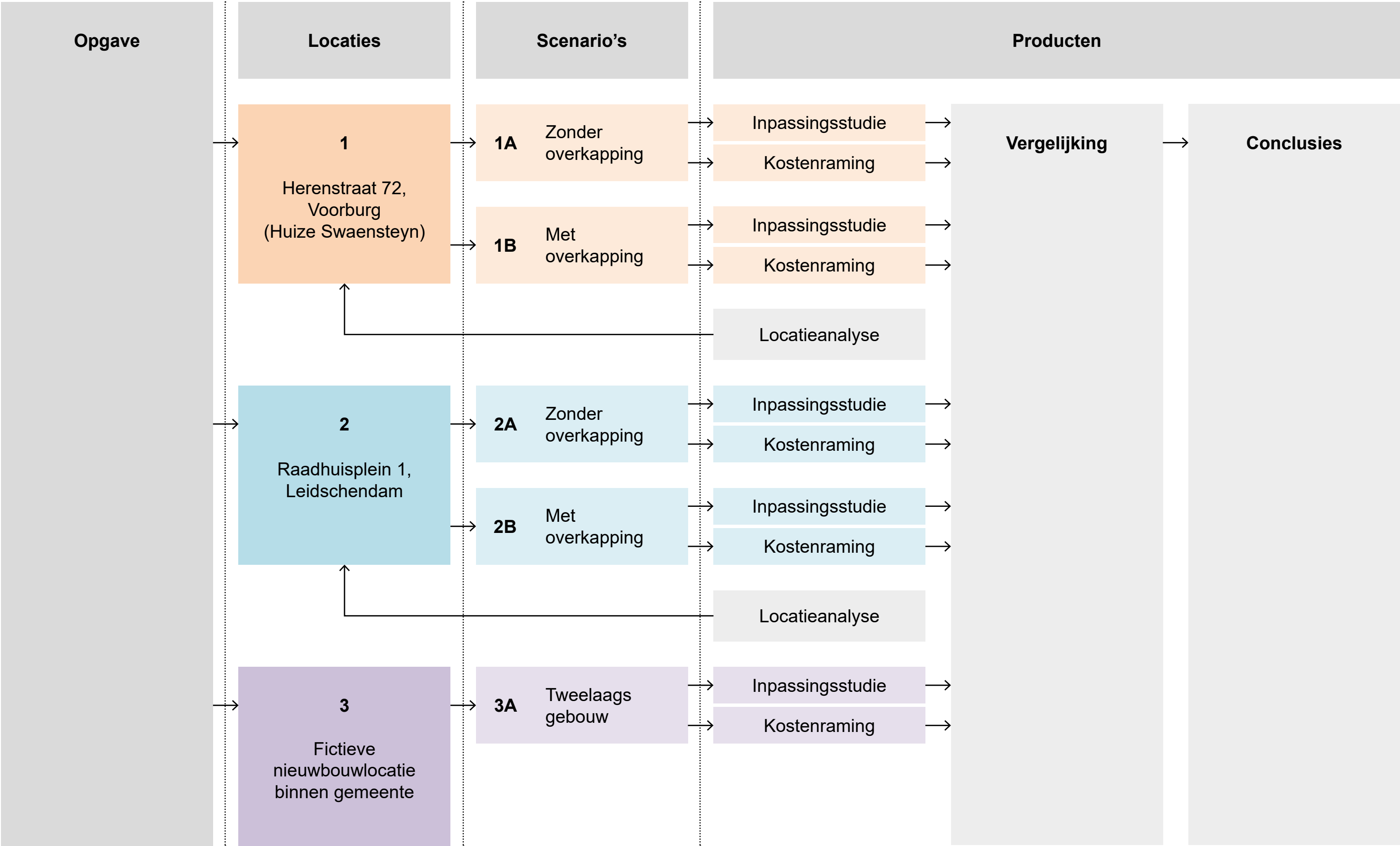
Op de volgende pagina is de werkwijze visueel weergegeven.

In het vorige onderzoek zijn twee scenario's opgesteld voor huisvesting van raad en griffie in Herenstraat 72. Deze scenario's worden aangevuld met een investerings- en exploitatiekostenraming.

Van Raadhuisplein 1 wordt een locatieanalyse gemaakt om de mogelijkheden en beperkingen van het gebouw in kaart te brengen. Op basis van de analyse worden twee scenario's opgesteld, bestaande uit een inpassingsstudie op vlekkenplan-niveau en een investerings- en exploitatiekostenraming.

Voor de nieuwbouwlocatie wordt een flexibel gebouwconcept ontwikkeld. Een tweelaagse variant wordt uitgewerkt op vlekkenplan-niveau en geraamd op investerings- en exploitatiekosten.

Tot slot worden de vijf opgestelde scenario's met elkaar vergeleken op een aantal onderdelen, zoals kosten, gebruikswaarde, toekomstwaarde, belevingswaarde en uitvoeringsrisico's.



114p03ind007_vervolgonderzoek_raad_griffie.indd

PROGRAMMA VAN EISEN

PROGRAMMA VAN EISEN

RUIMTESTAAT

Toelichting

Hiernaast is het ruimtelijk-functioneel Programma van Eisen van de raad en griffie weergegeven.

De totale ruimtevrage bedraagt circa 1.000 m² functioneel nuttig oppervlak (FNO). Gerekend met een bruto / netto verhouding van 1,4 betekent dat een totale ruimtevrage van minimaal 1.400 m² bruto vloeroppervlak (BVO).

De ruimten zijn in vijf groepen te verdelen:

1. ontvangstgebied;
2. raadzaal;
3. vergadercentrum;
4. griffie;
5. ondersteunende functies.

Op de volgende pagina is een visuele vertaling van de ruimtestaat gemaakt in de vorm van een relatieschema.

[illegible]

PROGRAMMA VAN EISEN

Toelichting

Om de ruimtelijke samenhang binnen het Programma van Eisen inzichtelijk te maken is een relatieschema opgesteld.

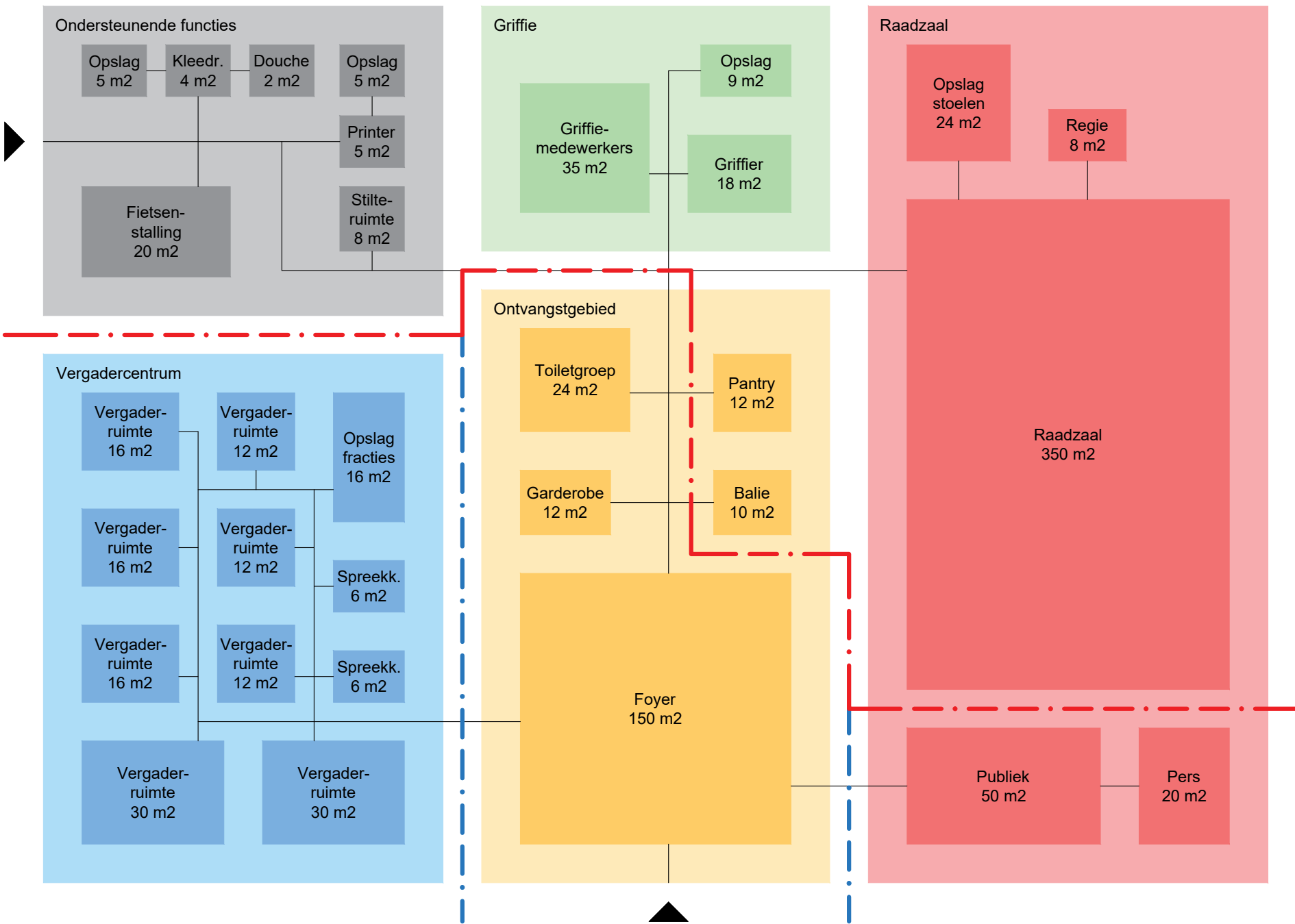
De ruimten uit de ruimtestaat zijn over vijf zones verdeeld:

1. ontvangstgebied;
2. raadzaal;
3. vergadercentrum;
4. griffie;
5. ondersteunende functies.

De gekleurde stippellijnen geven de verschillende beveiligingsschillen weer. Het ontvangstgebied is publiek toegankelijk. Het vergadercentrum en de tribune van de raadzaal zijn alleen op bepaalde tijdstippen toegankelijk voor bezoekers. Griffie, raadzaal en ondersteunende functies zijn in principe niet publiek toegankelijk.

Het relatieschema laat zien dat het ontvangstgebied een belangrijke schakel vormt in het Programma van Eisen. Van hieruit dienen de overige zones eenvoudig bereikbaar te zijn.

RELATIESCHEMA



Toelichting

De corona-pandemie heeft veel impact op de inrichting en het gebruik van de kantooromgeving. Binnen de gemeente heeft het hybride werken een vlucht genomen in de afgelopen twee jaar.

Er wordt thuis gewerkt wanneer het kan en de kantooromgeving komt daardoor meer in het teken te staan van ontmoeting, samenwerken en kennisdeling.

In nevenstaande poster zijn de uitgangspunten, status en planning omtrent het hybride werken binnen de gemeente weergegeven.

Voor de raad en griffie zijn de volgende punten van belang gedurende een pandemie:

- Raadsvergaderingen moeten fysiek op 1,5 m afstand kunnen plaatsvinden (minimaal 5 m2 pp benodigd).
- De werkplekken van de griffie moeten op 1,5 m afstand van elkaar kunnen staan. De kantoorruimte moet dus voldoende groot zijn (circa 10 m2 pp).
- De maximale bezetting van vergaderruimten zal lager zijn dan in een standaardsituatie (circa 40%). Er zal dus hybride/online vergaderd moeten worden, zeker door grotere fracties en commissies.

Hybride werken

Hybride werken

Het flexibel kiezen van de locatie waar het werk plaatsvindt. In hybride werkculturen is voor de werklocatiekeuze niet het beschikbare gebouw leidend maar het type werk, het doel van de activiteit, de gewenste mate van interactie, de efficiëntie van communicatie en de persoonlijke voorkeuren van medewerkers en klanten. Het is een verandering die ook los van corona, past in deze tijd van digitale mogelijkheden, de behoefte aan maatwerk en het terugdringen van files.

Hybride werkcultuur

Gedeelde gewoontes en opvattingen over hoe dingen horen te gaan in de organisatie, zichtbaar in taal en gedrag van medewerkers en in lijn met de missie, visie en doelstellingen van het hybride werken.

Hybride vergaderen

Bij hybride vergaderen is er sprake van twee groepen die vergaderen: de mensen op kantoor en de (individuele) thuiswerkers. Een deel doet dus gezamenlijk mee vanuit een fysieke locatie (op 1,5 meter afstand) en anderen vergaderen mee via laptop, tablet of smartphone.

Uitgangspunten

Het kantoor biedt maximaal 250 bureaus, die op 1,5 meter afstand van elkaar staan.



Het kantoor is de plek om te ontmoeten, te overleggen en te brainstormen: Meet, Greet & Create.



Je werkt waar je wilt, met wie en hoe het jou en jouw collega's het beste uitkomt, als je functie en de situatie dit toelaten.



Maatwerk is mogelijk in overleg met je leidinggevende, bijvoorbeeld als de werkzaamheden erom vragen, bij fysieke en mentale beperkingen of als je nieuw bent



Het vlekkenprincipe laten we los.



Zowel thuis als op kantoor werk je met je eigen device. Op het kantoor kun je een bureau of vergaderruimte reserveren.



We kunnen met elkaar vergaderen ongeacht de verschillende werklocaties van collega's.



Status oktober 2021

✓ De bureaus blijven op 1,5m afstand van elkaar staan, zodat we altijd pandemieproof zijn ingericht.

We gaan zo werken en ervaren hoe dit is.

Werk wat niet op kantoor hoeft, doe je thuis: voorbereiding, (kleine) overleggen, e-mail, uitwerken, lezen, etc.

We gaan zo werken en ervaren hoe dit is.

Overleg met je leidinggevende en bespreek de mogelijkheden.

✓ Je vindt geen vlekken meer in de Reserveer-app.

➡ Kasten opruimen en bekijken op welke plekken we spullen kunnen bewaren

✓ Reserveer je werkplek-app

➡ TC's vervangen door docking stations (daarna werk je ook met je eigen device op een werkplek op kantoor)

✓ Thuiswerkplekken zijn ingericht en beschikbaar voor nieuwe medewerkers.

Twee nieuwe grote vergaderruimtes op RP1 en KW2.

➡ Onderzoek naar + evt. inrichten van hybride vergaderen

Projectplanning

Tot eind 2021

- Vragenlijst: Hoe gaat het met je?
- Vragenlijst: Evaluatie Reserveer-app
- WijvanLV-pagina Hybride werken opzetten
- Huisregel-poster actualiseren
- Kasten opruimen en bekijken op welke plekken we spullen kunnen bewaren
- Vormgeven Hybride werkregeling (excl. de thuiswerk -en reiskosten-vergoeding in afwachting van de nieuwe cao en de fiscale regelgeving)
- Onderzoek naar hybride vergaderen
- Samenwerken in Teams uitrollen
- Investeren in verbinding

Q1-Q2 2022

- TC's vervangen door docking stations (daarna werk je ook met je eigen device op een werkplek op kantoor)
- Pilot hybride vergaderen
- Formaliseren Hybride werkregeling
- Schetsen indeling kantoren
- Evaluatie en monitoring

Vanaf Q3 2022

- Mogelijk vervolg op pilot hybride vergaderen
- Evaluatie en monitoring

JHK Architecten Raadzaal Leidschendam-Voorburg | Vervolgonderzoek

8 april 2022 | 9 / 58

114p03ind007_vervolgonderzoek_raad_griffie.indd

PROGRAMMA VAN EISEN

1,5 METER

Standaardsituatie

De NEN (Stichting Koninklijk Nederlands Normalisatie Instituut) heeft voor kantoorwerkzaamheden normen opgesteld voor het minimaal benodigde vloeroppervlak (NEN 1824:2010).

In een standaardsituatie gaat deze norm uit van de volgende minimumoppervlaktes:

- Overlegruimte 2 m2 per persoon
- Vergaderruimte 2 m2 per persoon
- Werkplek 6-7 m2 per persoon*

Pandemie

In het kader van de COVID-19 maatregelen heeft de NEN in 2020 een aanbeveling gedaan voor de oppervlakte en inrichting van diverse ruimten in een kantoorgebouw (NEN-spec 2:2020 versie 1.1 nl).

Deze aanbeveling hanteert een toeslag van 3 m² per persoon voor het onderling houden van afstand. De NEN-spec gaat uit van de volgende oppervlaktes:

- Overlegruimte 5 m2 per persoon
- Vergaderruimte 5 m2 per persoon
- Werkplek 9-10 m2 per persoon*

Tevens wordt aanbevolen om niet met meer dan 30 personen in een vergaderruimte aanwezig te zijn. Gemeenteraden zijn volgens de richtlijnen van de Rijksoverheid echter uitgezonderd van deze beperking.

*afhankelijk van aanwezige kasten, ladeblokken en beeldschermen

Tabel 2 — Minimumoppervlakte van elementen

Element	Minimumoppervlakte
Medewerkers 10 m² pp	— 7 m² voor een medewerker op enkele werkplek die rondom vrije ruimte heeft voor passerende mensen — 6 m² voor een medewerker op een werkplek grenzend aan een andere werkplek die niet in gebruik is of die is afgegrensd met scheidingswanden — 4 m² voor een medewerker op een werkplek indien er geen sprake is van een loopzone om de werkplek, en de werkplek is afgeschermd door scheidingswanden of omgeven is door lege werkplekken Deze ruimte is inclusief kantoorwerkstoel en circulatie- en bewegingsruimte op de werkplek
Werktafel	1 m² voor een werkplek met separaat plat beeldscherm of laptop 1 m² voor een lees/schrijfvlak 2 m² voor een vlak voor uitleg van tekeningen of gelijkwaardig
Kasten	1 m² voor elke vrijstaande kast 0,5 m² voor elk (verrijdbaar) ladeblok
Vergaderruimte 5 m² pp ≤ 30 p	5 m² of meer per persoon, afhankelijk van de looproutes door de vergaderruimte en vrije ruimte bij de toegang tot de vergaderruimte Het maximum aantal personen in de vergaderruimte bedraagt 30, ook als deze vergadervoorziening ruimte heeft voor meer dan 30 personen.
Overlegruimte	5 m ² of meer per persoon, afhankelijk van de looproutes door de overlegruimte en vrije ruimte bij de toegang tot de overlegruimte

Tabel uit NEN-spec 2 'Ergonomie – Ergonomische eisen voor de oppervlakte en inrichting van kantoorwerkplekken in het kader van de COVID-19-maatregelen'

PROGRAMMA VAN EISEN

1,5 METER

Het vergaderen op 1,5 meter afstand vraagt om veel meer ruimte dan in een standaardsituatie (5 resp. 2 m² per persoon). Het maken van grotere vergaderruimten (optie A) ligt niet voor de hand, gezien de ruimtelijke en financiële consequenties.

Uitgangspunt voor het vergadergebied is daarom om gedurende een pandemie een lagere bezetting te hanteren en zoveel mogelijk digitaal of hybride te vergaderen (optie B).

Standaardsituatie

NEN-norm minimaal 2 m² pp

- Klein 6p 12 m² x3 = 36 m²
- Middel 8p 16 m² x3 = 48 m²
- Groot 16p 32 m² x2 = 64 m²
- Spreekkamer 3p 6 m² x2 = 12 m²
- Vergaderen totaal = 160 m²

Optie A

Grotere vergaderruimtes, NEN-spec minimaal 5 m² pp

- Klein 6p 30 m² x3 = 90 m²
- Middel 8p 40 m² x3 = 120 m²
- Groot 16p 80 m² x2 = 160 m²
- Spreekkamer 3p 15 m² x2 = 30 m²
- Vergaderen totaal = 400 m²

Optie B

Lagere bezetting, NEN-spec minimaal 5 m² pp

- Klein 2p 12 m² x3 = 36 m²
- Middel 3p 16 m² x3 = 48 m²
- Groot 6p 32 m² x2 = 64 m²
- Spreekkamer 1p* 6 m² x2 = 12 m²
- Vergaderen totaal = 160 m²

* Spreekkamer ook te gebruiken als (concentratie-) werkplek of belcel (inclusief videoconferencing).

Standaardsituatie Norm 2 m ² pp	Optie A Grotere vergaderruimtes	Optie B Lagere bezetting

LOCATIE 1 HERENSTRAAT

Toelichting

Het complex Herenstraat 72 (Huize Swaensteyn) is gelegen op een van de meest prominente plekken in de historische binnenstad van Voorburg.

De Herenstraat is aangelegd op een oude strandwal en vormt historisch gezien de belangrijkste ontsluiting van de stad. Er zijn behalve winkels en horeca veel rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aan deze straat gelegen. De Herenstraat, met name rondom de Oude Kerk en Huize Swaensteyn, vormt daarmee het kloppend hart van Voorburg.

Aan oostelijke zijde wordt het complex begrensd door de Kerkstraat, die de Oude Kerk met de Vliet verbindt. De bebouwing aan de Kerkstraat is iets kleinschaliger dan aan de Herenstraat.

De verkaveling is over het algemeen smal en diep. Bebouwing staat aan de straatzijde in de rooilijn. De Oude Kerk vormt hierop een mooie uitzondering.

De geschiedenis van Huize Swaensteyn is terug te voeren tot de 16e eeuw. Daarmee is het een van de oudste huizen in Voorburg.

Gemeenteraad en griffie zijn sinds 1986 gehuisvest in het complex. Na de fusie van gemeenten Leidschendam en Voorburg in 2002 betrokken raad en griffie opnieuw Huize Swaensteyn, terwijl burgemeester en wethouders op Raadhuisplein 1 te Leidschendam werden ondergebracht.

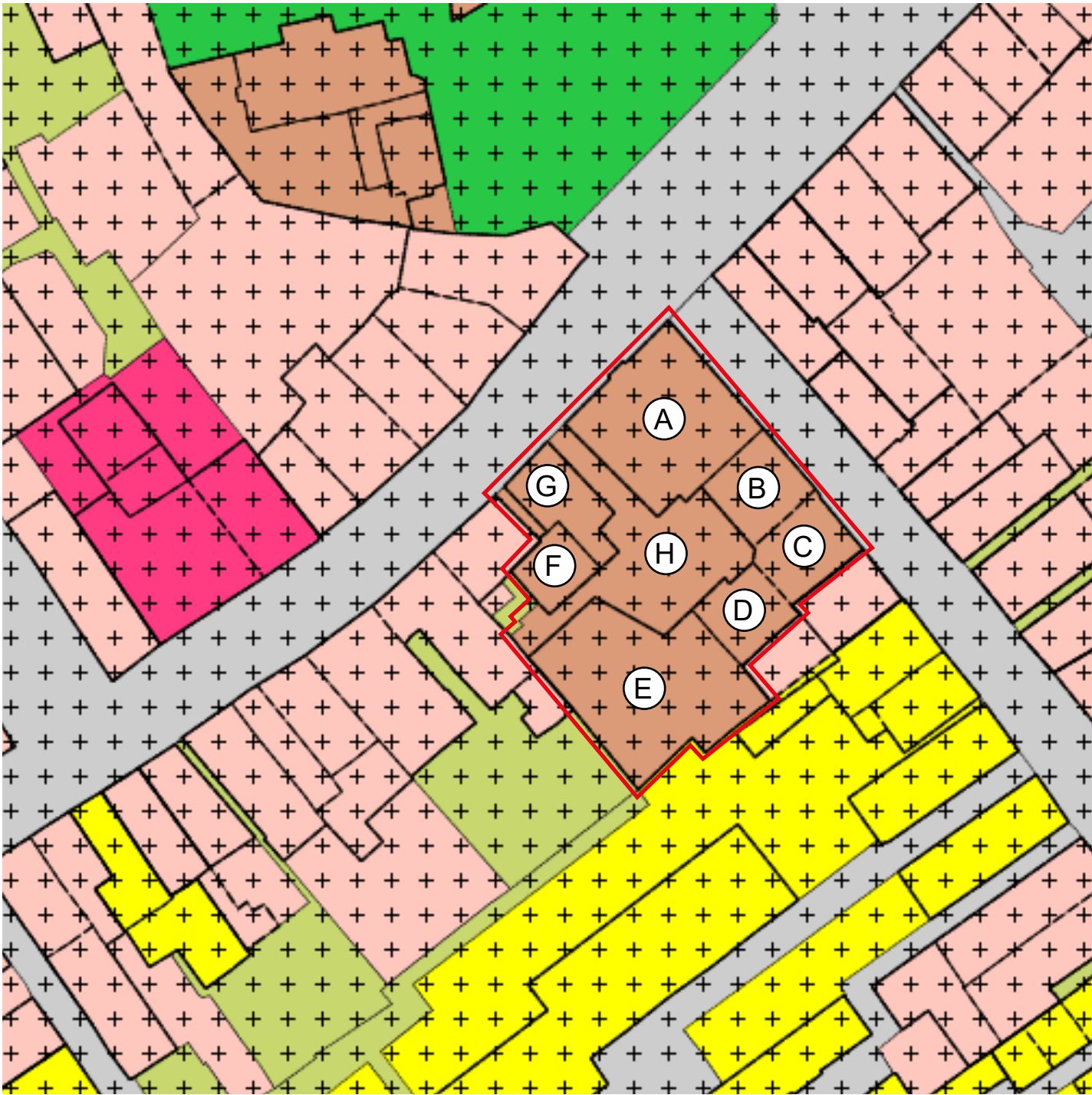
In de huidige situatie laat het comfort te wensen over. De panden zijn niet of nauwelijks geïsoleerd en ventilatie, verwarming en koeling zijn slechts beperkt aanwezig. Daarmee voldoet de huisvesting niet aan de comforteisen van deze tijd, hetgeen ook directe aanleiding is voor het voorliggende onderzoek.



Algemene informatie

- Enkelbestemming:
Maatschappelijk
- Dubbelbestemming:
Waarde - Archeologie hoge verwachting
- Dubbelbestemming:
Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht

		maximum bouwhoogte (m)	maximum goothoogte (m)
A	Herenstraat 72	12,5	6,5
B	Kerkstraat 1	11,0	6,5
C	Kerkstraat 1A	10,0	5,5
D	Koetshuis	9,0	6,0
E	Raadzaal	5,0	-
F	Bakkerij	8,5	7,0
G	Herenstraat 76	8,5	5,5
H	Binnenplaats	-	-



Fragment uit de bestemmingsplankaart Oude Dorpskern Voorburg
(onherroepelijk vastgesteld 2011-09-13)



LOCATIE 1 HERENSTRAAT

Toelichting

Het totale bruto vloeroppervlak (BVO) bedraagt ca. 1.500 m2, verdeeld over vier bouwlagen. Ongeveer de helft daarvan bevindt zich op de begane grond.

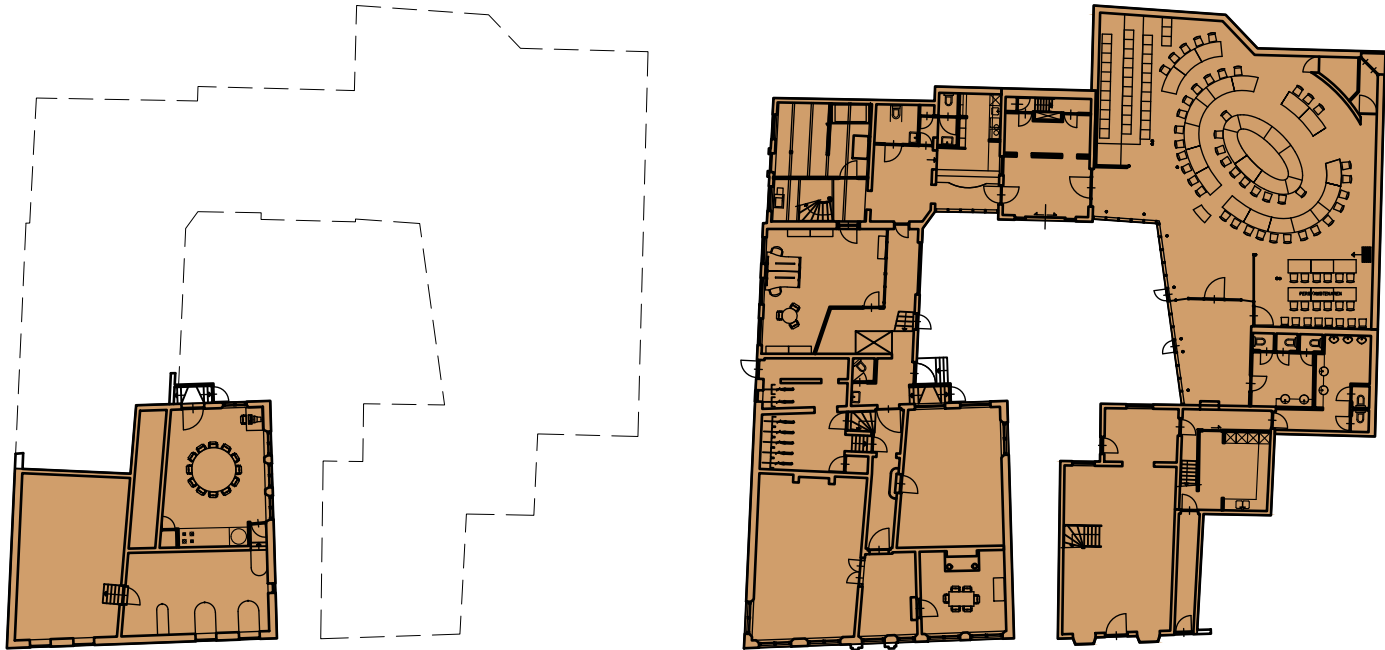
Het totale functioneel nuttig oppervlak (FNO) is circa 915 m2.

Daarmee komt de FNO/BVO verhouding uit op 915 / 1.500 = 0,61. Een lagere waarde duidt op een overmaat aan verkeersruimten. Een hogere waarde betekent een efficiëntere indeling.

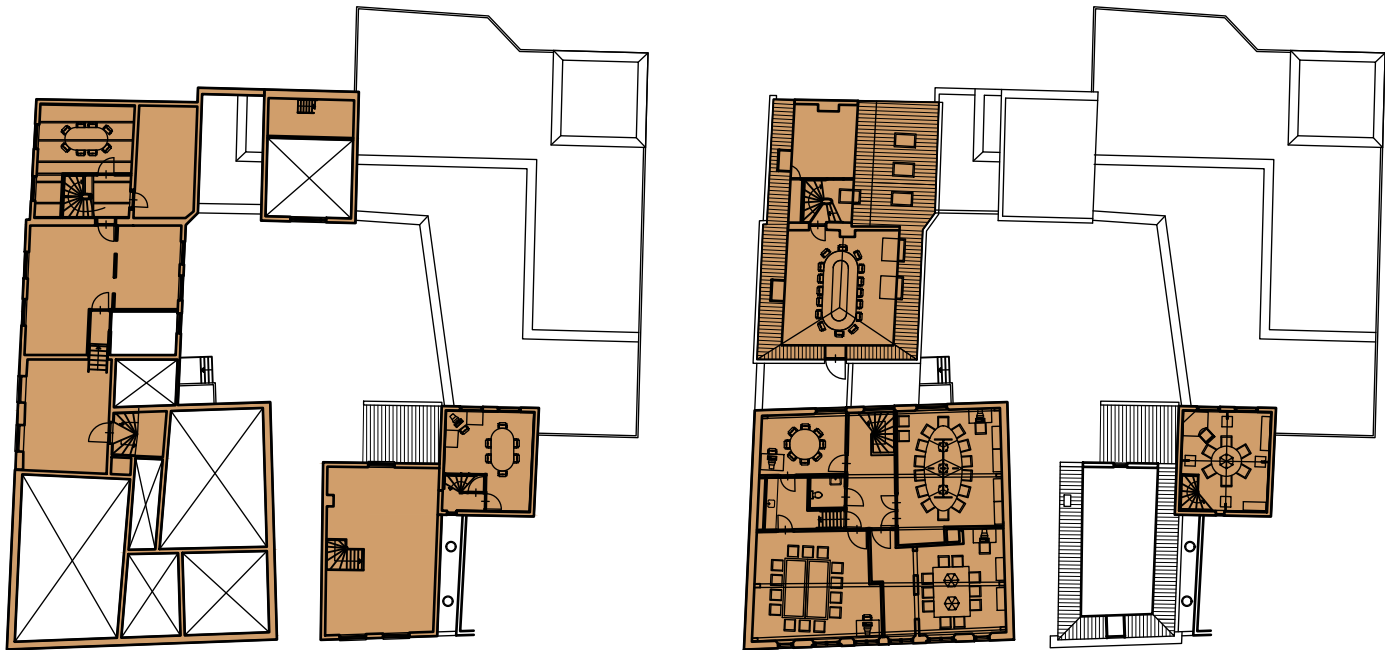
Gezien de complexe gebouwworm en de verschillende verdiepingshoogten zijn in de huidige situatie veel verkeersruimten benodigd om afstanden te overbruggen.

BRUTO VLOEROPPERVLAK

schaal 1:400



-1 kelder 155 m2 00 begane grond 750 m2



01 eerste verdieping 275 m2 02 tweede verdieping 320 m2

Bruto vloeroppervlak (BVO)	
02 tweede verdieping	320 m²
01 eerste verdieping	275 m²
00 begane grond	750 m²
-1 kelder	155 m²
Totaal	1.500 m²

LOCATIE 1 HERENSTRAAT

MONUMENTALE WAARDEN

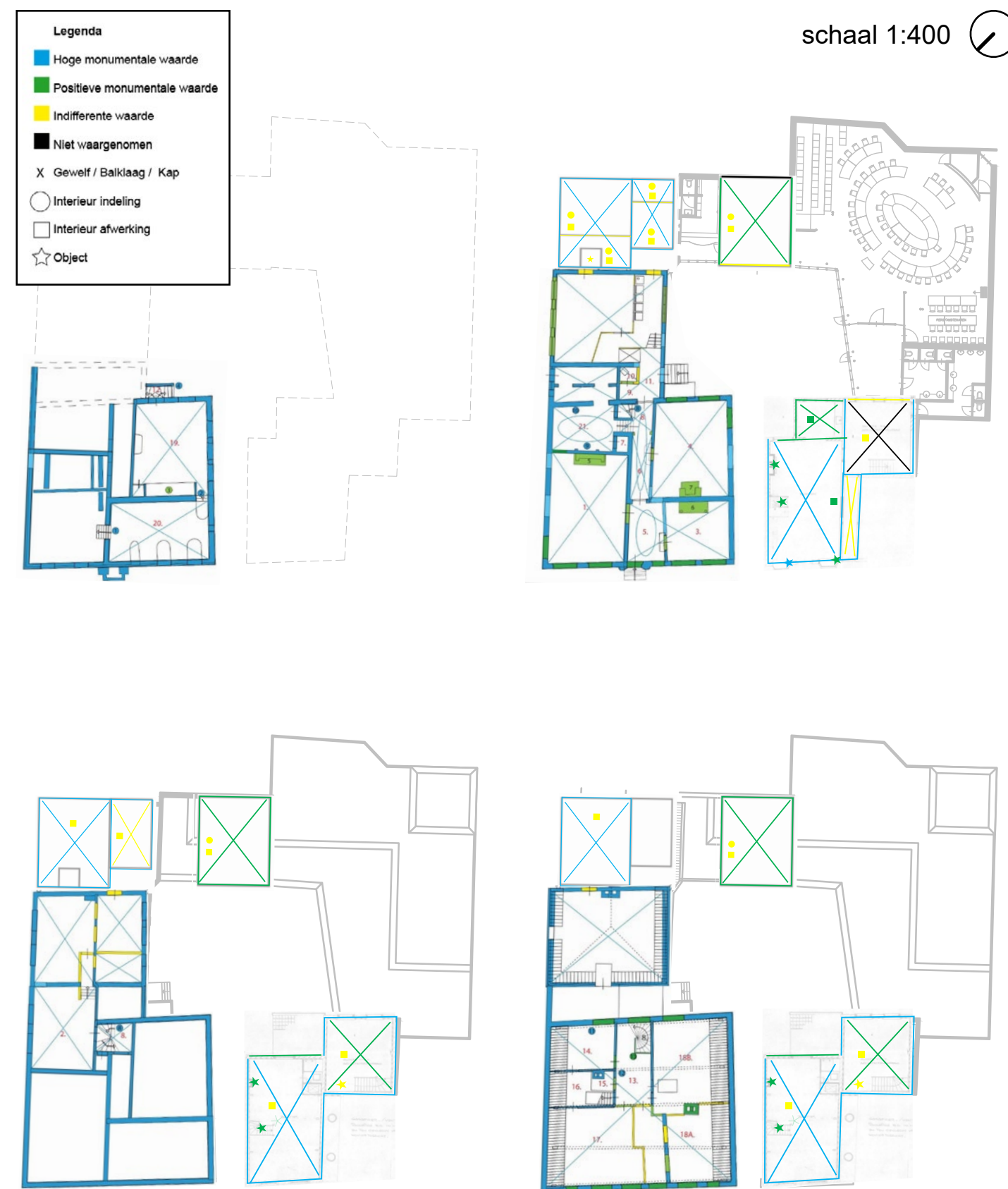
Nevenstaande plattegronden tonen een overzicht van de aanwezige monumentale waarden in het complex. De tekeningen zijn samengevoegd uit twee bouwhistorische verkenningen:

- Van Schoonhoven, M. (2019). *Bouwhistorische Verkenning Huize Swaensteyn*.
- IDDS Archeologie en Bouwhistorie. (2020). *Bouwhistorische verkenningen met waardenstelling Herenstraat 76 en voormalige bakkerij / Kerkstraat 1A en voormalig koetshuis, Voorburg, Gemeente Leidschendam-Voorburg (ZH)*.

Onderstaand een beknopte samenvatting van beide waardenstellingen:

- **Herenstraat 72** is sinds 1967 een rijksmonument en is van grote waarde als beeldbepalend pand in het beschermd stadsgezicht. De hoge waarde geldt voor zowel het exterieur als het interieur.
- De constructie (gevels, balklagen en kap) van rijksmonument **Kerkstraat 1** is van hoge monumentale waarde. Dat geldt niet voor de latere toevoeging van scheidingswanden en plateaulift.
- De architectuur- en bouwhistorische waarde van rijksmonument **Kerkstraat 1A** is hoog. De in 1985 doorgevoerde wijzigingen hebben daarentegen een indifferente waarde.
- De architectuur- en gebruikshistorische waarde van het **koetshuis** is hoog, ondanks de recente ingrepen.
- De bouwhistorische waarde van de voormalige **bakkerij** is hoog (kapconstructie en exterieur).
- Ook **Herenstraat 76** is een rijksmonument. Voorgevel, uitstalkast, kelder en draagconstructie worden hoog gewaardeerd.
- Stedenbouwkundig is de open, gedeelde **binnenplaats** een waardevolle structuur die inzicht geeft in de ontwikkeling van de percelen aan de Herenstraat. Interessant en waardevol is ook het gegeven dat het al sinds de vroegst bekende bouwtijd van Herenstraat 72-74 een open erf is.

De hoge monumentale waarde van het complex begrenst de mogelijkheden voor eventuele sloop en nieuwbouw. Alleen de ingrepen uit de jaren 80 en 90 zouden gesloopt kunnen worden zonder de monumentale waarde aan te tasten.



LOCATIE 1 HERENSTRAAT

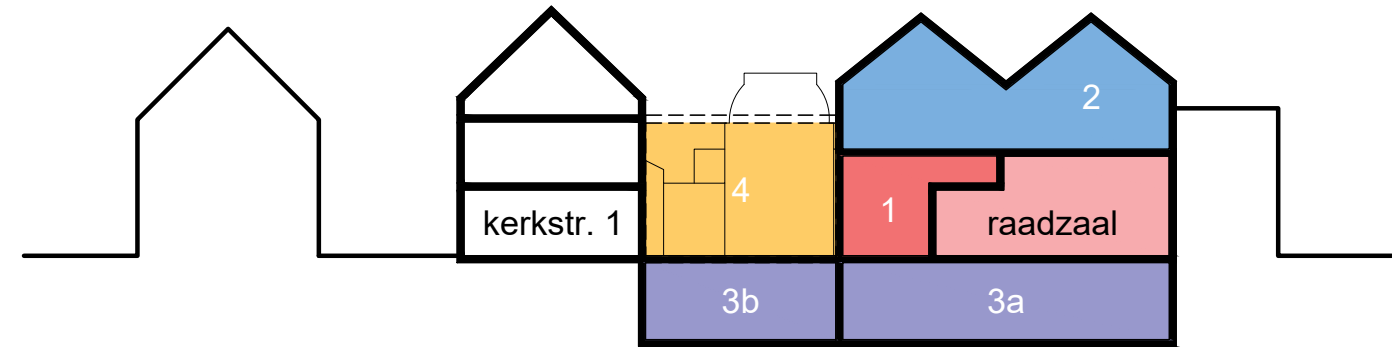
In het vorige onderzoek zijn de mogelijkheden voor uitbreiding van het vloeroppervlak onderzocht. In de huidige situatie is ca. 1.500 m2 bruto vloeroppervlak beschikbaar.

Voor het realiseren van extra vloeroppervlak zijn de volgende oplossingen bedacht:

- 1. **Éénlaagse uitbreiding** van de raadzaal, waarbij een deel van de binnenplaats wordt bebouwd om een ruimere opzet van de raadzaal mogelijk te maken. Dit levert ca. 40 m2 extra bruto vloeroppervlak op.
- 2. **Extra verdieping** op de raadzaal (en verbinding Kerkstraat 1A met koetshuis). Ook hier wordt een deel van de binnenplaats bebouwd. Dit levert ca. 300 m2 extra bruto vloeroppervlak op. Er kan op de 1e verdieping een verbinding gemaakt worden tussen het koetshuis en Kerkstraat 1A. De extra verdieping zou kunnen fungeren als vergadercentrum.
- 3. **Onderkelderen** van koetshuis, raadzaal (3a) en binnenplaats (3b). Dit levert maximaal 360 m2 extra bruto vloeroppervlak op (280 + 80 m2).
- 4. **Overkapping** van de binnenplaats. Dit levert maximaal 100 m2 extra bruto vloeroppervlak op. De overkapping fungeert tevens als verbinding tussen de verschillende gebouwen, hetgeen een positieve impact zou kunnen hebben op de FNO / BVO-verhouding.

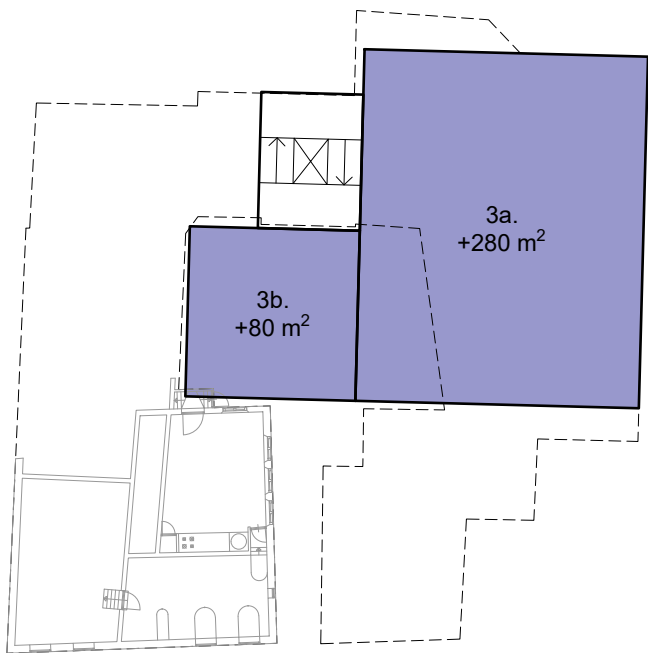
Bovenstaande oplossingen vallen allen buiten het vigerende bestemmingsplan.

Op de volgende pagina's zijn twee scenario's verder uitgewerkt. Daarbij is gebruik gemaakt van bouwsteen 1 (scenario 1A) en bouwstenen 1 + 4 (scenario 1B). Bouwsteen 2 (extra verdieping op de raadzaal) kan overwogen worden als aanvulling op scenario 1B, maar is in dit onderzoek niet meegenomen omdat de extra vierkante meters niet per sé nodig zijn. Voor de kwaliteit van de vergaderruimten zou bouwsteen 2 echter wel een verbetering zijn. Bouwsteen 3 is in het vorige onderzoek gebruikt voor inpassing van de musea en is voor het huisvesten van raad en griffie niet relevant. Voor een uitgebreide toelichting op de bouwstenen wordt verwezen naar het vorige onderzoek van 13 juli 2021.

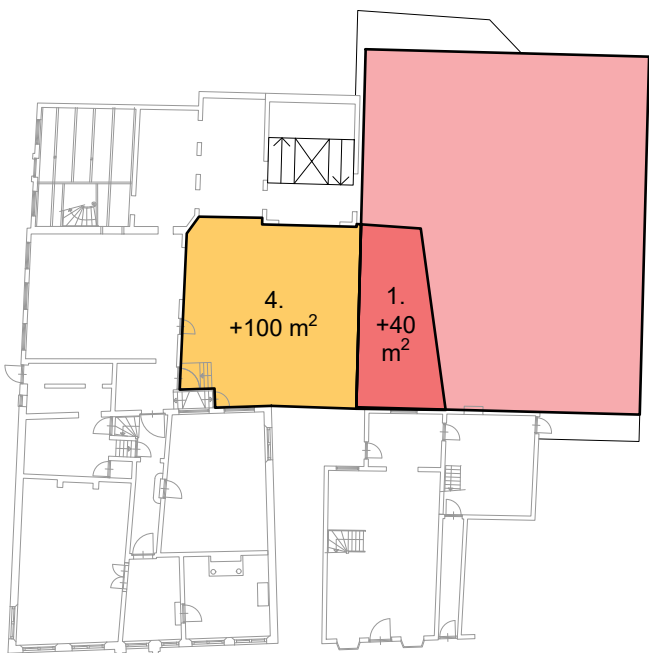


MOGELIJKHEDEN NIEUWBOUW

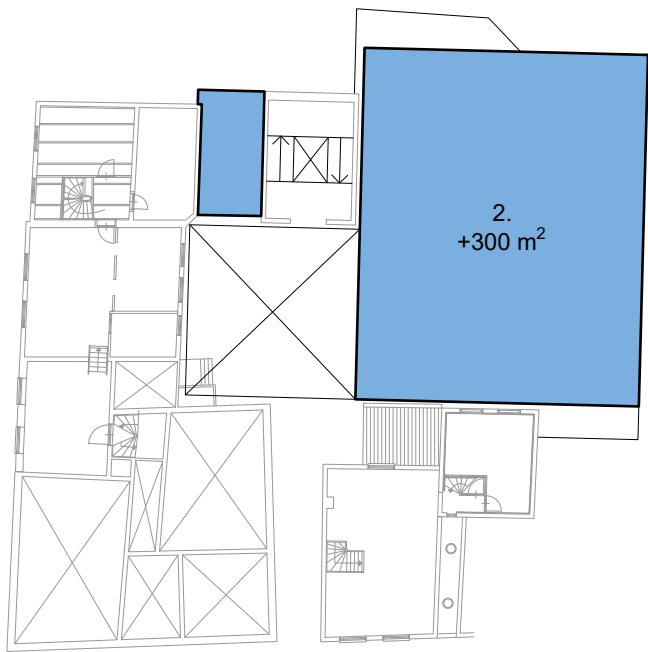
schaal 1:400



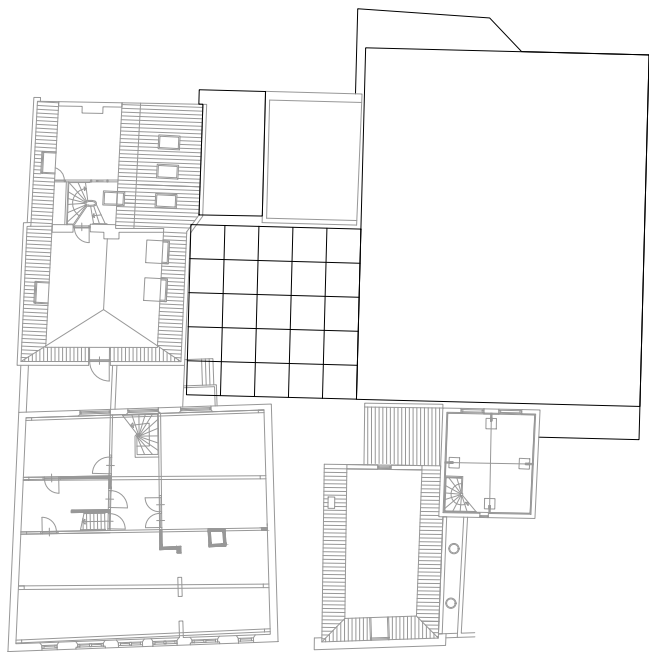
-1 kelder



00 begane grond



01 eerste verdieping



02 tweede verdieping

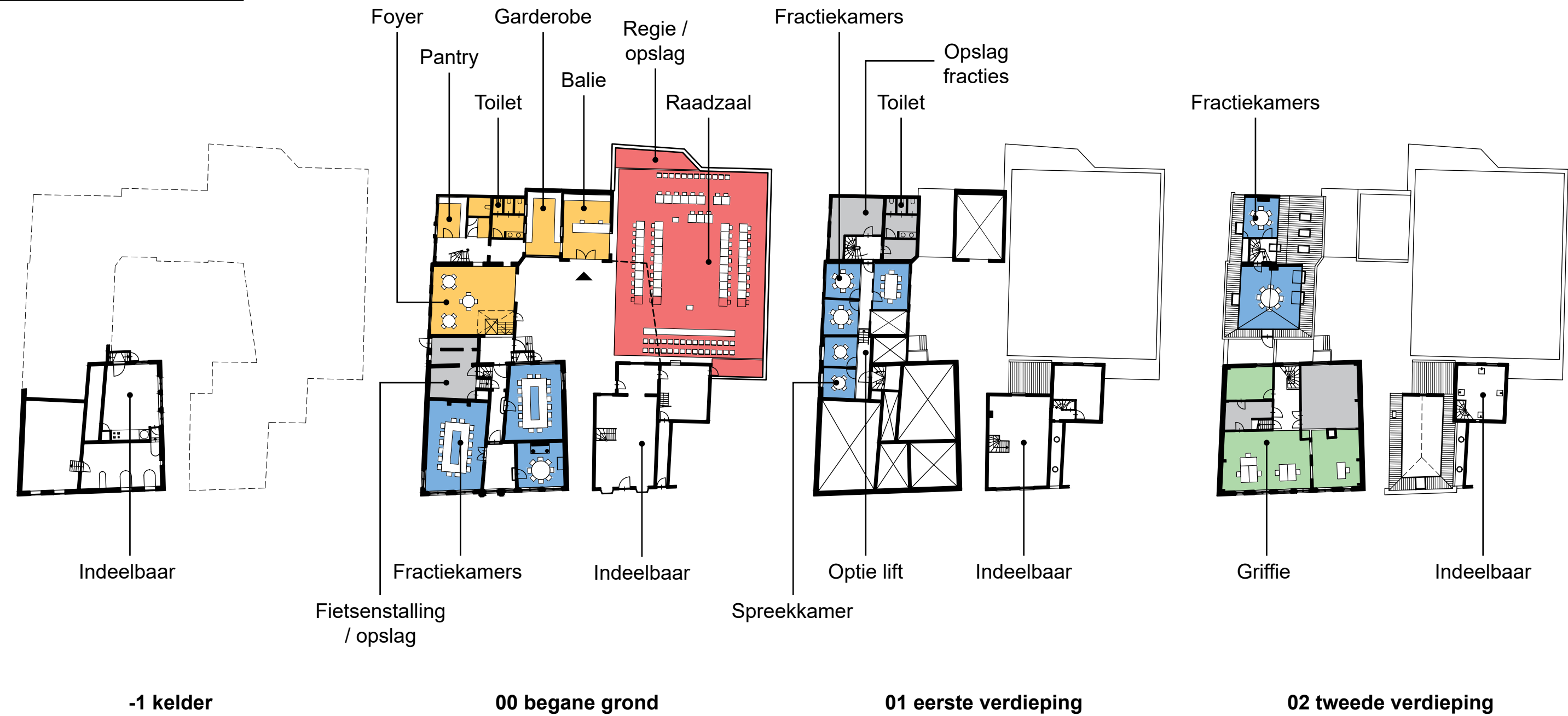
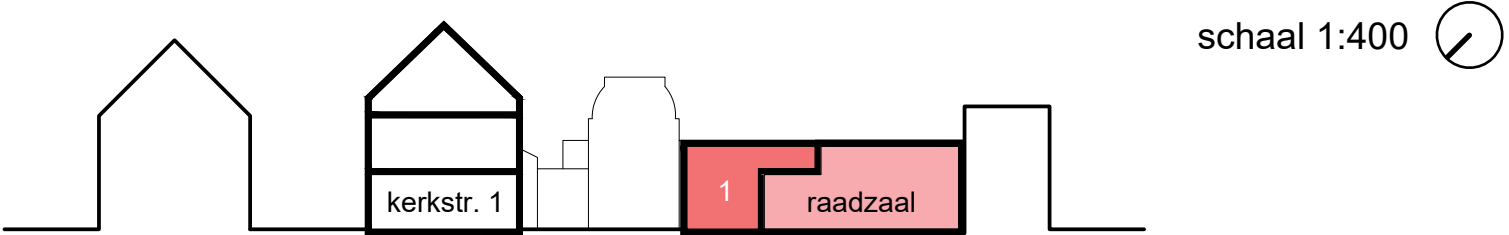
Ontvangstgebied

Raadzaal

Vergadergebied

Griffie

Overig



Toelichting

Om een kwalitatief hoogwaardige raadzaal te kunnen maken kan de raadzaal worden uitgebreid door een deel van de binnenplaats te bebouwen (40 m²). Dit maakt een rechthoekige zaal mogelijk van ca. 18 x 15 m. Dat levert veel indelingsvrijheid op en zorgt voor voldoende loopruimte rondom het meubilair.

In geval van een pandemie kan ook op anderhalve meter vergaderd worden (zonder publiek).

Deze uitbreiding overschrijdt de bouwgrenzen uit het bestemmingsplan en doet in beperkte mate afbreuk aan de kwaliteit van de binnenplaats. Aandachtspunt is de aansluiting van het nieuwe volume op de bestaande bouw (met name de lage aanbouw achter Herenstraat 76).

De begane grond van Kerkstraat 1 kan dienst doen als foyer. Deze ruimte is met 50 m² echter veel kleiner dan de gevraagde 100 m² uit het PvE.

Op de begane grond van Huize Swaensteyn en op de verdiepingen van Kerkstraat 1 en 1A worden de fractiekamers ingepast. Hierdoor zijn de looplijnen korter en kunnen raadsleden elkaar makkelijker vinden. Integratie van de benodigde ventilatiecapaciteit in deze (deels) monumentale bouwdelen is een aandachtspunt.

Op de verdieping van Huize Swaensteyn kan de kantooromgeving van de griffie worden gehuisvest.

Herenstraat 76 en de bakkerij blijven in dit scenario beschikbaar voor een andere functie, bijvoorbeeld de vereniging van beeldende kunstenaars ArtiBrak.

Het aantal toiletruimten dat in dit scenario gerealiseerd kan worden is beperkt. Op de begane grond van de bakkerij kan daarom een extra toiletgroep worden ingepast.

De functionaliteit van HS72 laat ondanks de voorgestelde ingrepen te wensen over. Er zijn veel hoogteverschillen in het complex, waardoor een groot deel van de ruimten niet integraal toegankelijk is. Het toevoegen van een lift is lastig en lost niet alle problemen op. Het comfort in HS72 zal achterblijven bij het nieuwbouwscenario, ook na verduurzaming/renovatie.

Het adaptief vermogen van HS72 is beperkt. De vorm van de plattegrond is grillig, er zijn veel hoogteverschillen, de vloeroppervlakte per verdieping is beperkt, er is niet/nauwelijks onderscheid tussen drager en inbouw en de vrije verdiepingshoogte is vaak beperkt. Afzonderlijke bouwdelen kunnen echter wel relatief eenvoudig afgestoten worden.

De duurzaamheid van HS72 is slechts beperkt te verbeteren, omdat aantasting van monumentale waarden voorkomen moet worden. Glas in rijksmonumenten mag bijvoorbeeld niet zomaar vervangen worden voor dubbelglas.

HS72 is desalniettemin een prachtig, rijksmonumentaal complex en is daarmee representatief voor raad en griffie. In scenario 1A laat de ruimtelijkheid van de foyer en fractiekamers te wensen over; deze zijn aan de krappe kant. M.b.t. de foyer wordt dit opgelost in scenario 1B, echter zijn de fractiekamers nog steeds aan de kleine kant.

Kosten

De totale bouwkosten worden geraamd op €4,0 mln. De totale investeringskosten bedragen €9,2 mln. Hierin is ook tijdelijke huisvesting meegenomen. De onderhoudskosten over 30 jaar worden geraamd op €3,3 mln.

In de investeringskosten is een bedrag van circa €1,3 mln. opgenomen voor tijdelijke huisvesting van raad en griffie gedurende 14 maanden.

Pluspunten

- Representatieve raadzaal (rechthoekige vorm mogelijk)
- Indelingsvrijheid raadzaal (opstelling cirkel, hoefijzer of rechthoek mogelijk)
- Ruime opstelling met voldoende loopruimte rondom
- Raadsvergadering op anderhalve meter goed mogelijk
- Ruimte over voor regiekamer en opslag stoelen

Minpunten

- Wijziging bestemmingsplan noodzakelijk voor uitbreiden raadzaal
- Deel binnenplaats wordt bebouwd (40 m²)
- Aansluiting op bestaande bouw lastiger (aanbouw achter Herenstraat 76)
- Hogere bouwkosten (uitgangspunt is volledige nieuwbouw)
- Tijdelijke huisvesting raad en griffie noodzakelijk
- Fietsparkeren niet op locatie zelf op te lossen
- Hoogteverschillen belemmeren integrale toegankelijkheid
- Weinig flexibel/adaptief naar de toekomst
- Comfort en duurzaamheid zal achterblijven bij nieuwbouwscenario

Ontvangstgebied

Raadzaal

Vergadergebied

Griffie

Overig



schaal 1:400



114p03ind007_vervolgonderzoek_raad_griffie.indd

Toelichting

Om een royale entree te creëren voor zowel raad als musea kan overwogen worden om de binnenplaats te overkappen met een glazen dak. Hierdoor ontstaat een ontvangstruimte van maximaal 100 m². Deze ruimte kan bovendien gebruikt worden als uitbreiding van de publiekstribune bij de raadzaal gedurende drukbezochte vergaderingen. Bijkomend voordeel aan deze ingreep is de mogelijk positieve impact op het energieverbruik, omdat minder geveloppervlak van de bestaande bouw in contact is met de buitenlucht. De overkapping fungeert hierbij als thermische buffer.

De overkapping wijkt daarentegen af van het bestemmingsplan, omdat de binnenplaats niet als bouwvlak is aangemerkt. Daarnaast wordt een cultuurhistorisch waardevolle openbare ruimte afgesloten van de rest van de binnenstad. De verspringende dak- en goothoogtes rondom bemoeilijken een nette aansluiting van het glasdak op de bestaande bouw.

Op de begane grond van Huize Swaensteyn en op de verdiepingen van Kerkstraat 1 en 1A worden de fractiekamers ingepast. Hierdoor zijn de looplijnen korter en kunnen raadsleden elkaar makkelijker vinden. Integratie van de benodigde ventilatiecapaciteit in deze (deels) monumentale bouwdelen is een aandachtspunt.

Op de verdieping van Huize Swaensteyn kan de kantooromgeving van de griffie worden gehuisvest.

Herenstraat 76 en de bakkerij blijven in dit scenario beschikbaar voor een andere functie, bijvoorbeeld de vereniging van beeldende kunstenaars ArtiBrak.

Tot slot moet worden opgemerkt dat het aantal toiletruimten dat in dit scenario gerealiseerd kan worden beperkt is. Op de begane grond van de bakkerij kan

daarom een extra toiletgroep worden ingepast.

De functionaliteit van HS72 laat ondanks de voorgestelde ingrepen te wensen over. Er zijn veel hoogteverschillen in het complex, waardoor een groot deel van de ruimten niet integraal toegankelijk is. Het toevoegen van een lift is lastig en lost niet alle problemen op. Het comfort in HS72 zal achterblijven bij het nieuwbouwscenario, ook na verduurzaming/renovatie.

Overkapping van de binnenplaats levert een mooie foyer op, maar betekent ook dat het fietsparkeren elders in de straat moet worden opgelost.

Het adaptief vermogen van HS72 is beperkt. De vorm van de plattegrond is grillig, er zijn veel hoogteverschillen, de vloeroppervlakte per verdieping is beperkt, er is niet/nauwelijks onderscheid tussen drager en inbouw en de vrije verdiepingshoogte is vaak beperkt. Afzonderlijke bouwdelen kunnen echter wel relatief eenvoudig afgestoten worden.

De duurzaamheid van HS72 is slechts beperkt te verbeteren, omdat aantasting van monumentale waarden voorkomen moet worden. Glas in rijksmonumenten mag bijvoorbeeld niet zomaar vervangen worden voor dubbelglas. Overkapping van de binnenplaats (scenario 1B) levert een duurzaamheidsvoordeel op in de vorm van lagere stookkosten (er ontstaat minder geveloppervlak).

HS72 is desalniettemin een prachtig, rijksmonumentaal complex en is daarmee representatief voor raad en griffie. In scenario 1A laat de ruimtelijkheid van de foyer en fractiekamers te wensen over; deze zijn aan de krappe kant. M.b.t. de foyer wordt dit opgelost in scenario 1B, echter zijn de fractiekamers nog steeds aan de kleine kant.

Kosten

De totale bouwkosten worden geraamd op €4,6 mln. De totale investeringskosten bedragen €10,4 mln. De onderhoudskosten over 30 jaar worden geraamd op €3,5 mln.

In de investeringskosten is een bedrag van circa €1,4 mln. opgenomen voor tijdelijke huisvesting van raad en griffie gedurende 18 maanden.

Pluspunten

- Kwalitatief hoogwaardige ontmoetingsruimte
- Foyer te gebruiken als uitbreiding publiekstribune tijdens raadsvergaderingen
- Mooie entree
- Kan positieve impact hebben op energieverbruik vanwege minder geveloppervlak

Minpunten

- Wijkt af van bestemmingsplan
- Aantasting van cultuurhistorisch waardevolle openbare ruimte
- Aansluiting op bestaande gevels en daken technisch uitdagend
- Mogelijk vluchtroutes herzien
- Tijdelijke huisvesting raad en griffie noodzakelijk
- Fietsparkeren niet op locatie zelf op te lossen
- Hoogteverschillen belemmeren integrale toegankelijkheid
- Weinig flexibel/adaptief naar de toekomst
- Comfort en duurzaamheid zal achterblijven bij nieuwbouwscenario

LOCATIE 2 RAADHUISPLEIN

LOCATIE 2 RAADHUISPLEIN

SITUATIE

De tweede onderzochte locatie betreft het voormalige raadhuis van Leidschendam, gelegen aan het Raadhuisplein 1. Dit pand is in 1940–41 gebouwd naar een traditionalistisch ontwerp van architect Alexander Kropholler (1881–1973). In 1961 en 1978 is het raadhuis uitgebreid.

Na het ontstaan van fusiegemeente Leidschendam-Voorburg in 2002 is het pand in gebruik gebleven als kantoor en archief. De raadzaal is toen ondergebracht in Huize Swaensteyn, Herenstraat 72 te Voorburg.

Het gehele pand is in 2014 gerenoveerd en verduurzaamd (BREEAM Good).

Gegevens

Adres:	Raadhuisplein 1, 2264 BP Leidschendam
Architect:	Alexander Kropholler
Bouwjaar:	1940–41 (uitbreidingen 1961 en 1978)
Monumentstatus:	Rijksmonument
Monumentnummer:	510318
Bruto vloeropp.:	ca. 6.500 m ²
Aantal bouwlagen:	5 (incl. kelder en zolder)



LOCATIE 2 RAADHUISPLEIN

BESTEMMINGSPLAN

Gegevens

Enkelbestemming: Maatschappelijk
Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie 3

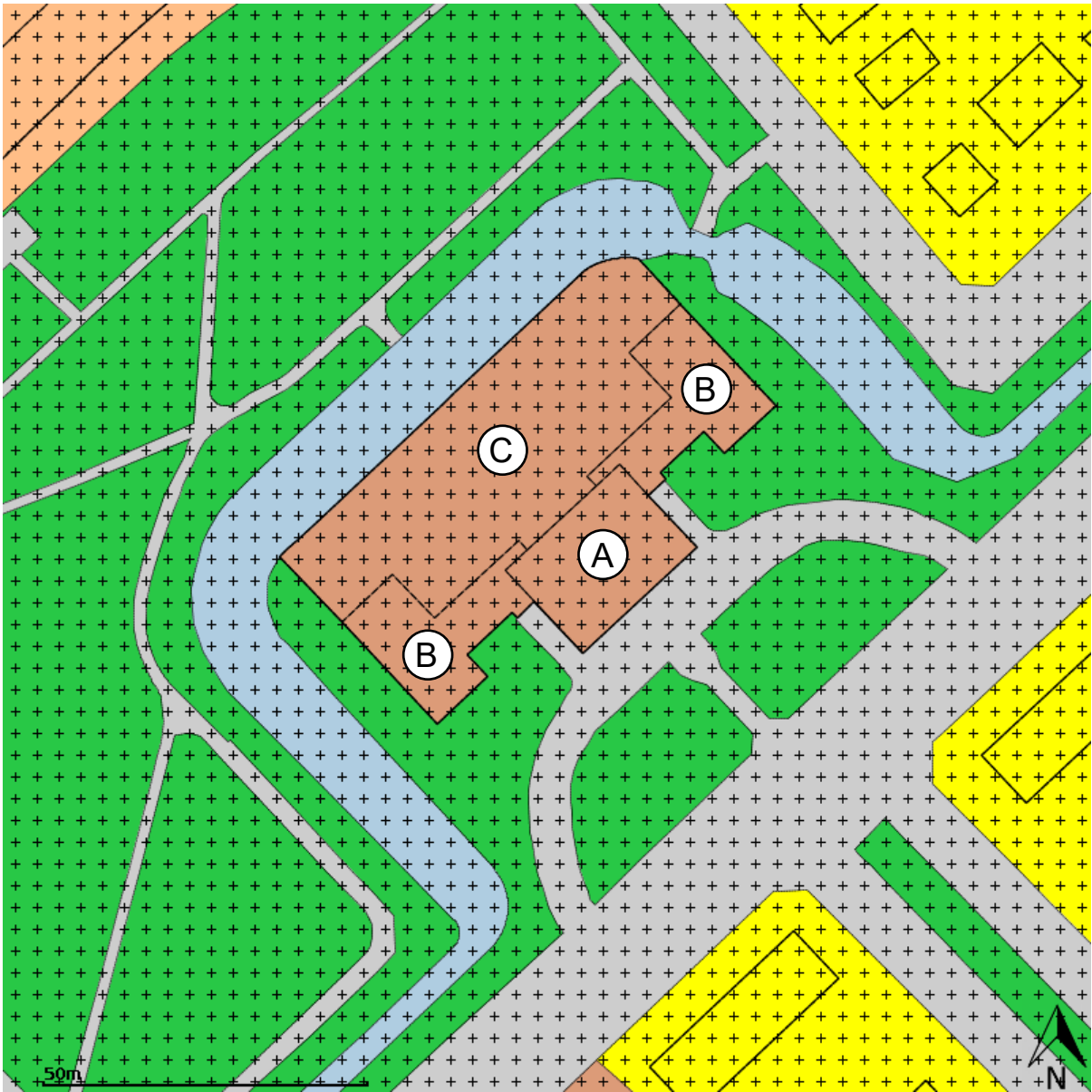
		maximum bouwhoogte (m)	maximum goothoogte (m)
A	Hoofdbouwdeel	31	16
B	Zijvleugels	16	10
C	Uitbreiding 1978	13*	-

* Bestaande bouwhoogte bouwdeel C is ca. 7 m.

Het bestemmingsplan biedt ruimte voor eventuele overkapping van de binnenplaats. De bestaande bouwhoogte van bouwdeel C is circa 7 meter, terwijl de maximum bouwhoogte ter plaatse 13 meter bedraagt.

Wel dient op deze gronden rekening gehouden te worden met archeologische waarden, zeker wanneer de bestaande fundering moet worden aangepast of andere bodemingrepen worden gedaan.

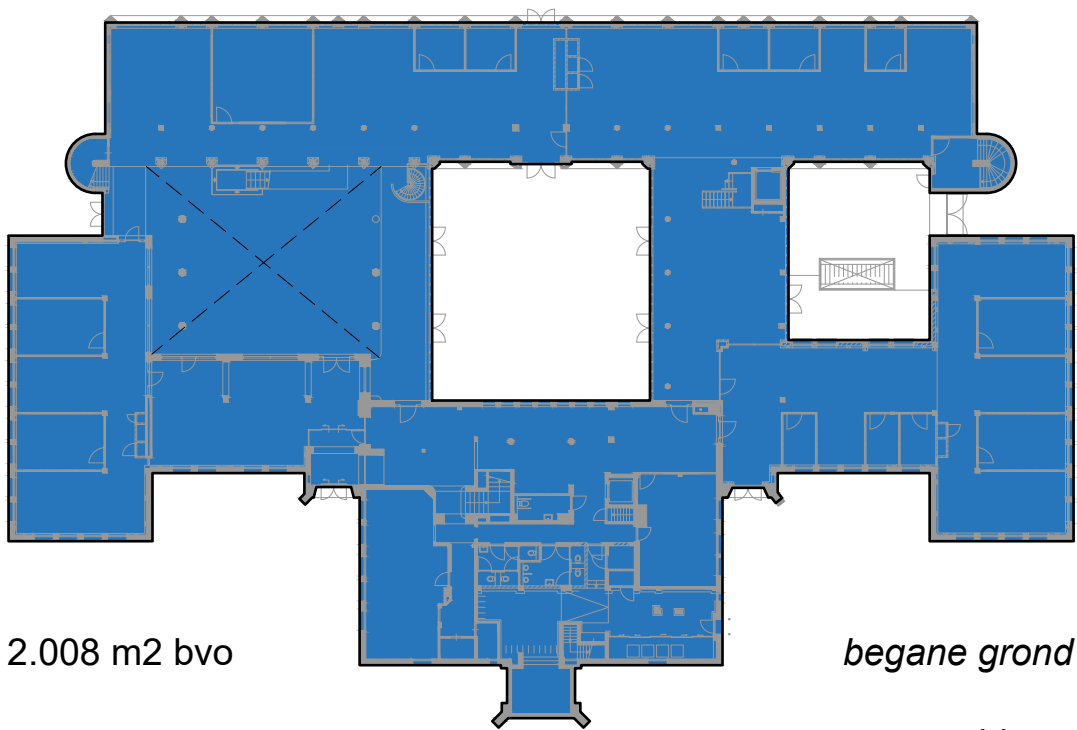
Plannaam:	Stedelijk	Datum afdruk:	2021-10-11
Naam overheid:	gemeente Leidschendam-Voorburg	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2021-06-25
Planidn:	NL.IMRO.1916.Stedelijk-ON01	Planstatus:	ontwerp
Dossierstatus:	in voorbereiding		



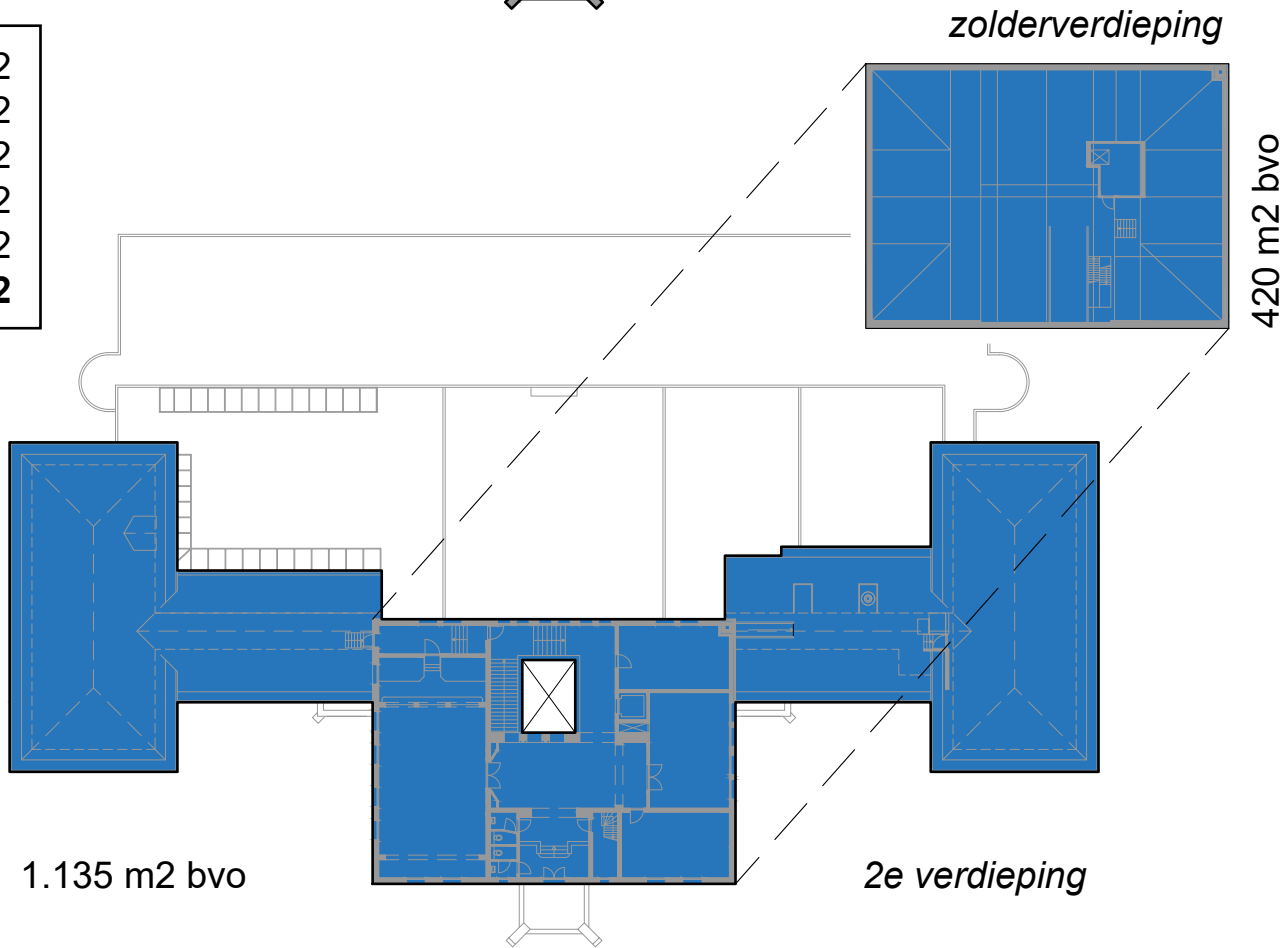
Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

114p03ind007_vervolgonderzoek_raad_griffie.indd

⌚
schaal 1:500



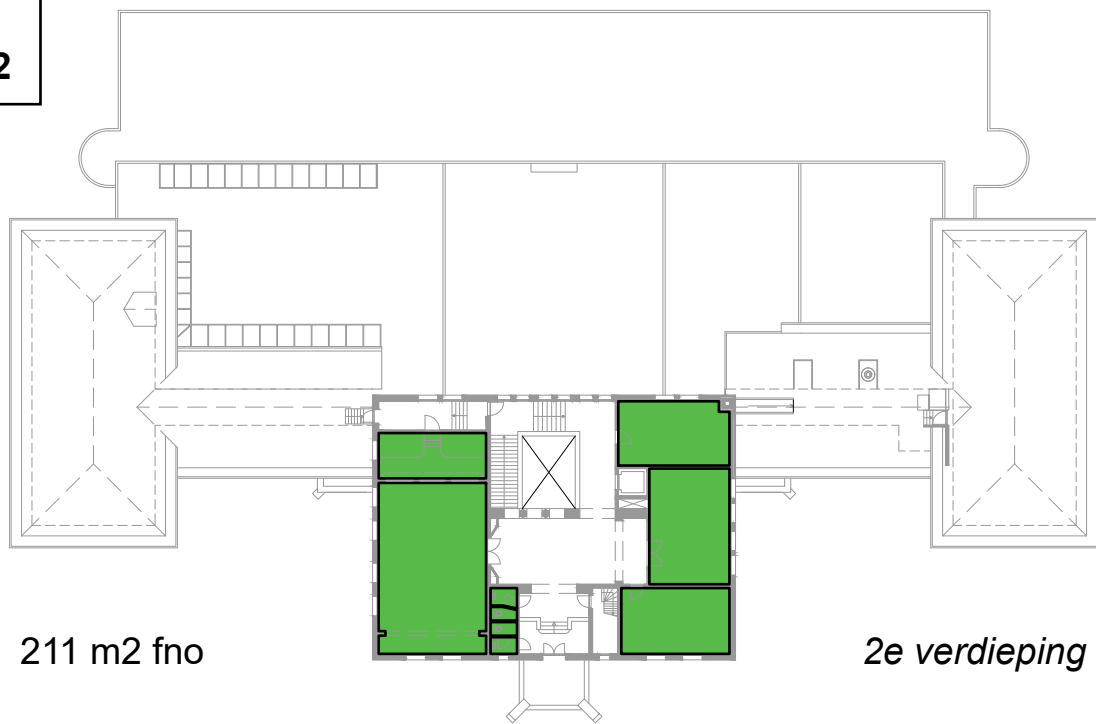
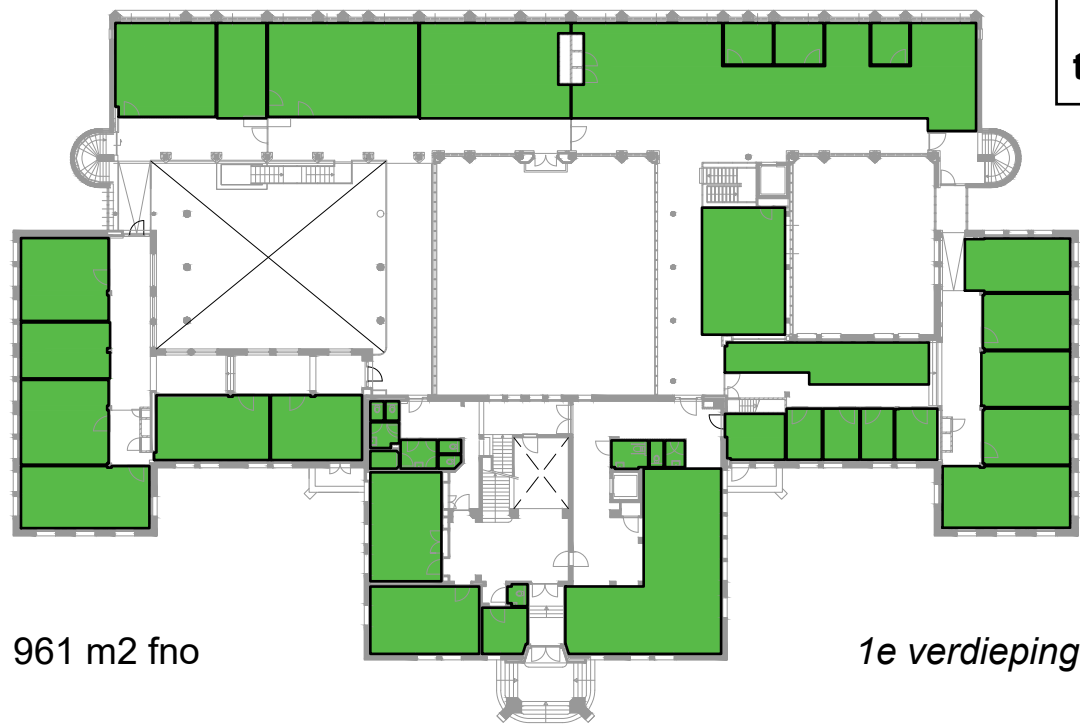
-1	1.130 m2
0	2.008 m2
1	1.807 m2
2	1.135 m2
3	420 m2
totaal	6.500 m2



114p03ind007_vervolgonderzoek_raad_griffie.indd

LOCATIE 2 RAADHUISPLEIN

FUNCTIONEEL NUTTIG OPPERVLAK



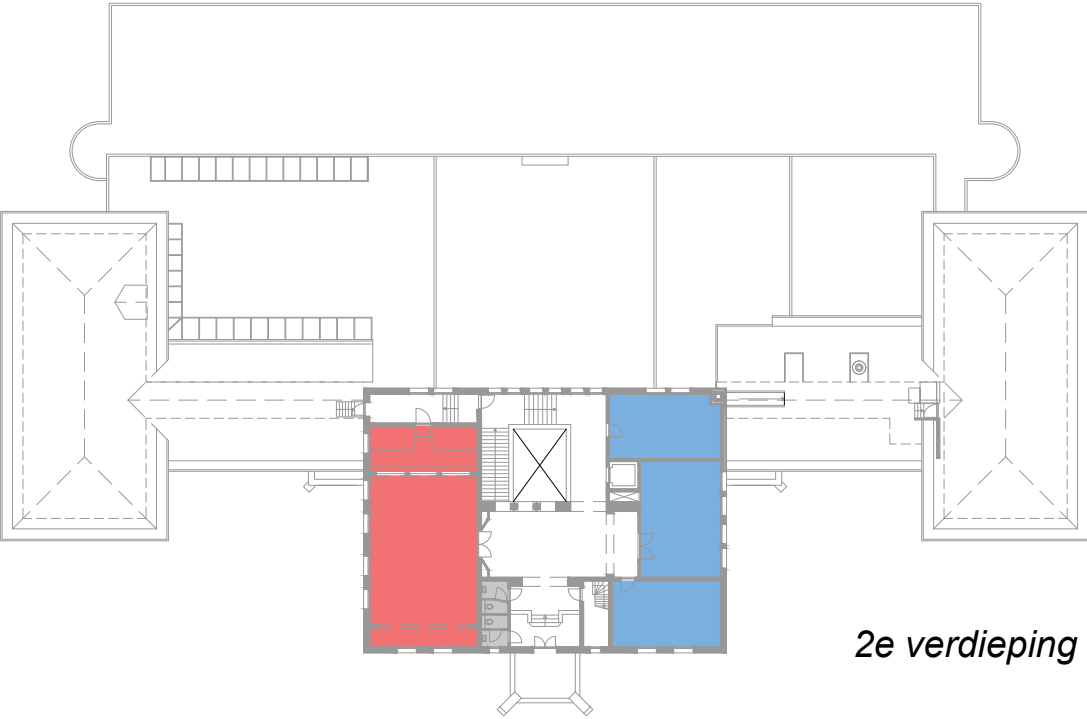
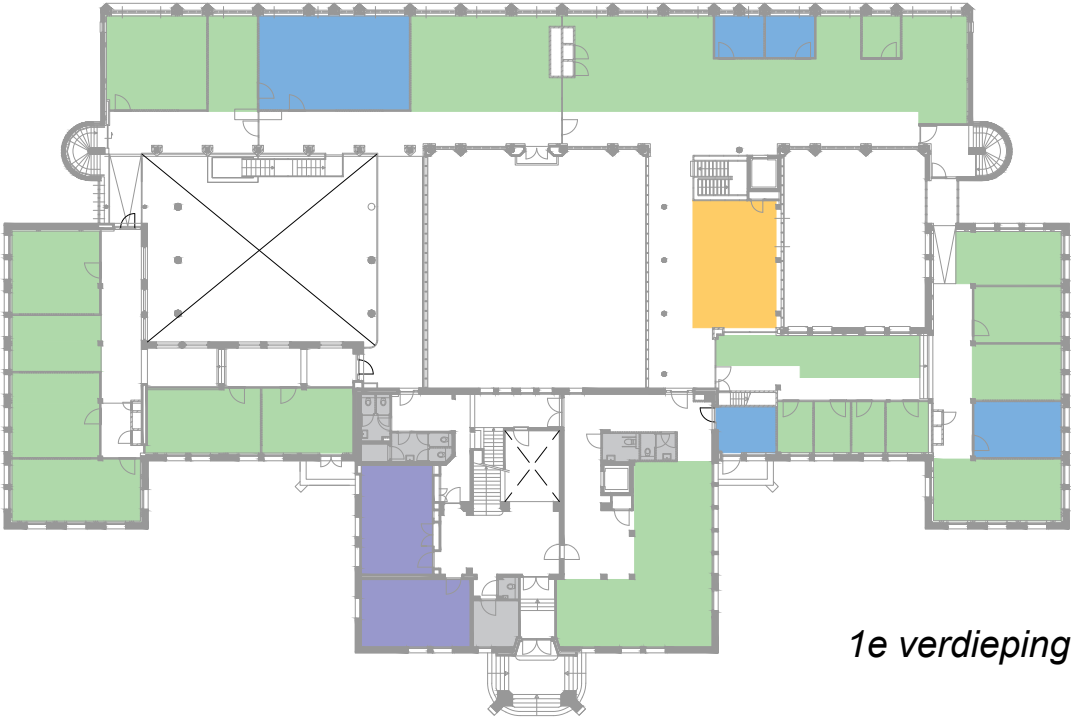
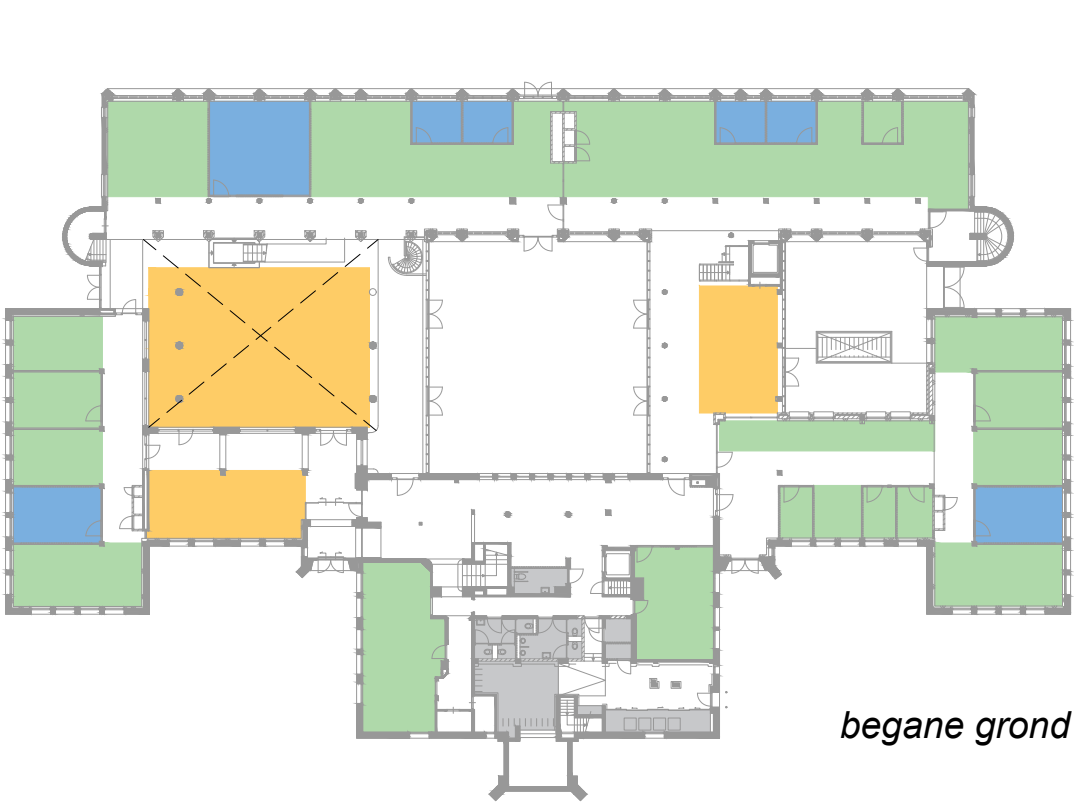
-1	25 m2
0	1.056 m2
1	961 m2
2	211 m2
totaal	2.253 m2

schaal 1:500

114p03ind007_vervolgonderzoek_raad_griffie.indd

LOCATIE 2 RAADHUISPLEIN

HUIDIG PROGRAMMA

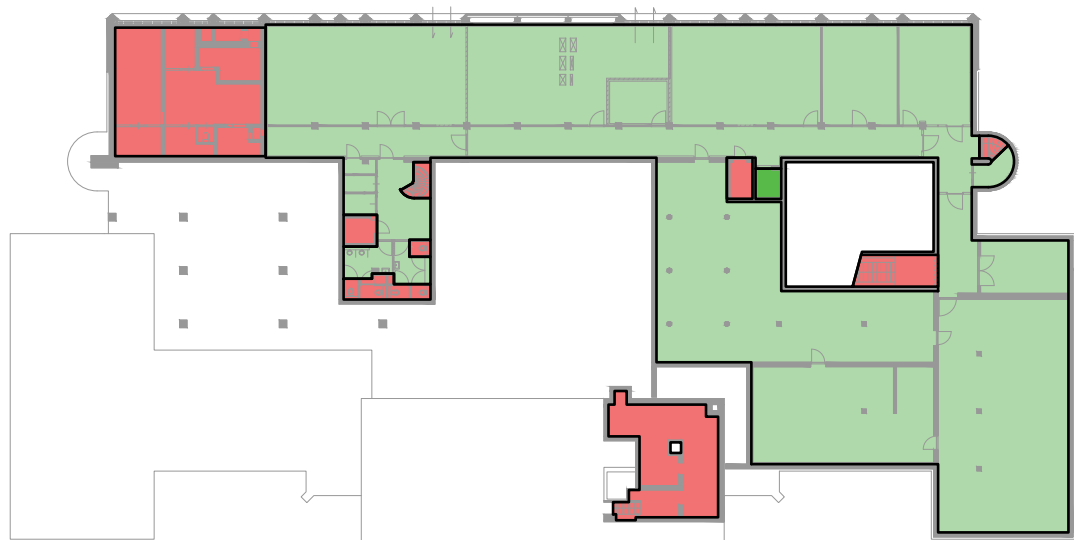


⌚
schaal 1:500

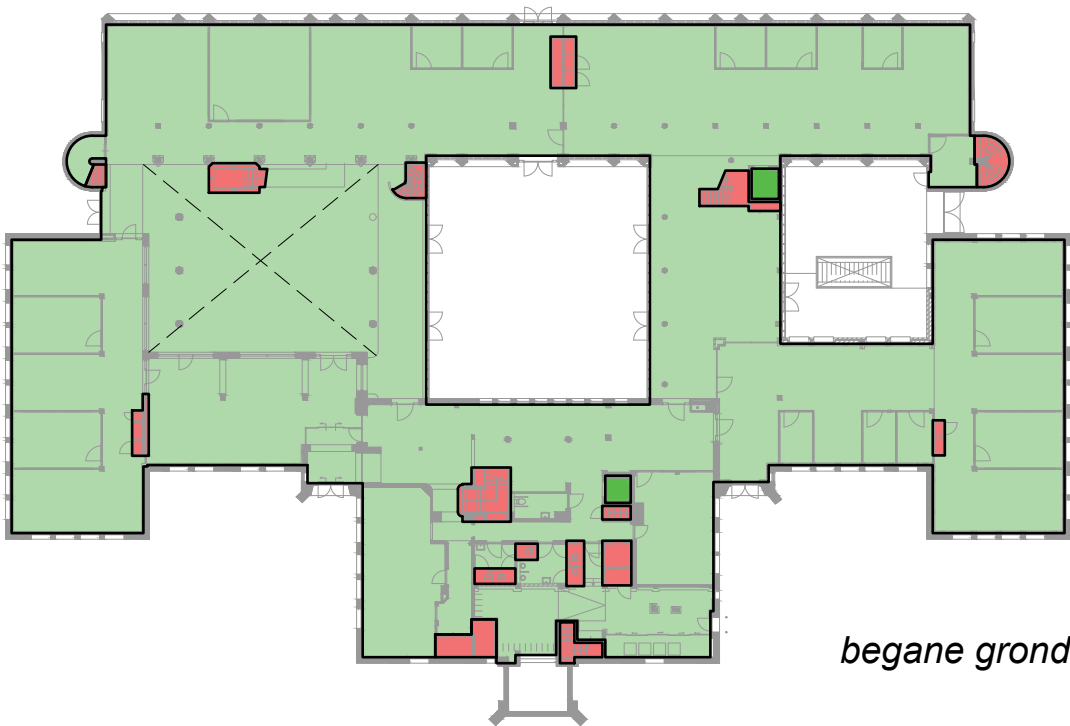
114p03ind007_vervolgonderzoek_raad_griffie.indd



schaal 1:500



kelder

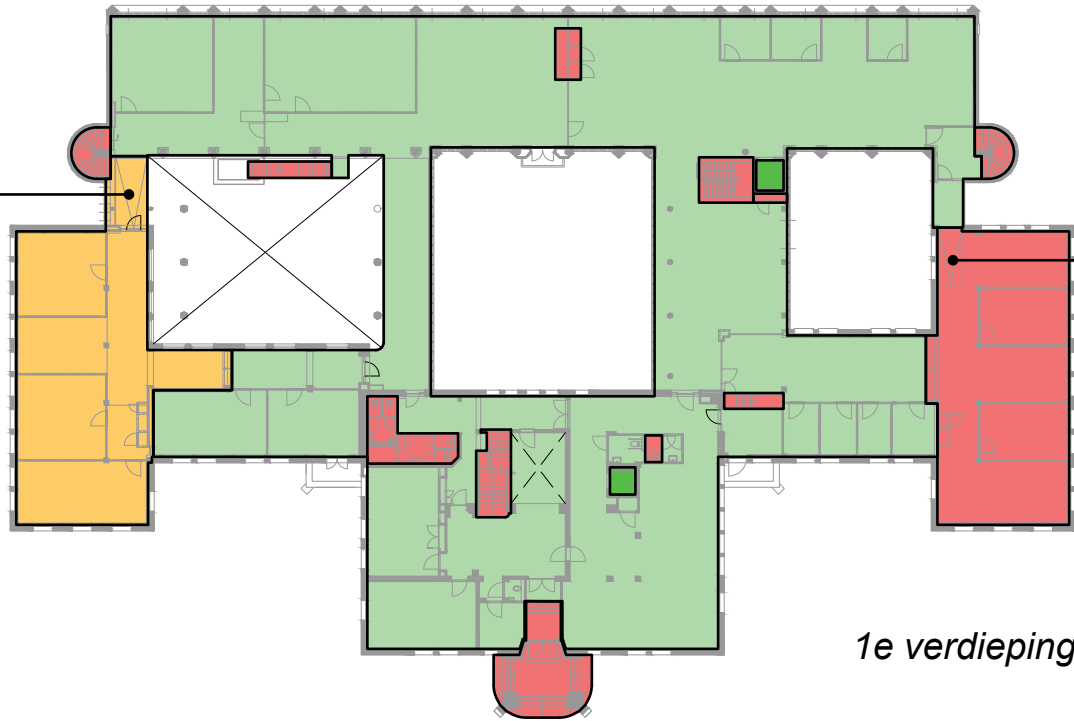


begane grond

- Integraal toegankelijk conform ITS/bouwbesluit
- Niet conform ITS, wel conform bouwbesluit
- Niet integraal toegankelijk

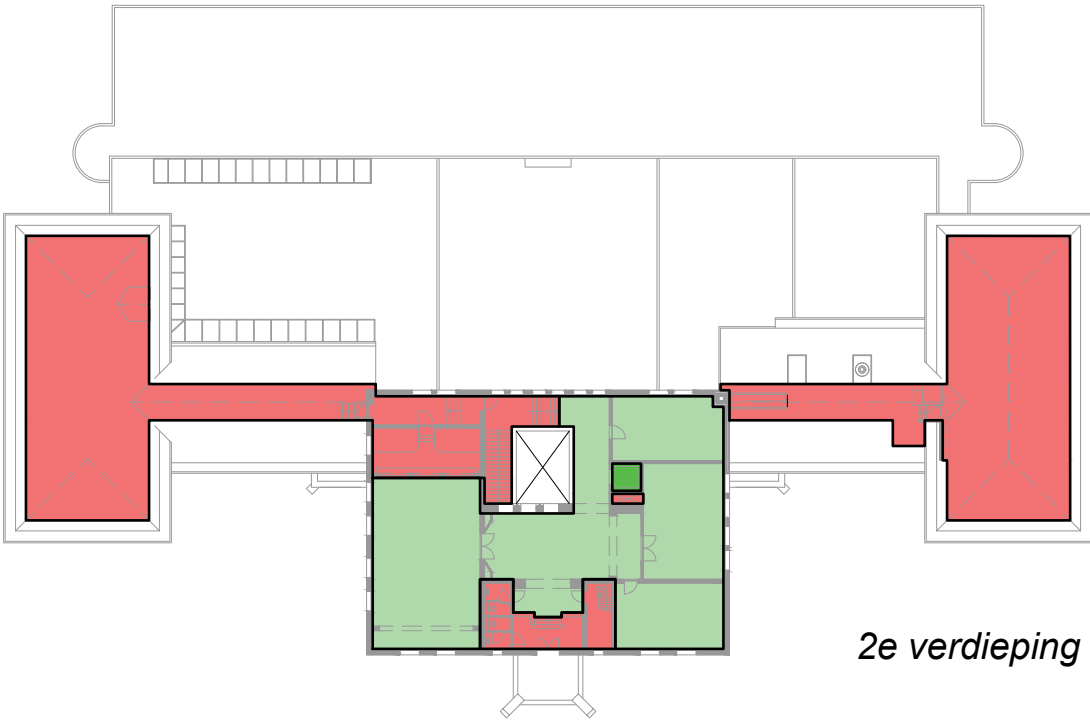
Hoogteverschil 1e verdieping: 0,45 m
Max. helling ITS / bouwbesluit nieuwbouw: 1:16
Max. helling bouwbesluit bestaande bouw: 1:10

Helling
1:10,6



Helling
1:8,5

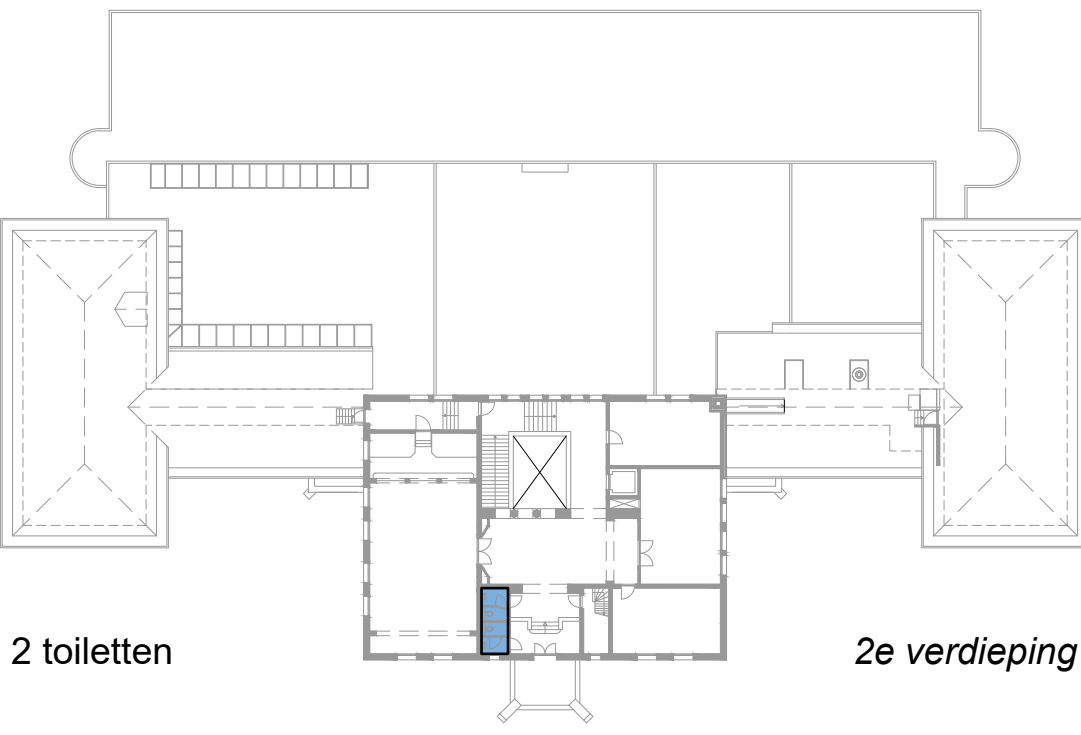
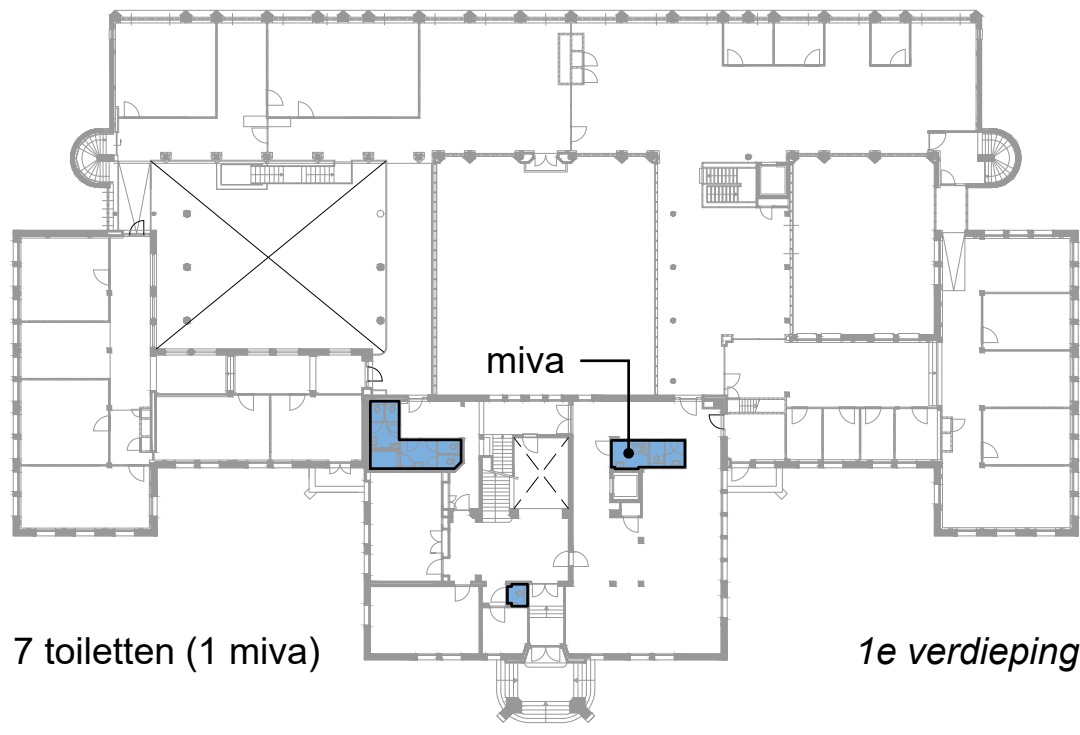
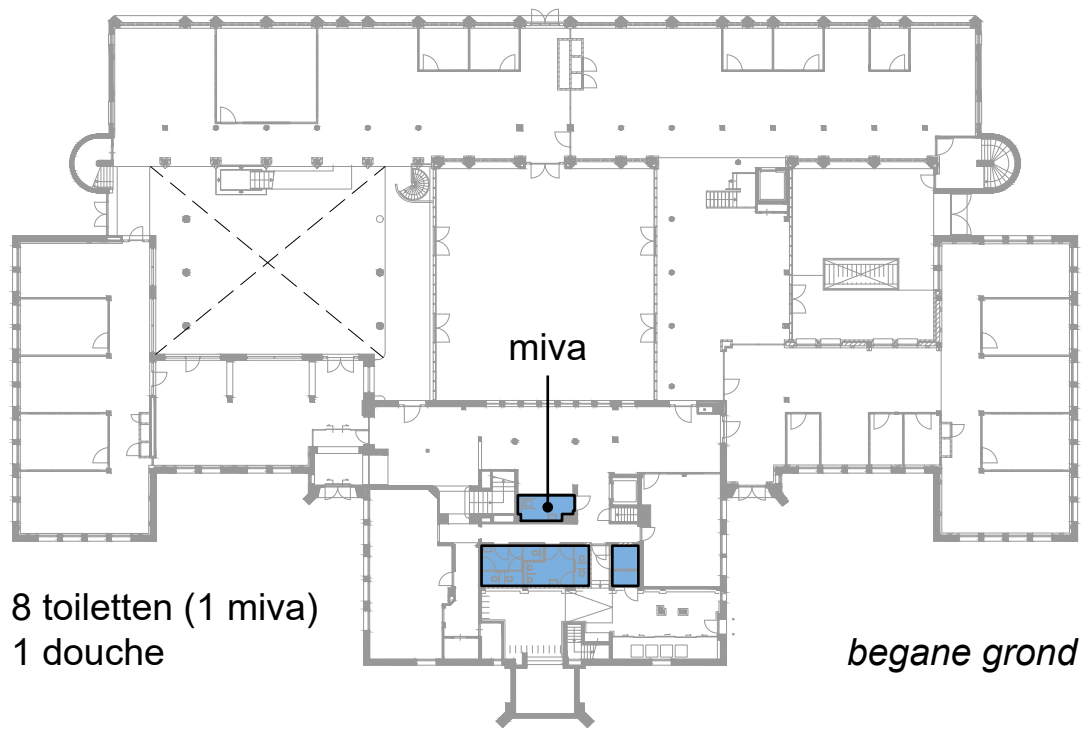
1e verdieping



2e verdieping

LOCATIE 2 RAADHUISPLEIN

SANITAIRE VOORZIENINGEN



schaal 1:500

114p03ind007_vervolgonderzoek_raad_griffie.indd

LOCATIE 2 RAADHUISPLEIN

OVERLEGRUIMTEN

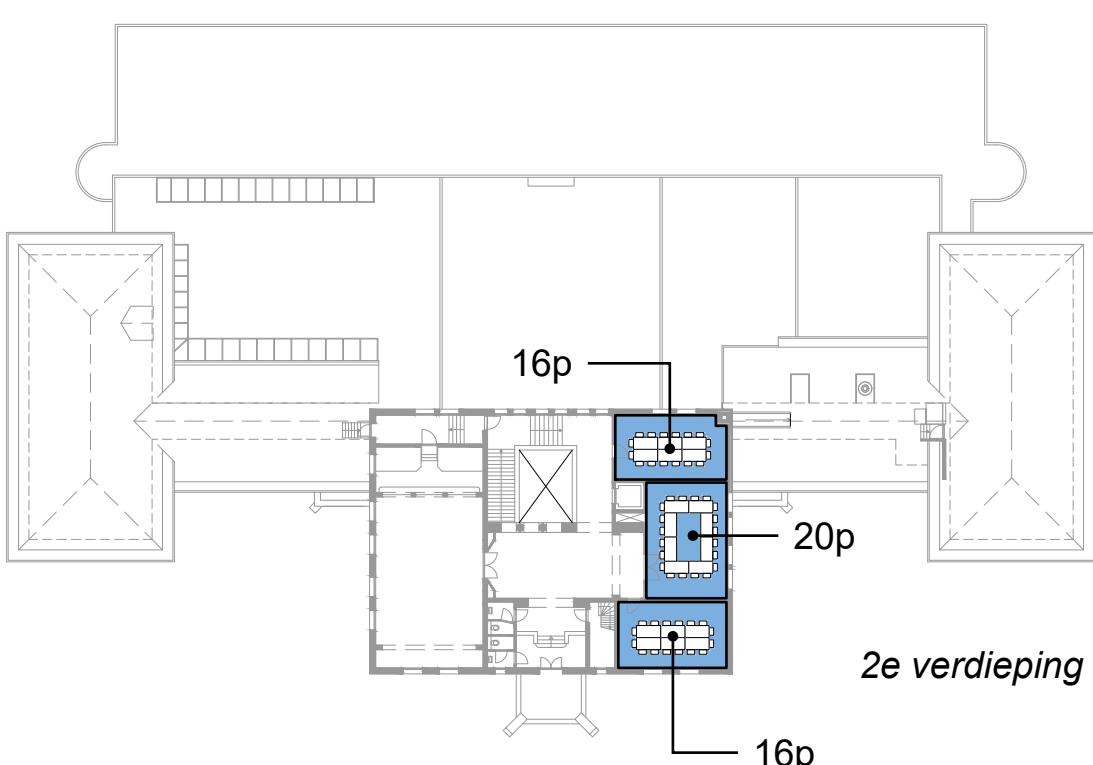
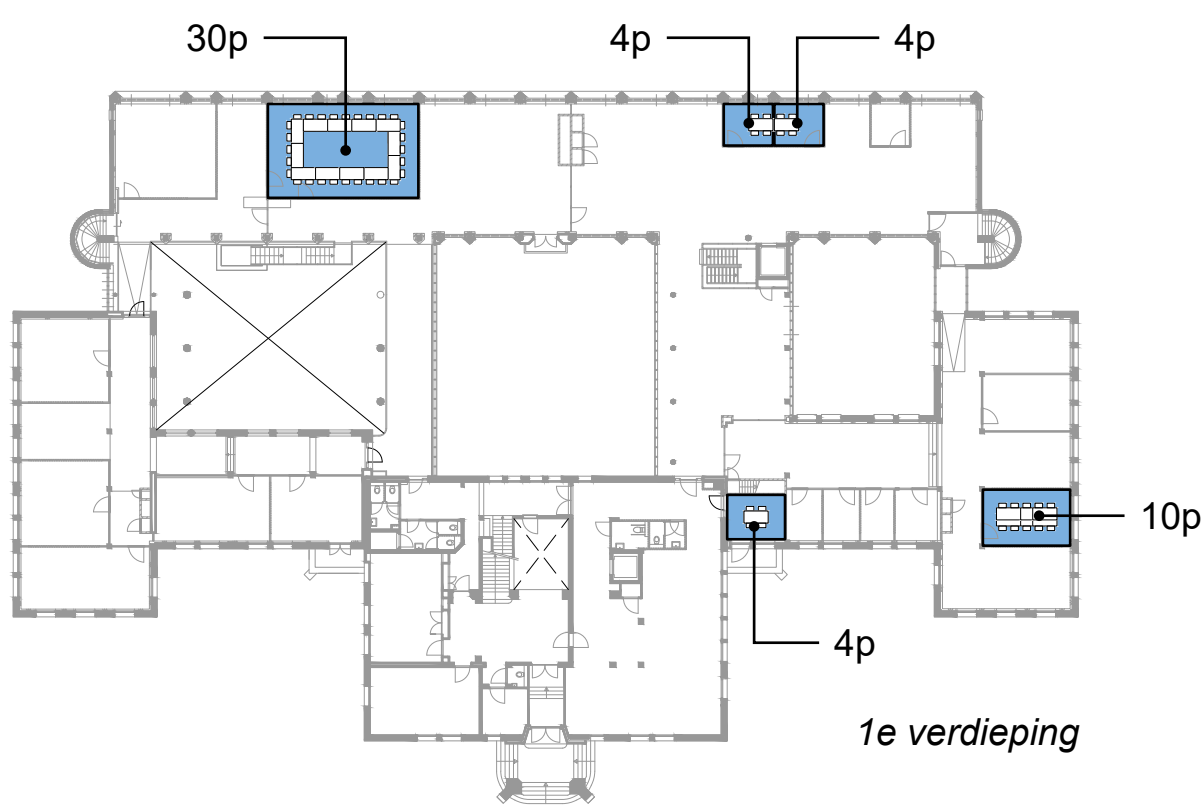
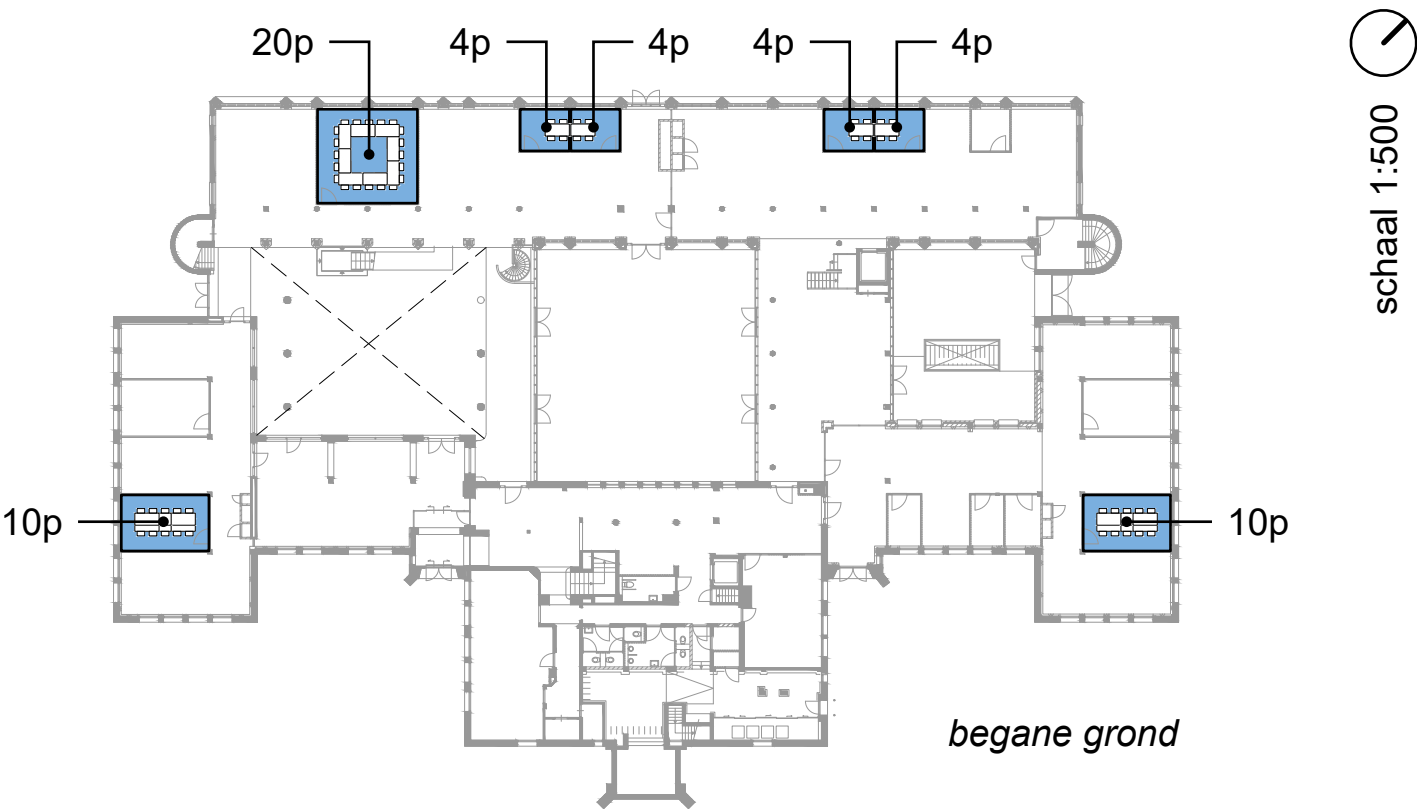
In de huidige situatie zijn in totaal 15 overlegruimten aanwezig, variërend van 4 tot 30 personen:

- 7 x 4-persoons
- 3 x 10-persoons
- 2 x 16-persoons
- 2 x 20-persoons
- 1 x 30-persoons

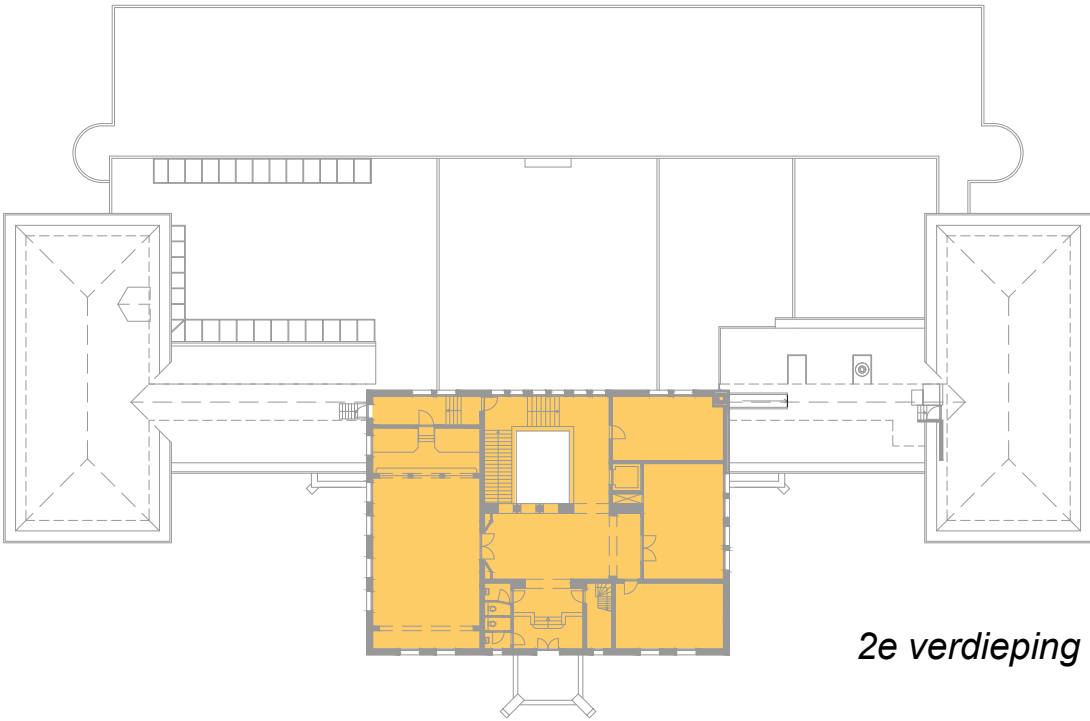
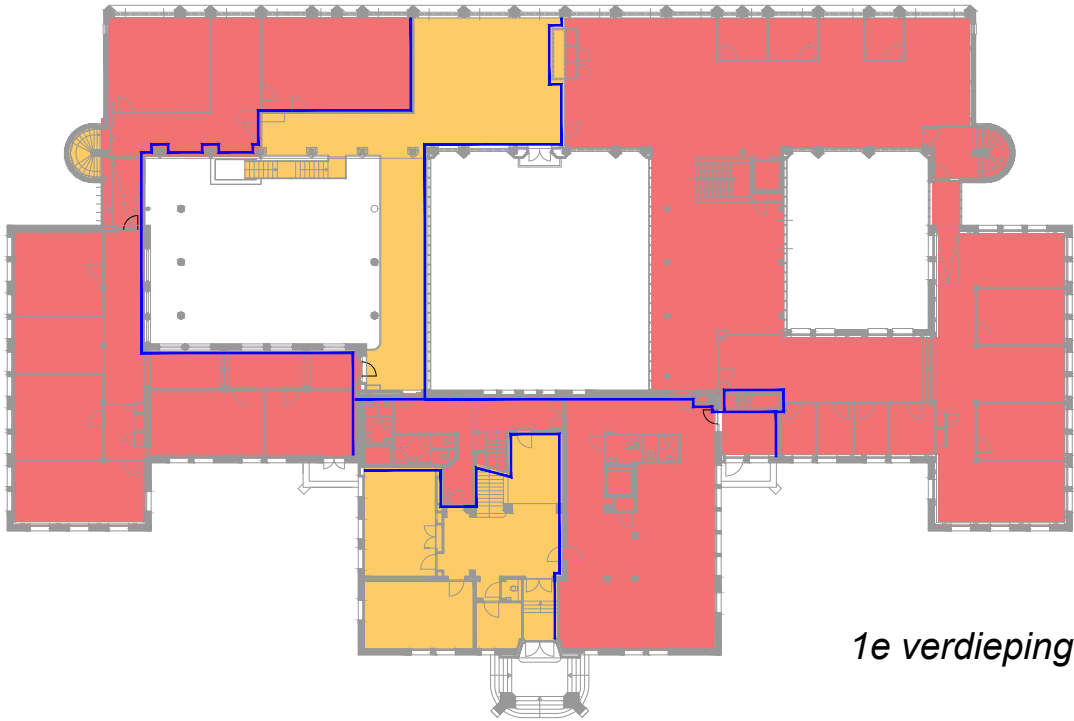
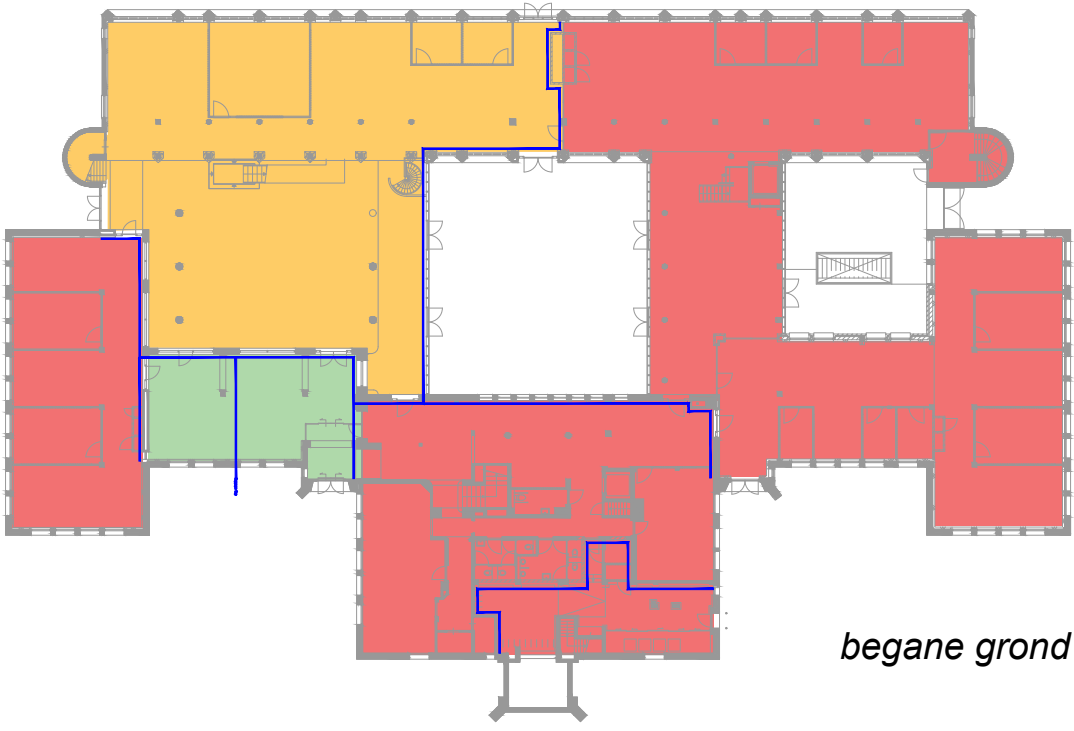
Gegeven is de maximale bezetting, uitgaande van 2 m² p.p. conform NEN 1824:2010.

Voor het borgen van 1,5 meter afstand dient gerekend te worden met ca. 5 m² p.p conform NEN spec 2. De maximale bezetting wordt in dat geval:

- 7 x 2-persoons
- 3 x 4-persoons
- 2 x 6-persoons
- 2 x 8-persoons
- 1 x 12-persoons



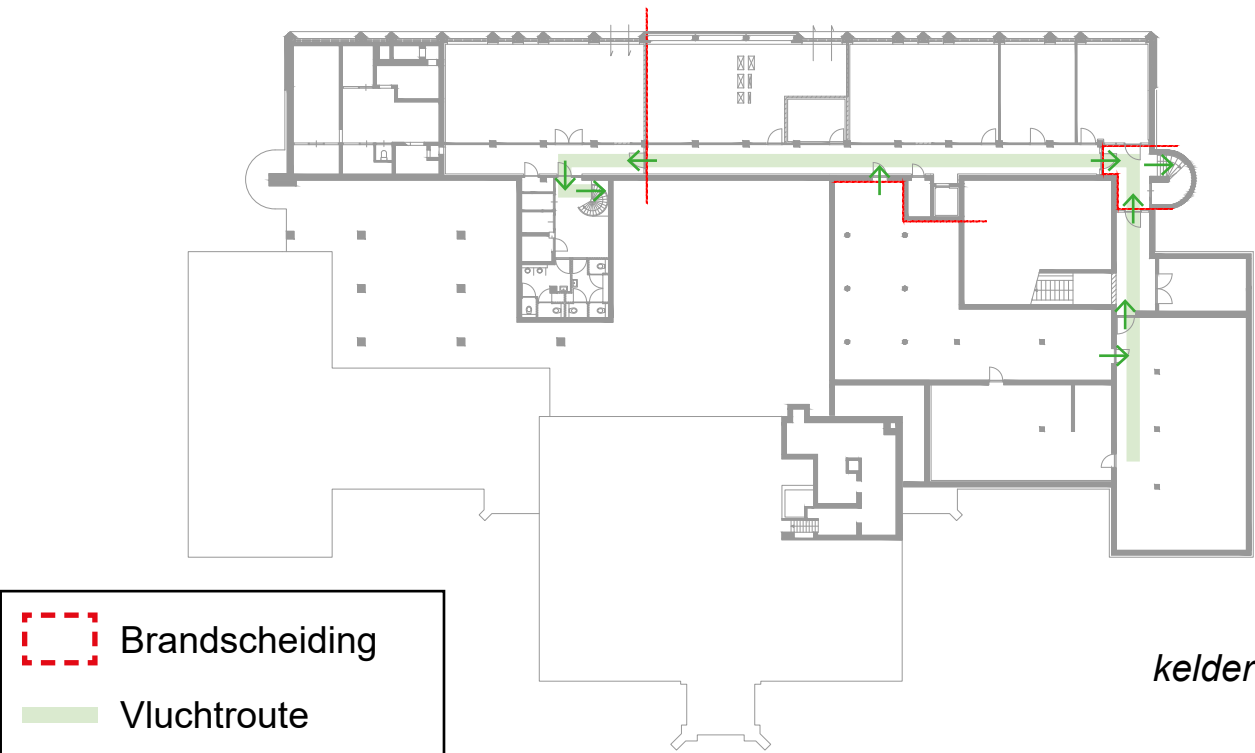
114p03ind007_vervolgonderzoek_raad_griffie.indd



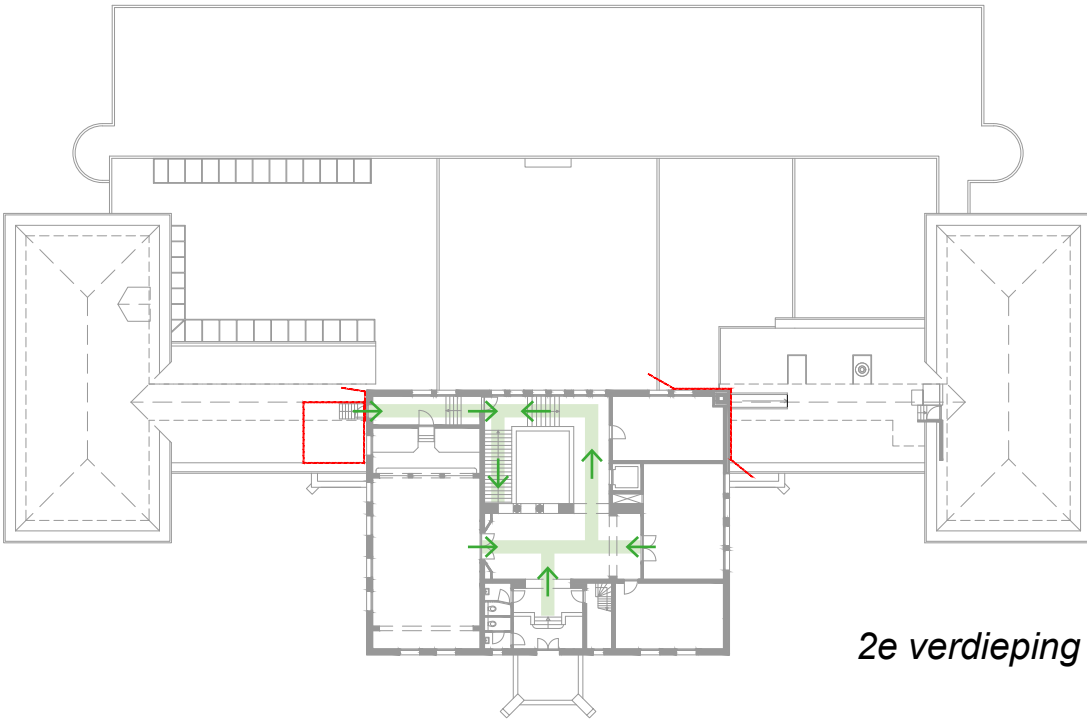
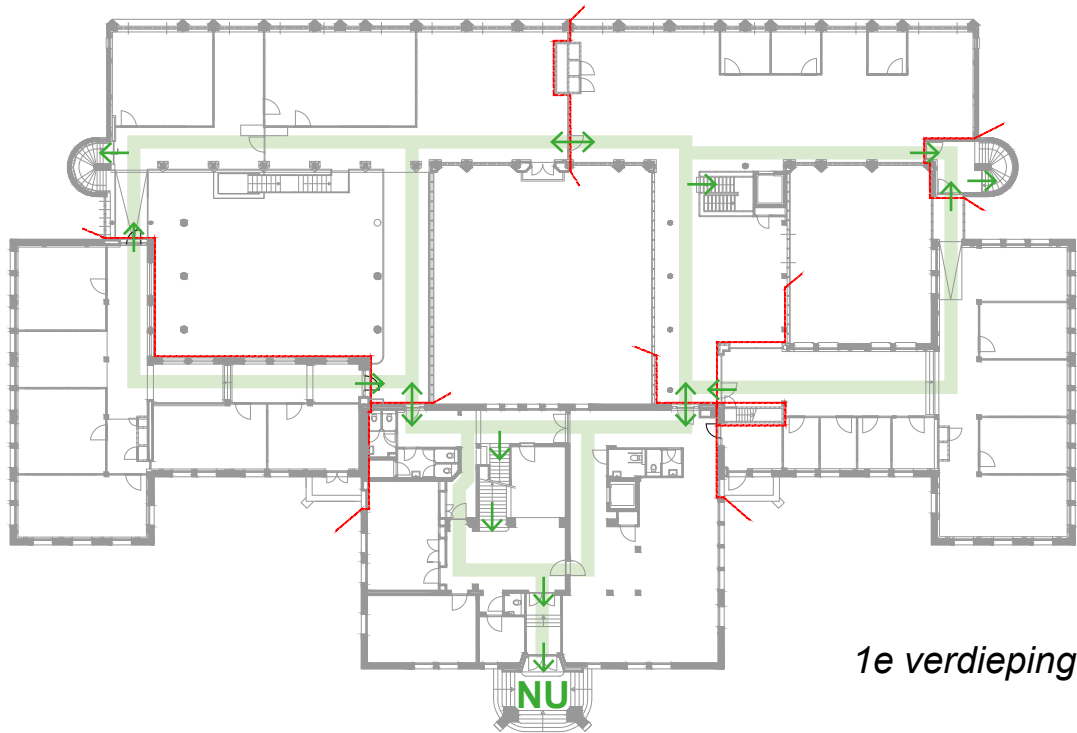
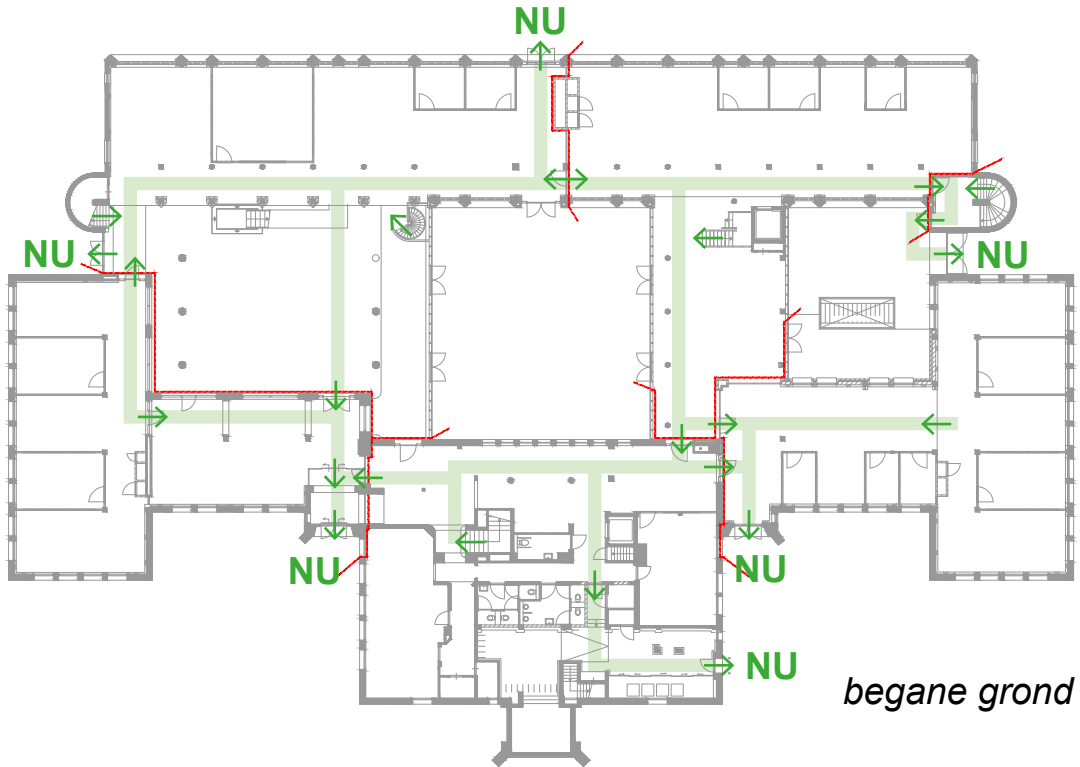
114p03ind007_vervolgonderzoek_raad_griffie.indd



schaal 1:500



- Brandscheiding
- Vluchtroute
- Vluchtrichting
- NU Nooduitgang



114p03ind007_vervolgonderzoek_raad_griffie.indd

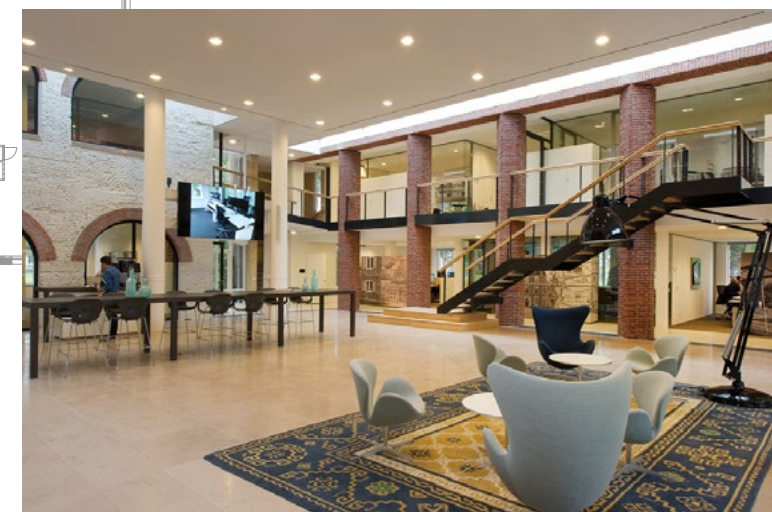
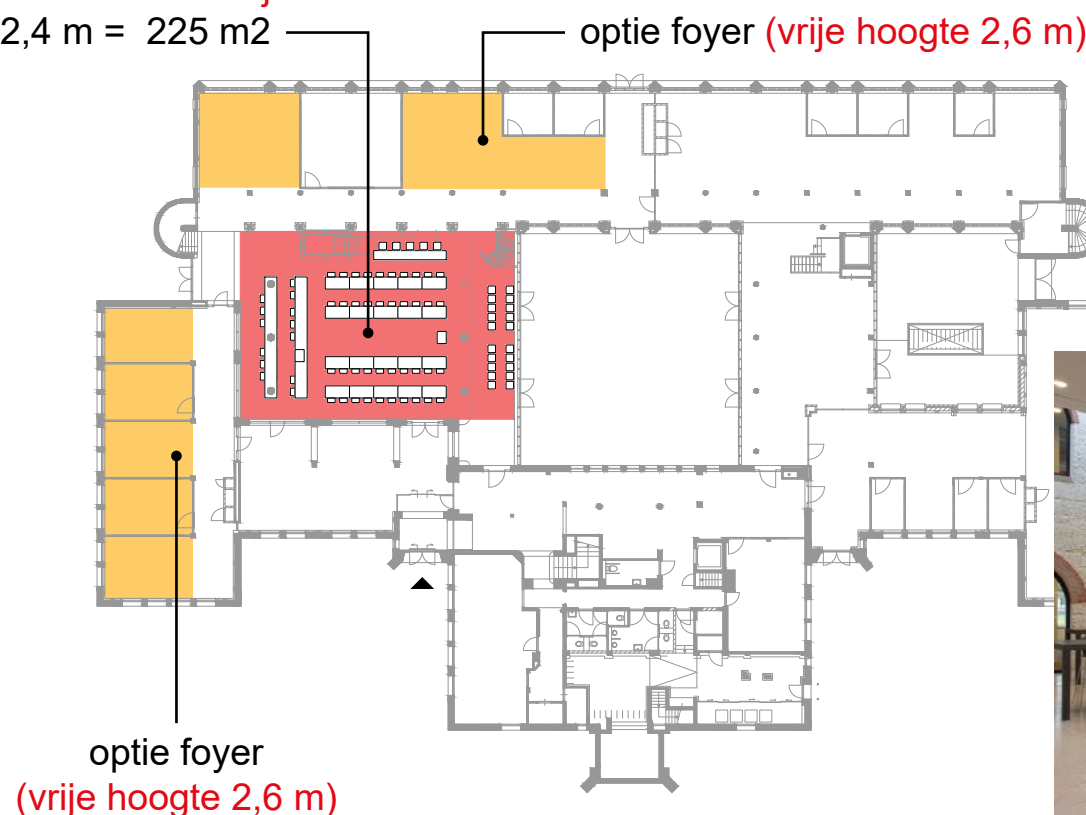
Toelichting

De raadzaal kan op twee manieren worden ingepast in het pand. Deze varianten vormen de basis voor scenario's 2A en 2B, verderop in dit hoofdstuk.

De 'eenvoudigste' oplossing is inpassing in de dubbel-hoge hal aan de westzijde van het gebouw. Hier is een vlek van circa 225 m² beschikbaar, waarbij opgemerkt moet worden dat er veel obstakels in de ruimte aanwezig zijn: twee trappen en meerdere kolommen. Deze obstakels vormen een belemmering voor de indeling van de raadzaal (opstelling meubilair) en de onderlinge zichtbaarheid. Het publiek zou bijvoorbeeld deels achter de kolommen of op de verdieping moeten plaatsnemen. Het vergaderen op anderhalve meter afstand is ook slecht mogelijk in deze variant. Daarnaast blijft er geen geschikte ruimte over voor de foyer: de omliggende ruimten hebben een zeer beperkte vrije hoogte van 2,6 meter en zijn daarmee niet aangenaam om met een grote groep mensen in te verblijven.

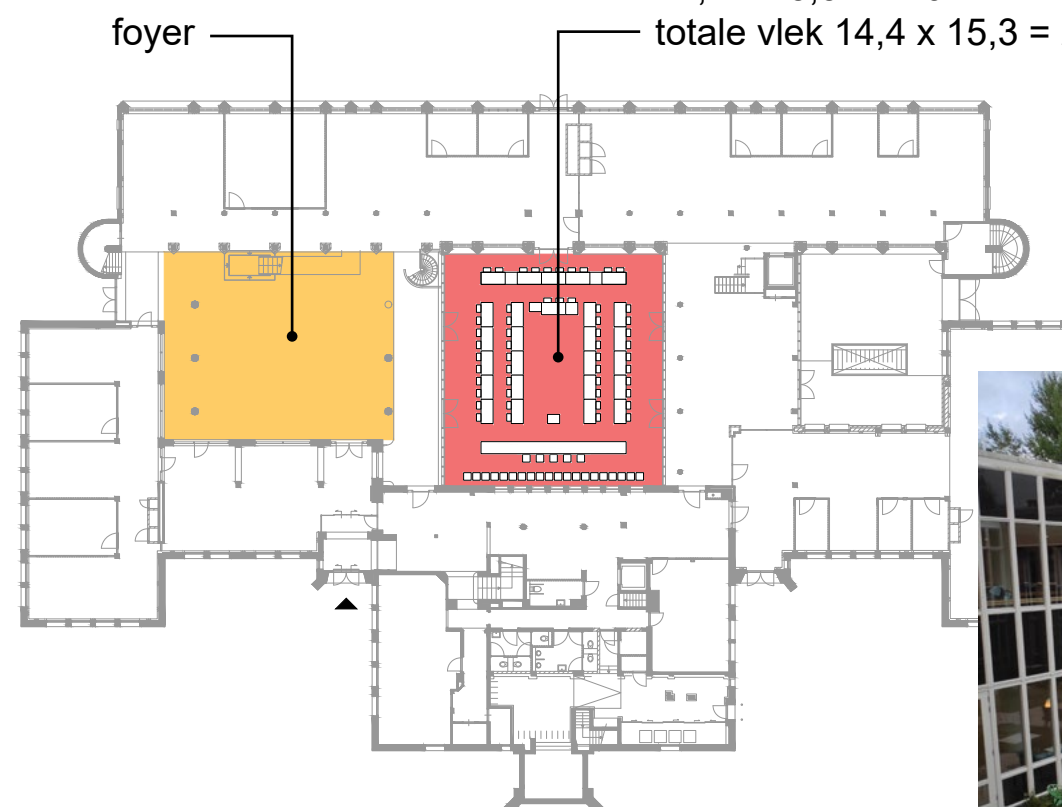
De tweede oplossing is daarom inpassing van de raadzaal op de huidige binnenplaats. Hier is een obstakelvrije ruimte van circa 220 m² beschikbaar. De binnenplaats kan overkapt worden met een (glazen) dak, zonder kolommen midden in de ruimte. Deze oplossing heeft als voordeel dat de bestaande hal kan dienen als foyer: de royale vrije hoogte maakt dit een geschikte ruimte om met een grote groep mensen in te verblijven. In overleg met een adviseur draagconstructies zal onderzocht moeten worden of de bestaande constructie het nieuwe dak zou kunnen dragen, of dat aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

12,3 x 10,5 = 130 m² obstakelvrij
totale vlek 18,1 x 12,4 m = 225 m²



⌚
schaal 1:500

14,4 x 15,3 = 220 m² obstakelvrij
totale vlek 14,4 x 15,3 = 220 m²



LOCATIE 2 RAADHUISPLEIN

Toelichting

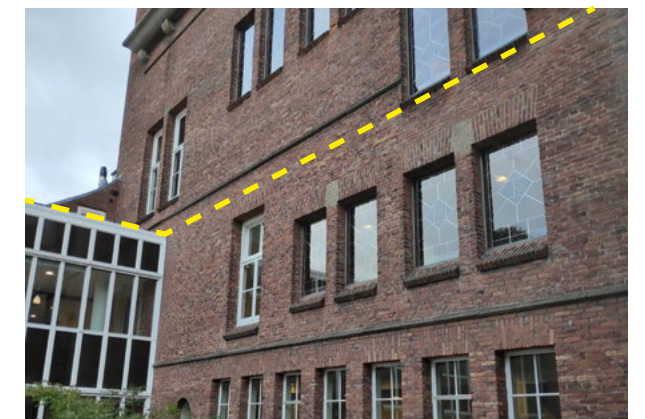
Voor scenario 2B zal een nieuwe, geïsoleerde vloer moeten worden aangelegd en zal de binnenplaats overkapt moeten worden.

In een vervolgtraject kan in samenwerking met een adviseur constructies onderzocht worden of de bestaande gebouwconstructie sterk genoeg is om het nieuwe dak te kunnen dragen, of dat aanvullende maatregelen (bijv. extra kolommen langs de bestaande gevels) noodzakelijk zijn.

Daarnaast zal in overleg met een adviseur bouwfysica onderzocht moeten worden of het toepassen van een volledig glazen dak zoals hiernaast afgebeeld mogelijk dan wel wenselijk is (uit het oogpunt van zonbelasting / thermisch comfort).

Aandachtspunt bij de uitwerking en detaillering is de aansluiting op de bestaande bakstenen gevel aan de zuidoostzijde. Ter plaatse van het hoofdtrappenhuis bevinden zich twee gevelopeningen met glas-in-loodramen waar een zorgvuldige detaillering noodzakelijk is (zie foto rechtsonder).

OVERKAPPING BINNENPLAATS



LOCATIE 2 RAADHUISPLEIN

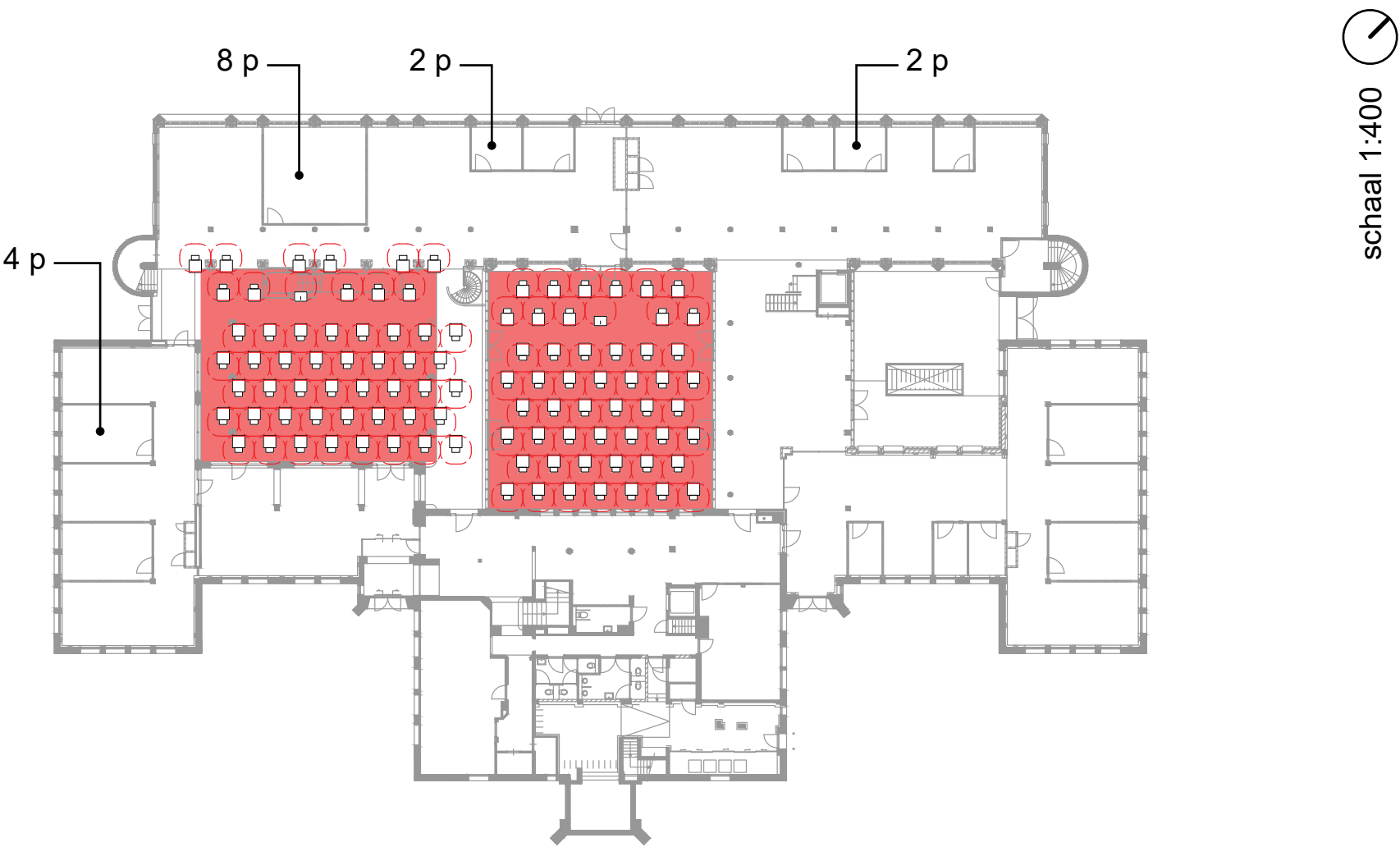
INPASSING 1,5 METER

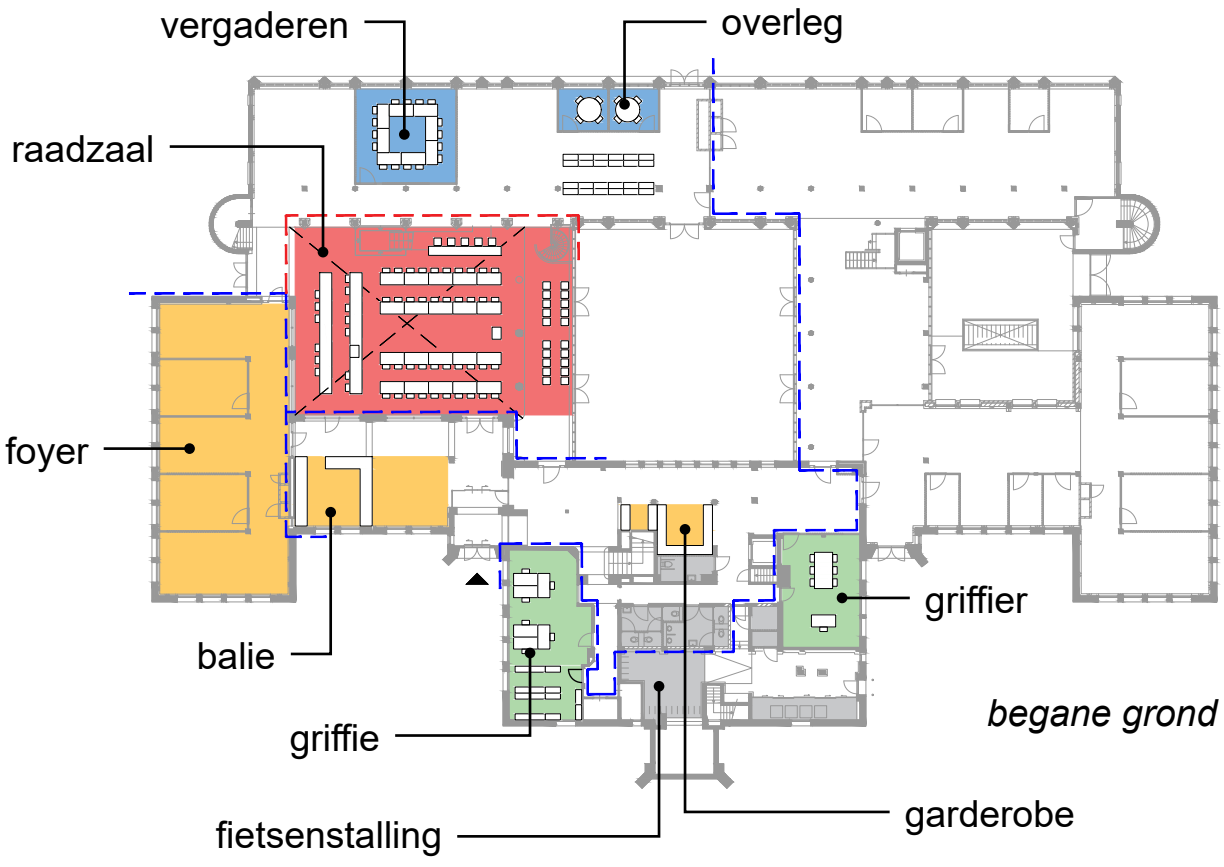
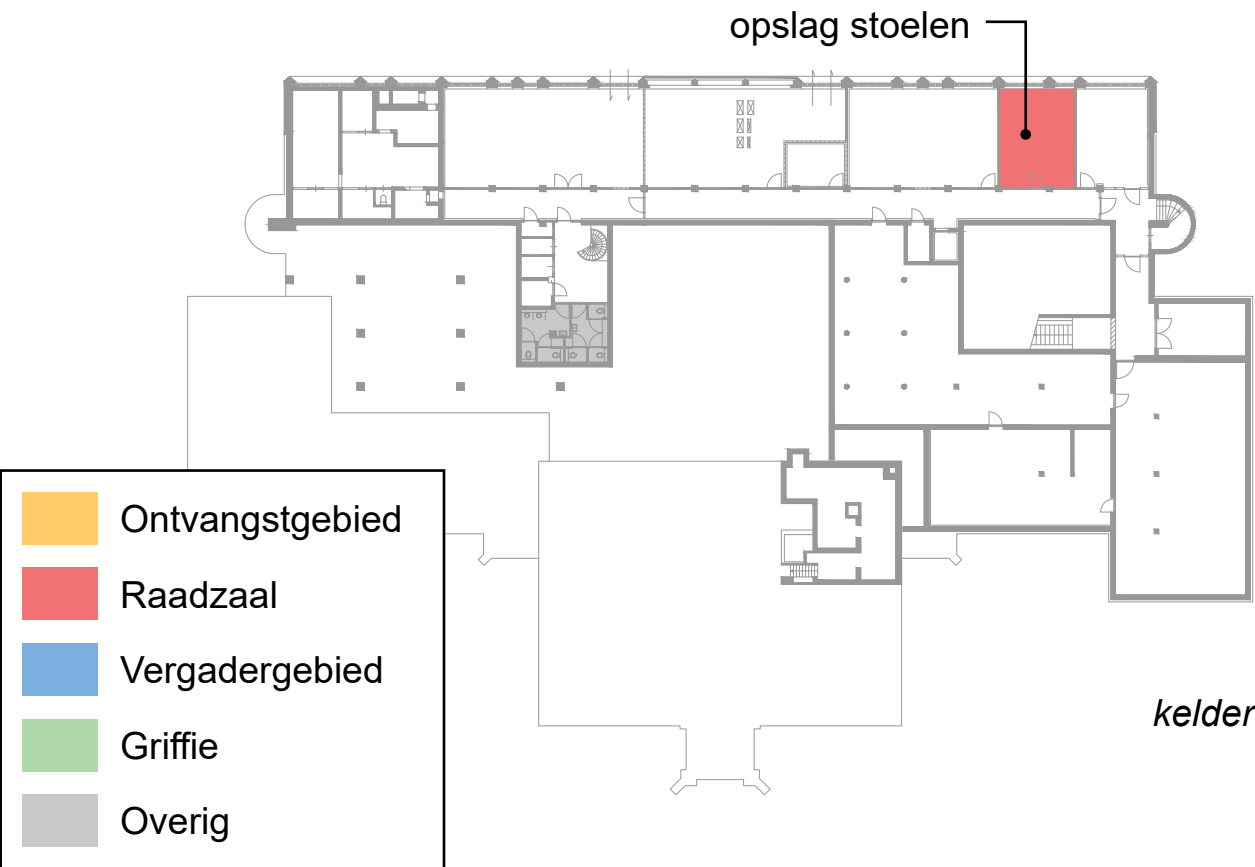
Toelichting

Vanuit de raad en griffie is aangegeven dat de behoefte bestaat om ook in de toekomst vergaderen op anderhalve meter afstand mogelijk te maken.

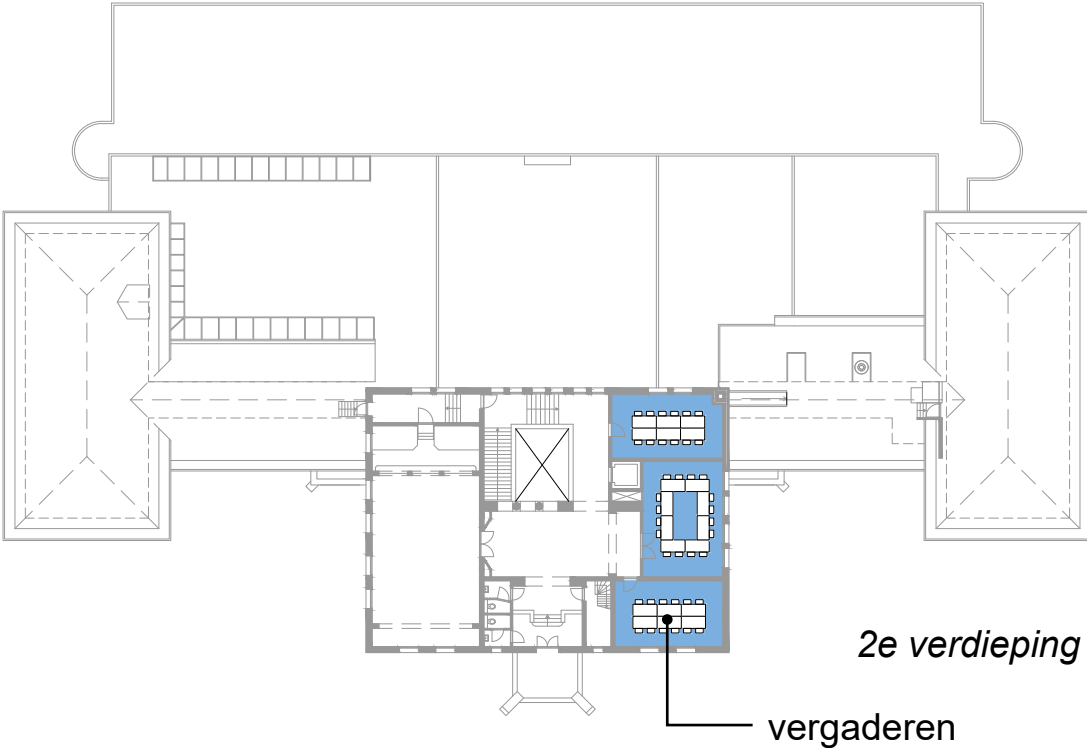
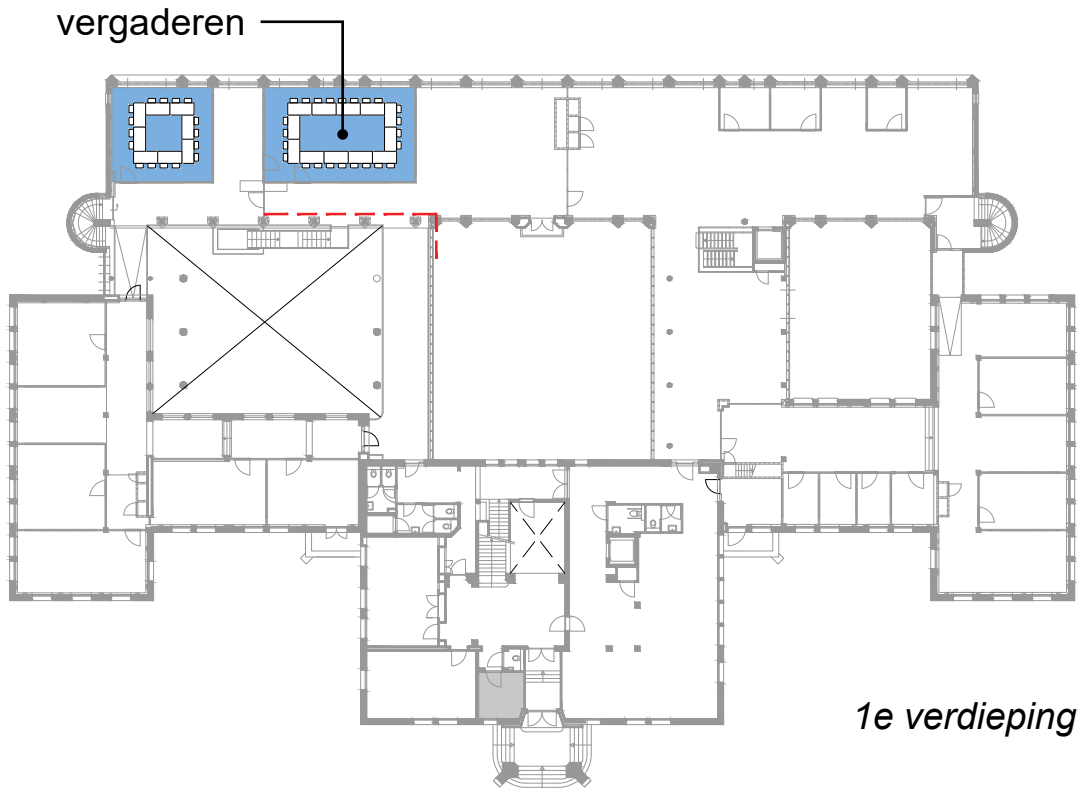
In nevenstaande plattegrond is een studie gedaan naar inpassing in de hal en op de binnenplaats. Vanwege de eerder benoemde obstakels in de hal is vergaderen op 1,5 meter hier niet of nauwelijks mogelijk met vijftig personen (waarvan 39 raadsleden).

Ook de binnenplaats is met 220 m2 aan de krappe kant, maar hier is wel een passende vergaderopstelling te realiseren. Bovendien zijn de zichtlijnen een stuk beter door de afwezigheid van kolommen of andere obstakels in de ruimte.





schaal 1:500



114p03ind007_vervolgonderzoek_raad_griffie.indd

Toelichting

Uitgangspunt voor scenario 2A is een inpassing van het programma in Raadhuisplein 1 met zo min mogelijk aanpassingen (bouwkundig, constructief en installatietechnisch).

De dubbelhoge centrale hal kan gebruikt worden als raadzaal. Daarbij moet worden opgemerkt dat de ruimte aan de krappe kant is, vanwege de kolommen en trappen. Die belemmeren de indelingsvrijheid en het vrije uitzicht.

Vanuit de entree komt men direct bij de balie. Hier kan tevens een kleine pantry worden gemaakt voor de bode. Langs de balie lopend komt men in de foyer met uitzicht over het Mariënpark. Het publiek kan op deze manier ook gescheiden worden van de raad. Vanuit de foyer is slechts beperkt zicht op de raadzaal. Bij drubkezochte raadsvergaderingen zal het publiek in de foyer dus via video de vergadering moeten volgen.

De griffie wordt gehuisvest op de begane grond van het hoofdbouwdeel. De bestaande vergaderruimten worden gebruikt als fractiekamer. De opslag van de fracties zou op de gang opgelost kunnen worden, of eventueel in de kelder.

Om de raadzaal dient nog een extra beveiligingsschil gelegd te worden, zodat het publiek niet zomaar naar de fractiekamers of de 1e verdieping kan lopen.

De gebruikswaarde van scenario 2A is beperkt. De centrale hal is aan de krappe kant voor inpassing van de raadzaal en de zichtlijnen zijn niet optimaal door de aanwezigheid van kolommen en trappen. Inpassing van de foyer in de kantoorvleugel is niet optimaal vanwege de geringe plafondhoogte (2,6 m). De fractiekamers liggen bovendien ver uit elkaar in dit scenario.

In RP1 is het adaptief vermogen beter dan in HS72. De begane grond en 1e verdieping hebben een aanzienlijke oppervlakte, er zijn beperkte hoogteverschillen en er is onderscheid tussen drager en inbouw. Het pand is in 2015 gerenoveerd en verduurzaamd (BREEAM Good).

RP1 is net als HS72 een indrukwekkend, rijksmonumentaal pand en daarmee zeer representatief. In scenario 2A is de foyer gesitueerd in een kantoorvleugel met een geringe plafondhoogte van 2,6 m. Dat doet afbreuk aan de ruimtelijkheid, representativiteit en het comfort. Door overkapping van de binnenplaats (scenario 2B) schuift de raadzaal door naar de binnenplaats en ontstaat in de centrale hal ruimte voor een ruimtelijke en representatieve foyer.

Kosten

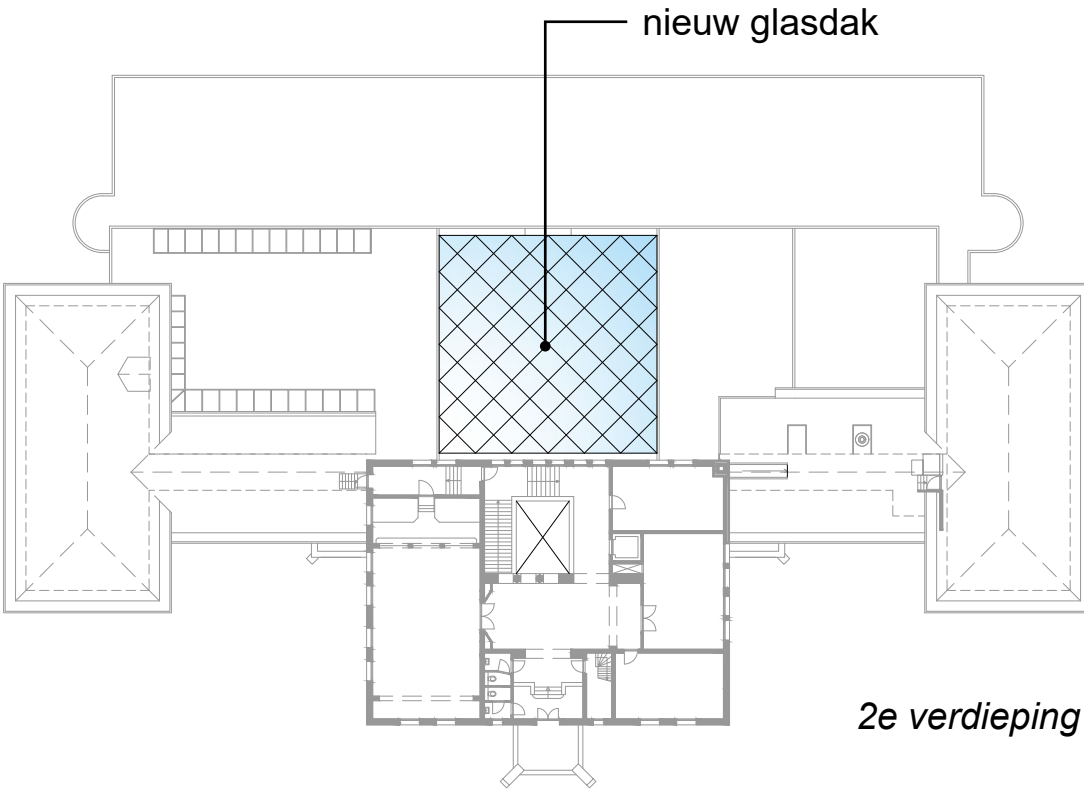
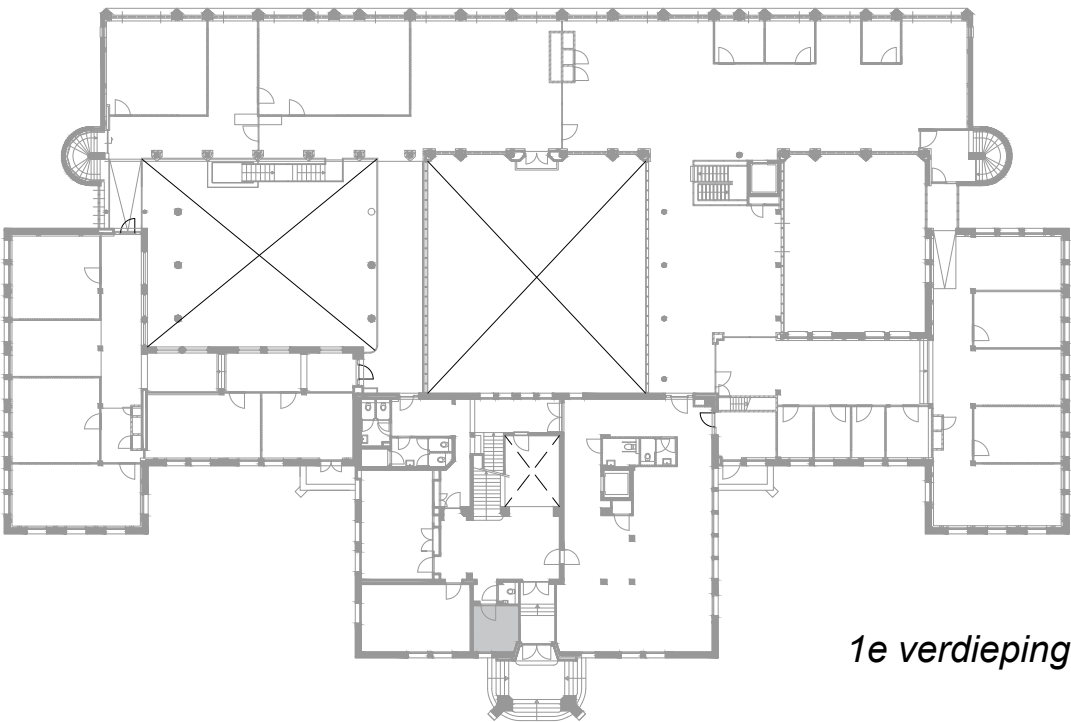
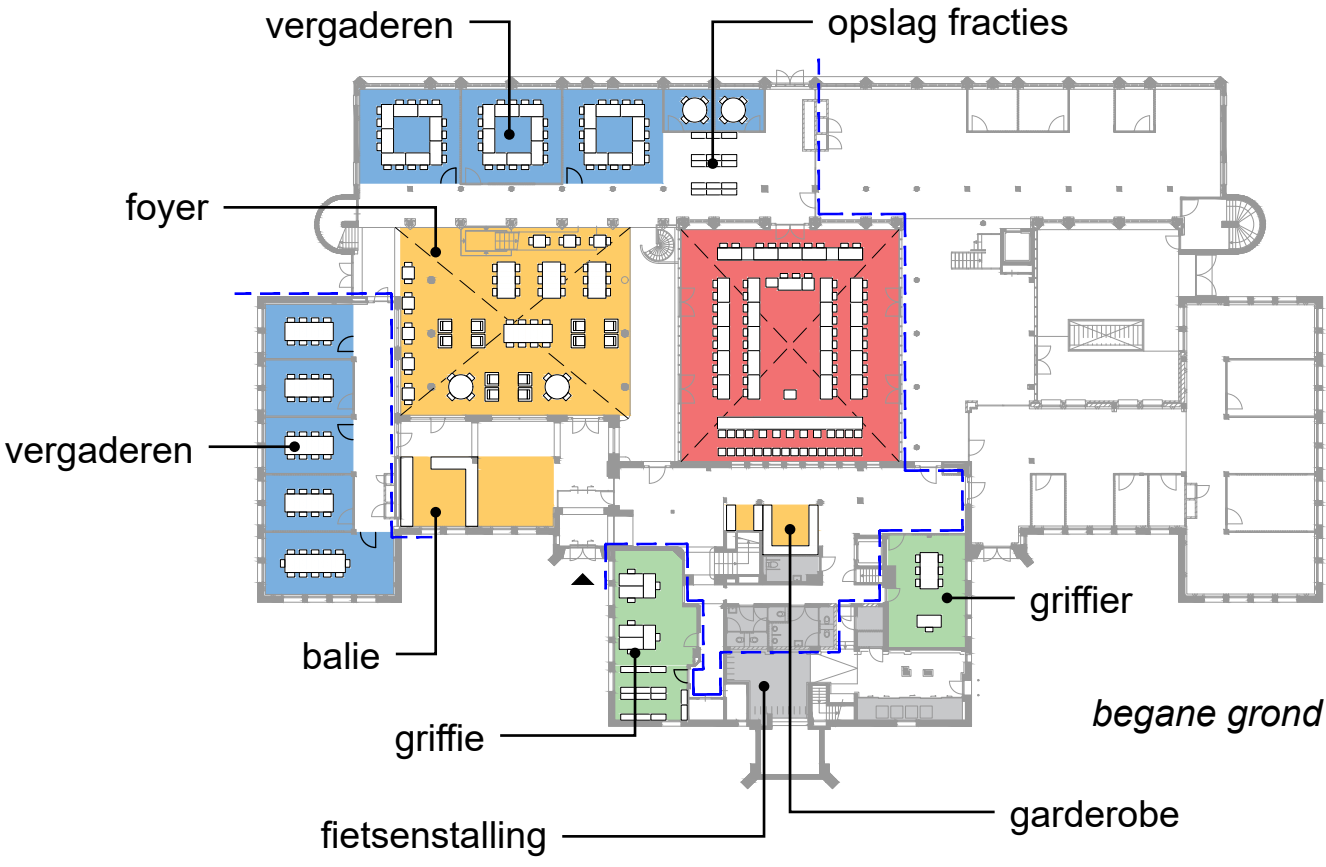
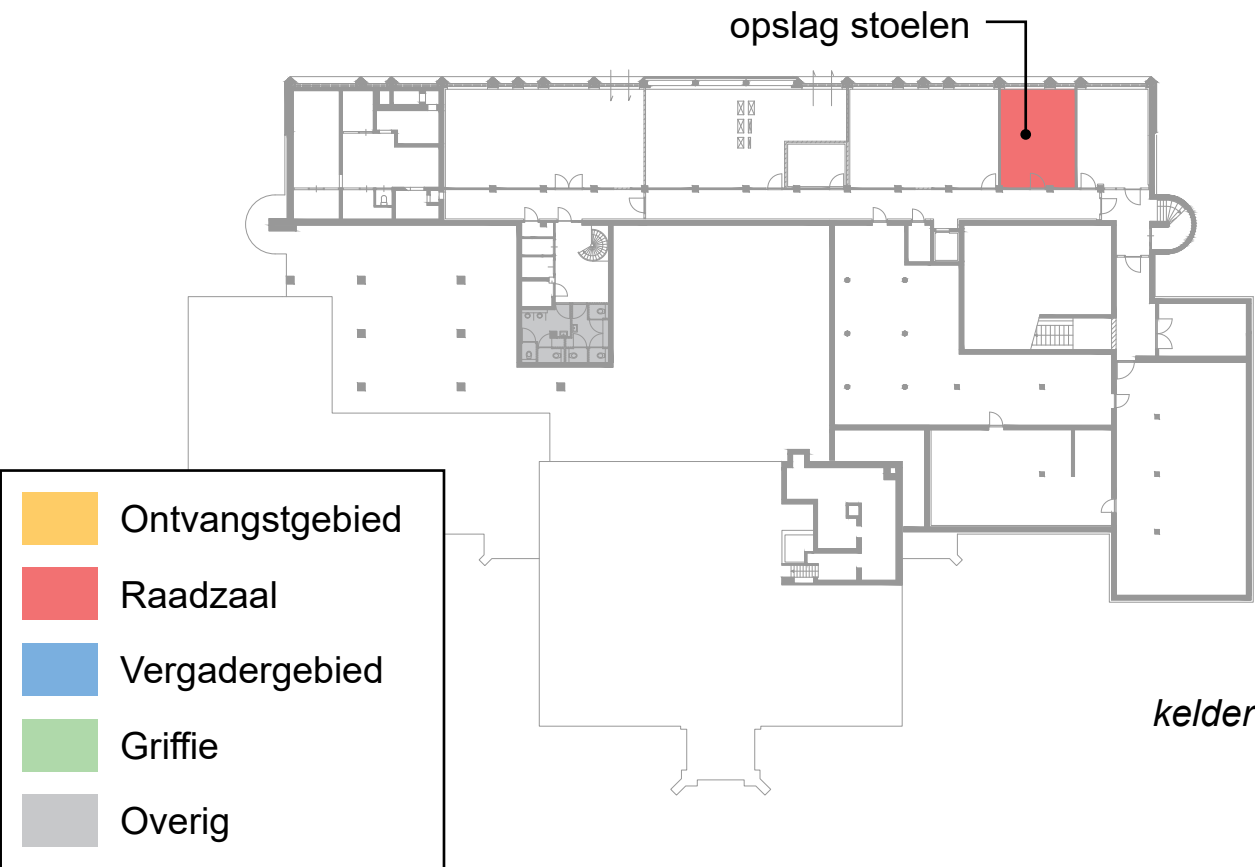
De totale bouwkosten worden geraamd op €1,0 mln. De totale investeringskosten bedragen €2,2 mln. De onderhoudskosten over 30 jaar worden geraamd op €3,7 mln.

Pluspunten

- Relatief weinig aanpassingen (bouwkundig, constructief en installatietechnisch) benodigd aan bestaande gebouw
- Lage investeringskosten
- Geen tijdelijke huisvesting raad nodig

Minpunten

- Raadsvergadering op 1,5 m niet mogelijk
- Zichtlijnen raadzaal niet optimaal door kolommen
- Foyer niet representatief/aangenaam door lage plafondhoogte
- Foyer niet inzetbaar als extensie van de publiekstribune (alleen via video)
- Waarschijnlijk aanvullende ventilatiecapaciteit noodzakelijk in foyer; nader te onderzoeken
- Vergaderruimten fracties liggen ver uit elkaar



⌚
schaal 1:500

Toelichting

Uitgangspunt voor scenario 2B is het creëren van een functionele, toekomstbestendige huisvesting voor de raad en griffie in Raadhuisplein 1.

De huidige binnenplaats in het hart van het gebouw is uitermate geschikt voor inpassing van de raadzaal. Door de binnenplaats te overkappen met een (glazen) dak kan hier een aangenaam binnenklimaat worden gecreëerd. Hierbij zal ook een nieuwe geïsoleerde vloer moeten worden aangelegd. In overleg met een adviseur draagconstructies zal moeten worden onderzocht of de bestaande constructie het nieuwe dak kan dragen, of dat er aanvullende maatregelen nodig zijn.

De bestaande centrale hal kan fungeren als foyer. Deze is reeds eenvoudig bereikbaar vanaf de entree. Vanuit de foyer heeft men goed zicht op de raadzaal, waardoor deze ook gebruikt kan worden als uitbreiding van de publiektribune. De royale vrije hoogte maakt de foyer representatief en aangenaam om met een grote groep mensen in te verblijven (ook luchttechnisch).

De griffie wordt, net als in scenario 2A, gehuisvest op de begane grond van het hoofdbouwdeel. De vergaderruimten van de fracties zijn allen op de begane grond gelegen in de directe nabijheid van de foyer. Dat verbetert de vindbaarheid en maakt het bijvoorbeeld ook mogelijk deze ruimten te verhuren aan derden. De opslag van de fracties zou op de gang opgelost kunnen worden, of eventueel in de kelder.

Om de foyer dient wellicht nog een extra beveiligingsschil gelegd te worden, zodat het publiek niet zomaar naar de fractiekamers of de 1e verdieping kan lopen.

Door overkapping van de binnenplaats en het clusteren van de vergaderruimten wordt de gebruikswaarde sterk verbeterd. De centrale hal kan fungeren als foyer en als uitbreiding van de publiektribune. Alle functies liggen dicht bij elkaar op de begane grond.

In RP1 is het adaptief vermogen beter dan in HS72. De begane grond en 1e verdieping hebben een aanzienlijke oppervlakte, er zijn beperkte hoogteverschillen en er is onderscheid tussen drager en inbouw. Het pand is in 2015 gerenoveerd en verduurzaamd (BREEAM Good). Overkapping van de binnenplaats (scenario 2B) levert een duurzaamheidsvoordeel op in de vorm van lagere stookkosten (er ontstaat minder geveloppervlak).

RP1 is net als HS72 een indrukwekkend, rijksmonumentaal pand en daarmee zeer representatief. In scenario 2A is de foyer gesitueerd in een kantoorvleugel met een geringe plafondhoogte van 2,6 m. Dat doet afbreuk aan de ruimtelijkheid, representativiteit en het comfort. Door overkapping van de binnenplaats schuift de raadzaal door naar de binnenplaats en ontstaat in de centrale hal ruimte voor een ruimtelijke en representatieve foyer.

Kosten

De totale bouwkosten worden geraamd op €1,9 mln. De totale investeringskosten bedragen €3,7 mln. De onderhoudskosten over 30 jaar worden geraamd op €3,1 mln.

Pluspunten

- Indelingsvrijheid raadzaal
- Raadsvergadering op 1,5 m mogelijk
- Compact, programma dicht bij elkaar
- Representatieve, aangename foyer
- Vergadercentrum kan ook door derden gebruikt worden
- Geen tijdelijke huisvesting raad nodig

Minpunten

- Hogere investeringskosten dan scenario 2A
- Ventilatiecapaciteit vergadergebied aandachtspunt; waarschijnlijk aanvullende capaciteit benodigd.

LOCATIE 3 NIEUWBOUW

LOCATIE 3 NIEUWBOUW

Toelichting

Voor het nieuwbouwscenario is uitgegaan van een fictieve ofwel nader te bepalen locatie. Dat vraagt om een flexibel gebouwconcept dat inpasbaar is op meerdere locaties (meerdere kavelgroottes en -vormen).

Er is een gridmaat van 5,4 x 5,4 m gehanteerd. Dat maakt indeelbaarheid op 1,8 m mogelijk, wat een zeer gangbare maatvoering is in de utiliteitsbouw. Bovendien kan een overspanning van 5,4 m in hout worden gebouwd (kolommen, balken en vloeren).

De gebouwdiepte bedraagt 16,2 m. Dat is een geschikte maat voor een kantoorfunctie, voor de raadzaal en voor een eventuele parkeerkelder (indien noodzakelijk).

De bouwstenen raadzaal, vergadergebied en griffie/ondersteunend zijn van ongeveer gelijke omvang en daardoor op verschillende manieren met elkaar te combineren.

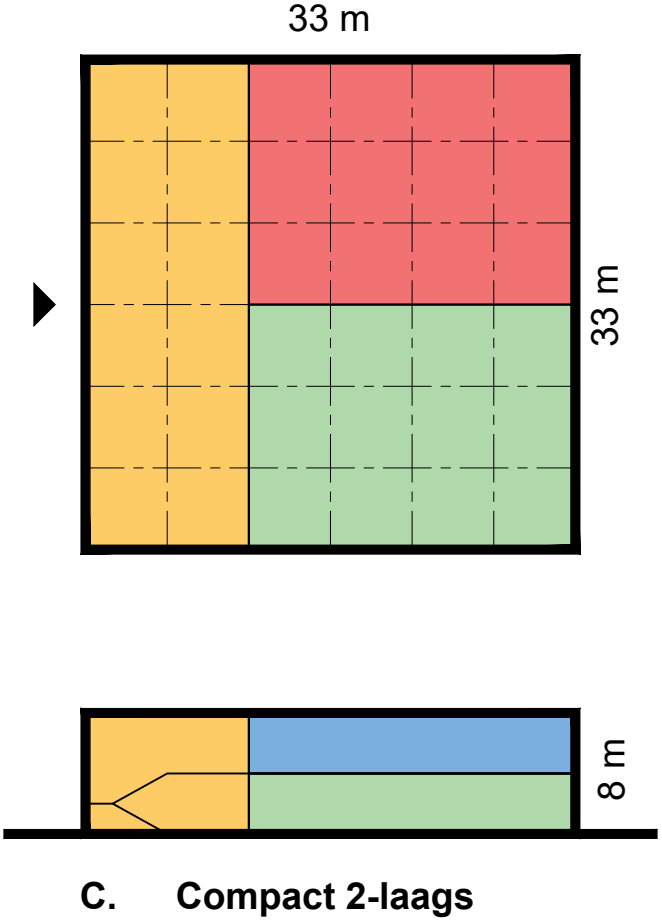
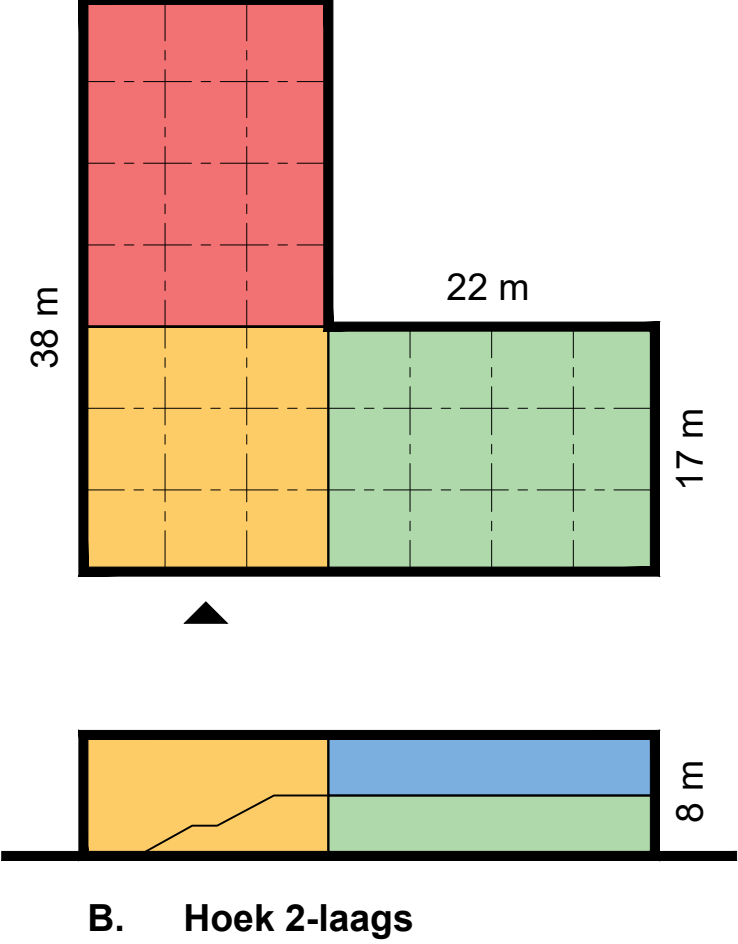
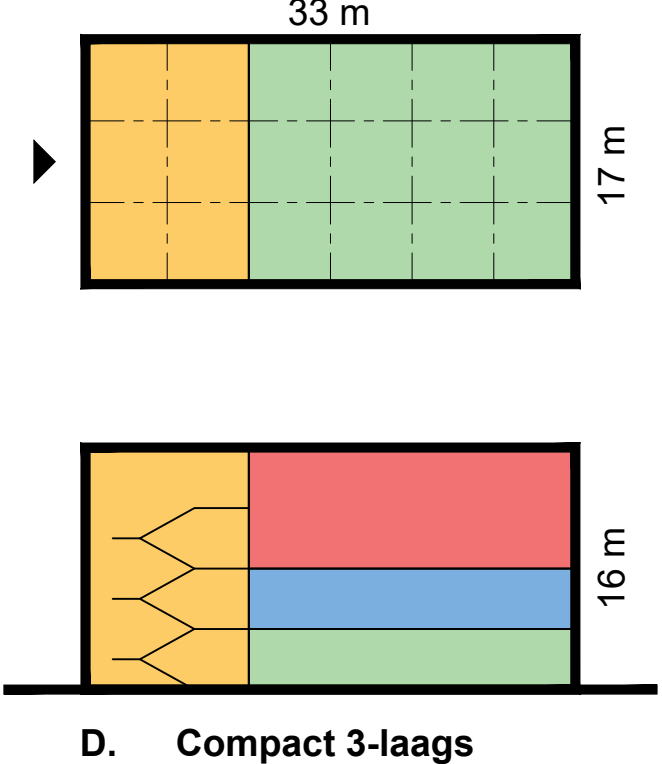
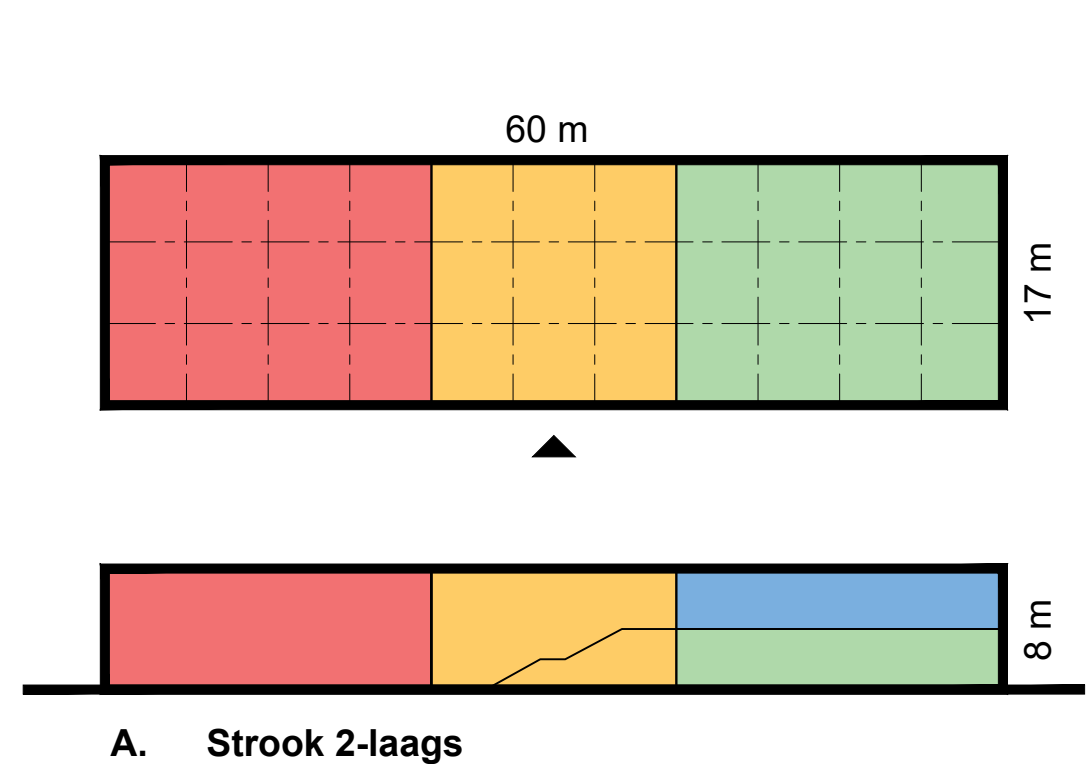
Met deze uitgangspunten kan het programma op verschillende manieren worden geordend. Hiernaast zijn vier gebouwvarianten getekend, variërend in breedte, diepte en hoogte. Afhankelijk van de nader te bepalen locatie kan voor één van deze varianten worden gekozen.

Ook financiële en energetische aspecten kunnen een rol spelen bij de keuze: compacte gebouwen (zoals variant D) zijn doorgaans energiezuiniger en goedkoper om te bouwen (want minder geveloppervlak).

- Ontvangstgebied
- Raadzaal
- Vergadergebied
- Griffie
- Overig

schaal 1:500

UITGANGSPUNTEN



Toelichting

Hiernaast is variant A ter illustratie verder uitgewerkt tot een vlekkenplan (scenario 3A). Het betreft een langwerpig, tweelaags volume met een footprint van circa 60 x 17 meter. Het bruto vloeroppervlak bedraagt circa 1.650 m2.

De foyer vormt het hart van het gebouw. Deze dubbelhoge entree is uitnodigend en representatief. Direct aan de foyer liggen de balie, toiletten en garderobe.

Links van de foyer bevindt zich de dubbelhoge raadzaal. Met een afmeting van 21 x 16 meter is de zaal flexibel in te delen, met voldoende ruimte voor publiek.

Rechts van de foyer ligt het (besloten) gebied voor de griffie en ondersteunende functies. Ruimten als opslag en fietsenberging kunnen hier hun plek krijgen.

Met een royale trap (en lift) kan vanuit de foyer de 1e verdieping bereikt worden, waar het vergadergebied is gesitueerd. De vergaderruimten liggen aan de gevel en zijn gegroepeerd rondom een centrale ‘breakout’ ruimte. De indeelbaarheid op 1,8 meter maakt het mogelijk om in de toekomst aanpassingen te doen aan het aantal en de omvang van de vergaderruimten.

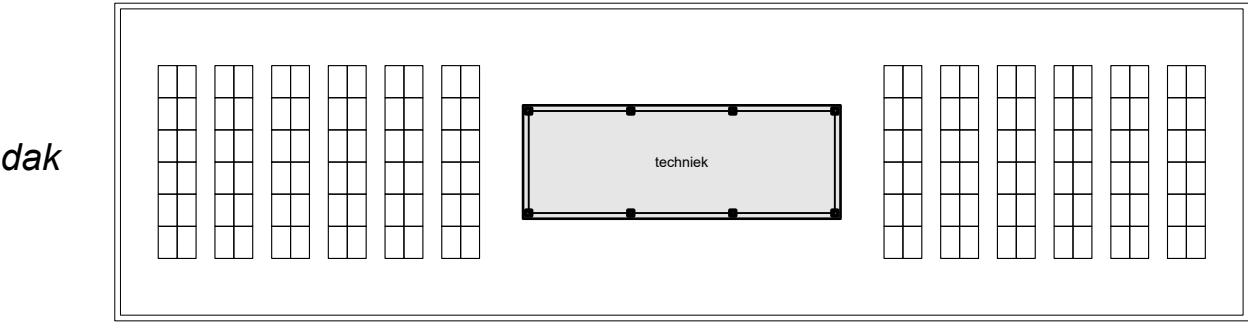
De gebouwopzet maakt het ook mogelijk om op de 1e verdieping (aanvullend) een verhoogde publiektribune in de raadzaal te creëren (zie rood gearceerd gebied).

Kosten

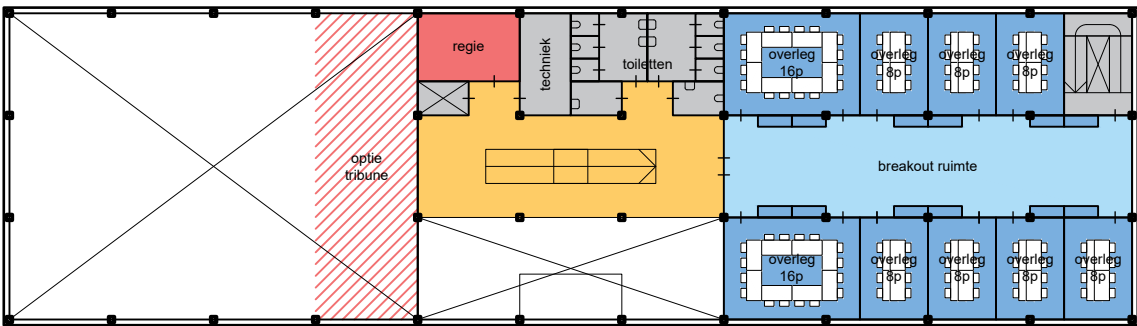
De totale bouwkosten worden geraamd op €5,1 mln. De totale investeringskosten bedragen €10,1 mln. De onderhoudskosten over 30 jaar worden geraamd op €2,8 mln.

- Ontvangstgebied
- Raadzaal
- Vergadergebied
- Griffie
- Overig

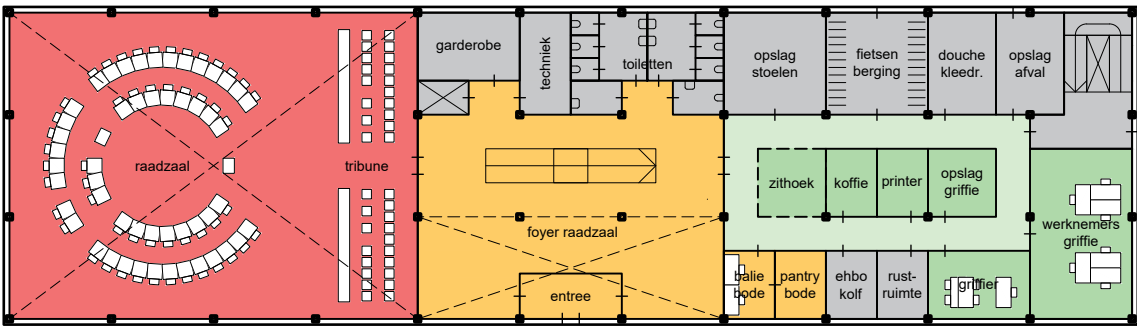
schaal 1:400



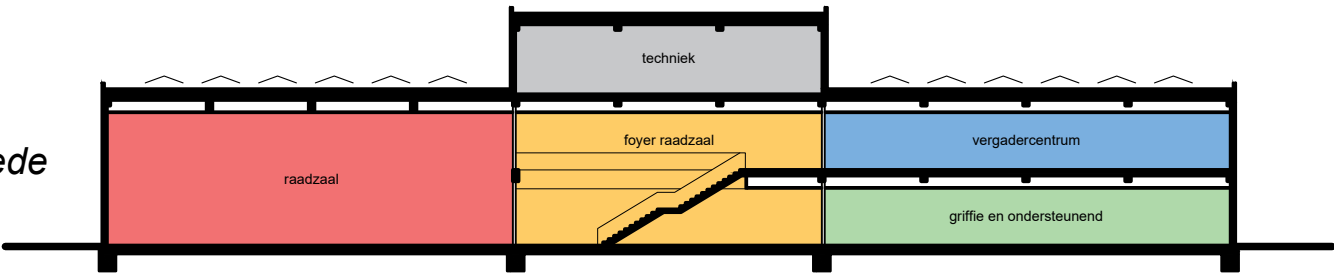
1e verdieping



begane grond



doorsnede



LOCATIE 3 NIEUWBOUW

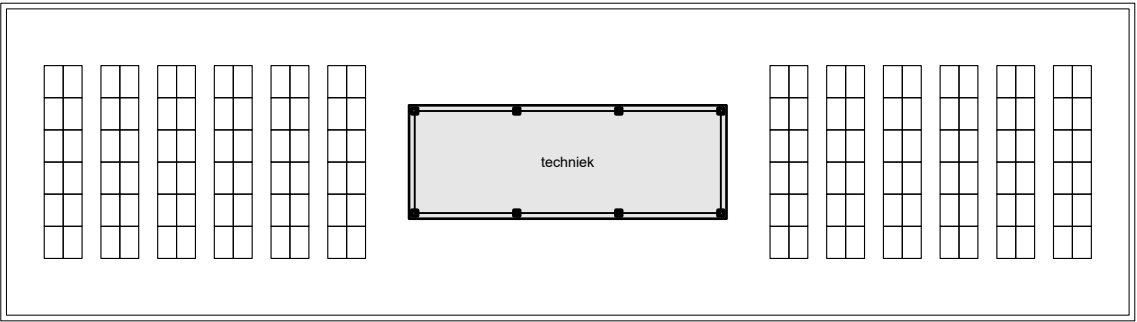
SCENARIO 3A — 1,5 METER

Toelichting

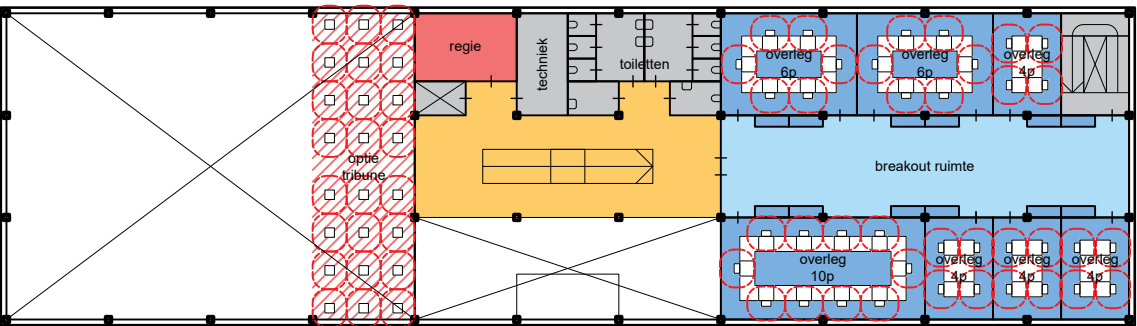
Scenario 3A is ook geschikt om op 1,5 meter te vergaderen en te werken (griffie). Hiernaast is ter illustratie een opstelling getekend voor de raadzaal, de griffie en het vergadergebied. De rood gestippelde cirkels geven de minimale onderlinge afstand tussen de plekken aan.

De optionele publiektribune op de 1e verdieping zou in dit geval toegevoegde waarde hebben: er is dan nog steeds plek voor circa 24 personen publiek.

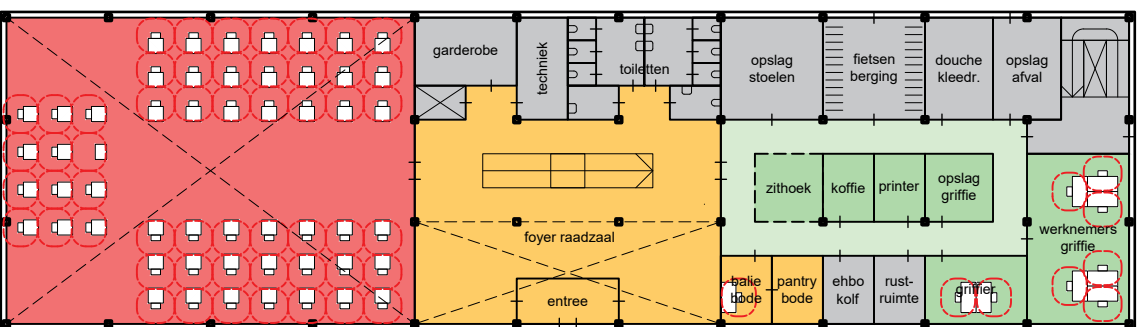
dak



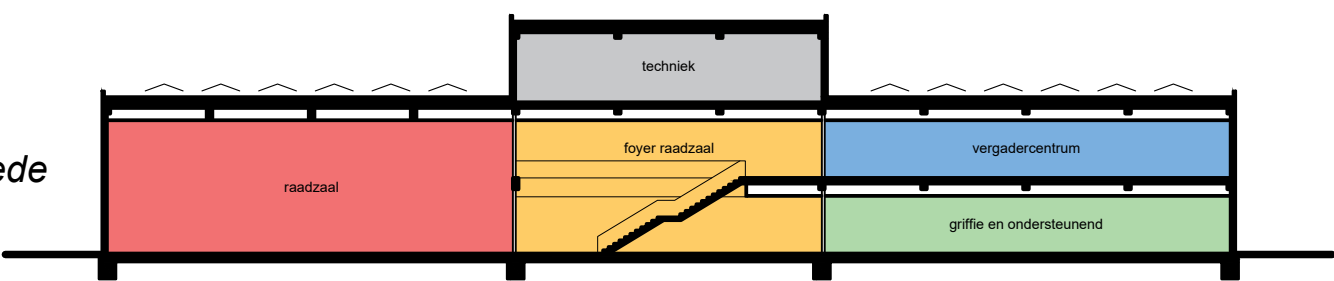
1e verdieping



begane grond



doorsnede



- Ontvangstgebied
- Raadzaal
- Vergadergebied
- Griffie
- Overig

schaal 1:400

Toelichting

De afdeling ruimtelijke ordening van de gemeente Leidschendam-Voorburg heeft een eerste inventarisatie gedaan van mogelijke locaties voor huisvesting van de raadzaal. Dat heeft geresulteerd in nevenstaande lijst met 7 locaties:

- Zustersdijk 21, Stompwijk
- Kon. Julianaweg 44, Leidschendam
- Raadhuisplein 1, Leidschendam (zie scenario 2)
- Parkeerplaats Kon. Wilhelminalaan 2, Leidschendam
- Fluitpolderplein 10/10a, Leidschendam
- Winkelcentrum De Julianabaan, Voorburg
- Stationsplein, Voorburg

Er is geen toelichting gegeven op de beschikbaarheid van percelen, eigendomssituaties en lopende ontwikkeltrajecten. Voor alle locaties geldt bovendien dat een bestemmingsplanwijziging waarschijnlijk noodzakelijk is, zoals het aanpassen van het bouwvlak en/of de bestemming.

Wanneer scenario 3A als serieuze optie wordt overwogen, kunnen in een vervolgstadium één of meerdere van deze locaties nader onderzocht worden in overleg met de gemeente.

Mogelijke locaties Raadzaal	Waarom geschikte locatie?	Kan programma van eisen verwezenlijkt worden?	aandachtspunten	conclusie
Stompwijk, Zustersdijk 21	centraal in één van de kernen in eigendom gemeente	locatie is te klein	huidige bestemming maatschappelijk slechte bereikbaarheid met OV	niet verder te onderzoeken
Leidschendam, Kon.Julianaweg 44	centraal in één van de kernen gelegen aan "Voorzieningen-As" in directe nabijheid stadskantoor in eigendom gemeente	zonder meer, eventueel in combinatie met woningbouw	er zijn ver gevorderde gesprekken met gegadigden	niet verder te onderzoeken
Leidschendam, Raadhuisplein 1	centraal in één van de kernen gelegen aan "Voorzieningen-As" door nieuw 1,5 meter beleid is er voldoende ruimte in pand	zonder meer, wel aandacht voor constructie en monumentale elementen	gehele pand is rijksmonument bereikbaarheid goed bestemming maatschappelijk	verder onderzoeken staat centraal in studie
Leidschendam, parkeerplaats KW2	centraal in één van de kernen gelegen aan "Voorzieningen-As" eigendom gemeente direct beschikbaar	zonder meer wel stedenbouwkundige aandachtspunten parkeren anders oplossen (ondergronds , parkeerdak)	door gedeeld gebruik RP1 en KW2 minder nieuw oppervlak nodig	verder onderzoeken
Leidschendam, Fluitpolderplein 10/10a	locatie clustert voorzieningen goede bereikbaarheid	wel naast het pand in combinatie sociale woningbouw	onderzoek naar woningen stilgelegd in kader prioriteitenbesluit	bouwlocatie onderzoeken
Voorburg, Julianabaan winkelcentrum	één van de 4 kernwinkelgebieden goed bereikbaar	kan als opdracht meegegeven worden bij opstellen gebiedsvisie	gebiedsvisie moet nog worden opgesteld	opstellen gebiedsvisie kost ca. 1 jaar incl. participatie
Voorburg, Stationsplein	goed bereikbaar en centraal gelegen in één van de kernen	Niet in bestaande gebouwen. Nader onderzoek noodzakelijk	kan eventueel in een gebiedsvisie nader onderzocht worden	op dit moment niet verder te onderzoeken

Lijst met mogelijke locaties voor de raadzaal, opgesteld door de afdeling ruimtelijke ordening van de gemeente Leidschendam-Voorburg, zonder datum, ontvangen op 7-2-2022.

SAMENVATTING

Vergelijkingsmatrix
Hiernaast zijn de vijf scenario's naast elkaar gezet in een vergelijkingsmatrix. De scenario's zijn gewaardeerd op de volgende onderdelen:

- Investeringskosten
- Onderhoudskosten over 30 jaar
- Binnen bestemmingsplan
- Gebruikswaarde (functionaliteit, comfort, veiligheid)
- Toekomstwaarde (adaptief vermogen, duurzaamheid)
- Belevingswaarde (representativiteit, ruimtelijkheid)
- Welstand, erfgoed en monumenten
- Omwonenden (uitzicht, bezonning)
- Uitvoeringsrisico's

Op de volgende pagina's is een toelichting gegeven op deze onderdelen.

De waardering is gevormd vanuit architectonisch en bouwkundig perspectief (ruimtelijke kwaliteit, kansen en risico's). Politiek-maatschappelijke overwegingen, zoals het handhaven van een gemeentelijke locatie in Voorburg, zijn niet meegenomen in de waardering van de scenario's.

Scenario	1A	1B	2A	2B	3A
	HS 72 zonder overkapping	HS 72 met overkapping	RP1 zonder overkapping	RP1 met overkapping	nieuwbouw 2-laags
Bruto vloeroppervlak (m2)	1.540	1.640	1.550	1.600	1.680
Investeringskosten	€9,2 mln.	€10,4 mln.	€2,2 mln.	€3,7 mln.	€10,1 mln.
Onderhoudskosten over 30 jaar	€3,3 mln.	€3,5 mln.	€3,7 mln.	€3,1 mln.	€2,8 mln.
Binnen bestemmingsplan	optioneel	nee	ja	ja	n.t.b.
Gebruikswaarde (functionaliteit, comfort, veiligheid)	-	+ -	-	+	++
Toekomstwaarde (adaptief vermogen, duurzaamheid)	-	+ -	-	+	++
Belevingswaarde (representativiteit, ruimtelijkheid)	+ -	+	+ -	++	++
Welstand, erfgoed en monumenten	+	-	+	+ -	n.t.b.
Omwonenden (uitzicht, bezonning)	+	+	++	++	n.t.b.
Uitvoeringsrisico's	+ -	-	++	+ -	n.t.b.

SAMENVATTING

Investeringskosten

De investeringskosten van de vijf scenario's lopen sterk uiteen. Voor de locatie Herenstraat 72 (HS72) is niet alleen een aanzienlijke investering nodig om de bestaande panden te renoveren en te verduurzamen, ook moet worden voorzien in tijdelijke huisvesting voor de raad en griffie gedurende de verbouwing. Dit resulteert in investeringskosten van €9,2 mln. respectievelijk €10,4 mln. euro voor scenario 1A en 1B.

De investeringskosten voor Raadhuisplein 1 (RP1) zijn aanzienlijk lager, met €2,2 mln. respectievelijk €3,7 mln. voor scenario 2A en 2B. Dat komt omdat veel voorzieningen reeds aanwezig zijn en daarom slechts beperkt verbouwd hoeft te worden. Ook is geen tijdelijke huisvesting benodigd voor raad en griffie. De hogere investeringskosten van scenario 2B zijn te rechtvaardigen, gezien de hogere gebruiks-, toekomst- en belevingswaarde ten opzichte van scenario 2A.

Voor de nieuwbouwlocatie (scenario 3A) zijn de investeringskosten à €10,1 mln. vergelijkbaar met die van scenario 1. Daar staat wel een hoge gebruiks-, toekomst- en belevingswaarde tegenover.

Onderhoudskosten over 30 jaar

De onderhoudskosten over 30 jaar van de vijf scenario's verschillen niet veel van elkaar. Scenario 3A kent de laagste onderhoudskosten (€2,8 mln.) omdat het hier nieuwbouw en geen rijksmonumentaal pand betreft.

Bestemmingsplan

Wanneer de raadzaal niet vergroot wordt kan scenario 1A binnen het vigerende bestemmingsplan worden uitgevoerd. Dat geldt niet voor scenario 1B: met overkapping van de binnenplaats wordt buiten het aangegeven bouwvlak gebouwd en is dus wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Bij scenario

1A en 1B moet ook rekening gehouden worden met archeologische waarden indien de bodem verstoord wordt.

In Raadhuisplein 1 kunnen beide scenario's binnen het vigerende bestemmingsplan worden gerealiseerd. De overkapping van de binnenplaats past binnen de maximaal toegestane bouwhoogte. Ook hier moet rekening gehouden worden met archeologische waarden indien de bodem verstoord wordt.

Over scenario 3A kan nog geen uitspraak worden gedaan omdat de precieze locatie nog niet bekend is.

Gebruikswaarde (functionaliteit, comfort, veiligheid)

De functionaliteit van HS72 laat te wensen over. Er zijn veel hoogteverschillen in het complex, waardoor een groot deel van de ruimten niet integraal toegankelijk is. Het toevoegen van een lift is lastig en lost niet alle problemen op. Het comfort in HS72 zal achterblijven bij het nieuwbouwscenario, ook na verduurzaming/renovatie. Overkapping van de binnenplaats levert een mooie foyer op, maar betekent ook dat het fietsparkeren elders in de straat moet worden opgelost.

De gebruikswaarde van scenario 2A is beperkt. De centrale hal is aan de krappe kant voor inpassing van de raadzaal en de zichtlijnen zijn niet optimaal door de aanwezigheid van kolommen en trappen. Inpassing van de foyer in de kantoorvleugel is niet optimaal vanwege de geringe plafondhoogte (2,6 m). De fractiekamers liggen bovendien ver uit elkaar in dit scenario. Door overkapping van de binnenplaats en het clusteren van de vergaderruimten (scenario 2B) wordt de gebruikswaarde sterk verbeterd. De centrale hal kan fungeren als foyer en als uitbreiding van de publiekstribune. Alle functies liggen dicht bij elkaar op de begane grond.

VERGELIJKING SCENARIO'S

In het nieuwbouwscenario kunnen functionaliteit, comfort en veiligheid naar een nog hoger plan worden getild. Hier kan in de uitvraag aan ontwerpende partijen op worden gestuurd. Dit is het enige scenario waarin de oppervlakte van de raadzaal kan voldoen aan de gevraagde oppervlakte in het Programma van Eisen (PvE).

Toekomstwaarde (adaptief vermogen, duurzaamheid)

Het adaptief vermogen van HS72 is beperkt. De vorm van de plattegrond is grillig, er zijn veel hoogteverschillen, de vloeroppervlakte per verdieping is beperkt, er is niet/nauwelijks onderscheid tussen drager en inbouw en de vrije verdiepingshoogte is vaak beperkt. Afzonderlijke bouwdelen kunnen echter wel relatief eenvoudig afgestoten worden. De duurzaamheid van HS72 is slechts beperkt te verbeteren, omdat aantasting van monumentale waarden voorkomen moet worden. Glas in rijksmonumenten mag bijvoorbeeld niet zomaar vervangen worden voor dubbelglas. Overkapping van de binnenplaats (scenario 1B) levert een duurzaamheidsvoordeel op in de vorm van lagere stookkosten (er ontstaat minder geveloppervlak).

In RP1 is het adaptief vermogen beter dan in HS72. De begane grond en 1e verdieping hebben een aanzienlijke oppervlakte, er zijn beperkte hoogteverschillen en er is onderscheid tussen drager en inbouw. Het pand is in 2015 gerenoveerd en verduurzaamd (BREEAM Good). Overkapping van de binnenplaats (scenario 2B) levert een duurzaamheidsvoordeel op in de vorm van lagere stookkosten (er ontstaat minder geveloppervlak).

In het nieuwbouwscenario kan gestuurd worden op een maximaal adaptief vermogen en hoge duurzaamheid, bijvoorbeeld door uit te gaan van een losmaakbare houtconstructie en hoge isolatiewaarden van de gevel.

SAMENVATTING

Belevingswaarde (representativiteit, ruimtelijkheid)

HS72 is een prachtig, rijksmonumentaal complex en is daarmee representatief voor raad en griffie. In scenario 1A laat de ruimtelijkheid van de foyer en fractiekamers te wensen over; deze zijn aan de krappe kant. M.b.t. de foyer wordt dit opgelost in scenario 1B, echter zijn de fractiekamers nog steeds aan de kleine kant.

Ook RP1 is een indrukwekkend, rijksmonumentaal pand en daarmee zeer representatief. In scenario 2A is de foyer gesitueerd in een kantoorvleugel met een geringe plafondhoogte van 2,6 m. Dat doet afbreuk aan de ruimtelijkheid, representativiteit en het comfort. Door overkapping van de binnenplaats (scenario 2B) schuift de raadzaal door naar de binnenplaats en ontstaat in de centrale hal ruimte voor een representatieve, ruimtelijke en comfortabele foyer.

Voor de nieuwbouwlocatie (scenario 3A) kan in de uitvraag richting ontwerpende en uitvoerende partijen gestuurd worden op het creëren van een maximaal representatief en ruimtelijk gebouw.

Welstand, erfgoed en monumenten

Op de locatie HS72 is het risico op aantasting van monumentale waarden het grootst. Uitbreiding van de raadzaal (scenario 1A) gaat ten koste van een deel van de stedenbouwkundig en cultuurhistorisch waardevolle binnenplaats. Bij overkapping van de binnenplaats (scenario 1B) wordt deze openbaar toegankelijke ruimte zelfs helemaal dichtgezet. Bovendien is de aansluiting van de overkapping op de omliggende bouwdelen technisch uitdagend, door de verspringende gevels en goothoogtes.

In scenario 2A worden zeer beperkte aanpassingen doorgevoerd die geen risico vormen ten aanzien van monumentale waarden. In de uitwerking van scenario 2B dient aandacht te worden besteed aan de

aansluiting van de overkapping op het monumentale deel van RP1. Er moet in ieder geval voor gezorgd worden dat de ingreep reversibel (omkeerbaar) is.

Omwonenden (uitzicht, bezonning)

Rondom HS72 liggen veel woningen. Uitbreiding of verbouwing van de raadzaal zou kunnen leiden tot aantasting van uitzicht of bezonning van de belendende percelen, in het bijzonder Herenstraat 78.

Voor locatie RP1 zijn er geen risico's voorzien, aangezien de ingreep volledig binnen de gebouwcontouren en de grenzen van het bestemmingsplan plaatsvindt.

Uitvoeringsrisico's

De opwaardering en integratie van de installatierechniek in HS72 brengt risico's met zich mee. Omdat monumentale waarden in principe niet mogen worden aangetast, zijn maatwerkoplossingen noodzakelijk. In een vroeg stadium zal een installatieadviseur moeten worden betrokken.

Voor zowel HS72 als RP1 geldt dat bij grondwerkzaamheden rekening gehouden moet worden met archeologische waarden. Dit kan gevolgen hebben voor de financiën en de planning.

In scenario 1B en 2B kunnen ontwerp- en/of uitvoeringsfouten bij de aansluiting van de overkapping op de bestaande bouw leiden tot lekkages.

Conclusie

Scenario 1A en 1B (HS72) vereisen een aanzienlijke investering van €9,2 mln. respectievelijk €10,4 mln, terwijl het eindresultaat een beperkte gebruikswaarde en toekomstwaarde kent. De investeringskosten worden opgedreven doordat tijdelijke huisvesting nodig is voor de raad en griffie. Beide scenario's kennen bovendien

VERGELIJKING SCENARIO'S

risico's ten aanzien van het bestemmingsplan, omwonenden, monumentale waarden en uitvoering.

Scenario 2A en 2B zijn te realiseren met een veel geringere investering van €2,2 mln. respectievelijk €3,7 mln. Daarbij kent scenario 2B een hogere gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde. De risico's zijn beperkt omdat binnen de grenzen van het bestemmingsplan wordt verbouwd. Door de opkomst van het hybride (thuis)werken sinds corona is bovendien naar verwachting een deel van het kantooroppervlak in RP1 vrij beschikbaar.

Scenario 3A levert in theorie de hoogste gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde op. Dit is tevens het enige scenario waarin de raadzaal conform het PvE kan worden gerealiseerd (350 m²). Dit gaat echter gepaard met een aanzienlijk hogere investering dan in scenario 2 (RP1), van €10,1 mln. Ook is het de vraag of uitbreiding van de vastgoedportefeuille van de gemeente (en daarmee extra beheer en onderhoud) wel noodzakelijk is, gezien het beschikbare vloeroppervlak in HS72 en RP1.

Wanneer de keuze wordt gemaakt om raad en griffie uit HS72 te verhuizen zal een nieuwe bestemming gezocht moeten worden voor het pand. Het samenwerkingsverband Huygens Hofwijck, Museum Swaensteyn en ArtiBrak heeft bijvoorbeeld te kennen gegeven interesse te hebben in verhuizing naar HS72. Ook dan zal het pand echter gerenoveerd en verduurzaamd moeten worden. Daarbij komt de vraag of Huize Swaensteyn ook in de toekomst gebruikt moet kunnen worden als trouwlocatie, en hoe dat gecombineerd kan worden met een eventuele nieuwe bestemming.

BIJLAGEN

Toelichting

In opdracht van JHK Architecten heeft IGG Bouweconomie een financiële raming opgesteld voor de totale investerings- en exploitatiekosten van de vijf ontwikkelde scenario's:

Locatie 1 - Herenstraat 72, Voorburg

- Scenario 1A: uitbreiding raadzaal
- Scenario 1B: uitbreiding raadzaal en overkapping binnenplaats

Locatie 2 - Raadhuisplein 1, Leidschendam

- Scenario 2A: raadzaal in centrale hal
- Scenario 2B: raadzaal op binnenplaats met overkapping

Locatie 3 - Nieuwbouw

- Scenario 3A: compact, tweelaags gebouw

Op de volgende pagina's is de gehele raming inclusief begeleidende notitie (met gehanteerde uitgangspunten) opgenomen.

De geraamde bedragen zijn als volgt samen te vatten:

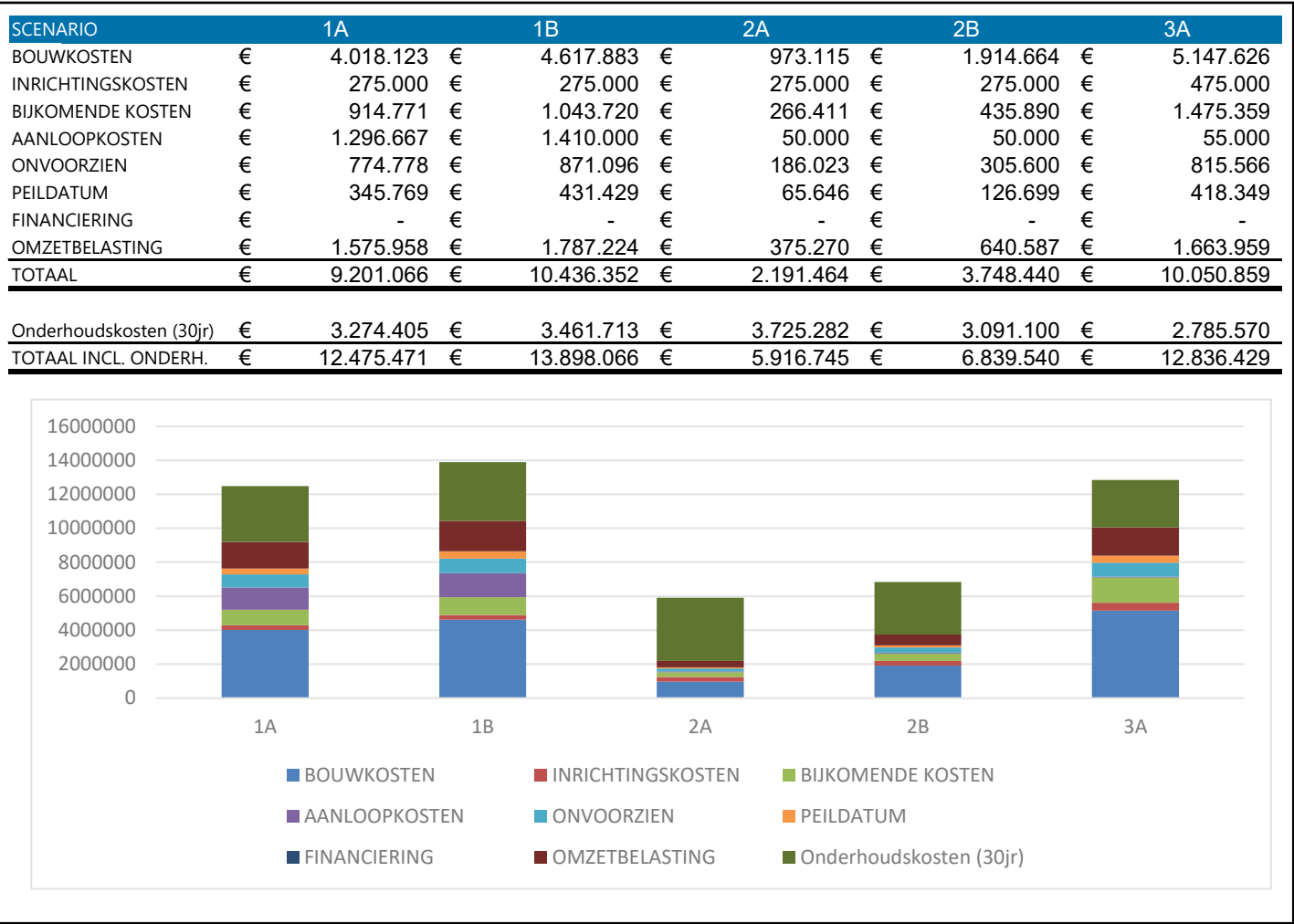
Scenario	Bouwkosten	Investering	Onderhoud 30 jr.
1A	€ 4,0 mln.	€ 9,2 mln.	€ 3,3 mln.
1B	€ 4,6 mln.	€ 10,4 mln.	€ 3,5 mln.
2A	€ 1,0 mln.	€ 2,2 mln.	€ 3,7 mln.
2B	€ 1,9 mln.	€ 3,7 mln.	€ 3,1 mln.
3A	€ 5,1 mln.	€ 10,1 mln.	€ 2,8 mln.

De hoge investeringskosten voor Herenstraat 72 zijn te verklaren door de benodigde verduurzaming en renovatie van het complex, alsmede de noodzaak voor tijdelijke huisvesting van raad en griffie gedurende de sloop- en bouwwerkzaamheden.

Raadhuisplein 1 is daarentegen recent gerenoveerd en verduurzaamd (2015). Mede hierdoor hoeven relatief weinig aanpassingen gedaan te worden aan het pand voor inpassing van raad en griffie, en blijven de investeringskosten beperkt.

De investering voor het nieuwbouwscenario is aanzienlijk en in omvang vergelijkbaar met Herenstraat 72.

Belangrijk om mee te nemen in de overweging zijn de exploitatiekosten die in de huidige situatie reeds door de gemeente gemaakt worden voor Herenstraat 72 en Raadhuisplein 1 (exacte cijfers zijn bij ons niet bekend).



De huidige onderhoudskosten voor Herenstraat 72 zouden iets hoger moeten zijn dan in scenario 1A, omdat er ná renovatie de eerste jaren minder onderhouden hoeft te worden.

Scenario 2A zou in onderhoudskosten vergelijkbaar moeten zijn met de huidige situatie, omdat alleen intern verbouwd wordt. Mogelijk zorgt verhoging van de installatiekwaliteit voor de raadzaal voor iets hogere onderhoudskosten (mede door de hogere bezetting).

De exploitatielasten van scenario 3A komen bovenop de huidige exploitatielasten (ervan uitgaande dat Herenstraat 72 in eigen beheer blijft); de vastgoedportefeuille van de gemeente wordt immers groter door nieuwbouw te plegen. Dit zou gecompenseerd kunnen worden door bijvoorbeeld het verhuren of afstoten van Herenstraat 72. Overigens zal bij een keuze voor scenario 2 ook een nieuwe bestemming voor Herenstraat 72 gevonden moeten worden.

Notitie

Aan:	JHK Architecten
T.a.v.	Chris de Jonge
Kopie	
Afzender:	IGG Bouweconomie, ir. A.S. Vonk MRICS (Arno)
Datum:	3 maart 2022
Project:	22.151
Betreft:	Scenariostudies
Onze referentie:	22151_NOT_Scenariostudies_A_220303.docx
Bijlagen:	Bouw-, investering- en onderhoudskosten per scenario
Aantal pagina's:	3

1. Inleiding

JHK architecten heeft een vervolg studie uitgevoerd op het (her)plaatsen van de raadzaal, griffie en de raad. Hiervoor zijn er een vijftal scenario's uitgewerkt. Twee in het bestaande Huize Swaensteyn aan de Heerenstraat te Voorburg, twee in het monumentale pand Raadhuisplein 1 en een nieuwbouwvariant.

1.1. Opgave

JHK architecten heeft IGG gevraagd een raming te maken van de totale investeringskosten incl. exploitatiekosten.

2. Scenario's

In het onderstaande overzicht bevindt zich een korte omschrijving van de verschillende scenario's.

2.1. Scenario 1

2.1.1. Scenario 1A: zonder overkapping binnenplaats

In scenario 1 wordt het gebouw Huize Swaensteyn klimaattechnisch opgewaardeerd en zal de bestaande raadzaal worden uitgebreid. We hebben gekozen voor het doorrekenen van een volledig nieuwe raadzaal om volledige kolomvrije ruimte te kunnen waarborgen.

2.1.2. Scenario 1B: met overkapping binnenplaats

Scenario 1B is gelijk aan scenario 1A, waarbij de binnenplaats wordt overkapt met een glazen dak. Deze ruimte is volledig geklimatiseerd.

2.2. Scenario 2

In scenario 2 zal de raadzaal en de gemeenteraad incl. griffie in het stadskantoor aan Raadhuisplein 1 worden gehuisvest. Raadhuisplein is in 2014 geheel gerenoveerd in combinatie met de

igg bouweconomie.		
Prinses Catharina-Amaliastraat 32	0031 (0)70 514 54 20	KvK 27272187 BTW 814090953.B01
2496 XD Den Haag	info@igg.nl	IBAN NL 27 RABO 0373641435
	www.igg.nl	BIC RABONL2U



uitbreiding van de Koningin Wilhelminalaan 2. Hiervoor gaan we er vanuit dat er in Raadhuisplein 1 geen grootschalige renovatie hoeft plaats te vinden om het gebouw geschikt te maken voor de raad en griffie.

2.2.1. Scenario 2A

Bij scenario 2A wordt binnen het bestaande stadskantoor Raadhuisplein 1 de Foyer omgebouwd tot de raadzaal en zal er een nieuwe plek voor de foyer worden gecreëerd. De ruimtes voor de griffie en de fracties worden binnen de bestaande kantoorruimte opgelost.

Het programma voor raad+griffie kan op de begane grond en eerste verdieping worden gerealiseerd met op de tweede verdieping nog enkele vergaderkamers.

Uitgangspunten in onze raming

- Entree + balie functie blijft gehandhaafd
- Linker kantoordeel wordt ingericht als foyer
- Bestaande foyer wordt ingericht als raadzaal.
- Randon de raadzaal wordt (waar deze Ontbreekt) een glazen pui geplaatst
- Ook op de eerste verdieping wordt (m.u.v. het balkon aan de tuinzijde) de raadzaal dichtgezet met een glazen pui.
- Optioneel: trap in raadzaal naar eerste verdieping wordt verwijderd
- In het oude Kropholler deel worden kantoren ingericht voor de Griffie en Griffier.
- Er is een stelpost opgenomen voor het herinrichten van de bestaande kantoren om deze geschikt te maken voor gebruik door de raadsleden, en eventueel aanvullende beveiligingszones toe te voegen.

2.2.2. Scenario 2B

Bij scenario 2B wordt binnen het bestaande stadskantoor Raadhuisplein 1 de tuin omgebouwd tot de raadzaal door hier een glazen kap over heen te zetten. De bestaande ontvangstruimte / foyers blijven bestaand. De ruimtes voor de griffie en de fracties worden binnen de bestaande kantoorruimte opgelost.

Het complete programma voor raad+griffie kan op de begane grond worden gerealiseerd.

Uitgangspunten in onze raming

- Entree + balie functie blijft gehandhaafd
- Randon de foyer worden ruimtes ingericht met meerdere vergaderkamers
- Randon de raadzaal wordt (waar deze ontbreekt) een glazen pui geplaatst
- In het oude Kropholler deel worden kantoren ingericht voor de Griffie en Griffier.
- Er is een stelpost opgenomen voor het herinrichten van de bestaande kantoren om deze geschikt te maken voor gebruik door de raadsleden, en eventueel aanvullende beveiligingszones toe te voegen.

2.3. Scenario 3

Scenario 3 is een nieuwbouwvariant op een nog nader te bepalen locatie. Het project is 2 laags in houtbouw.

3. Bouw- en investeringskosten

Voor de bouw- en investeringskosten zijn in eerste instantie de bouwkosten berekend van de verschillende scenario's om deze vervolgens door te vertalen naar totale investeringskosten. Bij de investeringskosten zijn de volgende uitgangspunten aangehouden:

- Grondkosten: excl. / niet meegenomen
- Inrichtingskosten: hieronder vallen o.a. nieuw AV-installaties in de raadzaal, nieuwe meubels in de raadzaal. Meubels in de kantoren en voor de vergaderplekken worden niet vernieuwd.
- Bijkomende kosten: advieskosten, projectbegeleiding vanuit de gemeente, leges, aansluitkosten (alleen bij nieuwbouw, bij bestaande gebouwen gaan we uit van voldoende aansluitwaardes).
- Aanloopkosten: uit- en inhuizen en voor de bestaande locatie in Voorburg ook kosten voor tijdelijke huisvesting.
- Onvoorzien: 10% over bouwkundige kosten en 15% over de bijkomende kosten
- Peildatumverschuiving: Indexering bouwkosten: hierbij rekening gehouden met 3% / jaar. De huidige marktontwikkelingen zijn hierin zeer volatiel, onvoorzien prijsstijgingen zijn hierin niet meegenomen.
- Financiering: niet meegenomen
- Omzetbelasting: meegenomen

4. Exploitatiekosten

Voor de exploitatiekosten is een inschatting gemaakt van de onderhoudskosten op basis van referenties. De kosten zijn geëxtrapoleerd over 30 jaar. Het betreft hier de kosten voor inspectie, correctief en preventief onderhoud. Onderdelen die niet meegenomen zijn betreffen:

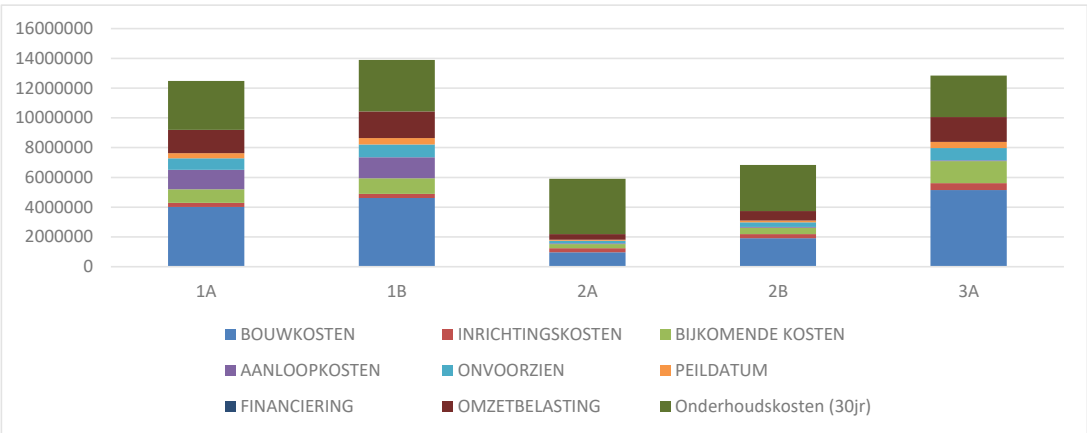
- Energie kosten
- Schoonmaak
- Bewaking, beveiliging
- Facilitaire kosten

Voor scenario 1 en 3 zijn de onderhoudskosten van de volledige gebouwen begroot, voor het Raadhuisplein 1 zijn enkel de onderhoudskosten van oppervlakten voor de raad, griffie en raadzaal opgenomen om een eerlijke vergelijking te houden.

22.151 RAADZAAL, LEIDSCHEDAM-VOORBURG

PROJECTNUMMER: 22.151
NAAM: Raadzaal
OPDRACHTGEVER: JHK Architecten
FASE / RAMING: initiatieffase
VERSIE: Versie A, d.d. 3-3-2022
PEILDATUM: 1 januari 2022

SCENARIO	1A	1B	2A	2B	3A
BOUWKOSTEN	€ 4.018.123	€ 4.617.883	€ 973.115	€ 1.914.664	€ 5.147.626
INRICHTINGSKOSTEN	€ 275.000	€ 275.000	€ 275.000	€ 275.000	€ 475.000
BIJKOMENDE KOSTEN	€ 914.771	€ 1.043.720	€ 266.411	€ 435.890	€ 1.475.359
AANLOOPKOSTEN	€ 1.296.667	€ 1.410.000	€ 50.000	€ 50.000	€ 55.000
ONVOORZIEN	€ 774.778	€ 871.096	€ 186.023	€ 305.600	€ 815.566
PEILDATUM	€ 345.769	€ 431.429	€ 65.646	€ 126.699	€ 418.349
FINANCIERING	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
OMZETBELASTING	€ 1.575.958	€ 1.787.224	€ 375.270	€ 640.587	€ 1.663.959
TOTAAL	€ 9.201.066	€ 10.436.352	€ 2.191.464	€ 3.748.440	€ 10.050.859
Onderhoudskosten (30jr)	€ 3.274.405	€ 3.461.713	€ 3.725.282	€ 3.091.100	€ 2.785.570
TOTAAL INCL. ONDERH.	€ 12.475.471	€ 13.898.066	€ 5.916.745	€ 6.839.540	€ 12.836.429

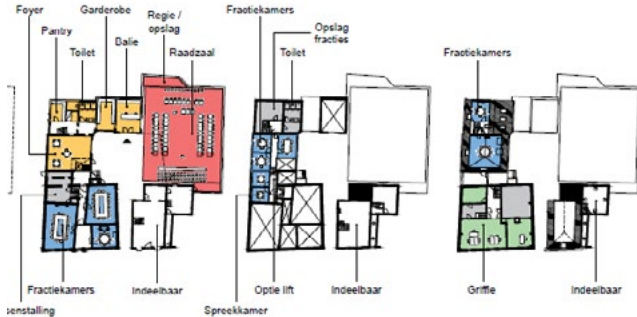


22.151 RAADZAAL, LEIDSCHEDAM-VOORBURG
SCENARIO 1A - NIEUWE RAADZAAL HERENSTRAAT 72

igg bouweconomie.

PROJECTNUMMER: 22.151
NAAM: Raadzaal
OPDRACHTGEVER: JHK Architecten
FASE / RAMING: initiatiefase
VERSIE: Versie A, d.d. 3-3-2022
PEILDATUM: 1 januari 2022

FUNCTIE: Cel- / Overheidsfuncties
TYPE: Gemeentehuis
SOORT: Renovatie
BOUWLAGEN ONDER PEIL: 1 lagen
BOUWLAGEN BOVEN PEIL: 3 lagen
OPMERKINGEN: Opwaarderen bestaande Herenstraat 72
Uitbreiden raadzaal - sloop / nieuwbouw
Opnieuw indelen raadzaal



BOUWKOSTEN NIVEAU 3		hoev. eh	€ / eh	subtotaal	totaal	€ / bvo	% bouw
Renovatie bestaand							
Stelpost renovatie m.u.v. raadzaal		1.200 m²	1.500	1.800.000			
TOTAAL RENOVATIE BESTAAND				1.800.000	1.500	44,8%	
Vergroten raadzaal							
bestaand oppervlakte		309 m²					
nieuw oppervlakte		350 m²					
Sloopwerk	voorzichtig slopen	309 m²	150	46.350			
Sloopwerk	tijdelijk voorzieningen	1 pst	25.000	25.000			
Grondwerk		350 m²	15	5.250			
Fundering	deels bestaand	350 m²	60	21.000			
Bgg vloer / dak		350 m²	250	87.500			
Constructie, geen obstakels in zaal		350 m²	200	70.000			
Dakafwerking		350 m²	85	29.750			
Gevel		438 m²	650	284.700			
Afbouw - binnenwanden		1 pst	40.000	40.000			
Vloerafwerking - hoogstaand		350 m²	150	52.500			
Plafond, incl. akoestiek		350 m²	150	52.500			
wand- / overig		350 m²	200	70.000			
Installaties		350 m²	800	280.000			
Beveiliging		1 pst	50.000	50.000			
TOTAAL VERGROTEN RAADZAAL				1.114.550	3.184	27,7%	
Terrein							
Stelpost opknappen terrein / poort		1 pst	50.000	50.000			
TOTAAL TERREIN				50.000	50.000	1,2%	
TOTAAL DIRECTE BOUWKOSTEN				2.964.550	1.913	74%	
INDIRECTE BOUWKOSTEN							
Nader te detailleren		5,0% over	2.964.550	148.228			
Algemene Bouwplaatskosten		16,0% over	3.112.778	498.044			
Coördinatiekosten nevenaannemers			-	-			
Opslagen							
- Algemene kosten bouwbedrijf		7,0%	3.610.822	252.758			
- Winst & risico		3,0%	3.863.579	115.907			
- Overig (CAR, bankgarantie e.d.)		1,0%	3.863.579	38.636			
TOTAAL INDIRECTE BOUWKOSTEN		- over	-	1.053.573	680	26%	
TOTAAL BOUWKOSTEN		excl. BTW, prijspeil januari 2022		4.018.123	2.592	100%	
INVESTERINGSKOSTEN		hoev. eh	€ / eh	subtotaal	totaal	€ / bvo	% bouw
Grondkosten		excl.					
Inrichtingskosten							
AV-installaties raadzaal		1 pst	150.000	150.000			
Meubels kantoren		excl. / bestaand		-			
Meubels vergaderplekken		excl. / bestaand					
Meubels raadzaal		1 pst	75.000	75.000			
Verlichtingen / kleden / andere aankleding		1 pst	50.000	50.000			
TOTAAL INRICHTINGSKOSTEN				275.000	177	6,8%	
Bijkomende kosten							

22.151 RAADZAAL, LEIDSCHEDAM-VOORBURG
SCENARIO 1A - NIEUWE RAADZAAL HERENSTRAAT 72

igg bouweconomie.

Advieskosten	15,0% over	4.293.123	643.968
Projectbegeleiding gemeente	3,5% over	4.293.123	150.259
Leges	3,0% over	4.018.123	120.544
Aansluitkosten	n.v.t.		
Kunst	n.v.t.		
TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN			914.771
			590 22,8%

Aanloopkosten					
Uithuizen		1 pst	25.000	25.000	
Tijdelijke huisvesting		14 mnd	28.333	396.667	
Inrichten tijdelijke huisvesting		1.700 m²	500	850.000	
Inhuizen		1 pst	20.000	20.000	
Openingskosten		1 pst	5.000	5.000	
TOTAAL AANLOOPKOSTEN				1.296.667	837
					32,3%

Onvoorzien					
Onvoorzien bouwkosten		10% over	4.018.123	401.812	
Onvoorzien Bijkomend		15% over	2.486.438	372.966	
TOTAAL ONVOORZIEN				774.778	500
					19,3%

Peildatumverschuiving					
Tot start bouw		3,0%	12 mnd	7.279.339	218.380
Tijdens bouw		3,0%	14 mnd	7.279.339	127.388
TOTAAL PEILDATUMVERSCHUIVING					345.769
					223
					8,6%

Financiering					
Financiering		excl.	-	-	
TOTAAL FINANCIERING				-	-

Omzetbelasting					
Omzetbelasting		21% over	7.504.564	1.575.958	
TOTAAL OMZETBELASTING				1.575.958	1.017
					39,2%

TOTAAL INVESTERING	incl. BTW, einde werk	5.182.943	3.344	129%
--------------------	-----------------------	-----------	-------	------

JAARLIJKSE ONDERHOUDSKOSTEN					
Bouwkundig - monumentaal deel		1.200 m²	35	41.490	
Installaties - monumentaal deel		1.200 m²	26	30.654	
Bouwkundig - raadzaal		350 m²	28	9.644	
Installaties - raadzaal		350 m²	24	8.416	
				90.204	
Omzetbelasting		21,0% over	90.204,00	18.943	
				109.147	

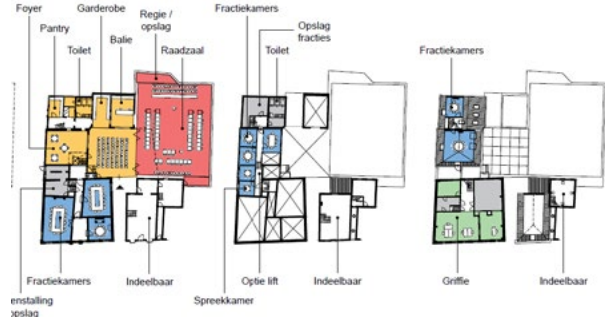
Onderhoud 30 jaar	3.274.405
-------------------	-----------

22.151 RAADZAAL, LEIDSCHEDAM-VOORBURG
SCENARIO 1B - NIEUWE RAADZAAL HERENSTRAAT 72 + OVERKAPPING



PROJECTNUMMER: 22.151
NAAM: Raadzaal
OPDRACHTGEVER: JHK Architecten
FASE / RAMING: initiatieffase
VERSIE: Versie A, d.d. 3-3-2022
PEILDATUM: 1 januari 2022

FUNCTIE: Cel- / Overheidsfuncties
TYPE: Gemeentehuis
SOORT: Renovatie
BOUWLAGEN ONDER PEIL: 1 lagen
BOUWLAGEN BOVEN PEIL: 3 lagen
OPMERKINGEN: Opwaarderen bestaande Herenstraat 72
Uitbreiden raadzaal - sloop / nieuwbouw
Opnieuw indelen raadzaal
Overkappen binnenplaats



BOUWKOSTEN NIVEAU 3		hoev.	eh	€ / eh	subtotaal	totaal	€ / bvo	% bouw
Renovatie bestaand								
Stelpost renovatie m.u.v. raadzaal		1.200	m²	1.500	1.800.000			
TOTAAL RENOVATIE BESTAAND					1.800.000	1.500	39,0%	
Vergroten raadzaal								
bestaand oppervlakte		309	m²					
nieuw oppervlakte		350	m²					
Sloopwerk voorzichtig slopen		309	m²	150	46.350			
Sloopwerk tijdelijk voorzieningen		1	pst	25.000	25.000			
Grondwerk		350	m²	15	5.250			
Fundering deels bestaand		350	m²	60	21.000			
Bgg vloer / dak		350	m²	250	87.500			
Constructie, geen obstakels in zaal		350	m²	200	70.000			
Dakafwerking		350	m²	85	29.750			
Gewel		438	m²	650	284.700			
Afbouw - binnenwanden		1	pst	40.000	40.000			
Vloerafwerking - hoogstaand		350	m²	150	52.500			
Plafond, incl. akoestiek		350	m²	150	52.500			
wand-/ overig		350	m²	200	70.000			
Installaties		350	m²	800	280.000			
Beveiliging		1	pst	50.000	50.000			
TOTAAL VERGROTEN RAADZAAL					1.114.550	3.184	24,1%	
Overkappen binnenplaats								
Grondwerk		100	m²	15	1.500			
Fundering		100	m²	60	6.000			
Bgg vloer		100	m²	100	10.000			
Constructie, geen obstakels		100	m²	250	25.000			
Glazen dak bijzonder		100	m²	1.200	120.000			
Gewel		60	m²	750	45.000			
Tourniquet		1	pst	75.000	75.000			
Aansluitingen op bestaand		1	pst	50.000	50.000			
Vloerafwerking - hoogstaand		100	m²	150	15.000			
Akoestieke voorzieningen		1	pst	10.000	10.000			
Vaste inrichting (balie)		1	pst	15.000	15.000			
Installaties		100	m²	800	80.000			
Beveiliging		1	pst	20.000	20.000			
TOTAAL OVERKAPPEN BINNENPLAATS					472.500	4.725	10,2%	
Terrein								
Stelpost opknappen terrein / poort		1	pst	20.000	20.000			
TOTAAL TERREIN					20.000	20.000	0,4%	
TOTAAL DIRECTE BOUWKOSTEN					3.407.050	2.198	74%	
INDIRECTE BOUWKOSTEN								
Nader te detailleren		5,0%	over	3.407.050	170.353			
Algemene Bouwplaatskosten		16,0%	over	3.577.403	572.384			
Coördinatiekosten nevenaannemers				-	-			
Opslagen								
- Algemene kosten bouwbedrijf		7,0%		4.149.787	290.485			
- Winst & risico		3,0%		4.440.272	133.208			
- Overig (CAR, bankgarantie e.d.)		1,0%		4.440.272	44.403			
TOTAAL INDIRECTE BOUWKOSTEN		35,5%	over	3.407.050	1.210.833	781	26,2%	
TOTAAL BOUWKOSTEN					4.617.883	2.979	100%	
					excl. BTW, prijspeil januari 2022			

22.151 RAADZAAL, LEIDSCHEDAM-VOORBURG
SCENARIO 1B - NIEUWE RAADZAAL HERENSTRAAT 72 + OVERKAPPING



INVESTERINGSKOSTEN		hoev.	eh	€ / eh	subtotaal	totaal	€ / bvo	% bouw
Grondkosten								
Inrichtingskosten								
AV-installaties raadzaal		1	pst	150.000	150.000			
Meubels kantoren		excl. / bestaand			-			
Meubels vergaderplekken		excl. / bestaand						
Meubels raadzaal		1	pst	75.000	75.000			
Verlichtingen / kleden / andere aankleding		1	pst	50.000	50.000			
TOTAAL INRICHTINGSKOSTEN						275.000	177	6,0%
Bijkomende kosten								
Advieskosten		15,0%	over	4.892.883	733.932			
Projectbegeleiding gemeente		3,5%	over	4.892.883	171.251			
Leges		3,0%	over	4.617.883	138.536			
Aansluitkosten		n.v.t.						
Kunst		n.v.t.						
TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN						1.043.720	673	22,6%
Aanloopkosten								
Uithuizen		1	pst	25.000	25.000			
Tijdelijke huisvesting		###	18	mnd	28.333	510.000		
Inrichten tijdelijke huisvesting		1.700	m²	500	850.000			
Inhuizen		1	pst	20.000	20.000			
Openingskosten		1	pst	5.000	5.000			
TOTAAL AANLOOPKOSTEN						1.410.000	910	30,5%
Onvoorzien								
Onvoorzien bouwkosten		10%	over	4.617.883	461.788			
Onvoorzien Bijkomend		15%	over	2.728.720	409.308			
TOTAAL ONVOORZIEN						871.096	562	18,9%
Peildatumverschuiving								
Tot start bouw		3,0%	12	mnd	8.217.699	246.531		
Tijdens bouw		3,0%	18	mnd	8.217.699	184.898		
TOTAAL PEILDATUMVERSCHUIVING						431.429	278	9,3%
Financiering								
Financiering		excl.		-	-			
TOTAAL FINANCIERING						-	-	-
Omzetbelasting								
Omzetbelasting		21%	over	8.510.592	1.787.224			
TOTAAL OMZETBELASTING						1.787.224	1.153	38,7%
TOTAAL INVESTERING						5.818.470	3.754	126%
JAARLIJKE ONDERHOUDSKOSTEN								
Bouwkundig - monumentaal deel		1.200	m²	35	41.490			
Installaties - monumentaal deel		1.200	m²	26	30.654			
Bouwkundig - raadzaal		450	m²	28	12.400			
Installaties - raadzaal		450	m²	24	10.820			
						95.364		
Omzetbelasting		21,0%	over	95.364,00	20.026			
						115.390		
Onderhoud 30 jaar						3.461.713		

22.151 RAADZAAL, LEIDSCHEDAM-VOORBURG
SCENARIO 2A - RAADZAAL IN BESTAANDE FOYER RP1

igg bouweconomie.

PROJECTNUMMER: 22.151
NAAM: Raadzaal
OPDRACHTGEVER: JHK Architecten
FASE / RAMING: initiatieffase
VERSIE: Versie A, d.d. 3-3-2022
PEILDATUM: 1 januari 2022

FUNCTIE: Cel- / Overheidsfuncties
TYPE: Gemeentehuis
SOORT: Renovatie
BOUWLAGEN ONDER PEIL: 1 lagen
BOUWLAGEN BOVEN PEIL: 3 lagen
OPMERKINGEN: Verbouw van de foyer tot raadzaal.
Veiligheidszone rond raadzaal.
Akoestische maatregelen t.b.v. de raadzaal
Nieuwe locatie foyer



BOUWKOSTEN NIVEAU 3	hoev.	eh	€ / eh	subtotaal	totaal	€ / bvo	% bouw
Renovatie bestaand							
Stelpost aanpassingen bestaand/overige ruimtes	1.289	m²	200	257.800			
beveiliging	1	pst	50.000	50.000			
TOTAAL RENOVATIE BESTAAND				307.800		239	31,6%
Raadzaal in bestaande Foyer							
Pui langs raadzaal (bgg)	104	m²	800	82.800			
Pui langs raadzaal 1e verdieping	81	m²	650	52.325			
Verwijderen trap in foyer	1	pst	5.000	5.000			
Aanvelen vloer / viderand	1	m²	7.500	7.500			
Verbeteren installaties	W	255	m²	300	76.500		
Verbeteren installaties	E	255	m²	100	25.500		
Akoestische maatregelen	255	m²	150	38.250			
Beveiliging	1	pst	50.000	50.000			
TOTAAL RAADZAAL IN BESTAANDE FOYER				337.875		1.325	34,7%
Nieuwe foyer							
Sloopwerk	163	m²	25	4.075			
Aanhelen plafond	163	m²	60	9.780			
Nieuwe vloerafwerking	lux	163	m²	120	19.560		
Installaties aanpassen	163	m²	200	32.600			
pantry / koffie	1	pst	15.000	15.000			
Toegang naar raadzaal	1	pst	5.000	5.000			
Beveiliging	1	pst	20.000	20.000			
TOTAAL NIEUWE FOYER				106.015		650	10,9%
TOTAAL DIRECTE BOUWKOSTEN				751.690		1.798	77%
INDIRECTE BOUWKOSTEN							
Nader te detailleren	5,0%	over	751.690	37.585			
Algemene Bouwplaatskosten	1	pst	150.000	150.000			
Coördinatiekosten nevenaannemers			-	-			
Opslagen							
- Algemene kosten bouwbedrijf	7,0%		300.000	21.000			
- Winst & risico	3,0%		321.000	9.630			
- Overig (CAR, bankgarantie e.d.)	1,0%		321.000	3.210			
TOTAAL INDIRECTE BOUWKOSTEN	29,5%	over	751.690	221.425		530	22,8%
TOTAAL BOUWKOSTEN		excl. BTW, prijspeil januari 2022		973.115		2.328	100%

INVESTERINGSKOSTEN	hoev.	eh	€ / eh	subtotaal	totaal	€ / bvo	% bouw
Grondkosten							
excl.							
Inrichtingskosten							
AV-installaties raadzaal	1	pst	150.000	150.000			
Meubels kantoren	excl. / bestaand			-			
Meubels vergaderplekken	excl. / bestaand						
Meubels raadzaal	1	pst	75.000	75.000			
Verlichtingen / kleden / andere aankleding	1	pst	50.000	50.000			
TOTAAL INRICHTINGSKOSTEN				275.000		658	28,3%
Bijkomende kosten							
Advieskosten	15,0%	over	1.248.115	187.217			
Projectbegeleiding gemeente	1	pst	50.000	50.000			

22.151 RAADZAAL, LEIDSCHEDAM-VOORBURG
SCENARIO 2A - RAADZAAL IN BESTAANDE FOYER RP1

igg bouweconomie.

Leges		3,0% over	973.115	29.193		
Aansluitkosten		n.v.t.				
Kunst		n.v.t.				
TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN				266.411	637	27,4%

Aanloopkosten						
Uithuizen		1	pst	25.000	25.000	
Tijdelijke huisvesting	###	-	mnd	-	-	
Inrichten tijdelijke huisvesting		-	m²	500	-	
Inhuizen		1	pst	20.000	20.000	
Openingskosten		1	pst	5.000	5.000	
TOTAAL AANLOOPKOSTEN				50.000	120	5,1%

Onvoorzien						
Onvoorzien	bouwkosten	10% over	973.115	97.311		
Onvoorzien	Bijkomend	15% over	591.411	88.712		
TOTAAL ONVOORZIEN				186.023	445	19,1%

Peildatumverschuiving						
Tot start bouw	3,0%	12	mnd	1.750.548	52.516	
Tijdens bouw	3,0%	6	mnd	1.750.548	13.129	
TOTAAL PEILDATUMVERSCHUIVING					65.646	157 6,7%

Financiering						
Financiering		excl.	-	-		
TOTAAL FINANCIERING					-	-

Omzetbelasting						
Omzetbelasting		21% over	1.787.000	375.270		
TOTAAL OMZETBELASTING				375.270	898	38,6%

TOTAAL INVESTERING	incl. BTW, einde werk			1.218.349	2.915	125%
---------------------------	------------------------------	--	--	------------------	--------------	-------------

JAARLIJKSE ONDERHOUDSKOSTEN						
Bouwkundig - monumentaal deel	1.707	m²	35	59.020		
Installaties - monumentaal deel	1.707	m²	26	43.605		
Bouwkundig - raadzaal	-	m²	28	-		
Installaties - raadzaal	-	m²	24	-		
				102.625		
Omzetbelasting		21,0% over	102.624,84	21.551		
				124.176		

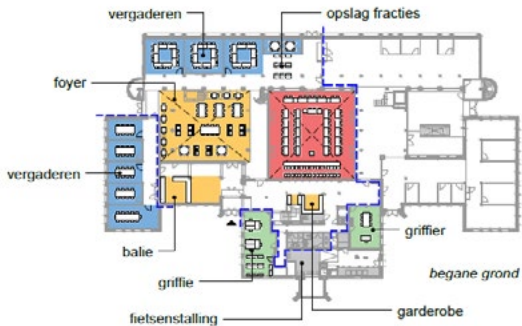
Onderhoud 30 jaar	3.725.282					
--------------------------	------------------	--	--	--	--	--

22.151 RAADZAAL, LEIDSCHEDAM-VOORBURG
SCENARIO 2B - RAADZAAL IN TUIN MET GLAZEN KAP

igg bouweconomie.

PROJECTNUMMER: 22.151
NAAM: Raadzaal
OPDRACHTGEVER: JHK Architecten
FASE / RAMING: initiatieffase
VERSIE: Versie A, d.d. 3-3-2022
PEILDATUM: 1 januari 2022

FUNCTIE: Cel- / Overheidsfuncties
TYPE: Gemeentehuis
SOORT: Renovatie
BOUWLAGEN ONDER PEIL: 1 lagen
BOUWLAGEN BOVEN PEIL: 3 lagen
OPMERKINGEN: Toevoegen glazen kap
Raadzaal in tuin
veiligheidszones aanpassen
Vergaderzalen toevoegen



BOUWKOSTEN NIVEAU 3	hoev. eh	€ / eh	subtotaal	totaal	€ / bvo	% bouw
Renovatie bestaand						
Stelpost aanpassingen bestaand/overige ruimtes	1.219 pst	200	243.800			
TOTAAL RENOVATIE BESTAAND				243.800	-	12,7%
Veiligheidszone rond foyer						
Pui langs raadzaal (bgg)	104 m²	800	82.800			
Beveiliging	1 pst	50.000	50.000			
TOTAAL VEILIGHEISZONE ROND FOYER				132.800	-	6,9%
Raadzaal						
Sloop tuin	230 m²	75	17.250			
Dak luxe kwaliteit	230 m²	1.200	276.000			
Constructieve voorzieningen	1 pst	150.000	150.000			
Vloer / fundering	230 m²	200	46.000			
Akoestiek	230 m²	250	57.500			
Installaties	230 m²	850	195.500			
Gevelopeningen in pui	2 pst	15.000	30.000			
Beveiliging	1 pst	50.000	50.000			
TOTAAL RAADZAAL				822.250	3.575	42,9%
Vergaderzalen toevoegen						
Vergaderzalen	7 pst	20.000	140.000			
TOTAAL VERGADERZALEN TOEVOGEN				140.000	609	7,3%
TOTAAL DIRECTE BOUWKOSTEN				1.338.850	5.821	70%
INDIRECTE BOUWKOSTEN						
Nader te detailleren	5,0% over	1.338.850	66.943			
Algemene Bouwplaatskosten	16,0% over	1.405.793	224.927			
Aanvullend kraan	1 pst	100.000	100.000			
Opslagen						
- Algemene kosten bouwbedrijf	7,0%	1.630.719	114.150			
- Winst & risico	3,0%	1.744.870	52.346			
- Overig (CAR, bankgarantie e.d.)	1,0%	1.744.870	17.449			
TOTAAL INDIRECTE BOUWKOSTEN	43,0% over	1.338.850		575.814	2.504	30,1%
TOTAAL BOUWKOSTEN	excl. BTW, prijspeil januari 2022			1.914.664	8.325	100%
INVESTERINGSKOSTEN	hoev. eh	€ / eh	subtotaal	totaal	€ / bvo	% bouw
Grondkosten excl.						
Inrichtingskosten						
AV-installaties raadzaal	1 pst	150.000	150.000			
Meubels kantoren	excl. / bestaand		-			
Meubels vergaderplekken	excl. / bestaand					
Meubels raadzaal	1 pst	75.000	75.000			
Verlichtingen / kleden / andere aankleding	1 pst	50.000	50.000			
TOTAAL INRICHTINGSKOSTEN				275.000	1.196	14,4%
Bijkomende kosten						
Advieskosten	15,0% over	2.189.664	328.450			
Projectbegeleiding gemeente	1 pst	50.000	50.000			
Leges	3,0% over	1.914.664	57.440			
Aansluitkosten	n.v.t.					
Kunst	n.v.t.					

22.151 RAADZAAL, LEIDSCHEDAM-VOORBURG
SCENARIO 2B - RAADZAAL IN TUIN MET GLAZEN KAP

igg bouweconomie.

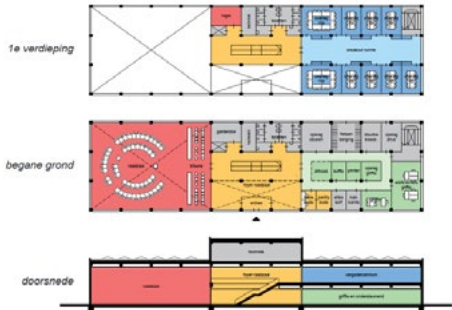
TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN				435.890	1.895	22,8%
Aanloopkosten						
Uithuizen	1 pst	25.000	25.000			
Tijdelijke huisvesting	### - mnd	-	-			
Inrichten tijdelijke huisvesting	- m²	500	-			
Inhuizen	1 pst	20.000	20.000			
Openingskosten	1 pst	5.000	5.000			
TOTAAL AANLOOPKOSTEN				50.000	217	2,6%
Onvoorzien						
Onvoorzien bouwkosten	10% over	1.914.664	191.466			
Onvoorzien Bijkomend	15% over	760.890	114.133			
TOTAAL ONVOORZIEN				305.600	1.329	16,0%
Peildatumverschuiving						
Tot start bouw	3,0%	12 mnd	2.981.154	89.435		
Tijdens bouw	3,0%	10 mnd	2.981.154	37.264		
TOTAAL PEILDATUMVERSCHUIVING				126.699	551	6,6%
Financiering						
Financiering	excl.	-	-			
TOTAAL FINANCIERING				-	-	-
Omzetbelasting						
Omzetbelasting	21% over	3.050.413	640.587			
TOTAAL OMZETBELASTING				640.587	2.785	33,5%
TOTAAL INVESTERING	incl. BTW, einde werk			1.833.775	7.973	96%
JAARLIJKE ONDERHOUDSKOSTEN						
Bouwkundig - monumentaal deel	1.219 m²	35	42.147			
Installaties - monumentaal deel	1.219 m²	26	31.139			
Bouwkundig - raadzaal	230 m²	28	6.338			
Installaties - raadzaal	230 m²	24	5.530			
				85.154		
Omzetbelasting	21,0% over	85.154,28	17.882			
				103.037		
Onderhoud 30 jaar				3.091.100		

22.151 RAADZAAL, LEIDSCHEDAM-VOORBURG
SCENARIO 3A - NIEUWBOUW N.T.B.



PROJECTNUMMER: 22.151
NAAM: Raadzaal
OPDRACHTGEVER: JHK Architecten
FASE / RAMING: initiatieffase
VERSIE: Versie A, d.d. 3-3-2022
PEILDATUM: 1 januari 2022

FUNCTIE: Cel- / Overheidsfuncties
TYPE: Gemeentehuis
SOORT: Renovatie
BOUWLAGEN ONDER PEIL: 1 lagen
BOUWLAGEN BOVEN PEIL: 3 lagen
OPMERKINGEN: Flexibel concept
gridmaat 5,4m



BOUWKOSTEN NIVEAU 3		hoev. eh	€ / eh	subtotaal	totaal	€ / bvo	% bouw
Bouwrijp maken							
bouwrijp maken		962 m²	50	48.114			
TOTAAL BOUWRIJP MAKEN					48.114	32	0,9%
Nieuwbouw							
Fundering		962 m²	150	144.342			
Constrcutie	hout	1.487 m²	280	416.405			
Dak	incl. water berging	962 m²	180	173.210			
Gevel		1.134 m²	650	737.100			
Inbouw		1.487 m²	300	446.148			
Afwerkingen		1.487 m²	220	327.175			
Installaties		1.487 m²	800	1.189.728			
Lift		1 pst	55.000	55.000			
Beveiliging		1 pst	150.000	150.000			
TOTAAL NIEUWBOUW					3.639.108	2.447	70,7%
TOTAAL DIRECTE BOUWKOSTEN					3.687.222	2.479	72%
INDIRECTE BOUWKOSTEN							
Nader te detailleren		5,0% over	3.687.222	184.361			
Algemene Bouwplaatskosten		16,0% over	3.871.584	619.453			
Aanvullend kraan		1 pst	150.000	150.000			
Opslagen							
- Algemene kosten bouwbedrijf		7,0%	4.491.037	314.373			
- Winst & risico		3,0%	4.805.409	144.162			
- Overig (CAR, bankgarantie e.d.)		1,0%	4.805.409	48.054			
TOTAAL INDIRECTE BOUWKOSTEN		39,6% over	3.687.222		1.460.403	982	28,4%
TOTAAL BOUWKOSTEN		excl. BTW, prijspeil januari 2022			5.147.626	3.461	100%
INVESTERINGSKOSTEN		hoev. eh	€ / eh	subtotaal	totaal	€ / bvo	% bouw
Grondkosten			excl.				
Inrichtingskosten							
AV-installaties raadzaal		1 pst	150.000	150.000			
Meubels kantoren		excl. / bestaand		-			
Meubels vergaderplekken		excl. / bestaand					
Meubels raadzaal		1 pst	75.000	75.000			
Verlichtingen / kleden / andere aankleding		1 pst	250.000	250.000			
TOTAAL INRICHTINGSKOSTEN					475.000	319	9,2%
Bijkomende kosten							
Advieskosten		15,0% over	5.622.626	843.394			
Projectbegeleiding gemeente		3,0% over	5.622.626	168.679			
Leges		3,0% over	5.147.626	154.429			
Aansluitkosten		6,0% over	5.147.626	308.858			
Kunst		n.v.t.					
TOTAAL BIJKOMENDE KOSTEN					1.475.359	992	28,7%
Aanloopkosten							
Uithuizen		1 pst	25.000	25.000			
Tijdelijke huisvesting	###	- mnd	-	-			
Inrichten tijdelijke huisvesting		- m²	500	-			
Inhuizen		1 pst	20.000	20.000			

22.151 RAADZAAL, LEIDSCHEDAM-VOORBURG
SCENARIO 3A - NIEUWBOUW N.T.B.



Openingskosten		1 pst	10.000	10.000			
TOTAAL AANLOOPKOSTEN					55.000	37	1,1%
Onvoorzien							
Onvoorzien	bouwkosten	10% over	5.147.626	514.763			
Onvoorzien	Bijkomend	15% over	2.005.359	300.804			
TOTAAL ONVOORZIEN					815.566	548	15,8%
Peildatumverschuiving							
Tot start bouw		3,0%	12 mnd	7.968.551	239.057		
Tijdens bouw		3,0%	18 mnd	7.968.551	179.292		
TOTAAL PEILDATUMVERSCHUIVING					418.349	281	8,1%
Financiering							
Financiering		excl.	-	-			
TOTAAL FINANCIERING					-	-	-

Omzetbelasting							
Omzetbelasting		21% over	7.923.614	1.663.959			
TOTAAL OMZETBELASTING					1.663.959	1.119	32,3%

TOTAAL INVESTERING		incl. BTW, einde werk			4.903.233	3.297	95%
--------------------	--	-----------------------	--	--	-----------	-------	-----

JAARLIJKSE ONDERHOUDSKOSTEN							
Bouwkundig		1.487 m²	28	40.979			
Installaties		1.487 m²	24	35.759			
					76.737		
Omzetbelasting		21,0% over	76.737,46	16.115			
					92.852		

Onderhoud 30 jaar					2.785.570		
-------------------	--	--	--	--	-----------	--	--

COLOFON

JHK Architecten
Nijverheidsweg 16
3534 AM Utrecht
030-2964060
www.jhk.nl

21114
Raadzaal Leidschendam-Voorburg | Vervolgonderzoek
8 april 2022
114p03ind007_vervolgonderzoek_raad_griffie.indd