

Rapportage huisvestingsvarianten

**ten behoeve van
de huisvesting van gemeente Rijswijk en derdenfuncties**
bbn adviseurs • 23 maart 2017



Status	definitief
Bestandsnaam	9714 Rapportage huisvestingsvarianten v004.docx
Opgesteld door	de heer ir. J. de Wildt en de heer ir. J.P. Lankelma
E-mail	j.de.wildt@bbn.nl
Doorkiesnummer	088 - 226 7423
Internet	www.bbn.nl

Inhoud

DEEL I: Inleiding	5
1. Aanleiding	5
2. Onderzoeksopzet	5
a. Scenario A	5
b. Scenario B	6
c. Vergelijking en conclusie	6
3. Leeswijzer	6
DEEL II: Scenario A: Huis van de Stad	7
4. Beschrijving Huis van de Stad	7
5. Programmatisch onderzoek	7
6. Algemene uitgangspunten	8
7. Werkwijze	9
8. Voorontwerp	9
a. Architectonisch en functioneel	9
b. Bouwkundig	10
c. Constructief	11
d. Installaties	12
e. Asbest	12
f. Duurzaamheid	14
g. Buitenruimte en parkeren	15
9. Synergie	15
10. Kostenraming	15
DEEL III: Scenario B: consolideren huidige situatie	16
11. Inleiding	16
12. Algemene uitgangspunten	16
13. Gemeente Rijswijk	16
a. Beschrijving huidige situatie	16
b. Ontwikkelingen	17
c. Programma en vlekkenplan	17
d. Financieel	19

14.	Trias	20
a.	Beschrijving huidige situatie	20
b.	Kwaliteit huidige huisvesting	20
c.	Programma en vlekkenplan	20
d.	Financieel	23
15.	Bibliotheek	23
a.	Beschrijving huidige situatie	23
b.	Ontwikkelingen	23
c.	Programma	23
d.	Financieel	24
16.	Overige gebruikers	24
DEEL IV: Vergelijking		25
17.	Financiële uitgangspunten	25
18.	Business case	25
a.	Huidige situatie	25
b.	Scenario A	26
c.	Scenario B	27
d.	Resultaat	27
19.	Kwalitatieve vergelijking	30

Bijlagen

Bijlage 1	Architectonisch ontwerp
Bijlage 2	Notitie programmatisch onderzoek
Bijlage 3	Technische geveldetails bestaande en nieuwe situatie
Bijlage 4	Rapportage natuursteen
Bijlage 5	Rapportage bouwfysica
Bijlage 6	Rapportage brandveiligheid
Bijlage 7	Constructief ontwerp
Bijlage 8	Installatietechnisch ontwerp
Bijlage 9	Asbestinventarisatierapport
Bijlage 10	GPR-berekening
Bijlage 11	Manifest voor het Huis van de Stad
Bijlage 12	Bouwkostenraming scenario A
Bijlage 13	Vlekkenplan Hoogvoorde
Bijlage 14	Bouwkostenraming scenario B
Bijlage 15	Vlekkenplan Trias
Bijlage 16	Rekenmodel financiële vergelijking

DEEL I: Inleiding

1. Aanleiding

Tot 2003 was de gemeente Rijswijk gevestigd in het gebouw aan de Generaal Spoorlaan 2 in Rijswijk. Dit monumentale gebouw, dat is opgeleverd in 1968, staat sindsdien leeg. Tussentijds waren er plannen om het gebouw te slopen om plaats te maken voor grootschalige projectontwikkeling. Door de economische crisis is dit project geannuleerd.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk heeft in het Coalitieakkoord en het Collegewerkprogramma coalitieprogramma 2014 - 2018 als doelstelling geformuleerd om te onderzoeken of het mogelijk is het voormalige stadhuis aan de Generaal Spoorlaan weer te gebruiken als huisvesting van de gemeentelijke organisatie en er mogelijk ook nieuwe functies aan toe te voegen: de zogenaamde derdenfuncties. Het concept van gemeentelijke en maatschappelijke functies onder één dak wordt Huis van de Stad genoemd.

In 2015 heeft bbn adviseurs een onderzoek uitgevoerd naar de functionele en financiële haalbaarheid hiervan, waarbij het uitgangspunt geldt dat een verhuizing terug naar het Huis van de Stad niet leidt tot kostenverhoging voor de gemeente Rijswijk. In dit onderzoek is geconcludeerd dat het functioneel en financieel haalbaar is. De gemeente Rijswijk heeft bbn adviseurs nu gevraagd om de bevindingen in het voorgaande onderzoek nader uit te werken. Hiertoe worden twee sporen bewandeld:

- **Scenario A:** de gezamenlijke huisvesting van de gemeente en derdenfuncties in het Huis van de Stad nader uitwerken in een ontwerp.
- **Scenario B:** het behouden van de gemeente en derdenfuncties in hun huidige huisvesting, waarbij de huisvesting toekomstbestendig wordt gemaakt.

2. Onderzoeksopzet

a. Scenario A

Dit scenario wordt nader uitgewerkt in een Voorontwerp, waarbij zowel architectonische als technische invulling wordt gegeven aan het Huis van de Stad. In het Voorontwerp worden de functionele en financiële uitgangspunten nader gespecificeerd om risico's te verkleinen en zo een zorgvuldige besluitvorming mogelijk te maken.

Een Voorontwerp is een van de vroege ontwerpfases die gewoonlijk worden doorlopen in een ontwerpproces voor een gebouw en is daarom nog vrij globaal van aard. Een Voorontwerp wordt als volgt gedefinieerd: *het ontwikkelen van een globale voorstelling van het bouwwerk, zodanig dat deze een goed beeld geeft van de situering, de functionele en ruimtelijke opbouw, bestemmingen, gebruiksvoorzieningen, de architectonische verschijningsvorm en de integratie van constructieve en installatietechnische aspecten.*

Om een Voorontwerp te maken, moet eerst een globaal Programma van Eisen (PvE) worden opgesteld. Onderdeel hiervan is een nadere invulling van de derdenfuncties.

Op basis van het PvE wordt een Voorontwerp opgesteld, waarin de volgende disciplines worden gebundeld: architectuur, constructies, technische installaties en brandveiligheid. Daarnaast worden diverse onderzoeken uitgevoerd. Uitgangspunt is dat het gebouw een modern comfort en functionaliteit biedt met behoud van de monumentale elementen van het gebouw. Het gebouw wordt naar nieuwbouwkwaliteit gerenoveerd om weer in gebruik te worden genomen voor een periode van minimaal 25 jaar.

Op basis van het Voorontwerp kan vervolgens een onderbouwde kostenraming worden gemaakt van bouw- en stichtingskosten.

b. Scenario B

De gemeente en de derdenfuncties, die zijn aangewezen in het PvE van scenario A, zijn momenteel elk op een eigen plek gehuisvest. Deze functies worden op hun huidige plek behouden voor een periode van 25 jaar. Blijven is echter niet gratis. Om de huisvesting langjarig in stand te houden, is het noodzakelijk om bepaalde ingrepen te doen in de huisvesting, op korte of op langere termijn. Zo moeten er functionele problemen worden opgelost, bijvoorbeeld als gevolg van Het Nieuwe Werken voor de gemeente Rijswijk of moeten gedateerde en afgeschreven inbouwpakketten worden vervangen. Dit scenario kan worden gezien als het consolideren van de huidige huisvestingssituatie.

Om dit scenario te onderzoeken, wordt van alle partijen de huidige huisvesting geïnventariseerd. Daarnaast wordt gekeken naar de veranderende huisvestingsbehoefte en op basis daarvan worden vlekkenplannen en ingrepen geformuleerd. Deze dienen als input voor kostenramingen.

c. Vergelijking en conclusie

Als zowel scenario A als B zijn uitgewerkt, kunnen deze kwalitatief en financieel met elkaar worden vergeleken. Met de resultaten van de vergelijking kunnen de gemeente Rijswijk en de derdenfuncties een onderbouwde keuze maken tussen beide scenario's.

3. Leeswijzer

In **deel II** van dit rapport wordt scenario A uitgewerkt. Eerst wordt de huidige situatie van het gebouw beschreven, vervolgens het programmatisch onderzoek en het programma en daarna wordt op basis daarvan het Voorontwerp opgesteld en toegelicht. Ten slotte wordt op basis van het Voorontwerp een kostenraming opgesteld en wordt de kwalitatieve meerwaarde van het Huis van de Stad verwoord in een manifest namens alle partijen die deelnemen aan het Huis van de Stad.

In **deel III** wordt scenario B uitgewerkt. Per gebruiker, zijnde de gemeente en de derdenfuncties, wordt beschouwd op welke wijze hun bestaande huisvesting voor de langere termijn kan worden gecontinueerd. Hierbij wordt uitgegaan van het behoud van de huidige huisvesting, die geschikt wordt gemaakt voor de toekomst. Ook van dit scenario is een bouwkostenraming opgesteld.

Ten slotte worden beide scenario's in **deel IV** financieel en kwalitatief met elkaar vergeleken.

Alle relevante documenten, waaronder onderzoeksrapporten en het integrale Voorontwerp, zijn opgenomen als bijlagen bij dit rapport.

DEEL II: Scenario A: Huis van de Stad

4. Beschrijving Huis van de Stad

Het concept van het Huis van de Stad is een plek die voor alle bewoners van Rijswijk relevantie en betekenis heeft. Dit wordt bereikt door verschillende maatschappelijke functies, waaronder de gemeentelijke organisatie, te huisvesten onder één dak. Dit leidt ertoe dat de medewerkers van de gemeente meer in aanraking komen met de inwoners en dat de gemeente dus dichter bij de inwoners komt te staan.



Het gebouw aan de Generaal Spoorlaan 2 biedt kansen om het Huis van de Stad in Rijswijk gestalte te geven. Uit het onderzoek van bbn adviseurs uit 2015 blijkt dat het gebouw functioneel en financieel geschikt kan worden gemaakt om deze functie te vervullen. De identiteit van het gebouw, met de iconische architectuur en monumentale waarden, is bovendien zeer geschikt als gebouw van betekenis voor alle inwoners van de gemeente.

De architectuur van het gebouw is streng en statig, met rationele vormen en een duidelijk rechthoekig grid in het gevelontwerp. De gevel is bekleed met natuursteen en ook in het interieur is veel natuursteen aanwezig. Het gebouw is rechthoekig met in het midden een ruime patio.

Het gebouw heeft vijf bouwlagen: een souterrain, waar daglicht aanwezig is, en daarbovenop een bel-etage en drie hoger gelegen verdiepingen. Met name het souterrain en de bel-etage zijn geschikt voor de huisvesting van openbare functies. Op de hogere bouwlagen kunnen de meer private functies van de gemeente Rijswijk worden gehuisvest.

In de huidige situatie heeft het gebouw een omvang van ca. 12.000 m² bvo. De omvang kan verder worden vergroot door het uitgraven en overkappen van de patio.

5. Programmatisch onderzoek

In het onderzoek van 2015 is ruimte gereserveerd voor algemene derdenfuncties. Deze waren toen nog niet gespecificeerd.

Voor onderhavig rapport is programmatisch onderzoek verricht naar de mogelijke invulling van de derdenfuncties. In overleg met de gemeente Rijswijk is een groslijst opgesteld met 37 partijen die mogelijk partner zouden kunnen zijn voor het Huis van de Stad. Deze partijen zijn gefilterd aan de hand van de volgende vier criteria:

- Kan de partij een bijdrage leveren aan het profiel van het Huis van de Stad?
- Heeft de partij een actuele huisvestingsvraag?
- Zijn de gevraagde functies inpasbaar binnen het gebouw (ruimtelijk en functioneel)?
- Is inpassing van deze partij passend in strategisch vastgoedbeleid van de gemeente Rijswijk?

Op basis van deze criteria is een shortlist opgesteld. Vervolgens is gezocht naar mogelijkheden om partijen in te passen in het Huis van de Stad. Er zijn scenario's opgesteld dat één partij, meerdere of allemaal in het Huis van de Stad zouden worden gehuisvest.

Uiteindelijk is gekozen voor de volgende partijen, die allen hebben aangegeven graag een bijdrage te willen leveren aan het Huis van de Stad:

- | | |
|---------------------------------|--------------------------------|
| ▪ Trias Centrum voor de Kunsten | Cor Ruysstraat 2 |
| ▪ Stichting Welzijn Rijswijk | Laan Hofrust 4 (oude Raadhuis) |
| ▪ Sociaal Wijkteam Oost | Steenplaetsstraat 2B |
| ▪ Bibliotheek | Generaal Eisenhowerplein 101 |

Voor de schouwburg geldt dat deze niet wordt opgenomen in het Huis van de Stad. Wel wordt een nauwe samenwerking aangegaan. Dit is mogelijk omdat het Huis van de Stad en de schouwburg naast elkaar zijn gelegen aan de Generaal Spoorlaan.

Met de geselecteerde partijen is gesproken over hun eisen en wensen t.a.v. de nieuwe huisvesting. De ruimtevraag is geïnventariseerd en geanalyseerd. Door gebruik te maken van dubbelgebruik – bijvoorbeeld van algemene ruimtes zoals entree, verkeersruimte, toiletten, overleg ruimten en multifunctionele ruimten – is een ruimtestaat opgesteld met een ruimtevraag van ca. 3.600 m² fno. Deze ruimte is beschikbaar in het souterrain en de bel-etage, waardoor de ruimtelijke invulling passend is. Uitgangspunt is dat de patio wordt uitgegraven en overdekt, waardoor meer ruimte in het gebouw beschikbaar komt en de ruimtelijke relaties worden versterkt. De ruimtestaat heeft vervolgens gediend als basis voor het opstellen van het Voorontwerp door het ontwerp team.

Als resultaat van het programmatisch onderzoek is een notitie opgesteld. De benoemde ruimtestaat is hierbij gevoegd. De notitie en bijlagen zijn opgenomen als **bijlage 02** bij dit rapport.

6. Algemene uitgangspunten

De gemeenteraad heeft bij de aanvang van dit onderzoek een aantal belangrijke uitgangspunten vastgesteld voor het project.

- Het Voorontwerp is een nadere specificering van het onderzoek van 2015. Het Voorontwerp moet worden goedgekeurd voor de gemeenteraad op basis van kwaliteit en kosten. Alleen na goedkeuring door de gemeenteraad kunnen de navolgende projectfasen worden doorlopen.
- Het verhuizen naar het Huis van de Stad door de gemeente en derdenfuncties mag niet leiden tot extra kosten voor de inwoners van Rijswijk. De investeringen voor het Huis van de Stad moeten worden gedekt door uitgespaarde toekomstige huisvestingslasten van de huidige huisvestingssituatie van alle betrokken partijen.
- Het huurcontract van de gemeente Rijswijk in het huidige stadskantoor in Hoogvoorde, Bogaardplein 15, loopt af in 2023. Tot die tijd blijft de gemeentelijke organisatie in dit gebouw gehuisvest. Bij realisatie van het Huis van de Stad, zal het gebouw gefaseerd aangepakt en in gebruik worden genomen.

In fase 1 wordt het gebouw gereed gemaakt voor de derdenfuncties. Dit betekent dat alleen het souterrain en de bel-etage worden aangepakt. In fase 2 wordt het gebouw gereedgemaakt voor de gemeente en worden de bovenste drie verdiepingen gerenoveerd.

In fase 1 worden tevens belangrijke onderdelen meegenomen die voor het in gebruik nemen van fase 1 noodzakelijk zijn, zoals de gevelrenovatie, de overkapping van het atrium en belangrijke gebouwgebonden installaties.

7. Werkwijze

Op basis van bovengenoemde startcondities, te weten het programmatisch onderzoek en de uitgangspunten van de gemeenteraad, heeft het Ontwerpteam het Voorontwerp opgesteld.

In het Ontwerpteam waren de volgende partijen betrokken:

- bbn adviseurs projectmanagement en bouwkostenmanagement
- inbo architectuur en bouwkunde
- Pieters bouwtechniek constructief advies
- Sweegers en de Bruin installatietechniek, bouwfysica en brandveiligheid

Het Ontwerpteam heeft in interne ontwerpsessies het Voorontwerp opgesteld in nauwe samenwerking met alle disciplines. Voor het architectonisch ontwerp is bovendien een interactief proces doorlopen met de gemeente Rijswijk en alle derdenfuncties. In een aantal stappen is de ruimtelijke en functionele invulling van het gebouw steeds verder uitgewerkt in samenspraak met de toekomstige gebruikers van het gebouw.

Voor de technische uitwerking van de gevel is tevens gebruikgemaakt van een specialist op het gebied van natuursteen: Van Hall advies uit Hilversum.

8. Voorontwerp

a. Architectonisch en functioneel

Bij de uitwerking van het Voorontwerp heeft het Ontwerpteam zich geconcentreerd op het souterrain en de bel-etage. De overige verdiepingen zijn slechts globaal meegenomen in het ontwerp, met name om aan te tonen dat het ruimtelijk mogelijk is om de gemeentelijke organisatie te huisvesten.

De voormalige raadszaal op de eerste verdieping in het gebouw leent zich door zijn hoogte erg goed voor culturele activiteiten van Trias, als dubbelgebruik met de gemeenteraad. Om die reden is de raadszaal alvast meegenomen in het Voorontwerp.

De patio wordt overkapt waardoor er meer binnenruimte ontstaat, zowel op de bel-etage als op het dak van de centrale hal op de tweede verdieping. De patio wordt uitgegraven en er wordt een vide gerealiseerd met een brede trap naar het souterrain. Op deze manier wordt de relatie tussen beide etages verstrekt, komt er meer daglicht in het souterrain en ontstaat er een beeldbepalende trap die tevens kan worden gebruikt als tribune voor lezingen of evenementen.

In het souterrain bevinden zich de collectieruimte van de bibliotheek en de lesruimten van Trias. Tevens zijn er algemene ruimten voor logistiek, opslag en techniek.

Op de bel-etage bevinden zich de volgende ruimten:

- de horeca, deels gemengd met de bibliotheek (leestafel, tijdschriften en dergelijke).
De horeca heeft ene eigen entree en een verhoogd terras aan de vijverzijde bij de klokkentoren;
- de algemene entree en het burgerplein;
- de administratie en kantoren van Trias en de grote danszaal van Trias;
- de publieksbalies en de trouwzaal van de gemeente (pas in fase 2 in gebruik te nemen);
- kantoren en spreekkamers voor het Sociaal Wijkteam Oost;
- ontmoetingsruimte voor Welzijn.

Het overdekken van de patio biedt een duidelijke open strook tussen de gevels van het gebouw aan de drukke, stedelijke zijde van de Burgemeester Elsenlaan en de meer landelijke zijde aan de vijver met uitzicht op de schouwburg. Deze zone is geprogrammeerd met veel levendigheid en reuring, waardoor deze plek veel betekenis krijgt voor de bezoeker.

Op de eerste verdieping bevinden zich de kamers voor burgemeester en wethouders, op de plek waar deze ruimten in het verleden ook waren gesitueerd. In de zone boven de hoofdentree bevindt zich een deel van het vergadercentrum. Tevens is op deze verdieping de raadszaal gesitueerd die dubbel gebruikt wordt voor theater of lezingen door toepassing van een uitschuifbare tribune. De overige ruimten op deze verdieping worden gebruikt als kantoren voor de gemeentelijke organisatie en mogelijk een klein deel als kantoorruimte voor derdenfuncties.

Het gebouw heeft een strenge indeling met een brede gangzone en daarachter kantoren, van elkaar gescheiden door dichte wanden. In het Voorontwerp worden deze wanden transparant gemaakt, zodat de rust bewaard blijft maar er wel een meer vriendelijke, open uitstraling wordt gerealiseerd. In de huidige situatie zijn de dagkanten van de wanden, waar zich de deuren bevinden, bekleed met natuursteen. Dit accent wordt gehandhaafd.

De kantoren zijn ingedeeld als kantoortuinen met flexibele werkplekken, conform Het Nieuwe Werken en het Opgavegestuurd Werken van de gemeente Rijswijk. Van de eerste verdieping is in het Voorontwerp een voorbeeldinrichting weergegeven, die globaal laat zien hoe de kantoorruimte ingericht zou kunnen worden.

De kantoorzones die grenzen aan de patio zijn ontworpen als open werkplekken, waar een dynamische werksfeer heerst. De overige kantoorruimten zijn rustiger.

Op de tweede verdieping zijn kantoorruimten opgenomen en een ander deel van het vergadercentrum. Op de derde verdieping zijn wederom kantoorruimten voorzien.

De patio is overdekt met een transparante dak. Aan de buitenzijde van de binnengevels worden trappen gehangen die de verdiepingen van de gemeente met elkaar verbinden. De ramen in de binnengevels die uitkijken over de patio, worden op de bel-etage verwijderd om zo meer openheid te krijgen. De borstweringen worden verwijderd, zodat er open verbindingen ontstaan. De ramen op de verdiepingen worden behouden, met dien verstande dat het oppervlak van de ramen wordt vergroot, doordat ook hier de borstweringen worden verwijderd. Zo ontstaan verdiepingshoge ramen. Ook worden er in de binnengevels extra ramen toegevoegd.

Het architectonisch en bouwkundige Voorontwerp is opgenomen in **bijlage 01**.

b. Bouwkundig

Op bouwtechnisch vlak is specifiek onderzoek gedaan naar de gevel van het gebouw. Hier liggen twee uitdagingen, namelijk:

- het verbeteren van de isolatiewaarde in verband met duurzaamheid en comfort;
- het waarborgen van de technische kwaliteit van de natuurstenen gevelbekleding.

Ten aanzien van de isolatiewaarde worden de kozijnen vervangen en worden de borstweringen geïsoleerd. Deze ingrepen resulteren in een comfortabel en energie-efficiënt binnenklimaat. In **bijlage 03** zijn geveldetails opgenomen van de bestaande situatie (zowel ter plaatse van de oorspronkelijke stalen als van

de nieuwere aluminium kozijnen) als van de nieuwe situatie. In de nieuwe situatie zijn de nieuwe kozijnen en de overige isolatiemaatregelen nader uitgewerkt.

Ten aanzien van de natuurstenen gevelbekleding is een technische inventarisatie opgesteld door Van Hall natuursteenadvies. Uit deze rapportage kwam naar voren dat de gevel vervuild is, dat sommige platen zijn beschadigd en dat op enkele plekken de bevestigingen van de natuurstenen platen moet worden verstevigd. De gehele rapportage is opgenomen in **bijlage 04**. In het Voorontwerp wordt rekening gehouden met de volgende werkzaamheden:

- loszittende natuurstenen platen worden vastgezet. Daarnaast wordt uit voorzorg de bevestiging van de overige platen verbeterd door alle lijmnaden te vervangen;
- natuurstenen platen worden gerepareerd waar nodig;
- de gehele gevel wordt gereinigd.

Ook in het interieur wordt het aanwezige natuursteen waar nodig gereinigd.

Voor het Voorontwerp is een bouwfysische rapportage opgesteld. Hierin worden aanbevelingen gedaan, die zijn verwerkt in het ontwerp. De aanbevelingen hebben betrekking op:

- isolatie, koudebruggen en comfort;
- daglichttoetreding;
- zon- en lichtwering;
- interne geluidsisolatie (m.n. in de muziekruimten van Trias);
- comfort in de patio.

De bouwfysische rapportage is opgenomen in **bijlage 05**.

Voor het gebouw is een brandveiligheidsconcept ontwikkeld, bestaande uit brandcompartimentering en brandveiligheidsinstallaties. Er wordt geen sprinklerinstallatie toegepast. Op enkele plekken, o.a. in de patio, ontstaan brandcompartimenten die groter zijn dan de door het Bouwbesluit toegestane omvang van 1.000 m² gebruiksoppervlakte. Op deze plekken worden brandwerende schermen toegepast. De volledige rapportage brandveiligheid, inclusief de gekozen compartimentering, is opgenomen in **bijlage 06**.

c. Constructief

Ten behoeve van de ingrepen in het gebouw is constructief onderzoek uitgevoerd. De volgende onderdelen zijn onderzocht:

- de fundering en nieuwe vloer van het souterrain, de vloer van de bel-etage in de patio en de daarin aanwezige vide;
- de constructie van het nieuwe atriumdak;
- belastingen op het patiobalkon (zone op het dak van de centrale hal);
- diverse sparingen t.b.v. de te realiseren installatieschachten;
- maatregelen t.b.v. het incidenteel verwijderen van kolommen en (dragende) wanden;
- het verwijderen van borstweringen in de binnengevels;
- maatregelen t.b.v. de plaatsing van technische installaties op het dak van het gebouw.

De constructieve documenten zijn opgenomen in **bijlage 07**.

d. Installaties

Het gebouw wordt geheel voorzien van nieuwe installaties. In het Voorontwerp is een studie gemaakt van o.a. de volgende onderdelen:

- installatie- en klimaatconcept;
- opstelplaatsen installaties in het gebouw, posities leidingschachten en leidingtracés;
- principeschema ventilatie;
- verdeling elektrische installatie en zonering van het gebouw.

Voor verwarming en koeling zijn twee varianten uitgewerkt. In de basis wordt een conventionele installatie voorzien met gasgestookte HR-ketels in combinatie met een compressiekoelmachine. Als optie wordt gebruikgemaakt van warmte-koudeopslag (WKO) voor verwarming en koeling.

Voor verwarming, koeling en ventilatie zijn in het gebouw verschillende concepten aanwezig.

- Verwarming geschiedt met vloerverwarming, met lucht (naverwarmers) en met convectoren. Op plaatsen waar veel lucht noodzakelijk is, zoals de danszalen en de raadszaal, wordt gewerkt met ventilatorconvectoren.
- Koeling geschiedt met vloerkoeling, met gekoelde ventilatielucht, met inductie-units en met ventilatorconvectoren.
- In de kantoren is de bezetting redelijk constant. Daarom wordt gebruikgemaakt van een constantvolumesysteem voor de ventilatie. In de overige ruimten wordt gewerkt met een variabelvolumesysteem op basis van CO₂-gestuurde ventilatie.

Voor een deel blijven kanalen in het zicht, omdat hiermee de hoge verdiepingshoogte kan worden gehandhaafd. Op deze plaatsen worden de installaties extra zorgvuldig ontworpen vanwege het esthetische belang.

Op het dak staan zes luchtbehandelingskasten (lbk's). Deze worden omkleed met een stalen scherm om een rommelig beeld op het dak te voorkomen. In verband met de fasering van het project, zie hoofdstuk 6, worden de kantoren van de gemeente met aparte luchtbehandelingskasten geventileerd, zodat deze later kunnen worden geplaatst.

Het installatietechnisch Voorontwerp is opgenomen in **bijlage 08**.

e. Asbest

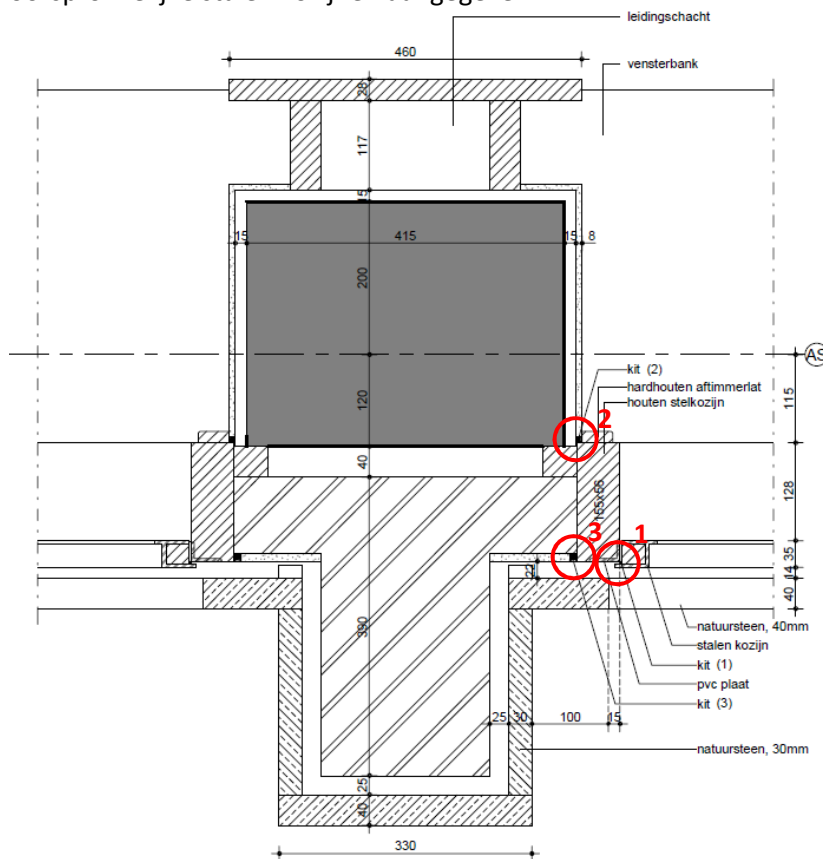
Op 15 februari 2015 heeft DAP Advies B.V. uit Delft een asbestrapportage (type B) kenmerk opgeleverd voor het gebouw aan de Generaal Spoorlaan 2 te Rijswijk. Uit dit rapport blijkt dat er op verschillende plekken in het gebouw asbest aanwezig is. Een belangrijk onderdeel hiervan bevindt zich in de kozijnen in de buitengevel in de vorm van asbesthoudende kit. In het rapport van DAP Advies B.V. is deze kit aangeduid met bron 11. Vanwege de grootschalige aanwezigheid van deze asbestbron, wordt hier in deze paragraaf specifiek op ingegaan.

De kozijnen bestaan uit houten montagekozijnen aan de binnenzijde. Deze is gemonteerd op een betonnen kolom aan de binnenzijde van het gebouw en een gemetselde buitenkolom. Op het houten kozijn aan de buitenzijde, op een stalen strip die ter versteviging hierop is aangebracht, zijn deels de oorspronkelijke stalen kozijnen gemonteerd en deels nieuwe aluminium kozijnen.

De kit in de kozijnen bevindt zich op drie plekken in de constructie:

1. Kitnaad tussen het stalen profiel op het houten kozijn en het stalen buitenkozijn.
NB: in een groot deel van de gevel zijn de oorspronkelijke stalen kozijnen vervangen door aluminium kozijnen. Onduidelijk is of deze kitnaad hier volledig is gesaneerd. De mogelijkheid dat zich hier nog resten asbestkit bevinden, kan niet worden uitgesloten. Dit zal in een latere ontwerpfase nader worden onderzocht.
2. Kitnaad tussen de betonnen binnenkolom en het houten montagekozijn aan de binnenzijde, afgedekt door een houten lat. Deze kitnaad loopt rondom het kozijn, in ieder geval ook tussen de onderbalk van het houten kozijn en de natuurstenen vensterbank.
3. Kitnaad tussen de gemetselde buitenkolom en het houten montagekozijn aan de buitenzijde. De kitnaad is goed afgedekt met een kunststof slabbe en vervolgens een stenen omlijsting.

Onderstaand detail toont de posities van de asbesthoudende kit. In het getekende detail zijn nog de oorspronkelijke stalen kozijnen aangegeven.



Uitgangspunt is dat asbest kan (is geen wettelijke verplichting) worden gesaneerd op plekken die bereikbaar zijn of waar gevaar bestaat voor de veiligheid van aanwezige personen. Als het asbest niet wordt verwijderd, moet het bouwkundig worden afgedekt, zodat het onbereikbaar wordt en aanwezige personen er niet mee in aanraking kunnen komen. Op plekken waar asbest al goed is afgedekt, kan het gehandhaafd blijven, omdat het hier geen gevaar vormt voor de veiligheid. Als ervoor wordt gekozen om asbest te handhaven, moet er een asbestbeheersplan worden opgesteld.

Uit een proefsanering is gebleken dat de kitvoegen tussen de verticale kozijndelen en de betonkolommen, achter de houten lat, zijn te verwijderen met behoud van het houten kozijn. De kitnaad tussen de

onderzijde van het kozijn en de natuurstenen vensterbank kan niet worden verwijderd zonder het gehele houten kozijn te verwijderen.

In het Voorontwerp wordt er van uitgegaan dat er nieuwe buitenkozijnen worden toegepast om de isolatie en duurzaamheid van het gebouw te verbeteren. De houten kozijnen zijn nog van goede kwaliteit en goed bruikbaar. Deze worden daarom behouden. De nieuwe buitenkozijnen worden op de bestaande houten kozijnen gemonteerd.

Ten aanzien van het aanwezige asbest zijn er drie mogelijkheden:

1. Alleen verwijderen van kitnaad 1: dit is noodzakelijk aangezien er nieuwe buitenkozijnen worden geplaatst en deze kitnaad dus komt bloot te liggen. Kitnaden 2 en 3 zijn bouwkundig afgedekt en kunnen behouden blijven.
2. Naast kitnaad 1 wordt ook kitnaad 2 gesaneerd: omdat kitnaad 2 zich aan de binnenzijde bevindt, bestaat het risico dat tijdens een toekomstige interne verbouwing de afdeklaf wordt verwijderd, waardoor de kit bloot komt te liggen. Om de veiligheid in deze situatie te garanderen, wordt deze kitnaad nu gesaneerd. De kitnaad tussen de onderzijde van het kozijn en de natuurstenen vensterbank wordt niet gesaneerd. Deze is goed afgedekt en onbereikbaar en daarom geen risico voor de veiligheid. Kitnaad 3 bevindt zich aan de buitenzijde en is onbereikbaar afgedekt door zowel een kunststof slabbe als een stenen omlijsting. Hier bestaat dus geen risico voor de veiligheid.
3. Alle asbest wordt verwijderd, ongeacht of het bereikbaar is of niet. Dit brengt hoge kosten met zich mee, omdat de stenen omlijsting geheel moet worden verwijderd. Het voordeel is dat de constructie daarna asbestvrij kan worden verklaard.

Het Ontwerpteam gaat uit van variant 2. De asbestkit tussen de verticale delen aan de binnenzijde van het houten kozijn en de betonkolom wordt gesaneerd, zodat het gezondheidsrisico hier wordt weggenomen. De asbestkit tussen de onderzijde van het houten kozijn en de natuurstenen vensterbank en de asbestkit aan de buitenzijde blijven hiermee gehandhaafd. De houten kozijnen en de (monumentale) stenen omlijsting kunnen hiermee gehandhaafd blijven en de bouwkosten worden beheerst, tegen een minimaal risico voor de veiligheid.

Het Ontwerpteam heeft deze varianten besproken met adviesbureau DAP Advies B.V., die deze aanpak ondersteunt.

Het overige asbest in het gebouw wordt indien nodig gesaneerd volgens het asbestrapport van DAP Advies B.V. Dit rapport is opgenomen in **bijlage 09**.

f. Duurzaamheid

In het Voorontwerp zijn verschillende duurzaamheidsmaatregelen genomen. De belangrijkste worden hier benoemd:

- extra isolatie van de gebouwschil;
- een energiezuinig conventioneel installatieconcept;
- optioneel een warmtekoudeopslag (nader uit te werken in een volgende ontwerpfase);
- lagetemperatuurverwarming in souterrain (vloerverwarming).

Van het Voorontwerp is een GPR-berekening gemaakt. Hieruit blijkt dat het is gelukt om het gebouw te transformeren in een duurzame huisvesting. GPR bestaat uit vijf thema's. Voor elk thema kunnen maximaal 10 punten worden behaald. De ambitie is een gemiddelde score van 7,0.

Onderstaand zijn, per thema en in totaal, de GPR-scores weergegeven van het gebouw in de huidige situatie en in de situatie dat in het Voorontwerp zal worden gerealiseerd.

Thema	Huidige situatie	Toekomstige situatie basis	Toekomstige situatie optie (wko)
▪ Energie	4,0	7,5	7,9
▪ Milieu	4,8	7,0	7,0
▪ Gezondheid	4,1	7,7	7,7
▪ Gebruikskwaliteit	6,0	7,7	7,7
▪ Toekomstwaarde	7,6	8,2	8,2
Totaal	5,3	7,6	7,7

De GPR-berekening van beide varianten is opgenomen in **bijlage 10**.

g. Buitenruimte en parkeren

De buitenruimte rondom het Huis van de Stad valt buiten de scope van dit onderzoek. Hieronder vallen ook de parkeervoorzieningen voor het Huis van de Stad. Dit vraagstuk zal worden opgepakt in een latere ontwerpfase.

9. Synergie

De betrokken derdenfuncties hebben ervoor gekozen een bijdrage te leveren aan het Huis van de Stad omdat zij kansen zien om samen een sterk merk te kunnen vormen, dat betekenis heeft voor de inwoners van de gemeente Rijswijk. Door bovendien gebruik te maken van de grotere aanloop en de zichtbaarheid voor elkaars doelgroepen, kunnen zij hun maatschappelijke rol versterken.

De betrokken partijen hebben hun visie ten aanzien van de meerwaarde van het Huis van de Stad opgeschreven in een manifest. Zij zijn hierbij ondersteund door The Allignment House uit Oudewater.

Het manifest is opgenomen als **bijlage 11** bij dit rapport.

10. Kostenraming

Op basis van het Voorontwerp is een kostenraming opgesteld. In deze raming zijn alle werkzaamheden opgenomen die behoren bij het Voorontwerp. Ook is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- bijkomende kosten;
- asbestsanering;
- gefaseerde uitvoering;
- inbouwpakket opgenomen in de raming, zowel voor gemeente als voor derdenfuncties;
- vaste en losse inrichting opgenomen in de raming m.u.v. derdenfuncties.

De investeringsraming sluit op een bedrag van € 27.925.000,-- exclusief btw. Hoewel het terrein geen onderdeel is van het Voorontwerp is hiervoor wel een post opgenomen in de raming.

De raming is opgenomen in **bijlage 12**.

DEEL III: Scenario B: consolideren huidige situatie

11. Inleiding

Deel III van dit rapport gaat in op scenario B, waarbij er sprake is van huisvesting van de gemeentelijke organisatie in het huidige Hoogvoorde (in een ge-upgrade omgeving), Trias blijft op haar huidige locatie in een nieuw gebouw, de bibliotheek blijft het huidige gebouw huren, SWR blijft in Stervoorde en SWO blijft in het verzamelgebouw in Plaspoelpolder.

Dit scenario dient voor de kwalitatieve en financiële vergelijking met scenario A, waarin de gemeente Rijswijk en derdenfuncties gezamenlijk worden gehuisvest in het Huis van de Stad.

12. Algemene uitgangspunten

In dit scenario blijven alle functies op hun huidige plek behouden. Alle gebouwen die nu in gebruik zijn, zullen dat ook blijven. Wel zullen ingrepen worden gedaan om bestaande functionele problemen weg te nemen of de technische staat te verbeteren. De exploitatie van dit scenario zal worden beschouwd over een periode van 25 jaar. Uitgangspunt is dat die maatregelen worden genomen om deze verlengde exploitatie mogelijk te maken.

In het geval van huurpanden wordt per functie gekeken of het huurcontract kan worden aangepast, zowel in de omvang van het gehuurde gebouw als in prijs per vierkante meter. Dit soort mijlpalen worden aangegrepen om op die momenten ook de noodzakelijke functionele en technische ingrepen te doen.

Gebouwen die te slecht zijn om nog veel langer mee te gaan, zullen worden vervangen door nieuwbouw. In dat geval geldt een afschrijftermijn van 40 jaar.

13. Gemeente Rijswijk

a. Beschrijving huidige situatie

De gemeente Rijswijk is momenteel gevestigd in het kantoorgebouw Hoogvoorde aan het Bogaardplein 15. Op dit moment worden acht verdiepingen gehuurd, de begane grond en eerste tot en met zevende verdieping. De gemeente wil overgaan op HNW, wat o.a. betekent dat de vaste werkplekken grotendeels verdwijnen.

Het huurcontract loopt nog tot 2023. Er is een mogelijkheid opgenomen in het huurcontract om per 1 mei 2017 een verdieping minder te huren. De gemeente zal van deze mogelijkheid gebruikmaken, zodat de zevende verdieping vanaf 2017 niet meer in gebruik zal zijn bij de gemeente Rijswijk.



b. Ontwikkelingen

De invoering van **HNW** moet in 2023 gereed zijn. Op dit moment is er 0,8 werkplek beschikbaar per medewerker. Deze factor gaat naar 0,65, waardoor er straks nog ca. 285 werkplekken beschikbaar moeten zijn. Om HNW te faciliteren zullen de zeven verdiepingen worden verbouwd.

In het verlengde van HNW werken gaat de gemeente volgens het principe **opgavegestuurd werken**. Dit betekent dat de interne organisatie wordt bepaald door de opgaven en vraagstukken die spelen in de gemeente Rijswijk.

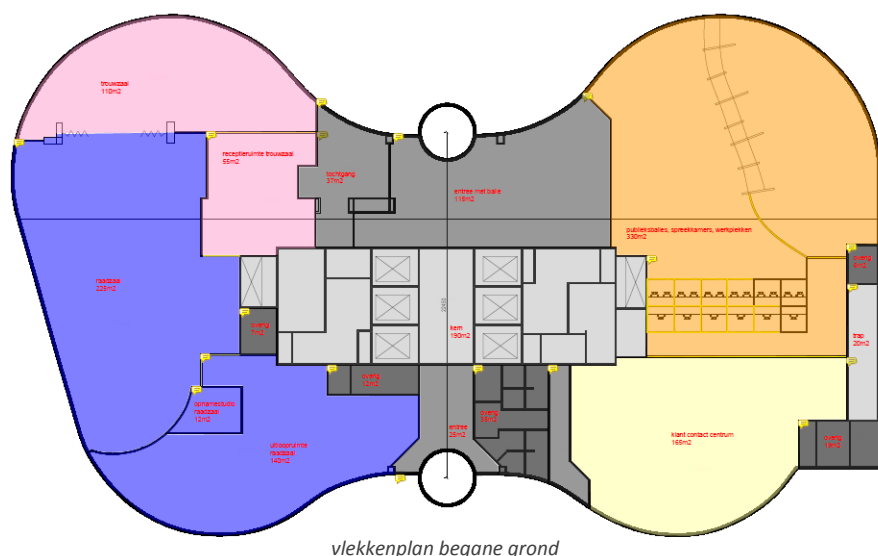
c. Programma en vlekkenplan

De uitgangspunten voor de kelder:

- Aan de kelder wordt niets gedaan/veranderd. Hier blijven de functies archief, opslag, techniek en fietsenstalling gehandhaafd.

De uitgangspunten voor de begane grond.

- De ruimte wat nu in gebruik is voor de entree naar de trouwzaal wordt deels toegevoegd aan de trouwzaal, waardoor de trouwzaal iets groter kan worden.
- De raadszaal wordt verbouwd en een stukje uitgebreid. Het uitgangspunt hiervoor is het onderzoek dat eerder in 2016 door bbn adviseurs is uitgevoerd naar de verschillende varianten voor de raadszaal. Uitgangspunt voor de vlekkenplan en bouwkostenraming is variant M: de ruimte wordt vergroot door een deel van de omloop/garderobe bij de ruimte te betrekken. Hiervoor is een beperkte hoeveelheid bouwkundige aanpassingen nodig. De raadszaal wordt ook gebruikt voor forumvergaderingen, dit zijn vergaderingen die als voorbereiding dienen van de besluitvorming in de raad.
- De openbare ruimte met de publieksbalies en spreekkamers voor de inwoners van de gemeente Rijswijk wordt verkleind. Het aantal balies gaat van 8 naar 6 en het aantal spreekkamers gaat ook van 8 naar 6. De spreekkamers zijn bovendien compacter uitgevoerd.
- In deze vrijgekomen ruimte komt de Klant Contact Centrum (KCC). De ruimte voor KCC is in deze situatie voldoende groot voor 20 werkplekken. Omdat op de andere verdiepingen voornamelijk flexibel wordt gewerkt, en het KCC vaste werkplekken heeft, is hier gekozen om de KCC op de begane grond te houden.
- De overige ruimten van de begane grond blijven gehandhaafd qua positie.



De uitgangspunten voor de eerste verdieping.

- Het vergadercentrum blijft dezelfde grootte en op dezelfde locatie.
- Het andere deel van de verdieping is grotendeels voor het restaurant, die op dezelfde locatie blijft. Bij het restaurant horen nog de spoelkeuken en het kantoor met opslag. Het restaurant krijgt een nieuwe frisse uitstraling met enkele functionele aanpassingen.



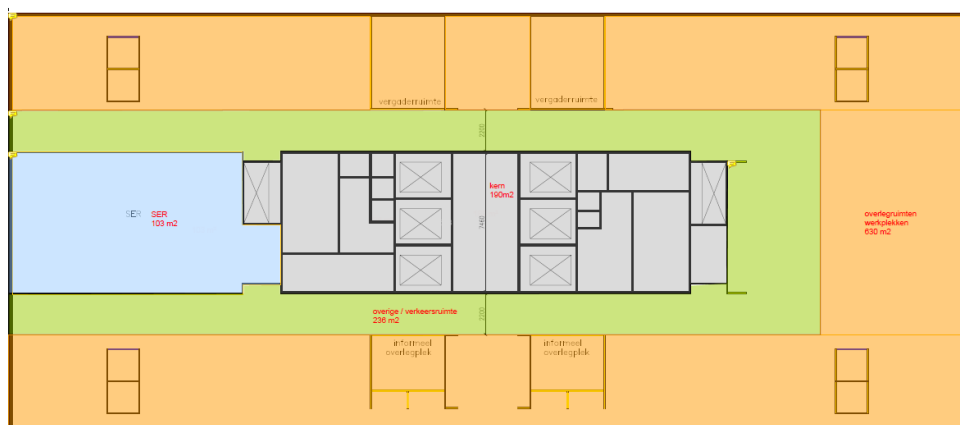
De uitgangspunten voor de tweede verdieping

- De burgemeester en wethouders behouden hun vaste werkplek op de tweede verdieping. Er komt geen open ruimte met werkplekken, maar de individuele kantoren blijven gehandhaafd.
- De andere helft van de tweede verdieping wordt ingericht voor het HNW. Daarbij is een onderscheid gemaakt in verschillende werkplekken, afhankelijk van het type werk. Naast de gewone werkplekken zijn er ook aanlandplekken en concentratieplekken. Er is bovendien een pantry en printruimte aanwezig.

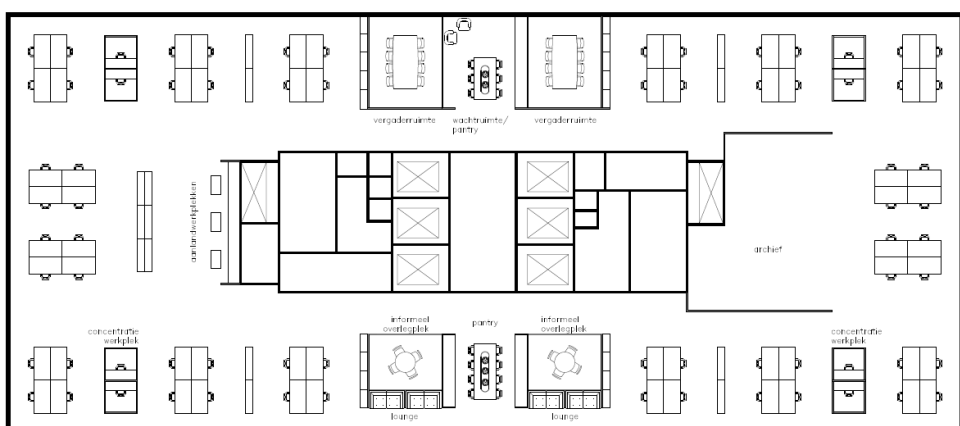
De uitgangspunten voor de derde verdieping t/m zesde verdieping

- De derde tot en met zesde verdieping is volledig ingericht op HNW. Net zoals op de tweede verdieping is onderscheid gemaakt in verschillende werkplekken, afhankelijk van het type werk.
- Naast de werkplekken bevindt zich op elke verdieping ook twee kleine vergaderruimten voor ca. 8 personen en twee informele overlegplekken voor 4 personen. Er is tevens een lounge ruimte. Onderstaand is van de zesde verdieping een voorbeeldindeling gemaakt. Een dergelijk kantoorconcept kan ook op de andere verdiepingen worden toegepast.
NB: het betreft slechts een voorbeeld. In een volgende ontwerpfase moet de kantoorinrichting nader worden uitgewerkt in samenwerking met vertegenwoordigers van de gemeente Rijswijk.
- Er zijn een aantal bijzondere ruimten op deze verdiepingen. Het archief (lopende dossiers, personeelsdossiers, sociaal domein) wat zich nu op de zevende verdieping bevindt gaat naar de zesde verdieping en wordt kleiner. De SER-ruimte (o.a. servers Delft en VRI) blijft op de vijfde en kan kleiner worden. Daarnaast is er ook een EHBO-ruimte, deze kan op vierde verdieping gesitueerd worden.

De vlekkenplannen van Hoogvoorde zijn opgenomen in **bijlage 13**.



vlekkenplan 5e verdieping



inrichting 6e verdieping

d. Financieel

Van de renovatie van Hoogvoorde is een bouwkostenraming opgesteld. Deze is opgenomen in **bijlage 14**. De kostenraming sluit op € 8.193.000,-- exclusief btw. Dit bedrag is op stichtingskostenniveau inclusief tijdelijke huisvesting (wisselverdieping) en los meubilair ten behoeve van Het Nieuwe Werken.

14. Trias

a. Beschrijving huidige situatie

De Stichting Trias is een kunsteducatiecentrum met in Rijswijk gevestigde hoofdvesting. Trias is in 1984 opgericht als gemeentelijk Centrum voor Kunstzinnige Vorming en Ontwikkeling in Rijswijk. Wat begon als een gemeentelijke instelling is in 30 jaar uitgegroeid tot een zelfstandige stichting die een culturele basis en verdieping biedt met name aan kinderen en jongeren. Trias biedt cursussen op het gebied van muziek, theater, dans, beeldende kunsten en nieuwe media.

Trias huist op dit moment in het gebouw aan de Cor Ruysstraat 2, welke is gebouwd begin jaren 60. De gemeente Rijswijk is eigenaar van dit gebouw.



Er is geen ruimtestaat aanwezig van het bestaande gebouw, daarom is van de huidige bruto vloeroppervlak (bvo) een inschatting gemaakt op basis van ontvangen tekeningen. Op basis hiervan wordt uitgegaan van een omvang van 1.733 m² bvo, verdeeld over drie verdiepingen.

inschatting m ² per verdieping	bvo
begane grond	1025
1 ^e verdieping	440
2 ^e verdieping	268
	1.733

b. Kwaliteit huidige huisvesting

Uit het onderzoek naar de vierkante meters die benodigd zijn voor het programma van Trias en het aantal vierkante meters die beschikbaar zijn in het huidige gebouw, blijkt een mismatch. Trias heeft 2.146 m² bvo nodig om haar activiteiten te beoefenen. In het huidige gebouw is echter 1.733 m² bvo beschikbaar. Daarnaast is het huidige gebouw in een zodanig slechte staat, dat er grote investeringen nodig zijn om het weer te laten voldoen aan de hedendaagse eisen. Gegeven de beperkte omvang van het gebouw en de functionele beperkingen ervan rijst de vraag of deze investeringen gerechtvaardigd zijn. Waarschijnlijk zal het niet mogelijk zijn om tegen een verantwoorde investering een duurzame huisvesting te realiseren voor Trias. Daarom is binnen onderhavig onderzoek gekozen om voor Trias uit te gaan van nieuwbouw op dezelfde locatie.

c. Programma en vlekkenplan

Het gebouw wordt een semi-openbaar gebouw, wat betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen lesruimten of activiteit gerelateerde ruimten (bestemd en bedoeld voor iedereen, inclusief deelnemers/bezoekers) en werkruimten (alleen bedoeld voor medewerkers).

Ten behoeve van de functionele inpassing (vlekkenplannen) is geïnventariseerd welk programma benodigd is voor het functioneren van Trias. Hiervoor is gebruik gemaakt van het reeds opgestelde Programma van

Eisen¹. Programmatisch wordt uitgegaan van drie functionele hoofdcategorieën, te weten: de algemene ruimten, de lesruimten en de niet-publieke ruimten. Deze categorieën zijn in het onderstaande tabel verder uitgewerkt.

totaal programma	<i>fno</i>	<i>bvo</i>
algemene ruimten	227	317,8
lesruimten	1046	1464,4
niet-publieksruimten	260	364
	1.533	2.146

Algemene ruimten

De algemene ruimten bevinden zich veelal op de begane grond. De entree heeft een receptie waar de bezoekers zich kunnen melden en een wachtruimte met een koffiehoeke. Deze ruimten zijn de belangrijkste spil in de ontmoetingsfunctie van Trias, niet alleen voor cursisten en docenten maar ook voor ouders en begeleiders.

algemene ruimten	<i>fno</i>	<i>bvo</i>
bg entree	66	92,4
bg receptie	8	11,2
bg koffiehoeke/pantry/wachtruimte	60	84
bg koffiehoeke/pantry bezoekers	8	11,2
bg kopieerruimte	10	14
bg / 1 toiletruimten D en H en kinderen	65	91
bg MIVA	10	14
	227	317,8

De lesruimten

Verreweg het grootste gedeelte van het gebouw bestaat uit lesruimten voor muziek, theater, dans, beeldende kunsten en nieuwe media. Op de begane grond bevinden zich de dansstudio's met daarbij aangrenzend de kleedruimten en bergingen. Daarnaast bevindt zich op de begane grond, dichtbij de entree en aangrenzend aan de wachtruimte, de theaterzaal. In verband met de uitvoeringen is extra hoogte vereist voor deze ruimte. Op de eerste verdieping bevinden zich afzonderlijke lesruimten voor keyboard, piano en slagwerk. Daarnaast is er ook een midi-lokaal (Musical Instrument Digital Interface), lokaal voor beeldende kunst en een aantal lokalen die multifunctioneel gebruikt kunnen worden. Er is een toiletgroep voor dames en heren gescheiden en een aantal bergingen voor opslag van materieel (instrumenten).

lesruimten	<i>fno</i>	<i>bvo</i>
bg dansstudio groot	120	168
bg kleedruimten	24	33,6
1 pianolokaal	36	50,4
1 keyboardlokaal	36	50,4
bg berging	36	50,4
bg theaterzaal	170	238
bg nevenruimte theaterzaal	18	25,2

¹ RPS (2016) Functioneel, ruimtelijk en technisch Programma van Eisen (gewijzigd) Nieuwe huisvesting Stichting Trias te Rijswijk

lesruimten (vervolg)		<i>fno</i>	<i>bvo</i>
bg	dansstudio	85	119
bg	kleedruimten + douche	18	25,2
bg	dansstudio	85	119
bg	kleedruimten	12	16,8
bg	nevenruimte dansstudio's	12	16,8
bg	douche (onderdeel van studio's)	0	0
1	slagwerk/popgroep	42	58,8
1	berging	12	16,8
1	multifunctioneel lokaal (nieuwe media/digital lab)	42	58,8
1	berging	12	16,8
1	multifunctioneel lokaal	42	58,8
1	multifunctioneel lokaal	38	53,2
1	midi-ruimte	26	36,4
1	slagwerk/popgroep	40	56
1	beeldende kunst	90	126
1	bergingen	50	70
		1046	1464,4

Niet-publieke ruimten

De niet-publieke ruimten zijn niet toegankelijk voor leerlingen en bezoekers en zijn veelal gesitueerd op de eerste verdieping. Naast de docenten heeft Trias ook medewerkers voor de algemene bedrijfsvoering en ondersteuning, te weten directie, administratie en secretariaat en gebouwbeheer/lesondersteuning. Voor de medewerkers zijn aparte ruimten voor: pauze, opslag en werkplaats beschikbaar.

niet-publieksruimten		<i>fno</i>	<i>bvo</i>
1	administratie/secretariaat	60	84
1	directie	20	28
1	kantoren	20	28
1	Docenten en- pauze en werkruimten (opbergen)	50	70
1	spreekkamer	20	28
1	keuken/pantry personeel	8	11,2
1	opslagruimte en archief	20	28
bg	opslag facilitair	12	16,8
bg	opslag instrumenten	20	28
1	werkplaats	30	42
		260	364

Op basis van dit programma is, rekening houdend met de huidige locatie, een globaal vlekkenplan opgesteld, dat als basis dient voor de bouwkostenraming. Dit vlekkenplan is opgenomen in **bijlage 15**.

d. Financieel

Van de nieuwbouw van Trias is een bouwkostenraming opgesteld. Deze is opgenomen in **bijlage 14**. De kostenraming sluit op ca. € 4.668.000,-- exclusief btw. Dit bedrag is op stichtingskostenniveau inclusief tijdelijke huisvesting en sloop van het huidige gebouw. Losse inrichting komt voor rekening van Trias en is niet opgenomen in de raming.

15. Bibliotheek

a. Beschrijving huidige situatie

De Bibliotheek aan de Vliet (kortweg: bibliotheek) is in Rijswijk gevestigd nabij het NS-station aan het Generaal Eisenhowerplein 101. De ligging bij het station is geen nadeel maar ook geen voordeel gezien de doelgroep van de bibliotheek, namelijk inwoners van Rijswijk.



De bibliotheek heeft ca. 3.270 m² bvo tot haar beschikking. Deze oppervlakte valt uiteen in:

- 690 m² voor entree en publieksfuncties, zoals leestafel, internetcomputers, lezingenzaal en dergelijke
- 1.390 m² op de begane grond voor collectieruimte
- 440 m² op de eerste verdieping, bestaande uit kantoor- en vergaderruimte
- 750 m² op de begane grond, niet in gebruik (maar wel gehuurd)

750 m² op de begane grond is niet in gebruik. Hiervoor wordt echter wel huur betaald. De collectieruimte is daarnaast royaal bemeten. Dit levert veel lucht en licht in de ruimte, wat een grote kwaliteit is. Beredeneerd vanuit de ruimtebehoefte van de bibliotheek, is de huidige huisvesting echter zeer ruim bemeten.

De kwaliteit van de huisvesting is goed, zowel technisch als op het gebied van uitstraling.

De huidige huisvesting wordt gehuurd. Het huurcontract loopt tot 2025.

b. Ontwikkelingen

De huidige huisvesting is zeer ruim bemeten. De verwachting is niet dat de bibliotheek gaat groeien. De vrijstaande ruimte zal in de toekomst dus niet door de bibliotheek worden ingevuld. Het is waarschijnlijk dat na afloop van het huurcontract in 2025 een nieuwe huur kan worden bedongen, waarbij minder vloeroppervlak wordt afgenomen.

c. Programma

De bibliotheek erkent dat de huidige huisvesting (te) ruim is voor de functies die er gehuisvest zijn. Dit brengt hoge huurkosten met zich mee. In overleg met vertegenwoordigers van de bibliotheek is ingeschat dat het huidige programma kan worden ingepast in een huisvesting van ca. 2.000 m². Dat betekent dat de bibliotheek na 2025 ca. 1.200 m² minder hoeft af te nemen.

d. Financieel

Voor de nieuwe huisvesting zal te zijner tijd een investering moeten worden gedaan om de inrichting aan te passen aan het kleinere gehuurde oppervlak. Op basis van kengetallen wordt geschat dat de investering hiervoor € 500.000,-- bedraagt exclusief btw.

16. Overige gebruikers

De overige partijen, namelijk de Rijswijkse Schouwburg, Stichting Welzijn Rijswijk en het Sociaal Wijkteam Oost, worden in deze paragraaf behandeld.

De Rijswijkse Schouwburg, Stichting Welzijn en het Sociaal Wijkteam Oost blijven in de huidige huisvesting gehandhaafd, respectievelijk aan de Generaal Spoorlaan, de Laan Hofrust 4 en Steenplaatsstraat 2b. De huidige huisvesting wordt gecontinueerd en er worden geen nadere investeringen gedaan.

DEEL IV: Vergelijking

17. Financiële uitgangspunten

Ten behoeve van het vergelijk van de twee scenario's voor de huisvesting van de gemeente Rijswijk, Trias, de bibliotheek, Stichting Welzijn Rijswijk en Sociaal Wijkteam Oost, hebben wij passend bij het stadium waarin het project zich in bevindt een financieel scenariovergelijk op hoofdlijnen opgesteld. Voor de financiële vergelijking is als uitgangspunt gekozen om de huisvestinglasten van de verschillende functies in beeld te brengen. De uitkomst van de berekening geeft hiermee de kosten weer die per partij voor hun huisvesting worden gemaakt om alle functies te huisvesten. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen een huur- en een eigenaarssituatie. Als een gebruiker tevens eigenaar van het pand is, zullen buiten de kosten vanuit de gebruiksexploitatie ook de eigenaarskosten ten laste van de partij vallen.

De aangeleverde gegevens waren op verschillende punten niet compleet genoeg om ze goed in het rekenmodel op te kunnen nemen. De bedragen verschilden op een aantal punten nogal van de ons bekende kengetallen. Om een eerlijk vergelijk te kunnen maken, is voor een normatieve benadering op basis van de onderstaande kengetallen gekozen. De kosten vanuit de gebruiksexploitatie zijn geschat op circa € 35,-- per m² bvo. Uit deze kostenpost moeten alle gebruikelijke gebruikskosten zoals energie, water, schoonmaak en dagelijks onderhoud worden betaald. De eigenaarskosten zijn geschat op € 30,-- per m² bvo. Onder eigenaarskosten vallen alle kosten die voor de rekening van de gebouweigenaar komen, onder andere belastingen, verzekeringen, beheer en groot onderhoud. In het geval van huur is uitgegaan dat deze kosten hierin zijn verwerkt. De aangeleverde getallen die wij wel hebben meegenomen in de berekening zijn door ons afgerond naar gehele getallen.

18. Business case

a. Huidige situatie

Voor alle functies zijn de kosten vanuit de huidige huisvestingssituatie tot aan het jaar van verhuizing naar de nieuwe situatie (indien van toepassing) meegenomen.

Voor de huidige oppervlakte per gebruiker worden de gegevens uit onderstaande tabel gehanteerd.

<u>gebruikers huidig</u>	<u>m²</u>
gemeente Hoogvoorde	9.413
Trias	1.789
bibliotheek	3.300
Sti Welzijn Rijswijk	917
Soc Wijkteam Oost	122
totaal	15.541

Voor de gemeente betreft het aantal m² de oppervlakte in verhuurbare vloeroppervlakte. De gegevens van Trias zijn opgemeten op basis van de tekeningen van de huidige situatie. Voor de m² van SWR in het Oude Raadhuis wordt 634 m² conform de opgave van de gemeente gehanteerd. Het gebruik van Stervoorde door SWR wordt geschat op 20% van de totale oppervlakte, zijnde 283 m² bvo. Er zijn geen gegevens van SWO

beschikbaar, hiervoor is een inschatting gemaakt op basis van het gewenste ruimtelijke programma in de eerste fase van dit project.

De huidige huurlasten zijn meegenomen conform de opgave van de bibliotheek en de gemeente zijnde € 175,-- per m² vvo (Hoogvoorde), € 38,-- per m² bvo (Trias), € 119,-- per m² bvo (bibliotheek), € 52,-- per m² bvo (SWR). Er zijn wederom geen gegevens van SWO beschikbaar. Er wordt uitgegaan van dezelfde huurprijs als SWR, zijnde € 52,-- per m² bvo.

In de huidige situatie is geen van de gebruikers ook eigenaar van het gebouw. Derhalve zijn alleen de kosten voor de gebruiksexploitatie in de berekening meegenomen.

b. Scenario A

Onderstaande tabel geeft de oppervlakte weer voor scenario A.

gebruikers scenario A	m²
gemeente HvdS	8.400
Trias HvdS	2.063
bibliotheek HvdS	1.727
Sti Welzijn Rijswijk HvdS	140
Soc Wijkteam Oost HvdS	155
totaal	12.484

Ten behoeve van de huisvesting van de verschillende functies wordt het Huis van de Stad bouwkundig aangepast. Hiervoor is een bouwkosten- en investeringsraming opgesteld. De functies van de gemeente, Trias, de bibliotheek, SWR en SWO worden in de toekomst allen in het Huis van de Stad gehuisvest. Bovenstaande tabel geeft de verdeling in m² bvo weer. Als kosten van huisvesting zijn hierbij de kapitaallasten van de investering in het Huis van de Stad, bestaand uit de componenten casco, installaties, inbouwpakketten en losse inrichting, beschouwd.

Voor de investeringen is rekening gehouden met een afschrijvingstermijn van 40 jaar (nieuwbouw-kwaliteit), 25 jaar (renovatie/verbouwing), 15 jaar (installaties), 15 jaar (inbouwpakket) en 10 jaar (losse inrichting). De afschrijving volgt de lineaire systematiek tegen een rentepercentage van 2,00 %. Vervangingsinvesteringen zijn niet in de berekening opgenomen.

In scenario A wordt het Huis van de Stad aangepast zodat alle functies (gebruikers) kunnen worden gehuisvest. In dit scenario zijn de kapitaallasten voor de aanpassingen van het gehele gebouw meegenomen. De huuropbrengsten van de derden functies of de culturele partners in het Huis van de Stad zijn in de berekening feitelijk overbodig omdat anders sprake zou zijn van dubbeltelling. De huur van die functies (niet zijnde de gemeente) op basis van de huidige huurprijzen per m² zijn alleen ter informatie in beeld gebracht.

Voor alle gerealiseerde 12.484 m² bvo zijn zowel eigenaars- als gebruikskosten meegenomen in de berekening. De nieuw af te spreken interne huren zouden idealiter per gebruiker, de kapitaallasten en eigenaarskosten die ten behoeve van de realisatie en exploitatie van dat onderdeel worden gemaakt, moeten dekken.

c. Scenario B

Onderstaande tabel geeft de oppervlakte weer voor scenario B.

<u>gebruikers scenario B</u>	<u>m²</u>
gemeente Hoogvoorde	8.385
Trias nieuwbouw	2.146
bibliotheek	2.000
Sti Welzijn Rijswijk	917
Soc Wijkteam Oost	122
totaal	13.570

Voor SWR en SWO blijft de huidige huisvestingssituatie gehandhaafd, waarbij de huidige huisvestingslast met een indexatie van 1,50% per jaar naar de toekomst door wordt berekend.

Het gebouw van Trias wordt gesloopt en ter plekke wordt nieuwbouw van 2.146 m² bvo gerealiseerd. Als kosten ten behoeve van de huisvesting van Trias zijn de kapitaallasten over de investering van deze nieuwbouw meegenomen. Voor sloop en realisatie van de nieuwbouw moet Trias tijdelijk op een andere plek worden gehuisvest. De kosten voor het verhuizen, de sloop, de nieuwbouw en het inhuizen van Trias zijn meegenomen in de stichtingskosten. In deze variant worden de eigenaarskosten alleen over de nieuwbouw van Trias gerekend. De benadering is hierbij dezelfde als in scenario A.

In scenario B blijft de gemeente huren in het huidige pand, Hoogvoorde. Het aantal gehuurde m² gaat terug van 9.413 m² vvo naar 8.385 m² vvo. Om invulling te kunnen geven aan de nieuwe werkwijzen van de gemeente wordt bovendien een nieuw inbouwpakket gerealiseerd. De lasten die ten behoeve van de huisvesting van de gemeentelijke organisatie worden gemaakt zijn hiermee de nieuwe huur van € 140 per m² vvo en de kapitaallasten over de investering in het nieuwe inbouwpakket.

De bibliotheek blijft eveneens huren op de huidige locatie. Het aantal m² wordt teruggebracht naar 2.000 m² bvo. Afwijkende afspraken met de verhuurder zijn niet bekend, derhalve is uitgegaan dat de huurprijs van € 119,-- per m² bvo ook in de nieuwe situatie geldt. Bovendien wordt er geïnvesteerd in enkele aanpassingen en inrichting ter hoogte van € 500.000,--.

d. Resultaat

In het scenariovergelijk hebben wij twee varianten van scenario A meegenomen, die op een aantal punten in de gehanteerde uitgangspunten verschillen. Die leidende uitgangspunten zijn:

- Scenario A.1: casco HvdS in 25 jaar afschrijven
- Scenario A.2: casco HvdS in 40 jaar afschrijven met een restwaarde van 20%

Voor scenario B geldt dat de gemeentelijke uitgangspunten per object van het scenario onverkort zijn gehanteerd.

In de berekeningen is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de systematiek van de gemeentelijke boekhouding. Enerzijds is de berekening gebaseerd op de impact op de structurele huisvestingslast,

anderzijds is een doorkijk gegeven naar de incidentele lasten of baten. Om de structurele impact op de huisvestingslast in beeld te brengen, is naar vier verschillende indicatoren gekeken. Onderstaande tabel geeft deze en de incidentele opbrengsten per scenario weer.

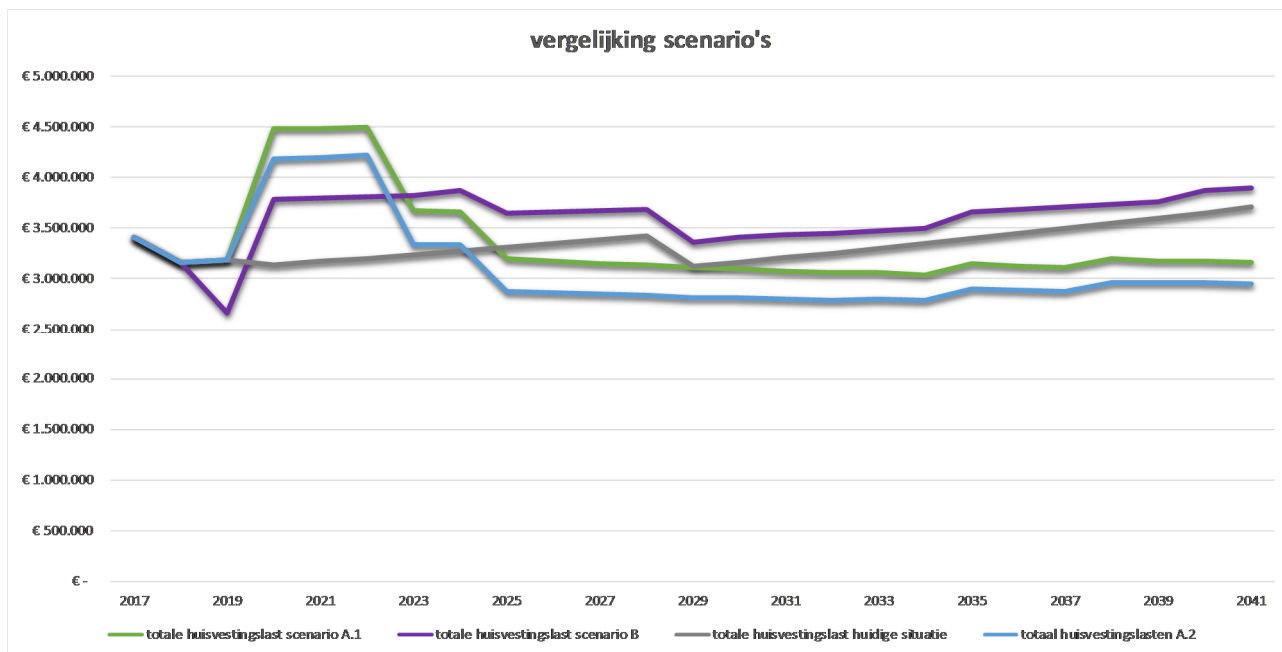
De jaren 2017 t/m 2024 zijn jaren van transitie van de oude naar de nieuwe situatie. De eerste indicator geeft de gemiddelde jaarlast in deze jaren weer. In deze jaren is voor enkele functies sprake van een dubbele huisvestingslast. In scenario A gaat de bibliotheek verhuizen naar het nieuwe Huis van de Stad, terwijl het huidige huurcontract nog doorloopt t/m 2024. Tevens wordt een groot deel van de benodigde investeringen al in fase 1 van de verbouwing van het Huis van de Stad doorgevoerd en vervolgens afgeschreven, terwijl de hoofdgebruiker, de gemeente Rijswijk, pas met ingang van 2023 gebruik zal maken van het Huis van de Stad. Hierdoor ontstaan in scenario A.1 en A.2 in deze jaren dubbele lasten. Het jaar 2025 is het eerste jaar waarbij in beide scenario's alle gebruikers zijn overgegaan naar de nieuwe huisvestingssituatie.

De derde indicator geeft de gemiddelde procentuele verandering per jaar na 2025 weer. Hierbij zien wij dat de trend van de huisvestingslast van de scenario's A.1 licht afnemend en voor scenario A.2 licht toenemend is, terwijl de huisvestingslast in scenario B met de jaren sterker toeneemt.

De totale kosten die in de beschouwingsperiode 2017 t/m 2041 worden gemaakt ten behoeve van de huisvesting van de verschillende functies is als netto contante waarde weergegeven, de vierde indicator. Hierop valt wederom aan te merken dat de kosten niet geheel ten laste gaan van de gemeente Rijswijk. Voor kosten die de gemeente maakt om de huisvesting voor derden functies te realiseren, zal een opbrengst van huur en servicekosten tegenover deze kosten staan. De businesscase voor de gemeentelijke organisatie zal de scenariokeuze daarom ook nog vanuit een andere invalshoek moeten benaderen.

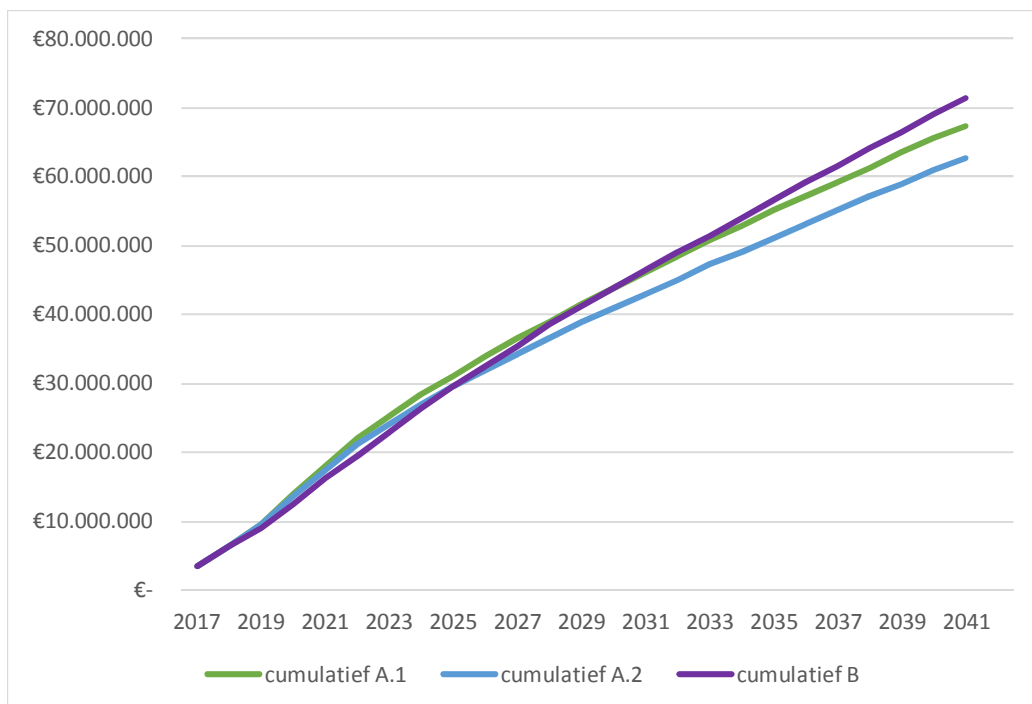
scenariovergelijk	scenario A.1	scenario A.2	scenario B
gemiddelde kosten huisvesting 2017 t/m 2024	€ 3.820.000	€ 3.630.000	€ 3.540.000
kosten huisvesting in 2025 (eerste jaar volledig in nieuwe huisvestingssituatie)	€ 3.190.000	€ 2.870.000	€ 3.650.000
gemiddelde procentuele verandering huisvestingslast 2025 t/m 2041 per jaar	-0,05%	0,11%	0,27%
totale kosten 2017 t/m 2041 netto contant per 1 januari 2017	€ 67.400.000	€ 62.600.000	€ 71.300.000
eenmalige opbrengsten uit verkoop locaties	€ 2.013.000	€ 2.013.000	€ 4.361.000
restantboekwaardes af te stoten locaties	€ -2.073.000	€ -2.073.000	€ -3.471.000

Onderstaande grafiek geeft de huisvestingslast per jaar in scenario's A.1, A.2 en B weer. Als referentie is ook de huisvestingslast gebaseerd op de huidige situatie meegenomen.



Omslagpunt

Om de scenario's met elkaar te kunnen vergelijken, hebben wij nog een aanvullende indicator erbij betrokken. Onderstaande grafiek geeft de cumulatieve netto contante jaarlasten per scenario weer. Bovenstaande tabel geeft al aan dat op basis van de netto contante waarde scenario A.2 het meest gunstige scenario is, terwijl scenario B het ongunstigste uitkomt. Uit onderstaande grafiek wordt duidelijk in welk jaar de scenario's A.1 en A.2 respectievelijk voordeliger worden dan scenario B: voor scenario A.2 vanaf 2026 en voor scenario A.1 vanaf 2030.



De voorliggende berekening is erop gebaseerd dat de raadszaal in de tweede fase van de renovatie van het HvdS gerealiseerd wordt. Indien ervoor wordt gekozen om de raadszaal vooruitlopend al in fase één mee te nemen, heeft dit afhankelijk van de scenariokeuze netto contant over de periode 2017 t/m 2041 een negatief effect van circa € 100.000.

In **bijlage 16** is het rekenmodel opgenomen waarmee de twee scenario's financieel zijn doorerekend.

19. Kwalitatieve vergelijking

Het Huis van de Stad blijkt haalbaar te zijn. Dat betekent dat het gebouw kan worden gerealiseerd binnen de besparingen uit toekomstige huisvestingslasten, zoals door de raad als randvoorwaarde is vastgesteld. Zie hoofdstuk 6.

Behalve dat het project financieel haalbaar is, biedt het tevens een aantal belangrijke voordelen. Zo wordt de synergie vergroot tussen de partijen die meewerken aan het Huis van de Stad. Door het delen van functies wordt kruisbestuiving gestimuleerd. De meerwaarde voor de partijen is beschreven in het manifest dat is benoemd in hoofdstuk 9 en is opgenomen in **bijlage 11**.

In scenario B wordt deze meerwaarde niet behaald. Het culturele cluster zal in scenario B dus minder sterk ontwikkeld worden dan in scenario A.

Daarnaast hebben de gebruikers, door de afwezigheid van gedeelde ruimte, tezamen een grotere omvang van de huisvesting met hogere huisvestingslasten tot gevolg.

Ten slotte wordt vermeld dat het gebouw aan de Generaal Spoorlaan een iconisch gebouw is voor Rijswijk. Het oude stadhuis staat op een markante positie, heeft een monumentale uitstraling en geeft identiteit aan de gemeente. Indien wordt gekozen voor scenario B, betekent dit dat het gebouw aan de Generaal Spoorlaan zal worden gesloopt.