

Notitie

Project
Plaats/datum
Behandeld door
E-mail
Doorkiesnummer

Voorstel derden functies in HvdS

9714 - Begeleiding VO Huis van de Stad
Houten, 28 september 2016
de heer ir. J. de Wildt / mevrouw H.M. van der Weerd
j.de.wildt@bbn.nl / hm.van.der.weerd@bbn.nl
088 - 226 74 23 / 088 - 226 24 28



In deze notitie beschrijven wij de stappen welke de afgelopen periode zijn doorlopen en geven wij inzicht in de resultaten tot nu toe.

De volgende processtappen zijn vanaf afgelopen zomer 2016 tot heden genomen:

- a. Met de ambtelijke projectgroep, waarin beleidsmakers van Maatschappelijk Vastgoed, Kunst en Cultuur en Welzijn zitting hebben, is een groslijst van 37 organisaties, instellingen en functies opgesteld, zie **bijlage 1**.
- b. Met de beleidsmakers is er doorgeselecteerd om te komen tot een shortlist.
- c. Voor de zomervakantie heeft de stuurgroep de voorkeur uitgesproken aan het scenario 3 op grond van de beste kansen voor: diversiteit, levendigheid, synergie, knelpunten huisvesting, financieel en opbrengsten.
- d. Met de organisaties zijn individuele gesprekken gevoerd over hoe zij hun bijdrage aan HvdS zien en welke huisvestingsbehoefte er is.
- e. Op basis van de gesprekken met gebruikers en met het de voorkeur voor zo veel mogelijk verschillende functies in het HvdS heeft bbn adviseurs een passend ruimteprogramma ontwikkeld. Hierin zijn voorstellen opgenomen voor synergie en gezamenlijk gebruik. Ook is de oude Raadzaal hierin opgenomen. Zie **bijlage 2**.
- f. De organisaties hebben gereageerd op het ontwikkelde ruimteprogramma. Allemaal zijn ze zeer positief over de ontwikkeling van en hun huisvesting in het HvdS. De organisaties geven daarnaast aan dat ze graag met elkaar én met de gemeente verder willen praten over beheer en gezamenlijk gebruik van ruimten.
- g. Met de ambtelijke projectgroep zijn de reacties en het ruimtelijk programma verder besproken. Geconstateerd is dat de ruimtebehoefte van het RJT te omvangrijk is. Het zorgt voor een te hoge bezetting van soortgelijke ruimtes om met TRIAS te kunnen delen. Derhalve is het programma van RJT niet in het ruimteprogramma voor HvdS opgenomen.
- h. De projectgroep stelt voor om verder in overleg te gaan met de betrokken organisaties. Waarbij op hoofdlijnen in het kader van de VO uitwerking wordt gesproken over de ambities, synergie en beheer. In het forumoverleg kan aan de Raad worden gevraagd of zij daarvoor nog iets specifiek willen meegeven.

Ad b. Van groslijst naar shortlist

Op basis van 4 "filtervragen" doorgeselecteerd om te komen tot een shortlist. De filtervragen zijn:

- Filter 1: Heeft de functie een bijdrage aan het profiel Huis van de Stad? Hierbij wordt gekeken naar of de doelgroep van jong tot oud bediend wordt, of het bijdraagt aan spreiding in gebruik over de dag en of het invulling geeft aan het Raadsbesluit en het werkprogramma van B&W.
- Filter 2: Is er een actuele huisvestingsvraag van de betreffende organisatie aan de orde?
- Filter 3: Is de functie inpasbaar als derde functie in Huis van de Stad (m2, ruimtespecifieke eisen)?
- Filter 4: Betreft het een (grote) organisatie die:
 - op een ontwikkellocatie zit en/of
 - die huurt van derden en/of
 - een aangemerkte herschikkingsopgave heeft en/of
 - een zorgcomponent in zich heeft.

De shortlist bestaat uit de volgende organisaties:

- | | |
|---------------------------------|---|
| ▪ Trias Centrum voor de Kunsten | Cor Ruysstraat 2 |
| ▪ Rijswijks Jeugdtheater (RJT) | Esdoornstraat 3 (Ottoburg) |
| ▪ Stichting Welzijn Rijswijk | Laan Hofrust 4 (oude Raadhuis) |
| ▪ Sociaal Wijkteam-Oost | vmg de Karel Doormanlaan 155 / Steenplaatsstraat 2B |
| ▪ Bibliotheek | Generaal Eisenhowerplein 101 |
| ▪ Schouwburg | Generaal Spoorlaan 10 |

Ad. c Scenario's

Op basis van de uitgangspunten Huis van de Stad Bouwkundig onderzoek 27 maart 2015 van bbn adviseurs ca. 1.900 m2 nvo beschikbaar voor derde functies. Samen met de schuilkelders (bruikbare hoogte, maar voornamelijk minder daglicht) van ca. 600 m2 is er in totaal ca. 2.500 m2 nvo beschikbaar. Op basis van de shortlist zijn scenario's ontwikkeld die invulling geven aan een gevarieerd programma waarin combinaties te leggen zijn, die verschillend publiek trekken en waarbij multifunctioneel ruimtegebruik wordt bevorderd.

In het programma van Huis van de Stad is al rekening gehouden met horeca. Een horecaconcept, met eventuele exploitatie door een externe partij, dat aansluit bij de combinatie van het gemeentehuis en de cultureel maatschappelijke functies is onderwerp van nadere studie tijdens het Voorontwerp.

Scenario 1: Trias plus Welzijn

De huidige huisvesting van Trias is in zeer slechte staat. Voor de huisvesting van Trias moet een oplossing worden gevonden. Trias heeft als wens in een voorlopig ruimtelijk programma (rapport RPS dd 14-4-2014) te kennen gegeven als solitaire instelling ca. 2.200 m2 nvo nodig te hebben. Bij voorkeur dient dit minder te zijn vanwege de wens om op locatie activiteiten te organiseren. Een specifiek onderdeel bij kunsteducatie is de behoefte aan hoge ruimten voor met name theater en dans. In het souterrain van het Huis van de Stad zijn deze niet beschikbaar. Met dubbel gebruik (synergie) van raadzaal en trouwzaal in het Huis van de Stad komt het resterende programma op ca. 1.500 m2 nvo en is dan daarmee inpasbaar.

Voor het gewenste gevarieerde programma en bereik van diverse doelgroepen wordt in dit scenario SWR Welzijnswerk (dagactiviteiten) en het sociaal Wijkteam (werkplekken en spreekkamers) toegevoegd.

Ruimtelijk programma:

- | | |
|------------------------|--|
| Trias (Cor Ruysstraat) | → ca. 1.500 m2 nvo naar Huis van de Stad
plus dubbelgebruik trouw- en raadzaal (400 m2 nvo) |
| SWR (oude Raadhuis) | → ca. 500 a 600 m2 nvo naar Huis van de Stad |
| Sociaal Wijkteam-Oost | → ca. 150 m2 nvo naar Huis van de Stad |

Kansen:

- Cor Ruysstraat komt vrij als ontwikkellocatie
- Het oude Raadhuis komt vrij.
- Benutten ruimten in HvdS met weinig daglicht.
- Wellicht dat RJT (Ottoburg) mee kan in Huis van de Stad.

Aandachtspunten:

- Nadere inpassingstudie moet gebruik van trouwzaal en raadzaal als voorstellings-/danszaal logistiek goed inpasbaar maken (verkeersbewegingen leerlingen/cursisten op begane grond en 1e verdieping, opslagvoorzieningen)
- Raadzaal als voorstellingszaal: vergroting samenwerking Trias met Schouwburg mogelijk
- Dubbelingen in programma Trias en SWR nader te onderzoeken.
- Frictie bij de huisvestings situatie van Trias.

Scenario 2: Bibliotheek plus Welzijn

De bibliotheek huurt ca. 3.600 m² waarvan er 800 m² leeg staat. De bibliotheek oogt dan nog steeds ruim. Vooruitlopend op het onderzoek naar de toekomstbestendige bibliotheek is er door bbn een quickscan naar de ruimtebehoefte uitgevoerd. Gebaseerd op de huidige collectie en enkele aannamen¹ volgt dat een ruimtebeslag van ca. 1.500 – 1.600 m² nvo zou volstaan. In dit scenario is ook rekening gehouden met Trias, omdat er iets moet gebeuren met de huisvesting van deze organisatie.

Voor het gewenste gevarieerde programma en bereik van diverse doelgroepen wordt in dit scenario SWR welzijnswerk (dagactiviteiten) en het sociaal Wijkteam (werkplekken en spreekkamers) toegevoegd.

Ruimtelijk programma:

Bibliotheek (G. Eisenhowerpl.)	→	ca. 1.550 m ² nvo naar Huis van de Stad
SWR (oude Raadhuys)	→	ca. 500 a 600 m ² nvo naar Huis van de Stad
Sociaal Wijkteam-Oost	→	ca. 150 m ² nvo naar Huis van de Stad
Trias (Cor Ruysstraat)	→	t/m einde huurcontract in de bibliotheek totdat andere nieuwe huisvesting – bijvoorbeeld in de (her)ontwikkeling van de Cor Ruysstraat - gereed is.

Kansen:

- Cor Ruysstraat komt vrij als ontwikkellocatie
- Het oude Raadhuys komt vrij.

Aandachtspunt:

- Er dient passende huisvesting voor Trias gevonden te worden. In nieuwbouw of hergebruik van een bestaand gebouw.

Scenario 3: Bibliotheek, Trias plus Welzijn

Scenario 3 is een combinatie van scenario 1 en 2. Het programma van de bibliotheek wordt taakstellend beperkt en het scenario wordt aangevuld met een gedeelte (dans/theater, beeldende kunst en/of muziek, backoffice) van het ruimtelijk programma van Trias. Het overige deel wordt tijdelijk in de bibliotheek geplaatst totdat elders nieuwe huisvesting – bijvoorbeeld in de (her)ontwikkeling van de Cor Ruysstraat - gereed is (tot maximaal moment van einde huurcontract bibliotheek).

Ruimtelijk programma:

Bibliotheek (G. Eisenhowerpl.)	→	ca. 1.550 m ² nvo naar Huis van de Stad
Trias (Cor Ruysstraat) (1/3 deel)	→	ca 300 m ² nvo naar Huis van de Stad plus dubbelgebruik trouw en raadzaal 400 m ² nvo
Trias (Cor Ruysstraat) (2/3 deel)	→	ca. 1.200 m ² nvo t/m einde huurcontract in de bibliotheek totdat nieuwe huisvesting gevonden is.
SWR (oude Raadhuys)	→	ca. 500 a 600 m ² nvo Huis van de Stad
Sociaal Wijkteam-Oost	→	ca. 150 m ² nvo Huis van de Stad

Kansen:

- Cor Ruysstraat komt vrij als ontwikkellocatie.
- Het oude Raadhuys komt vrij.

Aandachtspunten:

- Ook in dit scenario gelden de aandachtspunten zoals beschreven onder scenario 1.
- Er dient passende huisvesting voor Trias gevonden te worden. In nieuwbouw of hergebruik van een bestaand gebouw.
- Frictie bij de huisvestingsituatie van Trias.

¹ O.a.: 47.000 boeken, ca. 25 medewerkers, ca. 55 zitplaatsen /studieplekken, behoud multifunctionele zaal.

Keuze gewenst scenario

Om te komen tot een keuze voor het best passende scenario zijn ze kwalitatief met elkaar vergeleken op de criteria, de mate van:

- diversiteit aan bereik van verschillende doelgroepen
- bevorderen levendigheid in Huis van de Stad gedurende de ochtend/middag/avond
- kansen voor synergie
- oplossing voor bestaande knelpunten? (win/win)
- financieel (jaarlasten, exploitatie, investering, frictiekosten)

Criteria	Scenario 1: <i>Trias plus Welzijn</i>	Scenario 2: <i>Bibliotheek plus Welzijn</i>	Scenario 3: <i>Bibliotheek, Trias plus Welzijn</i>
diversiteit	+	+	++
levendigheid	+	+	++
kansen voor synergie	+	+	++
oplossing voor bestaande knelpunten	+	+	++
financieel (jaarlasten, exploitatie, investering, frictiekosten)	-	- (extra investeringskosten om Trias tijdelijk in voormalige bibliotheek onder te brengen. Is oplossing voor uitkoop huurcontract van de bibliotheek)	-- (2 locaties voor Trias is exploitatiekostenverhogend, wel meer spreiding over Rijswijk. Extra investeringskosten om Trias tijdelijk in voormalige bibliotheek onder te brengen).
opbrengsten	++ (Cor Ruysstraat geheel herontwikkelen zonder vervangende Trias)	+ (herontwikkeling Trias op Cor Ruysstraat, naast woningbouw)	+ (herontwikkeling Trias op Cor Ruysstraat, naast woningbouw)

Ad e. Hoofdkenmerken passend ruimtelijk programma

Hieronder zijn de hoofdkenmerken van het ruimtelijk programma per organisatie opgesomd. Het programma richt zich op de invulling van de begane grond, souterrain én de Raadzaal op de 1^e verdieping van het oude Stadhuis. Anders dan bij de scenario's zijn de gemeentelijke functies die niet strikt op begane grond of souterrain noodzakelijk zijn, naar elders in het gebouw geplaatst. Hierdoor pas het gehele ruimtelijke programma van TRIAS, mits gezamenlijk gebruik van ruimten. In **bijlage 3** zijn eerste verkennende vlekkenplannen van de architect als toets op de m2's opgenomen.

Bibliotheek

1. Directe relatie met het entreegebied, voldoende omvang voor het delen van centrale functies;
2. Ruimtelijk programma voorziet in voldoende omvang, zodat de bibliotheek in HvdS kan functioneren als hoofdvestiging;
3. Mogelijkheden voor boekpresentaties en voorstellingen in theater(raads)zaal en/of op "traptribune" naar het souterrain.

Trias

1. Alle functies in één gebouw;
2. Omvang en aantal lesruimten conform wens (meer groepslessen en groei);
3. Synergie waar mogelijk met Raadzaal en trouwzalen (hoge ruimten gewenst voor dans en voorstellingen);
4. Gezamenlijke ruimten biedt op vele vlakken meerwaarde en verbinding (o.a. wachtruimte voor ouders/kinderen, kennismaken met andere domeinen).

Sociaal Wijkteam Oost

1. Werkplekken;
2. Gezamenlijk gebruik spreekkamers.

Stichting Welzijn Rijswijk

1. Versterken ontmoetingsfunctie in centraal gebied en ruimten/samenwerking met bibliotheek en TRIAS.
2. Mogelijkheid van werkplekken in HvdS bijv. op 1^e verdieping. Hierdoor komt er meer ruimte in Wijkcentrum Stervoorde vrij;
3. Gezamenlijk gebruik spreekkamers.

Schouwburg

1. Kleine zaal in de Raadzaal delen met de Raad en Trias waardoor in huidige kleine zaal van de Schouwburg een filmhuisfunctie ontwikkeld kan worden;
2. Betrokkenheid bij de horeca (huidige grootkeuken van de Schouwburg benutten).

Bijlage 1: Matrix groslijst culturele instellingen als aanvullend programma in HvdS

Bijlage 2: passend ruimtelijk programma

Bijlage 3: vlekkenplannen (check m2's)

Onderzoek aanvullend programma voor in Huis van de Stad
Van gloslijst naar mogelijke scenario's geschikte invulling

nr.	(Culturele) instelling / mogelijke functie	huidig adres	m2 locatie	m2 nvo programma	huidige huisvestingsituatie	wensen t.a.v. functionele en ruimtelijke aspecten	Filter 1: Bijdrage aan het profiel Huis van de Stad?	Filter 2: Is er een actuele huisvestingsvraag ?	Filter 3: Inpasbaar als functie in Hvds (m2, ruimtespecs)?	Filter 4: passend in strategisch vastgoed beleid?	Toelichting	
1	Arti Shock	Schoolstraat 26		?	? Galerie van de Rijswijkse Kunstenaarsvereniging Arti-Shock in een voormalige slagerij in Rijswijk dorp met een eigen galerie en een drielat moderne ateliers.		nee				zit goed op huidige locatie	
2	Concertoor Rijswijk	Steenvoordelaan 364		?	? oefenen wekelijks in Nieuwe Kerk		nee				zit goed op huidige locatie	
3	ELF toneelgroep	Lindelaan			wekelijks in oefenruimte, optredens in (semi)professionele ruimten		nee				zit goed op huidige locatie	
4	Fotoclub F-70	-		?	? Cursussen vinden plaats in de bibliotheek Rijswijk		nee				zit goed op huidige locatie	
5	Fotoclub Rijswijk	Klipperstraat		?	? Ingerichte ruimte aan de Klipperstaat		nee				zit goed op huidige locatie	
6	Inloop GGZ	-		?	?	Ontmoetingsruimte voor daklozen en verslaafden	nee				Niet de gewenste doelgroep voor Hvds	
7	Inspired (Christelijk jongerenkoor)	Steenvoordelaan 364		?	? oefenen wekelijks in Nieuwe Kerk		nee				zit goed op huidige locatie	
8	Stichting Welzijn Rijswijk in Stervoorde (kantoorfuncties)	Dr. H.J. van Mooklaan 1 (stervoorde)	1.416	500	ca. 500 m2 aan kantoorfunctie van SWR. Staat van onderhoud: matig	Wijkcentrum is principe niet bedoeld voor onderbrengen kantoorfunctie van SWR.	nee				extra kantoorfuncties draagt niet bij aan levensdichtheid.	
9	KNMTP groei en bloei! Schooltuinen	Julialaan 28		198	?		nee				locatiegebonden i.v.m. de tuinen	
11	NIVON (natuurvrienden afdeling Zuid-Holland)	Laan Hofrust 4 (oude Raadhuis)			onderverhuur in wijkcentrum Het Oude Raadhuis		nee					
12	Projektkoor Rijswijk	Sir Winston Churchillaan 372		?	? zaaltje in de Bernadette- & Benedictuskerk		nee				zit goed op huidige locatie	
13	Reflection (CIV Showgroep en Marchingband)	Laan van Hoornwijk		?	? Scoutinggroep "Dorus Rijkers" Clubhuis "De Blub"		nee				zit goed op huidige locatie	
14	Rijswijkse Video en computervereniging	P. van Vlietlaan 2		1.191	105 (is ook dependance Brede School Steenvoorde)		nee				zit goed op huidige locatie	
15	Smeltkroes	Pieter Postmapad 4		390	? 3 ateliers van niet-Rijswijkse kunstenaars		nee				zit goed op huidige locatie	
16	SPOT Theatergroep	Julialaan 26		?	? een oefenruimte		nee				zit goed op huidige locatie	
17	Sterrenwacht Rijswijk	Jaagpad		?	? Heeft 2 oude schuurtjes in gebruik om niet om daar sterrenkijkers te maken. Niet voor de hand liggend om te vernieuwen.		nee				Niet voor de hand liggend om te verplaatsen.	
18	Stg. Omroep Rijswijk (SOR)	P. van Vlietlaan 2		1.191	? Niet via de gemeente Rijswijk (is ook dependance Brede School Steenvoorde)		nee				zit goed op huidige locatie	
19	Tollensensemble	Julialaan 24/26		?	? oefenruimte 25 muzikanten (strikinstrumenten)		nee				zit goed op huidige locatie	
20	Verzetsmuseum			?	?		nee					
21	Vluchtelingenwerk	Labouchereaan 1		641	?	Behoeft een laagdrempelige ontmoetingsplek (zie ook wijkteam)	nee				niet de beoogde doelgroep voor Hvds	
22	Horeca	-		-	zie toelichting	Aanbieden beschut werk. Of voorbereiding activiteiten van de Schouwburg. Aandachtspunt is horeca i.r.t. verplaatsing Welzijnswerk uit Wijkcentra (huidige bron van inkomsten)	ja	nee			(reeds in programma Hvds incl. keuken en ontmoetingsruimte) Kantine / horecaconcept nader uitwerken: exploitatie door derde partij.	
23	Archeologische werkgroep (Erfgoed Rijswijk)	Op gemeentewerf en brandweergarage			opslag en werkruimte ? (heel veel) m², heeft geen eigen tentoonstellingsruimte	Heeft geen eigen tentoonstellingsruimte (zie ook Historische vereniging en behoefte Museum Rijswijk)	ja	nee			behoudens ruimte voor tentoonstellingen	
24	Flexplekken ZZP-ers / studenten / broedplaats	-		-	?	Niet als voorziening aanwezig in Rijswijk	ja	nee			voorkomen van gesubsidieerde werkplekken. Bibliotheekfunctie kan hierin een rol vervullen.	
25	Historische Vereniging	?		?		mogelijk ruimten voor het houden van bijeenkomsten, voordrachten en tentoonstellingen (zie ook Archeologische Werkgroep)	ja	nee			behoudens ruimte voor tentoonstellingen	
26	Medisch Centrum	-		-	?	Huisartsenpraktijk, fysiotherapeut, prikpost van de SHO, een apotheek, maatschappelijk werk, een diëtiste van de thuiszorg en een psychologenpraktijk?	ja	nee			Er is geen expliciete ruimtebehoefte aan deze functies bekend.	
27	Museum Rijswijk	Herenstraat 67		?	? Statig herenhuis in oud-Rijswijk; zalen voor tijdelijke tentoonstellingen, de aula en het museumcafé ondergebracht (recent verbouwd 2012). Op de eerste verdieping bevindt zich het Rijswijks Historisch Informatiecentrum. Staat van onderhoud: goed	hebben beperkt ruimte om Rijswijkse collectie te laten zien (samenwerking met Historische vereniging en Erfgoed Rijswijk)	ja	nee			Huidig in 2012 verbouwde museum is beeldbepalend. Kostbaar om museumfunctie naar Hvds om te zetten.	
28	Podiumfunctie (Opvoeringsmogelijkheden en podia, exposities, pop-ups)	-		-	?	Niet als voorziening aanwezig in Rijswijk. Is scenario in cultuurvisie.	ja	nee, niet voor een poppodium			Mogelijk de podiumfunctie te integreren in de ontmoetingsruimte van het programma Hvds. Popoefenruimten in samenwerking met Trias.	
29	Ruimte voor creatieve uitingen (broedplaatsen, foto's)	-		-	?	Niet als voorziening aanwezig in Rijswijk. Is een scenario in cultuurvisie.	ja	ja, maar niet in Hvds			op verschillende evt wisselende locaties	
30	Multifunctionele bioscoop of filmhuis	-		-	?	niet aanwezig in Rijswijk, behoudens 1 multifunctioneel zaaltje in de bibliotheek. ca. 30 zitplekken op een flexibele tribune	ja	ja	nee		Bioscoopzaal vergt specialistische hoge ruimten. Laagdrempelige filmhuisfunctie is in MF-ruimten / Theaterzaal te integreren.	
31	Amateurspalet	D. Catterwijkstraat 4		585	230	Vereniging voor beeldende kunst Rijswijk. Amateurspalet beschikt over een atelier.	Ateliers voor schilderen en beeldhouwen ca 162 m2, voorbereiding gewenst van 70 m2)	ja	ja	ja	nee	Mogelijke inpassing via bestaand programma Hvds (vergadercentrum en/of ruimten van verhuur aan derden).
32	Incidentele verhuur maatschappelijke instellingen	-		-	?	Op diverse locaties biedt ge... Rijswijks ruimten aan.	WV's die jaarvergadering hebben, yogaclubs, zangkoortje, computerclub etc.	ja	ja	ja	nee	Mogelijke inpassing via bestaand programma Hvds (vergadercentrum en/of ruimten van verhuur aan derden).
33	Stichting Welzijn Rijswijk Welzijnswerk in Oude Raadhuis	Laan Hofrust 4 (oude Raadhuis)		875	600	Zit in het Oude Raadhuis. Staat van onderhoud: matig	Totaal gebouw 634 m2 Ontmoetingsplekken, huiskamer	ja	ja	ja	ja	
34	Sociaal Wijkteam-Oost	ving de Karel Doormanlaan 155 / Steenplaatsstraat 28		?	150 (12 werkplekken en ca. 30 m2 spreekkamers)	Inlooptochten op werkdagen.	In het Sociaal Wijkteam werken diverse organisaties samen. Behoeft een laagdrempelige ontmoetingsplek.	ja	ja	ja	ja	
35	Bibliotheek	Generaal Eisenhowerplein 101		3.600	2.760 (waarschijnlijk minder i.v.m. bibliotheek van de toekomst)	circa 3.600 heeft gehuurd. Hiervan staat nu 840 m2 leeg (670 uitleen, 170 backoffice)	Onderzoek is gaande naar bibliotheek van de toekomst. Kan mogelijk met substantieel minder m2's	ja	ja	ja (mits kleiner programma dan huidige)	ja	Momenteel staat centraal in het denken 'hoe in de toekomst invulling te geven aan de functie van de bibliotheek'.
36	Trias Centrum voor de Kunsten	Cor Ruysstraat 2		2.284	2.240 (fno -> nvo = 1.665*1,29*1,05)	Pand voor kunsteducatie (beelden, muziek, dans/theater). Staat van onderhoud: zeer slecht.	Wens als solitaire instelling ca.2.440 m2 nvo. Met dubbel gebruik (synergie) van entreehal raadzaal en trouwzaal in het huis van de stad wordt het ruimtelijk programma ca. 1.600 m2 nvo.	ja	ja	ja, mits kleiner programma en/of synergie met aanwezige hoge ruimten	ja	Synergiemogelijkheden met trouwzaal / raadzaal. Samenwerking met schouwburg. bestaande locatie kan worden herontwikkeld.
37	Rijswijks Jeugdtheater	Esdoornstraat 3 (Ottoburg)		3.110	250 +incidenteel gymzaal	In het Welzijngebouw huurt RJT momenteel permanent en incidenteel (3 dagdelen per week) ruimten. RJT moet waarschijnlijk binnenkort de Ottoburg uit i.v.m. het realiseren van een school in de Ottoburg. Ze zijn samenwerking met TRIAS voorzichtig aan het afdasten.		ja	ja	ja, mits synergie met aanwezige hoge ruimten	ja	i.v.m. een school Kronenburgh in Ottoburg, is een nieuwe plek voor RJT gunstig (mogelijk in samenwerking met TRIAS). Anders naar voormalige locatie van school Kronenburgh (Fockstaal)

Filter 1: bijdrage aan het profiel Huis van de Stad?
Filter 2: is er een actuele huisvestingsvraag van de betreffende organisatie aan de orde?
Filter 3: Inpasbaar als derde functie in Huis van de Stad (m2's, ruimtespecifieke eisen)?
Filter 4: betreft het een (grote) organisatie die (zie 'Strategisch Vastgoedbeleid Rijswijk' dd febr 2016):

- * op een ontwikkellocatie zit en/of
- * die huurt van derden en/of
- * een aangemerkte herschikkingsopgave heeft en/of
- * een zorgcomponent in zich heeft

9714

Huis van de stad Rijswijk

= synergie / gezamenlijk gebruik

Huis van de Stad Rijswijk		benodigde m2 (fno)						elders	
		ruimte	aantal	totaal				in gebouw	Opmerkingen
Nr		[m ²]	[stuks]	[m ²]					
Gezamenlijke ruimten		1.373							
Publieksvoorzieningen									
gez.01	entreehal met receptie	75	1	75					ook derde functies
gez.02	restaurant / café	300	1	300					incl.opstelruimte buffet; aandachtspunt : voldoende is voor alle derde functies én "kantinefunctie" gemeente?
gez.03	centrale hal / burgerplein / ontmoetingsruimte	250	1	250					ook expositieruimte, tijdschriften en leesruimte
gez.04	spreekkamers	8	10	80					aandacht beveiliging, panieknop
gez.05	trouwzaal/dansstudio's	264	1	264					met scheidsingswand 2 danszalen, akoestisch goed, gelijktijdig les
gez.06	pantry, repro	10	1	10					
gez.07	garderobe / lockers	12	1	12					
gez.08	toiletten publiek D,H, kinderen	2,5	16	40					afdoende voor ca. bezetting van 280 bezoekers
gez.09	toiletten publiek miva	5	1	5					
gez.10	theater(raads)zaal	170	1				170	1e verdieping , gebruik Raad, TRIAS, Schouwburg en eventueel RIT	
Gezamenlijke niet-publieke eruimten									
gez.11	spreekkamer	20	1	20					
gez.12	pantry, repro personeel	10	1	10					
gez.13	horeca								
gez.13a	keuken	24	1	24					
gez.13b	magazijnruimtes	20	1	20					
gez.13c	kleedruimte personeel café	6	1	6					
gez.13d	toiletten D,H	2,5	2	5					
gez.14	ehbo	6	1	6					
gez.15	werkkasten	2	4	8					
gez.16	afvalcontainerberging	8	1	8					
gez.17	werkplaats	30	1	30					
gez.18	fietsenstalling	190	1				190	fietsenstalling op terrein voorzien	
gez.19	opslag overig / facilitaire logistiek/ afval - expeditie	200	1	200				ook derde functies	
Gemeente Rijswijk		325							
frontoffice									
gem.01	entree met receptie	75	0	0					
gem.02	publieksbalies	100	1	100					
gem.03	spreekkamers	8	0	0					
gem.04	voorraimte publieksbalies	75	1	75					
gem.05	centrale hal / burgerplein / ontmoetingsruimte	250	0	0					
gem.06	trouwzalen	264	0	0					
facilitair									
gem.07	restaurant / café	300	0	0					
gem.07a	keuken	24	0	0					
gem.07b	magazijnruimtes	20	0	0					gekoelde dranken, emballage, glas en servies, meubilair en aankleding
gem.07c	kleedruimte personeel	6	0	0					
gem.07d	toiletten D,H	2,5	0	0					
gem.07e	ehbo	6	0	0					
gem.08	50% centraal vergadercentrum	150	1	150			170	vergadercentrum in 2 delen.	
gem.09	gemeentearchief	0	1	0			250		
gem.10	opslag overig / facilitaire logistiek/ afval - expeditie	150	0	0					
gem.11	fietsenstalling	190	0	0					
gem.12	toiletten	2,5	0	0					
gem.2.01	werkkasten	5	0	0					
Stichting Welzijn Rijswijk		0							
publieksruimten									
swr.1.01	spreekkamers	12	0	0					
niet-publieksruimten									
swr.2.01	kantoorgebied flex	8	18				144	18 wp voor 28 medewerkers	in de buurt boven de spreekkamers
swr.2.02	kantoorgebied vrijwilligers	8	6				48	6 wp voor 10 medewerker; vrijwilligers/vluchtelingenwerk	
swr.2.03	kantoormiddelen, archief, pantry repro	6	1				6		
Sociaal Wijkteam Oost		54							
publieksruimten									
swo.1.01	spreekkamer	12	0	0					aandacht beveiliging, panieknop
niet-publieksruimten									
swo.2.01	kantoorgebied	8	6	48				6 wp voor 8 medewerkers	
swo.2.03	kantoormiddelen, archief, pantry repro	6	1	6					
TRIAS		831							
algemene ruimten									
tri.1.01	entree	65	0	0					
tri.1.02	receptie	8	0	0					
tri.1.03	koffiehoek/pantry/wachtruimte	60	0	0					
tri.1.04	koffiehoek/pantry	8	0	0					
tri.1.05	kopieerruimte	10	0	0					
tri.1.06	toilettruimten D en H en kinderen	2,5	0	0					
tri.1.07	MIVA	10	0	0					
lesruimten									
tri.2.01	dansstudio groot	120	0	0					zie gezamenlijke ruimten
tri.2.01a	kleedruimten (incl. douche)	12	2	24					nabij trouwzaal
tri.2.02	planolokaal	36	1	36					
tri.2.03	keyboardlokaal	36	1	36					
tri.2.03a	berging	18	2	36					
tri.2.04	theaterzaal	170	0	0					zie schouwburg in voormalige raadzaal 1e verdieping
tri.2.04a	nevenruimte theaterzaal	18	0	0					zie schouwburg in voormalige raadzaal 1e verdieping
tri.2.05	dansstudio	85	1	85					50 m2 extra dan huidige situatie ivm grotere groepen
tri.2.05a	kleedruimten (incl. douche)	12	1	12					ontbreekt in huidige situatie
tri.2.06	dansstudio	85	0	0					ruimtestaat passend

Huis van de Stad Rijswijk		benodigde m2 (fno)					elders in gebouw	Opmerkingen
Nr	Ruimteomschrijving	ruimte [m ²]	aantal [stuks]	totaal [m ²]				
tri.2.06a	kleedruimten (incl. douche)	12	2	24				nabij trouwzaal
tri.2.06b	nevenruimte dansstudio's	12	1	12				
tri.2.08	slagwerk/popgroep	42	1	42				
tri.2.08a	berging	12	1	12				
tri.2.09	multifunctioneel lokaal (nieuwe media/digital lab)	42	1	42				extra op huidige situatie, samenwerking met bibliotheek
tri.2.09a	berging	12	1	12				
tri.2.13	multifunctioneel lokaal	52	1	52				lokaal 13 t/m 16 ca. 32 m2 groter vanwege grotere groepslessen incl opslag
tri.2.14	multifunctioneel lokaal	46	1	46				
tri.2.15	midi-ruimte	30	1	30				
tri.2.16	slagwerk/popgroep	50	1	50				
tri.2.17	beeldende kunst	90	1	90				
tri.2.15	bergingen	25	2	50				
niet-publieksruimten								docenten kunnen verblijven in ontmoetingsruimte
tri.3.01	administratie/secretariaat	60	1	60				
tri.3.02	directie	20	1	20				
tri.3.03	kantoren	20	1	20				
tri.3.04	docenten- pauze en werkruimten	50	0	0				
tri.3.04	sprekkamer	20	0	0				
tri.3.05	keuken/pantry personeel	8	0	0				
tri.3.06	opslagruimte en archief	20	1	20				
tri.3.07	opslag facilitair	12	0	0				
tri.3.08	opslag instrumenten	20	1	20				
tri.3.09	werkplaats	30	0	0				

Schouwburg					in raadzaal 1e verdieping			
Kleine theaterzaal								
sch.01a	theaterzaal	170	0			0	zie gezamenlijke ruimten	
sch.01b	licht- en geluidsluizen	4	2			8		
sch.01c	regieplek (licht)	10	1			10		
sch.02a	kleedruimten theaterzaal	16	2			32		
sch.02b	douches	3	6			18		
sch.02c	toiletten	2,5	6			15		
sch.03a	opslag theaterzaal	25	1			25		
sch.03b	lampen- en filterberging	12	1			12		
sch.03c	dimmerruimte	8	1			8		
sch.03d	berging	25	1			25		
sch.04	laad- en losruimte theaterzaal	20	1			20		

Bibliotheek		1.009						
publieksruimte								
bib.1.01	entree / hal	35	0	0				
bib.1.02	garderobe / lockers	5	0	0				
bib.1.03	receptiebalie, informatiebalie	12	0	0				
bib.1.04	pantry, repro	10	0	0				
bib.1.05	toiletten publiek D,H, kinderen	2	0	0				
bib.1.06	toiletten publiek miva	5	0	0				
bib.1.07	uitleen- en inleverpunt	10	1	10				
bib.1.08	collectieruimte jeugd en volwassen	700	1	700				ca. 700 m2 opgave bibliotheek collectieruimte
bib.1.09	studie- en zitplekken	60	1	60				
bib.1.11	tijdschriften en leestafel	50	0	0				stille plekken, anders dan ontmoetingsruimte
bib.1.12	internetplekken	15	1	15				
bib.1.13	informatiepunten	12	4	48				
bib.1.14	informatiedesks ambulante medewerkers	4	2	8				
niet-publieksruimten								ca. 175 m2 opgave backoffice bibliotheek
bib.2.01	kantoorruimte	8	12	96				
bib.2.02	kantoormiddelen, archief	12	1	12				
bib.2.03	toiletten	2,5	0	0				
bib.2.04	sorteerruimte	20	1	20				
bib.2.05	boekenmagazijn	40	1	40				

Totalen		[m² fno]	elders	Opmerkingen
	Gezamenlijke ruimten	1.373	360	
	Gemeente Rijswijk	325	420	
	Stichting Welzijn Rijswijk	-	198	
	Sociaal Wijkteam Oost	54		
	TRIAS	831		
	Schouwburg	-	173	Kleine zaal opgenomen in programma gezamenlijke ruimten
	Bibliotheek	1.009		
Functioneel Nuttig oppervlak (fno)		3.592	m² fno	
Overige ruimten elders in gebouw dan souterrain of bg			1.151	m² fno

programma voor souterrain en bg (A)	3.592	m2 fno		
beschikbaar oppervlak voor derden in voormalige Stadhuis:				
souterrain	1.740	m2 fno	incl. toilettengroepen	
begane grond	1.860	m2 fno	incl. toilettengroepen en extra vloeroppervlek patio	
Totaal (B)	3.600	m2 fno		
Te bezuinigen op het programma souterrain en bg (A-B)	-8	m2 fno		

overige mogelijkheden terugbrengen programma indien onvoorziene beperkingen op begane grond en souterrain:

werkplekken sociaal wijkteam oost ook naar 1e verdieping

(gedeelte) werkplekken van TRIAS en bibliotheek ook naar 1e verdieping, mits daar ruimte voor is i.r.t. omvang backoffice van de gemeente

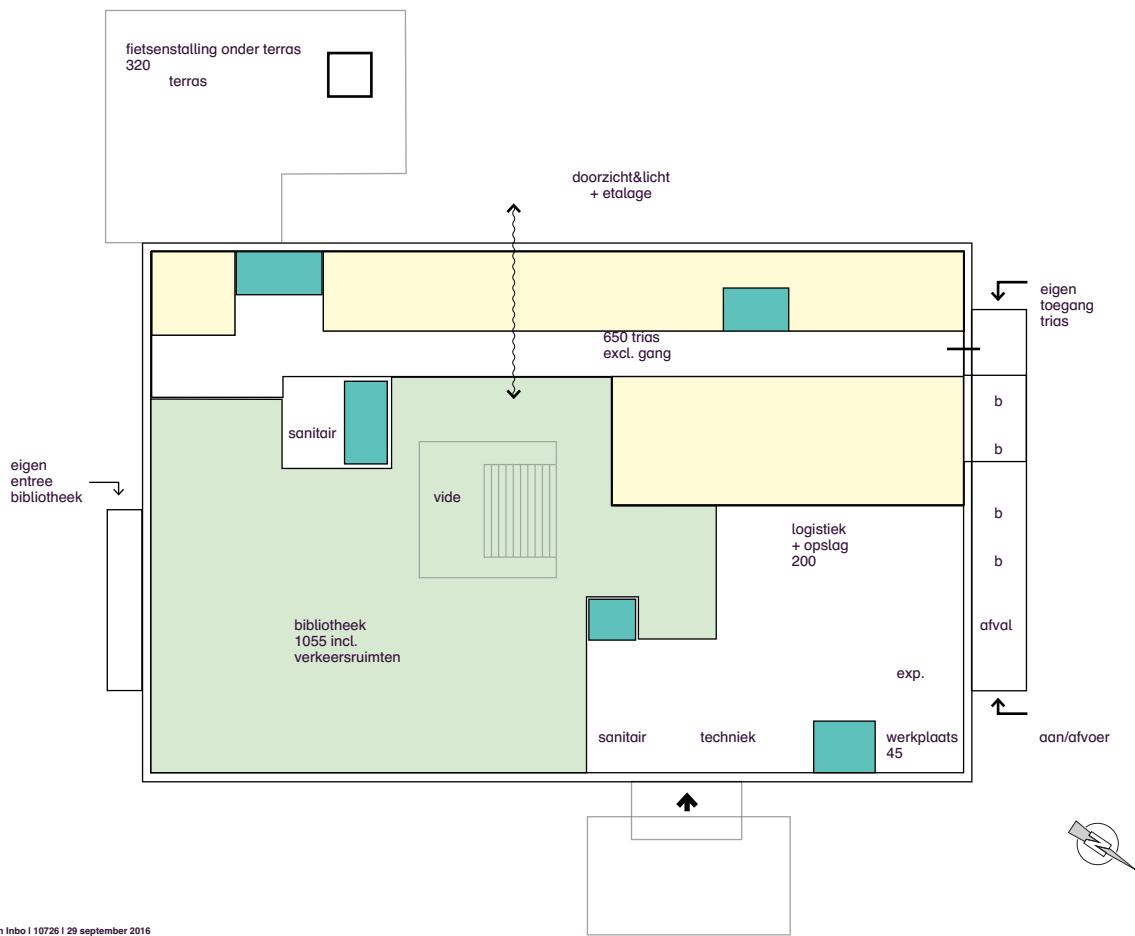
(gedeelte) Centraal vergadercentrum elders in gebouw plaatsen

ca. 80 m2 fno extra voor TRIAS t.o.v. huidig programma terugbrengen (50 m2 dansstudio 5 en ca. 30 m2 op lokaal 13 t/m 16)

collectieruimte bibliotheek nog wat kleiner?

Indelingsvariant 1

Souterrain 1:300

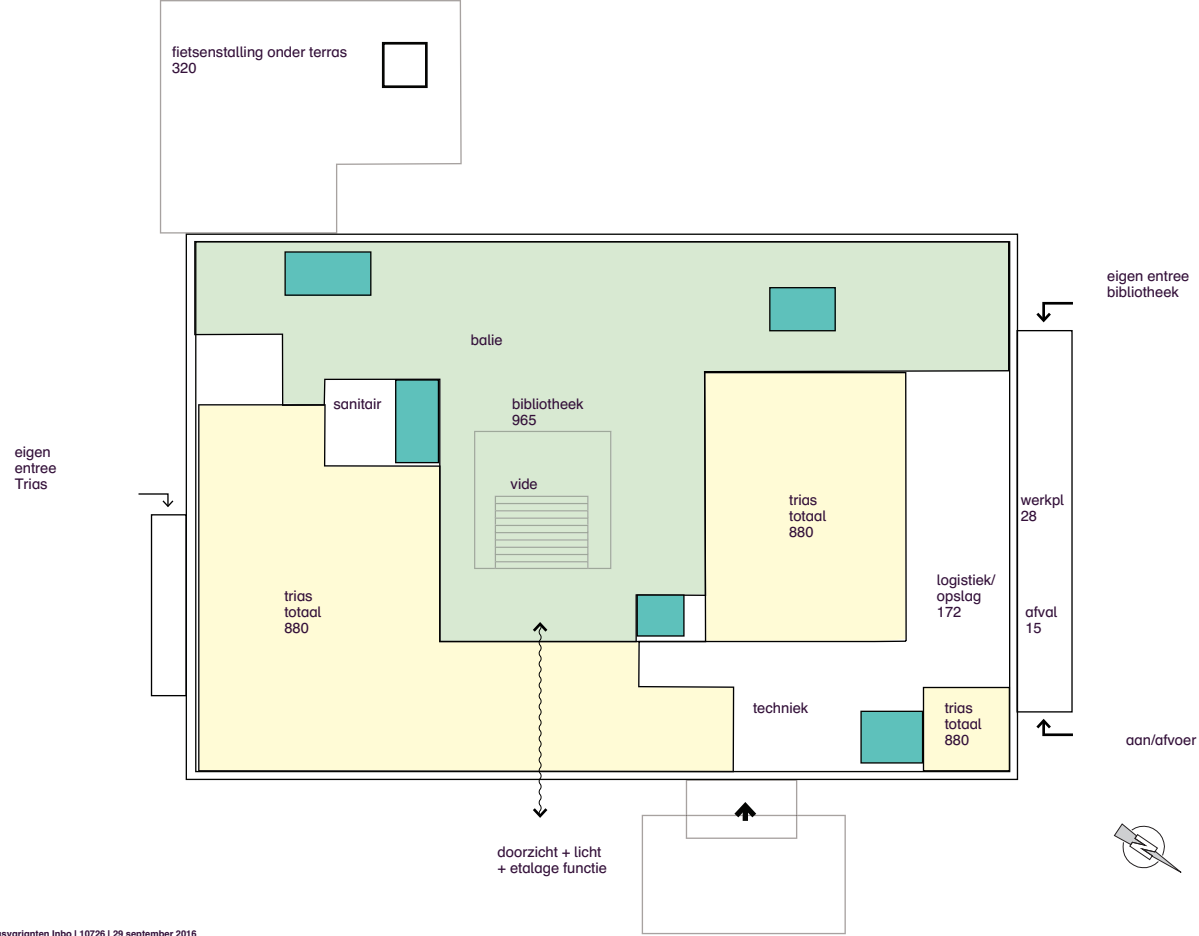


Begane grond 1:300



Indelingsvariant 2

Souterrain 1:300



Indelingsvariant 2

Begane grond 1:300

