

Risicorapportage

10462 - Technisch Ontwerp Huis van de Stad te Rijswijk

5 april 2019



0	geen risico
1	klein risico (aandachtspunt)
2	risico
3	groot risico

Nummer	Thema	Omschrijving		Risicoklasse/ restrisico
1	Technisch/uitvoerend	Risico:	Het project betreft een bestaand gebouw. De kwaliteit en hoedanigheid zijn steekproefsgewijs gecontroleerd. In de verdere uitwerking of in de uitvoering kan blijken dat de situatie afwijkt van waarmee rekening was gehouden, met noodzakelijke aanpassingen en extra werk tot gevolg.	
		Beheersmaatregel:	Het gebouw is ook tijdens deze fase meerdere malen geïnspecteerd. Toch zijn verrassingen niet geheel uit te sluiten. Hiervoor wordt een risicobudget opgenomen.	1
2	Technisch/uitvoerend	Risico:	De transformator onder de klokkentoren was onbereikbaar voor inspectie. De kwaliteit en hoedanigheid ervan zijnderhalve nog niet bekend. Onduidelijk wat hier de mogelijkheden zijn.	
		Beheersmaatregel:	Er wordt een nieuwe, zwaardere transformator geplaatst op het terrein.	0
3	Technisch/uitvoerend	Risico:	Er zijn geen constructieve berekeningen beschikbaar van het huidige gebouw. Constructieve tekeningen zijn niet voor het gehele gebouw beschikbaar. Hierdoor is onduidelijk wat de constructieve mogelijkheden zijn voor het gebouw.	
		Beheersmaatregel:	Het gebouw is meerdere keren geïnspecteerd. Op basis van expertise is de constructie in kaart gebracht. Het gebruik - en dus de belastingen - verandert niet wezenlijk. Bovendien is het gebouw zwaar gedimensioneerd. In de berekeningen is voldoende veiligheid ingebouwd. Specifiek voor de aanlandplekken op de 2e verdieping (onderdeel 2e fase) heeft de constructeur een separaat advies uitgebracht in verband met het veranderend gebruik tov de oorspronkelijke situatie.	1
4	Technisch/uitvoerend	Risico:	De geotechnische kwaliteit en het grondwaterstand zijn nog niet exact bekend, waardoor de bouwkuip (atrium) niet definitief bepaald kan worden. Mogelijk zijn meer of minder ingrijpende maatregelen nodig.	
		Beheersmaatregel:	Er is verkennend onderzoek gedaan naar de grondopbouw en de grondwaterstand. Hierdoor is globale informatie verkregen. Op basis daarvan kan geconcludeerd worden dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met zwaardere maatregelen in de bouwkuip.	1
5	Technisch/uitvoerend	Risico:	De fundering van het gebouw is niet te controleren. De kwaliteit ervan is onduidelijk.	
		Beheersmaatregel:	Er zijn geen redenen om aan te nemen dat er problemen zijn. De belastingen op de fundering veranderen niet in de renovatie. Met eventuele (plaatselijke) problemen wordt rekening gehouden in het risicobudget.	1
6	Technisch/uitvoerend	Risico:	In de balken van het dak van de huidige hal zijn tekenen waargenomen van mogelijke betonrot. Exacte aard en omvang zijn niet bekend.	
		Beheersmaatregel:	Het probleem wordt klein ingeschat. Mogelijk zijn plaatselijke reparaties noodzakelijk. De constructieve kwaliteit is niet in gevaar. Met (plaatselijke) maatregelen wordt rekening gehouden in het risicobudget.	1

0	geen risico
1	klein risico (aandachtspunt)
2	risico
3	groot risico

Nummer	Thema	Omschrijving		Risicoklasse/ restrisico
7	Technisch/uitvoerend	Risico:	De kwaliteit van verschillende balkons en bordessen van het gebouw is slecht. Mogelijkheden tot reparatie zijn nog niet gedetailleerd onderzocht.	
		Beheersmaatregel:	Onderzoek naar alle balkonnen en bordessen heeft plaatsgevonden. De benodigde maatregelen zijn opgenomen in het ontwerp en opgenomen in de bouwkostenraming. Het risicobudget hoeft hier geen rekening meer mee te houden.	0
8	Technisch/uitvoerend	Risico:	De aanwezigheid van koudebruggen in de gevel leidt mogelijk tot een verminderd comfort en tot condensproblemen.	
		Beheersmaatregel:	Het volledig reduceren van de aanwezige koudebruggen is niet mogelijk om technische en financiële redenen. Met de gekozen materialisatie en ventilatievoud zijn maatregelen genomen om condensatie te voorkomen. Door afwijkend gebruik van ruimten door de gebruikers (grotere, permanente bezettingsgraad en of vensterbank als opslag gebruiken) kan het risico op condens en schimmel niet uitgesloten worden. Gebruikers instrueren.	1
9	Technisch/uitvoerend	Risico:	Er waren bij aanvang van de DO-fase geen technische prestatie-eisen beschikbaar, waardoor de te leveren eisen niet vaststonden.	
		Beheersmaatregel:	De prestatie-eisen zoals geformuleerd tijdens de DO-fase en zoals vastgesteld met het DO zijn het toetsingkader geweest voor het TO. Tijdens werkgroepoverleggen zijn deze op ruimteniveau besproken met de belanghebbenden. In de nadere uitwerking van het ontwerp blijft deze afstemming noodzakelijk, om te waarborgen dat het gebouw op ruimteniveau voldoet aan	0
10	Technisch/uitvoerend	Risico:	Het aantal data-installatie en aansluitpunten zijn met de gebruikers afgestemd. Voor sommige ruimte is het beoogde gebruik nog niet bepaald en is in overleg een aanname gedaan.	
		Beheersmaatregel:	De meeste onderdelen zullen in de lopende interieurtrajecten helder worden zodat in de volgende fase (UO) de exacte plekken aangegeven kunnen worden. De principiële keuzes over afzonderlijke of gedeelde datanetwerken zijn gemaakt. Wifi netwerk gezamenlijk, bekabeling datanetwerk apart.	1
11	Technisch/uitvoerend	Risico:	De ondergrondse infrastructuur in het terrein kan anders zijn dan vooraf gedacht, met vertragingen en/of extra kosten tot gevolg.	
		Beheersmaatregel:	Onderzoek is verricht, er zijn geen afwijkingen gevonden. Omdat er uitzonderingen niet uitgesloten kunnen worden wordt er rekening gehouden in het risicobudget.	1
12	Technisch/uitvoerend	Risico:	Problemen met het klimaat en akoestiek in de gebruiksfase kunnen leiden tot een onprettig comfort. Dit probleem kan vooral optreden in grote ruimten, met name het atrium.	
		Beheersmaatregel:	Het risico bij grote ruimtes is bekend. In de verdere uitwerking heeft dit aandacht gekregen en ook tijdens de uitvoering zal dit onderwerp extra aandacht moeten krijgen. Tevens zal extra aandacht worden gegeven aan het inregelen van de klimaatinstallaties.	1

0	geen risico
1	klein risico (aandachtspunt)
2	risico
3	groot risico

Nummer	Thema	Omschrijving	Risicoklasse/ restrisico
13	Plankwaliteit	Risico: In het souterrain is weinig daglicht aanwezig. Dit kan leiden tot een minder prettige sfeer in deze ruimtes.	
		Beheersmaatregel: Hiermee is rekening gehouden in de plaatsing van de ruimtes. Ruimtes die daglicht nodig hebben, omdat mensen hier gedurende langere tijd verblijven, zijn op plekken gepositioneerd waar voldoende daglicht aanwezig is. Daarnaast wordt veel transparantie in het interieur gebracht. Door het atrium en de vide wordt bovendien extra daglicht in het souterrain gebracht.	1
14	Plankwaliteit	Risico: Door de aard van het bestaande gebouw zal mogelijk niet het gehele gebouw kunnen voldoen aan de toegankelijkheidseisen die aan nieuwbouwgebouwen worden gesteld.	
		Beheersmaatregel: Voor de allermeeeste ruimten geldt dat deze zonder problemen toegankelijk zijn. Op sommige plaatsen zoals bij de hoofdentree is een invalidenliftje noodzakelijk. Slechts enkele ruimten zullen niet rolstoeltoegankelijk zijn maar dat is voor het beoogd gebruik acceptabel.	1
15	Plankwaliteit	Risico: Een multifunctioneel, open gebouw brengt mogelijk problemen met zich mee op het gebied van (sociale) veiligheid en beveiliging. Een gebrek aan beheersbaarheid kan leiden tot problemen.	
		Beheersmaatregel: In de vervolgfase zal onderzoek worden gedaan naar de integrale veiligheid en beheersbaarheid. Hiertoe zullen nog principiële keuzes moeten worden gemaakt in de samenwerking tussen de verschillende gebruikers.	2
16	Plankwaliteit	Risico: De horeca is een belangrijke centrale functie in het gebouw. Als deze niet goed functioneert, dan heeft het gehele gebouw hieronder te leiden.	
		Beheersmaatregel: Er is door een horeca-adviseur een programma van eisen opgesteld voor een passend horecaconcept. Hierin zijn belangrijke uitgangspunten meegenomen, zoals prijsstelling, aanbod, openingstijden en niet-verplichte consumpties. De technische eisen zijn opgenomen in het technisch ontwerp. Ten aanzien van de maximale afzuigcapaciteit was het bestaande gebouw maatgevend. In de verdere uitwerking zal de input van de exploitant noodzakelijk zijn.	2
17	Plankwaliteit	Risico: Het gebouwconcept hangt af van de succesvolle samenwerking van meerdere gebruikers. Indien één van de gebruikers ontevreden is met het gebouw, kan dat het gehele concept schaden.	
		Beheersmaatregel: De gebruikers zijn in eerdere fases betrokken geweest en hebben ook in de TO-fase hun inbreng kunnen leveren. Door het ontbreken van inzicht in het beoogd gebruik (bibliotheek) is het niet mogelijk geweest om voorzieningen hierop te ontwerpen. Dit blijft aandacht behoeven in de volgende uitwerkingsfase.	2
18	Plankwaliteit	Risico: Het gebouwconcept hangt af van de beleving van bezoekers van het gebouw. De wijze waarop de gebruikers zich in het gebouw manifesteren en samenwerken is hiervoor mede bepalend. Indien niet de verwachte meerwaarde wordt geleverd, is dat een gevaar voor het succes van het Huis van de Stad.	

0	geen risico
1	klein risico (aandachtspunt)
2	risico
3	groot risico

Nummer	Thema	Omschrijving	Risicoklasse/ restrisico
		Beheersmaatregel: In de VO-fase hebben de partijen op inhoudelijke synergie gekozen zich aan dit project te commiteren. Om de synergie te vergroten, is separaat aan het ontwerp een positioneringsstudie uitgevoerd om de merkwaarde van het Huis van de stad te bepalen en te vergroten. De uitkomsten van dit onderzoek worden verwerkt in het ontwerp.	1

0	geen risico
1	klein risico (aandachtspunt)
2	risico
3	groot risico

Nummer	Thema	Omschrijving	Risicoklasse/ restrisico
19	Plankwaliteit	Risico: Als er te weinig parkeerplaatsen beschikbaar zijn rondom het gebouw, kan dit een bedreiging zijn voor het Huis van de Stad.	
		Beheersmaatregel: Het huidige aantal parkeerplaatsen blijft gehandhaaft. Uit onderzoek blijkt dat het parkeren op een goede wijze is op te lossen.	0
20	Plankwaliteit	Risico: Een te groot aantal parkeerplaatsen kan leiden tot een onaantrekkelijk buitenterrein. Bovendien moeten er busjes kunnen staan en is opstelplaats nodig voor hulpdiensten. Een te hoe druk op de buitenruimte is een bedreiging voor de kwaliteit en beleving.	
		Beheersmaatregel: In de TO-fase is een globale studie verricht naar een mogelijke terreininrichting. In de vervolgfase zal deze verder worden uitgewerkt. Een goede balans tussen parkeerplaatsen en verbijfsruimte is daarbij een belangrijk aandachtspunt.	1
21	Plankwaliteit	Risico: Indien het verlichtingsplan niet goed is afgestemd op de inrichting van het gebouw, kan dit leiden tot hinderlijke schaduwen en verlies aan kwaliteit.	
		Beheersmaatregel: Het verlichtingsplan zal in de volgende ontwerpfase nader worden uitgewerkt in samenwerking met de gebruikers. De gebruikers zullen zich hierbij waar nodig laten bijstaan door eigen interieurontwerpers.	1
22	Plankwaliteit	Risico: Wanden en dak wordt geïsoleerd. Risico dat het klimaat in het souterrain tegenvalt omdat het niet mogelijk is de vloer te isoleren.	
		Beheersmaatregel: De vloer van het nieuwe gedeelte van het souterrain (in het atrium) wordt wel van isolatie voorzien. In de overige delen wordt vloerverwarming in de vloer opgenomen in nieuw te maken sleuven in de dekvloer. Hierdoor wordt de vloer iets verwarmd en wordt het klimaat verbeterd.	0
23	Financieel	Risico: In het gebouw is asbest aanwezig. Om dit te saneren is in een eerdere fase een kostenraming opgesteld. Bij asbest geldt echter altijd een risico op onverwachte meerkosten.	
		Beheersmaatregel: Om het financiële risico te kunnen beheersen, wordt een risicobudget opgenomen.	2
24	Financieel	Risico: Aanvullende, niet eerder kenbaar gemaakte wensen van betrokken partijen, zoals de gebruikers, de gemeente of bestuurders/raadsleden, kunne leiden tot meerkosten in het project.	
		Beheersmaatregel: Er is een demarcatielijst opgesteld om te kunnen bepalen welke aanpassing als aanvullend benoemd kan worden. Bij aanvullende wensen een impactanalyse uitvoeren en de (financiële) gevolgen inzichtelijk maken. Aanvullende wensen kunnen alleen worden doorgevoerd als er aanvullend budget beschikbaar wordt gesteld.	1
25	Financieel	Risico: De onderhoudstoestand van de klokkentoren en de noodzakelijke aanpak hiervan leiden tot meer kosten dan aanvankelijk door de gemeente geraamd.	

0	geen risico
1	klein risico (aandachtspunt)
2	risico
3	groot risico

Nummer	Thema	Omschrijving	Risicoklasse/ restrisico
		Beheersmaatregel: Er is extra onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de natuursteen bekleding van de toren. Hier is tijdens de TO-fase een aanvullend budget beschikbaar voor gesteld. De werkzaamheden zijn onderdeel van het TO.	1

0	geen risico
1	klein risico (aandachtspunt)
2	risico
3	groot risico

Nummer	Thema	Omschrijving	Risicoklasse/ restrisico
26	Financieel	Risico: Aanvullende duurzaamheidsmaatregelen kunnen niet worden doorgevoerd, hoewel deze zichzelf kunnen terugverdienen. Dat komt omdat er wordt gestuurd op de hoogte van de investering i.p.v. op jaarlijkste kosten en baten.	
		Beheersmaatregel: Overwogen kan worden om te suren op (jaarlijkse) kosten en baten. In dat geval wordt een hogere kapitaalslast direct gecompenseerd door een lagere energielast. Dan kunnen duurzaamheidsambities gemakkelijker worden gerealiseerd.	0
27	Financieel	Risico: In de huidige markt stijgen de bouwkosten erg snel. De markt is bovendien niet goed voorspelbaar. Dit leidt tot het risico dat na aanbesteding het budget niet toereikend blijkt.	
		Beheersmaatregel: Een kostenstijging van een aantal proces leidt direct tot forse kosten. Dit valt niet goed te voorzien. Met een passende aanbestedingsstrategie kan het risico worden verkleind. Daarnaast voldoende budget opnemen om eventuele tegenvaller te kunnen dekken.	3
28	Planning/fasering	Risico: Het ontwerpproces werd doorlopen in een zeer korte periode. Dit leidt tot het gevaar dat ontwerpdocumenten niet goed op elkaar zijn afgestemd, of dat niet alles is afgestemd met de gebruikers. Informatie vanuit de gebruikers komt wellicht niet tijdig boven water.	
		Beheersmaatregel: Tijdens het TO is er een fase doorlopen t.b.v. de aanvraag van de omgevingsvergunning. Afstemming tussen de diverse disciplines heeft hier plaats gevonden.	0
29	Planning/fasering	Risico: Het ontwerpproces werd doorlopen in een zeer korte periode. Hierdoor hebben de gebruikers mogelijk niet al hun wensen kunnen uiten aan het ontwerpteam. Daarnaast zijn de gebruikers al leken mogelijk minder goed in staat om de plannen goed te voorzien.	
		Beheersmaatregel: De bibliotheek en Trias laten zich bijstaan door eigen adviseurs en deze adviseurs hebben deel uitgemaakt van de diverse werkgroepen. Voor de TO-fase is een behoorlijke tijd uitgetrokken. Dit bleekt geen garantie om de benodigde input van de gebruiker tijdig te ontvangen. Latere opmerkingen. mede uit het interieurtraject worden alsnog toegevoegd aan het TO dat met de aanbesteding meegaat.	1
30	Planning/fasering	Risico: De gemeente heeft aangegeven te streven naar een hogere duurzaamheidsambitie dan in het Voorontwerp. Een hogere ambitie kan leiden tot extra bouwkosten. Besluitvorming hierover was niet mogelijk in de korte beschikbare tijd.	
		Beheersmaatregel: Uitgegaan wordt van de duurzaamheidsambitie uit het Voorontwerp. De hogere ambitie (BENG) is ter besluitvorming voorgelegd aan de Gemeenteraad en akkoord bevonden. Een aanvullend budget is beschikbaar gesteld en het ontwerp is hierop aangepast.	0

0	geen risico
1	klein risico (aandachtspunt)
2	risico
3	groot risico

Nummer	Thema	Omschrijving	Risicoklasse/ restrisico
31	Planning/fasering	Risico: Door de late input van gebruikers is de afstemming ondeling en met de gebruikers als nog druk komen te staan. Voorgesteld is om dit in een aanvullende ronde TO verder uit te werken. Het moment van aanbesteden bied deze mogelijkheid.	
		Beheersmaatregel: Er zal een extra ronde komen om de opmerkingen te verwerken.	1
32	Organisatie/samenwerking	Risico: De committering van de gebruikers aan het project komt in gevaar bij onbevredigende samenwerkingsovereenkomsten/intentieovereenkomsten.	
		Beheersmaatregel: Open gesprekken tussen gemeente en gebruikers. Gemeente moet bereid zijn kaders te heroverwegen. Veel aandacht geven aan afspraken t.a.v. exploitatie/beheer en veel aandacht voor (financiële) afspraken t.a.v. nieuwe inrichting, verhuizing en kosten in de gebruiksfase	2
33	Organisatie/samenwerking	Risico: Het ontwerp voor het gebouw en het ontwerp voor het terrein worden door verschillende partijen opgesteld. Hierdoor sluiten beide ontwerpen mogelijk niet goed op elkaar aan en vormen zij geen totaalplaatje.	
		Beheersmaatregel: Het ontwerpteam heeft uitgangspunten aangegeven aan de terreinontwerper. In de vervolgfase moet de samenwerking nader worden georganiseerd.	1
34	Organisatie/samenwerking	Risico: De Schouwburg is in de TO-fase niet betrokken bij het ontwerp- en samenwerkingsproces. De Schouwburg is echter wel een essentieel onderdeel in de samenwerking en de programmering van het Huis van de Stad.	
		Beheersmaatregel: In de VO-fase was de Schouwburg wel betrokken. Ook in het traject van de positionering zijn gesprekken gevoerd met de Schouwburg. In de vervolgfase zal de samenwerking opnieuw moeten worden gezocht. De samenwerking gaat met name over de programmering en niet zozeer over de bouwkundige aspecten van het huis van de Stad.	1
35	Organisatie/samenwerking	Risico: Het delen van ruimtes in een gebouw kan leiden tot frustratie omdat ruimtes vaak bezet zijn of omdat gebruikers (geluids-)overlast van elkaar hebben. Daarnaast zijn verantwoordelijkheden niet duidelijk t.a.v. het gebouw en met name de gedeelde functies.	
		Beheersmaatregel: Er moeten goede afspraken worden gemaakt, zoals huisregels en roostering. Er moeten afspraken worden gemaakt over taken en verantwoordelijkheden. Wordt de gemeente huismeester of wordt er een onafhankelijke stichting opgericht?	1
36	Organisatie/samenwerking	Risico: Het Huis van de Stad is een zeer openbaar gebouw. Levendigheid ontstaat door de veelheid aan gebruikers. Het delen van ruimtes en gelijktijdige aanwezigheid zijn hierbij essentieel.	
		Beheersmaatregel: Gebruikers moeten streven naar samenwerking en een gezamenlijke programmering. Gebruikers moeten streven naar min mogelijk divergente openingstijden. E.e.a. uit te werken in een volgende fase.	1

0	geen risico
1	klein risico (aandachtspunt)
2	risico
3	groot risico

Nummer	Thema	Omschrijving		Risicoklasse/ restrisico
37	Organisatie/samenwerking	Risico:	Indien de gemeente besluit de Raadszaal geen dubbelfunctie te willen geven als theaterzaal, kan dit tot gevolg hebben dat Trias zich terugtrekt uit het project, omdat voor Trias de theaterzaal een essentieel onderdeel is van het Huis van de Stad.	
		Beheersmaatregel:	De gemeente moet goed overwegen welke keuze zij maakt. Ingeval van dubbelgebruik moet goed worden nagedacht over manieren om de zaal snel en flexibel te kunnen ombouwen.	3
38	Contractueel/aanbesteding	Risico:	De markt is onvoorspelbaar. De aanbesteding kan tegenvallen. Dit geldt voor zowel fase 1 als voor fase 2. Hogere bouwkosten drukken op de business case.	
		Beheersmaatregel:	Kostenstijgingen zijn lastig te voorspellen. Er zal een risicopost worden opgenomen in het budget. Indien deze niet voldoende blijkt, zal moeten worden gekozen tussen ofwel extra budget beschikbaar stellen ofwel het zoeken naar optimalisaties, waardoor de planning mogelijk niet meer gehaald zal worden.	3
39	Contractueel/aanbesteding	Risico:	Aannemers trekken zich terug uit de aanbesteding vanwege onaantrekkelijke voorwaarden, zoals: te weinig rekentijd, een onevenwichtige risicoverdeling, te weinig uitvoeringstijd, te weinig budget, overige contractuele voorwaarden.	
		Beheersmaatregel:	Het ontwerpteam zal zich inspannen voor een goed en evenwichtig bestek. De gemeente moet nadenken over de overige voorwaarden, hierbij ondersteund door het ontwerpteam.	1
40	Politiek/besluitvorming	Risico:	Als het ontwerp onvoldoende tegemoet komt aan de (onuitgesproken) verwachtingen van de Gemeenteraad, kan het project vertraging oplopen of tot stilstand komen.	
		Beheersmaatregel:	Het ontwerp is een verdere uitwerking van het Definitief Ontwerp en bevat geen fundamentele wijzigingen anders dan de specifiek benoemde duurzaamheidsambitie. Deze was al als optie meegenomen in het ontwerp. De Raad is tussentijds betrokken door gemeentelijke medewerkers.	1
41	Politiek/besluitvorming	Risico:	Lange besluitvorming door de Raad of vooruitschuiven vanwege naderende verkiezingen of uiteenvallen coalitie, kunnen het project vertragen of tot stilstand brengen.	
		Beheersmaatregel:	Tegemoet komen aan de ambities van de gemeente en tussentijdse communicatie met de Raad kunnen het draagvlak vergroten.	2
42	Veiligheid/overlast	Risico:	Als de werkzaamheden voor fase 2 worden uitgevoerd, kan dit leiden tot overlast voor de zittende gebruikers.	
		Beheersmaatregel:	Eventueel kan worden overwogen om de sloopwerkzaamheden van de eerste verdieping alvast uit te voeren in fase 1 om geluidsoverlast door hakken en breken te voorkomen. Boorgeluid bij de montage van het nieuwe inbouwpakket is echter niet te voorkomen. Hiervoor worden bloktijden afgesproken met de aannemer, bijvoorbeeld in de ochtend. Voor de logistiek wordt een aparte route ingericht voor de bouw, zodat de gebruikers hier geen last van hebben.	2

0	geen risico
1	klein risico (aandachtspunt)
2	risico
3	groot risico

Nummer	Thema	Omschrijving		Risicoklasse/ restrisico
43	Juridisch/vergunningen	Risico:	Sommige onderdelen van het gebouw wijken af van het bouwbesluit, bijvoorbeeld de brandcompartimenten. Hiervoor wordt een beroep gedaan op gelijkwaardigheid.	0
		Beheersmaatregel:	In het ontwerp is gestreefd naar zoveel mogelijk conformiteit met het Bouwbesluit. Hiervoor is een adviseur brandveiligheid betrokken geweest. Er is vooroverleg geweest met de Veiligheidsregio. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen. Wel beperkingen voor het gebruik.	
44	Juridisch/vergunningen	Risico:	De aanwezigheid van beschermde flora en fauna is onderzocht. Nader vervolgonderzoek is nodig. Indien beschermde soorten aanwezig zijn, kan dit tot vertraging leiden.	1
		Beheersmaatregel:	De ecologische quickscan is uitgevoerd en twee vervolgonderzoeken. Meerdere zijn nog noodzakelijk.	
45	Juridisch/vergunningen	Risico:	Door de lange looptijd van het project en de gefaseerde aanpak bestaat het risico op tussentijdse wijziging van regelgeving (Bouwbesluit). Hierdoor moeten plannen mogelijk worden aangepast.	1
		Beheersmaatregel:	De regelgeving wordt goed in de gaten gehouden. Wijzigingen worden vaak van tevoren bekendgemaakt. Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning zal in de volgende fase overleg worden gezocht met Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Rijswijk.	
46	Omgeving/beeldvorming	Risico:	Er bestaat mogelijk argwaan uit de omgeving t.a.v. het project. Bijvoorbeeld t.a.v. de kosten, het aantal parkeerplaatsen, de samenwerkende partijen of de kwaliteit van het gebouw.	1
		Beheersmaatregel:	In de TO-fase is veel onderzoek gedaan naar alle onderdelen van het project om zoveel mogelijk onzekerheid weg te nemen en om de haalbaarheid en het toekomstig succes van het project goed te onderbouwen: - Er is een kostenraming en business case opgesteld. Hieruit blijkt dat het project financieel goed haalbaar is. - Om de parkeerbehoefte te bepalen zijn tellingen verricht. - Om de synergie aan te tonen tussen de samenwerkende partijen, is een onderzoek uitgevoerd t.a.v. de positionering en merkwaarde van het Huis van de Stad. - Het gebouw is in kaart gebracht en er is uitgebreid aanvullend onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de gevel. De hieruit voortkomende problemen zijn technisch goed oplosbaar.	