

Rapportage Definitief Ontwerp

**ten behoeve van
het Huis van de Stad te Rijswijk**
bbn adviseurs • 8 november 2017



Status	definitief
Bestandsnaam	10220 Rapportage Definitief Ontwerp 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

1.	Inleiding	5
1.1.	Huis van de Stad	5
1.2.	Voorgeschiedenis	5
1.3.	Leeswijzer	6
2.	Proces Definitief Ontwerp	7
2.1.	Doelstelling	7
2.1.1.	Doel	7
2.1.2.	Startcondities	8
2.1.3.	Overige uitgangspunten	8
2.1.4.	Resultaten	8
2.2.	Samenwerking	9
2.2.1.	Samenwerkende partijen	9
2.2.2.	Ontwerpende partijen	9
2.2.3.	Overlegstructuur	10
2.3.	Risicomanagement	10
3.	Definitief Ontwerp	12
3.1.	Fasering	12
3.2.	Onderzoek	13
3.2.1.	Destructief onderzoek kozijnen	13
3.2.2.	Natuursteen	14
3.2.3.	Horecaconcept	14
3.3.	Architectonisch en bouwkundig	15
3.3.1.	Ontwerp algemeen	15
3.3.2.	Definitief Ontwerp	16
3.4.	Constructief	17
3.5.	Installaties	17
3.5.1.	Werktuigkundig	18
3.5.2.	Elektrotechnisch	18
3.5.3.	Transport	18
3.6.	Brandveiligheid	19
3.7.	Bouwfysica en akoestiek	19
3.8.	Asbest	20
3.9.	Duurzaamheid	20
3.10.	Buitenruimte	21
4.	Financieel	22
4.1.	Bouw- en stichtingskosten	22
4.2.	Business case	22

5.	Vervolg	24
5.1.	Besluitvorming	24
5.2.	Vervolgfases	24
5.2.1.	Aanvragen omgevingsvergunning	24
5.2.2.	Technisch ontwerp	24
5.2.3.	Aanbesteding	25
5.2.4.	Uitvoering	25
5.2.5.	Fase 2	25
5.3.	Planning	25
5.4.	Nader uit te werken	26

Bijlagen

Bijlage 01	Presentatieboekje Definitief Ontwerp
Bijlage 02	Bouwkundig ontwerp
Bijlage 03	Constructief ontwerp
Bijlage 04	Installatietechnisch ontwerp
Bijlage 05	Adviesrapportage brandveiligheid
Bijlage 06	Adviesrapportage bouwfysica
Bijlage 07	Notitie duurzaamheid
Bijlage 08	Rapportage natuursteenadvies
Bijlage 09	Programma van eisen Horeca
Bijlage 10	Bouwkostenraming
Bijlage 11	Berekening jaarlijkse huisvestingslasten
Bijlage 12	Risicoanalyse

1. Inleiding

1.1. 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.

Het Huis van de Stad is een plek waar door samenwerking veel meer inwoners bereikt worden, dan wanneer de organisaties en de gemeente solistisch zouden opereren. Een plek voor jong en oud, waar eenieder zich thuis genoeg voelt om hulp of advies te vragen. Waar je kennis kunt opdoen, zaken kunt regelen, je kunt ontspannen of je juist inspant om iets te leren. Een plek die bruist, energie geeft doordat er voor iedereen wel iets te vinden is. Waar de inwoners zich gehoord en gezien voelen. Maar waar je ook verrast wordt. Een plek die de verbinding legt tussen publiek en politiek, waar interactie is. Die ertoe aanzet dat de gebruikers elkaars kennis en die van ondernemers en inwoners benutten om zo de kracht van de stad nog verder te versterken. Waar betrokkenheid leidt tot co-creatie, ook buiten de muren van het Huis. En we kunnen innoveren door de krachten te bundelen. Want vernieuwing begint bij ontmoeten.

Het gebouw aan de Generaal Spoorlaan 2 biedt kansen om het Huis van de Stad in Rijswijk gestalte te geven. 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.



1.2. Voorgeschiedenis

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 aanvullende maatschappelijke functies aan toe te voegen. Het concept van gemeentelijke en maatschappelijke functies onder één dak wordt Huis van de Stad genoemd.

In 2015 is 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. Vervolgens is in 2016 een Voorontwerp opgesteld voor het huis van de Stad om de haalbaarheid nader te onderzoeken. Als maatschappelijke functies zijn de volgende partijen betrokken:

- Stichting Trias – centrum voor de kunsten
- Bibliotheek aan de Vliet, vestiging Rijswijk
- Welzijn Rijswijk
- Sociaal Domein Rijswijk

Aanvullend is tijdens het Voorontwerp een scenario uitgewerkt waarin zowel de gemeente als de maatschappelijke functies gecontinueerd zouden worden in de huidige huisvesting. Hieruit bleek dat voor dit scenario forse investeringen nodig waren voor o.a. verbetering van de gemeentelijke huisvesting en voor nieuwe huisvesting voor Trias. Op basis van het Voorontwerp en de bijbehorende financiële onderzoeken heeft de Gemeenteraad in mei 2017 besloten om het ontwerp van het Huis van de Stad uit te werken in een Definitief Ontwerp.

Voorliggend rapport beschrijft het Definitief Ontwerp en geeft een verantwoording voor het proces van de totstandkoming ervan.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze rapportage wordt het doorlopen proces beschreven. Hierbij wordt o.a. ingegaan op de doelstelling en startcondities en op de samenwerking tussen de betrokken partijen.

In hoofdstuk 3 wordt het Definitief Ontwerp inhoudelijk beschreven, waarbij onderzoek en ontwerp per discipline worden toegelicht: bouwkundig, constructief, installatietechnisch en dergelijke.

In hoofdstuk 4 wordt het Definitief Ontwerp financieel doorgerekend. Bouw- en stichtingskosten worden bepaald en de business case wordt herijkt.

In hoofdstuk 5 ten slotte wordt een doorkijkje geboden naar de vervolgfases van het project.

2. Proces Definitief Ontwerp

2.1. Doelstelling

2.1.1. Doel

De DNR Standaardtaakbeschrijving geeft voor het Definitief Ontwerp de volgende doelstelling:

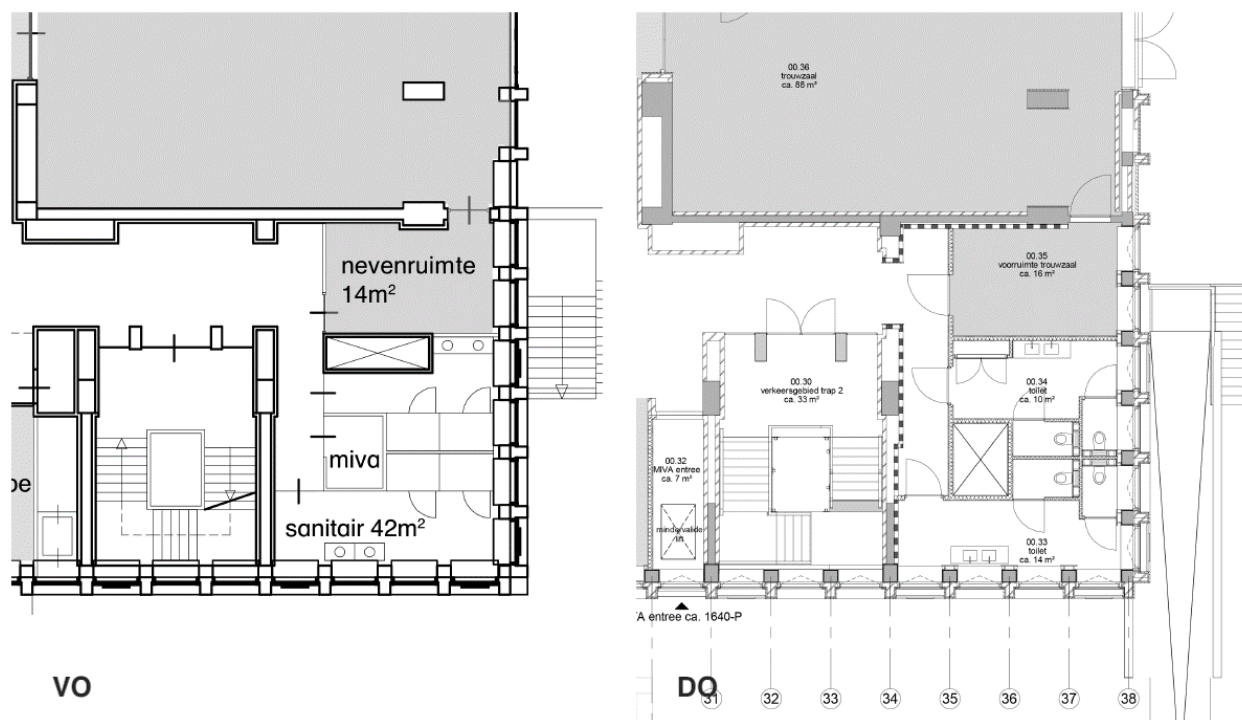
"Het ontwikkelen van een gedetailleerde voorstelling van het bouwwerk, zodanig dat deze een goed beeld geeft van de verschijningsvorm, de interne en externe structuur, het materiaalgebruik, de afwerking en detaillering, de constructieve opbouw en aard en capaciteit van de installaties."

Vanwege de gefaseerde uitvoering, die ook al in het Voorontwerp aanwezig was, is het Definitief Ontwerp geconcentreerd op het souterrain en de begane grond (fase 1). De bovenliggende verdiepingen (fase twee) zijn slechts meegenomen in het ontwerp indien dit noodzakelijk was voor het functioneren van souterrain en begane grond.

In de Do-fase heeft het Ontwerpteam zich de volgende prioriteiten gesteld:

- Het uitwerken van het ontwerp in ruimtelijk-functionele en technische zin;
- Het in kaart brengen van de risico's en het wegnemen of verkleinen van ontwerprisico's door het inventariseren van zoveel mogelijk onbekende onderdelen in het gebouw;
- Het opstellen van een ontwerp dat als een goede basis dient voor een betrouwbare kostenraming.

Onderstaande afbeelding toont het verschil in uitwerkingsniveau van het Definitief Ontwerp ten opzichte van het Voorontwerp.



2.1.2. Startcondities

Voor de fase Definitief Ontwerp golden de volgende startcondities:

- Het Voorontwerp dat door de Gemeenteraad is vastgesteld, inclusief de daarbij behorende rapportage.
- Voor het Sociaal Domein (voorheen Sociaal Wijkteam Oost) wordt rekening gehouden met de uitgangspunten uit het Voorontwerp.
- Uitvoering in twee fases, eerst de maatschappelijke functies en later de gemeentelijke organisatie.
- Een harde knip in de fasering tussen de begane grond en de eerste verdieping.
- De financiële kaders uit de VO-fase.
- Definitief Ontwerp op te leveren op uiterlijk 1 november 2017.

Er was bij aanvang van de DO-fase geen integraal programma van eisen beschikbaar.

De klokkentoren en het terrein zijn niet door het ontwerpteam opgesteld en vallen buiten de scope van deze rapportage. Deze onderdelen zijn door de gemeente Rijswijk separaat uitgevoerd. Deze onderdelen zijn wel opgenomen in de kostenraming.

2.1.3. Overige uitgangspunten

In de DO-fase zijn de volgende uitgangspunten benoemd:

- Het Ontwerpteam heeft samen met de gemeente Rijswijk een duurzaamheidsambitie geformuleerd. Uitgegaan wordt van de GPR-score van 7,6 zoals deze in de fase Voorontwerp was benoemd. Aanvullend is echter BENG ('Bijna Energieneutrale Gebouwen') onderzocht. Zie paragraaf 3.9.
- Omdat een integraal programma van eisen niet beschikbaar was, heeft het Ontwerpteam zelf technische uitgangspunten geformuleerd i.s.m. de gemeente en de maatschappelijke partners.

2.1.4. Resultaten

In de DO-fase zijn de volgende resultaten opgeleverd:

- | | |
|---|-----------------------|
| ▪ Presentatieboekje Definitief Ontwerp d.d. 8 november 2017 | zie bijlage 01 |
| ▪ Bouwkundig ontwerp d.d. 27 oktober 2017 | zie bijlage 02 |
| ▪ Constructief ontwerp d.d. 31 oktober 2017 | zie bijlage 03 |
| ▪ Installatietechnisch ontwerp d.d. 1 november 2017 | zie bijlage 04 |
| ▪ Adviesrapportage brandveiligheid d.d. 1 november 2017 | zie bijlage 05 |
| ▪ Adviesrapportage bouw fysica d.d. 1 november 2017 | zie bijlage 06 |
| ▪ Notitie duurzaamheid d.d. 8 november 2017 | zie bijlage 07 |
| ▪ Rapportage natuursteenadvies d.d. 29 oktober 2017 | zie bijlage 08 |
| ▪ Programma van eisen Horeca d.d. 7 november 2017 | zie bijlage 09 |
| ▪ Bouwkostenraming d.d. 7 november 2017 | zie bijlage 10 |
| ▪ Berekening jaarlijkse huisvestingslasten d.d. 3 november 2017 | zie bijlage 11 |
| ▪ Risicoanalyse project Huis van de Stad d.d. 1 november 2017 | zie bijlage 12 |

2.2. Samenwerking

2.2.1. Samenwerkende partijen

De volgende partijen zijn als toekomstige gebruiker betrokken bij de ontwikkeling van het Huis van de Stad:

Gemeente Rijswijk

Betrokken als opdrachtgever, eigenaar en toekomstig gebruiker. Waarschijnlijk zal de gemeente Rijswijk tevens een rol vervullen bij het beheer van het gebouw. De gemeente Rijswijk heeft in deze fase tevens de belangen behartigd van het Sociaal Domein en is betrokken bij de invulling van de horeca in het gebouw.

Namens de gemeente Rijswijk zijn de volgende personen betrokken geweest:

- | | |
|-------------------------|---|
| ▪ Frans Troost | Projectleider, ambtelijk opdrachtgever |
| ▪ Frank Gosens | Projectleider |
| ▪ Edith van den Bogaard | Vertegenwoordiger t.a.v. gebruik en facilitaire zaken |
| ▪ Jos Hartman | Vertegenwoordiger namens het Sociaal Domein |

Tevens is overleg gevoerd met Chris de Roo en Jelke Fokkinga over de duurzaamheidsambitie. Zie paragraaf 2.1.3. en paragraaf 3.9.

Met Maarten Rooderkerk en Erna Mangkoedidjojo is overleg gevoerd over de aanbestedings- en contractstrategie. Een notitie over dit onderwerp is separaat bij het raadsvoorstel gevoegd.

Bibliotheek aan de Vliet

De bibliotheek is betrokken als toekomstig gebruiker en huurder. De bibliotheek wordt in het project vertegenwoordigd door Harm Smit (directeur/bestuurder).

De bibliotheek heeft zich tijdens het project op onderdelen laten bijstaan door een eigen adviseur.

Stichting Trias

Trias is betrokken als toekomstig gebruiker en huurder. Trias wordt in het project vertegenwoordigd door Patty Jacobs (directeur/bestuurder).

Trias heeft zich tijdens het project op onderdelen laten bijstaan door een eigen adviseur.

Welzijn Rijswijk

Welzijn Rijswijk is betrokken als toekomstig gebruiker en huurder. Welzijn wordt in het project vertegenwoordigd door Miriam Bryson (directeur).

2.2.2. Ontwerpende partijen

Het Definitief Ontwerp is opgesteld door de volgende partijen, waarbij steeds samenwerking is gezocht met de in de vorige paragraaf genoemde partijen.

- | | |
|--|---|
| ▪ Architect | Inbo architecten, Amsterdam |
| ▪ Constructeur | Pieters Bouwtechniek, Amsterdam |
| ▪ Adviseur installaties, bouwfysica en brandveiligheid | Sweegers en de Bruijn, 's-Hertogenbosch |
| ▪ Adviseur bouwmanagement en bouwkosten | bbn adviseurs, Houten |

Ten behoeve van het ontwerp is onderzoek uitgevoerd door de volgende partijen. Zie hiervoor ook paragraaf 2.4.

- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|
| ▪ Onderzoek natuursteengevels | Van Hall natuursteenadvies, Hilversum |
| ▪ Destructief onderzoek kozijnen | Van Zundert sloopwerken, Rijswijk |
| ▪ Programma van eisen horecaconcept | HTC advies, Almere |

Ten behoeve van de positionering is samenwerking gezocht met The Alignment House uit Oudewater.

2.2.3. Overlegstructuur

Projectgroep

Tijdens de DO-fase heeft regelmatig overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Rijswijk en bbn adviseurs. De Projectgroep is ad hoc bijeen geweest.

Ontwerpteam

Het ontwerpteam, bestaande uit bouwmanager, architect, constructeur en adviseur installaties, is tweewekelijks bijeen geweest om de voortgang te bespreken en onderdelen van het ontwerp plenair af te stemmen. Tussentijds hebben diverse bilaterale overleggen plaatsgevonden.

Gebruikersoverleg

In het gebruikersoverleg is het ontwerp tweewekelijks afgestemd met vertegenwoordigers van de gemeente, de bibliotheek, Trias en Welzijn.

2.3. Risicomanagement

Bij aanvang van de fase Definitief Ontwerp is met het ontwerpteam en met de gebruikers een risicoanalyse opgesteld. Deze analyse is gedurende de DO-fase steeds actueel gehouden. Aan het einde van de DO-fase is de definitieve versie opgesteld, die als **bijlage 12** bij deze rapportage is gevoegd.

In de risicoanalyse staan risico's met betrekking tot het project (ontwerp en uitvoering) maar ook met betrekking tot de gebruiksfase van het gebouw.

De grootste financiële risico zijn:

- De huidige markt voor aanbesteden is op dit moment krap en onvoorspelbaar. De bouwprijzen stijgen momenteel erg snel, waardoor de uitkomst van de aanbesteding tegen kan vallen.
- Het asbest in het gebouw is geïnteriseerd en er zijn aanvullende proefsaneringen uitgevoerd. Echter kan niet worden uitgesloten dat er tijdens de werkzaamheden extra asbest wordt gevonden.
- Het natuursteen aan de gevel is zowel in de fase Voorontwerp als in de fase Definitief Ontwerp uitgebreid onderzocht. Tevens is een aanpak gedefinieerd om de kwaliteit van de gevel te verbeteren. Vanwege de omvang van de werkzaamheden en het specialistische karakter ervan, kan de precieze impact op het project afwijken van de verwachting.
- De constructie van het gebouw wordt voor het grootste deel gehandhaafd zoals bestaand. De grootste constructiewerkzaamheden zitten in het nieuwe atrium, waar een nieuwe vloer en een nieuw glazen dak worden gerealiseerd. Deze onderdelen van het project hebben in de uitvoering het meeste risico.

Om de risico's zoveel mogelijk te beheersen en te managen hebben we de volgende maatregelen genomen:

- De marktwerking laat zich moeilijk voorspellen. Het is afhankelijk van niet voorspelbare factoren. Toch hebben we een extra post 'marktwerking' van 2% opgenomen in de raming van de investeringskosten om wat meer weerstand te hebben.

- Voor de sanering van het asbest is uitgebreid overleg en afstemming geweest met een asbest deskundig bureau. We hebben een proefsanering gedaan en verschillende kozijnen laten verwijderen. Daarmee hebben we zoveel mogelijk duidelijkheid gecreëerd over de kosten en de wijze van sanering. Ook hebben we een extra post van € 100.000,- exclusief btw gereserveerd.
- Het natuursteen aan de gevel is aan renovatie toe. De kwaliteit van ophanging en staat van het natuursteen zelf is zowel in de fase Voorontwerp als in de fase Definitief Ontwerp uitgebreid onderzocht door een deskundig specialistisch bureau. Met dat bureau is vastgesteld welke maatregelen genomen moeten worden bij de renovatie en zijn de kosten daarvan geraamd en opgenomen in de DO-raming. Daarnaast hebben we ook een extra post van € 100.000,- exclusief btw gereserveerd.
- De constructiemogelijkheden voor de vloer en het atrium zijn verder onderzocht door de constructeur. Er zijn peilbuizen geslagen om de grondwaterstand te monitoren en de detaillering van de vloer en de atriumkap zijn verder technisch uitgewerkt. De kosten daarvan zijn opgenomen in de DO-raming.

3. Definitief Ontwerp

3.1. Fasering

Al in de vorige fase is er gesproken over een gefaseerde uitvoering: eerst worden het souterrain en de begane grond gerenoveerd, waarna de bibliotheek, Trias, Welzijn en enkele openbare functies van de gemeente Rijswijk zullen verhuizen. Pas later worden de drie bovenste verdiepingen gerenoveerd en zal ook de gemeentelijke organisatie verhuizen naar het Huis van de Stad. Het doel van de fasering is het minimaliseren van frictiekosten vanwege het doorlopende huurcontract van de gemeente Rijswijk in Hoogvoorde.

Namens de gemeente Rijswijk zijn het Sociaal Domein en de trouwzaal onderdeel van fase 1. De publieksbalies en de functies van de 1^e t/m de 3^e verdieping zullen pas in fase 2 naar het Huis van de Stad verhuizen.

Sommige werkzaamheden aan de bovenste drie verdiepingen zullen al in fase 1 worden uitgevoerd, omdat dit noodzakelijk is voor het goed functioneren van het gebouw. Onderstaand worde de beoogde fasering globaal beschreven.

Fase 1

- Alle ruimten in souterrain en bel-etage.
- Nieuwe bouwkuip souterrain i.c.m. atrium (dak en gevels).
- Entreehal met centrale trap richting Raadszaal. De Raadszaal zelf behoort tot fase 2.
- Toiletgroepen souterrain en bel-etage.
- Trappenhuizen en liften over alle verdiepingen.
- De gehele buitengevel incl. balkons en bordessen.
- Dak en gevelreinigingsinstallatie.
- Installatieruimten, leidingschachten over alle verdiepingen en andere gebouwgebonden technische voorzieningen.
- Asbestsanering in het gehele gebouw.
- Alle werkzaamheden die niet meer zijn uit te voeren bij een in gebruik zijnd gebouw.
 - Omvangrijke sloopwerken
 - Installaties t.b.v. 1^e verdieping onder 1^e verdiepingsvloer
- Tijdelijke voorzieningen t.b.v. afsluiting 2^e, 3^e en 4^e verdieping
- Het horecaterras bij de klokkentoren en de terreininrichting.

Fase 2

- Tijdelijke voorzieningen t.b.v. veiligheid en gebruik (eigen bouwroutes).
- Beperkte sloopwerkzaamheden.
- Inbouwpakket 1^e, 2^e en 3^e verdieping.
- Toiletgroepen 1^e, 2^e en 3^e verdieping.
- Afmonteren installaties t.b.v. 1^e, 2^e en 3^e verdieping.

Bij de uitwerking van het Definitief Ontwerp heeft het Ontwerpteam zich geconcentreerd op het souterrain en de begane grond. De overige verdiepingen zijn slechts globaal meegenomen in het ontwerp. Het ontwerp van de Raadszaal is nog niet uitgewerkt. Het gedeelde gebruik met de theaterzaal van Trias zal in een latere fase worden uitgewerkt.

3.2. Onderzoek

In de navolgende paragrafen worden de verschillende disciplines van het Definitief Ontwerp behandeld. Voor een globaal overzicht van het DO als geheel wordt verwezen naar het presentatieboekje dat is opgenomen in **bijlage 01** bij deze rapportage.

3.2.1. Destructief onderzoek kozijnen

Er heeft destructief onderzoek plaatsgevonden aan de kozijnen om inzicht te verkrijgen in de opbouw van de gevel en de detaillering van de kozijnen, om zo risico's in de uitvoering te kunnen beperken. Er zijn drie typen kozijnen onderzocht:

- Oorspronkelijk stalen kozijn in buitengevel aan de boszijde van het gebouw
- Vernieuwd aluminium kozijn aan de vijverzijde van het gebouw
- Een kozijn in de patio van het gebouw

Onderstaand worden de bevindingen van het onderzoek beknopt weergegeven. De bevindingen zijn opgesteld i.s.m. Van Zundert Sloopwerken. De bevindingen van het onderzoek zijn verwerkt in het Definitief Ontwerp.

Bevindingen kozijnen buitengevels (staal en aluminium)

- Het houten stelkozijn is van zacht hout. Het is nog van goede kwaliteit. De houten kozijnen en de bevestigingslatten in de spouw zijn voorzien van menie. Het profiel van het kozijn wijkt iets af van de tekeningen. Het houten stelkozijn is met een specievoeg i.c.m. metalen bouten bevestigd aan de metselwerk buitenkolom. De bouwkundige detailtekeningen zijn hierop aangepast.
- In het houten stelkozijn bevinden zich plaatselijk metalen hoekprofieltjes. Deze zijn gebruikt om het stalen kozijn aan te bevestigen. Bij de latere plaatsing van het aluminium kozijn hebben deze profieltjes geen functie meer.
- Aan de bovenzijde van het kozijn bevindt zich een loodslabbe die op zijn plaats wordt gehouden door een houten lat die is bevestigd aan plaatselijke houten blokjes die zijn ingestort in de bovenliggende betonconstructie.
- Kunststof stroken bevinden zich rondom het kozijn aan de zijkanten en de onderkant. Aan de bovenzijde zit geen kunststof strook. Hier is een loodslabbe aanwezig.
- De gemetselde kolom is met een rij muurankers (ca. 70 cm h.o.h.) aan de betonnen kolom verbonden. In de spouw bevindt zich geen isolatie.
- De console waarop de natuursteen vensterbank rust bestaat uit één deel met het buitenspouwblad van de borstwering. Hier is dus een koudebrug aanwezig.
- De verbinding van de borstwering met de achterliggende constructie was na de verwijdering van de kozijnen niet zichtbaar.
- Er bevindt zich een asbesthoudende kitvoeg aan de binnenzijde van het kozijn, tussen houten kozijn en de achterliggende kolom, achter een houten afdeklát. De kitvoeg is rondom. De kitvoeg is aangetroffen conform de asbestinventarisatierapportage uit de fase Voorontwerp.
- Er bevindt zich een kitvoeg aan de buitenzijde tussen het houten kozijn en het stalen/aluminium kozijn. De kitvoeg is rondom. De kitvoeg is aangetroffen conform de asbestinventarisatierapportage uit de fase Voorontwerp.
- In tegenstelling tot wat eerder was gedacht, bevindt zich geen kitvoeg aan de buitenzijde van het kozijn tussen het houten kozijn en de achterliggende metselwerk kolom, achter de kunststof strook.

Bevindingen kozijn patio

- Het houten kozijn is van hardhout. Het hout is van redelijke kwaliteit.
- Tussen het metalen kozijn en het hardhouten stelkozijn bevindt zich rondom een asbesthoudende kitvoeg. De kitvoeg is aangetroffen conform de asbestinventarisatierapportage uit de fase Voorontwerp.
- Er is bij dit kozijn geen sprake van een loodslabbe of van kunststof stroken.

3.2.2. Natuursteen

In de fase Voorontwerp is onderzoek gedaan naar de kwaliteit van de natuurstenen bekleding van de gevels. Om de risico's te beheersen is in de fase Definitief Ontwerp aanvullend onderzoek gedaan door Van Hall Natuursteenadvies. De rapportage is opgenomen in **bijlage 08**.

De kwaliteit van de gevel is matig. Om de gevel weer in goede conditie te krijgen zijn de volgende maatregelen nodig.

- Herstel voegvulling en bevestiging grijze natuursteenplaten om de gevelkolommen.
- Opnieuw lijmen van witstenen omlijstingen van de kozijnen.
- Repareren van plaatselijke beschadigingen in het natuursteen.
- Reinigen van de gevel.
- Repareren trappen en bordessen.

De natuursteen bekleding van de gevelkolommen heeft aan de voorgevel en de twee zijgevels in het verleden een extra verankering gekregen in de vorm van draadeinden met dopmoeren. De achtergevel (vijverzijde) is grondiger gerenoveerd. De redenen hiervoor zijn onduidelijk.

Met de voorgestelde aanpak blijft het noodzakelijk om de gevel periodiek te inspecteren en, indien nodig, tijdig onderhoud te plegen.

3.2.3. Horecaconcept

In de fase Voorontwerp is een ruimtereservering voor de horeca opgenomen in het ontwerp. In de fase Definitief Ontwerp is door HTC Advies een nadere inventarisatie uitgevoerd naar een passend horecaconcept in het Huis van de Stad. HTC heeft op basis van conceptkaders en marktanalyse een voorstel gedaan voor een horecaconcept. Het meest geëigende horecaconcept voor het Huis van de Stad is een concept dat zich met name richt op de interne gebruikers van de bibliotheek, Trias en de gemeente. Consumptie is niet verplicht en in het gebouw is mogelijk gratis koffie beschikbaar uit automaten. Bij de horeca kan koffie van hoge kwaliteit worden genuttigd. Tevens voorziet de horeca in ontbijt, lunch en beperkte avondmaaltijden. Ook kan de horeca een rol spelen bij de banqueting voor de Raadszaal en bij evenementen.

De Rijswijkse Schouwburg kan eventueel een rol spelen bij de exploitatie van de horeca in het gebouw.

Ook heeft HTC geïnventariseerd welke ruimtelijke eisen worden gesteld door de horeca voorziening en welke technische voorzieningen er nodig zijn. Hieruit zijn enkele aandachtspunten naar voren gekomen die in de volgende fase moeten worden verwerkt in het ontwerp, zoals precieze indeling van de ruimte, routing en logistiek in en rondom de horeca en noodzakelijke voorzieningen nabij de Raadszaal.

De rapportage van het horeca-advies is als **bijlage 09** opgenomen bij deze rapportage.

3.3. Architectonisch en bouwkundig

3.3.1. Ontwerp algemeen

De patio wordt overkapt waardoor er meer binnenruimte ontstaat, zowel op de begane grond 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 begane grond bevinden zich de volgende ruimten:

- de horeca, deels gemengd met de bibliotheek (leestafel, tijdschriften en dergelijke).
De horeca heeft een 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;
- ontmoetingsruimte voor Welzijn.

Op de bovenste drie verdiepingen bevindt zich de huisvesting van de gemeente, waaronder de Raadszaal, de vleugel voor het gemeentebestuur en het vergadercentrum. Gedacht wordt aan een flexibel werkplekconcept, waaronder enkele open zones voor overleg of aanlandwerkplekken.

Onderstaande afbeeldingen tonen impressies van de achtergevel en van het nieuwe atrium van het Huis van de Stad.





3.3.2. Definitief Ontwerp

Ten opzichte van de fase Voorontwerp zijn geen grote functionele of ruimtelijke aanpassingen doorgevoerd in het Definitief Ontwerp. De gebruikers hebben bij aanvang van de DO-fase aangegeven tevreden te zijn met de indeling die in de fase Voorontwerp is gepresenteerd.

De focus heeft in de DO-fase gelegen op:

- het technisch uitwerken van belangrijke elementen;
- het technisch inpassen van constructies, installaties en adviezen op het gebied van bouwfysica en brandveiligheid;
- het doen van onderzoek om risico's te beheersen;
- het inventariseren van alle onderdelen die bepalend zijn voor de bouwkosten.

Onderstaand is een globale opsomming gegeven van de aanpassingen in het Definitief Ontwerp. Voor meer informatie wordt verwezen naar het bouwkundig Definitief Ontwerp.

- Er zijn nieuwe liftschachten ontworpen voor de twee personenliften bij de horeca. De oude liftschachten worden in de nieuwe situatie gebruikt als leidingschacht. Met deze operatie zijn de liften georiënteerd op het atrium en wordt de relatie met het atrium versterkt. De grote lift nabij de hoofdentree wordt behouden, met dien verstande dat een nieuwe lift in de bestaande schacht wordt geplaatst.
- De leidingschachten in het gebouw zijn nader uitgewerkt en ingepast in samenwerking met de installatieadviseur. Tevens zijn leidingtracés ingepast en is onderzoek gedaan naar de esthetische kwaliteit van de installaties. Zo zijn er op veel plekken in het gebouw zgn. hybride plafonds toegepast.
- De brandscheidingen in het gebouw zijn nader uitgewerkt en ingepast in samenwerking met de adviseur brandveiligheid.
- Het atrium is verder ontworpen met de nieuwe fundering en vloer in het atrium, de tribunetrap en hangtrappen van de verdiepingen aan de atriumgevels. Ook is een atriumdak toegevoegd aan het gebouw waardoor de oorspronkelijke binnentuin nu een 'stadsplein' is geworden. Onder de tribunetrap zijn stilteplekken voor de bibliotheek geplaatst.

- De gevel is nader uitgewerkt waarbij oplossingen zijn ontworpen om de isolatie te verbeteren en om het effect van bestaande koudebruggen te minimaliseren. Er worden nieuwe kozijnen toegepast die qua beeld meer lijken op de oorspronkelijke stalen kozijnen die nog aanwezig zijn de noordhoek van het gebouw. De natuursteen bekleding aan de buitenzijde van de gevel blijft behouden
- Er zijn materialen en afwerkingen gekozen voor vloeren, wanden en plafonds. Hierbij is tevens rekening gehouden met eisen ten aanzien van akoestiek, zoals nagalmtijd. In specifieke ruimten waar veel geluidsisolatie nodig is, zoals muziekrumtes van Trias, is verhoogde geluidsisolatie gerealiseerd middels zng. doos-in-dooconstructies. In plafonds is bovendien rekening gehouden met de inpassing van installaties. In het interieur aanwezig natuursteen wordt zoveel mogelijk behouden. Om aan bouwfysische eisen te voldoen, is speciale aandacht besteed aan het atrium.
- Er is onderzoek gedaan naar de logistiek in het gebouw, waaronder bevoorrading, afval en goederenstromen door het gebouw.
- Er is onderzoek gedaan naar de toegankelijkheid van mindervaliden en mensen met bijvoorbeeld kinderwagens in het Huis van de Stad.
- Posities van toiletten en bergingen zijn geoptimaliseerd.

Het bouwkundige ontwerp is opgenomen in **bijlage 02** bij deze rapportage.

3.4. Constructief

De ingrepen op constructief vlak bevinden zich met name in het nieuwe atrium. Het atrium wordt uitgegraven tot het niveau van het souterrain en vervolgens voorzien van een nieuwe fundering en vloer op souterrain en begane grond. Ook het atriumdak is constructief complex. Deze onderdelen zijn ontworpen in nauwe samenwerking tussen de constructeur en de architect.

Ten behoeve van het bepalen van de meest geëigende constructiewijze van de nieuwe vloer in het souterrain, zijn peilbuizen geslagen om de grondwaterstand te bepalen. Definitieve gegevens hiervan zijn nog niet beschikbaar. In een volgende fase kan de constructiewijze met meer zekerheid worden gekozen.

Tevens zijn constructieve berekeningen uitgevoerd aan:

- Lift- en leidingschachten.
- Plaatselijke verwijdering van kolommen.
- Springen.

Het werkterras in het atrium op de tweede verdieping is in de huidige situatie een dak. Daken zijn doorgaans gedimensioneerd op een lagere belasting dan vloeren. De constructie van het werkterras is onderzocht. Hieruit blijkt dat de constructie voldoet indien gerekend wordt met een vaste belasting van maximaal 250 kg/m² en tevens een veranderlijke belasting van maximaal 250 kg/m². Dit is voldoende voor normaal kantoorgebruik.

Het constructief ontwerp is opgenomen in **bijlage 03**.

3.5. Installaties

Onderstaand wordt het installatietechnisch ontwerp per disciplines toegelicht. Het installatietechnisch Definitief Ontwerp is opgenomen in **bijlage 04** bij deze rapportage.

3.5.1. Werktuigkundig

In het Definitief Ontwerp zijn alle installaties ingepast in het ontwerp. De installatieruimten en leidingschachten zijn bepaald en afgestemd met de architect. Dit heeft slechts tot beperkte verschuivingen geleid in de plattegrond. Vervolgens zijn de belangrijke leidingtracés bepaald en afgestemd op de brandscheidingen in het gebouw.

Voor specifieke ruimten zijn zgn. typicals ontwikkeld, waarmee het installatieconcept wordt weergegeven. In ruimten met een hoge bezetting, waar veel ventilatielucht nodig is, wordt deze lucht tevens gebruikt om te verwarmen of te koelen. In ruimten met een lagere bezetting wordt gebruikgemaakt van een watergedragen systeem.

Voor het grootste deel zijn de typicals vergelijkbaar met het Voorontwerp. De kantoorruimtes zijn gewijzigd van inductie-units naar een hybride plafond. In dit plafond zijn bouwkundige en installatietechnische functies samengevoegd.

In de nieuwe vloer van het souterrain wordt gewerkt met vloerverwarming en vloerkoeling. In de bestaande vloeren van het souterrain wordt vloerverwarming aangebracht in sleuven in de cementdekvloer. De vloerverwarming wordt slechts gebruikt als basisverwarming: de vloer wordt enigszins verwarmd, zodat deze niet koud aanvoelt. Dit verhoogd het comfort. Met aanvullende voorzieningen (lucht of watergedragen) wordt de temperatuur in de ruimten geregeld.

Als optie is het gebouw voorzien van warmte- en koude-opwekking door een WKO-systeem.

3.5.2. Elektrotechnisch

Het totale vermogen van de elektrische installatie is nader bepaald, o.a. op basis van de eisen uit het programma van eisen van de horeca. Het totale vermogen van het gebouw neemt toe, waardoor een zwaardere nutsaansluiting noodzakelijk is. Voorlopig wordt uitgegaan van een transformator op het terrein (compact station).

Voor de verlichting wordt uitgegaan van LED. Er is rekening gehouden met een gemiddelde lichtsterkte in de verschillende ruimtes. Het exacte verlichtingsplan moet in de vervolgfase worden ontworpen, waarbij het verlichtingsplan zal worden afgestemd op de inrichting van het gebouw.

Er is rekening gehouden met voldoende aansluitpunten voor data. De exacte aansluitpunten zijn nog niet bepaald. Evenals de elektrische aansluitpunten zullen deze worden bepaald in de volgende fase, waarbij deze worden afgestemd op de inrichting van het gebouw. Er moet een principiële keuze worden gemaakt tussen het delen van een datanetwerk of het creëren van een eigen netwerk voor elke gebruiker.

3.5.3. Transport

Er worden nieuwe liften in het gebouw aangebracht t.p.v. de horeca in nieuwe liftschachten. Nabij de hoofdentree wordt een nieuwe lift gerealiseerd in de bestaande liftschacht. Deze lift is groter van omvang, waardoor ook goederen verplaatst kunnen worden. O.b.v. berekeningen zijn deze liften voldoende voor het beoogde gebruik.

Ten behoeve van mindervaliden worden voorzieningen getroffen in de vorm van liftjes of hellingbanen om hoogteverschillen in het gebouw te overbruggen. Bij de entree van het gebouw wordt een inpandige lift voorzien.

3.6. Brandveiligheid

In het Definitief Ontwerp is onderzoek gedaan naar verschillende onderwerpen die te maken hebben met brandveiligheid:

- Brandcompartimentering
- Vluchtroutes, inclusief opvang- en doorstroomcapaciteit van de trappenhuisen
- Installaties

In het gebouw is een compartimentering ontworpen die zoveel mogelijk aansluit bij het leidingverloop in het gebouw (ventilatiekanalen) en waarbij de scheidingen zich zoveel mogelijk op natuurlijke posities bevinden tussen verschillende functionele gebieden.

In het atrium wordt gestreefd naar een zoveel mogelijk open ruimte i.v.m. de beleving. Dit uitgangspunt staat op gespannen voet met de noodzaak volgens het Bouwbesluit om brandcompartimenten te ontwerpen met een maximale omvang van 1.000 m². Daarom wordt in het atrium in het souterrain en op de begane grond op sommige posities gewerkt met brandwerende schermen, die in de normale gebruikssituatie open zijn en nauwelijks zichtbaar. Op sommige plekken in het gebouw is het brandcompartiment iets groter dan 1.000 m².

Tijdens de fase Definitief Ontwerp heeft een gesprek plaatsgevonden tussen het ontwerpteam en een vertegenwoordiger van de Veiligheidsregio Haaglanden. In dit gesprek is het ontwerp toegelicht. De Veiligheidsregio heeft aangegeven dat het ontwerp in de basis voldoet aan de eisen voor brand veiligheid. Van het gesprek is een verslag beschikbaar.

De adviesrapportage brandveiligheid is opgenomen in **bijlage 05** bij deze rapportage.

3.7. Bouwfysica en akoestiek

In het Definitief Ontwerp is onderzoek gedaan naar verschillende bouwfysische aspecten in het Huis van de Stad, waaronder:

- Nagalmtijd
- Geluidsisolatie
- Koudebruggen in de gevel

Nagalmtijd is belangrijk voor een comfortabele akoestiek in een ruimte. Er zijn uitgangspunten gedefinieerd en afgestemd met de gebruikers. Hierbij is rekening gehouden met de verschillen tussen bijvoorbeeld een kantoorruimte en een muziekrimte. Een speciaal aandachtspunt was de akoestiek in het atrium. Hier is gekozen om de wanden te voorzien van geluidsabsorberend materiaal. De Raadszaal is onderdeel van een volgende ontwerpfase. Hieraan zal te zijner tijd vanwege de omvang van de ruimte de nodige aandacht worden geschonken.

Geluidsisolatie is in het multifunctionele Huis van de Stad een zeer belangrijk aandachtspunt. Trias heeft enkele ruimten waarin hoge geluidsniveaus optreden, zoals ruimtes voor bands en slagwerk of de danszalen. Hier is een hoge geluidsisolatie noodzakelijk om hinder in het gebouw te beperken. Dit kan worden bewerkstelligd door toepassing van zgn. doos-in-doosconstructies. Een ander aandachtspunt is de geluidsisolatie van de trouwzaal. Geluidshinder tijdens een bruiloft moet absoluut worden voorkomen.

Overigens zij opgemerkt dat de verschillende organisaties die samenwonen in het gebouw elkaars aanwezigheid zullen merken. Dit is inherent aan het concept van het Huis van de Stad en tevens bekend bij

de gebruikers. Sommige vormen van overlast zullen moeten worden tegengegaan met beheersmaatregelen, zoals roostering, in plaats van met bouwkundige maatregelen.

In de gevel zijn koudebruggen aanwezig. Dit kan leiden tot verlies aan comfort of inwendige condensatie. Dit speelt bijvoorbeeld bij de vensterbanken die één geheel vormen met het buitenspouwblad van de borstweringen. Er is een detail ontwikkeld om de negatieve gevolgen van de koudebrug op te heffen door de vensterbanken lokaal aan te stralen.

De adviesrapportage bouwfysica is opgenomen in **bijlage 06** bij deze rapportage.

3.8. Asbest

De aanpak van asbest in het gebouw is niet veranderd ten opzichte van het Voorontwerp. DAP Advies B.V. uit Delft heeft een asbestrapportage (type B) opgesteld voor het gebouw. Uit dit rapport blijkt dat er op verschillende plekken in het gebouw asbest aanwezig is. In de rapportage van de fase Voorontwerp is de aanpak m.b.t. asbest beschreven. In voorliggende rapportage worden de belangrijkste onderwerpen beknopt herhaald.

Het asbest zal zoveel mogelijk worden gesaneerd. Alleen in de kozijnen wordt ervoor gekozen om een gedeelte van de asbesthoudende kit achter te laten in de constructie.

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 zijn deels de oorspronkelijke stalen kozijnen gemonteerd en deels nieuwere aluminium kozijnen. Er is een asbesthoudende kitnaad aanwezig tussen het stalen/aluminium kozijnen en de houten stelkozijnen. Bij de montage van de aluminium kozijnen is deze kitnaad niet gesaneerd.

Tevens bevindt zich een asbesthoudende kitnaad aan de binnenzijde tussen het houten stelkozijn en de betonnen kolom. De kitnaad is afgedekt met een houten lat en vormt *geen* risico voor in het gebouw aanwezige personen.

Een derde asbesthoudende kitnaad die was genoemd in de VO-rapportage, is niet aangetroffen bij het destructief onderzoek. Zie paragraaf 3.2.1.

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. De kitvoeg aan de buitenzijde wordt hierbij gesaneerd. Omdat de kitvoeg aan de binnenzijde geen risico vormt voor in het gebouw aanwezige personen en omdat het niet mogelijk is de kitvoeg geheel te verwijderen zonder het houten kozijn te verwijderen, zal deze kitvoeg gehandhaafd blijven. Hiervoor zal een asbestbeheersplan worden opgesteld.

3.9. Duurzaamheid

In de rapportage van het Voorontwerp was uitgegaan van de duurzaamheidsmethodiek GPR-gebouw. Hiermee werd een score behaald van 7,6. Deze score is nog steeds van toepassing voor het basisontwerp van het Huis van de Stad.

De gemeente heeft gevraagd te onderzoeken of het mogelijk is de duurzaamheidsambitie te verhogen. Bovendien wordt de regelgeving binnenkort aangescherpt, waardoor overheidsgebouwen vanaf 2019

moeten voldoen aan de BENG-norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Deze norm komt in plaats van de EPC. Hoewel deze norm alleen geldt voor nieuwbouwprojecten en niet voor renovatie, is het wel mogelijk om het Huis van de Stad aan deze norm te laten voldoen. Hiermee zou de gemeente Rijswijk voorop lopen met duurzaamheid door een écht voorbeeldproject te realiseren.

De BENG-norm voor het Huis van de Stad kan worden gehaald door toepassing van een WKO-installatie met open bron (warmte-koude-opslag) en door een grote hoeveelheid zonnepanelen aan te brengen op het dak van het gebouw. Een notitie hierover is opgenomen in **bijlage 07**.

In de kostenraming wordt uitgegaan van de duurzaamheidsambitie uit het Voorontwerp. Wanneer wordt gekozen voor BENG dan is een extra investering nodig van ca. 510.000 euro exclusief btw (prijspeil 2017). Dit bedrag zal zich in de loop van de tijd terugverdienen door een beperking van de energiekosten. Tevens kan worden overwogen om de investering uit te besteden door gebruik te maken van een ESCO (Energy Service Company). Deze partij zal de investering doen en de gemeente zal de lening afbetalen uit de opbrengsten van de beperking van de energiekosten. Als de installatie is afbetaald, gaat het eigendom dan over naar de gemeente.

3.10. Buitenruimte

Door de gemeente Rijswijk is in de DO-fase een globaal ontwerp gemaakt voor de buitenruimte. Dit ontwerp is als separaat document elders bij het Raadsvoorstel gevoegd.

De architect van het Huis van de Stad heeft ten aanzien van het terreinontwerp aandachtspunten geformuleerd om de samenhang tussen gebouw en terrein te waarborgen. In een volgende ontwerpfase zal het terreinontwerp in samenwerking met de architect nader worden uitgewerkt.

4. Financieel

4.1. Bouw- en stichtingskosten

Op basis van het Definitief Ontwerp is een bouwkostenraming opgesteld. Deze raming is opgenomen in **bijlage 10** bij deze rapportage.

In de raming zijn de kosten opgenomen voor de volledige investering, waaronder:

- Bouw- en installatiekosten
- Ontwerpkosten
- Leges en aansluitkosten
- Inrichtingskosten
- Een reservering voor prijsstijgingen, marktwerking en risico
- Niet verrekenbare BTW

De investering voor het Huis van de Stad bedraagt ca. 29 miljoen euro inclusief niet verrekenbare btw. Dit bedrag is als volgt verdeeld tussen de twee uitvoeringsfases:

- Fase 1: 18,2 miljoen euro inclusief niet verrekenbare btw
- Fase 2: 10,8 miljoen euro inclusief niet verrekenbare btw

De raming komt zonder de btw component en een verhoging voor vernieuwing van het omliggende terrein op ongeveer hetzelfde bedrag als in de fase Voorontwerp. Binnen de raming zijn enkele verschuivingen opgetreden. Zo zijn de kosten voor installaties iets lager geworden en ook de constructie van het atriumdak is iets lichter uitgevoerd dan was aangenomen in de raming van het Voorontwerp. Hier staan enkele kostenverhogingen tegenover, zoals de kozijnen en de verwachting voor marktwerking. Bij het opstellen van de raming is rekening gehouden met de bevindingen van een second opinion die de gemeente Rijswijk heeft laten uitvoeren van de raming van het Voorontwerp. Een vergelijking tussen VO- en DO-raming, alsmede een onderbouwing van de verdeling per fase, is tevens opgenomen in **bijlage 10**.

Over de raming van het Definitief Ontwerp zij opgemerkt dat de kosten voor fase 1 (souterrain en begane grond) gedetailleerd zijn geraamd op basis van het Definitief Ontwerp. Omdat het ontwerp voor fase 2 (de bovenste drie verdiepingen) nog niet is uitgewerkt, heeft de raming voor deze onderdelen een globaler karakter.

In deze kostenraming is uitgegaan van de duurzaamheidsambitie uit het Voorontwerp. De meerinvestering voor het voldoen aan de BENG-norm, zoals geschreven in paragraaf 3.9, is in deze raming niet inbegrepen.

4.2. Business case

In de rapportage van het Voorontwerp waren voor 3 scenario's de jaarlijkse huisvestingslasten berekend, zodat de scenario's financieel konden worden vergeleken:

- Scenario A.1 Renoveren Huis van de Stad, afschrijvingstermijn 25 jaar
- Scenario A.2 Renoveren Huis van de Stad, afschrijvingstermijn 40 jaar
- Scenario B Consolideren huidige huisvesting gemeente, bibliotheek, Trias en Sociaal Domein

De Gemeenteraad heeft besloten scenario A.2 verder uit te werken in het Definitief Ontwerp. Volledigheidshalve is de berekening van de jaarlijkse huisvestingslasten van dit scenario herijkt op basis van de aangepaste planning en kostenraming. Een notitie hierover is opgenomen in **bijlage 11**. Hieruit blijkt dat de jaarlijkse huisvestingslasten nauwelijks verschillen van de berekeningen uit het Voorontwerp. Hieronder geven we een samenvatting.

Voor de bepaling van de huisvestingslasten is naar drie verschillende indicatoren gekeken.

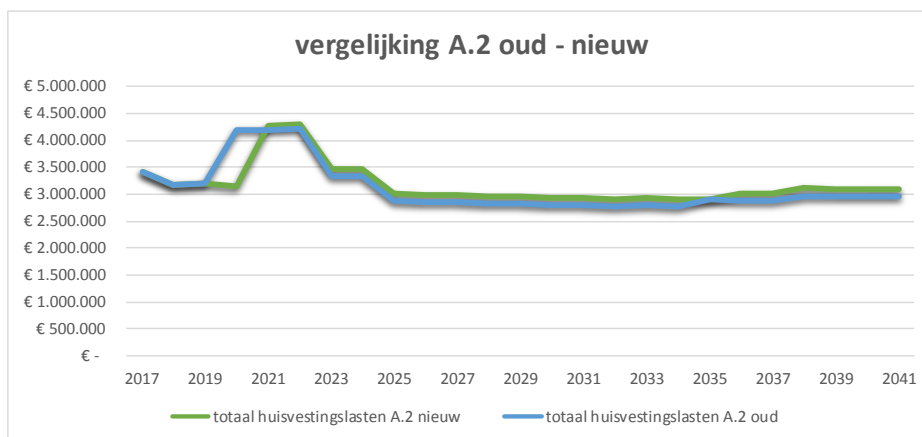
De jaren 2017 t/m 2024 zijn jaren van transitie van de oude naar de nieuwe situatie. De eerste indicator geeft de gemiddelde jaarlast in deze jaren weer. In deze jaren is voor enkele functies sprake van een dubbele huisvestingslast. De bibliotheek gaat verhuizen naar het nieuwe Huis van de Stad, terwijl 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, nog tot en met 2022 huurt op de locatie Hoogvoorde. De gemiddelde huisvestingslast tussen de oude en nieuwe variant van scenario A.2 verschilt doordat de investering een jaar opschuift. Hierdoor schuift ook het eerste jaar van afschrijving in de nieuwe berekening een jaar op.

Het eerste jaar waarin alle functies volledig in het HvdS gevestigd zijn en er geen dubbele lasten zijn, is 2025. In dit jaar is de huisvestingslast in het oude scenario A.2 lager omdat de afschrijvingslasten lineair dalen en nu bij het nieuwe scenario A.2 een jaar later gestart wordt met de exploitatie: de lasten starten dus een jaar later met dalen. Bovendien is hier van invloed dat in het oude scenario geen rekening is gehouden met de niet verrekenbare btw.

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 derde indicator. Het betreft een beschouwingsperiode t/m 2041.

herijking scenario A.2	scenario A.2 (nieuw)	scenario A.2 (oud)
gemiddelde kosten huisvesting 2017 t/m 2024	€ 3.550.000	€ 3.630.000
kosten huisvesting in 2025 (eerste jaar volledig in nieuwe huisvestingssituatie)	€ 3.010.000	€ 2.870.000
totale kosten 2017 t/m 2041 netto contant per 1 januari 2017	€ 63.700.000	€ 62.600.000
eenmalige opbrengsten uit verkoop locaties	€ 2.013.000	€ 2.013.000
restantboekwaardes af te stoten locaties	€ -2.073.000	€ -2.073.000

Onderstaande grafiek geeft de huisvestingslast per jaar van scenario A.2 in de oude en de nieuwe variant weer. Hierin is duidelijk te zien dat fase 1 in de nieuwe variant verschoven is.



5. Vervolg

5.1. Besluitvorming

Nu het Definitief Ontwerp gereed is, wordt het toegevoegd aan een raadsvoorstel samen met andere samenhangende documenten, waaronder:

- Globaal ontwerp van de terreininrichting.
- Voorstel voor de contract- en aanbestedingsstrategie.
- Een onderzoek naar de positionering en merkwaarde van het Huis van de Stad.

Het raadsvoorstel wordt opgesteld door de gemeente Rijswijk. Voor zover daarbij behorende documenten inhoudelijke raakvlakken hebben met het Definitief Ontwerp, zijn deze afgestemd met of opgesteld i.s.m. het ontwerpteam.

Het raadsvoorstel, inclusief Definitief Ontwerp, wordt ter besluitvorming aangeboden aan de Gemeenteraad van de gemeente Rijswijk. Bij een positief besluit, kan het project verder worden uitgewerkt. In ieder geval zal het aanbestedingsresultaat aan de Gemeenteraad worden voorgelegd.

5.2. Vervolgfases

Indien de Gemeenteraad akkoord gaat met het Definitief Ontwerp, zullen de vervolgfases worden doorlopen. In de navolgende paragrafen worden deze fases beschreven.

5.2.1. Aanvragen omgevingsvergunning

Het Definitief Ontwerp zal worden uitgewerkt tot een ontwerp dat gereed is om als basis te dienen voor de aanvraag van de omgevingsvergunning. Aan het einde van deze fase moeten in ieder geval de indeling, de constructie, de installatietechnische prestaties en de verschijningsvorm van het gebouw vastliggen. Ook moet het ontwerp van de terreininrichting definitief zijn, in verband met parkeernormeringen, opstelplaats voor brandweervoertuigen en dergelijke.

Ter voorbereiding op de vergunningaanvraag heeft inmiddels een gesprek plaatsgevonden met de Veiligheidsregio Haaglanden. In de volgende fase zal ook een voorbereidend gesprek worden gehouden met de behandelend ambtenaar van de gemeente Rijswijk.

Als het ontwerp gereed is, kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd. In de reguliere procedure wordt uitgegaan van acht weken behandeltermijn en daarna een termijn van zes weken waarin mensen eventueel bezwaar kunnen maken op de beschikking. Terwijl de procedure loopt, kan het ontwerpteam verder werken aan het technisch Ontwerp.

5.2.2. Technisch ontwerp

In de fase Technisch Ontwerp wordt het ontwerp uitgewerkt tot bestek en tekeningen, waarmee de aanbesteding kan starten. De fase Technisch Ontwerp kan gelijk lopen met de proceduretijd voor de omgevingsvergunning.

Het Technisch Ontwerp zal goed moeten worden getoetst op uitvoerbaarheid en interne consistentie, om zo aanbestedings- en uitvoeringsrisico's te verkleinen.

5.2.3. Aanbesteding

Vooralsnog wordt uitgegaan van een Europese niet-openbare procedure op basis van een UAV-contract. De selectiefase van de aanbesteding kan gelijktijdig met de fase Technisch Ontwerp worden georganiseerd. Bij aanvang van de gunningsfase moet het technisch Ontwerp (bestek) gereed en vastgesteld zijn. Een notitie over de aanbestedingsstrategie is als separaat document bij het Raadsvoorstel gevoegd.

5.2.4. Uitvoering

Als de aanbesteding succesvol is verlopen, kan de uitvoeringsfase starten van uitvoeringsfase 1. Uitvoeringsfase 2 moet separaat worden ontworpen, aanbesteed en uitgevoerd.

De uitvoering van fase 1 vindt plaats terwijl het gebouw niet in gebruik is. Overlast en veiligheid voor gebruikers zijn dus niet aan de orde. In fase 2 zal hier wel de nodige aandacht aan moeten worden besteed.

In een UAV-contract ligt er een verantwoordelijkheid voor de opdrachtgever om zorg te dragen voor kundige directievoering op het werk, bijgestaan door toezichthouders.

5.2.5. Fase 2

Bij de uitvoering van fase 2 zijn beperking van overlast en het waarborgen van de veiligheid belangrijke aandachtspunten. In fase 2 zullen er geen constructieve werkzaamheden plaatsvinden. Het gaat hier vooral om de montage van het inbouwpakket inclusief het afmonteren van de installaties. De basis voor de installaties is reeds aanwezig.

Om de overlast te beperken worden de volgende maatregelen voorgesteld:

- Sloopwerkzaamheden op de eerste verdieping kunnen alvast worden meegenomen in fase 1. Sloopwerkzaamheden brengen luchtgeluid met zich mee. Door de sloopwerkzaamheden op de eerste verdieping eerder uit te voeren, ontstaat een geluidsbuffer in het gebouw voor luchtgeluid.
- Bij de montage van inbouwpakket en installaties zijn boorwerkzaamheden noodzakelijk. Dit veroorzaakt contactgeluid, dat door het gehele gebouw hoorbaar zal zijn. Dit is niet te voorkomen. Om de overlast te beperken, kunnen bloktijden worden afgesproken, zodat de boorwerkzaamheden bijvoorbeeld alleen tussen 7.00 uur en 12.00 uur mogen plaatsvinden.
- De bouwroute in en om het gebouw moet worden gescheiden van de route voor bezoekers en goederen. Hierdoor worden vervuiling en gevaarlijke situaties voorkomen.

Deze en overige bepalingen zullen te zijner tijd worden opgenomen in een uitgebreid BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie).

5.3. Planning

Uitgaande van een positief Raadsbesluit, zou globaal de volgende planning kunnen worden doorlopen:

▪ Voorbereiding omgevingsvergunning	januari 2018	t/m	mei 2018
▪ Procedure omgevingsvergunning	juni 2018	t/m	september 2018
▪ Opstellen Technisch Ontwerp	juni 2018	t/m	november 2018
▪ Selectiefase aanbesteding	september 2018	t/m	november 2018
▪ Gunningsfase aanbesteding	december 2018	t/m	maart 2019
▪ Besluitvorming aanbesteding	april 2019	t/m	mei 2019
▪ Uitvoering fase 1	juni 2019	t/m	mei 2020
▪ Inhuizing en ingebruikname fase 1	juni 2020	t/m	september 2020

5.4. Nader uit te werken

Voor de volgende ontwerpfases moeten de volgende onderwerpen nader worden uitgewerkt in samenwerking tussen de gemeente, de gebruikers en het ontwerpteam:

- De toegankelijkheid voor mindervaliden moet verder worden gedetailleerd.
- De bevindingen uit het horecaconcept, zie paragraaf 3.2.3, moeten in de plattegronden worden verwerkt.
- De gemeente Rijswijk zal een nadere studie uitvoeren naar integrale veiligheid in het gebouw. Hieronder vallen o.a. zonering, inbraakveiligheid en sociale veiligheid.
- Er zal nader onderzoek plaatsvinden naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna.
- Het terreinontwerp zal nader worden vormgegeven.
- Het Definitief Ontwerp voor het gebouw zal worden uitgewerkt tot het niveau voor de aanvraag van de omgevingsvergunning en vervolgens tot het niveau voor de aanbesteding (bestek).
- Bij het uitwerken van het ontwerp zal samenwerking worden gezocht met het interieurontwerp van de verschillende gebruikers.