



Datum 9 september 2025

Nummer 4415

Onderwerp Raadsvoorstel Huisvesting Raad & Griffie – Uitwerking 2025

Portefeuillehouder Wethouder Van Veller

1. Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- a. *In te stemmen met het Voorlopig Ontwerp voor de huisvesting Raad en Griffie en het college opdracht te geven tot verdere uitwerking én realisatie;*
- b. *Het college opdracht te geven het voorlopig ontwerp uit te werken in een definitief ontwerp en dat ter vaststelling naar de raad te sturen;*
- c. *Het college opdracht te geven om een programma van eisen op te stellen voor benodigde audiovisuele middelen waarin de eisen en wensen rond continuïteit en ontzorgen worden uitgewerkt inclusief een voorstel voor aanschaf of als dienstverlening (SAAS – Software As A Service) en dat ter vaststelling naar de raad te sturen;*
- d. *Het hiervoor in het investeringsplan gereserveerde krediet € 10,2 miljoen vrij te geven voor realisatie.*

2. Aanleiding

De raad heeft aangegeven om Huize Swaensteyn op termijn te willen verlaten en alle bestuurlijke en politieke activiteiten te concentreren op het Raadhuisplein 1 te Leidschendam.

Op 30 januari 2024 is de raad middels een raadsbrief (ibabs dossiernummer 3105) geïnformeerd over de uitwerking van scenario 2b inzake de huisvesting Raad en Griffie op Raadhuisplein 1 te Leidschendam. In deze raadsbrief werd aan de hand van schetsontwerpen, berekeningen en analyses aangegeven hoe bestaande en nieuwe functies met elkaar gecombineerd zouden kunnen worden. Naast de uitwerking van het dak van de raadzaal in Krophollerstijl werd voorgesteld om de kleine binnentuin te overkappen zodat hier een commissiezaal kan ontstaan. Ter compensatie van een aantal werkplekken die zouden verdwijnen ten behoeve van vergaderruimtes, én om de groei van het aantal ambtenaren op te kunnen vangen werd voorgesteld om de zolderkap aan de noordoostzijde bruikbaar te maken als werkruimte en hier 16 werkplekken te creëren. De investeringskosten van deze realisatie werden begroot op € 9,4 miljoen, exclusief BTW en kosten tijdelijke huisvesting (prijsspeil december 2023).

Met motie ID 794 werd het college op 19 maart 2024 verzocht om het Schetsontwerp in de Kropholler stijl verder uit te werken en de kosten hiervan opnieuw te ramen. Ook werd aangegeven om de optie van het overkappen van de kleine binnentuin mee te nemen als onderdeel van de verdere uitwerking van scenario 2b.

Met motie ID 795 werd het college op 19 maart 2024 verzocht om de noordoost-kap te betrekken bij de verdere uitwerking van de plannen door hierin extra werkplekken te realiseren en deze mee te nemen in de kostenraming.

3. Afwegingen

Voorlopig ontwerp

Het schetsontwerp is in overeenstemming met de opdracht verder uitgewerkt tot voorlopig ontwerp. Tijdens die fase is vooral de technische haalbaarheid van het schetsontwerp onderzocht en onderbouwd. Daarnaast werden ontvangen opmerkingen op het schetsontwerp voor zover mogelijk verwerkt. In de vervolgfase (definitief ontwerp) worden deze zaken uitgewerkt.



Technische haalbaarheid schetsontwerp

Voor het uitwerken van het schetsontwerp en het bepalen van de technische haalbaarheid werden diverse onderzoeken gedaan en werd een ontwerpteam aanbesteed. Omdat de uitwerking geen totale nieuwbouw betreft, maar een samenhang van diverse ingrepen in het pand, waarvoor veelal verschillende disciplines nodig waren, zijn de ingrepen in het pand afzonderlijk én in samenhang tot elkaar uitgewerkt.

Onderzoeken

In het voortraject zijn de volgende zaken onderzocht: huidige gebruikersvergunning, bouwarchief, historische waardenstelling, archeologisch onderzoek, bodemonderzoek, sondering, geofysisch onderzoek, onderzoek naar toepasbare funderingstechniek en wijze van bemaling (retourbemaling?), funderingsonderzoek, netcongestie, stikstofonderzoek, parkeren/mobiliteit, lucht- en contactgeluid vloer zolderkap, akoestisch onderzoek binnentuinen en akoestische simulaties na overkapping. Al deze onderzoeken gaven nadere duiding en vormden geen belemmering voor uitvoering. Vanwege het aantal bijlagen is besloten om de rapporten van de uitgevoerde onderzoeken niet aan dit raadsvoorstel toe te voegen. Indien hieraan toch behoefte bestaat, dan worden deze op verzoek nagestuurd.

In eerdere instantie werd overleg gevoerd met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, recent met de welstandscommissie, de brandweer en met vergunningen (conceptaanvraag). Deze gesprekken waren informatief en vormden geen belemmering voor verdere uitvoering.

Momenteel lopen nog 2 onderzoeken:

- A. Het onderzoek naar Flora & Fauna is afgerond, maar omdat bekend is geworden dat een vleermuis zijn zomerverblijf heeft nabij de binnentuin, zal er op 29 augustus 2025 een adviesgesprek plaatsvinden om mitigerende maatregelen voor te bereiden. Naar verwachting zal dit probleem voor de start van de verbouwing zijn opgelost.
- B. Geodetisch onderzoek (scheurvorming). Het monumentale pand wordt al langere tijd periodiek gemonitord op scheurvorming vanwege onjuist gebruik in het verleden (archief op zolder). Dit onderzoek staat los van de verbouwingsplannen, maar geeft wel een goed beeld van de 0-situatie en vormt geen belemmering voor verbouwing. Tijdens de verbouwing zal deze monitoring worden geïntensiveerd om bij eventuele afwijkingen snel in te kunnen grijpen. De kosten hiervoor zijn inbegrepen in de kostenraming.

Nog op te starten onderzoeken:

- C. Om zeker te zijn dat de voorgestelde methode van waterglas injectie voor het versterken van de fundering werkt, is het belangrijk om korrelverdelings-diagrammen op te stellen. Dat onderzoek zal op korte termijn worden uitgevoerd.

Organisatie

Stuurgroep

In overeenstemming met de opdracht van de raad (motie ID 794) werd op 30 april 2024 een oproep gedaan aan alle raadsleden om zich aan te melden voor deelname aan de stuurgroep. Uiteindelijk traden 6 raadsleden toe tot de stuurgroep, te weten Maurice Hartsinck, Wouter Jorissen, Diederik Visser, Jochem Streefkerk, Natalie van Weers en Laurens van der Linden. Verder bestaat de stuurgroep uit de ambtelijk opdrachtgever (Rutger den Haan, gemeentesecretaris), de bestuurlijk opdrachtgever (Philip van Veller, wethouder), de griffier (Raymond Jeene), de projectleider en de accounthouder gemeentelijk vastgoed. Er werden 5 stuurgroep vergaderingen gehouden tussen juli 2024 en augustus 2025.

Projectgroep

De dagelijkse leiding van het project ligt bij de projectgroep, bestaande uit de projectleider en de accounthouder gemeentelijk vastgoed en een adviseur van IGG. De projectgroep wordt ondersteund door een projectmedewerker, communicatieadviseur, inkoopadviseur, twee bouwkundig adviseurs en een financieel adviseur. De projectgroep stuurt het ontwerpteam aan en stuurt de beide werkgroepen Audiovisueel/ICT en facilitair aan.

Ontwerpteam

Voor de verdere uitwerking van het schetsontwerp werd een ontwerpteam aangetrokken. Uit de aanbestedingsprocedures werd naast de bouwkundig architect een constructeur, bouwfysisch adviesbureau, installatietechnisch adviesbureau, een dak specialist en een interieurarchitect aangetrokken. Aan de interieurarchitect is ook een lichtarchitect toegevoegd. Voor het toevoegen van lokale en historische aspecten worden gesprekken opgestart met een lokaal adviesbureau.

Werkgroep Facilitair

De werkgroep facilitair staat onder leiding van de teamleider Facilitaire Zaken en heeft de opdracht om mee te denken met de toekomstige huisvesting en inrichting, alsmede om een plan op te stellen voor de tijdelijke huisvesting en hiervan de kosten te ramen. De werkgroep heeft een plan van aanpak opgesteld voor de tijdelijke huisvesting en de plannen gepresenteerd aan directie en ondernemingsraad. Ondertussen wordt de organisatie voorbereid op de aanstaande veranderingen, onder meer door het introduceren van een nieuw werkplek reserveringssysteem, het actief promoten daarvan en het begeleiden van medewerkers in het gebruik van de app. Verder is er onderzocht welke impact NIS2/Bio heeft op de voorgenomen verbouwing; wordt aandacht besteed aan de toekomstige inrichting van raad- en commissiezealen, werk- en vergaderruimtes, aan de beheerkant van de AV/ICT en loopt een onderzoek naar de impact van de wijzigingen op de toekomstige exploitatiekosten. Tot slot: als de verbouwing is gerealiseerd dan is de inrichting van Raadhuisplein 1 te Leidschendam ruim 14 jaar oud (investering uit 2014). Vanuit de werkgroep wordt gekeken hoe daarmee om te gaan. Om de plannen binnen de gewenste tijd uit te kunnen werken is gebruik gemaakt van een facilitair deskundige, die op tijdelijke basis werd ingehuurd.

Werkgroep AV/ICT

De werkgroep AV/ICT (audiovisueel/ICT) werd opgezet om onderzoek te doen naar benodigde audiovisuele middelen en ICT-netwerk voor de raad- en commissiezealen. Deze werkgroep werd aangestuurd door de informatiemanager interne organisatie en dienstverlening. Tot de leden behoren deskundigen op het gebied van ICT-architectuur, systeem architecten en -analisten, veiligheidsdeskundigen en medewerkers van de griffie. Vanwege de grote hoeveelheid werk, benodigde specifieke deskundigheid en de weinige beschikbare tijd werd besloten om een extern bureau in te schakelen om te helpen met deze opgave. Bijkomend voordeel was dat dit bureau veel kennis en zicht heeft op benodigde systemen, software en apparatuur en daar ook realistische ramingen bij kan maken. Op basis van gesprekken en interviews werd een overzicht opgesteld met functionele eisen en wensen van de griffie (incl. voor- en nadelen van koop of SAAS). Ook werd een functioneel definitief ontwerp opgesteld voor de benodigde AV/ICT systemen (zie bijlagen) en werden de kosten voor het benodigde VLAN (Virtual Local Area Network) Netwerk en voor

benodigde audiovisuele apparatuur geraamd (zie bijlagen). Op deze wijze kan een fysiek netwerk worden opgedeeld in meerdere logische, virtuele netwerken, waardoor apparaten binnen hetzelfde fysieke netwerk als onafhankelijke netwerken kunnen communiceren. Dit helpt bij het verbeteren van de beveiliging door verkeer te isoleren, de prestaties door congestie te verminderen, en de efficiëntie door het beheer te vereenvoudigen zonder dat er extra fysieke hardware nodig is.

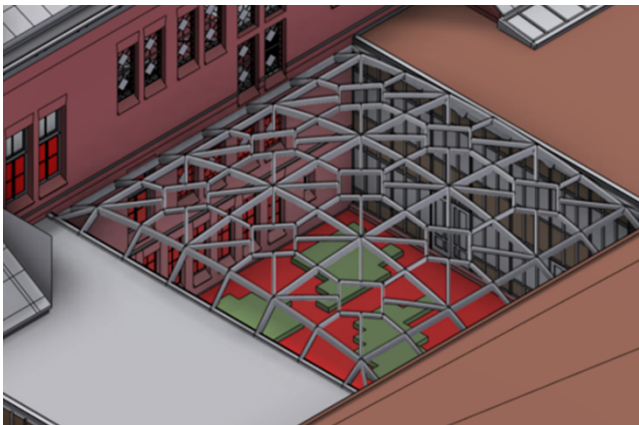
Klankbordgroepen

In motie ID 794 wordt ook aangegeven dat de stuurgroep maatschappelijke stakeholders zal raadplegen. Hiervoor zijn inmiddels data beschikbaar gesteld en afspraken hiervoor worden gepland. Ook de toekomstige gebruikers van de raad- en commissie-zalen zullen worden geraadpleegd, evenals de voorzitters van de raads- en commissievergaderingen.

Technische haalbaarheid van het schetsontwerp

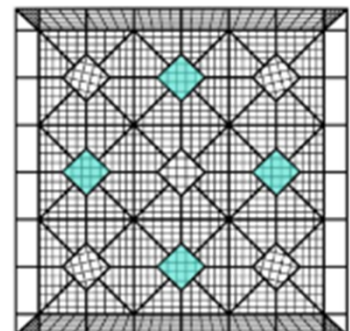
Dak raadzaal

De oorspronkelijke vorm van het dak van de raadzaal bleek niet maakbaar: bij de productie van de veelhoekige vormen (koud vervormen) bleken té hoge spanningen in de glaspanelen te ontstaan wat op korte of langere termijn zou gaan leiden tot schade. Om die reden zijn diverse varianten uitgewerkt, waarbij dat probleem binnen de marges werd teruggebracht. Het resultaat is een ontwerp met 9 Kropholler patronen, omlijst door een rand waarmee het grootste hoogteverschil wordt overbrugd. Zoals op de foto's te zien zijn de glas-in-lood ramen van het monumentale gebouw ook voorzien van een dergelijke omlijsting.



Broeikaseffect Raadzaal

Een lichtkoepel laat veel zonlicht en dus warmte binnen, wat een broeikaseffect creëert en de temperatuur in de ruimte verhoogt. Om dat op te lossen zijn enkele maatregelen genomen, zoals het kunnen openen van 4 dakvlakken (groene vlakken) en aanbrengen van zonwerende micro-dot folie (zoals toegepast op autoruiten). De kosten hiervoor waren niet voorzien in het schetsontwerp, maar zijn in bijgaande voorlopig ontwerp raming wél meegenomen.



Zonwering Raadzaal

Tegen instraling van zonnelicht zal de kap worden voorzien van zonwering, die langs de trekstangen van de kapconstructie zal worden aangebracht. Deze zonwering kan elektrisch worden bediend en kan ook worden gebruikt voor besloten bijeenkomsten. De kosten hiervoor waren niet voorzien in het schetsontwerp, maar zijn in bijgaande voorlopig ontwerp raming wél meegenomen.

Glasbewassing Raadzaal

In het schetsontwerp was geen voorziening meegenomen voor glasbewassing, maar deze dient wel te worden voorzien. Op dit moment is deze voorziening nog niet uitgewerkt, maar er bestaat geen twijfel aan de mogelijkheid tot realisatie. Daarnaast zijn de glaspanelen beloopbaar. De kosten voor de glasbewassing waren niet voorzien in het schetsontwerp, maar zijn in bijgaande voorlopig ontwerp raming wél meegenomen.

Draagconstructie dak Raadzaal

In het schetsontwerp werd uitgegaan van vierzijdige oplegging van het dak (dus elke zijde steunt af op een bouwdeel). Uit doorrekeningen van de constructeur en op advies van de dak expert blijkt dat het voorste en achterste bouwdeel de krachten wel kunnen dragen, maar de tussenliggende verbindende bouwdelen (die monument met achterliggende gebouw verbinden) niet. Om dat op te lossen zouden extra palen geplaatst kunnen worden, maar die zouden in de raadzaal komen te staan en invloed hebben op het esthetisch ontwerp van het dak. Na bestudering van de opties is besloten om het dak op 2 bouwdelen te laten afsteunen, waardoor deze langs de verbindingdelen "ruimte heeft om te bewegen". Om deze constructie mogelijk te maken moeten wel zwaardere liggers worden toegepast, wat leidt tot hogere kosten. Deze zwaardere liggers bieden wel meteen een ander voordeel, zie kopje "akoestiek". De hogere kosten zijn in de voorlopig ontwerp raming meegenomen.

Dak commissiezaal

Het dak van de commissiezaal is in het schetsontwerp voorgesteld zoals het dak van de ontvangstruimte/foyer. De kosten voor deze uitvoering zijn destijds meegenomen in de projectraming. Naar nu blijkt kan dit dak binnen de begroting worden gerealiseerd. Door de kleinere glasvlakken zal er minder warmtetoetreding zijn. Het glas is vanaf het middendeel goed schoon te maken en zonwering kan eenvoudig worden aangebracht (tegen warmte/licht en voor privacy).

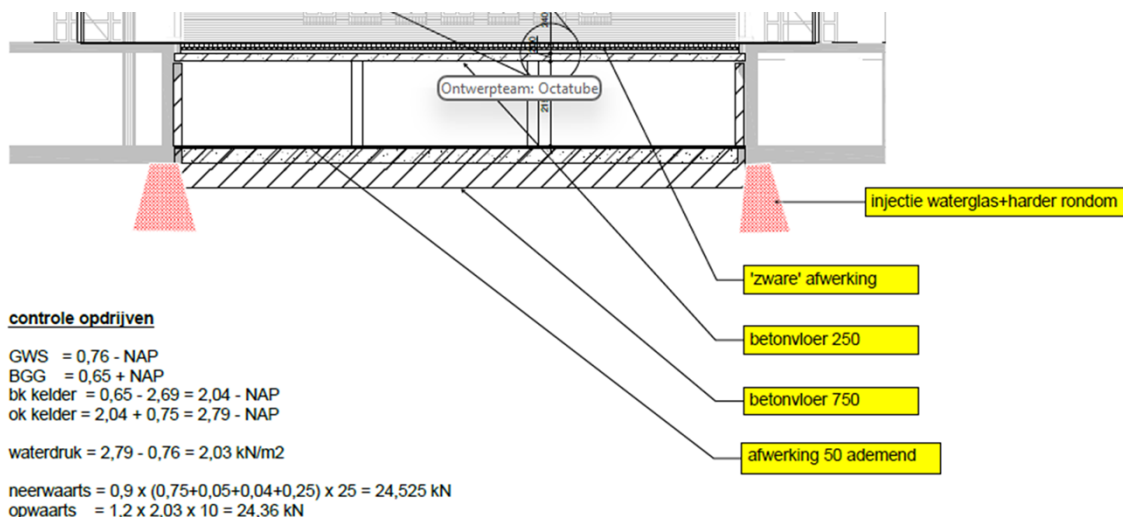


Dak commissiezaal in Kropholler stijl

Het dak van de commissiezaal kan optioneel ook worden uitgevoerd in Kropholler stijl. Dit leidt echter tot meerkosten voor het dak zelf van € 467.000; voor additionele zonwering van € 81.000 en voor te openen ramen en akoestische maatregelen van € 60.000; in totaal € 608.000 (excl. BTW), zie de optielijst in de bijgaande voorlopig-ontwerp raming. Vanwege de hoge meerkosten is dit daktype niet meegenomen in de verdere uitwerking.

Fundering en kelder

De fundering van de raadzaal leek aanvankelijk een lastige opgave te worden. Door gewijzigde regelgeving mag het grondwater niet meer onbeperkt worden verlaagd, zoals bij de eerdere verbouwing in 2014. Hierdoor zou schade kunnen ontstaan aan het monument en wellicht zelfs aan panden in de omgeving van het Raadhuis. Na het uitvoeren van geofysisch onderzoek, onderzoek naar toepasbare funderingstechniek en wijze van bemaling, bleek bemalingstechniek met retourbemaling soelaas te bieden. Hierbij wordt de grondwaterstand lokaal verlaagd en even verderop weer in de grond geïnjecteerd. Naar later bleek is die techniek ook toegepast bij de bouw van Koningin Wilhelminalaan 2. Door vooraf de grond onder de bestaande gebouwen te injecteren met waterglas en harder, ontstaat een harde laag die ook als nieuwe fundering voor de bestaande gebouwen gaat dienen (zie onderstaande afbeelding).



Door deze technieken toe te passen kan de betonnen vloer van 75 cm dikte eenvoudig worden aangebracht en afgewerkt met een 5 cm ademende laag. Langs de randen worden betonnen wanden geplaatst en samen met 4 palen op de betonvloer dragen deze de vloer van de raadzaal. Hierdoor ontstaat een kelder met een oppervlakte van 209 m². Door de dikke vloer van de raadzaal (zie vloer raadzaal) is de bruikbare hoogte wel beperkt tot 195 cm. In het vervolgtraject zal worden bekeken of deze hoogte nog kan worden geoptimaliseerd zodat deze ruimte voldoet aan de regels voor een verblijfsruimte. Door genoemde technieken toe te passen is gebleken dat bespaard kan worden op de begroting ten opzichte van het schetsontwerp. Deze lagere kosten zijn in de voorlopig ontwerp raming verwerkt.

Vloer raadzaal

De vloer van de raadzaal wordt opgebouwd uit meerdere lagen. Boven op de betonnen vloer worden akoestische tegels voorzien, zoals ook gebruikt in het Scheepvaartmuseum in Amsterdam. Tussen die tegels worden luchtkanalen geleid door plenums naar vloerroosters, waardoor warme en koude lucht in de raadzaal wordt ingebracht.

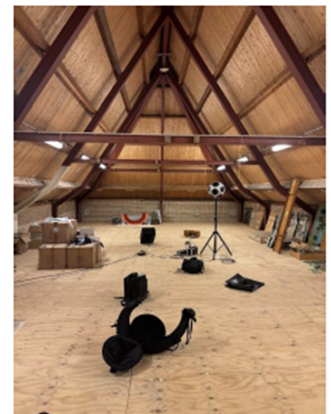
Tevens kan de verhoogde vloer worden gebruikt om techniek in onder te brengen, ook handig in geval van toekomstige wijzigingen en aanpassingen. De akoestische tegels (op afwerking op de foto wijkt af van de afwerking voor de raadzaal) hebben een belangrijke functie in het dempen van het geluid (zie hiervoor akoestiek). De kosten voor de verhoogde akoestische vloer waren niet voorzien in het schetsontwerp, maar zijn in bijgaande voorlopig ontwerp raming wél meegenomen.



Noordoost kap

Contact- en overdrachtsgeluid

Bij de uitwerking van het schetsontwerp is onderzoek gedaan naar contact- en overdrachtsgeluid vanuit de zolderruimte naar onderliggende ruimtes. Tot ieders verbazing bleek er geen sprake te zijn van contact- en overdrachtsgeluid in onderliggende ruimtes, wat op grond van de houten vloer wel werd verwacht. Na onderzoek bleek dat de vorige aannemer wel een betonnen vloer had aangebracht en de vloer had geïsoleerd (en voorzien van houten beplating) om de hele kap niet te hoeven isoleren. Voor de rest vormde de kap technisch gezien geen uitdaging.



Lichttoetreding Noordoostkap

Om voldoende daglicht in de kap binnen te krijgen worden 3 of 4 dakramen in het dakvlak voorzien, zoals door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) voorgesteld. Het aantal is mede afhankelijk van de eisen/wensen vanuit de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de welstandscommissie. Voor een goede daglicht toetreding zijn 4 dakramen wenselijk. Dit punt wordt later uitgewerkt. De kosten voor 3 dakramen zijn in de VO-raming opgenomen.

Toegankelijkheid van de Noordoost kap

Om de nieuwe werkruimte te kunnen bereiken is het nodig om een nieuwe trap te plaatsen van de 1^e verdieping naar de zolderruimte (en omgekeerd). Ook is er een vluchtroute voorzien. Omdat een trap niet voor iedereen bruikbaar is en de gemeente wel een integrale toegankelijkheid nastreeft, is een plateaulift toegevoegd aan de scope. Hiermee wordt de kap voor iedereen toegankelijk. De C-vleugel is op de eerste verdieping niet voor iedereen toegankelijk, vanwege de aanwezigheid van een kleine trap (hoogteverschil ca. 50 cm). Het plan is om dit hoogteverschil door middel van

een hellingbaan te overbruggen. De kosten voor een lift van € 89.659 waren niet voorzien in het schetsontwerp, maar zijn in bijgaande voorlopig ontwerp raming wél meegenomen.

Werkplekken Noordoost kap

Het doel van het toegankelijk maken van de Noordoost kap was het realiseren van 16 extra werkplekken. Met de huidige uitwerking is dat precies gelukt. Hierdoor komen er meer werkplekken beschikbaar voor ambtenaren dan nu het geval is. Zo wordt ingespeeld op ruimtegebrek op sommige dagen, maar ook ruimte geboden voor toekomstige groei. De kosten voor de inrichting van de extra ruimtes zijn in de voorlopig ontwerp raming meegenomen.

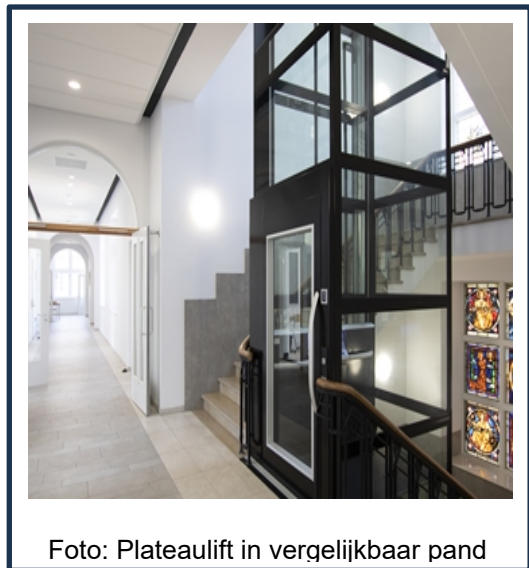


Foto: Plateaulift in vergelijkbaar pand

Bouwfysica

Brandcompartimentering

Door de inbreiding klopt de brandcompartimentering niet meer en dient een nieuwe verdeling van compartimenten te worden gemaakt. Het ontwerpteam is tot die nieuwe indeling gekomen en heeft hierover contact met de afdeling vergunningen (conceptaanvraag) en met de brandweer.

Akoestiek nagalmtijd 1 sec

Bij de uitwerking van de raadzaal (en de commissiezaal) is gesproken over de gewenste nagalmtijd. Bij een korte nagalmtijd slaat het geluid dood, bij een lange nagalmtijd ontstaan echo's, hinderlijk voor gesprekken en vergaderingen. Besloten is om een streefwaarde van 1,0 seconde te hanteren. In de buitenruimte is de nagalmtijd gemeten. Deze waarden zijn in een softwaremodel ingevoerd en is berekend welke maatregelen nodig zijn om tot de gewenste waarde te komen. Dit heeft geresulteerd in de volgende bouwkundige maatregelen én maatregelen in het interieur:

Bouwkundig:

- Het inpakken van de liggers van het dak met Acupol (synthetische polyesterwol van thermisch gebonden polystervezels van o.a. gerecyclede PET-flessen met geluidswerende eigenschappen en omkapseld met stalen geperforeerde panelen waardoor een uniform beeld ontstaat tussen de dragende liggers en de akoestische liggers)
- Geluiddempende plafonds boven en onder tribunes
- Wandabsorptie in borstweringen en tribuneranden
- Composieten vloertegels met akoestische demping

Interieur:

- Geluiddempende panelen op gevels
- Geluiddempende gordijnen

- Geluiddempende vloerbedekking
- Geluiddempende stoffering op meubels.

Al deze maatregelen bij elkaar leveren de gewenste geluiddemping op. De kosten hiervoor waren niet volledig voorzien in het schetsontwerp, maar zijn in bijgaande voorlopig ontwerp raming wél meegenomen.

Installatietechniek

Ventilatie, koeling, verwarming

Door de inbreiding is er extra capaciteit nodig om te kunnen ventileren, koelen en verwarmen. Gekeken is of de huidige WKO-installatie (warmte-koude-opslag) voldoende overcapaciteit had, maar dat bleek helaas niet het geval. Om de benodigde capaciteit te behalen dient een extra luchtbehandelingskast te worden aangebracht. Doordat er onvoldoende hoogte is in de kelder en geen logische plek voor stijgleidingen is besloten om deze op het dak te plaatsen, waarbij de locatie zodanig is gekozen dat deze vanuit de raadzaal, de commissiezaal en van buitenaf niet of nauwelijks kan worden gezien. Ook dienen de warmtepompen, die aan de warmte-koude-opslag installatie zijn gekoppeld, te worden verzwaaard. De kosten hiervoor waren niet volledig voorzien in het schetsontwerp, maar zijn in bijgaande voorlopig-ontwerp raming wél meegenomen.

Koude val

Nadat in 2014 de warmte-koude-opslag installatie in gebruik werd genomen, bleek dat op koude dagen en bij harde wind de ruimtes aan de voorzijde (en met name in het monumentale gebouw) snel afkoelen en (te) langzaam weer op temperatuur komen. Uit onderzoek is gebleken dat de koelcapaciteit van de warmte-koude-opslag installatie groter is dan de verwarmingscapaciteit, waardoor bij plotselinge verslechtering van het weer (koude, wind) de ruimtes onvoldoende snel kunnen worden opgewarmd. Hoewel dit buiten de scope van het project valt, is toch contact gezocht met de leverancier. Het (b)lijkt mogelijk om de motoren van de luchtbehandelingskasten voor die delen van het gebouw op te toeren, waardoor een grotere capaciteit ontstaat. Deze extra verwarmingscapaciteit kan worden ingezet om de betreffende ruimtes sneller op te warmen, waardoor een beter binnenklimaat ontstaat. Om precies de behoefte te berekenen dient een energetisch onderzoek te worden uitgevoerd (energiebalansen te worden opgevoerd) en in overleg met de leverancier de installatie te worden aangepast. De kosten voor het onderzoek bedragen € 5.950 en de kosten voor het optoeren worden geraamd op € 85.000 excl. BTW. De kosten hiervoor waren niet volledig voorzien in het schetsontwerp, maar zijn in bijgaande voorlopig-ontwerp raming wél meegenomen.

Luchtbehandeling ontvangsthal/foyer

Bij het analyseren van de bestaande capaciteiten van de luchtbehandelingskasten is gebleken dat de luchtbehandelingskast voor de ontvangsthal/foyer een capaciteit heeft die niet overeenkomt met het huidige gebruik. Deze luchtbehandelingskast kan 600 m³/uur aan verse lucht inblazen, waarmee de ontvangsthal/foyer klimatologisch geschikt is voor maximaal 25 personen. Het huidige gebruik ligt vaak (ruim) boven deze waarde en naar verwachting zal in de nieuwe situatie deze ruimte nog intensiever worden gebruikt, waardoor er ook onvoldoende tijd is om het klimaat te laten

herstellen. Om die reden wordt geadviseerd om deze luchtbehandelingskast te vervangen door een kast met een capaciteit van 3.000 m³/uur aan verse lucht, waarmee de capaciteit stijgt naar ca. 100 personen. De kosten hiervoor waren niet volledig voorzien in het schetsontwerp, maar zijn in bijgaande voorlopig-ontwerp raming wél meegenomen.

Duurzaamheid

Voor de energieopwekking is ook gekeken naar de mogelijkheid om extra zonnepanelen te plaatsen. Ondanks dat de dakvlakken redelijk vol liggen, is het gelukt om 12 extra zonnepanelen toe te voegen. De kosten hiervoor waren niet voorzien in het schetsontwerp, maar zijn in bijgaande voorlopig-ontwerp raming wél meegenomen.

Netcongestie

Uit onderzoek is gebleken dat de huidige stroomaansluiting volledig wordt benut met het huidige programma. Verzwaring van de aansluiting is momenteel niet mogelijk als gevolg van netcongestie. Om voldoende stroom beschikbaar te hebben is de enige reële mogelijkheid om een accu van voldoende capaciteit toe te voegen. Door de accu 's nachts (als er minder stroom wordt gevraagd) op te laden is er overdag voldoende stroom beschikbaar om pieken op te vangen. Omdat dit een exogene omstandigheid betreft, waren de kosten hiervoor niet bij het schetsontwerp geraamd, maar zijn deze in bijgaande voorlopig-ontwerp raming wél meegenomen. De kosten worden geraamd op € 280.000 sec voor de accu; € 115.592 voor alle benodigde voorzieningen en € 166.372 voor staartkosten installateur en aannemer, totaal € 561.964.

Technisch afgeschreven installaties

Op het Raadhuisplein zijn diverse installaties in 2014 nieuw aangelegd. Meerdere installaties zijn in de komende jaren aan vervanging toe, zoals de luchtbehandelingskasten op de bouwdelen B/C/D en de warmtepompen. De inductie units worden elke vier jaar vervangen; de eerstvolgende vervanging staat gepland voor 2026 (maar zou kunnen worden uitgesteld naar 2027). Vanuit de MJOP is er vervangingsbudget beschikbaar in geval installaties 1:1 worden vervangen. Als de installaties niet 1:1 worden vervangen, zoals in dit plan, dan valt de MJOP-voorziening vrij naar de algemene reserve en dient er nieuw krediet te worden aangevraagd. De kosten hiervoor waren niet voorzien in het schetsontwerp, maar zijn in bijgaande voorlopig-ontwerp raming wél meegenomen.

Interieurontwerp

De inzet van de interieurarchitect heeft zich tot op heden vooral gericht op toegankelijkheid (NEN9120/NKT-platina), waaronder de toegankelijkheid voor publiek en pers, van de noordoost kap, de beste locatie voor de plateaulift, de beschikbare ruimtes voor de opstellingen in de raad- en commissiezalen, vluchtroutes en van het inpassen van akoestische en klimatologische maatregelen. Voor de vergaderopstellingen van de raad- en commissiezalen zijn eerste principe schetsen gemaakt (zie bijgaande schetsen interieurarchitect) die in de definitief ontwerpfase verder moeten worden uitgewerkt en waarvoor nog keuzes moeten worden gemaakt. Over de exacte opstelling en indeling van deze ruimtes volgt nog overleg, onder andere met gebruikers en voorzitters. Nu het voorlopig ontwerp bekend is, kunnen plannen verder worden uitgewerkt en kan ook worden gestart met de overige inrichting. Ook dit zal in het vervolgtraject verder worden

uitgewerkt. De kosten hiervoor waren voorzien in het schetsontwerp op basis van kengetallen; in de voorlopig-ontwerp raming zijn kosten meegenomen van vergelijkbare projecten.

NIS2/Bio

De plannen zijn getoetst op de regels vanuit NIS2/Bio voor wat betreft fysieke veiligheid, veiligheid van data en meer. Ook heeft de CISO gekeken naar de uitwerkingen en hiervoor advies uitgebracht. Hoewel er nog nadere afstemming nodig is voor wat betreft de veiligheidszones, kunnen deze aanpassingen in de plannen worden opgevangen en komen er vooralsnog geen issues naar voren die van invloed zijn op de (kosten van de) plannen.

Cultureel erfgoed

In de schetsontwerp fase is meermalen met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed overleg geweest; in de fase van voorlopig ontwerp is overleg gevoerd met de welstandscommissie. In het vervolgtraject zullen met beide instanties vervolgesprekken worden gevoerd, waarbij behoud van erfgoed, het tot een minimum beperken van de impact van de verbouwing op het monumentale pand (hoogste waardenstelling) minimaliseren en het vergroten van de zichtbaarheid daarvan belangrijke factoren zullen zijn.

Het voornemen is om de ingang van het monumentale pand te gebruiken als hoofdingang voor publiek. Om die toegang weer allure te geven wordt aangeraden om het wapen boven de hoofdingang te renoveren en in de hal extra lichtpunten toe te voegen. Dat kan op de aanwezige spanningsrail, maar wellicht kunnen de Kropholler lampen die op de zolder liggen ook worden gereviseerd en een plek krijgen in het monument. Daarnaast is er origineel Kropholler meubilair op zolder gevonden, dat gerestaureerd en opnieuw gebruikt kan worden. De kosten hiervoor zijn nog niet bekend en de uitvoering hiervan kan ook op langere termijn kan worden opgepakt.

Audiovisuele middelen/ICT

Tijdens de uitwerking van het schetsontwerp werd voor het vernieuwen van AV-apparatuur in de raadzaal € 300.000 meegenomen en € 50.000 voor ICT-infrastructuur. Tijdens de uitwerking blijkt dat voor ICT-infrastructuur een bedrag van € 45.710 nodig is, zie bijgaande raming voor het VLAN-netwerk. Voor audiovisuele-apparatuur blijkt de stelpost van € 300.000 ontoereikend omdat alle onderliggende systemen niet goed functioneren, niet goed op elkaar zijn afgestemd en/of sterk verouderd zijn. In de afgelopen 2 jaar zijn alleen investeringen gedaan om het bestaande systeem nog enkele jaren “in de lucht te houden”. Voor een goed functionerende raadzaal of commissiezaal dient dit hele systeem opnieuw te worden opgezet, inclusief de onderliggende organisatie, dienstverlening, terugval scenario's, Service Level Agreements (SLA's in geval van koop) of een dienstverleningscontract met prestatielevels (in geval van SAAS-dienstverlening). Verder dient de integratie van alle systemen en apparatuur opnieuw te worden opgezet en afgestemd op de nog te beschrijven werkprocedures. Ook de organisatorische ondersteuning dient te worden herzien, waarbij de vraag is welke kennis je in huis wilt hebben en welke je extern moet willen halen. De kosten voor de complete vervanging van het AV-systeem voor de raadzaal en 3 commissiezealen, ligt aanmerkelijk hoger dan tijdens de fase van schetsontwerp ingeschat, namelijk op € 922.400.

Om de kosten te verlagen is besloten om de AV-apparatuur in de huidige trouwzaal niet te vervangen. Hierdoor wordt € 63.945 aan kosten bespaard, maar vervalt ook een commissiezaal/backup ruimte.

Verder blijkt er op eerdere investeringen in AV-systemen niet te zijn afgeschreven. Hierdoor is er geen budget gereserveerd voor vervanging van de huidige systemen. In de kostenraming wordt ervan uitgegaan dat deze kosten ter grootte van ca. € 450.000 worden aangemerkt als technische omissie en dat deze fout ineens wordt hersteld. Dit herstel valt financieel buiten de scope van dit project.

Tot slot adviseert de werkgroep Audiovisueel/ICT om de plannen voor de vervanging van het audiovisuele systeem verder uit te werken en pas dan keuzes te maken, onder andere ten aanzien van organisatie, dienstverleningsconcepten, koop (met SLA's) of SAAS (met prestatieafspraken). De kostenraming voor dit systeem is in de bijgaande begroting AV-apparatuur gespecificeerd en in de VO-raming meegenomen. Deze kostenraming is gebaseerd op vergelijkbare installaties, recent geïnstalleerd in vergelijkbare raad- en commissie zalen en dus marktconform. De te maken keuzes hebben uiteindelijk weinig invloed op de structuurlasten.

Tijdelijke huisvesting

De plannen voor de tijdelijke huisvesting zijn uitgewerkt, zie bijlagen. Van dit plan is ook een kostenraming opgesteld; deze wordt tevens als bijlage bijgevoegd. De kosten voor tijdelijke huisvesting waren niet in de raming van het schetsontwerp meegenomen en betreffen incidentele kosten. Deze post vormt wel een noodzakelijke voorwaarde voor de totale investering.

Kansen dossier

Tijdens de uitwerking van de plannen kwamen enkele niet opgeloste problemen naar boven die het gevolg zijn van de verbouwing uit 2014, zoals het niet op afschot liggen van de riolering. Tijdens de verbouwing heeft niemand last van het oplossen van deze restproblemen, die veelal nog onder de aansprakelijkheid van de aannemer vallen. Voorgesteld wordt om die problemen tijdens de verbouwing op te lossen. Voor zover bekend is hiervoor geen aanvullend krediet nodig.

Risico dossier

Het ontwerpteam heeft de projectrisico's in kaart gebracht (zie bijgaande Excel spreadsheet). Deze risico's zijn gewogen in de tijd, qua risico, kosten en impact. Per risico worden mitigerende maatregelen benoemd.

Extra werkplekken

Tijdens de uitwerking van de plannen is ook het huidige gebruik van ruimtes bekeken. In het schetsontwerp is de collegekamer opgeheven om ruimte te maken voor werkplekken. Door efficiënter gebruik van ruimtes is het gelukt om de in de collegekamer geplande 8 werkplekken elders te realiseren, waardoor de collegekamer kan worden behouden. Ook is het gelukt om door een betere inpassing van de trap naar de zolder en de positie van de lift nog 8 werkplekken extra te realiseren. Hierdoor neemt het aantal werkplekken in totaal toe met 24 stuks.

Kostenraming

De investeringskosten van het schetsontwerp uit december 2023 werd geraamd op € 9,4 miljoen (op basis van kengetallen, exclusief BTW en exclusief kosten voor tijdelijke huisvesting). Op basis van marktcijfers geeft IGG aan dat de bouwkosten van december 2023 tot juli 2025 zijn gestegen met 8,1%. Dat betekent op de investeringsraming van € 9,4 mln. een aanpassing van € 800.000 vanwege indexering. Het totale investeringsbedrag wordt hiermee opgehoogd naar € 10,2 miljoen.

Bij de uitwerking van het schetsontwerp naar voorlopig ontwerp zijn zaken toegevoegd aan de scope, veelal omdat ze nodig bleken voor technische haalbaarheid en maakbaarheid, soms omdat het feitelijk gebruik afwijkt van het beoogde gebruik en soms omdat installaties totaal vervangen dienen te worden (i.p.v. aangepast aan de nieuwe situatie of deels vervangen).

Besparingen zijn verwerkt in de VO-raming en betreffen o.a.:

- De fundering (besparing € 214.000)
- De vloer van de zolder (Noordoost kap; besparing € 94.523)
- VLAN-infrastructuur (€ 45.710 i.p.v. € 50.000)
- Advieskosten tijdens voorlopig ontwerp en definitief ontwerp (€ 347.000 i.p.v. € 500.000)

Minder programma door:

- Het programma te verkleinen door de audiovisuele apparatuur in de trouwzaal niet te vervangen (besparing € 63.945)

Meer programma door:

- + Behoud collegekamer
- + 8 werkplekken extra
- + Vergroten pantry zodat grotere groepen mensen bediend kunnen worden
- + Eisen NIS2/Bio (voor zover tot op heden bekend)
- + Oplossen restproblemen uit 2014 (riolering, koude val)

Hogere kosten werden voorkomen door:

- Het uitvoeren van het dak van de commissie zaal in foyer-stijl

Hogere kosten zijn het gevolg van:

- ✓ Indexeren investeringsraming december 2023 naar juli 2025 met 8,1% (€ 800.000)
- ✓ 2-Zijdige oplegging van het dak (waardoor zwaardere liggers nodig)
- ✓ Vier te openen dakvlakken in het dak van de raadzaal
- ✓ Het opnemen van voorzieningen voor glasbewassing
- ✓ Het opnemen van voorzieningen voor zonwering
- ✓ Diverse akoestische maatregelen (vloer, wandpanelen, in dakconstructie en in inrichting)
- ✓ Extra luchtbehandelingskast voor inbreiding met constructie voor plaatsing op dak
- ✓ Vervanging van technisch verouderde elektrische en werktuigbouwkundige installaties
- ✓ Vervanging/verzwaring van de luchtbehandelingskast voor ontvangsthofoyer
- ✓ Vervanging van 2 warmtepompen

- ✓ Vervanging trap van verdieping/publiekstribune via begane grond naar kelder (toiletten)
- ✓ Vervanging van het totale audiovisuele systeem voor raadzaal en 1 commissiezaal
- ✓ Uitbreiding AV-systeem voor 1 extra commissiezaal

Bijkomende kosten:

- Toevoegen van een plateau lift (€ 89.659);
- Optoeren warmte-koude-opslag installatie inclusief advieskosten (€ 90.950);
- Accu als gevolg van netcongestie (€ 561.964)
- Kosten tijdelijke huisvesting (€ 325.000)

Interne verrekeningen

a. Meerjaren onderhoudsplan (MJOP).

De meerjarenonderhouds-begroting is bedoeld om bestaande installaties 1:1 te kunnen vervangen na einde levensduur. In het geval de specificaties afwijken van de nieuwe installaties (bijvoorbeeld meer capaciteit), dienen de kosten voor de nieuwe installaties in de raming te worden meegenomen en valt de reservering voor de vervanging vrij naar de algemene reserves. Omdat dit een vertekend beeld geeft, zijn de volledige aanschaffkosten opgenomen en is de vrijval als korting op de investering meegenomen. Bijgevoegd zijn de MJOP-overzichten voor de vervanging van warmtepompen, inductie units en luchtbehandelingskasten.

Voor de vervanging van warmtepompen wordt sinds 2014 € 12.890 per jaar gereserveerd voor vervanging. Vervanging was gepland in 2029. Bij vervanging in 2027 is daarvoor dus een budget beschikbaar van € 167.570. Voor het vervangen van de inductie units wordt elke 4 jaar € 24.287 gereserveerd; de laatste vervanging dateert uit 2022, waardoor in 2027 een bedrag van € 30.358 beschikbaar is. Vervanging was gepland in 2026. Het vervangen van de luchtbehandelingskasten staat gepland voor 2034 en hiervoor is dan een bedrag beschikbaar van € 261.741. Het is verstandig om deze kasten eerder te vervangen door kasten met meer capaciteit, nodig voor de inbreiding, om koud val op te lossen en om de luchtcapaciteit in de ontvangsthal/foyer in lijn te brengen met het feitelijk gebruik. Teruggerekend naar 2027 zou dat een bedrag zijn van € 244.213.

In totaal valt uit de MJOP in 2027 een bedrag vrij van € 442.141. De geraamde kosten ingeval van 1:1 vervanging bedragen € 892.731, ofwel € 450.731 meer. In de uitwerking van de plannen is meegenomen dat de warmtepompen en de luchtbehandelingskasten enkele jaren eerder worden vervangen en de inductie units een jaar later dan voorzien, zodat installaties met een grotere capaciteit teruggeplaatst kunnen worden. Het hiervoor benodigde bedrag van per saldo € 450.731 is in de voorlopig ontwerp raming meegenomen investeren.

b. Leges.

De kosten voor leges worden geraamd op € 233.345, zie bijgaande VO-raming. In deze raming worden de kosten voor leges ook weer gecorrigeerd en op € 0,00 gesteld, omdat de raming tot

doel heeft om een beeld te schetsen van de out-of-pocket kosten voor realisatie.

c. Voorbereidingskrediet

Voor het uitwerken van de plannen heeft de raad in 2024 een krediet beschikbaar gesteld van € 500.000. Dit voorbereidingskrediet is in mindering gebracht op de bijkomende kosten in de voorlopig ontwerp raming (kosten adviseurs).

Overige uitgangspunten

1. Post onvoorzien/programmawijzigingen is als gevolg van de vergaande uitwerking teruggebracht naar 7% voor bouwkosten en 7% voor bijkomende kosten (in deze fase is een risico-opslag van 10-15% normaal);
2. Alle kosten zijn exclusief BTW en prijspeil juli 2025 en afhankelijk van aanbestedingsresultaten.

Per saldo

Uit de VO-Raming blijkt dat de totale investeringskosten € 10.031.611 bedragen. Deze passen na het ophogen van het investeringskrediet vanwege prijsstijging binnen het nieuwe investeringsbedrag van € 10,2 miljoen. Daar moeten de kosten voor een accu en voor tijdelijke huisvesting bij, omdat dit voorwaardelijk is voor de realisatie. De kosten voor tijdelijke huisvesting waren eerder buiten de raming gelaten, evenals de kosten voor een accu (exogene factor).

Kostenverdeling	Kosten uitwerking Voorlopig Ontwerp:	
Betreft	Bedrag [€]	
Dak commissiezaal stijl Foyer	Inbegrepen	
Investeringsbedrag volgens VO-Raming	€	10.031.611
Accu (netcongestie)	€	561.964
	€	10.593.575

Met alle overige bijkomende kosten, deels noodzakelijk en deels wenselijk, telt de voorlopig-ontwerp raming inclusief alle extra's en na aftrek van besparingen en eerder verstrekt voorbereidingskrediet op tot € 11.393.163 (excl. BTW), zie onderstaande tabel.

Kostenverdeling	Kosten uitwerking
	Voorlopig Ontwerp:
Betreft	Bedrag[€]
Dak commissiezaal stijl Foyer	Inbegrepen
Indexeren krediet met 8,1%	€ 800.000
Investeringsbedrag voor indexering	€ 9.400.000
Accu (netcongestie)	€ 561.964
Lift	€ 89.659
Vervanging E/W installaties i.c.m. extra capaciteit in div. ruimtes	€ 892.731
Vrijval MJOP-gelden vervanging W installaties in bestaande ruimtes	€ -442.141
Oplossen restproblemen 2014	P.M.
Oplossen koudeval	€ 90.950
Restauratie meubilair & verlichting	N.n.b.
Restauratie wapen boven hoofdingang	N.n.b.
	€ 11.393.163

Besparingen

Er is een taakstellend budget gereserveerd. Om binnen dat budget te blijven worden de volgende onderdelen uit het pakket gehaald:

- 2^e Commissiezaal (wordt wel gebouwd, maar niet ingericht en niet voorzien van AV-apparatuur; besparing ca. € 250.000);
- Kelder (alleen een kruipruimte wordt gerealiseerd; besparing ca. € 250.000);
- Technische correctie vervanging van het AV-Systeem (begroot op € 450.000);
- De noodzakelijke accu zal los van het bouwproject worden gerealiseerd en daardoor buiten de staatkosten van de aannemer vallen (besparing € 61.964);
- De risico-opslag in de begroting terugbrengen van 7% naar 5% (besparing € 187.507).

Met deze ingrepen daalt de bouwbegroting naar € 10.193.692, binnen het gereserveerde budget van € 10,2 miljoen. Dat is het voorstel dat nu voorligt. In de onderstaande tabel worden deze kosten toegelicht.

Kostenverdeling	Kosten uitwerking Voorlopig Ontwerp:	Kostenreductie op Voorlopig Ontwerp:	Totaal
Betreft	Bedrag[€]	Bedrag[€]	Bedrag[€]
Dak commissiezaal stijl Foyer	Inbegrepen €	- €	-
Investeringsbedrag voor indexering	€ 9.400.000	€ -	€ 9.400.000
Indexeren krediet met 8,1%	€ 800.000	€ -	€ 800.000
Accu (netcongestie)	€ 561.964	€ -	€ 561.964
Lift	€ 89.659	€ -	€ 89.659
Vervanging E/W installaties i.c.m. extra capaciteit	€ 892.731	€ -	€ 892.731
Vrijval MJOP-gelden vervanging W installaties	€ -442.141	€ -	€ -442.141
Oplossen restproblemen 2014	P.M.	€ -	P.M.
Oplossen koudeval	€ 90.950	€ -	€ 90.950
Restauratie meubilair & verlichting	P.M.	€ -	P.M.
Restauratie wapen boven hoofdingang	P.M.	€ -	P.M.
Correctie: Herstel afschrijvingen AV-systemen Raad	€	-450.000	€ -450.000
Correctie: Accu buiten bouwproject realiseren	€	-61.964	€ -61.964
Correctie: Nieuwe cie-zaal niet inrichten/v.v. AV-app.	€	-250.000	€ -250.000
Correctie: Kelder niet uitvoeren (-/- 209 m2)	€	-250.000	€ -250.000
Correctie: In VO-Raming opgenomen risico 7%—5%	€	-187.507	€ -187.507
Tijdelijke huisvesting	€	325.000	€ 325.000
Corr. Tijdelijke huisvesting	€	-325.000	€ -325.000
	€ 11.393.163	€ -1.199.471	€ 10.193.692
	€ 11.393.163	€ 10.193.692	€ 10.193.692
	112%	-12%	100%

In bovenstaande tabellen zijn alle kosten opgenomen die voortkomen uit de uitwerking van het voorlopig ontwerp en de toegepaste kostenreducties. Omdat niet alle kosten te maken hebben met de huisvesting Raad & Griffie is ook een verdeling gemaakt van kosten die zijn toe te rekenen aan de huisvesting Raad & Griffie en kosten voor de huisvesting van ambtenaren.

Kostenverdeling	Inschatting verdeling kosten Raad / Ambtenaren		Totaal
Betreft	Raad [€]	Ambtelijk [€]	Bedrag [€]
Dak commissiezaal stijl Foyer	Inbegrepen €	- €	-
Investeringsbedrag voor indexerings	€ 8.920.000	€ 480.000	€ 9.400.000
Indexeren krediet met 8,1%	€ 760.000	€ 40.000	€ 800.000
Accu (netcongestie)	€ 561.964	€ -	€ 561.964
Lift	€ -	€ 89.659	€ 89.659
Vervanging E/W installaties i.c.m. extra capaciteit	€ 450.590	€ 442.141	€ 892.731
Vrijval MJOP-gelden vervanging W installaties	€ -	€ -442.141	€ -442.141
Oplossen restproblemen 2014	€ -	P.M.	€ -
Oplossen koudeval	€ -	€ 90.950	€ 90.950
Restauratie meubilair & verlichting	P.M.	P.M.	€ -
Restauratie wapen boven hoofdingang	P.M.	P.M.	€ -
Correctie: Herstel afschrijvingen AV-systemen Raad	€ -450.000		€ -450.000
Correctie: Accu buiten bouwproject realiseren	€ -61.964		€ -61.964
Correctie: Nieuwe cie-zaal niet inrichten/v.v. AV-app.	€ -250.000		€ -250.000
Correctie: Kelder niet uitvoeren (-/- 209 m2)	€ -125.000	€ -125.000	€ -250.000
Correctie: In VO-Raming opgenomen risico 7%—5%	€ -173.495	€ -14.012	€ -187.507
Tijdelijke huisvesting	€ 325.000	€ -	€ 325.000
Corr. Tijdelijke huisvesting	€ -325.000		€ -325.000
	€ 9.632.095	€ 561.597	€ 10.193.692
	€ 9.632.095	€ 10.193.692	€ 10.193.692
	94,5%	5,5%	100%

Vervolgtraject en vervolgplanning

Het besluitvormingsproces door de raad duurt naar verwachting tot en met november 2025. Ondertussen worden gesprekken gevoerd met onder andere stakeholders, klankbordgroepen, interne gebruikers, voorzitters, ondernemingsraad over het voorlopige ontwerp en gewenste aanpassingen hierop. Dan gaat het ook over toegankelijkheid, de plek van de voorzitter/griffier, wethouders (wel/niet in de kring) en ambtelijke ondersteuning. De uitkomsten daarvan worden uitgewerkt in een definitief interieurontwerp, waarin ook lokale aspecten en zaken als verlichting en akoestiek worden meegenomen. Tevens worden alle bouwkundige ingrepen technisch uitgewerkt en wordt het ontwerp bouwkundig en qua inrichting verfijnt. Verder wordt de definitieve maatvoering en materialisatie bepaald en vastgelegd in materiaallijsten. Als alles klaar is wordt opnieuw een kostenraming gemaakt en vindt er waar nodig bijstellingen/ aanpassingen plaats. Omdat er in bouwteam verband gewerkt zal worden zal in die fase ook de aanbesteding voor een aannemer plaats moeten vinden. Verder zal het programma van eisen voor benodigde audiovisuele middelen met de eisen en wensen rond continuïteit en ontzorgen zijn uitgewerkt inclusief een voorstel voor aanschaf of inhuur (SAAS – Software As A Service). Naar verwachting zal dit tegen de zomer van 2026 klaar zijn. Dan kan het definitief ontwerp met kostenraming en de uitwerking van audiovisuele installaties ter vaststelling naar de raad worden gestuurd.

Zodra het definitief ontwerp klaar is wordt de omgevingsvergunning aangevraagd. Tevens wordt het definitief ontwerp uitgewerkt naar technisch ontwerp en worden bestekteksten opgesteld. Die uitwerking is voorzien voor de 2^e helft van 2026. Tegen het einde van 2026 wordt Raadhuisplein 1 ook klaar gemaakt voor verbouwing, die naar verwachting in 2027 plaats zal vinden. Begin 2028 zal het pand dan weer opnieuw worden ingericht en klaar gemaakt voor gebruik,

Geheimhouding

Bijlagen 6, 11, 15, 16, 18 en 19 bij dit raadsvoorstel bevatten concurrentiegevoelige informatie. Openbaarmaking van die informatie kan de onderhandelingspositie bij de aanbesteding van het huisvestingsplan ondermijnen en daarmee het financieel belang van de gemeente schaden. Het college heeft daarom een verplichting tot geheimhouding op deze bijlagen gelegd omdat naar het oordeel van het college het financiële belang van de gemeente zwaarder weegt dan het belang van openbaarmaking van de informatie in de betreffende bijlagen. De geheimhouding is door het college opgelegd op grond van artikel 87 van de Gemeentewet en artikel 5.1, eerste lid, onder b van de Wet open overheid. De geheimhouding duurt totdat de aanbestedingen zijn afgerond en opdrachten definitief zijn gegund.

4. De financiële gevolgen van het besluit

Rekening houdend met de besparingen zoals omschreven in dit voorstel kan het project gerealiseerd worden binnen het investeringskrediet (na indexatie bij de begroting 2026) van € 10,2 mln. De verhoging van het krediet met € 800.000, welke onderdeel is van de begroting 2026, is het gevolg van de prijsstijging tussen december 2023 en juli 2025.

De kapitaallasten behorend bij deze investering stijgen door het toepassen van deze indexering met € 37.230 per jaar vanaf 2028 en zijn gedekt binnen de meerjarenbegroting 2026-2029.

Voor de tijdelijke huisvesting is een eenmalig bedrag van € 325.000 benodigd. In de begroting 2026 is hiervoor budget opgenomen.

5. Hoe zijn inwoners / belanghebbenden betrokken

Participatie heeft in de voorbereidingsfase tot en met van schetsontwerp plaatsgevonden. Bij de verdere uitwerking zullen alle gebruikers van het Raadhuis, van de raadzaal en de commissie zalen en de eerder geraadpleegde klankbordgroepen zoals Platform Gehandicapten en de pers worden bevestigd. Er zijn zorgen om maatregelen rondom de tijdelijke huisvesting, maar verwacht wordt dat hiervoor voldoende maatregelen zijn genomen om dit in goede banen te leiden. De gemeenteraad is gedurende het traject betrokken geweest door middel van zitting van 6 vertegenwoordigers in de stuurgroep.

Burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

R.J. den Haan
secretaris

M.W. Vroom
burgemeester

Documenten behorende bij dit raadvoorstel

Bijlagen:

1. Rapport constructies en fundering | IMd
2. Rapport dakconstructies | Octatube
3. Opties raad- en commissiezalen | OTH
4. Rapport brandveiligheid | ZRi
5. Rapport Bouwfysica en akoestiek | ZRi
6. Rapport inbreiding raadzaal | Vintis - GEHEIM
7. Ontwerpen installaties | Vintis
8. Dynamische vermogensberekening | Vintis
9. Technische Programma van Eisen | Vintis
10. Klimaatonderzoek | Vintis
11. Kostenramingen E+W | Vintis - GEHEIM
12. Plattegronden (bestaand, sloop, nieuw) per bouwlaag | Sweco (voorheen JHK)
13. Overzicht functionele eisen en wensen Griffie | Epos
14. Functioneel definitief ontwerp AV/ICT | Bureau Epos
15. Kostenraming VLAN-Netwerk | Bureau Epos - GEHEIM
16. Kostenraming benodigde AV-apparatuur | Bureau Epos - GEHEIM
17. Plan tijdelijke huisvesting met kostenraming | WG Facilitair
18. VO-Bouwkostenraming en investeringsraming en raming opties | IGG - GEHEIM
19. Indexering bouwkosten december 2023 naar juli 2025 | IGG - GEHEIM
20. Risicoanalyse | Projectteam
21. MJOP-Overzichten (3 stuks) | Afd. C&O
22. Nieuwsbericht Huisvesting Gemeenteraad