

01 MAART 2016

Raadsvoorstel (Gewijzigd)

Conform besloten
De griffier.

Onderwerp
Huisvesting raad

Begrotingswijziging
N.v.t.

Datum raadsvergadering
1 maart 2016

Commissie
19 januari 2016

Endelhovenlaan 1, 3601 GR Maarssen
Postbus 1212, 3600 BE Maarssen
T 140346 F 0346 25 40 10
www.stichtsevecht.nl
info@stichtsevecht.nl

Portefeuillehouder
P.F. de Groene

Afdeling
Wijken en Kernen
Mail opsteller
gerritjan.leunenbergh@stichtsevecht.nl

Telefoonnummer
0346 254 517

Registratie nummer
Z/14/36971-VB/15/06140

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld Besluit

Te opteren voor het realiseren van een raadzaal in Boom en Bosch te Breukelen danwel in het Koetshuis te Breukelen. Eind januari wordt gestart met vergaderproeven in 4 en 1. Gedurende de vergaderproeven zullen beide opties verder worden uitgewerkt.

Samenvatting

De raad heeft op 28 oktober 2014 een motie aangenomen waarin de opdracht werd gegeven een permanente locatie voor de raad te zoeken in of nabij Boom en Bosch in Breukelen of Goudestein in Maarssen. Het onderzoek heeft geleid tot 4 varianten:

- A Verbouwing verdieping Boom en Bosch Breukelen;
- B Koetshuis Boom en Bosch Breukelen;
- C Uitbreiding bedrijfsrestaurant Gemeentekantoor Maarssen;
- D Gebruik en aanpassing theaterzaal 4 en 1 Breukelen.

Bijlagen

- bijlage 1: Overzichtsmatrix beoordelingscriteria.
- bijlage 2: Investerings- en Exploitatielasten 4 varianten.

Doel en beoogd maatschappelijk effect.

Door de verkoop van Beek en Hoff zal de in Loenen aan de Vecht gevestigde raadzaal niet meer beschikbaar zijn voor het houden van de raadsvergaderingen. Het is noodzakelijk een keuze te maken uit de diverse in dit voorstel aangegeven mogelijkheden om in de vergaderfaciliteit voor de raad te blijven voorzien.

Argumenten

Tijdens de behandeling van de beschikbaarstelling van het krediet voor de verbouw van het Gemeentelijk Administratie Kantoor (GAK) te Maarssen is door de raad gevraagd een notitie voor te bereiden met betrekking tot de mogelijkheden van de realisering van een raadzaal naast de tot dan toe gemaakte keuze om voor de duur van één jaar de theaterzaal van het Vier en één complex te Breukelen voorlopig te gebruiken als locatie voor het houden van de raadsvergaderingen. Conform de eerdere wensen van de raad is **alleen naar locaties/mogelijkheden gekeken die in gemeentelijk bezit zijn.**

In willekeurige volgorde zijn de 11 in beeld gebrachte mogelijke alternatieven voor de vestiging van een raadzaal aan een quick scan onderworpen waarbij nadrukkelijk wordt opgemerkt dat in eerste instantie een globale, zo objectief mogelijke, toets heeft plaatsgevonden.

De alternatieven zijn globaal getoetst op haalbaarheid aan de hand van de volgende criteria:

- Reële verbouwingmogelijkheden in relatie tot de gewenste ruimte (zaal ca. 250 m2 t.b.v. carré opstelling plus algemene ruimte ca. 130 m2 en mogelijkheden fractiekamers)
- Toegankelijkheid
- Flexibiliteit (andere gebruiksmogelijkheden)
- Ligging zowel ruimtelijk/ stedenbouwkundig als demografisch
- Bereikbaarheid (auto, fiets, OV) vanuit de diverse kernen
- Kostenanalyse op hoofdlijnen

In de bij dit raadsvoorstel behorende bijlage 1 (overzichtsmatrix beoordelingscriteria) zijn alle alternatieven per criterium becommentarieerd. Aan de hand van de matrix is er uiteindelijk voor gekozen om vier locaties met de meeste potenties nader uit te werken, te weten:

- Vestiging van een raadzaal op de eerste verdieping in Boom en Bosch te Breukelen;
- Vestiging van een raadzaal op de eerste verdieping van Het Koetshuis Boom en Bosch te Breukelen;
- Vestiging van een raadzaal in combinatie met het bedrijfsrestaurant gemeentekantoor Maarssen met een uitbreiding;
- Vestiging van een raadzaal in de aula/ theaterzaal 4 en 1 in Breukelen.

Op 16 september jl is tijdens de werkconferentie van de gemeenteraad een presentatie gegeven van de resultaten van het voornoemde onderzoek. Deze presentatie is in het Raads Informatie Systeem opgenomen.

Thans worden alle bekende gegevens aan u voorgelegd voor besluitvorming.

Nadrukkelijk merken wij op dat bij alle onderstaand genoemde varianten, het voorhuis te Breukelen zal worden verkocht c.q. verhuurd. Omdat de huidige boekwaarde van dit pand vrij hoog is in relatie tot de te verwachten opbrengst bij verkoop, wordt in dit verband volstaan met de vermelding dat vervreemding van het Voorhuis te Breukelen een jaarlijkse exploitatiewinst oplevert van ca. € 35.000.

Kanttelingen bij de 4 varianten

Naast de in de bijgevoegde matrix weergegeven opmerkingen willen wij u ten behoeve van uw oordeelsvorming ter zake van de vier voorgelegde varianten nog de volgende kanttelingen meegeven.

In Bijlage 2 zijn de gevolgen van de voorgestelde investeringen per variant weergegeven (in rood per kolom, om de vergelijking te vereenvoudigen is in elke rij ook het vergelijkende exploitatieoverzicht van de andere varianten weergegeven). Hieronder volgt per variant nog een nadere verduidelijking.

A. Keuze verbouwing verdieping Boom en Bosch (ca. € 600.000)

Bij deze variant wordt het Koetshuis Boom en Bosch overbodig en kan tot verkoop of verhuur worden overgegaan. Immers, zowel de nieuwe raadszaal als de beide commissiekamers in Boom en Bosch bieden ruim voldoende vergaderruimte voor gemeentelijke vergaderingen en eventueel voor vergaderingen van derden. Kanttekening is wel dat er een qua oppervlakte beperkt geschikte raadszaal zal worden gerealiseerd.

De huidige boekwaarde van het Koetshuis is ruim € 500.000. De getaxeerde verkoopwaarde varieert afhankelijk van de te bieden planologische mogelijkheden (kantoor dan wel woondoeleinden) van ruim € 1.000.000 tot € 2.000.000. Bij verkoop zal de huidige evenementenfunctie van het omliggende park Boom en Bosch deels wellicht moeten worden heroverwogen.

Gezien de ligging van het pand zien wij goede mogelijkheden om tot verhuur te komen. Bij die optie wordt in ieder geval voorkomen dat het ensemble Boom en Bosch wordt aangetast.

Zowel bij verkoop als bij verhuur zullen de gemeentelijke exploitatielasten gebouwen met ca. € 57.000 per jaar dalen. Wel zullen de exploitatielasten van Boom en Bosch stijgen met ca. € 55.000. Hierin zijn de extra kapitaalslasten voor de investering van de verbouwing en de extra facilitaire kosten verdisconteerd. Grosso modo is sprake van een verwaarloosbare stijging van de exploitatielasten.

B. Keuze Koetshuis Boom en Bosch te Breukelen (ca. € 900.000)

Bij deze keuze zal het volledige bestuurlijke vergaderen zich concentreren in de kern Breukelen. Opgemerkt wordt dat de gemeente in deze variant wel erg ruim in het vergaderjasje komt te zitten. Immers de raadszaal zal ook als commissieruimte gebruikt kunnen worden en op vrij eenvoudige wijze zou een tweede commissie vergaderruimte op de benedenverdieping kunnen worden gerealiseerd. Hiermee zal de noodzaak om Boom en Bosch zelf te behouden zal minder urgent zijn. De jaarlijkse exploitatielasten van zowel Koetshuis als Boom en Bosch zullen blijven bestaan, daarboven komen nog de personele beheerkosten en de investeringskosten voor de verbouw. Totaal zullen in deze variant de exploitatielasten gemeentelijke gebouwen met € 78.000 per jaar stijgen. Een dergelijke exploitatielast zal in onze ogen slechts ten dele door inkomsten uit eventuele verhuur van de vergaderruimte c.q. huwelijksinkomsten kunnen worden gedekt, tenzij wordt overgegaan tot commerciële exploitatie (extern). Het monumentale ensemble zal echter "bij elkaar blijven" en er zal een aantrekkelijke vergaderlocatie ontstaan die ook in de zakelijke markt opbrengsten door verhuur zal kunnen genereren. Een multifunctionele gebruiksfunctie ligt voor de hand. Uitbaten van de huwelijkslocatie met een lichte horecavorm biedt mogelijkheden.

Vergadermogelijkheden voor aan de gemeente gelieerde groepen blijft bestaan.

C. Keuze uitbreiding bedrijfsrestaurant Gemeentekantoor Maarsse en verbouw (ca. € 700.000)

Voor de gevolgen van de keuze voor deze optie geldt dat er *geen* eenduidig gemeentelijk vergadercentrum zal ontstaan indien de vergaderlocatie Boom en Bosch te Breukelen wordt gehandhaafd. De te realiseren raadszaal zal echter ook gebruikt kunnen worden als commissievergaderzaal en met eventuele aanpassingen in het vergaderrooster (met als uitwijk

de zolderverdieping van Goudestein) zal ook in deze optie het behoud van Boom en Bosch inclusief Koetshuis onder druk komen te staan. Het gebruik van fractiekamers is in deze optie niet te realiseren.

Kanttekening bij deze keuze is de noodzaak van aanschaf van makkelijk te verplaatsen vergadermeubilair en de extra kosten die gepaard gaan met op- en afbouw van de vergaderfaciliteit omdat de raadzaal toch een substantieel deel van het bedrijfsrestaurant in beslag neemt (geschat op ca. € 10.000 meerkosten per jaar). De hoogte van deze kosten is afhankelijk van de te kiezen vergaderopstelling en het daarbij behorende meubilair.

Uit bijlage 2 blijkt dat de exploitatielasten met ruim € 80.000 per jaar zullen stijgen.

Daartegenover staat een lastendaling door verkoop/ verhuur van Het Koetshuis (minus 58.000) zodat per saldo € 22.000 hogere exploitatielasten zullen ontstaan.

C 2 Beperkte aanpassing bedrijfsrestaurant Gemeentekantoor Maarssen

Een eerder genoemde mogelijkheid is in dit kader nog niet aan de orde geweest; namelijk het verwijderen van een tweetal pilaren uit de huidige ruimte van het bedrijfsrestaurant waardoor een vergaderopstelling voor de raad mogelijk wordt. Destijds is die mogelijkheid wel aan uw raad gepresenteerd maar werd als "te kostbaar en inefficiënt" terzijde gelegd. Toch zien wij in die mogelijkheid een realistische oplossing voor de raadzaalproblematiek. De kosten werden destijds begroot op € 85.000 tot € 125.000. De exploitatielasten zullen in deze variant gelijk blijven. (N.B. wel vindt er een stukje kapitaalsvernietiging plaats omdat de bedrijfskantine zojuist gereed is gekomen en zal aan extra personeelslasten rekening moeten worden gehouden met ca. € 10.000 overeenkomstig variant C.)

In deze laatste variant zal Boom en Bosch in gebruik blijven als commissievergaderruimte, voor gemeentelijke informatie- en inloopbijeenkomsten en vergaderruimte voor aan de gemeente gelieerde groeperingen. Het meermalen per maand geschikt maken van de ruimte in het bedrijfsrestaurant als vergaderruimte voor commissievergaderingen is uitermate inefficiënt en levert extra personele kosten op i.v.m. het telkens inrichten van de zaal. Daarnaast moet een oplossing worden gezocht voor de opslag van flexibel meubilair.

D. Keuze voor gebruik en aanpassing theaterzaal 4 en 1 te Breukelen (ca. € 345.000)

Het bestuurlijk centrum blijft "gevestigd" in Breukelen, zij het op afstand van elkaar (commissies in Boom en Bosch, raad in 4 en 1). Voor het Koetshuis geldt dat dit gebouw kan worden verkocht of verhuurd (zie ad A/B). Het gebouw 4 en 1 zal optimaler gebruikt kunnen worden als multifunctioneel gebouw en met de verbouwing tot geschikte raadzaal kan ook een aantal wensen van de huidige gebruikers met betrekking tot de uitstraling en het gebruik (akoestiek) van de theaterzaal worden opgepakt. Het mes snijdt hier dus aan twee kanten, waarbij wel opgemerkt dient te worden dat voor eventuele aanpassingen van het gebouw geen gelden zijn gereserveerd. Op termijn zullen wel voorzieningen moeten worden getroffen om aan de wensen van de gebruikers te kunnen blijven voldoen. In feite kan dus gesteld worden dat indien deze variant niet wordt gekozen er op korte dan wel middellange termijn geld ter beschikking zal moeten worden gesteld voor aanpassing van de aula ca. in verband met gebruikerswensen (geschat bedrag belooft ca. € 250.000 tot 300.000).

Aan extra personele lasten wordt een bedrag geraamd van ca. € 11.500 op jaarbasis. Zoals uit de tabel in bijlage B blijkt zullen de jaarlijkse exploitatiekosten van 4 en 1 stijgen met € 39.000. (Voor het overgrote deel zou deze stijging niet worden veroorzaakt door het gebruik als raadzaal, maar door optimalisering van de multifunctionaliteit van het gebouw voor de gebruikers) Doordat ook in deze variant het Koetshuis kan worden vervreemd zal sprake zijn van een totaalwinst op de exploitatiekosten met € 20.000.

Kanttekening over verkoopwaarden

Voor de goede orde zijn de boekwaarden en verkoopwaarden van de (eventueel) te verkopen panden per 1 januari 2015 als volgt:

	Boekwaarde	Verkoopwaarde
Hoofdhuis Boom en Bosch	€ 354.312,--	€ 2.800.000,-- tot € 4.600.000,--
Koetshuis Boom en Bosch	€ 503.700,--	€ 1.000.000,-- tot € 2.000.000,--
Voorhuis Breukelen	€ 615.250,--	€ 500.000,-- tot € 650.000,--

Conclusie

Wij hebben getracht in het onderhavige raadsvoorstel een zo compleet mogelijk beeld te geven van de mogelijkheden en onmogelijkheden met de daarbij behorende financiële implicaties die gepaard gaan met een keuze voor de raadzaallocatie. Vanzelfsprekend is het aan de raad om de keuze hierin te maken. Het college ziet echter in het bovenstaande wel aanleiding om, met referentie aan de eerdere besluitvorming in uw raad, een voorkeur uit te spreken.

Bij de behandeling van het raadsvoorstel "Huisvesting Bestuurlijke en ambtelijke organisatie" (voorstel 17 a) op 17 december 2013 heeft de raad besloten te kiezen voor het scenario 2, inhoudende het concentreren van de gehele ambtelijke organisatie op één locatie, te weten Maarssen, waarbij de locatie Breukelen zou worden ingezet als bestuurlijke vergader- en trouwlocatie.

Bij de behandeling van raadsvoorstel 17 b over de keuze huisvesting raad en werksessies, eveneens op 17 december 2013 heeft de raad een aantal randvoorwaarden vastgesteld en daarbij zogenoemde A locaties aangewezen.

Het raadsbesluit werd als volgt geformuleerd:

"..... besluit

I om te komen tot een locatiekeuze voor vergaderingen voor gemeenteraad en werksessies de volgende randvoorwaarden vast te stellen:

1. Een vaste vergaderlocatie, zo flexibel mogelijk, multifunctioneel te gebruiken;
2. Raadzaal en werksessieruimtes in één kern
3. Raadzaal binnen bestaande gebouwen en geen ruimte huren of kopen;
4. Geen afzonderlijke (per fractie gelabelde) fractiekamers; wel multifunctionele vergaderruimtes beschikbaar voor gebruik bijvoorbeeld tijdens schorsingen;
5. Geen vergaderopstelling zoals nu in Loenen het geval is; iedereen moet elkaar kunnen aankijken;
6. Een vergaderruimte zonder kolommen;
7. Waarborging van de mogelijkheid de (raads) vergadering de volgende dag te kunnen voortzetten.

II a. als A- locatie vast te stellen:

1. 4en1 gebouw voor de raadsvergaderingen met werksessies in Boom en Bosch
2. 4en1 gebouw voor raadsvergaderingen en middels scheidingswand ook voor werksessies
3. GAK gebouw Maarssen voor raadsvergaderingen met werksessies in Boom en Bosch
4. GAK gebouw in Maarssen voor raadsvergaderingen en werksessies en deze nader te laten uitwerken.

De overige in het raadsvoorstel genoemde locaties als B locatie vast te stellen

Op basis van dit besluit heeft uw raad op 11 februari 2014 uiteindelijk besloten om het 4 en 1 gebouw uit te gaan proberen als raadzaal, dit gebruik na een jaar te evalueren en daaropvolgend een definitief besluit te nemen, terwijl de werksessies in Boom en Bosch zouden worden gehouden.

In het licht van hetgeen in het onderhavige raadsvoorstel aan de orde is geweest en alle pro's en contra's tegen elkaar afwegende, spreken wij als college, in lijn met de eerdere besluitvorming in de raad, als voorkeur uit om als eerste voorkeurslocatie te opteren voor het houden van de raadsvergaderingen in 4 en 1 te Breukelen en de commissievergaderingen (voorheen werksessies) te houden in Boom en Bosch.

De vergadersystematiek verkeert op dit moment in een experimentele fase. In de raadzaal Loenen is een aantal varianten uitgetoetst en ook in de tijdelijke situatie in het 4 en 1 gebouw zullen diverse vergadersystematieken worden uitgetoetst. Mocht blijken dat het vergaderen in 4 en 1 geen haalbare optie is dan kan op basis van de te kiezen vergadersystematiek wel de variant Boom en Bosch nader worden uitgewerkt als tweede voorkeursvariant.

Zoals al in het voorliggende voorstel is weergegeven zal er aldus een aantrekkelijke vergaderlocatie ontstaan met een potentiële multifunctionele gebruiksfunctie, die ook tezamen met het Koetshuis in de zakelijke markt opbrengsten zal kunnen genereren. Een in Boom en Bosch te realiseren raadzaal kan ook als derde commissievergaderzaal worden gebruikt.

Eind januari starten we de vergaderproeven van de raad in 4 en 1. Gedurende deze vergaderproeven zullen wij beide opties (4 en 1 en verbouwing Boom en Bosch) verder uitwerken.

Communicatie

Nadat de gemeenteraad heeft besloten over het raadsvoorstel, zal publicatie op het raadsinformatiesysteem plaatsvinden en zal een persbericht worden verzonden.

Financiën en risico's

De financiële aspecten zijn bij de vier varianten toegelicht, maar moeten bij een keuze voor één van de varianten gedetailleerder worden uitgewerkt.

De risico's verschillen per variant en hebben vooral te maken met de procedures op het terrein van ruimtelijke ordening. Bij de varianten C2 en D zijn de risico's klein omdat de aanpassingen inpandig zijn.

Vervolg

Na de keuze van de raad voor één van de varianten moet deze variant worden uitgewerkt. Het uitgewerkte raadsvoorstel wordt opnieuw, samen met een kredietaanvraag aan de raad voorgelegd. Afhankelijk van de impact voor de omgeving moet bij de varianten ook een passende vorm van participatie worden gekozen.

5 januari 2016

Burgemeester en wethouders van Stichtse Vecht

Gemeentesecretaris

Burgemeester



Raadsbesluit (Gewijzigd)

Onderwerp

Huisvesting raad

Begrotingswijziging

N.v.t.

Datum raadsvergadering

1 maart 2016

Commissie

9 februari 2016

Registratie nummer

Z/14/36971

De raad van de gemeente Stichtse Vecht,

Gelet op:

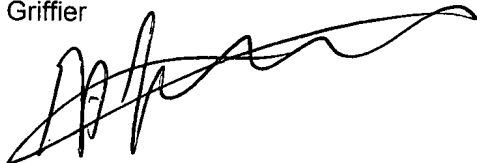
- het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 5 januari 2016;
- de bespreking in de commissies van 19 januari en 9 februari 2016;

Besluit

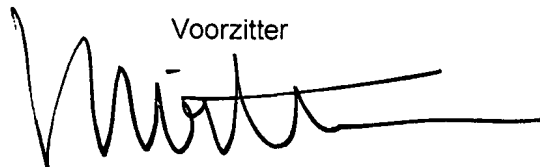
Te opteren voor het realiseren van een raadzaal in Boom en Bosch te Breukelen danwel in het Koetshuis te Breukelen. Eind januari wordt gestart met vergaderproeven in 4 en 1. Gedurende de vergaderproeven zullen beide opties verder worden uitgewerkt.

1 maart 2016

Griffier



Voorzitter



Maarssen 2000

Afgewezen,


De griffier.

Amendement op Realiseren nieuwe raadzaal

De raad van de gemeente Stichtse Vecht in vergadering bijeen op 1 maart 2016

Gehoord de discussie in de commissies Bestuur en Financiën van 19 januari en 9 februari 2016

Besluit:

1. Aan het beslispunt na de woorden: "dan wel in het Koetshuis te Breukelen" toe te voegen: "dan wel in het GAK-gebouw in Maarssen".
2. De woorden: "beide opties" te wijzigen in: "alledrie de opties".

En gaat over tot de orde van de dag.

Fractie Maarssen 2000

Raad

Nr. A10

01 MAART 2016

R. Druppers

Raadzaal in:

Koetshuis
 Investing € 900.000,00

GAK	
Ambtelijke organisatie	
431000 Kosten van energie	€ 68.357
434100 Betaalde belastingen derden	€ 6.900
434300 Overige goederen en diensten	€ 24.262
434310 Verzekeringen	€ 8.100
434311 Water	€ 2.500
434320 Schoonmaakkosten	€ 113.980
434325 Onderhoudswerkzaamheden	€ 43.514
460050 Stortingen voorzieningen	€ 55.110
461000 Kapitaallasten: Afschrijvingsdeel	€ 363.592
461050 Kapitaallasten: Rentedeel	€ 225.772

huidige exploitatiekosten €912.087

Boom en Bosch	
commisieruimte en vergaderruimte	
431000 Kosten van energie	€ 30.121
434100 Betaalde belastingen derden	€ 6.579
434300 Overige goederen en diensten	€ 9.828
434310 Verzekeringen	€ 9.955
434311 Water	€ 1.233
434320 Schoonmaakkosten	€ 21.568
434325 Onderhoudswerkzaamheden	€ 5.527
434360 Kosten van telefonie en datacommunicatie	€ 0
460050 Stortingen voorzieningen	€ 13.794
834020 Bijdragen van derden (privaatrechtelijk)	-€ 238
461000 Kapitaallasten: Afschrijvingsdeel	€ 20.745
461050 Kapitaallasten: Rentedeel	€ 10.216

huidige exploitatiekosten €129.328

WOZ-waarde € 866.000
 Boekwaarde € 342.312

4en1		begroot	
430000 Inhuur personeel			
431000 Kosten van energie	€ 3.500		
434100 Betaalde belastingen derden	€ 150		
434300 Overige goederen en diensten	€ 2.000		
434310 Verzekeringen	€ 300		
434311 Water	€ 100		
434320 Schoonmaakkosten	€ 13.498		
434325 Onderhoudswerkzaamheden	€ 4.994		
434360 Kosten van telefonie en datacommunicatie			
460050 Stortingen voorzieningen	€ 2.815		
461000 Kapitaallasten: Afschrijvingsdeel	€ 23.612		
461050 Kapitaallasten: Rentedeel	€ 25.502		

huidige exploitatiekosten €76.471

inkomsten van de aula zijn hier niet in meegenomen -€ 43.043

Koetshuis		begroot	
431000 Kosten van energie	€ 4.600		
434100 Betaalde belastingen derden	€ 750		
434300 Overige goederen en diensten	€ 300		
434311 Water	€ 50		
434320 Schoonmaakkosten	€ 6.500		
434325 Onderhoudswerkzaamheden	€ 2.494		
434326 Overig onderhoud buiten MOPS			
434360 Kosten van telefonie en datacommunicatie			
460050 Stortingen voorzieningen	€ 15.145		
461000 Kapitaallasten: Afschrijvingsdeel	€ 13.255		
461050 Kapitaallasten: Rentedeel	€ 14.712		

huidige exploitatiekosten €57.806

extra kapitaalslasten na investering €900.000,- €77.000
 Extra facilitaire jaarlijkse kosten €1.200

Totale exploitatiekosten na investering tbv raadzaal €136.006

Boom en Bosch
 Investing € 600.000,00

GAK	
Ambtelijke organisatie	
431000 Kosten van energie	€ 68.357
434100 Betaalde belastingen derden	€ 6.900
434300 Overige goederen en diensten	€ 24.262
434310 Verzekeringen	€ 8.100
434311 Water	€ 2.500
434320 Schoonmaakkosten	€ 113.980
434325 Onderhoudswerkzaamheden	€ 43.514
460050 Stortingen voorzieningen	€ 55.110
461000 Kapitaallasten: Afschrijvingsdeel	€ 363.592
461050 Kapitaallasten: Rentedeel	€ 225.772

huidige exploitatiekosten €912.087

Boom en Bosch		begroot	
431000 Kosten van energie	€ 30.121		
434100 Betaalde belastingen derden	€ 6.579		
434300 Overige goederen en diensten	€ 9.828		
434310 Verzekeringen	€ 9.955		
434311 Water	€ 1.233		
434320 Schoonmaakkosten	€ 21.568		
434325 Onderhoudswerkzaamheden	€ 5.527		
434360 Kosten van telefonie en datacommunicatie	€ 0		
460050 Stortingen voorzieningen	€ 13.794		
834020 Bijdragen van derden (privaatrechtelijk)	-€ 238		
461000 Kapitaallasten: Afschrijvingsdeel	€ 20.745		
461050 Kapitaallasten: Rentedeel	€ 10.216		

huidige exploitatiekosten €129.328

extra kapitaalslasten na investering €600.000,- €53.333
 Extra facilitaire jaarlijkse kosten €1.200

Totale exploitatiekosten na investering tbv raadzaal €183.861

4en1		begroot	
430000 Inhuur personeel			
431000 Kosten van energie	€ 3.500		
434100 Betaalde belastingen derden	€ 150		
434300 Overige goederen en diensten	€ 2.000		
434310 Verzekeringen	€ 300		
434311 Water	€ 100		
434320 Schoonmaakkosten	€ 13.498		
434325 Onderhoudswerkzaamheden	€ 4.994		
434360 Kosten van telefonie en datacommunicatie			
460050 Stortingen voorzieningen	€ 2.815		
461000 Kapitaallasten: Afschrijvingsdeel	€ 23.612		
461050 Kapitaallasten: Rentedeel	€ 25.502		

huidige exploitatiekosten €76.471

inkomsten van de aula zijn hier niet in meegenomen -€ 43.043

Koetshuis		begroot	
431000 Kosten van energie	€ 4.600		
434100 Betaalde belastingen derden	€ 750		
434300 Overige goederen en diensten	€ 300		
434311 Water	€ 50		
434320 Schoonmaakkosten	€ 6.500		
434325 Onderhoudswerkzaamheden	€ 2.494		
434326 Overig onderhoud buiten MOPS			
434360 Kosten van telefonie en datacommunicatie			
460050 Stortingen voorzieningen	€ 15.145		
461000 Kapitaallasten: Afschrijvingsdeel	€ 13.255		
461050 Kapitaallasten: Rentedeel	€ 14.712		

huidige exploitatiekosten €57.806

WOZ-waarde € 775.000
 Boekwaarde € 503.693
 koetshuis kan worden verhuurd/verkocht

GAK
 Investing € 700.000,00

GAK	
Ambtelijke organisatie	
431000 Kosten van energie	€ 68.357
434100 Betaalde belastingen derden	€ 6.900
434300 Overige goederen en diensten	€ 24.262
434310 Verzekeringen	€ 8.100
434311 Water	€ 2.500
434320 Schoonmaakkosten	€ 113.980
434325 Onderhoudswerkzaamheden	€ 43.514
460050 Stortingen voorzieningen	€ 55.110
461000 Kapitaallasten: Afschrijvingsdeel	€ 363.592
461050 Kapitaallasten: Rentedeel	€ 225.772

huidige exploitatiekosten €912.087

extra kapitaalslasten na investering €700.000,- €61.133
 Extra facilitaire jaarlijkse kosten €10.000

Totale exploitatiekosten na investering tbv raadzaal €983.220

Boom en Bosch		begroot	
431000 Kosten van energie	€ 30.121		
434100 Betaalde belastingen derden	€ 6.579		
434300 Overige goederen en diensten	€ 9.828		
434310 Verzekeringen	€ 9.955		
434311 Water	€ 1.233		
434320 Schoonmaakkosten	€ 21.568		
434325 Onderhoudswerkzaamheden	€ 5.527		
434360 Kosten van telefonie en datacommunicatie	€ 0		
460050 Stortingen voorzieningen	€ 13.794		
834020 Bijdragen van derden (privaatrechtelijk)	-€ 238		
461000 Kapitaallasten: Afschrijvingsdeel	€ 20.745		
461050 Kapitaallasten: Rentedeel	€ 10.216		

huidige exploitatiekosten €129.328

WOZ-waarde € 866.000

4en1		begroot	
430000 Inhuur personeel			
431000 Kosten van energie	€ 3.500		
434100 Betaalde belastingen derden	€ 150		
434300 Overige goederen en diensten	€ 2.000		
434310 Verzekeringen	€ 300		
434311 Water	€ 100		
434320 Schoonmaakkosten	€ 13.498		
434325 Onderhoudswerkzaamheden	€ 4.994		
434360 Kosten van telefonie en datacommunicatie			
460050 Stortingen voorzieningen	€ 2.815		
461000 Kapitaallasten: Afschrijvingsdeel	€ 23.612		
461050 Kapitaallasten: Rentedeel	€ 25.502		

huidige exploitatiekosten €76.471

inkomsten van de aula zijn hier niet in meegenomen -€ 43.043

Koetshuis		begroot	
431000 Kosten van energie	€ 4.600		
434100 Betaalde belastingen derden	€ 750		
434300 Overige goederen en diensten	€ 300		
434311 Water	€ 50		
434320 Schoonmaakkosten	€ 6.500		
434325 Onderhoudswerkzaamheden	€ 2.494		
434326 Overig onderhoud buiten MOPS			
434360 Kosten van telefonie en datacommunicatie			
460050 Stortingen voorzieningen	€ 15.145		
461000 Kapitaallasten: Afschrijvingsdeel	€ 13.255		
461050 Kapitaallasten: Rentedeel	€ 14.712		

huidige exploitatiekosten €57.806

WOZ-waarde € 775.000

Boekwaarde €342.312
 Commisieruimte en vergaderruimte maar als in Maarssen
 commissieruimte wordt gerealiseerd kan Boom en Bosch
 worden verhuurd/verkocht

Boekwaarde €503.693
 koetshuis kan worden verhuurd/verkocht

4en1
 Investing € 350.000,00

GAK	
Ambtelijke organisatie	
431000 Kosten van energie	€68.357
434100 Betaalde belastingen derden	€ 6.900
434300 Overige goederen en diensten	€ 24.262
434310 Verzekeringen	€ 8.100
434311 Water	€ 2.500
434320 Schoonmaakkosten	€ 113.980
434325 Onderhoudswerkzaamheden	€ 43.514
460050 Stortingen voorzieningen	€55.110
461000 Kapitaallasten: Afschrijvingsdeel	€363.592
461050 Kapitaallasten: Rentedeel	€225.772

Boom en Bosch	
commissieruimte en vergaderruimte	
431000 Kosten van energie	€30.121
434100 Betaalde belastingen derden	€ 6.579
434300 Overige goederen en diensten	€ 9.828
434310 Verzekeringen	€ 9.955
434311 Water	€ 1.233
434320 Schoonmaakkosten	€21.568
434325 Onderhoudswerkzaamheden	€ 5.527
434360 Kosten van telefonie en datacommunicatie	€ 0
460050 Stortingen voorzieningen	€ 13.794
834020 Bijdragen van derden (privaatrechtelijk)	-€ 238
461000 Kapitaallasten: Afschrijvingsdeel	€ 20.745
461050 Kapitaallasten: Rentedeel	€ 10.216

4en1		begroot	
430000 Inhuur personeel			
431000 Kosten van energie		€ 3.500	
434100 Betaalde belastingen derden		€ 150	
434300 Overige goederen en diensten		€ 2.000	
434310 Verzekeringen		€ 300	
434311 Water		€ 100	
434320 Schoonmaakkosten		€ 13.498	
434325 Onderhoudswerkzaamheden		€ 4.994	
434360 Kosten van telefonie en datacommunicatie			
460050 Stortingen voorzieningen		€ 2.815	
832100 Huren			
461000 Kapitaallasten: Afschrijvingsdeel		€ 23.612	
461050 Kapitaallasten: Rentedeel		€ 25.502	

Koetshuis		begroot	
431000 Kosten van energie			€ 4.600
434100 Betaalde belastingen derden			€ 750
434300 Overige goederen en diensten			€ 300
434311 Water			€ 50
434320 Schoonmaakkosten			€ 6.500
434325 Onderhoudswerkzaamheden			€ 2.494
434326 Overig onderhoud buiten MOPS			
434360 Kosten van telefonie en datacommunicatie			
460050 Stortingen voorzieningen			€ 15.145
461000 Kapitaallasten: Afschrijvingsdeel			€ 13.255
461050 Kapitaallasten: Rentedeel			€ 14.712

huidige exploitatiekosten €912.087

huidige exploitatiekosten €129.328

huidige exploitatiekosten €76.471

huidige exploitatiekosten €57.806

extra kapitaalslasten na investering €350.000,- € 27.567
 Extra facilitaire jaarlijkse kosten € 11.500

Totale exploitatiekosten na investering tbv raadzaal €115.538

WOZ-waarde €866.000
 Boekwaarde €342.312

inkomsten van de aula zijn hier niet in meegenomen -€43.043

WOZ-waarde €775.000
 Boekwaarde €503.693
 koetshuis kan worden verhuurd/verkocht

Haalbare opties

Verbouwings mogelijkheden	Koetshuis	Boom en Bosch 1e verdieping	4 en 1 gebouw - Theaterzaal+ BenB	GAK uitbreiding kantine	nieuwbouw park Boom en Bosch	nieuwbouw park GAK
Omschrijving verbouwing	1ste verdieping en zolder aanpassen t.b.v raadzaal, begane grond aanpassen t.b.v. secundaire ruimtes (sanitair, garderobe, pantry) en foyer.	De raadzaal op de 1e verdieping creëren, de toiletten en lift verplaatsen.	Interieur van de bestaande theaterzaal / schoolkantine wordt aangepast. Eventueel wordt een nieuwe berging t.b.v. vergadermeubels aangebouwd.	De bestaande kantine uitbreiden richting Vecht.	Nieuwbouw ter hoogte van het parkeerterrein aan de zijkant van het hoofdhuis.	Nieuwbouw aan de voorzijde van het GAK ter hoogte van de vijver.
gewenste ruimte (PVE): zaal ca 250 m2 + algemeen ca 130 m2	Met behulp van constructieve aanpassingen kan een zaal worden gemaakt van ca 220m2 wat voldoende is voor de gewenste vierkante opstelling. Er kan voldoende ruimte worden gemaakt voor pers, griffie, ambtenaren en publiek. Voor de schorsingsruimte kan gebruik worden gemaakt van het hoofdhuis en van de ruimte op de begane grond.	Met behulp van constructieve aanpassingen kan een zaal worden gemaakt van ca 180m2. Door de aanwezige kolommen zijn de opstellingmogelijkheden beperkt. Er is beperkte ruimte voor pers, griffie, ambtenaren en publiek. De ruimte voor publiek kan opgelost worden door TV schermen op te hangen in de weksessieruimtes. De rest van het gebouw biedt voldoende ruimte voor schorsingen.	De bestaande zaal is ruim. Het toeschouwersdeel (dus exclusief het podium) heeft een oppervlakte van 257 m2. Het podium kan indien gewenst bij de raadzaal worden getrokken. Het schoolgebouw beschikt over secundaire ruimtes (sanitair, pantry). De schoollokalen kunnen als schorsingruimtes gebruikt worden. Een berging (of bergruimte) voor vergadermeubels is binnen het gebouw niet aanwezig.	Met de uitbreiding kan een zaal worden gerealiseerd van ca 230m2, incl. bergruimte voor de meubels en zitplaatsen voor publiek. Het bestaande kantoor beschikt over secundaire ruimtes, een representatieve foyer en schorsingsruimtes.	Nieuwbouw kan geheel naar eigen inzicht worden ingevuld. Het gebouw kan beperkt blijven in omvang door de nieuwbouw met een glazen corridor vast te bouwen aan het hoofdhuis zodat gebruik kan worden gemaakt van de voorzieningen in het hoofdhuis.	Nieuwbouw kan geheel naar eigen inzicht worden ingevuld.
structuur, opzet, constructie	De structuur van van het bestaande casco op de begane grond handhaven. De verdiepingvloer van de zolder verwijderen zodat de 1e verdieping en zolder 1 ruimte worden. Portaalconstructie aanbrengen om het dak te dragen. Omdat er sprake is van een inpandige verbouwing wordt de architectuur aan de buitenkant van het gebouw niet aangetast.	De draagmuren worden verwijderd. De inpandige monumentale structuur wordt hierdoor op de 1e verdieping gewijzigd. De nieuwe draagkolommen moeten zo veel mogelijk aan de zijkant worden geplaatst om voldoende ruimte te kunnen maken. Omdat er sprake is van een inpandige verbouwing wordt de architectuur aan de buitenkant van het gebouw niet aangetast.	De verbouwing betreft alleen een aanpassing van het interieur. Er worden nieuwe elementen toegevoegd om sfeer te verbeteren en opstelling van de raad te definiëren. Een nieuwe akoestische vouwwand beperkt de gehorigheid tussen de zaal en de gang.	Beperkte constructieve aanpassingen aan het bestaande gebouw. Met de nieuwe aanbouw kan de structuur van het bestaande gebouw goed worden gevolgd. Er ontstaat geen afbreuk aan de architectuur van het gebouw. De bestaande kolommen en trap kunnen behouden blijven.	Een nieuw gebouw kan geheel naar eigen inzicht worden ingevuld	Een nieuw gebouw kan geheel naar eigen inzicht worden ingevuld
toegankelijkheid	Het trappenhuis en de lift verplaatsen. Voor grote groepen mensen is de toegankelijkheid redelijk.	Het bestaande hoofdhuis heeft een goede toegankelijkheid. De brandveiligheid (vluchtwegen) dienen nader uitgezocht worden m.b.t. grote groepen mensen. De bestaande toegang blijft gehandhaafd. De lift en toiletten zullen verplaatst moeten worden.	De bestaande entree op de begane grond en de uitloop naar de hal zijn ruim genoeg om grote groepen mensen op te vangen.	De bestaande entree op de begane grond en de uitloop naar de foyer zijn ruim genoeg om grote groepen mensen op te vangen.	Er kan een aparte toegang worden gemaakt.	Er kan een aparte toegang worden gemaakt.
mate van ingreep	Ingrijpende constructieve aanpassingen en een volledige inpandige verbouwing.	Ingrijpende constructieve aanpassingen op de 1e verdieping en gedeeltelijke verbouwing op de begane grond.	Relatief kleine ingreep. Het betreft alleen interieur verbouwing, geen constructie of ingrijpende bouwkundige wijzigingen. Eventueel wordt er een nieuwe berging aangebouwd.	Constructieve aanpassing in de vorm van een aanbouw aan de bestaande kantine van het GAK.	Nieuwbouw en koppeling maken aan het hoofdhuis.	Nieuwbouw.
advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed	Er is een advies van de RCE nodig. Vooradvies (mondeling overleg) is positief.	Er is een advies van de RCE nodig. Vooradvies (mondeling overleg) is niet enthousiast	Het gebouw is geen monument.	Er is geen advies van de RCE nodig. Gezien de ligging naast het rijksmonument Goudestein en binnen het beschermd dorpsgezicht is een advies van de monumentencommissie wel noodzakelijk.	Er is een advies van de RCE nodig.	Er is geen advies van de RCE nodig. Gezien de ligging naast het rijksmonument Goudestein en binnen het beschermd dorpsgezicht is een advies van de monumentencommissie wel noodzakelijk.
flexibiliteit, dubbelgebruik (naast raadzaal), duurzaamheid	Deze raadzaal is qua volume groter dan de andere opties en kan daardoor een mooie representatieve ruimte worden. Door het complex Boom en Bosch de functie van bestuurscentrum te geven is de exploitatie van de buitenplaats gewaarborgd en kan het openbare monumentale complex voor de bewoners behouden blijven.	De opstellingsmogelijkheden voor de raad zijn beperkt en de zaal kan daardoor moeilijk voor andere doeleinden gebruikt worden. Daarnaast wordt de monumentale indeling van het hoofdgebouw aangetast.	Deze optie kent een hoge dubbele gebruiksfunctie, namelijk als schoolkantine, theaterzaal en raadzaal.	Deze ontwikkeling kent een hoge dubbele gebruiksfunctie, namelijk als kantine, raadzaal, grote vergaderruimte en eventueel extra flexplekken voor de ambtelijke organisatie. Dit maakt de ontwikkeling duurzaam. Ook de foyer, sanitaire ruimtes, pantry en ruimten t.b.v. tussenoverleg (schorsingen) zijn al aanwezig en goed bereikbaar via het bestaande hoofdtrappenhuis.	Het oprichten van een nieuw gebouw op deze locatie is niet zinvol aangezien er voldoende inpandige oplossingen zijn.	Het oprichten van een nieuw gebouw is alleen zinvol als alle andere gebouwen worden verkocht en de nieuwbouw dubbel gebruikt kan worden.
verhouding tot project nieuwe huisvesting	De verbouwing kan geheel als zelfstandig project worden gezien.	De verbouwing kan als zelfstandig project worden gezien. Wel moet rekening worden gehouden met het tijdelijk niet beschikbaar zijn van de trouwlocatie en mogelijk de werksessieruimte.	De verbouwing kan geheel als zelfstandig project worden gezien.	De kantine wordt in 2015 verbouwd en ingericht. De bedrijfskantine is opgenomen in de laatste fase van de verbouwingsplanning. Wel urgent qua besluitvorming	Nieuwbouw kan als zelfstandig project worden gezien. In geval er sprake is van een koppeling aan het hoofdhuis zal de werksessieruimte op de BG niet gebruikt kunnen worden.	Nieuwbouw kan als zelfstandig project worden gezien.
overige aandachtspunten	De exploitatie van het hoofdhuis wordt moeilijk.	Er zal een nieuwe functie voor het koetshuis gevonden moeten worden. De gemeentelijke organisatie heeft het gebouw niet meer nodig.	Planning van de raadsvergaderingen en programmering van de theaterzaal dienen op elkaar afgestemd te worden. In principe is uitloop van de raadsvergadering naar de volgende dag niet mogelijk. Op- en afbouw van vergaderopstelling en aanvullende AV apparatuur per vergadering.	Er is onvoldoende ruimte binnen het gebouw voor de commissievergaderingen (werksessies). In Goudestein is op zolder eventueel 1 vergaderzaal beschikbaar die wel slecht toegankelijk is. Het is tevens mogelijk de oude raadzaal in Goudestein te herstellen. Daarnaast kan de kantine natuurlijk ook als werksessieruimte worden gebruikt. - Op- en afbouw van vergaderopstelling en aanvullend AV apparatuur per vergadering.		
conclusie verbouwingmogelijkheden						
	Deze raadzaal zal door ligging op de bovenverdieping met mooie kapconstructie een mooie representatieve ruimte worden. Door het complex Boom en Bosch de functie van bestuurscentrum te geven is de exploitatie van de buitenplaats gewaarborgd en kan het openbare monumentale complex voor de bewoners behouden blijven.	Deze raadzaal heeft als voordeel dat het hoofdhuis een duidelijke functie krijgt hetgeen de exploitatie ten goede komt. Het koetshuis kan worden verhuurd of verkocht. Er kleven ook duidelijke nadelen aan deze optie, namelijk het advies van de RCE en het weinig flexibele karakter van de kleine zaal.	Deze raadzaal is de goedkoopste oplossing. Er is sprake van optimaal (drie)dubbelgebruik, de secundaire ruimtes zijn aanwezig maar minder representatief. De nadelen zijn het noodzakelijke afstemmen met de andere gebruikers en het voortdurend opzetten en afbreken van de meubels.	Gezien de al aanwezige voorzieningen zoals toiletten en de ruime opzet van het gebouw is deze optie zeer geschikt. Er kan voldoende ruimte worden gecreëerd om te voldoen aan het PVE. Er is ook sprake van optimaal dubbelgebruik. Wel zal ruimte moeten worden gezocht voor het houden van de commissievergaderingen (werksessies). Daarnaast verliest de locatie Boom en Bosch een belangrijke functie als vergaderlocatie hetgeen de exploitatie van deze locatie niet ten goede komt. Als nadeel kan het structureel opzetten en afbreken van de meubels worden genoemd.	Het oprichten van een nieuw gebouw kent veel voordelen aangezien het geheel naar eigen inzicht kan worden ingevuld. Het is echter de vraag of in dit geval niet voor "leegstand" wordt gebouwd aangezien er voldoende bestaande alternatieven zijn.	Het oprichten van een nieuw gebouw kent veel voordelen aangezien het geheel naar eigen inzicht kan worden ingevuld. Het is echter de vraag of in dit geval niet voor "leegstand" wordt gebouwd aangezien er voldoende bestaande alternatieven zijn.
Ruimtelijke aspecten	Koetshuis	Boom en Bosch 1e verdieping	4 en 1 gebouw - Theaterzaal	GAK uitbreiding kantine	nieuwbouw park Boom en Bosch	nieuwbouw park GAK

Cultuurhistorie						
Monumentale status	De buitenkant van het gebouw en de ligging zijn rijksmonument	Delen van het hoofdgebouw en de ligging zijn rijksmonument	nee	nee	rijksmonumentaal park	nee
Ligging binnen beschermd dorpsgezicht	nee	nee	nee	ja	nee	ja
Archeologische verwachtingswaarden	hoog	hoog	laag	hoog	hoog	hoog
Ecologie						
Ligging buiten de rode contour	nee	nee	nee	ja	nee	ja
Gevolgen ecologie, uitgaande van uitbreiding	geen	geen	nee	F&F onderzoek nodig, waarschijnlijk wel Nee-tenzij toets nodig i.v.m. ligging binnen de EHS. Geringe kans op problemen mits bestaande verharding wordt aangehouden	F&F onderzoek nodig geringe kans op problemen mits bestaande verharding wordt aangehouden	F&F onderzoek nodig, waarschijnlijk wel Nee-tenzij toets nodig i.v.m. ligging binnen de EHS. Geringe kans op problemen mits bestaande verharding wordt aangehouden
Bereikbaarheid						
auto	Goed. Ontsluiting circa 200m vanaf de Straatweg en circa 2000m vanaf de A2. Parkeergelegenheid binnen het landgoed is matig. Op het plein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig (circa 150m lopen)	Goed. Ontsluiting circa 200m vanaf de Straatweg en circa 2000m vanaf de A2. Parkeergelegenheid binnen het landgoed is matig. Op het plein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig (circa 150m lopen)	Goed. Ontsluiting circa 500m vanaf de Straatweg en circa 3000m vanaf de A2. In de omgeving is veel ruimte voor parkeren.	Redelijk. Ontsluiting relatief ver van doorgaande hoofdwegen. Circa 1000m naar Plesmanlaan, circa 2500m naar N230 (Zuilense Ring) en circa 6km naar A2. Na uitbreiding van het bestaande parkeerterrein is er voldoende parkeergelegenheid bij het GAK.	Goed. Ontsluiting circa 200m vanaf de Straatweg en circa 2000m vanaf de A2. Parkeergelegenheid binnen het landgoed is matig. Op het plein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig (circa 150m lopen)	Redelijk. Ontsluiting relatief ver van doorgaande hoofdwegen. Circa 1000m naar Plesmanlaan, circa 2500m naar N230 (Zuilense Ring) en circa 6km naar A2. Na uitbreiding van het bestaande parkeerterrein is er voldoende parkeergelegenheid bij het GAK.
OV	Goed. De bushalte Markt Breukelen is circa 225m lopen.	Goed. De bushalte Markt Breukelen is circa 225m lopen.	Goed. De bushalte is voor de deur.	Slecht. De bushalte Dr. Ariënslaan is circa 650m lopen.	Goed. De bushalte Markt Breukelen is circa 225m lopen.	Slecht. De bushalte Dr. Ariënslaan is circa 650m lopen.
fiets	goed	goed	goed.	goed	goed	goed
Ligging t.o.v andere kernen	Goed. Geografisch gezien is de ligging centraal. Gezien vanuit de bevolkingsconcentratie is de ligging redelijk.	Goed. Geografisch gezien is de ligging centraal. Gezien vanuit de bevolkingsconcentratie is de ligging redelijk.	Goed. Geografisch gezien is de ligging centraal. Gezien vanuit de bevolkingsconcentratie is de ligging redelijk.	Redelijk. Geografisch gezien is de ligging slecht. Gezien vanuit de bevolkingsconcentratie is de ligging goed.	Goed. Geografisch gezien is de ligging centraal. Gezien vanuit de bevolkingsconcentratie is de ligging redelijk.	Redelijk. Geografisch gezien is de ligging slecht. Gezien vanuit de bevolkingsconcentratie is de ligging goed.
Bestemming						
	landgoed tbv wonen, kantoor, dienstverlening, sociaal-culturele doeleinden, maatschappelijke voorzieningen	landgoed tbv wonen, kantoor, dienstverlening, sociaal-culturele doeleinden, maatschappelijke voorzieningen	Maatschappelijk, bestemd voor maatschappelijke voorzieningen.	Woongebied met aanduiding maatschappelijk	landgoed zonder bouwvlak	woongebied zonder aanduiding
	bouwvlak zonder uitbreiding	bouwvlak zonder uitbreiding	bouwvlak met bebouwingspercentage. Bouwvlak heeft nog circa 1.200m2 uitbreidingsruimte.	bouwvlak zonder uitbreiding	geen bouwvlak	geen bouwvlak
conclusie ruimtelijke aspecten	Het voordeel van deze raadzaal is de bereikbaarheid met auto en OV en de centrale ligging. Daarnaast is de verbouwing geheel inpandig en passend binnen het bestemmingsplan. Als nadeel kan de monumentale status van de buitenkant van het gebouw worden genoemd.	Het voordeel van deze raadzaal is: de bereikbaarheid met auto en OV en de centrale ligging. De verbouwing is geheel inpandig en passend in het bestemmingsplan. Als nadeel kan de monumentale status van delen van het hoofhuis worden genoemd.		Het voordeel van deze raadzaal is de afwezigheid van een monumentale status en de ligging nabij de grootste bevolkingsconcentratie. Als nadeel kan de bereikbaarheid met de auto en het OV genoemd worden. Daarnaast moet een procedure worden gevoerd om het bouwvlak uit te breiden.	Het nadeel is de ligging binnen een monumentaal park. Er moet een procedure worden gevoerd om een bouwvlak toe te kennen.	Het nadeel is de ligging binnen de EHS. Er moet een procedure worden gevoerd om een bouwvlak toe te kennen.
Vergunningsprocedure						
past de aanpassing binnen bestemmingsplan	Koetshuis	Boom en Bosch 1e verdieping	4 en 1 gebouw - Theaterzaal	GAK uitbreiding kantine	nieuwbouw park Boom en Bosch	nieuwbouw park GAK
procedure omgevingsvergunning	ja	ja	ja	nee, wel wijziging van BP mogelijk	nee	nee, buitenplanse afwijking mogelijk
procedure omgevingsvergunning	Omgevingsvergunning voor interne verbouwing is uitgebreide procedure (rijksmonument)	Omgevingsvergunning voor interne verbouwing is uitgebreide procedure (rijksmonument)	Omgevingsvergunning voor interne verbouwing en/of uitbreiding is reguliere procedure.	Omgevingsvergunning voor uitbreiding kantine is wijzigingsprocedure op grond van artikel 27.1 lid a sub 2 bestemmingsplan Maaarssen aan de Vecht partiële herziening (bouwen buiten bouwvlak)	Omgevingsvergunning voor nieuwbouw is uitgebreide procedure (bouwen buiten bouwvlak en binnen rijksmonument)	Omgevingsvergunning voor nieuwbouw is uitgebreide procedure (bouwen buiten bouwvlak)
motivering	ruimtelijke onderbouwing opstellen waarin alle aspecten worden belicht	ruimtelijke onderbouwing opstellen waarin alle aspecten worden belicht	aanvraag reguliere wabovergunning	motiveren dat het landgoed en naastgelegen rijksmonument (beeldkwaliteit) en EHS niet worden aangetast en de noodzaak voor doelmatige bedrijfsvoering of bedrijfsontwikkeling van uitbreiding onderleggen	ruimtelijke onderbouwing opstellen waarin alle aspecten worden belicht	ruimtelijke onderbouwing opstellen waarin alle aspecten worden belicht
doorlooptijd	ten minste 26 weken (afhankelijk van bedenkingen, bezwaar en beroep); beslissingsbevoegdheid ligt op grond van Avvgb bij BW	ten minste 26 weken (afhankelijk van bedenkingen, bezwaar en beroep); beslissingsbevoegdheid ligt op grond van Avvgb bij BW	8 weken	ten minste 16 weken (afhankelijk van zienswijzen en beroep); beslissingsbevoegdheid ligt bij college van BW	ten minste 26 weken (afhankelijk van bedenkingen, bezwaar en beroep); beslissingsbevoegdheid ligt bij gemeenteraad	ten minste 26 weken (afhankelijk van bedenkingen, bezwaar en beroep); beslissingsbevoegdheid ligt bij gemeenteraad

ONDERZOCHE LOKATIES



- Koetshuis



- Boom & Bosch



- Brandweerkazerne



- Voorhuis



- Nieuwbouw naast Boom & Bosch



- Theaterzaal 4en1 gebouw



- Goudestein



- GAK, kantine bestand



- GAK, Kantine uitbreiding



- GAK Extra verdieping



- Nieuwbouw voor GAK

LOKATIES MET MEESTE POTENTIE



- Koetshuis



- GAK, Kantine uitbreiding



- Boom & Bosch



- Theaterzaal 4 en 1 gebouw

BOOM & BOSCH BREUKELEN

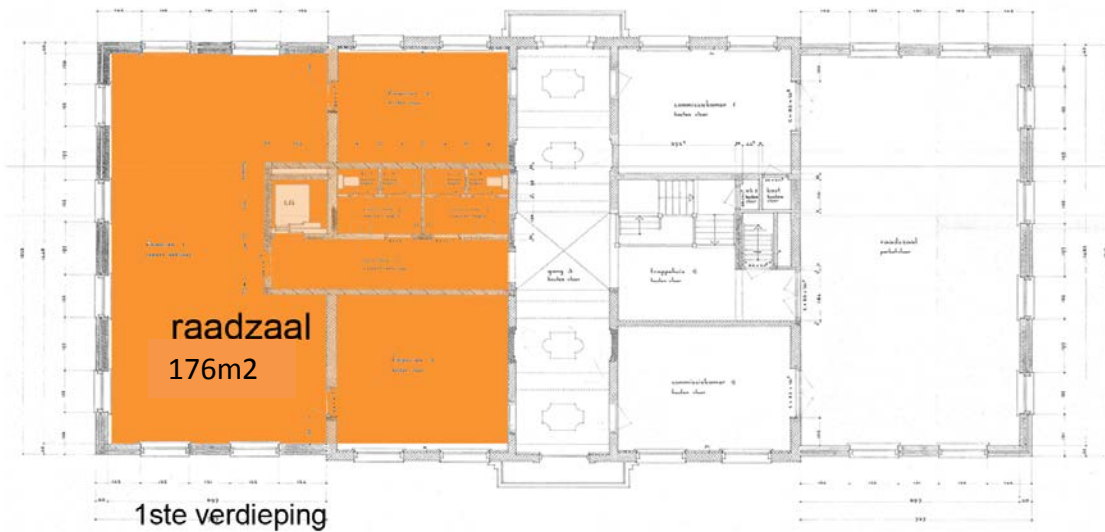


Monumentaal gebouw Boom & Bosch

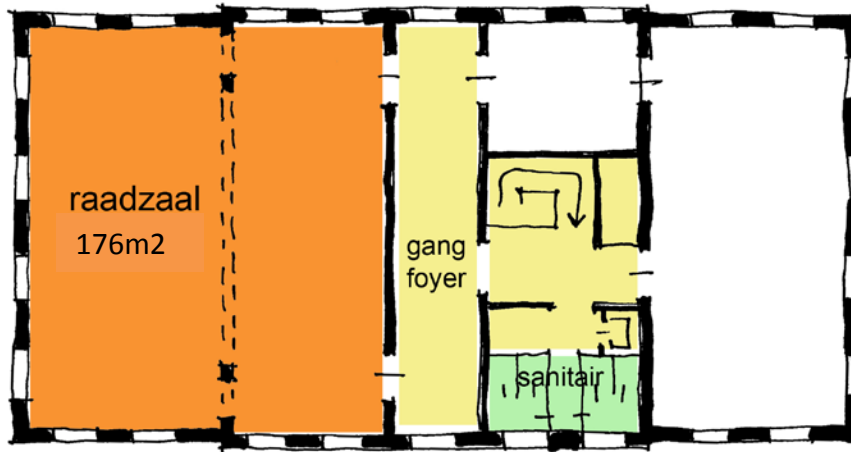
De buitenschil van het gebouw blijft gehandhaafd, binnenkant wordt deels op de 1^{ste} verdieping verbouwd.

BOOM & BOSCH BREUKELEN

positie raadzaal



BOOM & BOSCH BREUKELEN

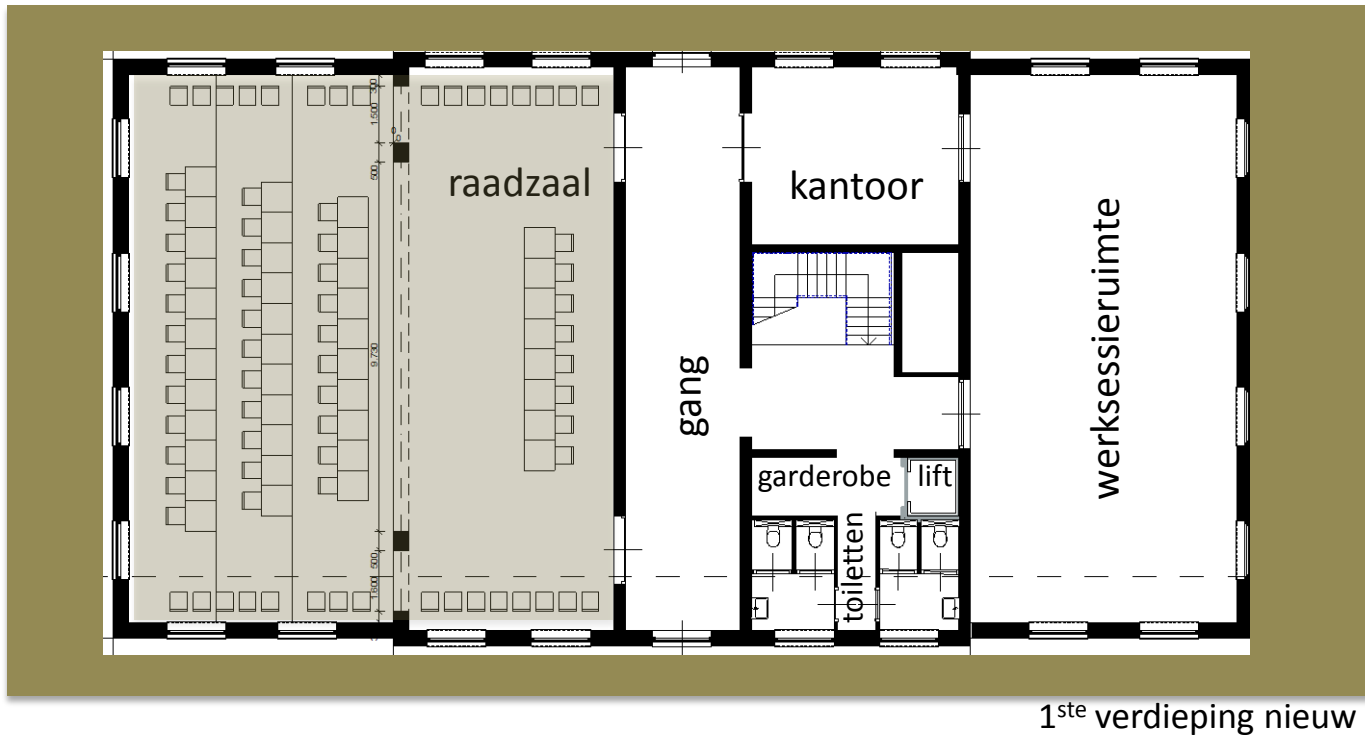


1^{ste} verdieping nieuw

- verbouwing van de 1e verdieping en ingrijpende constructieve aanpassing.
- raadzaal op de 1ste verd. creëren
- nieuwe positie van de lift en van sanitaire ruimten op de 1^{ste} verd.
- voldoende beschikbare vergaderruimtes waar de fracties zich kunnen terugtrekken zijn aanwezig, bestaande werksessie ruimte

BOOM & BOSCH BREUKELEN

opstelling raadzaal

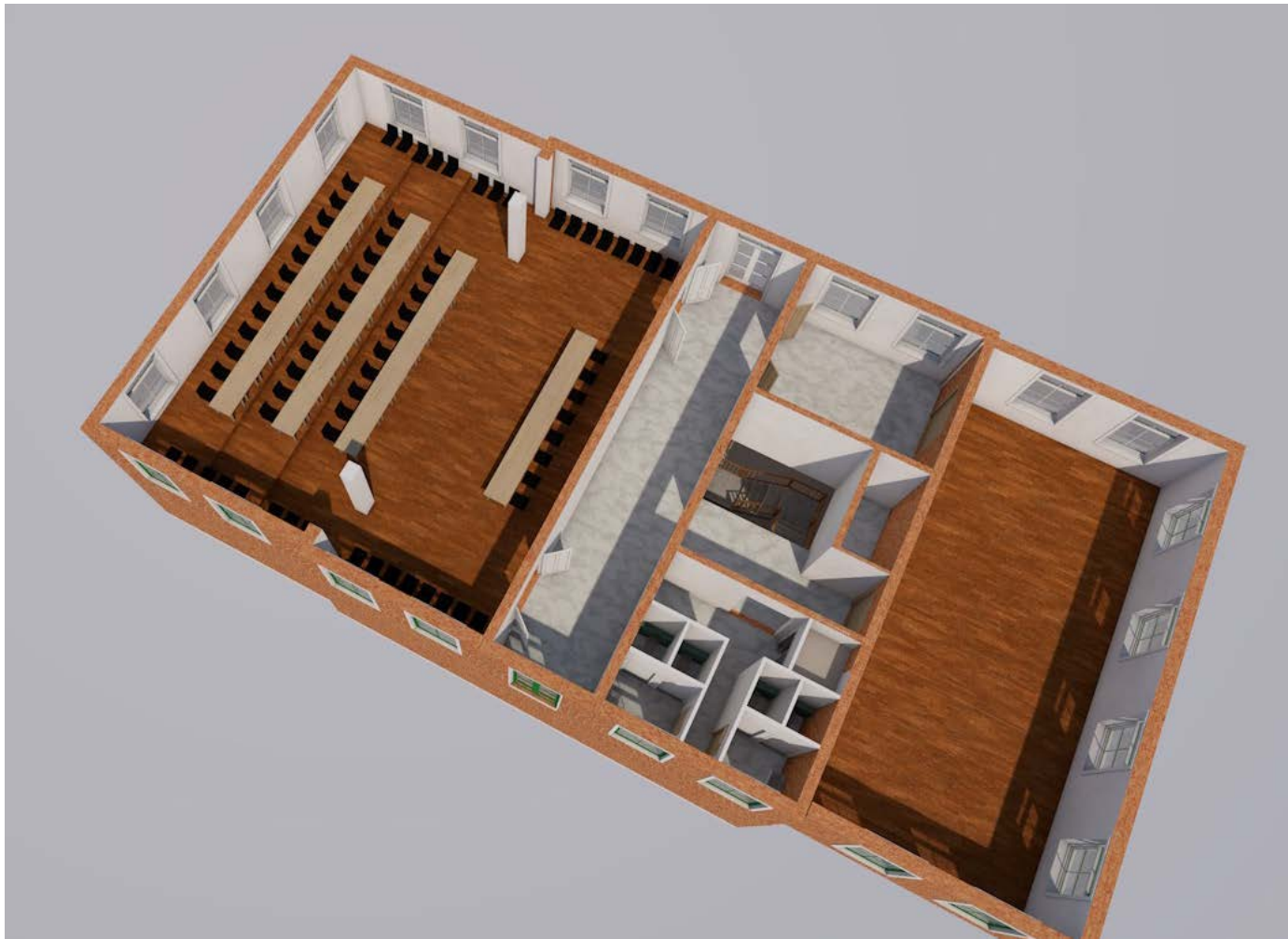


1^{ste} verdieping nieuw

- beperkte ruimte van zaal (176m²) + kolommen beïnvloeden de opstelling van de raad
- opstelling van raad in rijen
- voldoende plekken voor raad, college en publiek
- aantal raadsledenplekken 33(PVE 33)
- aantal collegeplekken 7
- aantal griffieplekken 2 (PVE 2) bij publiek? (zijkant)
- aantal publiek- en MTplekken + pers 32 (PVE 39), eventueel ook in werksessierimte

BOOM & BOSCH BREUKELEN

3D studie



BOOM & BOSCH BREUKELEN

3D studie



- Ingrijpende constructieve aanpassingen op de 1e verdieping. De kolommen kunnen zo veel mogelijk aan de zijkant worden geplaatst maar blijven aanwezig hetgeen de opstellingsruimte van de raadszaal beperkt.
- Er zal overleg moeten plaatsvinden met de RCE of zij kunnen instemmen met voorgestelde constructieve aanpassingen.
- Bestaande werksessieruimten kunnen gebruikt worden gedurende schorsingen.

BOOM & BOSCH BREUKELEN

Voordelen en nadelen volgens matrix

- Goede bereikbaarheid
- Geen gevolgen voor ecologie, interne verbouwing
- Verbouwing van rijksmonument, toestemming van RCE is nodig en bindend?
- Raadzaal heeft beperkte ruimte, ca 176m²
- Bestaande werksessieruimten kunnen gebruikt worden gedurende schorsingen. Het is mogelijk zowel de raadzaal als werksessieruimten flexibel in te richten zodat deze ruimten ook voor andere doelen gebruikt kunnen worden (verhuren aan derden als vergaderruimte??)
- Ontwikkeling past binnen het bestemmingsplan
- Omgevingsvergunning is uitgebreide procedure (26 weken)

- Kosten ca € 600.000

KOETSHUIS BREUKELEN



Monumentaal gebouw Koetshuis te Breukelen

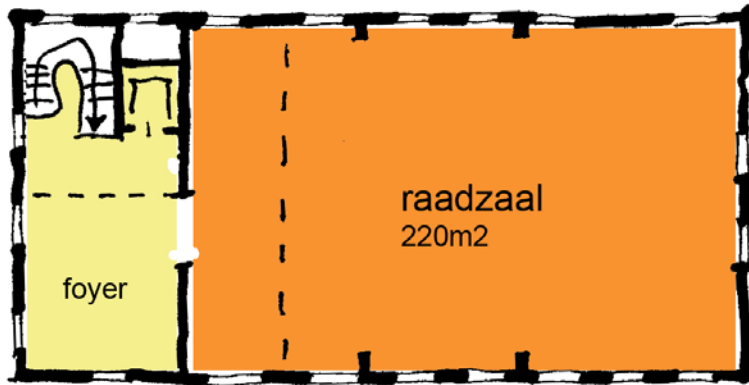
De buitenschil van het gebouw blijft gehandhaafd, binnenkant wordt volledig verbouwd.

KOETSHUIS BREUKELEN

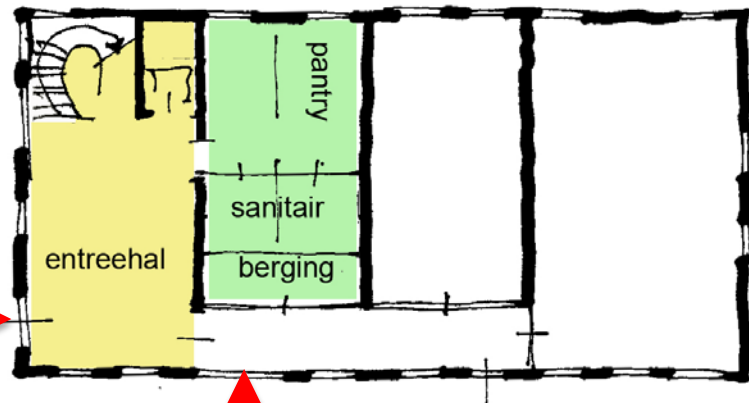
positie raadzaal



KOETSHUIS BREUKELEN



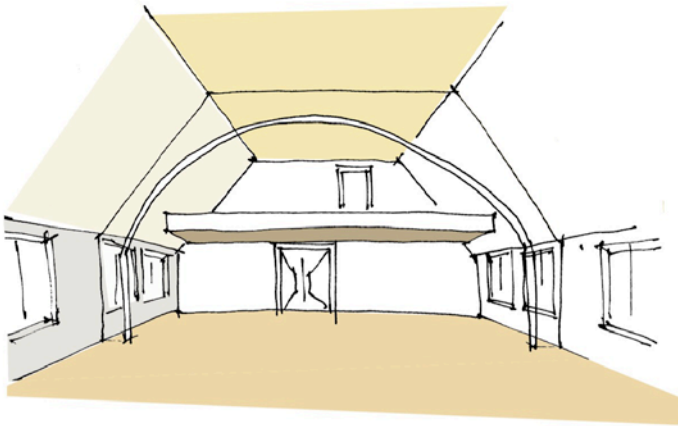
1ste verdieping



begane grond

- volledige verbouwing van het gebouw, een rijksmonument
- ingrijpende constructieve aanpassingen
- opzet / structuur van gebouw leent zich voor deze ingreep
- raadzaal op de 1ste verd. creëren, kap openbreken en bij de zaal betrekken
- begane grond aanpassen t.b.v. secundaire ruimten, nieuwe positie van trap, lift etc.

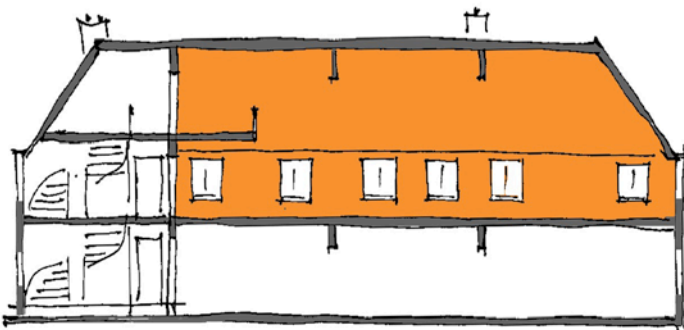
KOETSHUIS BREUKELEN



schets raadzaal



referentie beeld

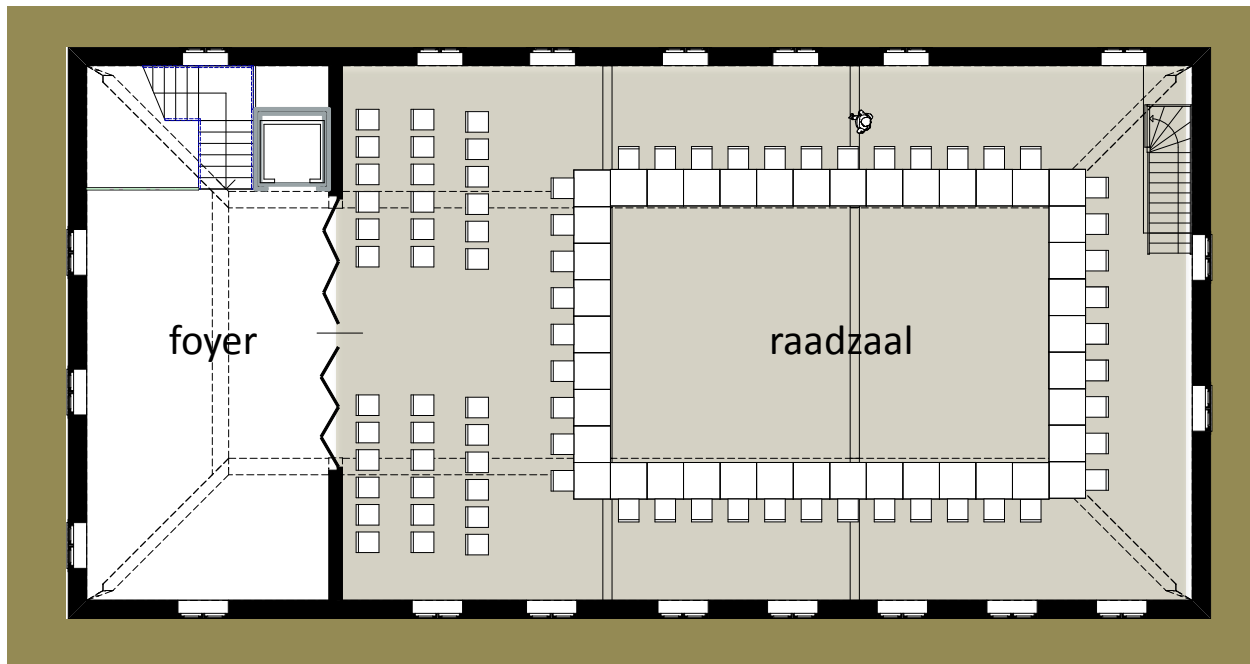


doorsnede

- raadzaal op de 1ste verd. creëren, kap openbreken en bij de zaal betrekken

KOETSHUIS BREUKELEN

opstelling raadzaal

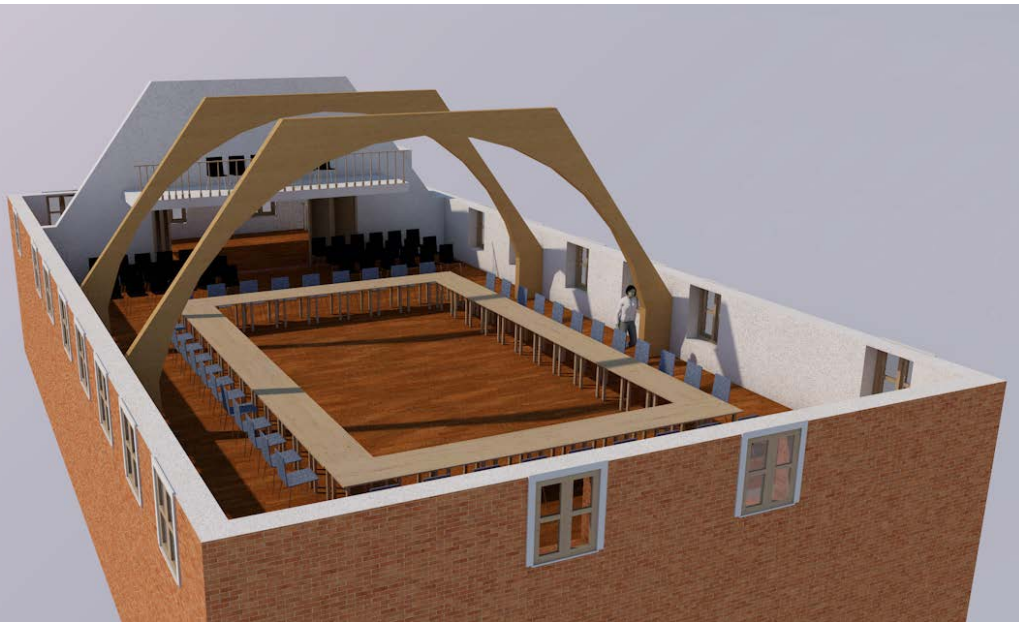
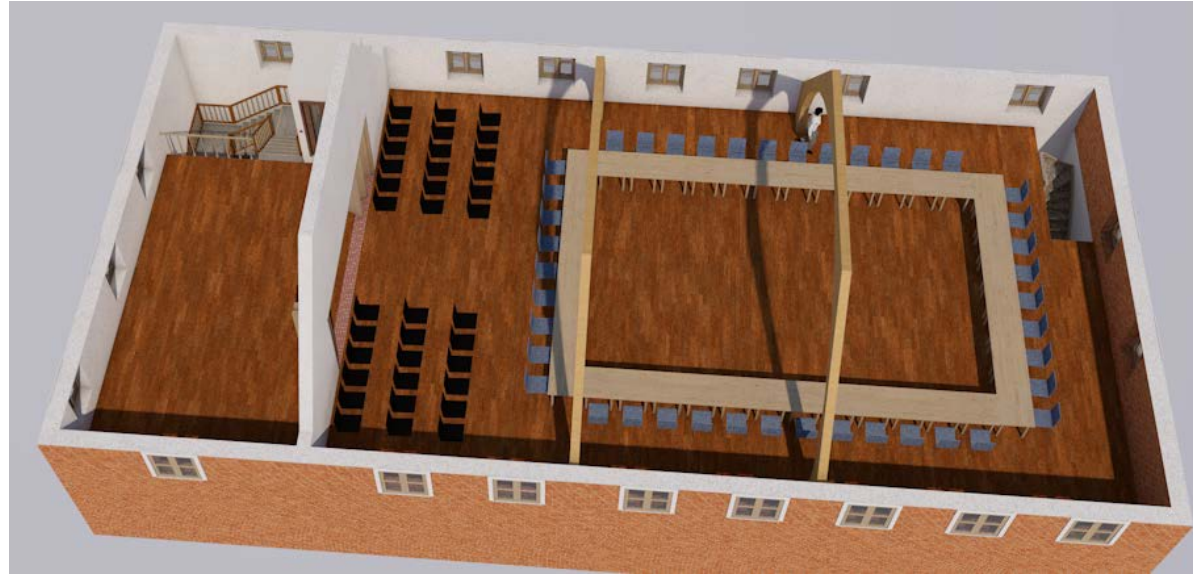


1^{ste} verdieping nieuw

- vierkante opstelling mogelijk
- voldoende plekken voor raad, college en publiek
- aantal raadsledenplekken 35 (PVE 33)
- aantal collegeplekken 7
- aantal griffie plekken 3 (PVE 2)

- aantal publiek- en MTplekken + pers 45 (PVE 39)

KOETSHUIS BREUKELEN



KOETSHUIS BREUKELEN

Voordelen en nadelen volgens matrix

- Goede bereikbaarheid
- Geen gevolgen voor ecologie, interne verbouwing
- Volledige verbouwing van rijksmonument, toestemming van RCE is nodig en bindend?
- Raadzaal van ca 220 m2
- Hiermee wordt een nieuwe vergaderlocatie gecreëerd. Het gebruik van deze locatie door derden is mogelijk (locatie is verhuurbaar)
- Ontwikkeling past binnen het bestemmingsplan
- Omgevingsvergunning is uitgebreide procedure (26 weken)

- Kosten ca € 900.000

GAK UITBREIDING KANTINE



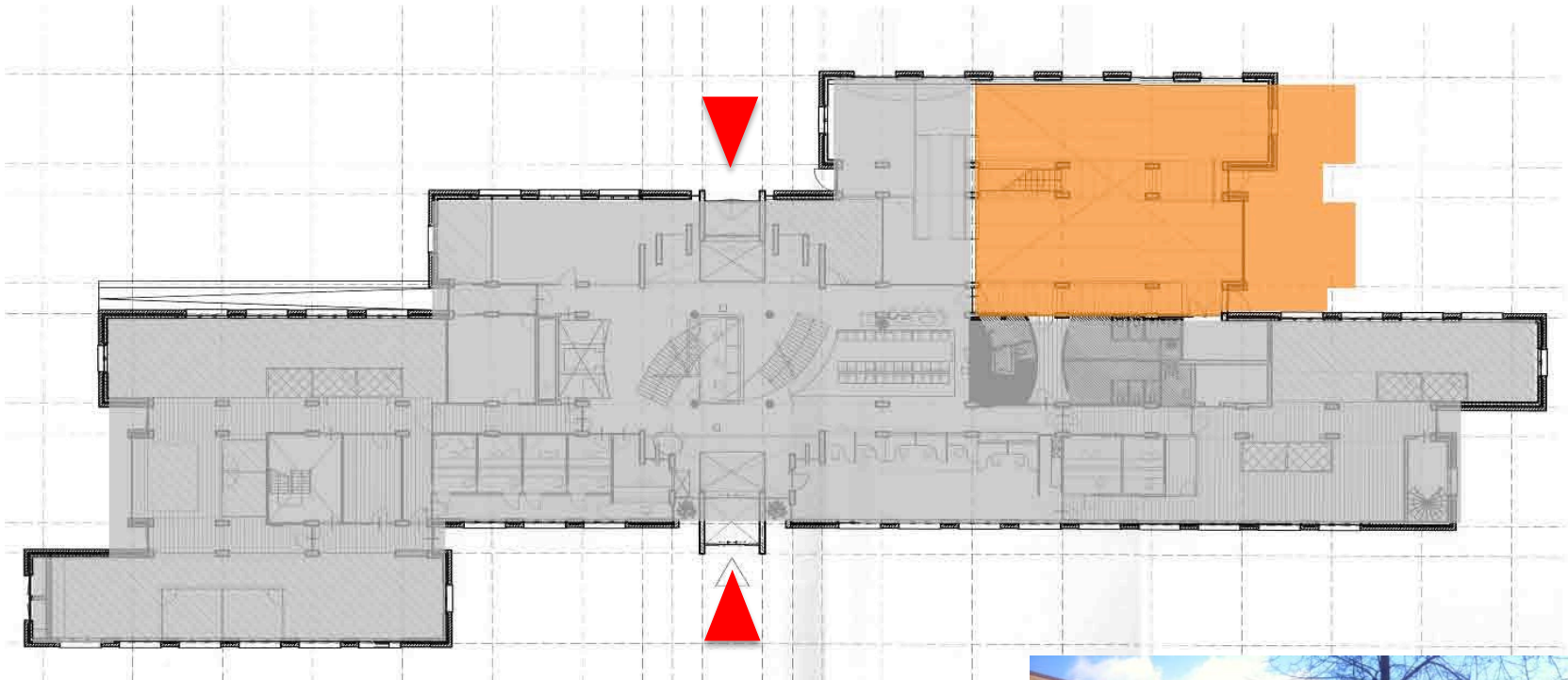
Bestand kantoorgebouw, GAK

Het gebouw wordt uitgebouwd, bestaande kantine wordt richting Vecht uitgebreid.

Aanpassing volgt logischerwijs de architectonische opzet van het gebouw en tast de stedenbouwkundige opzet niet aan. De belangrijke zichtlijnen blijven bestaan.

GAK UITBREIDING KANTINE

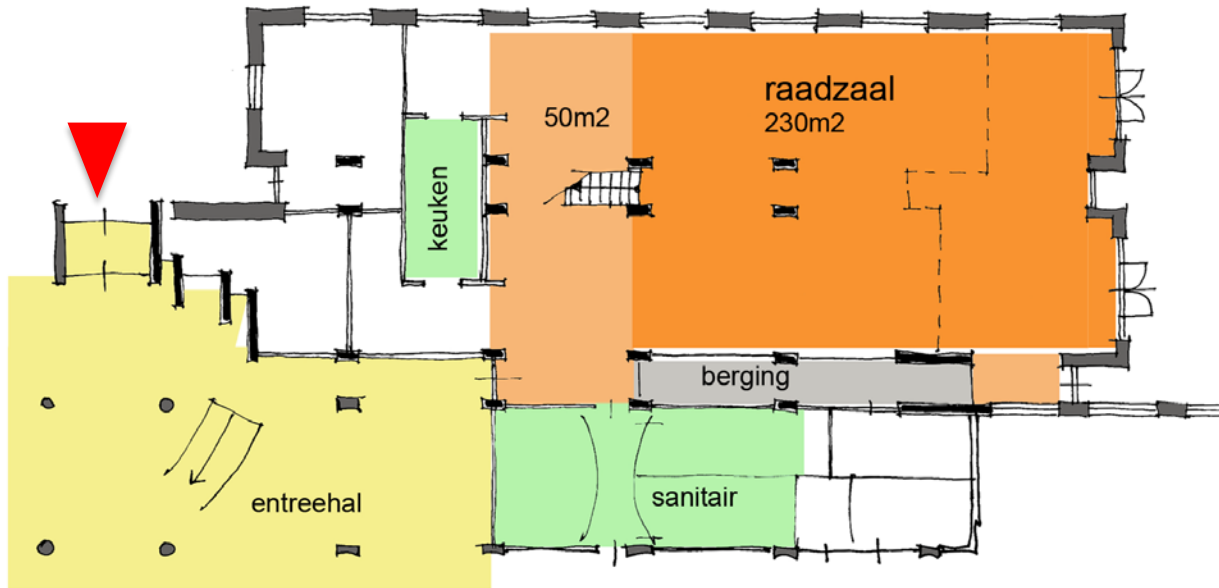
positie raadzaal



Bestaande kantine wordt richting Vecht uitgebreid.



GAK UITBREIDING KANTINE

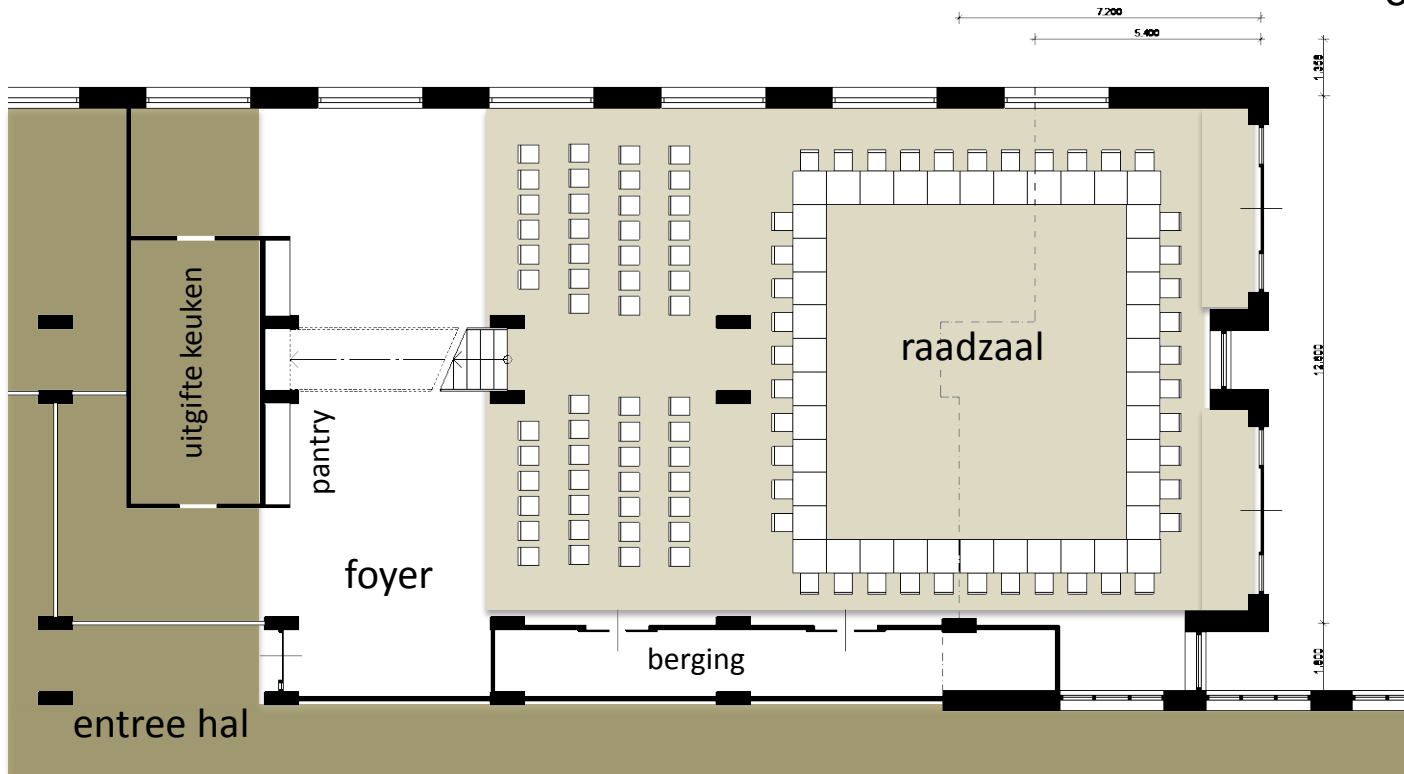


begane grond

- bestaande kantine wordt richting Vecht uitgebreid
- constructie van uitbreiding kolomloos realiseren, gedeeltelijk nieuw dak en nieuwe fundering, forse constructieve ingreep
- aanpassing volgt logischerwijs de architectonische opzet van het gebouw
- dubbele functie: kantine en raadzaal
- sanitaire ruimtes en pantry reeds aanwezig
- voldoende beschikbare vergaderruimtes waar de fracties zich kunnen terugtrekken zijn aanwezig

GAK UITBREIDING KANTINE

opstelling raadzaal

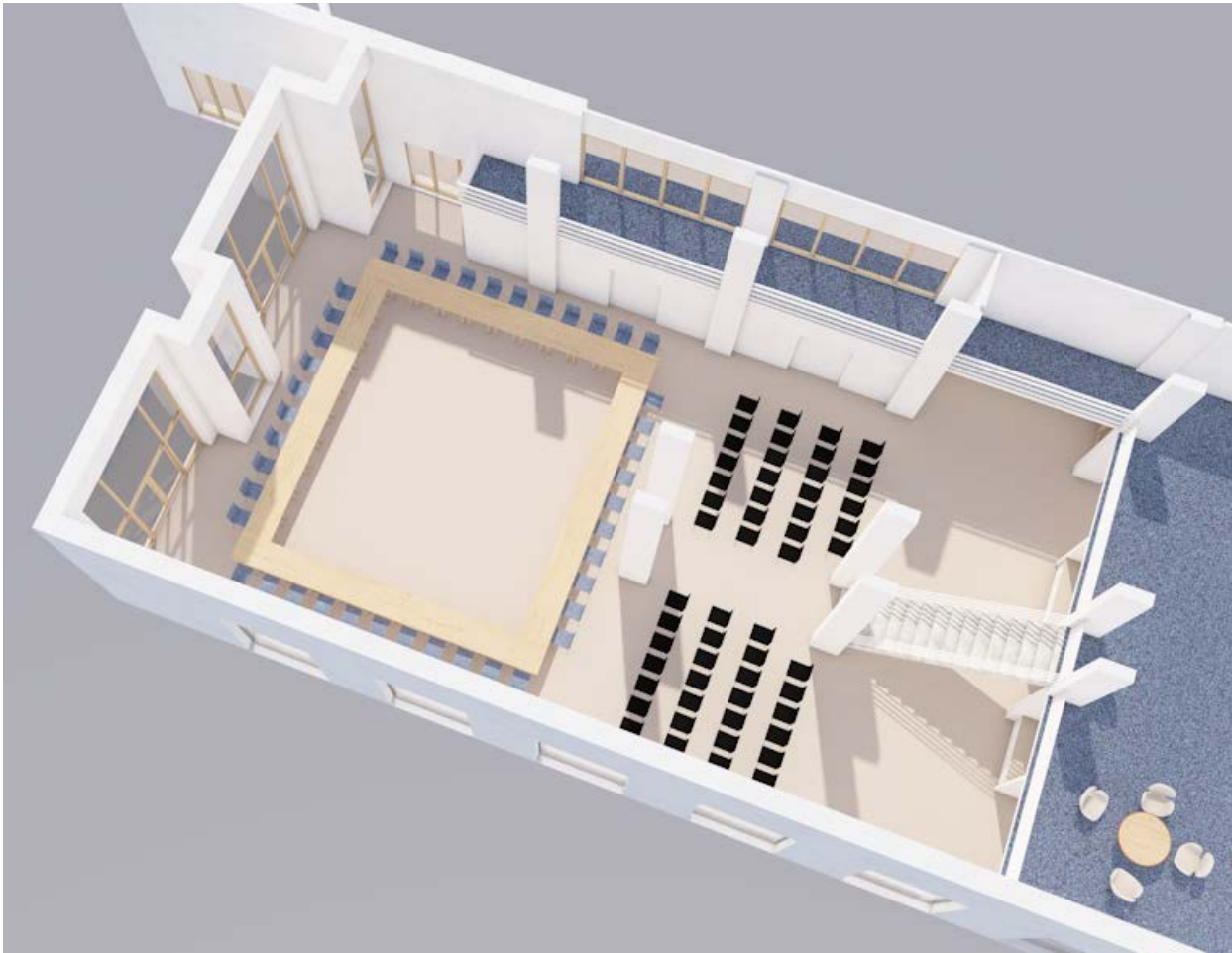


- ruime zaal
- voldoende plekken voor raad, college en publiek
- aantal raadsledenplekken 33 (PVE 33)
- aantal collegeplekken 7
- aantal griffieplekken 2 (PVE 2)
- aantal publiek- en MTplekken + pers 54 (PVE 39)

- ruimere zaal +1,8m
- Ronde opstelling mogelijk voor 41 plekken
- aantal raadsledenplekken 33
- aantal collegeplekken 7
- aantal griffieplekken 1
- aantal publiek- en MTplekken + pers 54 (PVE 39)

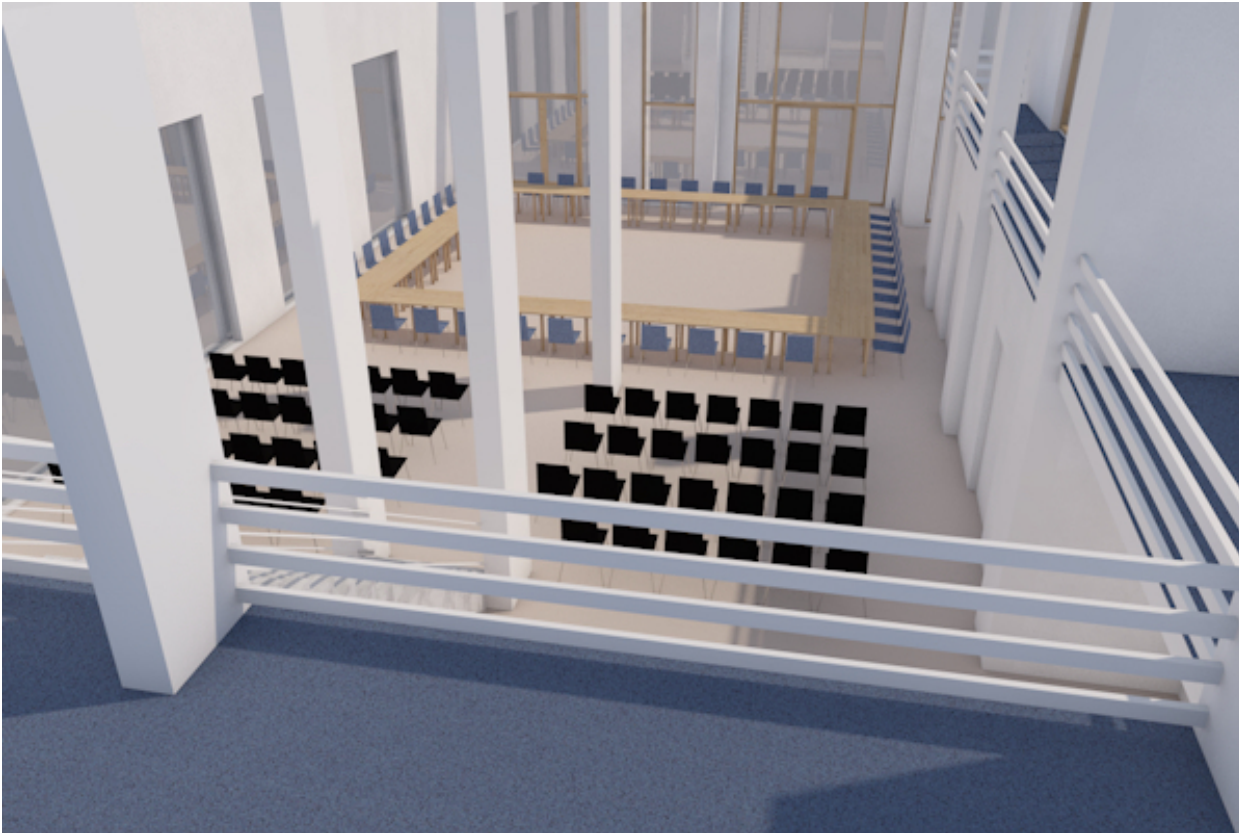
GAK UITBREIDING KANTINE

3D studie



GAK UITBREIDING KANTINE

3D studie



- ruime zaal
- voldoende plekken voor raad, college en publiek

- aantal raadsledenplekken 32-34 (PVE 33)
- aantal collegeplekken 7
- aantal griffieplekken 2 (PVE 2)
- aantal publiek- en MTplekken + pers 54 (PVE 39)

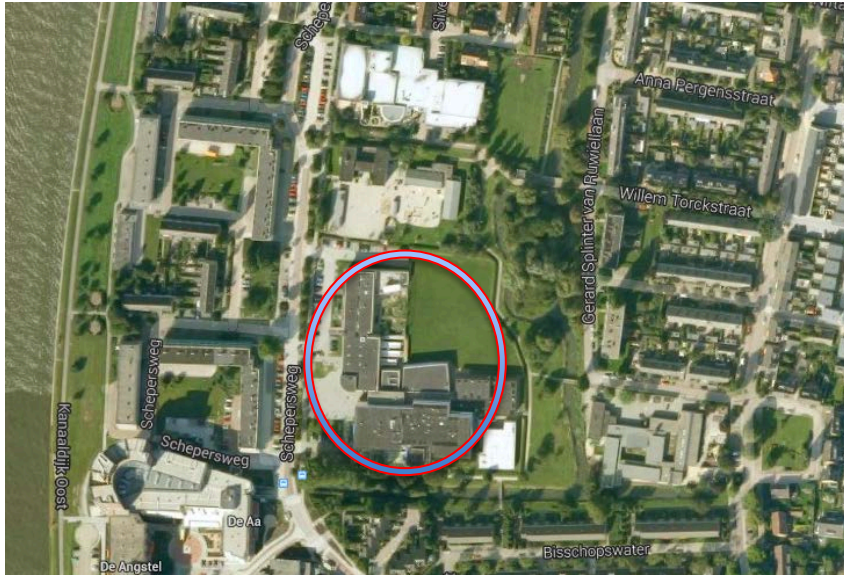
GAK UITBREIDING KANTINE

Voordelen en nadelen volgens matrix

- Bereikbaarheid redelijk, slechte bereikbaarheid met OV
- Ligging binnen de EHS (ecologische hoofdstructuur). Geringe kans op problemen mits bestaande verharding wordt aangehouden.
- Ruime hoge raadzaal ca 230 m², verschillende opstellingen mogelijk
- Er is sprake van optimaal dubbelgebruik. Flexibele multifunctionele ruimte: bedrijfskantine, raadzaal, vergaderruimte.
- Gezien de al aanwezige voorzieningen als schorsingsruimtes, pantry, foyer en toiletten is deze optie zeer geschikt.
- Ontwikkeling past binnen het bestemmingsplan maar hiervoor moet wel een wijzigingsprocedure worden doorlopen.
- Omgevingsvergunning is wijzigingsprocedure (16 weken)

- Kosten ca € 700.00

4 e 1 GEBOUW theaterzaal BREUKELEN



Theaterzaal is een onderdeel van gebouwcomplex 4 en 1 te Breukelen.
Zaal dient tevens als schoolkantine van middelbare school.

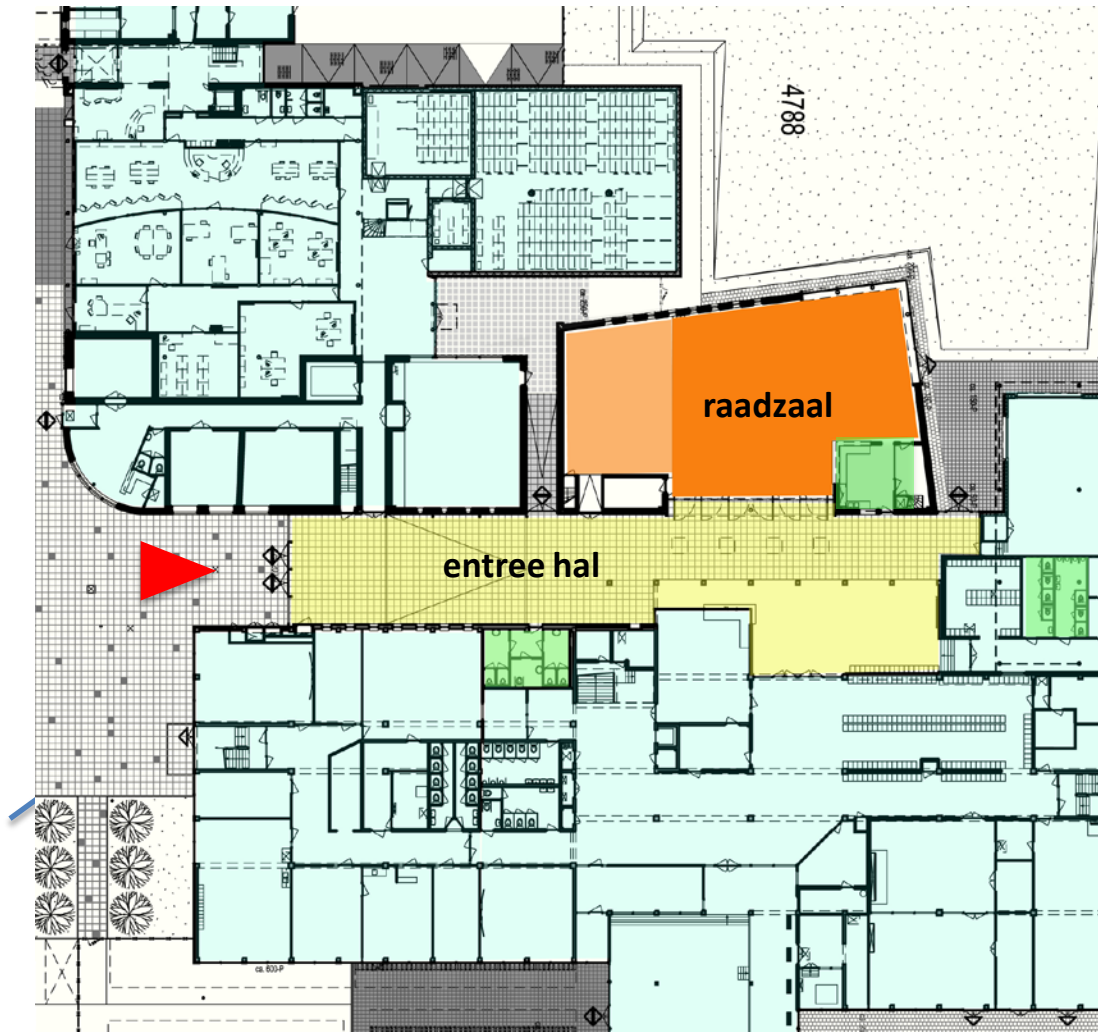
4 e 1 GEBOUW theaterzaal BREUKELEN

positie raadzaal



De zaal ligt op begane grond.

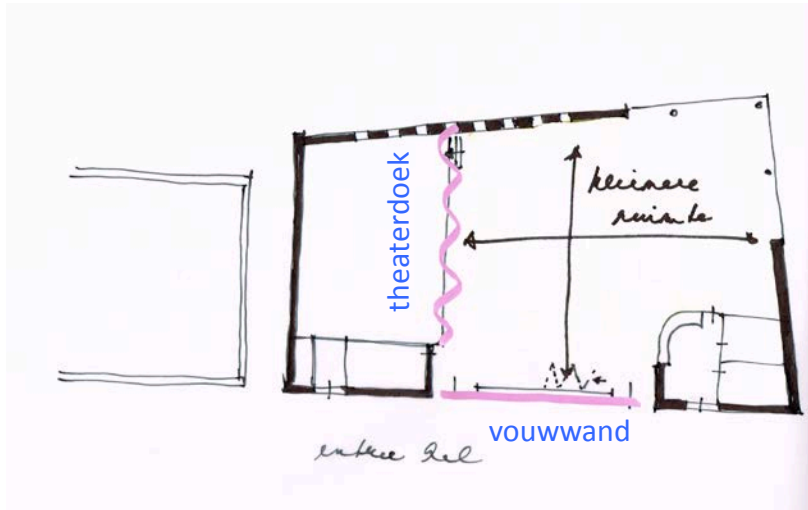
4 e 1 GEBOUW theaterzaal BREUKELLEN



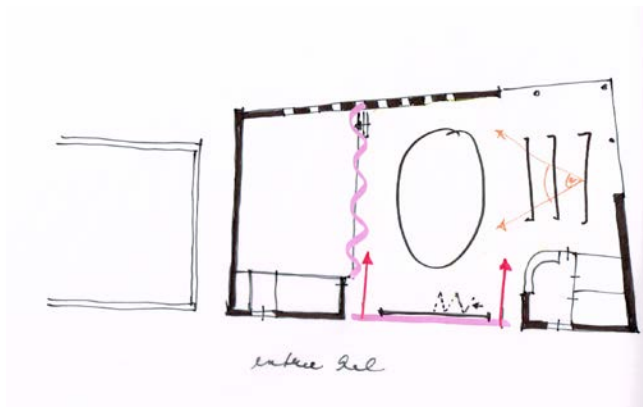
- bestaande zaal wordt heringericht
- het betreft alleen aanpassing aan het interieur, geen constructieve aanpassingen
- driedubbele functie: theaterzaal, kantine en raadzaal
- sanitaire ruimtes en pantry reeds aanwezig
- voldoende beschikbare vergaderruimtes waar de fracties zich kunnen terugtrekken zijn aanwezig (schoollokalen)

4 e 1 GEBOUW theaterzaal BREUKELEN

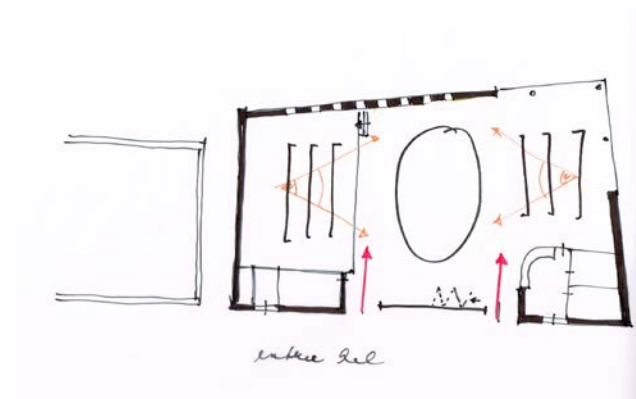
concept



met nieuwe akoestische vouwwand en theaterdoek kan kleinere ruimte gecreëerd worden



optie standaard opstelling

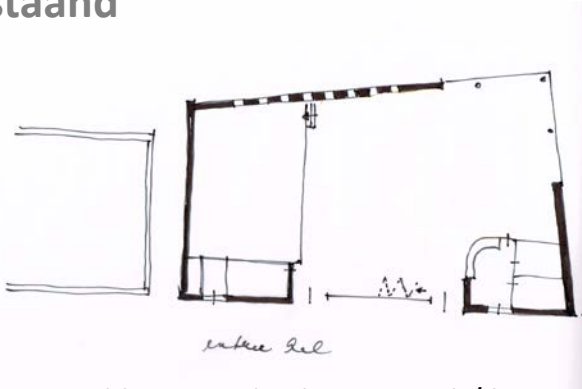


opstelling met meer ruimte voor publiek

4 e 1 GEBOUW theaterzaal BREUKELEN

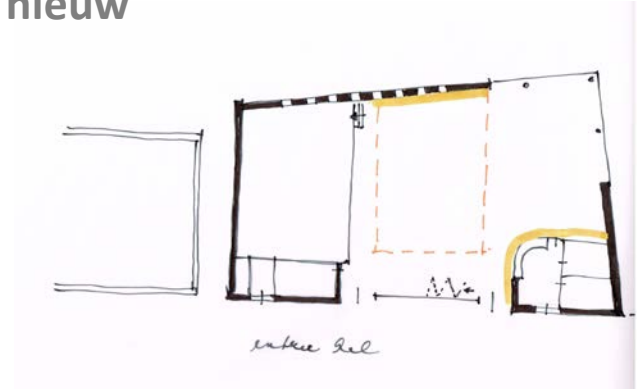
concept

bestaand



plattegrond bestaande theaterzaal / kantine

nieuw



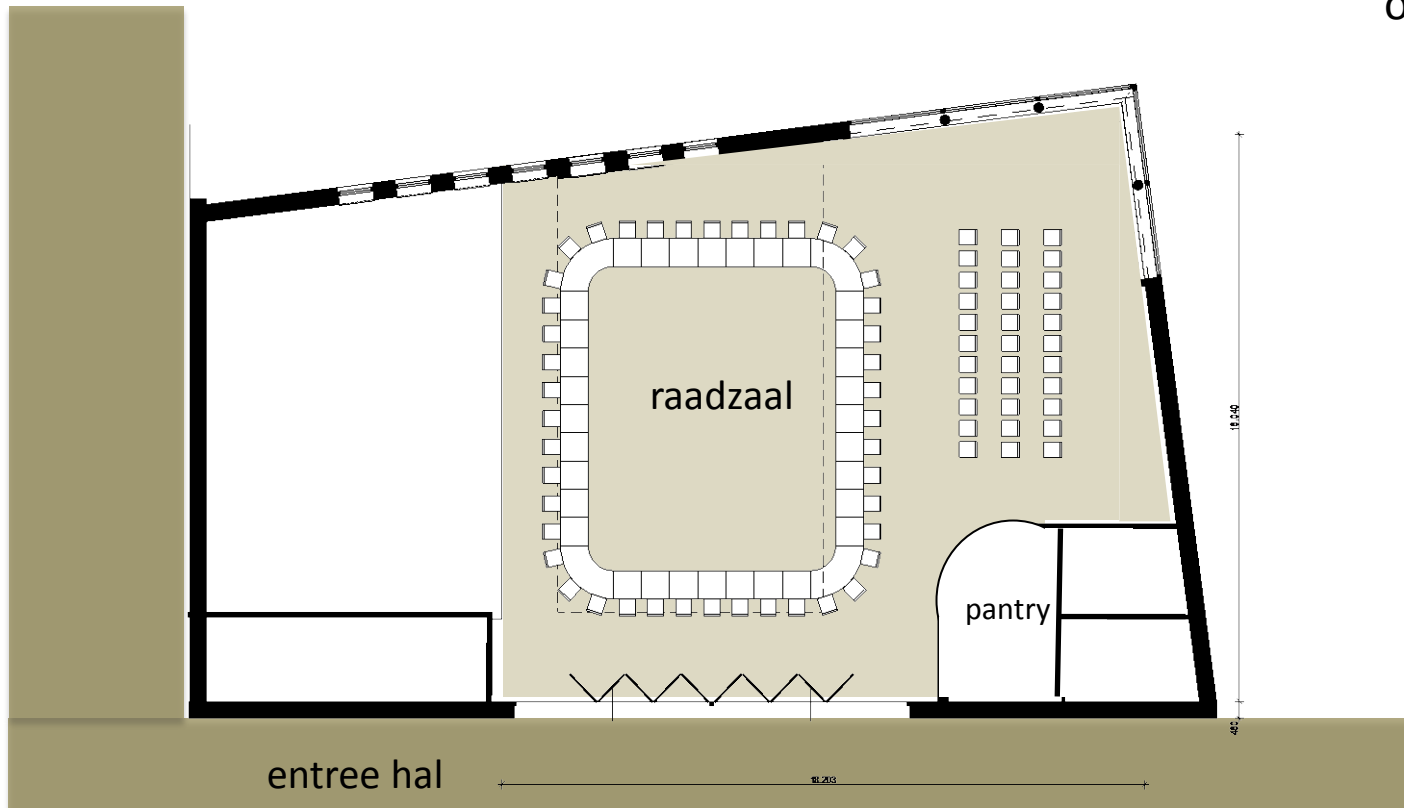
nieuwe elementen toevoegen om sfeer te verbeteren en opstelling van de raad te definiëren

In bestaande zaal hangt sfeer van schoolkantine; iets te rommelig en beetje kil



4 e 1 GEBOUW theaterzaal BREUKELEN

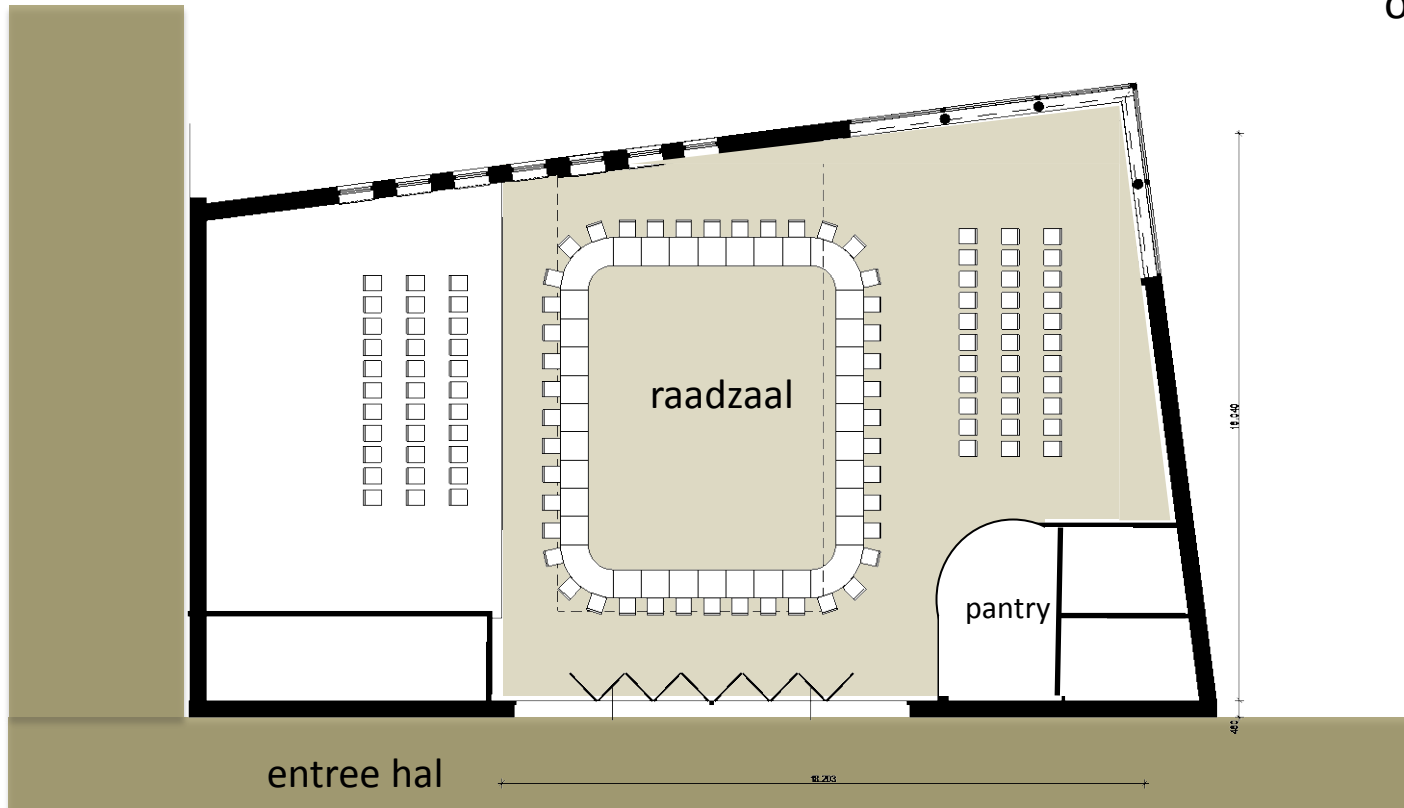
opstelling raadzaal



- ruime zaal
- voldoende plekken voor raad, college (in ronde opstelling 44) en publiek
- aantal raadsledenplekken 33 (PVE 33)
- aantal collegeplekken 7
- aantal griffieplekken 2 (PVE 2)+ 2 MT
- aantal publieksplekken + pers 39

4 e 1 GEBOUW theaterzaal BREUKELEN

opstelling raadzaal



- extra publieksplekken

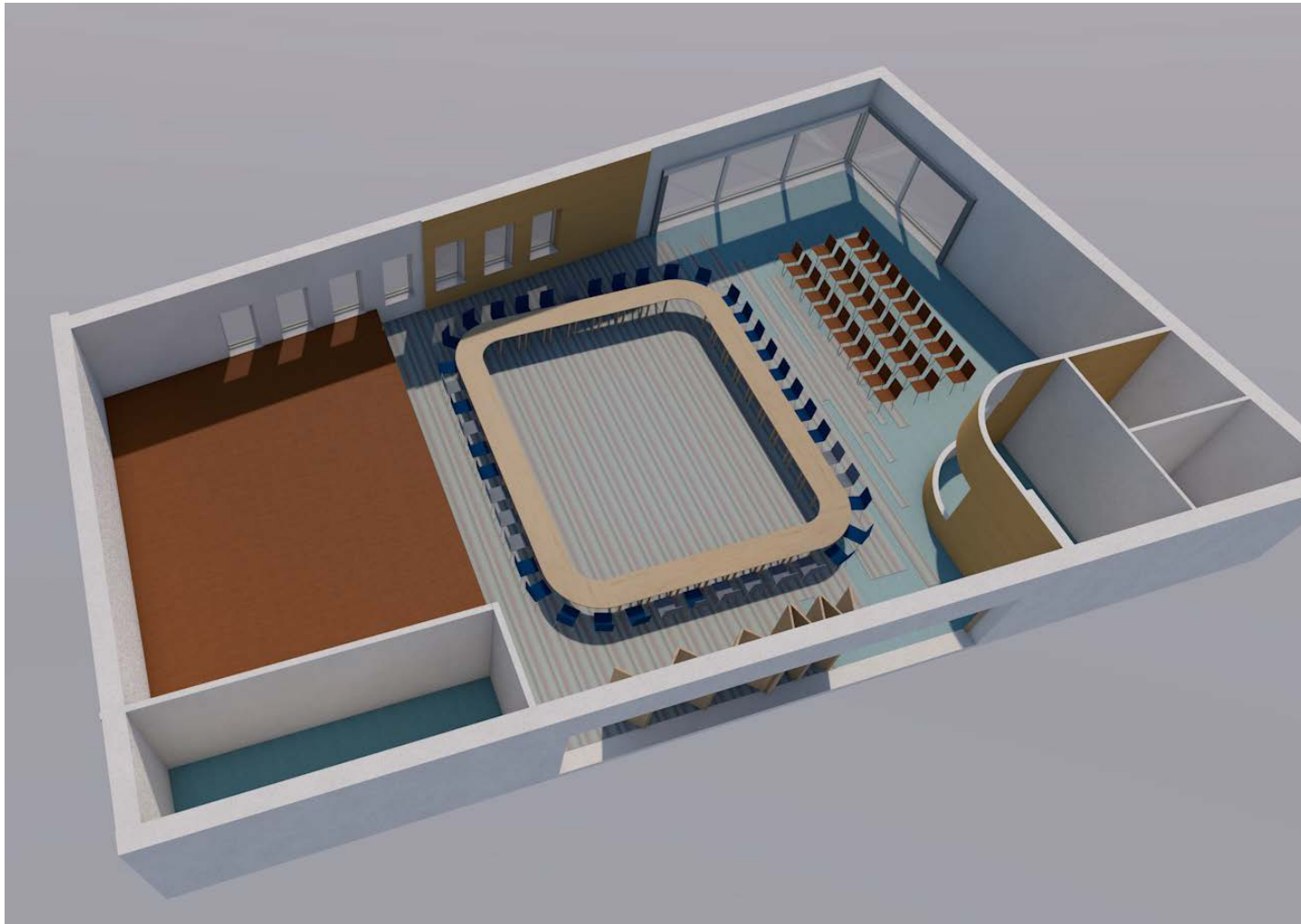
4 e 1 GEBOUW theaterzaal BREUKELEN

3D studie



4 e 1 GEBOUW theaterzaal BREUKELEN

3D studie



4 e 1 GEBOUW theaterzaal BREUKELEN

Voordelen en nadelen volgens matrix

- Bereikbaarheid is goed, bushalte is voor de deur. In de omgeving is ruimte voor parkeren.
- Ruime hoge raadzaal ca 260 m², verschillende opstellingen mogelijk.
- Relatief kleine ingreep. Het betreft alleen interieur verbouwing.
- Er is sprake van optimaal drie-dubbelgebruik. Flexibele multifunctionele ruimte: schoolkantine, theaterzaal en raadzaal.
- Secundaire ruimtes (schorsingsruimtes, pantry, foyer en toiletten) zijn aanwezig maar minder representatief.
- De nadelen zijn:
 - noodzakelijk afstemmen met andere gebruikers
 - voortdurend opzetten en afbreken van de meubels
- Ontwikkeling past binnen het bestemmingsplan
- Omgevingsvergunning is reguliere procedure (8 weken)

- Kosten ca € 350.000

optie: RAADZAAL IN KOETSHUIS BREUKELEN

BREUKELEN



- Raadzaal
ca 220 m²



- Commissieruimtes
2 ruimtes á 100m²

- Vergadercomplex Breukelen
Koetshuis en Boom & Bosch versterken elkaar als vergaderlocaties, samenhang van complex van monumentale gebouwen blijft behouden
- Dubbel gebruik ?
Zorg voor efficiënt gebruik naast de raadsvergaderingen

MAARSSSEN



- College B & W
- Vergaderzalen voor ambtelijke organisatie



- Ambtelijke organisatie

optie: RAADZAAL IN BOOM & BOSCH

BREUKELEN



- Raadzaal beperkte ruimte, ca 176 m²
- Commissieruimtes



- Nieuwe kansen

- Het gebouw Boom & Bosch is de locatie voor de Raad
- Dubbel gebruik ? Zorg voor efficiënt gebruik naast de raadsvergaderingen
- Koetshuis kan verhuurd worden, geen extra functie voor ambtelijke en / of bestuurlijke organisatie nodig

MAARSSSEN



- College B & W
- Vergaderzalen voor ambtelijke organisatie



- Ambtelijke organisatie

optie: RAADZAAL IN 4 en 1 GEBOUW

BREUKELEN



- Raadzaal



- Commissieruimtes



- Nieuwe kansen

- Dubbel gebruik van Boom & Bosch. Zorg voor efficiënt gebruik naast de commissievergaderingen
- Koetshuis kan verhuurd worden, geen extra functie voor ambtelijke en / of bestuurlijke organisatie nodig

MAARSSSEN



- College B & W
- Vergaderzalen voor ambtelijke organisatie



- Ambtelijke organisatie

optie: RAADZAAL IN uitgebreide GAK MAARSSSEN

BREUKELEN



- Commissieruimte



- Nieuwe kansen

- Geen extra functie voor ambtelijke en / of bestuurlijke organisatie nodig

MAARSSSEN



- College B & W
- Vergaderzalen voor ambtelijke organisatie



- Ambtelijke organisatie
- Raadzaal ca 230 m²

optie: RAADZAAL IN uitgebreide GAK MAARSSSEN

BREUKELEN



- Nieuwe kansen



- Nieuwe kansen

- Geen extra functie voor ambtelijke en / of bestuurlijke organisatie nodig

MAARSSSEN



- College B & W
- Vergaderzalen voor ambtelijke organisatie
- 1 commissieruimte op zolder: ca 75 m², ca 30-40 personen



- Ambtelijke organisatie
- Raadzaal ca 230 m²
- 1 commissieruimte in bedrijfsrestaurant