



Gemeente Stichtse Vecht

Bijlage 2 - Scenario analyse raadzaal

10 augustus 2016

Opdrachtgever : Gemeente Stichtse Vecht
Postbus 1212
3600 AA Maarssen

Contactpersoon : De heer G.J. Leunenberg

Adviseur : Stevens Van Dijck Bouwmanagers en Adviseurs
Postbus 7020
2701 AA Zoetermeer

Contactpersoon : Gerard Schouten

Project : 3678 Raadzaal Breukelen
Betreft : Bijlage 2 - Scenario analyse
Datum : 10 augustus 2016
Status : Definitief

Kenmerk : 20160404 3678 GS_0006
Aantal pagina's : 14

Auteur : Gerard Schouten
Paraaf :



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING.....	4
1.1.	Leeswijzer.....	4
1.2.	Werkwijze.....	4
1.3.	Documentversie.....	4
2.	PROGRAMMA VAN EISEN	5
2.1.	Losse inrichting	7
2.2.	Bouwkundige en technische voorzieningen	7
3.	SCENARIO ANALYSE	10
4.	DUURZAAMHEID.....	12
5.	FINANCIEN.....	13
6.	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	14
	BIJLAGEN:	14



1 INLEIDING

De gemeenteraad heeft op 29 maart 2016 een besluit genomen over de realisatie van een nieuwe raadzaal. Het besluit houdt in dat men opteert voor het realiseren van een raadzaal op de locatie Boom & Bosch te Breukelen dan wel op de locatie Koetshuis te Breukelen. De vraag is om beide opties verder ruimtelijk uit te werken, zodanig dat inzichtelijk wordt welke concrete mogelijkheden er zijn in beide gebouwen en wat daarvan de (financiële) gevolgen zijn. De basis voor de verdere uitwerking zijn de schetsplannen en globale berekeningen zoals die eerder aan de raad zijn voorgelegd. Tevens moet een dubbel check worden uitgevoerd op de ruimtelijke ordeningsconsequenties (planologische procedures en omgevingsvergunning).

1.1. Leeswijzer

Het rapport bestaat uit zes onderdelen te weten:

1. Een beknopt ruimtelijk en functioneel programma van eisen. In dit onderdeel worden de ruimtelijke en functionele eisen voor de raadzaal en bijbehorende ruimten omschreven. Hierbij gaat het o.a. om de wettelijke en gewenste oppervlakten van de raadzaal en facilitaire ruimten. Ook wordt de gewenste uitstraling en een omschrijving van het totaalconcept uitgewerkt.
2. Beknopt bouwkundig en technisch programma van eisen. In dit onderdeel wordt op hoofdlijnen ingegaan op de eisen van beveiliging, bouwkundige voorzieningen, AV voorzieningen en de prestatie eisen op het gebied van o.a. lucht, geluid- en lichtkwaliteit.
3. Scenarioanalyse. In dit onderdeel worden twee mogelijke scenario's ruimtelijk, functioneel en financieel vergeleken en omschreven. De ruimtelijke invulling van de beide scenario's is gebaseerd op het programma van eisen.
4. Duurzaamheid. Hier wordt ingegaan op de maatregelen en eventuele extra investeringskosten waaronder de (mogelijke) koppeling aan de WKO installatie van de Brandweer kazerne in Breukelen.
5. De financiële onderbouwing van de beide scenario's.
6. Conclusies en aanbevelingen mede ten behoeve van het vervolgtraject.

1.2. Werkwijze

Ten behoeve van het opstellen van het programma van eisen en het uitwerken van de scenarioanalyse is een projectteam samengesteld. Het projectteam bestaat uit de interne- en externe projectleider, de architect, de installatie-adviseur, de constructeur en de adviseur brandveiligheid. Het projectteam overlegt op regelmatige basis met de griffier van de gemeenteraad, het afdelingshoofd Wijken & Kernen en ondersteunende afdelingen zoals Facilitair en ICT over de invulling van het programma van eisen en de voortgang van dit onderzoek.

1.3. Documentversie

Dit rapport is de definitieve versie. Deze versie dient als bespreekdocument ten behoeve van de gemeente Stichtse Vecht.



2. PROGRAMMA VAN EISEN

Op 26 april 2016 zijn de uitgangspunten voor dit project besproken in een start bijeenkomst met de leden van de projectgroep. Op 17 mei 2016 heeft overleg plaats gevonden met de Welstand/Monumentencommissie om de globale uitgangspunten van het project te toetsen. Het concept advies van de commissie is op 14 juni 2016 ontvangen (zie bijlage 1).

Ruimtebehoefte

Met betrekking tot onderstaand ruimtebehoefte overzicht kan worden opgemerkt dat deze cijfers het ideale uitgangspunt vormen. Flexibiliteit m.b.t. de hoeveelheid m²'s dan wel de benodigde ruimten zal bij de verdere besluitvorming zeker meegenomen moeten worden.

	Ruimtebehoefte op basis van programma van eisen				
	Aantal (personen/ruimten)	Oppervlakt (m ²)	Subtotaal	Totaal functioneel oppervlakte (m ²)	Totaal nuttig oppervlakte (m ²)
Raadzaal				216	270
Raadsleden	33	3	99		
Burgemeester	1	3	3		
Wethouders	6	3	18		
Griffier	1	3	3		
Raadsadviseur	1	3	3		
Bode	1	3	3		
Plaats MT	6	3	18		
Tribune publiek	40	1,5	60		
Perstafel	3	3	9		
Algemene voorzieningen raadzaal				133	166
Entree	1	20	20		
Garderobe	70	0,2	14		
Pantry/bar	1	6	6		
Keuken	1	10	10		
Wachruimte/foyer	70	0,7	49		
Patchkast ruimte/ bediening AV apparatuur	1	4	4		
Magazijn stoelen en apparatuur	1	30	30		
Totaal				349	436
Aanvullende voorzieningen raad					
Commissieruimten	2	100	200	200	250
Fractiekamers	6	25	150	150	188

(Tabel 1: ruimtebehoeftestaat)



Gebruik en uitstraling

De nieuwe raadzaal dient toekomstbestendig en duurzaam te zijn en zoveel mogelijk flexibiliteit in functionaliteiten in zich te hebben. Dit betekent dat de raadzaal voor zo veel mogelijke andere (met name gemeentelijke) activiteiten benut moet kunnen worden, zoals:

- inloopbijeenkomsten en informatiebijeenkomsten over gemeentelijke projecten;
- personeelsvergaderingen en interne werkconferenties;
- bijeenkomsten van verenigingen en organisaties met een maatschappelijk belang;
- fractievergaderingen;
- huwelijksluitingen.

De ruimte is bij voorkeur kolomvrij zodat de zichtlijnen optimaal zijn. Het publiek en de pers moeten goed zicht hebben op de raad. Van belang is dat er een goede scheiding is tussen de raad en het publiek, mede met het oog op de veiligheid van de raad en andere functionarissen van de gemeente. In het algemeen geldt dat de uitstraling en de sfeer van de raadzaal en aanpalende ruimten vriendelijk, open, transparant en laagdrempelig is. Stijlvol en eigentijds. De ruimte dient 'warm' aan te doen en passend zijn bij de historische omgeving.

Toegankelijkheid minder validen

Het gehele gebouw moet voor minder validen en rolstoelgebruikers zelfstandig goed toegankelijk zijn, volgens de eisen zoals gesteld in het Handboek voor Toegankelijkheid.

Commissieruimten

De huidige commissieruimten in Boom & Bosch voldoen aan de wensen en eisen op dit gebied. De wens is om ook in de optie Koetshuis twee commissieruimten mee te nemen. Dit is mogelijk door de raadzaal en de te samenvoegen vergaderzalen op de Begane Grond voor dit doel te gebruiken.

Fractiekamers

De mogelijkheid moet geboden worden om fractievergaderingen en vergaderingen tijdens schorsingen van de raad op locatie te houden. Het uitgangspunt is dat daar 6 vergaderruimtes voor nodig zijn.

Entree

De entree moet uitnodigend zijn voor de bezoeker en geeft toegang tot de foyer vanuit waar men naar de raadzaal kan doorlopen. In de buurt van de entree bevinden zich de garderobe en toiletten.

Toiletgroep

De toiletgroep bestaat uit twee heren- en twee damestoiletten en een mindervalide toilet.

Foyer

De foyer is bedoeld voor het houden van informele bijeenkomsten, maar dient tevens als pauzeruimte tijdens vergaderingen. Bij grote publieke belangstelling voor een vergadering kan de foyer worden gebruikt voor extra zitruimte. Ideaal gesproken is de foyer direct gekoppeld aan de raadzaal. De foyer is in ieder geval gekoppeld aan de keuken.

Keuken/ pantry

Gezien het representatieve karakter van de foyer en raadzaal moet een keuken worden voorzien waar warm en koud voedsel en drankjes opgeslagen en bereid kunnen worden. In de keuken moeten de volgende voorzieningen aanwezig zijn:

- Werkblad (minimaal 1.20 breed);
- Gootsteen met koud en warm water;



- Opbergkastjes t.b.v. het serviesgoed, glazen, waterkannen, filters, etc. Hiervoor is de ruimte van 4 bovenkastjes benodigd als opbergruimte (of 1 grote kast, maar ter indicatie van het opbergvolume);
- Besteklade;
- Industriële vaatwasser (hiermee wordt bedoeld een vaatwasser die in een aantal minuten alles weer schoon heeft);
- Koelkast (groot staand normaal keukenmodel met bovenop een vriesgedeelte);
- Koffieketel met warm water tappunt.

Na de Raadsvergadering is er altijd een borrel waar ca. 50 personen bij aanwezig zijn. Hiervoor is een ruimte (foyer) benodigd waar dit gehouden kan worden (voor ca. 50 pers. inclusief statafels en een tafel om de dranken op klaar te zetten). Tevens moet er een voorziening zijn voor de burgers en de raadsleden die binnenkomen in de hal om koffie en thee te drinken (bv. een tafel met daarop koffie en thee ketels of een koffieautomaat).

Opslagruimte

In de buurt van de raadzaal moet een opslagruimte beschikbaar zijn voor stoelen en materialen.

Serverruimte/patchkast

Voor de plaatsing van de actieve componenten voor de ICT voorzieningen en voor de AV sturing- en bedieningsapparatuur moet in de buurt van de raadzaal een ruimte beschikbaar zijn waar deze apparatuur in geplaatst kan worden. Afhankelijk van de locatie van de ruimte en de hoeveelheid apparatuur zal mogelijk extra koeling voorzien moeten worden.

2.1. Losse inrichting

Het uitgangspunt voor de raadzaal is een vaste vergaderopstelling waarbij gebruik wordt gemaakt van flexibel meubilair.

Raadzaal

Variant 1: Bestaande stoelen hergebruiken; aanschaf nieuwe flexibele opklapbare maar duurzame tafels voor de raads- en collegeleden, de voorzitter, de griffier en het MT, met voldoende werkruimte voor iPad/laptop en koffie/thee, vaste microfoonaansluiting en stopcontact. Aanvulling met stoelen en tafels voor collegeleden, voor de ambtelijke ondersteuning, de pers, voor griffiemedewerkers en de bodes. Hergebruik bestaande tafels en stoelen, aanleg ruim voldoende stopcontacten. Hergebruik publiekstoelen Loenen.

Variant 2: Aanschaf nieuwe *sobere* maar ergonomische, lichtgewicht, stapelbare maar stevige stoelen; nieuwe flexibele opklapbare maar duurzame tafels met voldoende werkruimte voor iPad/laptop en koffie/thee voor de raad en het college, ambtelijke ondersteuning, pers, griffiemedewerkers en bodes; met stopcontacten en usb-aansluitingen overigens gelijk aan optie 1.

Variant 3: Aanschaf nieuwe *comfortabele*, ergonomische, lichtgewicht maar stevige stapelbare stoelen; nieuwe flexibele opklapbare maar duurzame tafels met voldoende werkruimte voor iPad/laptop en overigens gelijk aan optie 2.

Overige ruimten

Voor de inrichting van de overige ruimten kan (her-)gebruik worden gemaakt van bestaand meubilair dat al aanwezig is in Breukelen dan wel elders in opslag staat.

2.2. Bouwkundige en technische voorzieningen

In het algemeen geldt dat bij een verbouwing van Boom & Bosch en het Koetshuis de gebouwen tijdens de uitvoering niet voor andere doeleinden gebruikt kunnen worden. Dit uit oogpunt van veiligheid en in verband met de noodzakelijke aanpassingen aan de constructie en de installaties van het gebouw.



Bouwkundig

Akoestiek – de ruimten moeten voldoen aan de akoestische eisen welke gelden voor de diverse functies in het gebouw. De noodzakelijke voorzieningen dienen in het ontwerp te worden meegenomen. Ongewenst geluid ten gevolge van interne bronnen, zoals de diverse technische installaties in het gebouw, moet worden beperkt.

Vaste inrichting – voor alle vaste inrichtingselementen geldt dat deze duurzaam moeten worden uitgevoerd, de slijtvastheid hoog is en passend zijn in de omgeving.

Wanden/ vloeren/ plafonds – de specificaties voor deze onderdelen worden in het ontwerp verder uitgewerkt. Daar waar aan de orde moeten wanden en plafonds voldoen aan de akoestische eisen. Vloerbedekking dient antistatisch, slijtvast, anti-allergisch en goed reinigbaar te zijn. Gladde vloerbedekking dient slijtvast en stroef te zijn.

Installaties

Lift – er dient in het gebouw een lift aanwezig te zijn die geschikt is voor personen- en goederentransport. Er dient rekening te worden gehouden met rolstoelgebruikers.

Verlichting – de verlichtingssterkte in de ruimten moet voldoen aan de functie en de gebruiksintensiteit van de specifieke ruimte. Daar waar aan de orde moet aan de binnenzijde van de ramen lichtwering worden geplaatst. In ruimten waar beeldschermen worden geplaatst dient verlichting te worden toegepast die geen hinderlijke reflectie veroorzaakt. De schakeling van de verlichting wordt in het ontwerp verder uitgewerkt.

Klimaatinstallaties – er moet een goed tot zeer goed binnenmilieu worden gerealiseerd, waarin de gebruikers hun activiteiten op de juiste wijze kunnen uitvoeren. Het binnenklimaat dient te zijn aangepast aan de aard van het gebruik van de specifieke ruimten.

Onderzocht is of het gebouw aangesloten kan worden op de bestaande WKO installatie bij de Brandweerkazerne in Breukelen of dat er mogelijkheden zijn om een eigen WKO voorziening te realiseren.

E-installaties – de elektrotechnische installaties dienen te worden aangesloten op het openbare distributienet. De installaties dienen te worden aangepast aan het gebruik van het gebouw en de specifieke ruimten. In het ontwerp worden de details verder uitgewerkt.

Beveiliging en toegangscontrole – de voorzieningen voor inbraakbeveiliging dienen in detail te worden uitgewerkt. In de basis moet gedacht worden aan het niveau van het hang- en sluitwerk, deurstandsignalering en aanwezigheidsdetectie. Het totale gebouw dient uitgerust te worden met toegangscontrole. Het uitgangspunt hierbij is het gebruik van een key-cardsysteem.

Brandmeldinstallaties – ten behoeve van de brandbeveiliging dient het ontwerp te voldoen aan de eisen zoals omschreven in de NEN2535, eventueel aangevuld met specifieke eisen van de plaatselijke Brandweer.

ICT

Data infrastructuur en -bekabeling

De bestaande databekabeling zal geheel vernieuwd moeten worden. Het gewenste type bekabeling is CAT-6. Afhankelijk van de indeling van het gebouw en de raadzaal en het gebruik van de diverse ruimten wordt bepaald hoeveel vaste aansluitpunten noodzakelijk zijn. Daarnaast zal op basis van het programma van eisen voor de AV/Streaming voorzieningen de noodzakelijke koppeling met het datanetwerk in kaart worden gebracht. Een goed en sterk Wi-Fi netwerk is noodzakelijk in de raadzaal.

Teneinde de flexibiliteit van het gebruik van de raadzaal te waarborgen wordt een grid uitgewerkt waarin vloerpotten worden opgenomen met daarin voorzieningen voor data- en elektra aansluitingen.



Aandachtspunten m.b.t. de ICT voorzieningen zijn als volgt:

- de bestaande serverruimte in Boom & Bosch moet in principe worden gehandhaafd. In de serverruimte staat de koppeling tussen de Brandweerkazerne en het gemeentehuis, beide in Maarssen. Deze koppeling is vitaal voor alle locaties i.v.m. uitwijk bij eventuele calamiteiten.
- De glasvezel verbinding tussen Maarssen en Breukelen loopt via de serverruimte in Boom & Bosch. Vandaar uit is de glasvezelkabel doorgeluid naar het Koetshuis.
- Het Koetshuis is op dit moment afhankelijk van de ICT installaties in Boom & Bosch. Als het Koetshuis onafhankelijk moet functioneren is het noodzakelijk de hele bestaande ICT infrastructuur aan te passen c.q. te vervangen. Ook zal er een nieuwe serverruimte gerealiseerd moeten worden die groot genoeg is om alle apparatuur e.d. in te plaatsen.
- Het verdient aanbeveling om de werkzaamheden m.b.t. de infrastructuur te laten uitvoeren door partijen die reeds op dit gebied betrokken zijn bij de gemeente.

AV voorzieningen

Geluidsinstallatie:

Optie 1: Nieuwe microfoon gestuurde audiovisuele installatie voor de raadzaal voor videobeelden in de raadzaal en commissiezaal en voor beeld- en geluidsverslag. Gebruik huidige geluidsapparatuur in de commissiezalen.

Optie 2: : Nieuwe audiovisuele installatie voor de raadzaal en de commissiezalen voor videobeelden in de raadzaal en voor beeld- en geluidsverslag.

Camera's: moeten geschikt voor de doeleinden zoals hierboven in beide opties staat omschreven.

Encoder voor aansluiting op raadsinformatiesysteem. Opnameapparatuur voor back-up versie. Toereiken open Wi-Fi-sigitaal voor raads- en collegeleden, ambtenaren, pers en publiek.

Beeldschermen: Hoofdscherm/smartboard (groot formaat) achter voorzitter/griffier, 2 nevenschermen (middelgroot formaat) voor publiek, klein scherm voor voorzitter/griffier; rechtstreekse aansluiting op bestaande schermen in commissiezaal.

Laptop met aansluiting op beeldschermen: geschikt voor presentaties en het tonen van ingediende moties en amendementen en stemuitslagen.

Stemsysteem: systeem met aansluiting op microfooninstallatie projectie van uitslagen op beeldschermen.

Streamingsoftware: software om op het beeldscherm de sociale mediaberichten van raadsleden en over de inhoud van het raadsdebat te kunnen projecteren.
(Streaming: het verzenden of ontvangen van live beeld en geluid van een evenement over het internet.)



3. SCENARIO ANALYSE

Op basis van het ruimtebehoefte overzicht (zie 2.1) is de invulling van de benodigde voorzieningen verder uitgewerkt in onderstaande analyse. Daarin zijn de consequenties m.b.t. een aantal hoofdonderwerpen in kaart gebracht. De uitkomsten zijn gewogen op basis van de onderstaande criteria. Dit geeft het volgende beeld.

Onderwerp	Boom & Bosch	W	Koetshuis	W
Ruimtebehoefte raadzaal (B&B I zonder insteekverdieping)	Gewenst metrage is niet mogelijk.	-	Gewenst metrage is zo goed als mogelijk.	++
Ruimtebehoefte raadzaal (B&B II met insteekverdieping)	Gewenst metrage is zo goed als mogelijk.	+	Gewenst metrage is zo goed als mogelijk.	++
Ruimtebehoefte algemene voorzieningen (PvE: 133 m ² NVO)	Biedt ruimte voor algemene voorzieningen. Breukelenzaal gebruiken als foyer; opslagruimte invullen in ontwerp. Toiletruimte is beperkt.	+	Alle voorzieningen nieuw creëren in ontwerp. Gewenste metrages per ruimte niet altijd mogelijk (magazijn).	+
Ruimtebehoefte aanvullende voorzieningen (PvE: 350 m ² NVO)	Biedt voldoende ruimte om de aanvullende voorzieningen geheel of gedeeltelijk (qua metrage) in te vullen.	++	Beperkte mogelijkheden om in alle wensen te voorzien. Maximaal drie fractiekamers en voor commissieruimten één op BG en raadzaal gebruiken. N.B. Reservering van vergaderruimten in B&B kan uitkomst bieden.	+
Brandveiligheid	Aanvullende maatregelen zijn noodzakelijk om veiligheid te waarborgen. Situatie beperkt het gebruik m.b.t. het aantal personen dat tegelijk op de verdieping aanwezig mag zijn.	-	Op basis van het ontwerp kan de juiste invulling worden gegeven m.b.t. de veiligheidsvoorzieningen op de 1 ^e verd. en de Begane Grond.	+
Persoonlijke veiligheid raads- en collegeleden (zie ook bijlage 2 – Advies politie).	De afstand tussen publiek en raad is zeer beperkt. Publiek zit ook boven de raad.	-/-	Door de ruimere omvang van de raadzaal is de afstand tussen publiek en raad beter qua opzet.	+
ICT voorzieningen	Bestaande voorzieningen handhaven en waar aan de orde uitbreiden.	+	Is nu afhankelijk van de infrastructuur en actieve componenten in B&B. In standalone situatie gehele serverruimte uit B&B en alle voorzieningen, verhuizen. Infrastructuur aanpassen aan behoefte.	-/-
Gebruik tijdens renovatie van commissieruimten/ trouwzaal en fractiekamers.	Niet mogelijk i.v.m. werkzaamheden.	-/-	Niet aan de orde. (gebruik ruimten B&B blijft mogelijk).	-



Gebruik voor bijzondere bijeenkomsten (uitreiking lintjes e.d.)	Tot maximaal 108 personen. (<i>Trouwzaal 1^e verd. dient dan als opslagruimte.</i>)	-	Tot maximaal 166 personen. (<i>Vergaderruimten B.G. dienen dan als opslagruimte.</i>)	++
Technische installatie	De installaties kunnen deels hergebruikt worden en voor het overige moet er vernieuwing plaatsvinden. De luchtbehandelingsinstallatie moet compleet nieuw worden ingebracht.	-	De bestaande installaties moeten vernieuwd worden. De luchtbehandelingsinstallatie moet compleet nieuw worden ingebracht. Het Koetshuis is beter geschikt voor het realiseren van duurzame energietechnieken.	+
Constructie gerelateerde zaken	Indien de insteekverdieping wordt gerealiseerd zijn omvangrijke en kostbare ingrepen nodig. Zonder insteekverdieping zijn de constructieve maatregelen beperkt.	-/- +	Door het vernieuwen van het hele dak dat tevens omhoog wordt gebracht, zijn omvangrijke en kostbare voorzieningen noodzakelijk. Ontwerp kan dan wel compleet worden ingevuld.	+
Losse inrichting (zie 2.1):				
Variant 1	<i>Nieuw en gebruikt</i>	-/-	<i>Nieuw en gebruikt</i>	-/-
Variant 2	<i>Nieuw en sober</i>	+	<i>Nieuw en sober</i>	+
Variant 3	<i>Nieuw en comfortabel</i>	++	<i>Nieuw en comfortabel</i>	++
Pre-advies monumentencommissie (zie bijlage 1 bij scenario analyse)	Het inpassen van de raadzaal zal altijd een compromis blijven. De ruimtematen en vormen lenen zich niet voor de functie, er is architectonisch gezien weinig meerwaarde te behalen.	-/-	Het Koetshuis biedt goede mogelijkheden om hier een herkenbare nieuwe functie in te huisvesten. Vanuit de cultuurhistorische waarden zijn er meer mogelijkheden om te komen tot een goede inpassing van de raadzaal dan in het hoofdgebouw.	+
AV voorzieningen	Nieuwe audiovisuele installatie, voor beeld- en geluidsverslag via internet in de raadzaal. Gebruik van de huidige audioapparatuur in de commissiezalen. Belangrijke relatie met ICT voorzieningen en infrastructuur.	++	Nieuwe audiovisuele installatie, voor beeld- en geluidsverslag via internet in de raadzaal. Gebruik van de huidige audioapparatuur in de commissiezalen of nieuw aan te schaffen. Belangrijke relatie met ICT voorzieningen en infrastructuur.	++

(tabel 2 – vergelijkingsmatrix)

Wegingscriteria matrix:

- ++ = voldoet volledig
- + = voldoet
- = voldoet beperkt
- /- = voldoet geheel niet



4. DUURZAAMHEID

Zonnepanelen

Op het dak van beide panden kunnen zonnepanelen worden opgesteld t.b.v. de elektra opwekking. Deze panelen worden geplaatst onder een hoek van ca. 15° waardoor het zicht vanuit de omgeving hierop wordt beperkt. Op het platte dak bij zowel Boom & Bosch als het Koetshuis kunnen ca. 40 panelen worden geplaatst, oppervlak panelen is dan ca. 66 m. De opbrengst hiervan bedraagt ca. 8000 kWh op jaarbasis. Dat betekent dat ca. 60% van het elektraverbruik hiermee gedekt kan worden.

Led verlichting

De verlichting van de raadzaal wordt geheel nieuw. De armaturen worden uitgevoerd als dimbare LED verlichting. Dit is een duurzame en energiezuinige oplossing.

Warmtepomp

Nabij deze panden is een open bron aanwezig t.b.v. het gebouw van de brandweergarage. De bron is uit 2004. Na overleg met Duratherm is bepaald dat het niet zinvol is deze bron te gebruiken voor deze panden. De bron is ontworpen voor de brandweergarage. Daarnaast geldt dat de bron al ouder is en de jaarlijkse kosten t.a.v. onderhoud relatief hoog zijn.

Om wel gebruik te kunnen maken van de bodemwarmte en koude is een goed alternatief het aanbrengen van een aantal gesloten bronnen. Deze is in de kostenraming als optie opgenomen. Deze is echter het meest geschikt voor het Koetshuis wanneer hierbij de vloerverwarming / koeling wordt toegepast. De bodemenergie kan tevens dienen voor verwarming en koeling van de luchtbehandeling door aansluiting op de batterijen in de LBK. De thermische schil is matig wat een nadelige invloed heeft op een rendabele werking van een warmtepomp met bronsysteem.

Boom & Bosch is nu voorzien van een hoog gestookt systeem met radiatoren. Dit past ook bij het pand waarvan de thermische schil matig is. Een systeem met de hogere watertemperatuur geeft m.b.v. de radiatoren een hoger stralingsaandeel waardoor de behaaglijkheid toeneemt. Bij een laagtemperatuursysteem is dit aanmerkelijk minder m.u.v. toepassing van vloer- of wandverwarming.

Een laagtemperatuursysteem is hier n.v.t.. Er zijn dan veel aanpassingen in het gehele pand nodig. Om deze reden is de optie WKO met warmtepomp hier niet zinvol.

Voor het Koetshuis (i.v.m. het compleet strippen) kan gekozen worden voor complete vloerverwarming / koeling waardoor een warmtepomp rendabel wordt i.v.m. het laag temperatuur systeem. Een bronsysteem met gesloten bronnen kan hierbij toegepast worden. Tevens is de optie van een lucht/water warmtepomp een optie welke aanvullend nog doorgerekend kan worden. Deze post is als optie in de kostenraming opgenomen t.b.v. het gehele pand! De berekeningen t.b.v. de financiële haalbaarheid zal nog aanvullend uitgevoerd kunnen worden. Daarnaast geldt bij dit systeem; vermindering van de CO2 uitstoot en een groen imago.

Biomassa

Om het bestaande hoger gestookte systeem voor beide panden te kunnen blijven toepassen kan een houtpalletketel installatie een optie zijn. Bij een dergelijke installatie is wel een opslagruimte nodig t.b.v. de pallets (houtbrokken) en een transportband van de opslag naar de ketel(s). Gezien de benodigde ruimte t.b.v. de opslag en de relatief hoge investeringskosten van het systeem zullen er uitgebreide aanvullende berekeningen gemaakt moeten worden en subsidiemogelijkheden worden onderzocht om de haalbaarheid, beperking in CO2 uitstoot en terugverdientijd te bepalen.



5. FINANCIEN

Investeringskostenraming

Op basis van de nu bekende uitgangspunten is een voorlopige raming opgezet voor de realisatie van de verschillende scenario's. Met betrekking tot een aantal onderdelen is verdere besluitvorming of onderzoek aan de orde waarna de raming verder kan worden gespecificeerd. Het betreft o.a. de brandveiligheidsvoorzieningen, de diverse duurzaamheidsmogelijkheden en de optie om een WKO installatie voor het Koetshuis te realiseren.

Onderstaand is een resume van de uitkomst van de berekeningen van de investeringskosten.

	Boom & Bosch (zonder insteek- verdieping)	Boom & Bosch (met insteek- verdieping)	Koetshuis
Investeringskosten (excl. btw)	€ 649.200	€ 962.800	€ 1.092.000
Investeringskosten (incl. btw)	€ 785.500	€ 1.165.000	€ 1.321.400

(Tabel 3 – resume ramingen)

De ramingen zijn exclusief de volgende onderwerpen die in het vervolgtraject verder uitgewerkt worden.

- Beide locaties: AV voorzieningen;
- Beide locaties: aanbrengen zonnepanelen;
- Koetshuis: WKO/ warmtepomp/ vloerverwarming;
- Beide locaties: inbraakbeveiliging/ toegangscontrole/ CCTV;
- Beide locaties: vervangen losse inrichting overige ruimten.

Losse inrichting

In de investeringskostenraming is voor alle opties een gemiddeld bedrag opgenomen van € 90.000,- voor de aanschaf van de losse inrichting. Hierbij wordt uitgegaan van variant 3. De vergelijking tussen de eerder genoemde drie varianten is weergegeven in onderstaand overzicht.

Kostenraming los meubilair	Boom & Bosch (zonder insteek- verdieping)	Boom & Bosch (met insteek- verdieping)	Koetshuis
Variant 1 - met hergebruik	€ 41.500	€ 36.500	€ 44.500
Variant 2 - sober	€ 50.000	€ 58.000	€ 55.000
Variant 3 - luxe	€ 85.000	€ 93.000	€ 90.000

(tabel 4 – kostenvergelijking losse inrichting per variant)

Exploitatiekosten

Voor inzage in de exploitatiekosten voor de beide locaties wordt verwezen naar het raadsvoorstel d.d. 11-08-2016. Nadat een principe besluit is genomen over welke locatie verder uitgewerkt gaat worden en welke voorzieningen wel en niet worden meegenomen, kunnen de exploitatiekosten verder in detail worden uitgewerkt.



6. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De scenario analyse is door een team van deskundigen opgesteld in overleg met de direct betrokken functionarissen van de gemeente Stichtse Vecht. Op basis van het Programma van Eisen en de verdere detailuitwerking daarvan komt naar voren dat de optie om de raadzaal in het Koetshuis te realiseren in hoge mate voldoet aan de gestelde eisen.

BIJLAGEN:

- Bijlage 1: Concept advies Welstand en Monumenten commissie 14-6-2016
- Bijlage 2: Interne memo Politie 27-06-2016 inzake advies beveiligingsmaatregelen nieuwe raadzaal
- Bijlage 3: Overzicht reactie politieke partijen