

Raadsvoorstel

Onderwerp	Aanvraag tweede voorbereidingskrediet Modernisering Brusselstraat 2-4
Zaakid	2025-159160
Auteur	Riny Kort +31793468263 R.Kort@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris a.i.	Meijer, A.S.
Afdelingshoofd	Born (Benno)
Portefeuillehouder	Burgemeester Bezuijen
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	9 april 2026
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsmemo Stand van zaken project brandweerkazerne Abdissenbos d.d. 7 juli 2023 Raadsvoorstel Ontwikkeling Stadslobby d.d. 16 december 2024 Raadsvoorstel Aanvraag eerste voorbereidingskrediet Modernisering brandweerkazerne Brusselstraat d.d. 17 maart 2025 Raadsmemo Stand van zaken project Modernisering brandweerkazerne Brusselstraat d.d. 25 september 2025
Samenvatting	In 2023 is besloten af te zien van nieuwbouw van de brandweerkazerne aan het Abdissenbos. Hierdoor is de noodzaak ontstaan om het ruim 45 jaar oude gemeentelijke pand aan de Brusselstraat te moderniseren en te verduurzamen. Daarnaast heeft de gemeenteraad in december 2024 besloten het erfgoedcentrum in dit gebouw te huisvesten en hiervoor krediet beschikbaar gesteld. De toenemende ruimtebehoefte van team Handhaving en de inpassing van het erfgoedcentrum maakten aanvullend onderzoek naar optimaal ruimtegebruik noodzakelijk. In maart 2025 heeft de gemeenteraad een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld voor de eerste helft van de haalbaarheidsfase. In deze fase zijn drie renovatie- en verduurzamingsscenario's onderzocht: een budgetscenario, een basisscenario en het voorkeursscenario "ambitie". Daarnaast zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar bouwhistorische waarden, duurzaamheid, flora en fauna, asbest, netcongestie en ruimtelijke inpassing. Met dit raadsvoorstel wordt het voorkeursscenario "ambitie" aan de raad voorgelegd en wordt voorbereidingskrediet aangevraagd voor de 2^e helft van de haalbaarheidsfase. Hiermee wordt het ontwerp uitgewerkt, worden kosten en risico's verder verfijnd en wordt onderzocht hoe tijdelijke huisvesting voor de VRH kan worden gerealiseerd.

Bijlagen	1. Vergelijk scenario's modernisering Brusselstraat 2-4 2. Inpassing VRH, team Handhaving, erfgoedcentrum 3. Onderbouwing tweede voorbereidingskrediet 4. Begrotingswijziging Aanvraag tweede voorbereidingskrediet Modernisering Brusselstraat 2-4
-----------------	--

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Aanvraag tweede voorbereidingskrediet Modernisering Brusselstraat 2-4
2025-159160

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 februari 2026

besluit

1. Te kiezen voor het renovatie- en verduurzamingsscenario “ambitie” voor het project Modernisering Brusselstraat 2-4 en het college opdracht te geven dit scenario verder uit te werken;
2. Een voorbereidingskrediet van € 740.000,- beschikbaar te stellen voor het doorlopen van de tweede helft van de haalbaarheidsfase;
3. De bij dit voorstel horende begrotingswijziging vast te stellen.

Over de onderdelen 2 en 3 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een begrotingswijziging betreft. Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over de overige onderdelen van dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 1 april 2026

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

In 2023 is besloten om af te zien van de nieuwbouw van de brandweerkazerne aan het Abdissenbos. Hierdoor ontstond de noodzaak om het ruim 45 jaar oude gemeentelijke pand aan de Brusselstraat te moderniseren en te verduurzamen.

De gemeenteraad heeft in december 2024 besloten dat ook het erfgoedcentrum een plek krijgt in het gebouw. De raad heeft krediet verstrekt voor restauratie, transformatie en verduurzaming, inrichting en minimale aanpassing aan de openbare ruimte.

Vanwege de toenemende ruimtebehoefte van team Handhaving en de opdracht van de gemeenteraad om een erfgoedcentrum te ontwikkelen op deze locatie, moest ook onderzoek plaatsvinden naar optimalisatie van het huidige ruimtegebruik.

Op 17 maart 2025 heeft de gemeenteraad ingestemd met een voorbereidingskrediet voor het eerste deel van de haalbaarheidsfase. Tijdens deze fase zijn onderstaande scenario's onderzocht (zie ook bijlage 1):

1. Een "budget" scenario volgens de [Renovatiestandaard](#) met nieuwe, gasloze installatietechniek voor het binnenklimaat en vervanging van daken en beglazing. Kosten: ongeveer € 18 miljoen.
2. Een "basis" scenario waarin, naast het budgetscenario, onder andere extra gevelisolatie, vervanging van kozijnen, warmtepompen voor warmwateropwekking, zonnepanelen en opvang van regenwater voor blusgebruik worden toegepast. Kosten: ongeveer € 20 miljoen.
3. Een voorkeursscenario "ambitie" waarin, naast het basisscenario, triple glas, gebruik van regenwater voor doorspoeling van toiletten, groene daken voor reductie van hittestress, een warmte- koude(bodem)bron, circulaire materialen en uitgebreidere maatregelen voor bevordering van biodiversiteit en gebruikszekerheid worden toegepast. Kosten: ongeveer € 21 miljoen.

In elk scenario neemt het gebruikscomfort toe en het energieverbruik af. In het voorkeursscenario is de toename van comfort en afname van energieverbruik het grootst.

Naast de scenarioanalyse zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Deze hebben duidelijk gemaakt dat de VRH, team Handhaving en het erfgoedcentrum goed ingepast kunnen worden (zie bijlage 2) en dat een renovatie mogelijk is, waarbij de bouwhistorische waarde van het pand behouden blijft. Wel moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van vleermuizen en asbest. Ook weten we dat de huidige elektra-aansluiting ontoereikend is en dat alternatieven (bijvoorbeeld accu's en/of tijdelijk nog gebruikmaken van gas) nodig zijn, omdat niet tijdig ruimte op het netwerk van Stedin beschikbaar is.

Tot slot is duidelijk geworden dat tijdelijke uithuizing nodig is om de dienstverlening door de VRH en team Handhaving te kunnen garanderen.

Met het voorliggende raadsvoorstel wordt de gemeenteraad gevraagd een tweede voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor het doorlopen van de tweede helft van de haalbaarheidsfase. Hierin wordt het voorkeursscenario uitgewerkt tot een definitief ontwerp en samen met een investeringsaanvraag in het vierde kwartaal van 2026 aan de gemeenteraad voorgelegd. Daarnaast wordt onderzocht welke locatie geschikt is om de VRH tijdens de renovatiewerkzaamheden te huisvesten.

Beoogd effect

De beoogde effecten van de modernisering van Brusselstraat 2-4 zijn:

- adequate en toekomstbestendige huisvesting van de VRH;
- adequate en toekomstbestendige huisvesting van team Handhaving;
- inpassing van het erfgoedcentrum;
- achterstallig groot onderhoud uitvoeren aan het pand;
- modernisering en verduurzaming van het pand.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Te kiezen voor het renovatie- en verduurzamingsscenario "ambitie" voor het project Modernisering Brusselstraat 2-4 en het college opdracht te geven dit scenario verder uit te werken;
2. Een voorbereidingskrediet van € 740.000,- beschikbaar te stellen voor het doorlopen van de tweede helft van de haalbaarheidsfase;
3. De bij dit voorstel horende begrotingswijziging vast te stellen.

Argumenten

1.1 Op de lange termijn is de ambitievariant de meest gunstige keuze voor de gemeente en voor de gebruikers van het pand

Investeren in duurzame maatregelen, zoals triple glas en een bodembron, zorgt voor lager energieverbruik en voor een beter binnenklimaat. Dat is gunstig voor de gebruikers van het pand, alsook voor de gemeente als eigenaar. De voordelen op lange termijn wegen op tegen de beperkte extra investering ten opzichte van het basisscenario. De maatregelen stroken daarnaast ook met de ambities voor onze eigen gebouwen, zoals omschreven in het coalitieakkoord 'Samen doen wat nodig is'. Doordat deze ambities meteen worden behaald, zijn tussentijds geen grootschalige nieuwe investeringen nodig. Dat is gunstig, aangezien investeringen die later worden uitgevoerd, duurder zijn. Dat komt door een complexere uitvoering omdat het gebouw dan in gebruik is, door inflatie en doordat gerenoveerde onderdelen sneller (voor een deel) moeten worden afgeschreven.

1.2 Een keuze voor het voorkeursscenario draagt bij aan de veiligheid, ook in crisissituaties

Met de eenmalige investering op het ambitieniveau kunnen grootschalige werkzaamheden de komende decennia worden uitgesloten. Dit komt ten goede aan de operatie en continuïteit van team handhaving en de VRH. Daarnaast wordt met het met dit scenario mogelijk gemaakt om in crisissituaties 72 uur operationeel te blijven. Het gaat om bijvoorbeeld extra capaciteit voor noodstroom, een groter accupakket en extra opvangcapaciteit voor water.

1.3 Investerings in verduurzaming worden terugverdiend

Door verbetering van de isolatie van de gebouwschil en energiezuinige installaties worden de kosten voor energieverbruik lager. Investerings worden daardoor terugverdiend.

2.1 Een tweede voorbereidingskrediet is nodig om het voorkeursscenario uit te kunnen werken

Een tweede voorbereidingskrediet maakt het mogelijk om de tweede helft van de haalbaarheidsfase uit te voeren. In deze fase wordt het door de gemeenteraad gekozen scenario uitgewerkt tot een definitief ontwerp, zodat de resultaten in het vierde kwartaal van 2026 samen met een aanvraag voor een investeringskrediet voor besluitvorming aan de gemeenteraad kunnen worden voorgelegd. De onderbouwing van het voorbereidingskrediet is bijgevoegd als bijlage 3.

3.1 De gemeenteraad is het bevoegd gezag voor het vaststellen van de begroting

De begrotingswijziging is bijgevoegd als bijlage 4.

Kantttekeningen

1.1 Het voorkeursscenario vraagt om een hogere investering dan het budget- en basisscenario

Door extra maatregelen zijn de investeringskosten hoger. Die kosten wegen echter niet op tegen de voordelen op de korte – en lange termijn.

1.2 Tijdelijke huisvesting voor de gebruikers is noodzakelijk om de renovatie uit te kunnen voeren

Om de dienstverlening van de VRH en team Handhaving te kunnen blijven leveren, is tijdelijke huisvesting nodig. Voor team Handhaving wordt deze verzorgd in een gemeentelijk gebouw. Voor VRH worden in de tweede helft van de haalbaarheidsfase twee mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting verder onderzocht.

1.3 Er moet nog overeenstemming worden bereikt met de VRH over een extra bijdrage

In de tweede helft van de haalbaarheidsfase krijgen we inzicht in de reductie van energie- en waterverbruik, definitieve kosten voor 72 uren voorzieningen voor calamiteiten en specifieke afbouwwerkzaamheden. Daarna worden met de VRH afspraken gemaakt over extra huur en een bijdrage.

1.4 Netcongestie kan leiden tot extra kosten en vertraging

De ambitie is om van het gas af te gaan. Hierdoor is een grotere elektra aansluiting noodzakelijk. Recent is duidelijk geworden dat dit voor de ingebruikname niet mogelijk is. Als voorzorgsmaatregel wordt rekening gehouden met de toepassing van een accupakket. In de tweede helft van de haalbaarheidsfase wordt duidelijk of dit toereikend is. Het eerder toegekende voorbereidingskrediet voor het eerste deel van de haalbaarheidsfase is volledig gebruikt voor de uitvoering van benodigde onderzoeken, uitwerking van verschillende renovatiescenario's, kosten van de gemeentelijke organisatie en honoraria van externe adviseurs.

Financiën

Het eerder toegekende voorbereidingskrediet voor het eerste deel van de haalbaarheidsfase is volledig gebruikt voor de uitvoering van benodigde onderzoeken, uitwerking van verschillende renovatiescenario's, kosten van de gemeentelijke organisatie en honoraria van externe adviseurs.

Voor de tweede helft van de haalbaarheidsfase waarin het ontwerp verder wordt uitgewerkt is een tweede voorbereidingskrediet nodig. De kosten hiervoor zijn geraamd op € 740.000 en bestaan onder andere uit de kosten voor projectmedewerkers, verdiepende onderzoeken en extern advies en ontwerp. De kosten voor de haalbaarheidsfase worden uiteindelijk betaald uit het nog aan te vragen totale investeringskrediet. De dekking voor het nog aan te vragen totale investeringskrediet zal voor een deel bestaan uit gereserveerd groot onderhoudsbudget, duurzaamheidssubsidie, al eerder beschikbaar gesteld budget voor huisvesting van team Handhaving en het erfgoedcentrum. Hierna resteert een niet gedekt investeringskrediet waarvan de structurele lasten nog niet gedekt zijn. Dekking zou bijvoorbeeld kunnen komen uit extra huurinkomsten. Het risico bestaat dat dit laatste niet of beperkt haalbaar is.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

Er is regelmatig overleg met vertegenwoordigers van de huidige gebruikers van het pand. In deze overleggen worden onder andere de voortgang van het ontwerpproces, de onderzoeken en de besluitvorming besproken.

Participatie zal worden uitgevoerd in de tweede helft van de haalbaarheidsfase. Omdat de impact van de modernisering van de brandweerkazerne voor de omgeving beperkt is, worden bewoners, ondernemers en bezoekers geïnformeerd via de gebruikelijke gemeentelijke kanalen, zoals een brief, een huis-aan-huisblad, of de gemeentelijke website.

Met vertegenwoordigers van het erfgoedcentrum vindt regelmatig afstemming plaats. Dit heeft geleid tot een ruimtelijk programma van eisen, een goedgekeurd vlekkenplan en werkafspraken. De uitwerking van een mogelijk terras voor het erfgoedcentrum gebeurt in overleg met een horecaexploitant. Zodra hier meer duidelijkheid over is, wordt een apart procesvoorstel participatie opgesteld voor het erfgoedcentrum.

Duurzaamheid

De modernisering van het pand Brusselstraat 2-4 moet voldoen aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid en zal onder andere bestaan uit het verbeteren en isoleren van de gebouwschil (dak, gevels, beglazing, vloeren waar mogelijk) en energiezuinige installatietechniek (ledverlichting, warmteterugwinning, warmtepompen).

Netcongestie

Door de verduurzaming is een grotere elektra aansluiting nodig. Momenteel is dit niet mogelijk vanwege netcongestie. Als voorzorgsmaatregel is in de kostenraming rekening gehouden met de toepassing van accu's. In de tweede helft van de haalbaarheidsfase wordt onderzocht of dit toereikend is of dat aanvullende maatregelen nodig zijn.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

De modernisering van het pand Brusselstraat 2-4 moet voldoen aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van toegankelijkheid. Daarnaast is het manifest "Fysieke Toegankelijkheid Zoetermeer" uitgangspunt voor het project.

Concreet zullen alle verdiepingen toegankelijk zijn met een (platform)lift die ruim genoeg is voor een scootmobiel en hulphond en wordt in elke bouwdeel een MIVA-toilet gerealiseerd volgens de Zoetermeerse standaard.

In de tweede helft van de haalbaarheidsfase wordt de Raad voor de Fysieke Toegankelijkheid betrokken. De suggesties worden meegenomen in het definitieve ontwerp.

Rapportage en evaluatie

Over het project wordt gerapporteerd in de halfjaarlijkse voortgangsreportages. Bij elke faseovergang van het project wordt de afgeronde fase intern geëvalueerd.

Planning

- Q1 2026: Raadsvoorstel keuze uit scenario's en aanvraag tweede voorbereidingskrediet
- Q2 2026 - Q3 2026: Het scenario dat de gemeenteraad heeft gekozen verder uitwerken
- Q4 2026: Raadsvoorstel aanvraag investeringskrediet
- Q1 - Q2 2027: Aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en aanbestedingen
- Q3 2027 - Q4 2028: Realisatie modernisering en verduurzaming
- Q1 2029: Ingebruikname