

Raadsvoorstel

Onderwerp Zaakid	Raadsvoorstel realisatie Brandweerkazerne Abdissenbos 0637553532
Versie	
Auteur	C. Aouni 06-55.44.99.52 c.aouni@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	Tomassen, J.F.A.
Portefeuillehouder	Burgemeester Aptroot
Medeverantwoordelijke(n)	Wethouder Rosier

Uiterste behandeldatum (+ reden)	Raadsvergadering 16 maart 2020
Programma(s)	Programma 7 Inrichting van de stad
Eerdere besluitvorming	Raadsbesluit Vernellingsagenda woningbouw d.d. 8 oktober 2018
Samenvatting	De druk op de woningmarkt in Zoetermeer is groot en neemt snel toe. Vanuit de Vernellingsagenda woningbouw is de locatie aan de Brusselstraat 4, waar thans de brandweer is gehuisvest, aangemerkt als locatie voor herontwikkeling. Door het verplaatsen van de brandweerkazerne naar het Abdissenbos, wordt de locatie vrijgespeeld. De huidige brandweerkazerne is in eigendom van de gemeente en wordt verhuurd aan de Veiligheidsregio Haaglanden (VRH). Gezien de wens tot herontwikkeling en de leeftijd en conditie van de huidige brandweerkazerne is door de VRH in samenwerking met de gemeente een plan voor een nieuwe 24-uurs kazerne ontwikkeld. Voor de situering van de kazerne is een voorkeurslocatie gevonden aan het Abdissenbos, ten noorden van de Toyota-dealer. Uitgangspunt is dat de gemeente in opdracht van de VRH de brandweerkazerne gaat ontwikkelen en gebruiksklaar oplevert voor een bedrag van € 8.715.000, - incl. BTW. De kosten zullen via een verkoop worden doorbelast aan de VRH. De VRH wordt daarmee conform de wens van de gemeente verantwoordelijk voor de integrale exploitatie van de brandweerkazerne inclusief het bijbehorende buitenterrein. Omdat de gemeente gedurende het gehele traject zal optreden namens de VRH, is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld in samenspraak met de VRH. Deze wordt ondertekend na besluitvorming in de gemeenteraad.

	De nieuwe brandweerkazerne zal naar verwachting begin 2023 gebruiksklaar worden opgeleverd, waarmee de locatie Brusselstraat vrijkomt voor herontwikkeling.
Bijlagen	1. Programma van eisen 2. SOK 3. Begrotingswijziging 4. Procesvoorstel Samenspraak

Raadsbesluit 0637553532

Raadsvoorstel realisatie Brandweerkazerne Abdissenbos

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 januari 2020

Besluit

1. De locatie Brusselstraat 4 vrij te spelen, conform de versnellingsagenda woningbouw, door de brandweerkazerne te verplaatsen naar het Abdissenbos;
2. Voor de bouw van de brandweerkazerne op het Abdissenbos een investeringsbudget van € 8.715.000, -, incl. BTW beschikbaar te stellen;
3. Dit te dekken vanuit de verkoop aan de Veiligheidsregio Haaglanden (VRH) voor een even hoog verkoopbedrag van € 8.715.000, -, incl. BTW;
4. Overeenkomstig bijgevoegd procesvoorstel de samenspraak (niveau informeren van de directe buurt) voor de realisatie van de Brandweerkazerne op het Abdissenbos vorm te geven;
5. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijzigingen vast te stellen.

Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 16 maart 2020

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

Ch.B. Aptroot

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

De druk op de woningmarkt in Zoetermeer is groot en neemt snel toe. Om de woningbouw te versnellen zijn acties voorgesteld die hun beslag hebben gekregen in de Versnellingsagenda woningbouw. In de Versnellingsagenda zijn 14 woningbouwlocaties aangewezen en is een ontwikkelrichting geformuleerd, onder andere op het gebied van doelgroepen, parkeren en bouwhoogte. De Versnellingsagenda woningbouw is op 8 oktober 2018 door de Raad vastgesteld. Eén van de locaties voor herontwikkeling is de Brusselstraat 4, waar thans de brandweer is gehuisvest. Met de herontwikkeling van deze 'achterblijflocaat' wordt uitvoering gegeven aan een kwaliteitsimpuls voor de binnenstad en de Versnellingsagenda woningbouw. Ter vervanging van de huidige kazerne Brusselstraat heeft het college uw Raad op 16 juli 2019 met het memo "Herhuisvesting brandweer t.b.v. herontwikkeling locatie Brusselstraat" geïnformeerd over het voornemen om een nieuwe brandweerkazerne te realiseren op de locatie Abdissenbos.

De huidige brandweerkazerne is in eigendom van de gemeente en wordt verhuurd aan de Veiligheidsregio Haaglanden (VRH). De brandweerkazerne is in de jaren '80 gebouwd als hoofdbrandweerkazerne van Zoetermeer. Na invoering van de VRH is de rol van deze brandweerkazerne veranderd, de kazerne is nu onderdeel van een netwerk van brandweerkazernes. Gezien de wens tot herontwikkeling van de achterblijflocaat en de leeftijd en conditie van de huidige brandweerkazerne is door de VRH in samenwerking met de gemeente Zoetermeer een plan voor een nieuwe 24-uurs kazerne ontwikkeld. Voor de situering is een voorkeurslocatie gevonden aan het [Abdissenbos](#), ten noorden van de Toyota-dealer.

Figuur 1: locatie Abdissenbos



Uit verkeersberekeningsmodellen van de VRH blijkt dat dit een uitermate geschikte locatie is in combinatie met de kazerne Oosterheem om een goede dekking voor de stad te bewerkstelligen en aan de aanrijtijden te voldoen. De locatie maakt onderdeel uit van het Entreegebied. Met het opstellen van het stedenbouwkundig programma van eisen en de ruimtelijke inpassing is rekening gehouden met de toekomstige ontwikkelingen die vanuit het Entreegebied worden verwacht.

De gemeente Zoetermeer heeft er belang bij om de snelheid van het proces te waarborgen en hiermee de herontwikkeling op de Brusselstraat op korte termijn mogelijk te maken. Met de VRH is overeenstemming bereikt dat de gemeente in opdracht van de VRH de brandweerkazerne ontwikkelt en gebruiksklaar oplevert (aan de VRH). De gemeente zal gedurende het gehele traject optreden namens de VRH. In samenspraak met de VRH is hiervoor een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Deze wordt ondertekend na besluitvorming in de Raad

Beoogd effect

Door de verplaatsing van de brandweerkazerne kunnen conform de versnellingsagenda, op de achterblijfolocatie woontorens worden gerealiseerd. Verwachting is dat de nieuwe brandweerkazerne begin 2023 gebruiksklaar kan worden opgeleverd, waarmee de locatie aan de Brusselstraat begin 2023 kan worden vrijgespeeld voor herontwikkeling.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

Argumenten

1.1 De druk op de woningmarkt in Zoetermeer is groot en neemt snel toe

Vanuit de Versnellingsagenda woningbouw is de locatie aan de Brusselstraat, waar thans de brandweer is gehuisvest, aangemerkt als locatie voor herontwikkeling. Met het vrijspelen van deze locatie wordt uitvoering gegeven aan de Versnellingsagenda woningbouw. Uitgangspunt is dat de nieuwe brandweerkazerne begin 2023 gebruiksklaar wordt opgeleverd.

1.2 Versnelde verplaatsing brandweerkazerne

De gemeente Zoetermeer heeft er belang bij om de snelheid van het proces te waarborgen en hiermee de herontwikkeling op de Brusselstraat op korte termijn mogelijk te maken. Om dit mogelijk te maken zal de gemeente in opdracht van de VRH de brandweerkazerne ontwikkelen en gebruiksklaar opleveren aan de VRH. Hiertoe is een samenwerkingsovereenkomst gesloten.

1.3 Ontwikkeling van een nieuwe 24-uurs kazerne in eigendom van de Veiligheidsregio Haaglanden (VRH)

Vanwege de wens tot herontwikkeling en gezien de leeftijd en conditie van de huidige brandweerkazerne, is door de VRH in samenwerking met de gemeente Zoetermeer een nieuwe 24-uurs kazerne ontwikkeld. Voor de situering van de kazerne is een voorkeurslocatie gevonden aan het Abdissenbos, ten noorden van de Toyota-dealer.

De VRH wordt daarmee conform de wens van de gemeente, verantwoordelijk voor de integrale exploitatie van de brandweerkazerne inclusief het bijbehorende buitenterrein. De gemeente heeft geen belang om eigenaar te zijn van de nieuwe brandweerkazerne. De VRH is bereid de kazerne in eigendom te nemen maar is niet bereid deze zelf te ontwikkelen.

2.1 Budget beschikbaar stellen

De gemeente is penvoerder van de ontwikkeling, waardoor de kosten en de verkoop via de gemeentelijke begroting lopen. Aangezien de ontwikkeling is geïnitieerd vanuit de gemeente, is het van belang budget beschikbaar te stellen voor de bouw van de nieuwe brandweerkazerne.

3.1 Dekking van de investering

Conform afspraak wordt het bedrag dat ter beschikking is gesteld voor de realisatie van de brandweerkazerne door de verkoop aan de VRH, terugbetaald aan de gemeente Zoetermeer.

4.1 Inwoners informeren over de ontwikkeling

Samenspraak vindt plaats op buurtniveau op het niveau van informeren, conform kadernota samenspraak.

Kantttekeningen

1.1 De gemeente en de VRH delen de kosten van het meerwerk

In de onderhandelingen met de VRH is, gezien het gemeentelijke belang van de vrij te maken locatie, afgesproken dat de gemeente en de VRH eventuele meerkosten delen op basis van de verhouding 50/50. Ter afdekking van dit mogelijke risico is in de Perspectiefnota en begroting 2020 een bedrag van € 30.000, - gereserveerd vanaf 2023. Dat wil niet zeggen dat dit bedrag ook zal worden toegekend. Het investeringsbudget van 8,7 mln. is taakstellend en overschrijdingen moeten in eerste instantie binnen het budget worden gevonden. Meerwerk ten gevolge van extra wensen van de VRH komen geheel ten laste van de VRH.

1.2 De verkeerssituatie is nog niet volledig uitgewerkt

De nieuwe verkeerssituatie is nog niet volledig uitgewerkt, wel is duidelijk dat de aanrijtiden vanuit deze locatie goed zijn. De verkeerssituatie zal nader worden uitgewerkt, rekening houdend met de ontwikkeling van het entreegebied en in de samenspraak worden geborgd. In de investeringsberekening is voldoende ruimte opgenomen voor bijkomende kosten van aanpassingen.

1.3 De overlast op de toekomstige locatie

De overlast op de toekomstige locatie door alarmeringen waarbij met optische en akoestische signalen wordt gereden, is beperkt. In onderstaand overzicht de cijfers over de uitrukfrequentie. Hierbij zijn de cijfers uitgesplitst in drie tijdvakken van ieder 8 uur. Het betreft hier jaartotalen.

Vanuit de kazerne Stadshart is in 2018 en 2019 bijna 2x per week uitgerukt tussen 00:00 uur en 08:00 uur.

	Nacht	Dag	Avond
	00:00-08:00	08:00-16:00	16:00-00:00
2018	105	200	175
2019	91	245	190

Financiën

Investering

Voor de bouw van een nieuwe brandweerkazerne op het abdissenbos is een bouw-, investerings- en exploitatiekostenraming opgesteld. Dit is gedaan op basis van de methodiek van kostprijs dekkende verkoop. De kosten van de bouw en de daarbij behorende koopsom bedragen € 8,715.000 miljoen, inclusief btw. Hiervoor is advies ingewonnen bij een gespecialiseerd bureau.

De kosten van de bouw zijn op prijspeil 2022 en inclusief een post onvoorzien van 10%, projectkosten, grond, parkeerplaatsen op eigen terrein en de kosten van de aanpassing van de openbare ruimte (verkeersregelinstallatie en aanpassing openbare weg).

Aangezien de gemeente de nieuwe brandweerkazerne inclusief inrichting buitenruimte ontwikkelt en deze daarna (gebruiksklaar) verkoopt aan de VRH, dient er tijdelijk een investeringsbudget beschikbaar te worden gesteld ter grootte van € 8,715 miljoen, inclusief btw. Dit krediet zal gedekt worden vanuit de verkoopopbrengst van de kazerne aan de VRH.

De VRH heeft op basis van de koopsom in de eigen begroting ruimte gevonden en zal derhalve voor deze kazerne geen extra bijdrage aan de deelnemende gemeenten vragen.

Exploitatie

In de Perspectiefnota en begroting 2020 is reeds besloten een bedrag van € 120.000, - op te nemen voor de gedeelde inkomsten van de huidige brandweerkazerne (€ 90.000) en voor een eventuele bijdrage van de gemeente in de meerkosten (€ 30.000):

- Op dit moment is de huidige locatie van de brandweerkazerne aan de Brusselstraat 4, in eigendom van de gemeente. Op het pand rust geen boekwaarde meer, waardoor hier geen verlies afgeboekt hoeft te worden. Echter door het vertrek van de brandweer ontstaat een gat op de begroting van € 90.000, - (huuropbrengsten minus kosten). Voor dit structurele nadeel zijn in de Perspectiefnota middelen vanaf 2023 gereserveerd.
- In de Perspectiefnota is ook een bedrag opgenomen voor eventuele meerkosten van de kazerne. De bijdrage in meerkosten zijn tot stand gekomen door de onderhandelingen met de VRH, mede van uit het gemeentelijke belang voor het vrijkomen van de locatie aan de Brusselstraat. Afsproken is dat de gemeente en de VRH eventuele meerkosten delen op basis van de verhouding 50/50. De 50/50 regeling gaat pas in nadat de post onvoorzien volledig is aangewend en bezuiniging in de planuitvoering niet mogelijk is. Dat wil zeggen dat de 50/50 bijdrage pas in gaat bij onvoorziene omstandigheden en eerdergenoemde volgorde. Dus niet bij wijzigingen in de scope van het project. Hiertoe is een bedrag gereserveerd van gemiddeld € 30.000, - vanaf 2023. Met dit bedrag zou een overschrijding van ca. 1,4 mln. kunnen worden gedekt (40 jaar afschrijving, 1,8% rente). Dit bedrag is ten opzichte van het gevraagde budget van 8,7 mln. een extra post onvoorzien van 16%.
- De kosten van de verhuizing zijn voor rekening van de VRH.

Achterblijflootatie

Het terrein/gebied aan de Brusselstraat zal na het verlaten van de brandweer beschikbaar komen voor herontwikkeling. Hiertoe zal op termijn een voorstel worden voorgelegd waarbij ook de huidige boekwaarde van de grond van circa € 600.000, - zal worden betrokken, de kosten van de gebiedsontwikkeling, de bijbehorende exploitatiekosten en de toekomstige inkomsten Algemene uitkering en OZB.

Controleprotocol

n.v.t.

Samenspraak en Communicatie

De bedrijven en bewoners van de omliggende wijk zullen worden geïnformeerd over de komst van de brandweerkazerne nadat het college hierover heeft besloten. In de bijlage is een procesvoorstel opgenomen voor de samenspraak (niveau informeren) om de realisatie van de brandweerkazerne op het Abdissenbos vorm te geven.

Duurzaamheid

Zowel de gemeente Zoetermeer als de Veiligheidsregio Haaglanden hebben een grote maatschappelijke verantwoordelijkheid en betrokkenheid. Een belangrijk onderdeel van het maatschappelijk en verantwoord ondernemen, is het zoveel mogelijk beperken van de bedrijfseffecten op mens en milieu. Er dienen bewuste keuzes gemaakt te worden bij de realisatie van de nieuwe kazerne. De gezamenlijke ambitie van de Veiligheidsregio Haaglanden en de gemeente Zoetermeer is om een duurzaam gebouw te realiseren. Om dit ambitieniveau te realiseren zal:

- Het gebouw dient energieneutraal ontworpen te zijn;
- Uitgangspunt BREEAM-systematiek Energieverbruik;

- Het is de wens van de VRH om circulair bouwen te verkennen bij het ontwerp van de nieuwe Brandweerkazerne;
- Waterbesparing, gestreefd wordt naar minimalisatie van de hoeveelheid uit het leidingnet te betrekken drinkwater. Hergebruik van water binnen het gebouw en op het terrein moet gemaximaliseerd worden. Regenwater kan worden opgevangen en onder andere worden hergebruikt als bluswater in de brandweervoertuigen, voor het schoonmaken van de voertuigen en als spoelwater voor de toiletten;
- De kazerne dient een voorbeeld te zijn voor toekomstige kazernes en voor de in de toekomst te renoveren kazernes.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

De voor het publiek toegankelijke delen worden uitgevoerd conform normenkader toegankelijkheid. Gezien de fysieke eisen die de brandweer stelt aan het personeel, is verdere aanpassing van de werkomgeving niet van toepassing.

Rapportage en evaluatie

Tweemaal per jaar via de Voortgangrapportage projecten. Over ontwikkelingen die niet kunnen wachten, zal het college eerder rapporteren dan in de eerstvolgende rapportage.

Planning

Verwachting is dat de nieuwe brandweerkazerne begin 2023 gebruiksklaar kan worden opgeleverd.

	2020				2021				2022				2023	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
besluitvorming gemeente														
selectie architect														
VO en DO														
EU aanbesteding construct & engineering														
gunning														
engineering aannemer														
bouw														
oplevering														