MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	burgemeester A.J. Moerkerke
Datum raadsbehandeling	4 december 2024
Zaaknummer	1184682
Onderwerp	P196 Verbouwing brandweerkazerne Willemstad afronding initiatieffase

Voorgesteld besluit

1. Voor de verbouwing van de brandweergarage in Willemstad een krediet beschikbaar te stellen van € 2.093.000;
2. Een afschrijvingstermijn te hanteren voor de verbouwing van 40 jaar en voor de installaties van 20 jaar;
3. De kapitaallasten van het krediet voor de verbouwing van de brandweerkazerne als volgt te dekken:
   a. De kapitaallasten van €90.000 in 2026 vrij te laten vallen uit de stelpost nieuw beleid t.g.v. begrotingsresultaat 2026;
   b. De kapitaallasten van €88.900 in 2027 en volgende jaren te dekken uit de stelpost nieuw beleid, specifiek voor dit onderwerp geoormerkte middelen;
   c. De extra kapitaallasten in 2027 (€29.000) en volgende jaren t.l.v. het begrotingsresultaat te brengen.
4. De kosten van de tijdelijke huisvesting van € 150.000 als volgt te dekken:
   a. De kosten voor 2025 (€45.000) te dekken uit de stelpost nieuw beleid, specifiek voor dit onderwerp geoormerkte middelen;
   b. De resterende middelen die hiervoor in de stelpost nieuw beleid zijn gereserveerd (€105.000) vrij te latten vallen t.g.v. begrotingsresultaat 2025;
   c. De kosten voor 2026 (€105.000) t.l.v. begrotingsresultaat 2026 te brengen.

Publiekssamenvatting

In september 2020 heeft de gemeenteraad opdracht te geven voor een haalbaarheidsstudie voor mogelijke locaties voor de brandweerkazerne. De gemeente draagt de verantwoordelijkheid voor goede huisvesting van de brandweer. De brandweerkazerne in Willemstad voldoet niet meer aan de minimale eisen van arbo-wetgeving en is technisch en functioneel verouderd. Daarom heeft er een locatiestudie plaatsgevonden waarin is gezocht naar een nieuwe locatie in de directe omgeving van Willemstad. Uit deze studie blijkt dat andere locaties niet geschikt zijn. Redenen hiervoor zijn onder andere de hoge prijzen voor gronden en de eis vanuit de provincie om de kazerne, een stedelijke functie, in het stedelijk gebied te situeren. In 2024 is opnieuw onderhandeld, maar de biedingen lagen te ver uit elkaar.

In overleg met de brandweer is besloten om de huidige locatie te onderzoeken. Op basis van de huidige arbo-wetgeving is een grotere ruimte oppervlakte benodigd. Deze ruimte kan alleen worden gecreëerd door deels in de stadswal te bouwen. Uiteindelijk zijn hiervoor ontwerpen opgesteld op basis van het programma van eisen van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. Dit heeft geleid tot het ontwerp voor deze kazerne. De gemeenteraad stemt in met de verbouwing van de brandweerkazerne op de huidige locatie en het tijdelijk huisvesten van de brandweer aan het Steenpad 21J in Helwijk met het daarbij behorende krediet van €2,09 miljoen incl. BTW.

Inleiding

De brandweerkazerne in Willemstad voldoet niet meer aan de minimale eisen van arbo-wetgeving en is technisch en functioneel verouderd. De gemeente is verantwoordelijk voor goede huisvesting van de brandweer. In september 2020 heeft de gemeenteraad daarom opdracht gegeven voor een haalbaarheidsstudie voor mogelijke locaties voor de brandweerkazerne. De afgelopen jaren is in nauwe samenwerking met de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant (verder afgekort als VRMWB) gezocht naar een nieuwe locatie.

Verschillende locaties zijn onderzocht, maar geen enkele is geschikt bevonden. Daarom is in 2022 in gezamenlijk overleg besloten om de mogelijkheden op de huidige locatie te onderzoeken. Hier is de gemeenteraad in juni 2022 over geïnformeerd. Er is gebleken dat niet alle wensen gehonoreerd konden worden, maar wel kan worden voldaan aan de minimale vereisten. In samenwerking met een architectenbureau is invulling gegeven aan de inrichting van de brandweerkazerne.

Bij de behandeling van het voorstel tijdens de raadsvergadering september jl. is door uw Raad aan het college de opdracht gegeven om nog een keer in onderhandeling te treden met de grondeigenaar van een eerder beoogde alternatieve locatie. Met als financieel kader de uitgangspunten zoals dat in de eerder gevoerde onderhandelingen ook zijn gebruikt. Als ultieme poging om er toch uit te komen en de vestiging van de brandweerkazerne binnen afzienbare termijn op de alternatieve locatie mogelijk te maken. Aan die opdracht is door het college uitvoering gegeven.

- Direct na raadsvergadering van september is contact opgenomen met de grondeigenaar. En zijn de gesprekken voor de aankoop van dit perceel in oktober gestart (eerder bleek voor de grondeigenaar niet mogelijk);
- Uiteindelijk zijn we er met de grondeigenaar niet uitgekomen:
  - Hij wenste én een hogere vergoeding, niet passend in het door uw raad gestelde kader;
  - Én hij wenste een extra aankoop van grond van een derde door de gemeente, waardoor de deal extra complex werd met een afhankelijkheid van ook nog een derde partij. Dat maakte de deal niet haalbaar;
- De gesprekken zijn gevoerd tot maandag 14 oktober jl. Toen is geconcludeerd dat we er niet uitkomen. De onderhandelingen zijn aansluitend formeel ook via een brief aan de grondeigenaar beëindigd.

Vanuit raad en college zijn ook nog andere grondeigenaren aangedragen vanwege mogelijke interesse. Omdat deze gronden in het buitengebied lagen, moesten deze om de uw bekende argumenten worden afgewezen.

Daarna is het raadsvoorstel zoals aangeboden aan uw raad in september geactualiseerd en wordt nu opnieuw aan uw raad aangeboden. Met daarin het voorstel om de kazerne te verbouwen en te handhaven op de huidige locatie.

Beoogd effect
Met een positief besluit wordt het ontwerp verder uitgewerkt naar een definitief ontwerp. Daarnaast wordt gestart met het traject voor de aanvraag van de benodigde vergunningen en de aanbesteding voor de sloop en bouw.

Argumenten
<u>Beslispunt 1: Voor de verbouwing van de brandweergarage Willemstad een krediet beschikbaar te stellen van € 2.093.000;</u>

1.1 *Voor de verbouwing van de kazerne is een krediet van €2,09 miljoen incl. BTW benodigd.*
Op basis van een kostenraming worden de kosten voor de verbouwing geschat op een bedrag van €2,09 miljoen incl. BTW. In de raadsinformatiebrief van 29 april 2024 is aangegeven dat de kostenraming voor het ontwerp uitkomt op €1,8 miljoen. In de verdere uitwerking komen de kosten voor het ontwerp op een bedrag van €1,9 miljoen en worden de kosten voor de ambtelijke uren geschat op € 190.000.

1.2 *De gemeente is verantwoordelijk voor adequate huisvesting.*
Wettelijk is vastgesteld dat de gemeente verantwoordelijk is voor de huisvesting van de brandweer. De scope van dit project focust zich op verbouwing van de brandweerkazerne, de tijdelijke huisvesting en herstelwerkzaamheden van het openbare gebied uitgaande van de bestaande kwaliteit en beeld.

1.3 *De huidige kazerne voldoet niet meer aan de minimale eisen van arbo-wetgeving en is technisch en functioneel verouderd.*
De kazerne aan de Landpoortstraat in Willemstad is gerealiseerd in 1953. Inmiddels is de wetgeving aangescherpt waardoor de huidige locatie niet meer voldoet aan de normen.

Daarnaast worden voertuigen steeds groter. De huidige grote wagen past nog maar net in de huidige kazerne.

1.4 *Andere locaties zijn als niet geschikt bevonden.*
In de afgelopen jaren is in nauwe samenwerking met de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant (VRMWB) op zoek gegaan naar een nieuwe locatie in Willemstad of Helwijk. Een nieuwe locatie had de voorkeur omdat hier het gehele gewenste programma een plek kan krijgen, zoals ook een oefenruimte buiten. Vele locaties zijn onderzocht maar uiteindelijk bleek, om diverse uiteenlopende redenen (zie kanttekeningen 1.1), geen enkele locatie geschikt te zijn voor de vestiging van een kazerne. Hier is de gemeenteraad op 14 juni 2022 over geïnformeerd. In 2024 hebben opnieuw onderhandelingen plaatsgevonden, maar de biedingen lagen te ver uit elkaar.

1.5 *De verbouwplannen sluiten aan op de behoefte van de VRMWB.*
In nauw overleg met de VRMWB is gekeken naar een nieuwe locatie. De onderzochte locaties waren niet geschikt. Daarom is besloten om de huidige locatie verder te onderzoeken. De VRMWB staat achter de gekozen locatie en verbouwplannen. Dit is nog eens bevestigd op 30 mei 2024 in een brief van de VRMWB aan het college van B&W.

1.6 *Brandweer wordt tijdens de verbouwing tijdelijk op een andere locatie gehuisvest.*
De locatie aan de Landpoortstraat in Willemstad zal gedurende circa 1,5 jaar niet in gebruik zijn. Er wordt tijdelijk een ruimte aan het Steenpad 21J ingericht. Deze locatie is op verzoek van de vrijwilligers gekozen. Hiervoor moeten er beperkte aanpassingen worden gedaan om deze bruikbaar voor de brandweer te maken.

1.7 *Het wachthuis en brandweerkazerne worden van elkaar gescheiden.*
Op dit moment zijn de brandweerkazerne en het wachthuis met elkaar verbonden via de begane grond. Hier is een gedeelde ruimte te vinden. Het wachthuis is in eigendom van de gemeente en wordt verhuurd. De afspraken die zijn gemaakt met de huurders geven geen ruimte om aanpassingen te doen aan het wachthuis ten behoeve van de kazerne. Met de nieuwe plannen wordt het wachthuis gescheiden van de kazerne, zodat er een zelfstandige woning ontstaat.

1.8 *De Rijksdienst voor cultureel Erfgoed staat positief tegenover de plannen.*
De verbouwplannen zijn informeel voorgelegd aan medewerkers van de Rijksdienst voor het cultureel Erfgoed. Zij zien in deze fase geen aantasting van de monumentale waarden van de vestingwerken of onevenredige aantasting van het beschermde stadsgezicht van Willemstad.

1.9 De initiatieffase is afgerond waarbij de volgende fase de ontwerp- en vervolgens de uitvoeringsfase is.
Gebruikelijk in de gemeentelijke werkwijze van projectmatig werken is dat de raad op vaste momenten gedurende het project een go/no go-besluit neemt, waarmee die bewuste projectfase wordt afgesloten en een nieuwe wordt gestart. Dit GO-besluit betekent dat het project doorgang vindt van de initiatieffase naar de volgende fases; ontwerp en uitvoeringsfase.

Beslispunt 4: De kosten van de tijdelijke huisvesting van € 150.000 te verwerken (…).

4.1 *De kosten voor de tijdelijke huisvesting worden geschat op €150.000 incl. BTW.*
Het bedrag van € 150.000 voor de tijdelijke huisvesting bestaat uit de huur, verhuiskosten en kosten voor de aanpassingen die nodig zijn om het pand bruikbaar te maken voor de brandweer.

Kanttekeningen en risico's

Beslispunt 1: In te stemmen met de verbouwplannen voor de brandweerkazerne in Willemstad.

1.1 Leden van de vrijwillige brandweer Willemstad hebben de voorkeur voor een andere locatie.
Brandweerlieden gaven als voorstel de locatie aan het Steenpad/Noordlangeweg. Dit betreft een locatie in het buitengebied, waarvoor medewerking van de provincie nodig is. We hebben hierover met de provincie gesproken en die heeft aangegeven dat nieuwvestiging in het buitengebied in principe niet aan de orde is en stedelijke functies, zoals een

brandweerkazerne, in het buitengebied in de basis niet worden toegestaan. Verder is deze specifieke locatie aangeduid als open polderlandschap met cultuurhistorische waarden waardoor niet zonder meer bebouwing kan worden geplaatst. De provincie wil geen medewerking verlenen aan vestiging van een kazerne op deze locatie, als er alternatieven voorhanden zijn, zoals verbouwing op de huidige locatie.

Verder wordt door de vrijwilligers aangeven aan dat er onvoldoende parkeermogelijkheden zijn en dat de veiligheid van het uitrukken onvoldoende is. De VRMWB ziet het aantal parkeerplaatsen echter als voldoende voor een eerste uitruk, zowel bij 6 als 4 brandweerlieden. Voor een tweede uitruk is er meer tijd en kan dus verder weg worden geparkeerd. Over de veiligheid bij het uitrukken vinden gesprekken plaats met de VRMWB en zijn al enkele maatregelen genomen. Eén van de maatregelen is het plaatsen van een waarschuwingslicht (na)bij de in-/ uitrit van de kazerne. Hiervoor is een bedrag van € 15.000 opgenomen.

Tot slot wordt aangegeven dat er onvoldoende ruimte is om te oefenen op het terrein. Dit klopt inderdaad. Het is echter niet anders dan in het verleden jarenlang het geval was en het gebrek aan oefenruimte geldt voor meerdere kazernes. Bovendien gaat het hier om een wens en geen eis.

Indien de zoektocht naar een nieuwe locatie weer wordt opgestart is het de verwachting dat er de komende 5 tot welllicht 10 jaar geen zicht is op een nieuwe kazerne en de brandweer in Willemstad voorlopig geen geschikt gebouw heeft. Daarnaast staat de VRMWB achter de gekozen locatie en verbouwplannen. Dit is nog eens bevestigd op 30 mei 2024 in een brief van de VRMWB aan het college van B&W.

1.2 De huidige locatie heeft een aantal beperkingen.
Vanuit de VRMWB is een standaard programma van eisen opgesteld. Hierbij gaat het over een ideale situatie zonder beperking van ruimte. Doordat de huidige locatie niet de ruimte heeft om hieraan te voldoen is gezamenlijk gekeken naar een minimaal programma van eisen. Daarop is nu de inrichting van de kazerne gebaseerd. De nieuwe inrichting van de brandweerkazerne voldoet aan de Arbowetgeving en geeft ook ruimte aan een groter brandweervoertuig.

Middelen

Financiële middelen
In het raadsvoorstel van 14 december 2023 is aangegeven dat het investeringsbedrag hoger zal zijn dan het bedrag van € 825.000 uit de kadernota 2024. Het bedrag is tussendoor niet aangepast omdat lang niet duidelijk was of er sprake zou zijn van nieuwbouw (inclusief een mogelijke grondaankoop) of van aanpassing van het huidige pand. Op 29 april is een uitgebreide toelichting gegeven middels een raadsinformatiebrief waarin is aangegeven dat het voorlopige investeringsbedrag op € 1.800.000 was berekend. In dit bedrag waren nog geen ambtelijke uren meegenomen. In dit voorstel zijn deze uren wel meegenomen waardoor het investeringsbedrag op € 2.093.000 uitkomt door ambtelijke uren en inflatiecorrectie. Dit bedrag is hoger dan het raadsvoorstel in september 2024, omdat de aanbesteding in 2025 plaatsvindt waardoor er een inflatiecorrectie van 8% is toegepast. De grootste relatieve factoren van de inflatiecorrectie komen door het materiaal. Met name isolatiemateriaal en installaties worden fors duurder vanwege de schaarste. Daarnaast is de verwachting dat er een flinke salarisstijging komt voor marktpartijen in de bouw en metaalsector.

De extra lasten over de jaren 2027 en verder van ongeveer € 29.000 per jaar zullen t.l.v. het begrotingsresultaat gebracht worden. De kosten van de tijdelijke huisvesting ter grootte van € 150.000, (2025 € 45.000 en 2026 € 105.000) zullen financieel gedekt worden uit de stelpost nieuw beleid.

Conform onze nota waarderings- en afschrijvingsbeleid is het aantal jaren dat afgeschreven wordt voor een verbouwing vastgesteld op 25 jaar. Voor de afschrijvingstermijn voor deze verbouwing wordt hiervan afgeweken naar 40 jaar. Met het nu voorliggende ontwerp en bijbehorende kostenraming staat er weer een nieuwe kazerne passend voor deze tijd en past in het

duurzaamheidsprofiel voor gebouwen 2050. Dit gebouw is zeker voor 40 jaar geschikt en is ook dan niet afgeschreven en kan met goed onderhoud zeker tot 60 jaar mee. Het gedeelte van het krediet bestemd voor installaties (€ 356.400) wordt wel conform onze nota waarderings- en afschrijvingsbeleid afgeschreven in 20 jaar.

In het voorstel wordt gerekend met bedragen inclusief BTW. De BTW op kosten van bouw en onderhoud van gehele gebouw is kostprijsverhogend. De BTW op kosten van bouw en onderhoud kunnen niet worden verrekend c.q. worden teruggevraagd op de BTW-aangifte en de BTW is een kostenpost. Omdat sprake is van een verstrekking kan ook geen BTW op de kosten worden gecompenseerd bij het BTW compensatiefonds.

Personele middelen
Er wordt beroep gedaan op de ambtelijke capaciteit. Deze uren zijn opgenomen in de projectexploitatie. De benodigd ambtelijke uren zijn gebaseerd op een looptijd van het project tot en met 2026.

Als er specifieke kennis niet intern beschikbaar is, wordt deze extern ingehuurd. De kosten hiervan zijn meegenomen in de projectexploitatie.

Communicatie
Tegelijk met het aanbieden van het raadsvoorstel aan de gemeenteraad, communiceren we hierover via de gemeentelijke website en richting VRMWB, stadstafel, de directe bewoners en pers.

Vervolg
Het vervolgtraject ziet er als volgt uit:

Onderwerp	**Tijd**
Vaststelling raadsvoorstel	4 december 2024
Start vergunningsprocedure	Eerste - tweede kwartaal 2025
Aanbesteding sloop en bouw	Eerste - tweede kwartaal 2025
Verplaatsing naar tijdelijke locatie	Tweede kwartaal 2025
Sloop en bouw	Medio 2025 – eind 2026

De uitkomst van het vleermuizenonderzoek kan invloed hebben op de planning. Daarnaast is in de planning geen rekening gehouden met bezwaren.

Bijlagen
Bijlage 1 Ontwerpen verbouwing brandweerkazerne Willemstad
Bijlage 2 PREX Project 196 Brandweerkazerne Willemstad

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen met de griffier via e-mail griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 22 oktober 2024
Burgemeester en wethouders van Moerdijk,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
	
drs. M.E. de Groot	A.J. Moerkerke

RAADSBESLUIT

Raadsvergadering van 4 december 2024

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 december 2024

overwegende dat:
- De gemeente verantwoordelijk is voor de huisvesting van de brandweer.
- De huidige brandweerkazerne niet voldoet aan de arbowetgeving en technisch en functioneel verouderd is.
- Er adequate huisvesting moet komen voor de locatie Willemstad.

gelet op:
- Arbowet.

BESLUIT
1. Voor de verbouwing van de brandweergarage in Willemstad een krediet beschikbaar te stellen van € 2.093.000;
2. Een afschrijvingstermijn te hanteren voor de verbouwing van 40 jaar en voor de installaties van 20 jaar;
3. De kapitaallasten van het krediet voor de verbouwing van de brandweerkazerne als volgt te dekken:
   a. De kapitaallasten van €90.000 in 2026 vrij te laten vallen uit de stelpost nieuw beleid t.g.v. begrotingsresultaat 2026;
   b. De kapitaallasten van €88.900 in 2027 en volgende jaren te dekken uit de stelpost nieuw beleid, specifiek voor dit onderwerp geoormerkte middelen;
   c. De extra kapitaallasten in 2027 (€29.000) en volgende jaren t.l.v. het begrotingsresultaat te brengen.
4. De kosten van de tijdelijke huisvesting van € 150.000 als volgt te dekken:
   a. De kosten voor 2025 (€45.000) te dekken uit de stelpost nieuw beleid, specifiek voor dit onderwerp geoormerkte middelen;
   b. De resterende middelen die hiervoor in de stelpost nieuw beleid zijn gereserveerd (€105.000) vrij te latten vallen t.g.v. begrotingsresultaat 2025;
   c. De kosten voor 2026 (€105.000) t.l.v. begrotingsresultaat 2026 te brengen.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 4 december 2024

de griffier,	de voorzitter,
H.M. Vonk-Schenkel	A.J. Moerkerke