

**Onderwerp:** Kredietaanvraag huisvesting regio Leidsche Rijn op rwzi Maarssenbroek  
**DM-nummer:** 1058526 versie 6

## Voorgesteld besluit

Het algemeen bestuur wordt voorgesteld:

Een uitvoeringskrediet van € 792.000 beschikbaar te stellen t.b.v. de realisatie van een nieuwe loods voor de regio Leidsche Rijn, op het terrein van de rwzi Maarssenbroek.

## Toelichting

### Inleiding

Regio Leidsche Rijn (afdeling Uitvoering, Watersysteem- en -keringbeheer) heeft een tweetal loodsen op het terrein van rwzi Utrecht in gebruik (bijlage 1). Vanwege het project rwzi Utrecht moet het terrein worden vrijgemaakt en moeten de loodsen op 31 december 2016 leeg worden opgeleverd. Vanaf deze datum staan de loodsen volgens het bestek ter beschikking van de bouwaannemer die er gebruik van kan maken tijdens de bouw van de nieuwe rwzi. Op het moment dat de loodsen overbodig zijn of de nieuwbouw van de rwzi in de weg staan draagt de bouwaannemer zorg voor de sloop ervan.

Om de overdracht mogelijk te maken en de continuïteit van het functioneren van de regio te waarborgen moet er op een andere locatie een onderkomen beschikbaar zijn vanaf de genoemde datum. Aangezien het werk van deze regio voornamelijk in het noordwesten van het werkgebied plaats vindt, gaat de voorkeur uit naar een locatie op Lage Weide.

### Beoordeelde varianten

Onderstaande huisvestingsvarianten zijn de revue gepasseerd waarbij de volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

- Het betreft hier het onderkomen voor bedrijfsactiviteiten van het waterschap die blijvend zijn. De behoefte hieraan is niet van tijdelijke aard
- Deze regio vervult qua ondersteuning in constructiewerk een centrale rol binnen de waterbeheer regio's.
- De huidige loods op rwzi Utrecht moet voor 1 december 2016 leeg worden opgeleverd voor de bouw van het project rwzi Utrecht.
- De functionele behoefte is gebaseerd op de huidige beschikbare ruimte. Het ruimtegebruik neemt de komende 10 jaar zeker niet af.

| Varianten |      | Voordelen                                                                                                | Nadelen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.        | Huur | - Snel beschikbaar mits er qua prijs en functionele kwaliteit voldoende passende ruimte wordt aangeboden | - Kosten bedragen € 80.000 tot € 100.000 per jaar<br>- Om een te huren ruimte verder passend te maken en te laten voldoen aan wet- en regelgeving moet een investering worden gedaan van geschat € 50.000<br>- Naarmate minder passend qua functionele kwaliteit levert het meer hinder op voor de taakuitoefening door de medewerkers waardoor de |

|    |                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>werkprocessen nadelig kunnen worden beïnvloed;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huurkosten nemen toe in de tijd</li> <li>- Relatief beperkte eigen zeggenschap mbt gebruik terrein / grotere afhankelijkheid</li> </ul>                                                                                                                   |
| 2. | Aanschaf bestaande ruimte                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kans op snelle beschikbaarheid met de gewenste functionele kwaliteit</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwachte aanschafkosten &gt; € 1.500.000)</li> <li>- Om ruimte verder passend te maken en te laten voldoen aan wet- en regelgeving moet een investering worden gedaan van geschat € 50.000</li> <li>- Ten tijde opstellen voorstel qua prijs/functionele kwaliteit geen passende ruimte beschikbaar</li> </ul> |
| 3  | Nieuwbouw op aan te kopen terrein                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- In te richten op basis van de functionele behoefte</li> <li>- Duurzame borging van de beschikbaarheid en zeggenschap</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verhoging kosten door grondverwerving (geschat minimaal € 600.000)</li> <li>- Nieuwbouw vraagt een investering</li> <li>- Onzeker of een qua functionele kwaliteit passende locatie verworven kan worden</li> <li>- niet realiseerbaar voor 31 december 2016</li> </ul>                                         |
| 4. | Nieuwbouw op eigen terrein Lage Weide (rwzi Maarssenbroek)                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Investeren in eigendom van het waterschap</li> <li>- Geen extra kosten voor aanschaf van grond</li> <li>- Financieel meest gunstig (kapitaalslasten € 73.500 per jaar)</li> <li>- In te richten op basis van de functionele behoefte en bijbehorende kwaliteit</li> <li>- Duurzame borging beschikbaarheid en zeggenschap</li> <li>- Grond per direct beschikbaar</li> <li>- Is een logistiek gezien een goede locatie</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nieuwbouw vraagt een investering</li> <li>- Mogelijke beperking bestemmingsmogelijkheden of compromissen noodzakelijk bij toepassingen van het terrein in de toekomst</li> </ul>                                                                                                                                |
| 5. | Tijdelijke huur in afwachting op nieuwbouw op eigen terrein Lage Weide (rwzi Maarssenbroek) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen tijdsdruk</li> <li>- Biedt HDSR de mogelijkheid om te zijner tijd andere keuzen te maken met betrekking tot de bestemming van het beoogde eigen terrein.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tijdelijk de genoemde nadelen variant 1.</li> <li>- Kostenverhogend</li> <li>- Meerder keren verhuizen is eveneens kostenverhogend en beïnvloedt de continuïteit van de bedrijfsvoering</li> </ul>                                                                                                              |

### Conclusie

Op basis van de uitgangspunten is een afweging gemaakt van bovenstaande varianten. Vanwege de haalbaarheid in tijd en de financiële-, functionele en bedrijfsvoeringsvoordelen wordt variant 4 voorgesteld.

Dit wil niet zeggen dat andere varianten niet mogelijk zouden zijn, maar het college is tot de conclusie gekomen dat variant 4, gegeven alle nu bekende feiten en omstandigheden, de juiste structurele keuze

is, ook met het oog op een doelmatige en efficiënte taakuitoefening door de medewerkers in de regio Leidsche Rijn.

Deze variant is hieronder verder uitgewerkt.

#### *Inhoudelijke toelichting*

Op de tekening in bijlage 2 is aangegeven waar de loods op het terrein wordt gesitueerd. De loods krijgt een oppervlak van totaal 1.480 m<sup>2</sup> waarvan 600 m<sup>2</sup> verwarmd voor opslag van oxidatiegevoelige materialen en reparatiewerkzaamheden en 880 m<sup>2</sup> voor onverwarmde droge opslag. De oppervlakte van de bestaande loodsen is totaal 1.352 m<sup>2</sup>. De toename van het oppervlak maakt het mogelijk om materialen die nu ongewenst buiten zijn opgeslagen droog op te slaan. De verwarmde loods wordt gedeeltelijk voorzien van een verdiepingsvloer van 120 m<sup>2</sup> voor kantoor-, kantine/vergader- en sanitairruimte, op doelmatige en efficiënte wijze in te richten conform de huidige hiervoor geldende maatstaven voor dergelijke faciliteiten t.b.v. de medewerkers. Om het plaatsen van de loods mogelijk te maken, moeten aanpassingen aan het terrein worden gedaan. Het gaat hier om het verplaatsen van geurfilters, het aanpassen van de bestrating en het groen en het verleggen van kabels- en leidingen.

#### *Inpassing op het terrein*

Bij de inpassing op het terrein wordt rekening gehouden met het huidige slibtransport van rwzi Maarssenbroek, de ligging van kabels en leidingen, de aanwezige omheining en het mogelijk in de toekomst kunnen opsplitsen van de kavel (ontsluitingsmogelijkheden naar de openbare weg).

#### *Beschikbaarheid terrein rwzi Maarssenbroek*

Ingeval het Algemeen bestuur op 6 juli a.s. hiermee instemt, wordt het afvalwater van rwzi Maarssenbroek vanaf 1 januari 2019 verwerkt op de rwzi Leidsche Rijn en wordt de rwzi Maarssenbroek gesloopt. Om dit mogelijk te maken is een nieuw rioolgemaal geprojecteerd op het huidige terrein van de rwzi Maarssenbroek. Dit rioolgemaal moet het water via een nieuw aan te leggen persleiding naar de rwzi Leidsche Rijn pompen. Voor het terrein is nog geen andere bestemming dan het mogelijk in de toekomst realiseren van een slibverwerkingstinstaat (zie ook de kanttekening).

#### *Planning*

Op 31 december 2016 moet de loods op rwzi Utrecht leeg worden opgeleverd. De voorbereidingsfase (ontwerp, vergunningsaanvraag en onderhandse aanbesteding) is, op basis van een door het college beschikbaar gesteld voorbereidingskrediet, van start gegaan op 15 mei 2016. Na instemming van het algemeen bestuur start de realisatie begin augustus. De oplevering is gepland op 15 december 2016

#### *Raming*

| Onderdeel                    | Totale investering |
|------------------------------|--------------------|
| Nieuwbouw loods              | 947.000            |
| Terreininrichting/aanpassing | 145.000            |
| Totaal                       | 1.092.000          |

#### *Kanttekening*

Een kanttekening is dat het terrein van de rwzi Maarssenbroek over 10 jaar een mogelijke optie is om als slibverwerkingslocatie te dienen als het slibverwerkingscontract met SNB eindigt. De kans dat dit zich voor gaat doen wordt klein geacht. Mocht dit zich toch voor doen dan staat de te realiseren loods deze optie niet in de weg.

#### *Risico's*

- De geplande opleveringsdatum van 15 december 2016 is ambitieus. Ingeval deze datum niet wordt gehaald moeten de materialen tijdelijk elders worden opgeslagen. De kosten hiervan kunnen binnen de bestaande budgetten worden opgevangen.

- Tijdens de procedure voor de Omgevingsvergunningsaanvraag wordt van gemeentezijde definitief berekend of binnen het maximaal percentage aan bebouwing op Lage Weide wordt gebleven. Het risico op overschrijding op dit punt wordt klein geacht, mede omdat het volgens eigen berekeningen zou moeten passen. Mocht het risico zich toch voor doen dan wordt ontheffing aangevraagd bij het gemeentebestuur van Utrecht. Normaliter wordt een dergelijke aanvraag gehonoreerd.

## Kaders

In het kader van het verder profesionaliseren van de organisatie wordt breed naar de huisvesting van de buitendiensten gekeken. In het vierde kwartaal wordt het college een notitie voorgelegd met verbetervoorstellen. Eén van de uitgangspunten in het voorstel is om huisvestingsobjecten in eigendom te houden of te nemen. Dit vanwege de financiële-, functionele- en bedrijfsvoeringsvoordelen die hieraan worden toegekend. In de notitie wordt ondermeer inzicht gegeven in de omvang van de huisvesting van de buitendiensten en wordt voorgesteld bij enkele objecten het achterstallig onderhoud in te lopen en in een geval een nieuwe (kleinere) loods te bouwen op eigen terrein in plaats van huren. In de Voorjaarsnota 2016 zijn hiervoor middelen gereserveerd. Dit voorstel loopt vanwege de urgentie hierop vooruit, maar behelst in de context van voormelde notitie een no-regret maatregel, zowel beleidsmatig als qua locatie.

## Financiële aspecten

### *Dekking*

Voor de realisatie van een nieuwe loods op de rwzi Maarssenbroek is een bedrag van € 1.092.000 benodigd. In het krediet 'Nieuwbouw Waterlijn Rwzi Utrecht' is al € 300.000 opgenomen als bijdrage voor het verplaatsen van de loodsen. Naast deze als kredietreservering reeds beschikbare dekking, wordt in dit bestuursvoorstel het benodigde resterende krediet van € 792.000 aangevraagd. De investering van € 1.092.000 leidt vanaf 2017 tot een verhoging van de kapitaallasten met circa € 73.500 per jaar. Deze kapitaallasten zijn in de concept-Voorjaarsnota 2016 onder het programma Watersysteembeheer opgenomen en worden verwerkt in de begroting van 2017.

### *Impact op de begroting*

De investering in een nieuwe loods voor regio Leidsche Rijn op rwzi Maarssenbroek is niet opgenomen in de Begroting 2016. Vanwege de urgentie wordt de kredietaanvraag nu alsnog ter besluitvorming aan het Algemeen bestuur voorgelegd. Als het Algemeen bestuur instemt met dit voorstel wordt deze investering bij de 2<sup>e</sup> begrotingswijziging 2016 aan de jaarschijf toegevoegd. De toekomstige kapitaallasten lopen vanaf de begroting 2017 in de reguliere P&C cyclus mee.

## Communicatie aspecten

Niet van toepassing

## MVO aspecten

Bij de aanbesteding van de nieuwbouw van de loods wordt rekening gehouden met MVO-aspecten.

## Bijlagen

Bijlage 1: Overzicht huisvesting buitendiensten

Bijlage 2: Kaart regio's WSB en huisvestingslocaties ZB, WSB en MRB

Bijlage 3: Situering nieuwe loods op terrein van rwzi Maarssenbroek

## **Bijlage 1   Overzicht huisvesting buitendiensten**

### **Inleiding**

De afdelingen Uitvoering en Muskusrattenbeheer hebben op diverse locaties huisvesting voor opslag van materiaal en materieel, werkplaatsen, werkplekken/kantoorruimte en personeelsruimten. In een aantal gevallen wordt gebruik gemaakt van elkaars huisvesting en terrein.

### **Huidige situatie**

HDSR heeft 23 locaties waar opslagterreinen, personeelruimten en/of werkplaatsen gesitueerd zijn. Gemalen zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.

De locaties zijn als volgt verdeeld:

- 17 rwzi terreinen bij Zuiveringsbeheer
- 4 loodsen en/of opslagterreinen bij Waterbeheer
- 2 loodsen bij Muskusrattenbeheer

5 rwzi terreinen worden gezamenlijk gebruikt:

- rwzi Utrecht, loodsen regio Leidsche Rijn van Waterbeheer
- rwzi Breukelen, loods Muskusrattenbeheer
- rwzi Leidsche Rijn, loods en gedeeld gebruik bedrijfsgebouw met Muskusrattenbeheer
- rwzi Nieuwegein, gebruik kantoorruimte bedrijfsgebouw regio IJssel van Waterbeheer
- rwzi Woerden, opslagloods en gedeeld gebruik bedrijfsgebouw regio Oude Rijn van Waterbeheer

Alle locaties zijn eigendom met uitzondering van de onderstaande locaties die worden gehuurd:

- opslagloods in Lopik voor regio IJssel van Waterbeheer
- opslagterrein bij de Goyerbrug door Waterbeheer
- loods in Montfoort voor Muskusrattenbeheer

### **Bijzonderheden**

- *Loods en haven Woerden*

De loods is in gebruik door Muskusrattenbeheer voor stallen quads. Het terrein wordt verhuurd en de haven wordt gebruikt als thuishaven voor eigen werk- en inspectieboten.

- *Rwzi Maarssenbroek*

Vanwege kostenvoordelen bestaat het voornemen om het afvalwater van Maarssenbroek te gaan verwerken op rwzi Leidsche Rijn en de rwzi Maarsenbroek te slopen. Om dit mogelijk te maken wordt op het terrein een nieuw rioolgemaal gebouwd. Het overige terrein blijft in eigendom om mogelijk in de toekomst te kunnen dienen als slibverwerkingslocatie