Agendapunt commissie: 11

steller	telefoonnummer	email
Dolf Geerts	040 208 3636	dge@valkenswaard.nl

agendapunt	kenmerk	datum raadsvergadering
	12raad00291	2 juli 2012

onderwerp

Krediet Nieuwbouw Brandweerkazerne.

aan de gemeenteraad

A. Samenvatting

Op 29 september 2011 heeft u besloten een krediet beschikbaar te stellen voor de voorbereidingen van de Nieuwbouw Brandweerkazerne Valkenswaard.
Met dit voorstel informeren wij u over de gemaakte en nog te nemen stappen, de besteding van het toegekende voorbereidingskrediet en de aanvraag voor een krediet voor de realisatie van de Nieuwbouw Brandweerkazerne Valkenswaard. Dit in vervolg op de presentatie van 26 april jl, waarbij u over de architectenkeuze, de stand van zaken en de keuze uit 2 ontwikkellocaties werd geïnformeerd.

In de tussentijd zijn de volgende stappen gezet:

- Nadere bestudering en vergelijking van de twee ontwikkellocaties heeft plaatsgevonden, waarbij de locatie van Productiestroom de voorkeur heeft van de stuurgroep (waarin ook de brandweer is vertegenwoordigd).
- De gemeente en Productiestroom hebben de intentie uitgesproken om de Nieuwbouw Brandweerkazerne Valkenswaard te realiseren op het terrein van Productiestroom.
- Productiestroom zal Magry-Arts Architecten, (door de gemeente op basis van aanbesteding geselecteerd,) het voorgelegde schetsontwerp op het terrein van Productiestroom laten uitwerken. Dit in goed overleg met de brandweer om tot optimale plattegronden en routing te komen.
- Onderzocht is of er - vanuit het oogpunt van ongeoorloofde staatssteun - belemmeringen zijn om de locatie van Productiestroom een Nieuwbouw Brandweerkazerne Valkenswaard te realiseren. Hiervan is geen sprake.

B. Voorgesteld besluit

1. Instemmen met de keuze ten aanzien van het realiseren van de Nieuwbouw Brandweerkazerne Valkenswaard in samenwerking met de eigenaar ‘Productiestroom’ op de locatie Engelse Dropgebouw, rekening houdend met uw besluit voor een voorbereidingskrediet op 29 september 2011;
2. Af te zien van het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van de nieuwe brandweerkazerne aan de Maastrichterweg 51 te Valkenswaard (locatie Engelse Dropgebouw);
3. Een krediet te verstrekken van € 3.100.000,= voor de realisatie van de Nieuwbouw Brandweerkazerne Valkenswaard.

C. Inleiding

Op 29 september 2011 heeft u besloten een krediet beschikbaar te stellen voor de voorbereidingen van de Nieuwbouw Brandweerkazerne Valkenswaard. Medio februari 2012 bent u door middel van een raadsinformatiebrief geïnformeerd over het verloop van het onderzoeksproces. Bij uw besluit van 29 september 2011 heeft u aangegeven gecharmeerd te zijn van een robuust, dynamisch en stoer gebouw.

De voorbereidingen hebben geleid tot een thema-avond op 26 april 2012. Tijdens deze thema-avond bent u op de hoogte gesteld van de verschillende processtappen die tot nu toe zijn gezet, alsmede de stappen die nog nodig zijn om tot realisatie van de Nieuwbouw Brandweerkazerne Valkenswaard te komen. Tevens is het ontwerp van de nieuwbouw van de brandweerkazerne door Margry-Arts Architecten getoond.

Tijdens de thema-avond is eveneens kortstondig ingegaan op het onderzoek van de mogelijkheden om de nieuwbouw van de brandweerkazerne te realiseren op de locatie van het Engelse Dropgebouw. U bent geïnformeerd over de lopende onderhandelingen tussen de gemeente en Productiestroom, de eigenaar van deze locatie. De eigenaar heeft de gemeente het aanbod gedaan om dit gebouw te slopen en op het terrein een nieuwe brandweerkazerne te bouwen. Bij dit aanbod heeft Productiestroom een schetsontwerp bijgevoegd dat Productiestroom zal realiseren. Dat ontwerp is ook van de hand van Margry-Arts Architecten en heeft eenzelfde robuuste en dynamische uitstraling als het gepresenteerde ontwerp van Margry-Arts Architecten, zoals getoond op de thema-avond.
De presentatie hiervan heeft u via uw griffier ontvangen.
Indien wij overeenstemming bereiken met Productiestroom zal dezelfde architect in goed overleg met de brandweer en in opdracht van Productiestroom, ook het ontwerp op de locatie van het Engelse Dropgebouw ontwerpen.

Wij informeren u door middel van dit raadsvoorstel over twee ontwikkelmogelijkheden om te komen tot een Nieuwbouw Brandweerkazerne Valkenswaard rondom de huidige toren. Daarnaast wordt u verzocht in te stemmen met een realisatiekrediet en af te zien van het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen. Hierdoor is het mogelijk om op het naastgelegen perceel (het Engelse Dropgebouw) een passende brandweerkazerne te realiseren. Dit is afgestemd met de commandant van de Brandweer en de medewerkers, zijnde de toekomstige gebruikers van het gebouw.

Het resultaat van het vergelijkende onderzoek naar beide ontwikkelopties schetst op hoofdpunten het volgende beeld. Hierbij wordt verwezen naar bijlage I van Productiestroom en Margry-Arts Architecten.

Voordelen uitgedrukt in ++ / + / 0 / - / -- (0 = neutaal)	Locatie Engelse Dropgebouw (ED)	Huidige locatie rond de toren
Stedenbouwkundige uitstraling van de nieuwe brandweerkazerne	++	+
Grootte gebied resteert bij keuze locatie Engelse Dropgebouw (dit i.v.m. toekomstige stedenbouw-kundige invulling)	++	+
Behoud van de toren op advies van	+	+

MCV		
Logistiek (wegrijden voertuigen) vanuit de kazerne	++	+
Toevoegen (eigendom verkrijgen) van grond t.b.v. stedenlijke vernieuwing	++	+
Prijsvast	+	0
Benodigd krediet in beide gevallen gelijk	0	0

De ontwikkellocatie Engelse Dropgebouw scoort beter dan de huidige locatie op het gebied van stedenbouwkundige inpassing, waarbij de positionering gunstiger is voor de omgeving. Logistiek is het wegrijden voor de brandweer wat gunstiger. In financiële zin is de ontwikkellocatie Engelse Dropgebouw iets duurder (krap €100.000), daarentegen echter prijsvast. Bij de ontwikkellocatie Engelse Dropgebouw levert Productiestroom een sleutelklaar gebouw, voor een vaste prijs.
Met goede contracten en het gegeven dat het contract pas wordt ondertekend als de gemeente op basis van een definitief ontwerp en bestek heeft kunnen beoordelen of het gebouw voldoet aan het gemeentelijk programma van eisen.

D. Wat willen we bereiken?

Met een zorgvuldig proces en met betrokkenheid van de gebruikersgroep van de brandweer start de nieuwbouw van de brandweerkazerne in het 1e kwartaal van 2013 op de locatie Engelse Dropgebouw. Het te realiseren gebouw moet stoer en (kosten)efficiënt zijn en passen in deze tijdgeest.

E. Wat gaan we er voor doen?

Voor de verdere voorbereiding van de nieuwbouw brandweerkazerne is uw raad op 29 september 2011 verzocht om een voorbereidingskrediet van in totaal € 80.000,= beschikbaar te stellen. Van dit krediet resteert nog circa € 65.000,=.
Dit restant is (gedeeltelijk) nodig voor de interne begeleiding van het project door de gemeentelijke projectleider ‘om te waarborgen dat geleverd wordt wat is afgesproken’.
In de overeenkomst (en daarmee betaald door Productiestroom) zijn de volgende zaken in het realisatiekrediet opgenomen:

- De kosten van de voorbereiding door Productiestroom;
- Het opstellen van de Projectafwijkingsbesluit door Productiestroom;
- Het aanvragen van de bouwvergunning door Productiestroom;
- De sloop van het Engelse Dropgebouw door Productiestroom;
- De realisatie van de nieuwe brandweerkazerne op basis van gesprekken, vastgelegde notities, afspraken en het eerder opgestelde PvE, door Productiestroom nadien bekrachtigd door een uitvoerig bestek en tekeningen;
- Het operationeel opleveren van het gebouw door Productiestroom, dus inclusief inrichting;
- Het slopen van de bestaande brandweerkazerne door Productiestroom en het bouwrijp maken;
- Op basis van voorspraak van de Monumentencommissie Valkenswaard (MCV) blijft de toren behouden.

Onderstaand een toelichting op het krediet en de uitgaven.

Beginkrediet		€ 80.000,=
Uitgegeven aan voorbereidingskosten	€ 15.000,=	
Restant:		€ 65.000,=
Acties ten behoeve van onderzoek naar Engelse Droplocatie of gebouw	€ 25.000,=	
Restant dat terugvloeit naar de algemene reserve		€ 40.000,=

Ongewenste staatssteun

Advocatenkantoor Banning uit Eindhoven heeft de samenwerkingsvraagstukken onderzocht en getoetst. Zo is gekeken of er sprake kan zijn van ongewenste staatssteun. Alsmede naar de mogelijkheid om - binnen onze aanbestedingsregels - met slechts één partij een overeenkomst te sluiten. Over beide zaken heeft Banning Advocaten advies uitgebracht. Banning ziet op basis van aanbestedingsrecht/-regels en staatssteunregels geen bezwaar om tot afspraken en overeenkomst te komen met Productiestroom. Hierbij worden de volgende stappen nagekomen, hetgeen ook is afgesproken met Productiestroom.

1. Opstellen van een overeenkomst: aspecten van samenwerking tussen partijen vastleggen, incl. fasering.
2. Opstellen van een bestek: go / no go moment: het handhaven van de beoogde kwaliteit.
3. Realisatie van de Nieuwbouw Brandweerkazerne Valkenswaard: het uitvoeren van het laatste deel van de overeenkomst incl. overdracht sleutel.

Budget BGGP

In de begroting van 2011 is in het investeringsprogramma een bedrag van € 6.820.000,= opgenomen voor het aandeel Nieuwbouw Brandweer en Nieuwbouw Gemeentewerf. Dit bedrag is herijkt op basis van de huidige inzichten; te weten de nieuwbouw van de brandweerkazerne en de nieuwbouw van een gemeentewerf op een andere locatie, alsmede de actuele grondprijs en bouwkosten. Hieruit blijkt het volgende.

In onderstaande financiële vergelijking (zie tabel) is de grondwaarde van 3000 m2 terrein (gewaardeerd tegen 100 euro/m2 is circa 300.000 euro) van de locatie Engelse Dropgebouw niet meegenomen. Indien dit wel in de financiële vergelijking wordt meegenomen, is ontwikkelen op de locatie Engelse Dropgebouw € 200.000 voordeliger.

<u>Financiële vergelijking</u>

De samengestelde bouw van de Nieuwbouw Brandweerkazerne Valkenswaard	Bestaande locatie nabij de toren	Locatie op het Engelse Dropgebouw
Investeringsprogramma (exclusief voorbereidingskrediet)	€ 6.820.000,=	€ 6.820.000,=
Op de locatie Engelse Dropgebouw kost (**<u>vaste prijs</u>**)		€ 3.100.000,=

De samengestelde bouw van de Nieuwbouw Brandweerkazerne Valkenswaard op de huidige locatie kost (**ingeschat**)	€ 3.000.000,=	
Resumerend bedragen de totale verwachte kosten (exclusief BTW)	**€ 3.820.000,=**	**€ 3.720.000,=**

Opmerking: Voorlopig kan worden geconcludeerd: het resterende bedrag is voldoende om ook de nieuwbouw van de werf te realiseren.

Samengevat:

1. een aanbestedingsprocedure in het eerste kwartaal van 2013 en de start van de werkzaamheden eveneens in het eerste kwartaal van 2013;
2. de oplevering van een operationeel gebouw, Nieuwbouw Brandweerkazerne Valkenswaard, voor een vaste prijs op de locatie van het huidige Engelse Dropgebouw;
3. een procedure voor een Projectafwijkingsbesluit opstarten.

F. Financiën

In de begroting van 2011 is in het investeringsprogramma een bedrag van € 6.820.000,= opgenomen voor nieuwbouw brandweer en gemeentewerf. Het investeringsjaar is 2013. De kapitaalslasten die gepaard gaan met de investering van de brandweerkazerne zijn:

- Huidige locatie € 151.570,=
- Locatie productiestroom € 156.623,=

De kapitaalslasten zullen voor het eerst in de begroting van 2014 zichtbaar zijn.

G. Vervolgstappen

Hierna volgt een overzicht van de activiteiten die tot aan de start van de bouw zullen worden uitgevoerd. Ten behoeve van een voortvarend vervolg zullen de planuitwerking en de procedure voor een projectafwijkingsbesluit direct na kredietverstrekking worden opgestart.

Datum / maand	activiteit	resultaat
27 juni 2012	Voorstel raad inzake krediet nieuwbouw brandweerkazerne	Besluit leidt tot contractsdocumenten en realisatie afspraken
Maand juni; gereed 15 Juli 2012	Opstellen conceptovereenkomst met Productiestroom	Afspraak over de gewenste kwaliteit en planning van het ontwerp en de realisatieperiode
01 juli 2012	Opstarten Projectafwijkings-procedure	Het wettelijk passend maken van de nieuwbouw op de locatie van de contractpartner
Juli 2012	Instellen bouwteam onder leiding van de teammanager ROE	Het resultaat leidt tot een eerste bouwvergadering met het doornemen van de basisplanning en andere afspraken. De activiteit is gemandateerd aan de

		projectleider.
Juli 2012	Afhechten afspraken met Productiestroom en collegebesluit	Het resultaat leidt tot een planning over activiteiten i.r.t. tot het realiseren van de nieuwbouw kazerne
Juli 2012	Formeel moment met contractsondertekening. Datum moet nog bepaald worden	Start diverse voorbereidingen en bouw gerelateerde werkzaamheden waaronder het effect van het projectafwijkingsprocedure
sept. 2012	Opstellen raadsinformatiebrief	Informatie over het exacte verloop van de periode 27 juni tot moment van raadsinformatiebrief
Januari 2013	Afronding bouwvoorbereiding en periode van project-afwijkingsprocedure	Het resultaat is een afspraak om met de bouw te starten, planning evt. bij te stellen en start-datum bouw vast te stellen
1ste kwartaal 2013	Aanreiken van raadsinformatiebrief	Informatie over voortgang bouw en nadere afspraken.
1ste kwartaal 2013	Start werkzaamheden	'Het leggen van de eerste steen' door wethouder Bax
2de kwartaal 2013	Aanreiken van raadsinformatiebrief	Informatie over voortgang bouw en nadere afspraken.

H. Communicatie

Per 3 maanden wordt u, door middel van een raadsinformatiebrief, geïnformeerd over de voortgang van dit project. Vermeldingen in de lokale krant. Betrekken van buurtverenigingen om de omgeving tijdig op de hoogte te stellen.

I. Bijlage(n)

Geen.

J. Ter inzage liggende stukken

I: grond plan van Margry-Arts Architecten;
II: offerte Productiestroom 10 mei 2012.

Burgemeester en wethouders van Valkenswaard,

secretaris, burgemeester,

drs. R.F.W. van Eijck. drs. A.B.A.M. Ederveen

Voorgesteld besluit

BESLUIT

De raad van de gemeente Valkenswaard;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 22 mei 2012 , nummer 12b&w00291;

Gelet op de Gemeentewet *;*

Gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie d.d.14 juni 2012

BESLUIT

1. Instemmen met de keuze ten aanzien van het realiseren van de Nieuwbouw Brandweerkazerne Valkenswaard in samenwerking met de eigenaar 'Productiestroom' op de locatie Engelse Dropgebouw, rekening houdend met uw besluit voor een voorbereidingskrediet op 29 september 2011;
2. Af te zien van het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van de nieuwe brandweerkazerne aan de Maastrichterweg 51 te Valkenswaard (locatie Engelse Dropgebouw);
3. Een krediet te verstrekken van € 3.100.000,= voor de realisatie van de Nieuwbouw Brandweerkazerne Valkenswaard.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad d.d. 2 juli 2012

de griffier	de voorzitter,
mevrouw drs. C. Miedema	de heer drs. A.B.A.M. Ederveen.