

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	Kredietaanvraag brandweerkazerne Vuilendam
Zaaknummer	:	1260533
Datum raadsvergadering	:	22 juni 2026
Portefeuillehouder	:	Bram Visser
Publicatieniveau	:	Openbaar
Behandelend ambtenaar	:	Melle van Dijk

Gevraagd Besluit*

De gemeenteraad van Molenlanden besluit:

1. Het schetsontwerp voor het gebouw en de terreininrichting (bijlage 1 en 2) vast te stellen als ruimtelijk kader voor de toekomstige vergunningverlening voor de bouw van een brandweerkazerne en politiepost op de locatie Damseweg 104 te Molenaarsgraaf.
2. Een krediet beschikbaar te stellen voor de realisatie van de nieuwe brandweerkazerne Vuilendam van €5.313.000,-.
3. Een krediet beschikbaar te stellen voor de realisatie van de calamiteiten route van de nieuwe brandweerkazerne Vuilendam van €250.000.
4. Een bedrag van €71.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop van de kazerne aan de Kerkweg 8 en bijbehorende grond in Brandwijk.

Inleiding

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) heeft aangegeven dat de huidige brandweerpost Brandwijk, gelegen aan de Kerkweg in Brandwijk, niet meer voldoet aan de eisen die tegenwoordig aan een brandweerkazerne worden gesteld. Daarnaast staat de dekking van de brandweezorg onder druk door de huidige aanrijdtijden.

Om de brandweezorg toekomstbestendig te houden is gezocht naar een nieuwe locatie. Daarbij is de locatie aan de Damseweg 104 in Molenaarsgraaf als geschikt naar voren gekomen.

De grondeigenaar is bereid medewerking te verlenen aan de realisatie van een brandweerkazerne, onder de voorwaarde dat op het terrein tevens een bedrijfsloods kan worden gerealiseerd en natuurcompensatie plaatsvindt. Hierover heeft het college op 12 november 2024 een principebesluit genomen.

Uw raad wordt gevraagd een krediet beschikbaar te stellen vanuit uw kaderstellende rol. Daarnaast wordt voorgesteld om het opgestelde schetsontwerp vast te stellen als ruimtelijk kader.

Eerdere besluiten

Het college heeft reeds positief besloten op het principeverzoek voor deze ontwikkeling. Het project richt zich op de verdere planvorming en realisatie van de brandweerkazerne op deze locatie.

Uw raad heeft in de vergadering van juli 2024 een motie aangenomen waarin het college wordt verzocht om voor het einde van dat jaar een locatie voor brandweer en politie te bewerkstelligen aan de Vuilendam.

Beoogd effect

Het doel van het project is het realiseren van een toekomstbestendige brandweerkazerne voor Brandwijk, zodat de brandweezorg in Molenlanden blijft voldoen aan de eisen van de VRZHZ.

Beoogde resultaten:

- een moderne brandweerkazerne die voldoet aan de operationele eisen van de VRZHZ;
- verbetering van de aanrijdtijden in het verzorgingsgebied;
- efficiënte en toekomstbestendige huisvesting van hulpdiensten, waarbij de politiepost Molenlanden in hetzelfde gebouw wordt gehuisvest

Argumenten

1.1 Op deze ontwikkeling is het adviesrecht van de raad van toepassing

Op deze aanvraag is op grond van de Omgevingswet het adviesrecht van de raad van toepassing. Dit volgt uit artikel 1 lid 2 van de “Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, als bedoeld in artikel 16.15a lid b. onder 1 Omgevingswet’, gemeente Molenlanden”. Die verplichting geldt op grond van de lijst niet indien voor de beoogde ontwikkeling een ruimtelijk plan of vergelijkbaar kader door de raad is vastgesteld.

1.2 Het opgestelde schetsontwerp voor gebouw en terreininrichting is een vergelijkbaar ruimtelijk kader.

Op basis van de programma’s van eisen van de VRZHZ en de politie is een schetsontwerp gemaakt voor een gebouw en is een voorlopige terreininrichting ontworpen (bijlage 1 en 2). Op basis hiervan is advies gevraagd aan de adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Deze commissie adviseerde zeer positief. Het schetsontwerp vormt ook de basis voor de kostenraming die aan het kredietvoorstel ten grondslag ligt. Op basis van het schetsontwerp zal het gebouw verder architectonisch worden uitgewerkt.

1.3 De vervolgpcedure kan door de vaststelling van een ruimtelijk kader vlot worden doorlopen

Op basis van het vastgestelde kader wordt het plan verder uitgewerkt. Voor de bouw van de kazerne zal een BOPA (buitenplanse omgevingsplan activiteit) worden aangevraagd. De daarbij behorende onderzoeken worden samengevat in een ETFAL (voorheen: goede ruimtelijke onderbouwing) waarin alle omgevingsaspecten worden afgewogen. Uit ambtelijk overleg met de provincie blijkt dat het plan aanvaardbaar wordt geacht omdat de locatie al bebouwd is.

2.1 Planvorming van de nieuwe brandweerkazerne draagt bij aan betere brandweezorg



Door de realisatie van de nieuwe brandweerkazerne voldoet deze aan de door de VRZHZ gestelde eisen. De huidige kazerne voldoet niet aan de ARBO eisen.

2.2 De verplaatsing draagt bij een betere dekking van de brandweezorg

De huidige kazerne staat relatief dicht in de buurt van de kazerne in Bleskensgraaf. Door de verplaatsing naar het oosten geeft de nieuwe post kortere aanrijdtijden en dus een betere dekking.

2.3 De politie krijgt permanente huisvesting

Het gebouw waar de politie nu is gehuisvest, steunpunt Molenlanden, op het terrein nabij het gemeentekantoor aan het Melkwegplein heeft een tijdelijke vergunning tot 2030. Een alternatieve locatie voor het steunpunt is een wens van de gemeente Molenlanden. Door deze nieuwe locatie kan de politie permanent haar steunpunt houden in de gemeente Molenlanden. De politie zal een ruimte huren in de nieuwe kazerne, hiervoor is al een intentie uitgesproken door de politie. Ook is de politie betrokken bij het opstellen van het Programma van Eisen.

2.4 De gemeente financiert voor, de VRZHZ betaalt de kosten

Binnen het verzorgingsgebied van de VRZHZ staan meer dan 30 kazernes. De VRZHZ is eigenaar van nagenoeg alle gebouwen en onderhoudt deze. Gemiddeld vindt door o.a. veroudering elke 1,5 tot 2 jaar een ontwikkeling plaats van een nieuwe kazerne. Binnen het Algemeen Bestuur (AB) van de VRZHZ is afgesproken dat de gemeente waarin een nieuwe kazerne komt te staan deze ontwikkelt waarna de VRZHZ deze overneemt tegen de vooraf afgesproken kostprijs. De ontwikkeling van een nieuwe kazerne is dus kostenneutraal voor de gemeente Molenlanden. De extra investering resulteert wel in een reguliere hogere bijdrage van de gemeente omdat Molenlanden 9,6% van de kosten voor de VRZHZ betaalt via de inwonerbijdrage. Het Algemeen Bestuur van de VRZHZ heeft op 23 april 2026, vooruitlopend op het besluit van uw gemeenteraad, besloten om de kazerne na realisatie over te nemen tegen het in beslispunt 2 opgenomen bedrag.

3.1 De calamiteitenontsluiting wordt door de gemeente betaald

Om de brandweer goed te laten uitrukken op de Damseweg is een ontsluiting nodig die breed genoeg is om snel te kunnen wegrijden. Deze brug of duiker valt in het openbare gebied en zal aangelegd en onderhouden worden door de gemeente. De investering hiervan wordt op €250.0000 geschat.

a. De huidige kazerne wordt teruggekocht

Bij de verkoop van de huidige kazerne aan de VRZHZ zijn afspraken gemaakt over de toekomstige verkoop van de locatie aan de Kerkweg 8 te Brandwijk. De gemeente wil deze afspraak effectueren om zodoende weer volledige eigenaar te worden van het pand waar de kazerne nu deel van uitmaakt. Het college verwacht dat de verhuur van de bestaande locatie goed mogelijk is aan bestaande of nieuwe maatschappelijke partijen. Over een verbouwingskrediet ontvangt u te zijner tijd een voorstel.

Kantttekeningen

1.1 Doorlooptijd is grotendeels afhankelijk van vergunningverlening



De locatie waar deze ontwikkeling plaats gaat vinden is onderdeel van het buitengebied en daarom is met de provincie overlegd over de invulling. Omdat de locatie al jaren semi-permanent bebouwd is geeft men ambtelijk bij de provincie aan dat onze ambitie wordt gesteund. Omdat de provincie de aanvraag nog formeel moet beoordelen kan de vergunningverlening mogelijk langer duren dan we normaliter gewend zijn.

1.2 De langere doorlooptijd kan gevolgen hebben voor tijdelijke huisvesting politiebureau

De huisvesting van het politie steunpunt aan het Melkwegplein heeft een tijdelijke vergunning. Een nieuwe locatie is nodig voordat de tijdelijke vergunning verloopt.

Extra uitleg bij de kosten

Voor de uitvoering van deze opgave verzoekt uw college de gemeenteraad om een krediet van totaal €5.563.000 (€5.313.000 gebouw/terrein en € 250.000 ontsluiting) beschikbaar te stellen voor de realisatie van de brandweerkazerne. Dit bedrag bevat alle bouw- en civiele kosten behalve de kosten voor aankoop van de kavel, deze wordt rechtstreek door de VRZHZ aangekocht. Het krediet is opgebouwd uit de componenten: sloop, bouwrijp maken, bouwkosten, civiele werkzaamheden, advieskosten, interieur en uitvoeringskosten van de gemeente. In het bedrag zijn ook de reeds gemaakte kosten tijdens de verkennende fase opgenomen.

Voor de planvorming is rekening gehouden met de volgende factoren:

- Zetting van de grond, via voorbelasting en extra heipalen
- Het verkrijgen van de benodigde, stroomaansluiting hiervoor is een accupakket begroot zodat de kazerne toe kan met een stroomaansluiting met minder vermogen
- De doorlooptijd. In de calculatie is rekening gehouden met reguliere prijsstijgingen tot en met einde bouw

Na de realisatie zal de kazerne verkocht worden aan de VRZHZ voor maximaal het in het krediet genoemde bedrag van €5.313.000. Eventuele kostenstijgingen zullen tijdig besproken worden met de VRZHZ en alleen na goedkeuring worden uitgevoerd.

De ontsluiting van de nieuwe kazerne op de Damseweg komt in beheer van de gemeente. Dit betreft een areaal uitbreiding waarvoor de onderhoudskosten (reservering) zal toenemen. De kapitaalslasten van ca €8000,- zullen na aanleg toegevoegd worden aan het arsenaal kunstwerken in de openbare ruimte

Huidige kazerne

Daarnaast wordt een budget gevraagd van €71.000 voor het terugkopen van de kazerne in Brandwijk per 1 januari 2030 (indicatief). Bij de verkoop van de huidige kazerne aan de VRZHZ zijn in het verleden afspraken gemaakt over een eventuele terugkoop van het gebouw. De gemeente wil deze afspraken nakomen en zal de kazerne aankopen als de verhuizing heeft plaatsgevonden. De verwachting is dat verhuur aan een maatschappelijke partij of herontwikkeling van het hele gebouw goed mogelijk is. Om verhuur of herontwikkeling te onderzoeken zal een apart krediet worden aangevraagd. Gezien het gegeven dat dit pas actueel wordt als de kazerne is verhuisd zullen we een aanvraag voor herontwikkeling niet voor begin 2029 bij u indienen.



In de meeste situaties is BTW niet relevant voor financiële afwegingen binnen een gemeente. In dit geval is dat anders omdat BTW voor de VRZHZ kostenverhogend werkt. Alle kosten zijn inclusief 21% btw behalve de grondwaarde deze is vrijgesteld van btw en overdrachtsbelasting.

De aankoopkosten van €71.000,- dienen op de gemeentelijke balans geplaatst te worden, waarbij uitgegaan wordt van een waardering van €33.000,- voor de opstallen. Het resterende bedrag is de waarde van de grond. Op de gronden wordt niet afgeschreven, op de opstallen wel. Er wordt uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 30 jaar, met een rente van 1,5 procent. Dit betekent dat de gronden de gemeente jaarlijks een 600 euro bedrag zullen kosten aan rente en het pand een 1600 euro bedrag aan rente en afschrijving. Deze kosten dienen geraamd te worden in de meerjarenbegroting zolang er nog geen sprake is van een grondexploitatie of andere bestemming. Deze moeten dan meegenomen worden in de zomernota 2030.

Communicatie

In het kader van de ruimtelijke procedure zullen we nader met de buurt in gesprek gaan over de te realiseren kazerne. Tijdens de planvorming tot deze fase is er heeft er al overleg met de verkoper plaatsgevonden en hierop is het plan aangepast.

Vervolgstappen

De gemeente en de VRZHZ hebben afspraken gemaakt met elkaar en deze vastgesteld in een zogenaamde realisatieovereenkomst (ROK). Deze ROK bepaalt de spelregels voor de realisatie van de nieuwe kazerne. Hierin is onder andere opgenomen wat te doen bij mogelijke kostenoverschrijdingen en wat het verwachte tijdsplan is. Deze laatste is hieronder opgenomen.

Ontwerpfase

Na uw besluit zal de ruimtelijke procedure starten. De verwachte doorlooptijd van deze procedure is naar verwachting 1,5 jaar. Tijdens de ruimtelijke procedure zal het ontwerp verder uitgewerkt worden tot een definitief ontwerp en zal een begin gemaakt worden met de voorbereiding voor de aanbesteding van de bouw en de civiele werkzaamheden. In deze fase zal ook bekeken worden hoe we het beste met grond kunnen omgaan. Als blijkt dat een deel voorbelast moet worden dan zal dat in deze fase gebeuren (starten). Deze fase loopt tot eind 2027.

Vorbereidingsfase

In de voorbereidingsfase wordt de omgevingsvergunning aangevraagd en verleend. Verder wordt het bestek van het ontwerp afgemaakt en vindt een laatste financiële toets plaats op de haalbaarheid van het plan. Na toetsing wordt de aanbesteding uitgevoerd. Dit deel loopt ongeveer tot medio 2028.

Realisatiefase

Nadat de aanbesteding heeft plaatsgevonden zal de bouw van de kazerne starten (medio 2028). Samen met de civiele werkzaamheden en de aanleg van de buitenruimte zal dit ongeveer een jaar bedragen.



Oplevering

Overdracht van het gebouw aan de VRZHZ staat medio 2029 gepland. Ingebruikname voor de nooduitruk zal enkele maanden later plaatsvinden als alles is ingericht en getest.

Bijlagen:

Bijlage 1 Ruimtelijke kader terreininrichting

Bijlage 2: Ruimtelijk kader gebouw



Raadsbesluit

Onderwerp : Kredietaanvraag brandweerkazerne Vuilendam
Zaaknummer : 1260533
Portefeuillehouder : Bram Visser

De raad van de gemeente Molenlanden:

Gelet op het bijbehorende raadsvoorstel;

Besluit:

1. Het schetsontwerp voor het gebouw en de terreininrichting (bijlage 1 en 2) vast te stellen als ruimtelijk kader voor de toekomstige vergunningverlening voor de bouw van een brandweerkazerne en politiepost op de locatie Damseweg 104 te Molenaarsgraaf.
2. Een krediet beschikbaar te stellen voor de realisatie van de nieuwe brandweerkazerne Vuilendam van €5.313.000,-.
3. Een krediet beschikbaar te stellen voor de realisatie van de calamiteiten route van de nieuwe brandweerkazerne Vuilendam van €250.000.
4. Een bedrag van € 71.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop van de kazerne aan de Kerkweg 8 en bijbehorende grond in Brandwijk.

Aldus besloten tijdens de openbare raadsvergadering van de gemeente Molenlanden, gehouden op 22 juni 2026.

de griffier,

de voorzitter,

Bas Nootenboom

Theo Segers

