

- Voorstel aan** : Gemeenteraad van 30 juni 2014
- Door tussenkomst van** : Raadscommissie van 23 juni 2014
- Nummer** : 35
- Onderwerp** : Locatiekeuze brandweerkazerne
- Bijlage(n)** :
  1. Notitie “Consequenties kwaliteit brandweezorg locatiekeuze brandweerkazerne Haren” met als bijlagen dekingspercentages, dekingskaarten en operationele grenzen
  2. Groslijst met beoordeelde locaties
  3. Geluidsrapporten
  4. Ruimtelijke uitgangspunten brandweerkazerne
  5. Raming nieuwbouw kazerne (VERTROUWELIJK)
  6. Tabel met geraamde jaarlasten per locatie
  7. Quicksan locatievergelijking potentiële grondwaarde (VERTROUWELIJK)
  8. Bijkomende kosten locatie Westerse Drift (VERTROUWELIJK)
  9. Stedenbouwkundige verkenning brandweerkazerne
  10. Concept-raadsbesluit

- Samenvatting** : Omdat de huidige brandweerkazerne aan de Westerse Drift in Haren al lange tijd niet meer voldoet aan de arbo-eisen en de geldende bouwregelgeving, hebben wij besloten u voor te stellen een nieuwe kazerne te bouwen in nauw overleg met de Veiligheidsregio Groningen. Bij de keuze van de locatie is primair uitgegaan van wat nodig is om te voldoen aan de eisen voor optimale brandweezorg. In de uiteindelijke afweging is daarnaast gekeken naar de kosten en naar de mogelijke gevolgen voor de omgeving. Het stationsgebied in Haren is de meest geschikte locatie gebleken. Vanuit deze locatie kan duurzaam een optimale kwaliteit brandweezorg worden verleend, binnen de geluidsnormen en zonder aantasting van de beeldkwaliteit. Op deze locatie kan snel en makkelijk gebouwd worden, waardoor het brandweerkorps Haren op relatief korte termijn goed gehuisvest kan worden. Wij stellen u daarom voor het stationsgebied te kiezen als locatie voor de nieuwe brandweerkazerne.

- Voorgestelde beslissing :**
- I. De locatie stationsgebied te kiezen voor de vestiging van de nieuwe brandweerkazerne;
  - II. Het daartoe benodigde investeringskrediet van € 3.258.386,- beschikbaar te stellen, een structureel budget van € 35.000,- (stelpost) beschikbaar te stellen in de gewone dienst vanaf 2017 voor het afdekken van de kosten voor het beheer en onderhoud en een budget van € 196.968,- beschikbaar te stellen in de gewone dienst in het jaar 2016 voor het afdekken van de eenmalige lasten;
  - III. Ex artikel 25, lid 3 Gemeentewet de opgelegde geheimhouding op de bijlagen met vertrouwelijke financiële gegevens in de eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen.

## **Inleiding**

De huidige brandweerkazerne aan de Westerse Drift in Haren voldoet niet meer aan de arbo-eisen en de geldende bouwregelgeving. In juli 2012 hebben wij daarom besloten dat de gemeente Haren, in nauw overleg met de Veiligheidsregio Groningen, het initiatief neemt tot het realiseren van goede huisvesting van de brandweer in Haren. Uitgangspunt daarbij is dat bij de locatiekeuze wordt uitgegaan van wat nodig is om te voldoen aan de eisen voor optimale brandweezorg. Uiteraard spelen ook de kosten een rol in de uiteindelijke afweging. In februari 2013 hebben wij ingestemd met een quick scan en een locatieonderzoek om te komen tot een onderbouwd advies over welke locatie voor de bouw van een nieuwe brandweerkazerne de voorkeur verdient.

In dit raadsvoorstel wordt de meest geschikte locatie aan u voorgelegd. Om tot dit advies te komen, zijn eerst de consequenties van de locatie van de brandweerkazerne voor de kwaliteit van de brandweezorg in Haren inzichtelijk gemaakt. Hierbij is rekening gehouden met onder andere trends en ontwikkelingen binnen de brandweezorg, de repressieve consequenties van de locatie en de bereikbaarheid van de kazerne voor de brandweervrijwilligers. Nadat de consequenties op de kwaliteit van de brandweezorg inzichtelijk gemaakt zijn, zijn de milieu- en ruimtelijke ordening aspecten van de verschillende locaties mee gewogen en zijn financiële afwegingen gemaakt. Dit is gebeurd in brede sessies met alle betrokken teams van de gemeente Haren en deskundigen van de Veiligheidsregio Groningen, waardoor er een integraal en breed gedragen advies ligt.

## **Wet- en regelgeving en afspraken met de Veiligheidsregio Groningen**

De Wet veiligheidsregio's bepaalt dat het college van B en W is belast met de organisatie van de brandweezorg (artikel 2a). Het bestuur van de veiligheidsregio adviseert het college van B en W over deze taak (artikel 10c). De gemeenteraad stelt de doelen vast die de gemeente betreffende de brandveiligheid en de werkwijze en kwaliteit van de brandweezorg nastreeft (artikel 3a). Met de regionalisering van de brandweer per 1 januari 2014 is de taak om brand te voorkomen, te beperken en te bestrijden, en om gevaar voor mensen en dieren bij ongevallen anders dan bij brand te beperken en te bestrijden overgedragen aan de Veiligheidsregio (artikel 6 Wijzigingswet wet veiligheidsregio's, enz.).

De raad gebruikt zijn budgetrecht om te besluiten over de investering die voor de bouw van de nieuwe kazerne nodig is en over de budgetten voor beheer en onderhoud en eenmalige lasten. Verder is de gemeenteraad het bevoegd gezag om bestemmingsplannen vast te stellen. Ook wanneer grote afwijkingen van het bestemmingsplan nodig zijn, is toestemming nodig van de raad.

Het bestuur van de Veiligheidsregio is er gezamenlijk voor verantwoordelijk dat er goede locaties voor kazernes worden gekozen. Er is namelijk een regionaal dekkingsplan waarmee de brandweer aan de opkomsttijden moet voldoen. Het bepalen van de optimale locatie voor de brandweerkazerne in Haren vindt daarom in nauw overleg met de Veiligheidsregio Groningen plaats.

De Veiligheidsregio laat momenteel onderzoeken welke eigendomsconstructie het meest geschikt is voor de verschillende kazernes in de regio. Er is nog geen besluit genomen of de nieuwe kazerne in Haren in eigendom blijft van de gemeente en aan de Veiligheidsregio wordt verhuurd, of dat de kazerne aan de Veiligheidsregio wordt overgedragen.

## Selectie van geschikte locaties voor de nieuwe brandweerkazerne

Om te komen tot een lijst van potentieel geschikte locaties is een aantal criteria geformuleerd waaraan een kazernelocatie in ieder geval moet voldoen. Er is een groslijst gemaakt van 'beschikbare' locaties binnen de gemeente, die vervolgens aan de geformuleerde criteria zijn getoetst.

Alle locaties die niet aan de criteria voldoen, zijn na een eerste selectieronde niet verder onderzocht. Zij worden in dit advies ook niet verder toegelicht. De groslijst is als bijlage bij dit advies gevoegd.

De volgende criteria zijn toegepast:

- Dekking die gelijk of groter is dan de dekking vanaf de huidige locatie. Zoals gezegd is het uitgangspunt bij de locatiekeuze dat wordt uitgegaan van wat nodig is om te voldoen aan de eisen voor optimale brandweezorg. De dekking is het belangrijkste criterium voor brandweezorg. Het verzorgingsgebied moet optimaal worden bediend. De dekking wordt bepaald door de afstand van de kazerne tot de risico-objecten en de afstand van de kazerne tot de woningen van de brandweervrijwilligers, en door de operationele grenzen van de omliggende brandweerkorpsen. Met een geavanceerd computerprogramma is berekend binnen welk gebied een kazernelocatie moet liggen om een optimale dekking te bieden. In de bijgevoegde notitie "Consequenties kwaliteit brandweezorg locatiekeuze brandweerkazerne Haren" wordt de dekking verder toegelicht.
- Voldoende kavelgrootte. De Veiligheidsregio Groningen geeft aan dat, gelet op het regionaal dekkingsplan en de functie van de omliggende brandweerposten, in de gemeente Haren kan worden volstaan met een kazerne met de functie uitrukpost. Hiervoor is een kavel nodig van minimaal 3000 m<sup>2</sup>.
- Passen binnen de geluidsnormen. Het brandweerkorps Haren rukt gemiddeld 120 keer per jaar uit (al dan niet met sirene), en oefent één avond in de week. Vanaf de locatie moet de kazerne volwaardig kunnen functioneren zonder de geldende geluidsnormen te overschrijden, eventueel na aanpassing van de omliggende woningen. In de zoektocht naar geschikte locaties zijn verschillende geluidsonderzoeken uitgevoerd. De rapportages hiervan zijn bijgevoegd.
- Duurzaamheid. Een kazernelocatie moet toekomstbestendig zijn. Dat betekent dat er naar verwachting in de komende 40 jaar geen knelpunten zullen optreden met betrekking tot milieu- en andere wettelijke normen. Er kan geen sprake zijn van een gedoogsituatie al direct bij aanvang.
- Passen in het gemeentelijk beleid voor ruimtelijke ordening en bieden van voldoende beeldkwaliteit. In veel gevallen zal een ontheffings- of bestemmingsplanprocedure noodzakelijk zijn om de realisatie van een nieuwe brandweerkazerne mogelijk te maken. De plannen zullen in principe echter wel moeten passen in het RO-beleid en moeten voldoen aan eisen van welstand.
- Reële kosten voor het verkrijgen en bouwrijp maken van de locatie. Waar de gemeente eigenaar is van een locatie, is gekeken naar de grondexploitatie en de kosten van bouwrijp maken. Bij locaties die in eigendom zijn van derden, is de inschatting gemaakt of deze tegen een reële prijs te verkrijgen zouden zijn.

Bij het zoeken naar een geschikte locatie is ook nagedacht over de relatie van de kazerne met de gemeentewerf (de 'buitendienst'). In de huidige situatie delen de brandweer en de buitendienst een locatie. Voor de toekomst ligt een combinatie van de brandweer met de buitendienst niet voor de hand. Enerzijds omdat sinds de regionalisering niet langer de gemeente, maar de Veiligheidsregio verantwoordelijk is voor de huisvesting van de brandweer.

Anderzijds omdat na eventuele herindeling de eigen gemeentewerf waarschijnlijk verdwijnt. De gemeentewerf functioneert momenteel op het randje van de milieunormen en er is geen geld om het terrein opnieuw in te richten. Er is dus geen sprake van een duurzame situatie. Om te komen tot een advies voor de meest geschikte kazernelocatie, is daarom de relatie met de gemeentewerf losgelaten.

#### Vergelijking van de 4 onderzochte locaties

Na de eerste selectie volgens de hierboven beschreven criteria bleven 4 potentiële locaties over die nader op geschiktheid zijn onderzocht en met elkaar zijn vergeleken:

- Westerse Drift (nieuwbouw op de locatie van de huidige kazerne);
- stationsgebied (naast de nieuwe P+R is een aantal woonwerk-kavels gepland waarvan de verkoop nog niet is gestart);
- locatie Tubantia aan de Rijksstraatweg 231;
- Hendrik de Vriesplantsoen aan de Vondellaan.

De vergelijking van de locaties op de belangrijkste thema's wordt hieronder schematisch weergegeven. Vervolgens wordt de vergelijking per thema meer uitgebreid toegelicht. Een + betekent dat de locatie goed scoort op dit criterium, bij een – scoort de locatie slecht.

	Westerse Drift	Stationsgebied	Tubantia	Hendrik de Vriesplantsoen
Brandweezorg	+	++	++	+
Geluidshinder	-	+	-	+-
RO/beeldkwaliteit	+-	++	-	--
Jaarlasten	+-	-	+	+
Potentiële grondwaarde	++	++	-	--
Financieel risico	-	+	--	--

#### *Brandweezorg:*

Het genereren van een hoge kwaliteit brandweezorg is een belangrijk uitgangspunt bij de locatiekeuze. De locatie van de kazerne is van invloed op de uitruktijd en de opkomsttijd en daarmee op de kwaliteit van de brandweezorg. De repressieve kwaliteit die gerealiseerd kan worden vanuit een locatie kan worden uitgedrukt in een dekkingspercentage. In de bijgevoegde notitie "Consequenties kwaliteit brandweezorg locatiekeuze brandweerkazerne Haren" wordt het dekkingspercentage van de verschillende locaties toegelicht. De Westerse Drift scoort 53,2%, het Hendrik de Vriesplantsoen 60%, het stationsgebied 79,2% en Tubantia 82,1%. Alle locaties voldoen daarmee aan het criterium dat het huidige niveau van brandweezorg behouden moet blijven. Bij de locaties stationsgebied en Tubantia is er bovendien sprake van een grote verbetering van de brandweezorg.

#### *Geluidshinder:*

De locatie Westerse Drift kan alleen voldoen aan de geluidsnormen van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) indien er maatregelen worden getroffen om de geluidshinder te beperken. De maatregelen omvatten onder andere een lagere afstelling van de sirene, afscherming van de in- en uitrit, en het plaatsen van hoge geluidsschermen. De woningen boven de huidige kazerne moeten vanwege de geluidshinder komen te vervallen. Voor de omliggende woningen waar na de bron- en afschermende maatregelen nog een relatief hoge geluidsbelasting overblijft, moeten isolatiemaatregelen getroffen worden om een acceptabel binnenniveau te houden. De uiteindelijke situatie zal balanceren op het randje van de regelgeving, wat in strijd is met het duurzaamheids criterium en een juridisch risico vormt bij eventuele beroepsprocedures.

Bij de locatie Hendrik de Vriesplantsoen blijkt dat er verhoogde geluidsniveaus zullen voorkomen (boven de reguliere normen) op de nabij gelegen woningen. Vanwege het maatschappelijk belang mag de gemeente op deze locatie hogere geluidsniveaus toestaan, nadat maatregelen zijn afgewogen om de geluidshinder te beperken. Bij vestiging van de kazerne in het Hendrik de Vriesplantsoen moet rekening gehouden worden met de kosten van deze maatregelen, zoals isolatie van woningen.

De gemeente moet de keuze voor de locatie goed kunnen beargumenteren; het belang van de locatie moet evident zijn. Uiteindelijk zal er een situatie ontstaan die qua normen nét kan.

Voor de locatie Tubantia is geen apart geluidsonderzoek verricht. De verwachting is dat aan de voorzijde aan de normen wordt voldaan, vanwege de ligging aan de Rijksstraatweg die als hoofdroute een hogere geluidsbelasting heeft. Aan weerszijden en aan de achterzijde liggen echter woningen op onvoldoende afstand. Voor deze woningen zullen kostbare afscherpende en isolatiemaatregelen moeten worden getroffen.

Vanwege de ligging van de stationslocatie (aan de voorkant spoor en aan de west/zuidkant woningen) kan makkelijker aan de geluidnormen worden voldaan. Er is meer afstand tot de omliggende woningen. Geluidsmaatregelen zijn wel nodig om aan de normen te voldoen, maar niet extreem. Vanwege de nabijheid van het spoor, station en de toegangswegen heersen er reeds hogere geluidsbelastingen. Hierdoor zal de impact van een extra geluidbron minder groot zijn en mogen er volgens wet- en regelgeving hogere geluidsbelastingen worden toegestaan.

#### *Ruimtelijke ordening / beeldkwaliteit:*

Aan de Westerse Drift is van oudsher een brandweerkazerne gevestigd, waardoor het bouwen van een nieuwe kazerne geen schokkende wijziging van de beeldkwaliteit zal opleveren. Vanwege de geluidshinder zullen echter zeer hoge geluidsschermen moeten worden opgetrokken, waardoor de beeldkwaliteit ernstig verslechtert. Volgens de huidige inzichten en het ruimtelijke ordeningbeleid heeft een kazerne op deze plek in het dorp, gelegen in een woonwijk, niet de voorkeur. Het NUTS-tracé over het terrein kan niet worden verlegd. Dit legt een grote beperking op de mogelijkheden met betrekking tot renovatie en nieuwbouw. De grootte en ligging van de kavel en de aanwezigheid van leidingen waarop niet gebouwd mag worden, maken het bouwen van een nieuwe kazerne een complexe opgave. De ruimte is feitelijk te beperkt en alleen door gecombineerd ruimtegebruik met onderdelen van de gemeentewerf (kantine / buitenruimte) kan aan de ruimtelijke eisen worden voldaan. Het is niet mogelijk de oude kazerne door verbouw aan de (geluids)eisen te laten voldoen. Er zal hoe dan ook nieuwbouw moeten plaatsvinden, ook op de locatie Westerse Drift.

Vestiging van de kazerne in het Hendrik de Vriesplantsoen stuit op grote stedenbouwkundige bezwaren en procedurele risico's. In het Landschapsontwikkelingsplan (2003) is vastgelegd dat de onbebouwde en groene gebieden in Haren onderdeel uitmaken van de typische Harense kwaliteit. Deze gebieden zijn schaars of hebben een dusdanige ruimtelijke kwaliteit dat het bebouwen ervan een te sterke verstedelijking van de dorpskom tot gevolg heeft. Met de resterende open gebieden dient zorgvuldig te worden omgegaan. Het Hendrik de Vriesplantsoen is samen met het Boeremapark het enige openbaar toegankelijk groene gebied binnen de bebouwde kom van Haren. Naast de gebruikswaarde ervan is het plantsoen stedenbouwkundig van belang. Op basis van het Landschapsontwikkelingsplan is 10 jaar geleden geadviseerd het Hendrik de Vriesplantsoen niet te bebouwen. Bij de locatiestudie voor het nieuwe gemeentehuis is het plantsoen opnieuw in beeld gekomen. Dit heeft destijds in de Harense gemeenschap veel stof doen opwaaien en uiteindelijk is dit bouwvoornemen mede naar aanleiding van de publieke opinie van tafel gegaan.

De locatie Tubantia ligt in een gebied dat als beeldbepalend, beschermd dorpsgezicht is aangemerkt. Hoewel de vestiging van een brandweerkazerne geen verslechtering van de beeldkwaliteit zou opleveren in vergelijking met de huidige situatie (er is nu een tuincentrum gevestigd), heeft het de voorkeur deze locatie een woonbestemming te geven. De geluidsschermen die vanwege de geluidshinder om de kazerne moeten worden opgericht zorgen wel voor een aantasting van de beeldkwaliteit. De verwachting is dat dit bij omwonenden veel weerstand zal oproepen.

De uitstraling van een brandweerkazerne sluit wel goed aan bij de opzet en functie van het stationsgebied, dat een overwegend bedrijfsmatige bestemming heeft. De specifieke kavel vormt een overgangsgebied van de meer bedrijfsmatige bebouwing naar de woonbebouwing. In de vormgeving van de kazerne kan deze overgang goed worden verwerkt.

*Financiën (jaarlasten, potentiële grondwaarde, risico en kostprijsverhogende maatregelen):*  
Om een evenwichtige financiële vergelijking te maken zijn drie verschillende aspecten naast elkaar gelegd:

- Jaarlasten

Het gaat hier om de kosten die de gemeente per locatie feitelijk kwijt zou zijn. Voor de verschillende locaties is een raming gemaakt van de investering die nodig is om de grond te verwerven en bouwrijp te maken en de kazerne te bouwen, de gevolgen daarvan voor de begroting (kapitaallasten) en de kosten voor beheer en onderhoud. Daarnaast zijn er eenmalige lasten. Voor de locaties stationsgebied, Tubantia en Hendrik de Vriesplantsoen gaat het in 2016 om de afboeking van de boekwaarde Westerse Drift en eenmaal verhuiskosten. Voor de locatie Westerse Drift gaat het om tweemaal verhuiskosten en tijdelijke huisvesting in 2015 en 2016. Bij de locatie Westerse Drift is de boekwaarde van de Westerse Drift opgenomen in de investering in de grond.

De geraamde jaarlasten per locatie staan hieronder. In de bijlage vindt u de tabel met daarbij een toelichting.

	2015	2016	2017	2018
Kapitaallasten			239.202	235.388
Stelpost Beheer en Onderhoud			35.000	35.000
Eenmalige lasten		196.967		
<b>Jaarlasten Stationsgebied</b>	<b>0</b>	<b>196.967</b>	<b>274.202</b>	<b>270.388</b>
Kapitaallasten			221.171	217.161
Stelpost Beheer en Onderhoud			35.000	35.000
Eenmalige lasten	45.375	45.375		
<b>Jaarlasten Westerse Drift</b>	<b>45.375</b>	<b>45.375</b>	<b>256.171</b>	<b>252.161</b>
Kapitaallasten			188.738	184.960
Stelpost Beheer en Onderhoud			35.000	35.000
Eenmalige lasten		196.967		
<b>Jaarlasten Tubantia</b>	<b>0</b>	<b>196.967</b>	<b>223.738</b>	<b>219.960</b>
Kapitaallasten			186.761	182.984
Stelpost Beheer en Onderhoud			35.000	35.000
Eenmalige lasten		196.967		
<b>Jaarlasten Hendrik de Vriesplantsoen</b>	<b>0</b>	<b>196.967</b>	<b>221.761</b>	<b>217.984</b>

Tabel: Vergelijking jaarlasten 2015-2018 nieuwe brandweerkazerne per locatie.

	2015	2016	2017	2018
Kapitaallasten (*)	18.761,02	18.323,82	17.886,63	17.449,43
Beheer en klein onderhoud (*)	9.276,25	9.276,25	9.276,25	9.276,25
Groot onderhoud	9.779,48	9.779,48	9.779,48	9.779,48
<b>Jaarlasten huidige kazerne Westerse Drift</b>	<b>37.816,75</b>	<b>37.379,56</b>	<b>36.942,36</b>	<b>36.505,16</b>

Tabel: Jaarlasten van huidige kazerne aan de Westerse Drift in de staande begroting. De lasten met een sterretje (\*) vervallen per 2017 bij nieuwbouw op de locatie stationsgebied. Zolang de oude kazerne als gebouw blijft staan, blijft groot onderhoud noodzakelijk.

- Potentiële grondwaarde

Bij een aantal locaties is er geen sprake van aankoopkosten. In een vergelijking is het echter niet correct om geen waarde mee te geven. Wanneer de keuze wordt gemaakt om op een kavel bebouwing toe te staan, dan krijgt die kavel een potentiële grondwaarde. Immers, er hadden dan in plaats van een brandweerkazerne ook woningen gebouwd kunnen worden en dan had de grond kunnen worden verkocht met aanzienlijke winst. Wanneer de potentiële waarde van een kavel niet wordt meegenomen in de afweging van de plannen, dan gaat deze verloren. Een kanttekening hierbij is dat wij op dit moment geen woningbouwcontingenten beschikbaar hebben om extra woningbouw te ontwikkelen. Dit geldt voor alle gewaardeerde locaties, met uitzondering van de stationslocatie. De potentiële grondwaarde kan ook van belang zijn bij een eventuele verkoop van de kazerne (op basis van gemaakte kosten (zonder grondwaarde) of werkelijke waarde (met grondwaarde)). In de bijlage "Quickscan locatievergelijking potentiële grondwaarde" is de potentiële grondwaarde van de verschillende locaties vergeleken. De bijlage is geheim omdat er geraamde grondprijzen in staan en er risico bestaat dat bij bekendmaking hiervan de verkoopwaarde wordt gedrukt. In het schema met plussen en minnen scoort een locatie slecht als er een waarde is die niet gegenereerd wordt omdat er een kazerne wordt neergezet.

- Risico en kostprijsverhogende maatregelen

Ook is gekeken naar het risico van hoge kosten voor planschadeprocedures en geluidsmaatregelen voor de verschillende locaties. Daarbij is in de meeste gevallen een grove inschatting gemaakt, omdat het in deze fase niet mogelijk is deze kosten goed te bepalen zonder alle omliggende woningen afzonderlijk te beoordelen.

Het Hendrik de Vriesplantsoen is gemeentegrond. Er zijn daarom geen verwervingskosten. De kosten van het bouwrijp maken zijn naar verwachting beperkt. Wel zullen er hoge kosten zijn voor geluidsmaatregelen en (planschade)procedures. De locatie vertegenwoordigt daarnaast een grote potentiële grondwaarde voor woningbouw (uitgaande van een verkoopbaar oppervlak dat gelijk is aan de noodzakelijke kavelgrootte voor een kazerne).

Het perceel van Tubantia is eigendom van de gemeente Haren. Dit pand is in de 'vloot-schouw' van het gemeentelijk vastgoed geplaatst in categorie C waardoor het wenselijk is deze locatie af te stoten. Er rust een huurovereenkomst op voor onbepaalde tijd, wat betekent dat de huidige huurder zou moeten worden afgekocht en dat het hier gevestigde bedrijf moet worden uitgekocht of verplaatst. Ervaring met soortgelijke situaties leert dat de kosten van een dergelijke schadeloosstelling of verplaatsing zeer kostbaar is. Daarnaast is ook de waarde van dit perceel groot wanneer het als woningbouwlocatie wordt ontwikkeld. Wanneer er een brandweerkazerne zou worden gerealiseerd, zullen er hoge kosten zijn voor geluidsmaatregelen en (planschade)procedures.



Ook de Westerse Drift betreft grond in eigendom van de gemeente. De kosten voor bouwrijp maken zijn hoog omdat de huidige kazerne moet worden gesloopt. Daar bovenop komen de kosten voor geluidsmaatregelen en de kosten van het tijdelijk elders onderbrengen van de brandweer.

Verder heeft het bestaande pand nog een boekwaarde die zou moeten worden afgedekt. Vanwege de verschillende beperkingen van deze kavel (milieucontouren werf en nutsvoorziening) heeft de kavel alleen potentie als bedrijfsbestemming. De potentiële grondwaarde is daardoor beslist kleiner dan die van de andere onderzochte locaties. Omdat het splitsen (installatietechnisch met name) van de nu samengevoegde functies lastig is, zou voor deze locatie beter een herbestemming gezocht kunnen worden wanneer de brandweer hier weggaat. Ook dit zal echter kosten met zich meebrengen ten aanzien van noodzakelijke aanpassingen en doorlopende kosten gedurende leegstand (verzekering, belasting e.a.).

De investering in een kavel op de locatie stationsgebied is hoog. De kosten worden bepaald door de vastgestelde grondexploitatie van het project "Station Haren Verbindt" waarin uitgegaan wordt van verkoop van de grond ten behoeve van woningbouw. Deze inkomsten zijn noodzakelijk om de ontwikkeling van het stationsgebied financieel mogelijk te maken. In overleg met de stedenbouwkundige en de geluidsdeskundige is gezocht naar een optimalisatie van de perceelsinrichting en de verkaveling. Naast de kazerne kan nog een woningbouw-kavel worden gerealiseerd, waardoor de af te nemen kavel voor de kazerne kleiner wordt. De kosten voor bouwrijp maken en voor geluidsmaatregelen komen er nog overheen. Tegenover de hoge kosten staat het voordeel dat afname van de kavel door de brandweer bijdraagt aan het welslagen van gemeentelijke project voor de ontwikkeling van het stationsgebied. Vestiging in het stationsgebied heeft een positief effect op de grondexploitatie van het project 'Station Haren Verbindt', omdat een potentieel risico ten aanzien van de verkoopbaarheid van deze kavels grotendeels wordt weggenomen en dat daarbij ook geen vertraging optreedt ten opzichte van de in de GREX genoemde termijnen. Verder kan op deze locatie snel met bouwen worden begonnen.

#### *Conclusie:*

De locatie stationsgebied heeft de voorkeur waar het gaat om goede brandweezorg, beperkte geluidshinder en een hoge beeldkwaliteit. Deze locatie vraagt echter ook een hoge investering. De geraamde feitelijke jaarlasten vormen daarmee het enige nadeel van deze locatie ten opzichte van de andere locaties. Gelet op de winst in ruimte, toegankelijkheid en hierdoor het relatief goedkoop bouwen worden de totale kosten echter lager. Wanneer de verdien capaciteit wordt vergeleken, dan scoort het stationsgebied positief omdat de maximale potentiële waarde (als woningbouw) ook feitelijk wordt opgebracht.

Het Hendrik de Vriesplantsoen valt af vanwege de strijdigheid met het RO-beleid en de zeer grote weerstand die bij inwoners te verwachten valt.

De locatie Tubantia biedt goede brandweezorg maar leidt naar verwachting tot weerstand en extra kosten vanwege de geluidshinder en de aantasting van de beeldkwaliteit. De kosten voor de beëindiging van het huurcontract dat op deze locatie rust en een verplaatsing van het hier gevestigde bedrijf kunnen oplopen tot zeer hoge bedragen. De locatie Tubantia biedt geen voordelen ten opzichte van de locatie stationsgebied en de financiële risico's zijn vele malen hoger. Tubantia valt daarmee als kazernelocatie af.

De Westerse Drift ten slotte is een complexe locatie vanwege de geluidsnormen en andere beperkingen op het perceel die nog niet geheel zijn te overzien. De brandweezorg vanuit de Westerse Drift is van de 4 onderzochte locaties het slechtst. Ook is het de vraag of er sprake kan zijn van een duurzame planontwikkeling omdat de ruimte feitelijk te beperkt is en afstemming moet worden gezocht met de functies van de gemeentewerf die wellicht op termijn weer komen te vervallen.

De geraamde jaarlasten van herontwikkeling van de Westerse Drift zijn echter lager dan die van het stationsgebied en ook de verdien capaciteit is lager. Daarnaast blijven we bij het verlaten van deze locatie kosten maken zolang geen andere invulling is gegeven aan het gebied.

### **Verskil in investering stationsgebied en Westerse Drift**

Bij de vergelijking van de 4 potentiële locaties is de conclusie getrokken dat het stationsgebied het meest geschikt is, maar ook een hoge investering vraagt. De Westerse Drift kost minder, terwijl vanaf deze locatie de brandweezorg op voldoende niveau blijft. De afweging moet worden gemaakt, in hoeverre de hogere kosten van het stationsgebied opwegen tegen de aanzienlijke verbetering van de brandweezorg en de betere score op de criteria geluidhinder, beeldkwaliteit en duurzaamheid. Om te berekenen hoe groot het verschil in investering is tussen beide locaties, is meer nauwkeurig gekeken naar de bijkomende kosten op de Westerse Drift. Een overzicht hiervan is als geheime bijlage bij dit advies gevoegd.

De geheimhouding is nodig vanwege de grondprijs die in de berekening wordt genoemd. Dit is een door ons geraamde prijs; een (voorzichtige) verwachting. Mocht de kazerne niet op het stationsgebied komen, dan moet de grond alsnog op de vrije markt worden verkocht. Wanneer ontwikkelaars dan weten wat er voor geraamd is, krijgen we dat in ieder geval niet meer. Een prijs in die range is immers voldoende om te verkopen. Er bestaat dus een risico dat de verkoopwaarde wordt gedrukt.

Het verschil in investering tussen de locaties stationsgebied en Westerse Drift bedraagt € 439.000,-. Dit is het verschil tussen de extra kosten die moeten worden gemaakt om te kunnen bouwen op de Westerse Drift en de kavelprijs van de locatie in het stationsgebied. Daarbij is overigens niet meegenomen dat de bouwkosten niet één op één vergelijkbaar zijn omdat er op de locatie Westerse Drift sprake is van vernieuwbouw binnen een geheel andere context (er zijn meer beperkingen als gevolg van bestaande bebouwing in de omgeving) en er in het stationsgebied sprake is van een nieuwbouw op een vrije kavel.

Het structurele verschil tussen het stationsgebied en de Westerse Drift in kapitaallasten (2017) bedraagt € 18.000. Het structurele verschil wordt verklaard door hogere rentekosten voor de grond op stationsgebied locatie (ca. € 30.000) en hogere kapitaallasten voor de bouw van een nieuwe kantine buitendienst op Westerse Drift locatie (ca. € 12.000). Het verschil in eenmalige lasten is € 106.000.

### **Financiële paragraaf**

De totale investering in de brandweerkazerne op de locatie stationsgebied wordt geraamd op € 3.258.386,-, de kosten voor beheer en onderhoud van de nieuwe kazerne worden geraamd op € 35.000,- (stelpost) structureel vanaf 2017 en de eenmalige kosten (afboeking boekwaarde huidige brandweerkazerne en verhuiskosten) in het jaar 2016 worden geraamd op € 196.968,-. De kapitaallasten voortvloeiende uit de investering zijn in het eerste jaar (2017) volgend op moment van activering € 239.202,-. In de bijlage vindt u een tabel met de onderliggende uitgangspunten.

In de staande begroting zijn jaarlasten in verband met de huidige kazerne aan de Westerse Drift opgenomen. De kapitaallasten en kosten voor beheer en klein onderhoud voor de huidige kazerne vervallen per 2017. Het voordeel is € 27.163 in 2017 (aflopend). Zie ook tabel op pagina 8.

## **Brandweerkazerne ontwerp en bouwkostenraming**

De Veiligheidsregio Groningen geeft aan dat, gelet op het regionaal dekkingsplan en de functie van de omliggende brandweerposten, in de gemeente Haren kan worden volstaan met een kazerne met de functie uitrukpost. Hiervoor is een kavel nodig van minimaal 3000 m<sup>2</sup>. In de bijlage "Ruimtelijke uitgangspunten brandweerkazerne" staat een overzicht van de noodzakelijke functionaliteiten en de daarvoor benodigde vierkante meters. De kazerne krijgt een functioneel en doelmatig ontwerp en moet tegen realistische kosten worden gebouwd. Dat wil zeggen dat de bouwkosten voor de kazerne vergelijkbaar zijn met die van andere gemeenten.

De bouwkostenraming is als geheime bijlage toegevoegd aan dit advies. Geadviseerd wordt de bouwkostenraming geheim te houden tot en met de aanbesteding, omdat de raming precies aangeeft wat er voor welk onderdeel begroot is. Uit ervaring blijkt dat wanneer vooraf bekend wordt gemaakt wat het budget is, dit de gemeente geld kost in plaats van oplevert bij aanbesteding. Daarnaast is het niet wenselijk dat de uitvoerende partijen op de hoogte zijn van het budget; de gemeente geeft daarmee de speelruimte als het ware weg.

## **Hoe verder**

Tegelijk met het voorleggen van het raadsvoorstel aan uw raad start een burgerparticipatietraject waarbij de betrokken bewoners vooraf over het voorstel worden geïnformeerd en geraadpleegd (trede 2 van de participatieladder). Daarbij zullen ook raadsleden en lokale pers worden uitgenodigd om bij de informatieavond voor bewoners aanwezig te zijn en kunnen omwonenden worden gewezen op de mogelijkheid over de plannen in te spreken tijdens de commissievergadering. Op deze manier worden binnen de beschikbare tijd omwonenden gefaciliteerd om hun mening mee te geven in uw overwegingen. Het burgerparticipatietraject zal in nauwe samenwerking met de Veiligheidsregio Groningen worden uitgevoerd en loopt door tot de besluitvorming in uw raad heeft plaatsgevonden.

Na deze besluitvorming kan de bestemmingsplanprocedure worden gestart. Afhankelijk van het verloop van het besluitvormingsproces kan de kazerne eventueel zelfs direct worden meegenomen in de bestemmingsplanprocedure voor het stationsgebied. In het alternatieve geval zal de locatie van de brandweerkazerne zo mogelijk buiten het bestemmingsplan van het stationsgebied worden gehouden en kan voor de brandweerkazerne een separate procedure worden gevolgd.

Aansluitend kan, op voorwaarde dat u het investeringskrediet beschikbaar heeft gesteld en de kaders zijn vastgelegd, het project nieuwbouw brandweerkazerne van start gaan.

## **Advies**

Het stationsgebied in Haren is de meest geschikte locatie voor de vestiging van de nieuwe brandweerkazerne. Vanuit deze locatie kan duurzaam een optimale kwaliteit brandweezorg worden verleend, binnen de geluidsnormen en zonder aantasting van de beeldkwaliteit. Op deze locatie kan snel en makkelijk gebouwd worden, waardoor het brandweerkorps Haren op relatief korte termijn goed gehuisvest kan worden. Wij stellen u daarom voor het stationsgebied te kiezen als locatie voor de nieuwe brandweerkazerne.

**Voorgesteld besluit**

- I. De locatie stationsgebied te kiezen voor de vestiging van de nieuwe brandweerkazerne.
- II. Het daartoe benodigde investeringskrediet van € 3.258.386 beschikbaar te stellen, een structureel budget van € 35.000 (stelpost) beschikbaar te stellen in de gewone dienst vanaf 2017 voor het afdekken van de kosten voor het beheer en onderhoud en een budget van € 196.968 beschikbaar te stellen in de gewone dienst in het jaar 2016 voor het afdekken van de eenmalige lasten.
- III. ex artikel 25, lid 3 Gemeentewet de opgelegde geheimhouding op de bijlagen met vertrouwelijke financiële gegevens in de eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen.

Haren 19 mei 2014

burgemeester en wethouders,

mr. M.P. de Wilde,  
directeur/gemeentesecretaris

J.G. Vlietstra,  
burgemeester