

Raadscommissievoorstel

Status: Voorbereidend besluitvormend

Agendapunt:	6
Onderwerp:	Huisvesting wijkteams Dalfsen en Buitengebied
Datum:	13 september 2016
Portefeuillehouder:	dhr. N.L. Agricola
Decosnummer:	506
Informant:	Gerben Stokvis g.stokvis@dalfsen.nl (0529) 488 247

Voorstel:

1. Akkoord te gaan met het voorstel om de locatie Prins Hendrikstraat 2 + 4 te verbouwen, aan te passen en groot onderhoud uit te voeren conform schetsplan 3 maart 2016.
2. Akkoord te gaan om de locatie Prins Hendrikstraat 2 + 4 energieneutraal en gasloos te maken.
3. De geraamde kosten hiervoor à € 1.200.000 te dekken als volgt:
 - a. € 140.000 op de voorziening Groot onderhoud gebouwen.
 - b. Voor het restant, zijnde € 1.060.000, een bestemmingsreserve te vormen ter dekking van de kapitaallasten en deze dekkingsreserve te voeden door een bijdrage van € 150.000 uit de reserve milieu (energie-neutraal en gasloos maken) en € 910.000 uit de algemene reserve vrij besteedbaar.

Inleiding:

In de voorjaarsnota van 2016 is onderstaande tekst over de huisvesting van de buitendienst opgenomen bij programma 3 = Beheer Openbare Ruimte.

Huisvesting buitendienst

Het onderzoek naar de huisvesting hebben we in 2015 uitgevoerd. Hieruit bleek dat er vooral een knelpunt in Dalfsen is omdat de benodigde vierkante meters aan ruimte niet past op de bestaande locatie aan de Prins Hendrikstraat. Verschillende alternatieven zijn onderzocht, van nieuwbouw op een andere locatie tot verbouw en aanpassingen van de bestaande locatie.

Wij willen de bestaande locatie aan de Prins Hendrikstraat verbouwen en aanpassen in combinatie met de huur van externe bedrijfsruimte op het bedrijventerrein van Dalfsen. Na de zomer leggen wij het concrete voorstel aan u voor waarin één en ander is uitgewerkt. Voor de dekking van de kosten ligt het voor de hand een bestemmingsreserve in te stellen uit de bestaande reserves.

In dit voorstel is dit onderwerp uitgewerkt.

Omschrijving situatie:

De vier wijkteams van de buitendienst van de gemeente zijn gehuisvest op drie gemeentewerven in Dalfsen, Lemelerveld en Nieuwleusen. Door toename van mensen en materieel in de afgelopen jaren past de werf aan de Prins Hendrikstraat 2 te Dalfsen niet meer. Op deze werf zijn de wijkteams Dalfsen en Buitengebied en een deel van Stichting Dalfsen Werkt gehuisvest. De ruimtebehoefte voor beide wijkteams is totaal: 7.285 m². Op de bestaande werf aan de Prins Hendrikstraat is 4.665 m² beschikbaar → een tekort van 2.630 m².

Als oplossing voor dit tekort zijn de afgelopen periode diverse alternatieven onderzocht:

- A → Aankoop van een bestaande locatie op een andere plek in Dalfsen
- B → Aankoop grond op het bedrijventerrein te Dalfsen
- C → Brandweer naar een andere locatie
- D → Uitbreiden gemeentewerf Nieuwleusen
- E → Wijkteam Dalfsen op een andere plek huisvesten
- F → Verbouw en aanpassen bestaande werf en huren externe (stalling)ruimte in Dalfsen

Wij hebben deze alternatieven nader onderzocht en hebben de conclusie getrokken dat alternatief F de meest haalbare optie is. Wij willen deze optie gaan uitvoeren en vragen uw raad hiervoor de benodigde middelen beschikbaar te stellen.

Argumenten om te kiezen voor alternatief F:

Hieronder staan kort de argumenten genoemd om te kiezen voor verbouw en aanpassen van de bestaande werf aan de Prins Hendrikstraat te Dalfsen en om externe (stalling)ruimte in Dalfsen te huren.

1. De wijkteams Dalfsen en Buitengebied blijven dan bij elkaar gehuisvest
2. Door externe ruimte te huren ontstaat een flexibele situatie
3. Er is extern te huren ruimte beschikbaar
4. Huur van externe ruimte geeft lucht op de locatie Prins Hendrikstraat
5. Door de verbouw wordt de kwaliteit van de locatie Prins Hendrikstraat verhoogd
6. De bedrijfsvoering past in het bestemmingsplan van beide locaties
7. Er is geen concreet plan om de locatie aan de Prins Hendrikstraat te herontwikkelen
8. De brandweerkazerne kan worden gehandhaafd
9. Deze optie wordt gedragen door de wijkteammedewerkers

Kanttekeningen bij de keus voor alternatief F:

Onderstaande kanttekeningen zijn te maken bij deze keuze.

1. Bedrijfsvoering op één locatie is efficiënter.
2. Er is minder toezicht mogelijk op twee locaties.

In bijlage 1 wordt een toelichting gegeven op bovenstaande argumenten en kanttekeningen.

Alternatieven

1.1 Eén van de andere opties A t/m E uitvoeren

De andere onderzochte opties A t/m E hebben allen hun eigen voor en nadelen. Hieronder staat een korte samenvatting van de voor en nadelen van deze opties.

A → Aankoop bestaande locatie in Dalfsen. Voordeel: alles op één locatie. Nadelen: geen zekerheid over aankoop / hoge investeringskosten / wellicht bouwen voor latere leegstand / leegstand huidige locatie.

B → Aankoop grond op het bedrijventerrein te Dalfsen. Voordeel: alles nieuw en geheel naar wens in te vullen. Nadelen: industriegrond uitverkocht / leegstand huidige locatie.

C → Brandweer naar een andere locatie. Voordeel: brandweer krijgt meer ruimte. Nadelen: huidige ruimtevraag buitendienst niet compleet in te vullen.

D → Uitbreiden locatie Nieuwleusen. Voordeel: deze locatie is in ons bezit. Nadelen: splitsing wijkteam Buitengebied met grote gevolgen voor efficiëntie en effectiviteit van de organisatie van de buitendienst / langere reistijden van mensen en materieel / stroodienst moet geheel anders worden opgezet.

E → Wijkteam Dalfsen op een andere locatie huisvesten. Voordeel: ----- Nadelen: wijkteam buitendienst past dan nog niet op locatie Prins Hendrikstraat / geen synergie meer tussen de beide wijkteams / minder mogelijkheden inzet medewerkers Dalfsen Werkt.

Duurzaamheid

In uw vergadering van 5 november 2015 heeft uw raad een motie aangenomen waarin staat dat de verduurzaming van de gemeentelijke gebouwen moet worden versneld. In de raadsvergaderingen van 30 mei 2016 en 20 juni 2016 heeft u de uitwerking van deze motie besproken. Specifiek wordt in de motie aangegeven dat de gemeente het goede voorbeeld kan geven bij gemeentelijke gebouwen door in te zetten op energie- en CO2 reductie.

Wij stellen voor om bij de uitwerking van dit plan voor de gemeentewerf en brandweerkazerne te Dalfsen en toekomstige plannen voor gemeentelijke gebouwen de termen energieneutraal en gasloos te gebruiken. In de duurzaamheidswereld zijn dit werkbare termen als het om de prestaties van een gebouw gaat. De term CO2 wordt vooral gebruikt voor de prestaties van een organisatie.

Op basis van het uitgangspunt om het gebouw energieneutraal en gasloos te maken is gekeken naar het huidige energieverbruik van het bestaande gebouw en hoe dit verbruik energieneutraal kan worden gemaakt. Het rapport van dit onderzoek van het Energiekennis Centrum uit Lemelerveld is bij dit advies gevoegd.

In het rapport staat dat het gebouw (gemeentewerf + brandweerkazerne) energieneutraal gemaakt kan worden door:

1. Verwarming en warmwatervoorzieningen gemeentewerf elektrisch te maken
2. Verwarming en warmwatervoorzieningen brandweerkazerne elektrisch te maken
3. Toekomstig elektriciteitsverbruik op te wekken door aanbrengen zonnepanelen

Bovenstaande maatregelen willen wij meenemen bij de verdere uitwerking van de plannen. Daarnaast willen wij energie gaan besparen door:

4. Het gebouw anders in te delen en daarbij de gebruiksruidtes bij elkaar te plaatsen.
5. Nieuwe bouwelementen in de, technisch gezien, hoogst mogelijke isolatiewaarde uit te voeren.
6. Bestaande verlichtingsarmaturen te vervangen door led armaturen.

Als bovenstaande maatregelen zijn genomen moet dat resulteren in onderstaand energieverbruik:

Huidig gas en elektraverbruik:

Gasverbruik huidig: 10.300 m³ per jaar = gemeentewerf: 7.100 m³ / brandweer: 3.200 m³

Elektraverbruik huidig: 45.000 kWh per jaar = gemeentewerf: 30.000 kWh / brandweer: 15.000 kWh.

Nieuw elektraverbruik na uitvoering voorgestelde aanpassingen:

Elektraverbruik nieuw totaal: 70.000 kWh = gemeentewerf 45.000 kWh / brandweer: 25.000 kWh

Gas: 0 m³.

Financiële dekking

De kosten voor de verbouw, aanpassingen, energie neutraal maken, inrichting en bijkomende kosten van de bestaande locatie aan de Prins Hendrikstraat zijn geraamd op (afgerond) € 1.200.000.

Wij stellen voor deze kosten als volgt te dekken:

1. € 140.000 op de voorziening Groot onderhoud gebouwen.
Toelichting: bij de vaststelling van het beleidsplan onderhoud gebouwen voor de periode 2013 – 2017 is voor de locatie Prins Hendrikstraat € 152.000 opgenomen. Vanwege het uitgevoerde onderzoek naar de huisvesting van de buitendienst is hiervan € 140.000 nog niet uitgevoerd. Bij deze verbouwwerkzaamheden wordt dit onderhoud alsnog uitgevoerd.
2. Voor het restant, zijnde € 1.060.000, een bestemmingsreserve te vormen ter dekking van de kapitaallasten en deze dekkingsreserve te voeden door een bijdrage van € 150.000 uit de reserve milieu (extra duurzaamheidsmaatregelen) en € 910.000 uit de algemene reserve vrij besteedbaar.

Communicatie

Het uit te voeren plan voor verbouw en aanpassen van de bestaande locatie en huren van externe ruimte is besproken met en uitgelegd aan de collega's van de wijkteams.

Vervolg

Voor de realisatie van de verbouwplannen hebben wij een projectteam ingesteld. Het projectteam heeft een projectplan opgesteld en gaat het project realiseren in de periode oktober 2016 – december 2017.

Bijlage(n)

1. Overzicht argumenten en kanttekeningen bij keuze alternatief F
2. Plattegronden locatie Prins Hendrikstraat d.d. 3 maart 2016
3. Projectbegroting (vertrouwelijk)
4. Rapport onderzoek duurzaamheidsmaatregelen
5. Stand van de algemene reserve vrij besteedbaar + begrotingswijziging (vertrouwelijk)

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
drs. H.C.P. Noten

de gemeentesecretaris-alg. directeur,
drs. J.H.J. Berends

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Dalfsen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 september 2016, nummer 506;

overwegende dat:

- de wijkteams Dalfsen en Buitengebied van de eenheid Openbare Ruimte de afgelopen jaren in omvang is toegenomen met mensen en materieel en niet meer passen op de huidige locatie van de buitendienst aan de Prins Hendrikstraat 2 te Dalfsen;
- de gemeente Dalfsen een voorbeeldfunctie wil innemen door het energieneutraal en gasloos maken van zijn eigen gebouwen;

gelet op:

- het uitgevoerde onderzoek naar de alternatieven om het huisvestingsvraagstuk op te lossen;
- het uitgevoerde onderzoek naar de uit te voeren duurzaamheidsmaatregelen.

b e s l u i t :

1. Akkoord te gaan met het voorstel om de locatie Prins Hendrikstraat 2 + 4 te verbouwen, aan te passen en groot onderhoud uit te voeren conform schetsplan 3 maart 2016.
2. Akkoord te gaan om de locatie Prins Hendrikstraat 2 + 4 energieneutraal en gasloos te maken.
3. De geraamde kosten hiervoor à € 1.200.000 te dekken als volgt:
 - a. € 140.000 op de voorziening Groot onderhoud gebouwen.
 - b. Voor het restant, zijnde € 1.060.000 een bestemmingsreserve te vormen ter dekking van de kapitaallasten en deze dekkingsreserve te voeden door een bijdrage van € 150.000 uit de reserve milieu (energieeneutraal en gasloos maken) en € 910.000 uit de algemene reserve vrij besteedbaar.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Dalfsen in zijn openbare vergadering van 24 oktober 2016.

De raad voornoemd,

de voorzitter,
drs. H.C.P. Noten

de griffier,
drs. J. Leegwater