

Onderwerp: voorbereidingskrediet bedrijfsgebouw MRB de Pleyt

Datum vergadering: 30-9-2026

Registratienummer: 2080864 versie 8

Besluitnota

Onderwerp

voorbereidingskrediet bedrijfsgebouw MRB de Pleyt

Voorgesteld besluit

Het algemeen bestuur besluit:

1. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 500.000 voor de nieuwbouw van een onderkomen voor de afdeling Muskusrattenbeheer op de locatie Willeskop 73C nabij Montfoort.

Inleiding

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden voert het muskusrattenbeheer uit voor in totaal zes waterschappen. Het werkgebied strekt zich uit van Noord-Holland tot een groot deel van Zuid-Holland en Utrecht. De ruim 100 medewerkers van de afdeling Muskusrattenbeheer (hierna: MRB) zijn in dienst bij HDSR en worden ook vanuit Houten aangestuurd. MRB maakt voor de huisvesting gebruik van steunpunten die zijn verdeeld over de zes waterschappen. In de steunpunten vindt het werkoverleg plaats, wordt materieel gestald en vangmaterialen opgeslagen. Ieder waterschap is hierbij verantwoordelijk voor de huisvesting in haar eigen beheergebied. De waterschappen brengen voor de huisvesting geen kosten bij elkaar in rekening.

Binnen het beheergebied van HDSR zijn 6 steunpunten aanwezig. Voor één van die steunpunten, locatie Montfoort, geldt dat met ingang van 2026 een tijdelijk onderkomen wordt gehuurd aan de Zuidzijdseweg in Polsbroek. Deze locatie mist echter de voorzieningen voor langdurige huisvesting. Het waterschap verkent daarom de mogelijkheden voor een alternatieve locatie.

In de nabijheid van Montfoort heeft Waterbeheer (hierna: WB) een gemaalterrein (Willesskop 73C, zie bijlage 1). Met dit bestuursvoorstel wordt het algemeen bestuur gevraagd om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de nieuwbouw van een steunpunt voor MRB op dit gemaalterrein.

Eerdere besluitvorming

Op het gemaalterrein is een overbodige dienstwoning gesitueerd. De woning wordt momenteel antikraak bewoond. Het is niet wenselijk dat deze woning een woonbestemming krijgt. De eerste verkennende gesprekken met de gemeente Montfoort en de Omgevingsdienst in 2023 hebben geresulteerd in een positief advies om de woning te slopen en op deze locatie een bedrijfsgebouw voor MRB te bouwen.

In oktober 2024 heeft het college een krediet van € 100.000 beschikbaar gesteld voor een verkenningsfase (DM# 2080864). Het krediet is gebruikt om te komen tot een voorkeursontwerp, in lijn met de bouwfilosofie van de afdeling Zuiver. Het oorspronkelijke ontwerp uit 2023 was kleinschaliger qua opzet. In verband met een herindeling van de steunpunten van MRB en de wens om deze locatie te ontwikkelen tot een MRB hoofdpoot met een grotere bezettingsgraad, is het plan herzien en opgeschaald. Dit ontwerp (zie bijlage 2) is geschikt voor de huisvesting van MRB, maar biedt ook

ruimte voor de stalling van varend materieel van WB en Vergunning, Toezicht en Handhaving (hierna: VTH) en het medegebruik van de werkplekken en de vergaderruimte door alle medewerkers van het waterschap. Het streven is om zoveel mogelijk duurzame en circulaire materialen toe te passen. De cellulose die wordt terugwonnen op RWZI Leidsche Rijn wordt gebruikt voor de gevelbekleding. Dit ontwerp is besproken met de aangrenzende eigenaren, de provincie en de gemeente Montfoort.

De aangepaste plannen, gebaseerd op de voorkeursconfiguratie voor een MRB hoofdpoot, zijn recent met de gemeente besproken. De eerste reacties zijn positief. Als vervolgstap zal het formele vergunningentrajec worden opgestart, bestaande uit de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en het doorlopen van een BOPA-procedure (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit).

Om de plannen verder te concretiseren is een voorbereidingskrediet nodig. Dit krediet wordt gebruikt voor verdere planuitwerking, de vereiste onderzoeken (flora- en fauna, archeologie, sonderingen), het maken van een technisch ontwerp en het opstellen van een goed bestek. Na deze fase kunnen de realisatiekosten nauwkeurig worden geraamd. Op dat moment wordt het algemeen bestuur gevraagd om in te stemmen met de nieuwbouw en het uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen.

Beoogd effect

Het doel is om een nieuw onderkomen voor MRB te bouwen nabij gemaal De Pleyt.

Argumenten

1.1 De huidige locatie is geen structurele oplossing en voldoet niet aan de maatstaven die het waterschap aan een onderkomen stelt.

In Polsbroek wordt nu een bedrijfspand gehuurd met de gedachte dat dit pand wordt betrokken voor een beperkte periode. Met name de kantoorfaciliteiten zijn zwaar onder de maat.

1.2 De beoogde nieuwbouwlocatie is passend voor dit doel.

De beoogde nieuwbouwlocatie is gesitueerd op eigendom van HDSR, ligt centraal en heeft een goede ontsluiting op de openbare weg.

1.3 De gemeente Montfoort heeft in december 2023 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek tot sloop van de bestaande bedrijfswoning aan de Willeskop 73b te Montfoort en op dezelfde locatie een bedrijfsgebouw ten behoeve van het muskusrattenbeheer te realiseren.

Het oorspronkelijke plan uit 2023 ging uit van een bedrijfsgebouw met een beperkter oppervlak en een kleinschaliger opzet. In verband met een herindeling van de steunpunten van MRB en de wens om deze locatie te ontwikkelen tot een MRB hoofdpoot met een grotere bezettingsgraad, is het plan herzien en opgeschaald.

De aangepaste plannen, gebaseerd op de voorkeursconfiguratie voor een MRB hoofdpoot, zijn recent met de gemeente besproken. De eerste reacties zijn positief. Als vervolgstap zal het formele vergunningentrajec worden opgestart, bestaande uit de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en het doorlopen van een BOPA-procedure (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit).

1.4 Het voorbereidingskrediet is nodig om, vooruitlopend op de toekenning van het bouwkrediet, een kostenraming met een beperkte bandbreedte aan het algemeen bestuur te kunnen voorleggen.

Door te werken met een voorbereidingskrediet kunnen de bouwkosten veel nauwkeurig worden bepaald. Hierdoor heeft de projectorganisatie en het bestuur meer grip op het resultaat en de kosten.

1.5 Nieuwbouw op de beoogde locatie is in overeenstemming met de uitgangspunten in de Nota Gebouwd Vastgoed:

De beoogde nieuwbouw voldoet aan het uitgangspunt dat het waterschap vastgoed met een blijvende bedrijfsfunctie in eigendom heeft. Het sluit ook aan bij het uitgangspunt dat medegebruik

van terreinen en objecten wenselijk is om de samenwerking tussen de afdeling MRB en andere afdelingen van het waterschap verder te versterken.

1.6 *Op basis van de inschatting van de realisatiekosten (ca. € 4.000.000) is nieuwbouw op de langere termijn qua kosten in lijn met de kosten voor huur op de langere termijn.*

De huur van een locatie met de vereiste faciliteiten wordt geschat op € 6.000 per maand. Rekening houdend met een jaarlijkse huurverhoging van 3,5% is de totale huursom vergelijkbaar met de rente en afschrijving van de vereiste investering.

Kanttekeningen

1.1 *Dit besluit biedt geen garantie voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor het nieuwe onderkomen.*

Er is geen garantie dat de omgevingsvergunning wordt verleend. De gemeente Montfoort en de provincie Utrecht hebben positief gereageerd op het voornemen en de plannen. Het risico dat er geen omgevingsvergunning wordt afgegeven is hierdoor beperkt.

Financiën

In oktober 2024 heeft het college een krediet van € 100.000 beschikbaar gesteld voor een verkenningfase. Deze verkenning heeft geresulteerd in een ontwerp dat invulling geeft aan de eisen van MRB, WB en VTH.

Het voorbereidingskrediet van € 500.000 wordt gebruikt om het bovengenoemde ontwerp verder te concretiseren tot een aan te besteden bestek, de vereiste onderzoeken uit te voeren en de vergunningen aan te vragen. **De onderbouwing van de voorbereidingskosten is als bijlage 3 bijgevoegd.**

Op basis van het definitief ontwerp en een bijbehorende nauwkeurige raming wordt het algemeen bestuur in 2027 gevraagd om in te stemmen met de nieuwbouw en het nauwkeurige uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen. De start van de nieuwbouw is in 2027 voorzien.

In de begroting is een krediet van € 3.500.000 opgenomen voor nieuwbouw van het onderkomen voor MRB op de locatie Willeskop 73C. Met dit voorstel wordt het algemeen bestuur voorgesteld om, vooruitlopend op het beschikbaar stellen van het volledige uitvoeringskrediet, een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Op basis van de huidige inzichten is een uitvoeringskrediet van ca. € 4 miljoen voorzien.

Investeringsvolume en kapitaallasten

Woningen, kantoren, loodsen en magazijnen worden in 40 jaar afgeschreven. De kapitaallasten (de rente en afschrijving) zijn berekend op basis van 40 jaar en een rentepercentage van 2.95%.

		Investering	Kasritme	Kapitaallasten
2025	Krediet verkenningfase	€ 100.000	€ 50.000	
2026	Vorbereidingskrediet	€ 500.000	€ 250.000	
2027	Uitvoeringskrediet ¹	€ 4.000.000	€ 1.000.000	
2028			€ 2.300.000	
2029			€ 1.000.000	
2030				€ 219.478 ²
	Totaal	€ 4.600.000	€ 4.600.000	
			Totaal	€ 7.314.805 ¹

¹ Het uitvoeringskrediet en de hieraan gerelateerde kapitaallasten zijn een voorlopige raming. Deze bedragen kunnen beter worden ingeschat na concretisering van het ontwerp en de aanbesteding.

² De kapitaallasten in 2030, het 1^e jaar waarin de kapitaallasten worden geactiveerd.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het nieuwe onderkomen wordt vanuit de exploitatie van Waterbeheer gefinancierd. In de begroting van Waterbeheer is € 108.000 opgenomen voor de jaarlijkse kosten van 4 onderkomens. Op basis van deze kostenkantallen wordt de toename van de jaarlijkse exploitatiekosten geschat op € 30.000. Hier tegenover staat een besparing van ca. € 50.000 op de jaarlijkse huurkosten (kosten huur voormalige locatie Waardsedijk 2025).

Juridische aspecten

De dienstwoning op het gemaalterrein wordt momenteel antikraak bewoond. Er zijn inmiddels gesprekken gevoegd met de bewoners en de tussenpersoon, HOB leegstandbeheer. Er zijn juridisch bindende afspraken gemaakt over de beëindiging van de overeenkomst.

Communicatie

Er zijn gesprekken gevoerd met de Omgevingsdienst, de gemeente Montfoort en de aangrenzende eigenaren. De verhuurder van de locatie Waardsedijk 14A, de (anti-kraak) bewoners van de dienstwoning en de burens zijn geïnformeerd over de nieuwbouwplannen. Zowel de afdeling MRB als de afdeling WB worden nauw betrokken bij de planvorming rondom de nieuwbouw.

Samenwerking & participatie

Binnen HDSR zijn de afdelingen MRB, WB en VTH nauw betrokken bij de planvorming rondom de nieuwbouw. Uiteindelijk moet er een onderkomen komen dat ruimte biedt aan de opslag van materieel van deze afdelingen en in te zetten is als vergaderlocatie en werkplaats voor alle medewerkers van HDSR.

Vervolg

Na het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet wordt een definitief ontwerp vastgesteld. Op basis van dit ontwerp worden de vereiste vergunningen aangevraagd. Parallel hieraan worden het ontwerp vertaald naar een bestek.

Op basis van het definitief ontwerp en een bijbehorende nauwkeurige raming wordt het algemeen bestuur in 2027 gevraagd om in te stemmen met de nieuwbouw en het nauwkeurige uitvoeringskrediet beschikbaar te stellen. Bij positieve besluitvorming is de start van de nieuwbouw in 2027 voorzien.

Bijlagen:

1. Situatietekening locatie (DM# 2093673).
2. Concept ontwerp (DM# 2093675).
3. Onderbouwing voorbereidingskosten (DM# 2098736).