

## **Scenariostudie brandweerkazerne Didam**

De brandweer in Montferland valt onder de Veiligheidsregio Noord en Oost Gelderland (VNOG). Met de VNOG vindt overleg plaats over de kazernes (Didam en 's-Heerenberg) in de gemeente. De kazerne in Didam vraagt om aanpassingen. Daarnaast stelde de gemeenteraad in mei 2016 het Masterplan Didam vast. Onderdeel hiervan is de transformatie van de kazerne- en voormalige gemeentewerflocatie. Als gevolg hiervan is door het college verzocht een scenariostudie naar de brandweerkazerne in Didam uit te voeren.

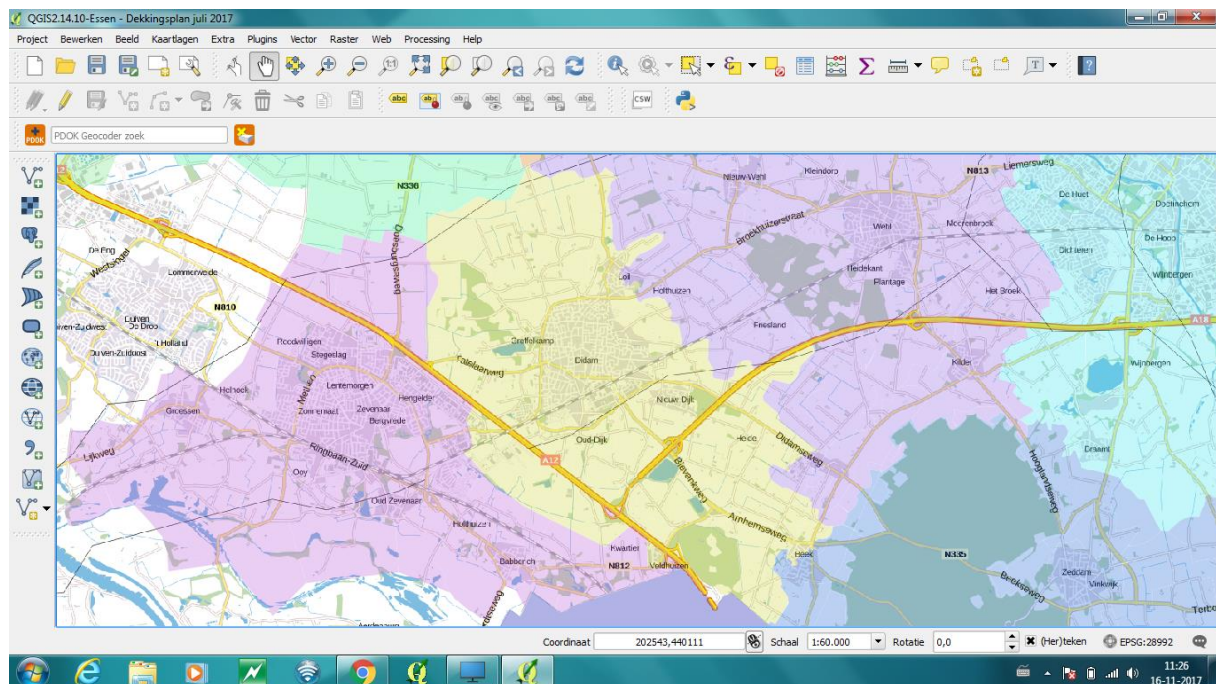
Dit betreft een studie op hoofdlijnen, tot stand gekomen in overleg met de brandweer en gebaseerd op ervaringsgegevens en vergelijkingsmateriaal van andere kazernes. Nadere studie is vereist om maatwerkgegevens over Didam in beeld te brengen. De studie belicht de volgende scenario's:

0. Uitvoeren voorgenomen onderhoud;
1. Bestaande kazerne optimaliseren;
2. Sloop en nieuwbouw huidige locatie;
3. Sloop en nieuwbouw nieuwe locatie.

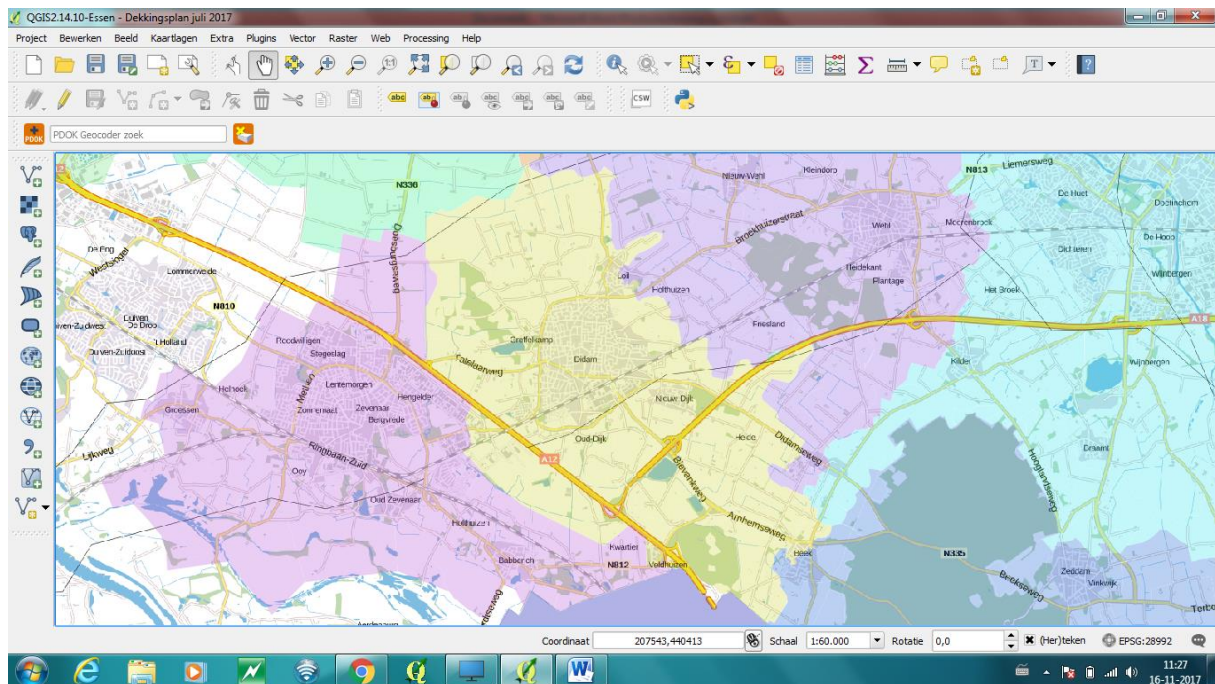
### **Algemene informatie**

De brandweerkazerne in Didam is gevestigd aan de Burgemeester Kronenburglaan 6. De post is momenteel vastgesteld op 28 personen. Met deze post wordt een gebied bestreken dat is weergegeven in onderstaande afbeeldingen (het zogenaamde dekkingplan), waarbij eerst de dag- en vervolgens de nachtsituatie wordt weergegeven. Het gele middengebied wordt bestreken door de post Didam, ten westen daarvan de post Zevenaar (roze) en ten oosten van Didam post Wehl (paars). Het groene gebied in het oosten wordt gedekt door de post Doetinchem en het blauwe gebied in het zuiden door 's-Heerenberg. Met name in de nachtsituatie is het groene gebied groter als gevolg van de nachtelijke bezetting van de post Doetinchem.

*Afbeelding 1. Dekkingsplan juli 2017 dagsituatie*



Afbeelding 2. Dekkingsplan juli 2017 nachtsituatie



Het dekkingsplan is opgebouwd en berekend op basis van gegevens uit juli 2017. Het gaat hierbij om onder andere: - Beschikbaarheid van vrijwilligers, - Adres woonlocatie, - Adres werklocatie en - Gemiddeld toegestane snelheden over wegen. Het dekkingsplan geeft met geel aan wat het primaire uitrukgebied voor Didam is. In dit gebied rukt Didam bij een incident als eerste uit met een standaard eenheid. Bij opschaling (grotere incidenten) en specialistische taken verleent de brandweerpost bijstand in het omliggende gebied.

De brandweerkazerne is aan een update toe. In het Risico-inventarisatie en -evaluatieonderzoek (RI&E-onderzoek), dat vanuit Arbo-wetgeving verplicht is, wordt een aantal risicovolle situaties benoemd, die aandacht vragen. Daarnaast is het gebouw op een aantal onderdelen te krap bemeten. Teneinde de kazerne toekomstbestendig te maken, is ver- of nieuwbouw noodzakelijk.

### Masterplan Didam

In het Masterplan Didam is voor de gemeentehuislocatie en omgeving een transformatie naar een supermarktontwikkeling te zien, ingegeven door het feit dat zowel het gemeentehuis als het postkantoor ter plaatse hun functie hebben verloren. Omdat het kazerneterrein en de voormalige werf aansluitend aan dit gebied liggen en ook de werf haar oorspronkelijke functie heeft verloren, is ook voor dit gedeelte een toekomstvisie bepaald. De locatie van de kazerne en voormalige gemeentewerf kent in de toekomstvisie een ontwikkeling naar woningbouw (zie gele markering Afbeelding 3.). Beide ontwikkelingen (supermarkten en woningbouw) kunnen separaat van elkaar plaatsvinden.

Het masterplan is een voorwaardenscheppend plan dat een kader voor herontwikkeling biedt, in het geval ontwikkeling aan de orde mocht komen. Dit betekent dat meerdere scenario's denkbaar zijn; verbouw, nieuwbouw of verplaatsing van de kazerne. Deze scenario's zijn op hoofdlijnen in beeld gebracht: Alleen het voorgenomen onderhoud (0), optimaliseren van de huidige kazerne (1), slopen en nieuwbouwen op de bestaande locatie (2) en slopen en nieuwbouwen op een nieuwe locatie (3).

Afbeelding 3. Ontwikkelingsvisie gemeentehuislocatie Didam e.o., Masterplan Didam



#### Hindercontouren.

Voor de meeste scenario's is een planologische procedure (bestemmingsplanherziening) nodig, behalve voor het 0-scenario. Omdat in het geldende bestemmingsplan de bebouwingscontour strak om het huidige pand ligt, zal ook bij verbouwing van de huidige kazerne een procedure nodig zijn. Voor de brandweerkazerne gelden geen - in het bestemmingsplan - vast te leggen hindercirkels, zoals bijvoorbeeld bij een tankstation. Wel gelden richtinggevend afstanden op grond van de brochure "Bedrijven en milieuzonering" waar de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan gehouden is. De VNG brochure is een relatief "harde" richtlijn, maar er kan binnen de marges die in de brochure worden aangegeven gemotiveerd worden afgeweken. De brandweerkazerne valt in een categorie met voorkeursafstanden. De meest maatgevende voorkeursafstand is 50 meter voor geluid. In het geval van nieuwbouw zou dit het uitgangspunt moeten zijn. Bij nieuwbouw heeft verplaatsing dan ook de voorkeur, want de huidige ligging is niet optimaal in het licht van omringende woningen in verhouding tot de uitrukdiensten.

Een geringe verbouwing / vergroting op de huidige locatie (geen geluidrelevante verandering) is verdedigbaar met een akoestische onderbouwing van de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging.

Er is ter plaatse van de huidige kazerne geen klachtensituatie bekend. De inrichting (kazerne zonder het beoefenen van brandbestrijdingstechnieken) valt onder de regels van het Activiteitenbesluit (type B). Per jaar wordt gemiddeld 80 keer uitgerukt en vinden zo'n 50 oefeningen (deels binnen) plaats. Voor de beoordeling van piekgeluiden is het uitrukken van hulpdiensten uitgezonderd in het Activiteitenbesluit (artikel 2.22, lid 1 Activiteitenbesluit). Resterende beoordeling van de uitrukdiensten in het kader van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Er zal moeten (kunnen) worden voldaan aan de geluidgrenswaarden in het Activiteitenbesluit. Voor de bestaande situatie is er bij wijze van uitzondering ruimte voor een bestuurlijke afweging om bepaald hogere geluidgrenswaarden toe te staan via maatwerkvoorschriften (in het algemeen belang). Het Activiteitenbesluit biedt de mogelijkheid daar organisatorische of technische maatregelen aan te koppelen (via maatwerk op grond van artikel 2.22, lid 2).

Kortom, vanuit hinderafstanden bekeken is een beperkte verbouwing / uitbreiding op de huidige locatie (zie scenario 1.) mogelijk. De ontwikkelingsmogelijkheden naar woningbouw op diezelfde locatie zijn in dat geval uitgesloten. De ruimte tussen een ter plaatse verbouwde kazerne en de nieuw geplande woningen op de supermarkten (> 50 m.) is groot genoeg om die woningen te kunnen realiseren. Bij algehele sloop en nieuwbouw verdient verplaatsing van de kazerne de

voorkeur. Sloop en volledige nieuwbouw op de huidige locatie (scenario 2.) is vanuit hinderperspectief in feite onmogelijk. Om een volledig beeld te geven, is dit scenario wel meegenomen in deze studie.

## **SCENARIO'S**

### **Scenario 0: Uitvoeren voorgenomen onderhoud**

De huidige brandweerkazerne aan de Burg. Kronenburglaan 6 in Didam verkeert in een redelijk goede staat van onderhoud. De brandweerkazerne is gebouwd in 1958 en in 1981 verbouwd. In het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is reeds een bedrag gereserveerd voor aanpassingen van 50.000 euro. Deze aanpassingen bestaan uit renovatie van de douche- en toiletruimte, vervanging van de overstekken en boeidelen en het herstellen van het dak. Deze variant kost ca. 50.000 euro in de komende 10 jaar. Dit bedrag is binnen de gemeentelijke begroting reeds gereserveerd. In deze basisvariant worden geen extra maatregelen uitgevoerd die nog niet zijn voorgenomen, als gevolg waarvan dit het 0-scenario genoemd kan worden. Evenmin is rekening gehouden met duurzaamheidsmaatregelen, zoals nieuwe verlichting, muurisolatie en het aanbrengen van dubbelglas.

#### **Conclusie scenario 0**

De kosten voor het uitvoeren van het voorgenomen onderhoud aan de bestaande kazerne bedragen: 50.000 euro in 10 jaar. Dit bedrag is reeds gereserveerd.

In een reactie noemt de brandweer deze basisvariant geen reële optie.

### **Scenario 1: Bestaande kazerne optimaliseren**

De huidige kazerne voldoet, los van de staat van onderhoud, op een aantal punten niet aan de hedendaagse eisen en wensen. Dit resulteert uit het RI&E-onderzoek (Risico-inventarisatie en -evaluatie) dat voor elk bedrijf met personeel verplicht is. Het gaat hierbij om mogelijk risicovolle situaties op het werk op basis van ARBO-wetgeving. Daarnaast is het gebouw op een aantal onderdelen te krap voor het huidige gebruik.

Punten die op relatief korte termijn opgepakt moeten worden zijn:

- Ruimte rondom de voertuigen is te beperkt (risico op aanrijding van personen en/of schades);
- Onvoldoende ruimte om de voertuigen goed op te kunnen stellen (vertraagt de uitruk, risico op aanrijding van personen en/of schades);
- Te weinig douche- en toiletruimte (risico dat personeel vervuild de kazerne verlaat);
- Te gladde vloer in voertuigstalling (risico op vallen / uitglijden);
- Geen voorzieningen om de pakken van oppervlakteredders op te hangen / te laten drogen (hangen nu midden in de voertuigstalling, droogt langzaam, vocht op de vloer);
- Kans op aanrijding van een voertuig door het ontbreken van een fysieke belemmering tussen de voertuigstalling en de kleedruimte (risico op letsel).

Om de hierboven genoemde risico's weg te nemen (of voldoende te beperken) en het gebouw functioneel te kunnen gebruiken, c.q. toekomstbestendig te maken, is het noodzakelijk om ingrijpend te verbouwen. Een eerste inschatting levert een investering van circa € 450.000 op. Dit is een aanname op basis van ervaringsgegevens. Zonder uitwerking van de bouwplannen is geen nadere specificatie van de kosten te geven. Dit bedrag moet bij de noodzakelijke onderhoudskosten (50.000 euro) uit de basisvariant worden opgeteld.

In beide varianten is kostentechnisch geen rekening gehouden met het achterliggende voormalige gemeentewerfterrein. Momenteel maakt de brandweer gebruik van dit terrein voor onder andere het schoonmaken van de brandweerwagens en brandweeroefeningen. Strikt genomen is voor het functioneren van de brandweer dit terrein niet noodzakelijk, maar wel erg praktisch.

#### **Conclusie scenario 1:**

De bestaande kazerne ter plaatse optimaliseren kost 500.000 euro, prijspeil 01-01-2018 (waarvan 50.000 euro reeds is gereserveerd). Ontwikkeling van woningbouw zoals in het masterplan is weergegeven, is in dit scenario uitgesloten.

## Scenario 2: Sloop en nieuwbouw huidige locatie

### *Sloop.*

De kostenraming voor dit scenario bestaat uit sloop van de huidige brandweerkazerne (excl. gebouwen voormalige gemeentewerf) en nieuwbouw van een kazerne op dezelfde locatie. Bij de sloopkosten is gerekend inclusief gereed maken resterend terrein. Hierbij is uitgegaan van vrij recente gegevens uit de asbestinventarisatie 2013.

### *Nieuwbouw.*

De eisen waaraan een nieuwe vestiging voor de brandweer moet voldoen, zijn gebaseerd op twee belangrijke uitgangspunten: De poststerkte en de materieelsterkte / -afmetingen. Deze uitgangspunten zijn bestuurlijk vastgelegd.

#### 1. Poststerkte

De poststerkte van Didam is vastgesteld op 28 personen. Het is zinvol om bij het uitwerken van het plan rekening te houden met 34 personen. Het kan namelijk voorkomen dat de post tijdelijk boven deze sterkte zit door een proactieve werving. We kunnen uitgaan van 26 mannen en 8 vrouwen.

#### 2. Materieelsterkte en netto afmetingen van het materieel

Op basis van slagkracht moet rekening gehouden worden met 5 stallingsplaatsen. Het aantal plaatsen zal voorlopig gelijk blijven. Het type materieel kan in detail iets wijzigen, maar dit heeft geen grote consequenties voor de benodigde ruimte.

De onderdelen bestaan uit:

- 1x tankautospuiter 4x2;
- 1x tankautospuiter 4x4;
- 1x slangenwagen met daaraan een aanhangwagen met pomp gekoppeld;
- 1x VW Transporter dienstbus;
- 1x VW Polo dienstauto First Responder Brandweer.

Op basis van hiervoor vermelde uitgangspunten is een prognose gemaakt van de kosten voor nieuwbouw van een kazerne op de huidige locatie gebaseerd op vergelijkbare recent gerealiseerde kazernes. Hierbij is uitgegaan van een kazerne die voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Er is geen rekening gehouden met aanvullende eisen op basis van een duurzaamheidsambitie. Wel is sprake van aanleg / aanpassing van infrastructuur. De raming van de kosten voor nieuwbouw, incl. sloop, bedraagt tussen de 1,5 en 2 mln. euro, prijspeil 01-01-2018.

### **Conclusie scenario 2:**

Een eerste ruwe inschatting van de kosten voor dit scenario bedraagt tussen de 1,5 en 2 mln. euro (sloop en nieuwbouw op de huidige locatie). Voor nieuwbouw van een kazerne is op z'n minst een gedeelte van het voormalige werfterrein nodig, inclusief gedeeltelijke sloop van één van de panden op dat terrein en een deel herinrichting. Er zijn geen kosten toegerekend aan het opknappen van het resterende werfterrein. Dit terrein kan als oefenterrein voor de brandweer beschikbaar blijven, echter dit zorgt voor extra kosten. Wellicht dat een deel van het werfterrein kan worden gevoegd bij het aangrenzende parkeerterrein voor de supermarkten. Ontwikkeling van woningbouw op dit resterende terrein, zoals in het masterplan is weergegeven, is in dit scenario uitgesloten. Gelet op de hindercontour is dit scenario in feite onmogelijk.

## Scenario 3: Sloop en nieuwbouw nieuwe locatie

### *Locatieonderzoek*

Dit scenario is slechts denkbaar als een nieuwe locatie in beeld is. Door de brandweer is een locatieonderzoek uitgevoerd, waarin de volgende aspecten zijn meegenomen:

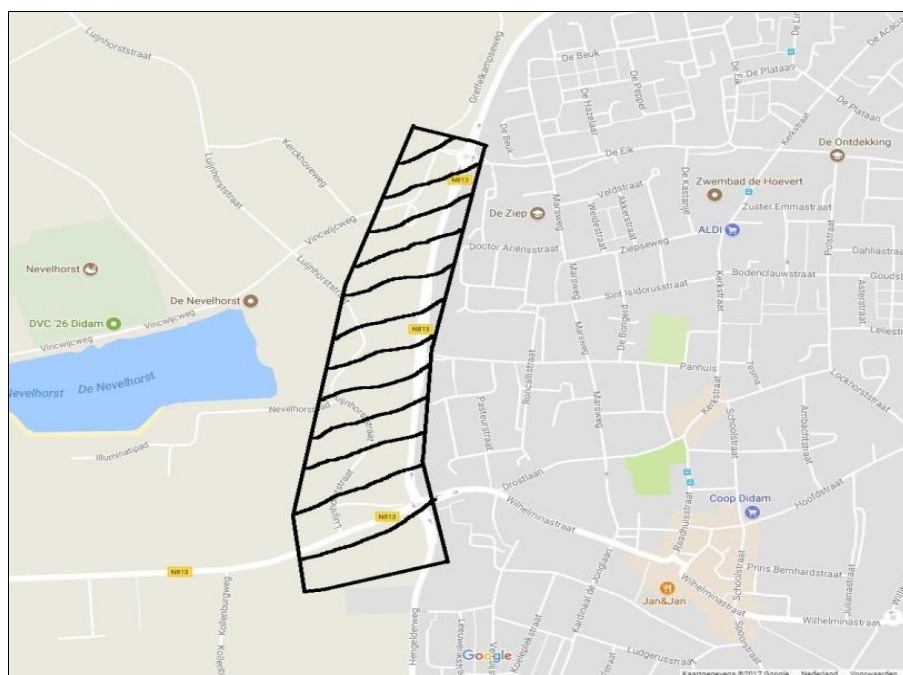
1. Verwachte uitruktijd op basis van het huidige vrijwilligersbestand;
2. Verwachte opkomsttijden naar de BAG-objecten in een cirkel van 2,5 km om de **huidige** kazernelocatie;
3. Toekomstig wervingspotentieel van de locaties;
4. Wegenstructuur en rijsnelheden.

Er zijn vijf locaties geanalyseerd. Als referentiekader is de huidige kazernelocatie bekeken. Daarnaast zijn vier locaties, geografisch verdeeld over Didam, geanalyseerd, zonder van een specifiek perceel uit te gaan. In onderstaand kaartje is een overzicht van de locaties opgenomen. *Afbeelding 4: Locatieonderzoek.*



De analyse is weergegeven in een 'Quickscan mogelijke kazernelocaties Didam' die als bijlage bij deze studie is gevoegd. Op basis van de analyse is een zoekgebied kazernelocatie aangegeven tussen de rotonde Tatelaarweg / Hengelderweg en de rotonde Doetinchemseweg / De Eik. Het zoekgebied is in onderstaande afbeelding weergegeven. Dit is het 'ideale' zoekgebied. Op voorhand wordt niet uitgesloten dat ook alternatieve locaties buiten dit zoekgebied bespreekbaar zijn. Daarbij moet vooral gedacht worden aan locaties aan, of in de nabijheid van, de rondweg om Didam.

*Afbeelding 5: Zoekgebied alternatieve locatie brandweerkazerne Didam*



In het volgende kaartje zijn de gemeentelijke eigendommen langs de randweg in blauw weergegeven. Gelet op de benodigde ruimte, het gemeente-eigendom en het zoekgebied, zouden meerdere locaties in aanmerking kunnen komen. Nader onderzoek is nodig om te bepalen of potentiële locaties daadwerkelijk haalbaar zijn.

*Afbeelding 6: Potentiële locaties brandweerkazerne Didam langs de randweg op gemeentegrond.*



#### *Kosten nieuwe locatie.*

De kosten voor nieuwbouw van de kazerne zijn in dit scenario vergelijkbaar met scenario 2. Ook hier is geen rekening gehouden met aanvullende eisen op basis van een duurzaamheidsambitie. Ook in dit scenario is sprake van aanleg / aanpassing infrastructuur. Het totaal van de nieuwbouw wordt ingeschat op een bedrag tussen de 1.5 en 2 mln. euro.

Afhankelijk van de definitieve locatie, zal wellicht rekening gehouden moeten worden met kosten voor verwerving, indien het geen gemeente-eigendom betreft. Omdat deze kosten afhankelijk zijn van de eigendomssituatie, de bestemming en de huidige invulling van die locatie, is het op voorhand lastig hiervoor een bedrag te ramen. Wij gaan er in dit scenario vanuit dat de alternatieve locatie op gemeentegrond ligt en voor verwerving geen kosten worden geraamd.

In dit scenario bestaat de mogelijkheid om de huidige locatie van de brandweerkazerne en het werfterrein te transformeren naar woningbouw. Het is een optie om de opbrengst van die locatie (indien aan de orde) in te zetten voor verplaatsing van de brandweerkazerne.

#### **Conclusie scenario 3:**

Een eerste ruwe inschatting van de kosten van dit scenario bedraagt tussen 1,5 en 2 mln. euro, prijspeil 01-01-2018. Hierbij gelden de verwervingskosten van het terrein, in geval het geen gemeente-eigendom betreft, als belangrijke PM-post.

## Samenvatting scenario's.

Uw college heeft verzocht om verschillende scenario's voor de brandweerkazerne in Didam uit te werken. Scenario 0 is het uitvoeren van het reeds voorgenomen onderhoud. De brandweer ziet dit scenario niet als reële optie. Overige scenario's zijn voor de brandweer wel bespreekbaar. Gelet op de hindercontour is scenario 2 in feite niet mogelijk. Omdat veel aspecten een rol spelen, is een matrix opgesteld waarin de scenario's op basis van verschillende aspecten overzichtelijk tegen elkaar worden afgewogen. De matrix treft u als bijlage aan.

Samengevat levert een eerste onderzoek naar mogelijke scenario's het volgende beeld op:

- Scenario 0:** Uitvoeren voorgenomen onderhoud bestaande kazerne ca. 50.000 euro;
- Scenario 1:** Bestaande kazerne optimaliseren: ca. 500.000 euro;
- Scenario 2:** Sloop en nieuwbouw huidige locatie: Geraamde kosten tussen 1,5 en 2 mln. euro;
- Scenario 3:** Sloop en nieuwbouw nieuwe locatie: Geraamde kosten tussen 1,5 en 2 mln. euro, in het geval geen verwervingskosten toegerekend worden.

Bedragen zijn geraamd inclusief BTW en een opslag voor risicodekking en prijsstijgingen, prijspeil 01-01-2018. Omdat plannen nog niet zijn uitgewerkt, betreft het noodzakelijkerwijs een raming op hoofdlijnen met de nodige afwijkingssmarge. Teneinde de scenario's financieel beter vergelijkbaar te maken, zijn de investeringskosten omgerekend naar kapitaallasten, waarbij verschillende van toepassing zijnde afschrijvingstermijnen zijn gehanteerd. Uitgegaan is van maximum investeringsbedragen.

### *Kapitaallasten*

#### **Scenario 1.**

Bestaande kazerne optimaliseren: € 500.000,-  
Verhouding Bouwkosten / Installatiekosten geschat op 75% / 25%  
Kapitaallasten bouw € 375.000,- (afschrijving 25 jaar, plus 15 jaar): € 19.463,-  
Kapitaallasten installaties € 125.000,- (afschrijving 15 jaar): € 9.771,-  
gemiddelde kapitaallasten per jaar over 40 jaar: **€ 29.234,-**

#### **Scenario 2.**

Sloop en nieuwbouw huidige locatie: € 2.000.000,-  
Verhouding Bouwkosten / Installatiekosten geschat op 75% / 25%  
Kapitaallasten bouw € 1.500.000,- (afschrijving 40 jaar, rente 2%): € 52.500,-  
Kapitaallasten installaties € 500.000,- (afschrijving 15 jaar, rente 2%): € 38.333,-  
gemiddelde kapitaallasten per jaar: **€ 90.833,-**

#### **Scenario 3.**

Sloop en nieuwbouw nieuwe locatie: € 2.000.000,-  
Verhouding Bouwkosten / Installatiekosten geschat op 75% / 25%  
Kapitaallasten bouw € 1.500.000,- (afschrijving 40 jaar, rente 2%): € 52.500,-  
Kapitaallasten installaties € 500.000,- (afschrijving 15 jaar, rente 2%): € 38.333,-  
gemiddelde kapitaallasten per jaar: **€ 90.833,-**

### *Eigendomsverhouding*

De brandweerkazerne aan de burgemeester Kronenburglaan 6 in Didam is eigendom van de gemeente (grond en gebouw). Ook exploitatie en onderhoud is in handen van de gemeente. Het materieel is eigendom van de VNOG. Deze verdeling van eigendom en onderhoud tussen gemeente en VNOG, de zogenaamde 'Demarcatie', is uitgangspunt voor de afspraken die gemaakt moeten worden tussen VNOG en gemeente bij ver-/nieuwbouw van de kazerne

### *Exploitatiekosten*

Naast bouw- en verplaatsingskosten dient aandacht besteed te worden aan de exploitatiekosten van de kazerne. Deze verschillen wezenlijk voor bestaande, verbouwde, of nieuwe kazernes. Nadere uitwerking van de bouwplannen is noodzakelijk om hier een goed inzicht in te geven. In de matrix is een beoordeling per scenario opgenomen.



### *Friciekosten*

Voorts is gekeken naar frictiekosten in de verschillende scenario's. Dit betreft extra kosten als gevolg van het feit dat de kazerne tijdelijk geheel of gedeeltelijk niet kan worden gebruikt. Zonder nadere uitwerking van de bouwplannen is niet aan te geven hoeveel deze kosten exact bedragen. Ook hier is een beschrijving van de kosten per scenario opgenomen in de matrix.

### **Afwegingsmatrix**

In een als aparte bijlage toegevoegde matrix, behorend bij deze scenariostudie, worden per scenario de diverse aspecten tegen elkaar afgewogen.

**Gemeente Montferland**

**26 februari 2018**