

Notitie Doorontwikkeling blauwdruk kazerne klein

Achtergrond

Voortvloeiend uit het per 2018 vastgestelde Dekkingsplan 2.0 is de ontwikkeling van de huisvesting van de brandweer opgepakt. Met – inmiddels – een bestand van 66 kazernes gaat het om een omvangrijke vastgoedportefeuille. En groot deel van de kazernes is bij de regionalisering in eigendom overgedragen, voor de overige kazernes is het huurcontract overgenomen. De leeftijd en de staat van onderhoud (technisch en functioneel) verschilde sterk. Modernisering was voor een aanmerkelijk deel van het kazernebestand wenselijk. Als vertrekpunt is gekozen voor: **bij voorkeur renovatie, anders nieuwbouw**. De afweging tussen renovatie en nieuwbouw is afhankelijk van verschillende factoren zoals kosten, bouwkundige mogelijkheden, maar primair de bijdrage aan veiligheid door een zo goed mogelijke uitvoering van repressieve taken in relatie tot het risicobeeld.

Alle kazernes zijn beoordeeld aan de hand van een portfolioanalyse, op basis waarvan een prioriteitsvolgorde is ontstaan. Er is onderscheid gemaakt tussen kleine kazernes (1-2 taken, geen kantoorfunctie), middelkazernes (meer dan 2 taken, vergaderlocatie en/of kantoorfunctie) en grote kazernes (kantoorfunctie, repressieve en ondersteunende taken).

Aan de hand hiervan is een bouwagenda opgesteld met aan te pakken kazernes, waarbij de eerste tranche (2019-2025) is uitgewerkt. Voor nieuwbouw zijn blauwdrukken opgesteld voor de categorieën klein en middel. Grote kazernes hebben een uniek programma van eisen om hier een blauwdruk voor te maken. De blauwdruk ondersteunt een efficiënte aanpak doordat niet elke keer het hele ontwerpproces doorlopen hoeft te worden. De blauwdruk wordt gezien als een Voorlopig Ontwerp dat richtinggevend is, doordat het ruimtebeslag voor voertuigen, kledingruimte, kantine en instructieruimte etc. vastgelegd. Ook de routing in de kazerne en eisen aan materialen, installaties en duurzaamheid zijn in de blauwdruk opgenomen.

Eerste evaluatie blauwdruk

Op basis van de vastgestelde blauwdrukken zijn inmiddels de kazernes in Surhuisterveen (klein, 2019) en Harlingen (middel, 2021) gerealiseerd. Aan de hand van deze ontwerp- en realisatieprocessen is de toepassing van de blauwdruk geëvalueerd. In de kern is de evaluatie positief, waarbij er met name voor de kleine kazerne verbeterpunten zijn:

- Vereenvoudigen van de installatie zodat het energieverbruik nog beter is te reguleren (0 op de meter)
- Uitbreiden zonnepanelen om verder te verduurzamen
- De gebruiksoppervlakte voor de kleine kazerne is erg royaal bemeten en kan kleiner

Bij de ontwikkeling van de kleine kazernes (naast Surhuisterveen is inmiddels ook de nieuwbouw van Makkum en van Langweer gestart) blijkt dat het vinden van een passende kavel een uitdaging is en dat de kavelform en -oppervlakte vaak de nodige aanpassing van de huidige blauwdruk vragen. Daarnaast kunnen welstandseisen beperkend zijn voor het meerlaags bouwen. Deze factoren maken het ontwerp- en vergunningsverleningsproces complex en tijdrovend. Dit vraagt meer flexibiliteit van de blauwdruk, zeker bij kleine kazernes die in minder grote kernen ingepast moeten worden.

Er zijn dus inhoudelijke redenen om de oorspronkelijke blauwdruk voor de kleine kazernes te herzien. Verder zijn er in de bouwsector forse kostenstijgingen waardoor de betaalbaarheid van nieuwe kazernes in het geding komt.

Doorontwikkeling blauwdruk op basis van evaluatie en andere ontwikkelingen

De uitkomsten van de evaluatie en de hierboven geschetste ontwikkelingen zijn besproken in de stuurgroep Bouwagenda. Deze heeft opdracht gegeven om onderzoek te doen naar de mogelijkheden van doorontwikkeling van de bestaande blauwdruk voor kleine kazernes. Doel is een functionele verbetering en betaalbaarheid.

Huisvesting heeft hierin het voortouw genomen. In samenspraak met architectenbureau Jous (verantwoordelijk voor ontwerpen kazernes) en de technisch installateur is een nieuw concept uitgewerkt op basis van de volgende uitgangspunten:

- flexibele bouwblokken en flexibele voorzieningen (bv. sanitair)
- alleen bouwen op de begane grond
- wel een werkplek, geen apart kantoor
- beperking gebruiksoppervlakte (van 450 m² -> 310 m²)
- optimaliseren terreinindeling aansluitend bij mogelijkheden van beschikbare kavels
- verbeteren technische inrichting gericht op terugdringing energieverbruik
- verbeteren bouwkundige elementen gericht op terugdringing energieverbruik en klimaatbeheersing

De visualisering van deze doorontwikkeling is opgenomen in **Bijlage 1**.

Het nieuwe concept is uitgebreid besproken met de posten die nog zijn opgenomen in de 1^e tranche van de bouwagenda: Parrega, Damwoude, Oudega en Terschelling West (Makkum en Langweer zijn afgelopen zomer aanbesteed op basis van de oorspronkelijke blauwdruk). Bij deze posten is grote tevredenheid over het doorontwikkelde ontwerp. Het sluit aan bij hun behoeften, bovendien worden in dit nieuwe ontwerp een aantal verbeterpunten op technisch vlak (bv. temperatuurbeheersing stallingsruimte) gerealiseerd.

Het nieuwe ontwerp maakt het mogelijk door optimaal gebruik van technische mogelijkheden, beperking van de gebruiksoppervlakte (binnen en buiten) en het éénlaags bouwen een substantiële besparing te realiseren ten opzichte van de huidige bouwkosten van kleine kazernes.

Toekomst

De aangepaste blauwdruk kan gezien worden als het ontwerp voor de komende jaren. Omdat we leven in een steeds sneller veranderende wereld is het een illusie om te denken dat deze blauwdruk vaststaat voor de komende 30 jaar. De brandweezorg kan er over een decennium heel anders uitzien, daarmee kan de blauwdruk dan achterhaald zijn. Een continu proces van evalueren en bijstellen is te verwachten. De nu voorgestelde aanpassing is daar de eerste stap in.

Financiële impact

De doorontwikkeling van de blauwdruk is gecalculeerd door de architect. Financieel ziet dit er als volgt uit:

	<i>Kleine kazerne (460m²) 2019</i>	<i>Aanbesteding Makkum model klein 2023</i>	<i>Doorontwikkeling 2024 (310 m²)</i>
<i>Stichtingskosten blauwdruk</i>	<i>€ 1.082.643</i>	<i>€ 1.910.891</i>	<i>€ 1.262.397</i>

De calculatie laat zien dat verder bouwen op basis van een ongewijzigde blauwdruk leidt tot een kostenverhoging van ruim 75% ten opzichte van de oorspronkelijk gecalculeerde stichtingskosten.

Bij het doorontwikkelde ontwerp is ten opzichte van de in 2019 gecalculeerde bouwkosten ook sprake van een kostenstijging deze is echter veel beperkter (16%). Met deze aanpassing van de blauwdruk blijft het in principe haalbaar om – ondanks de enorme prijsstijgingen in de bouwsector – de basisposten van de eerste tranche verder te realiseren en ook de tweede tranche (vanaf 2026) op te pakken.

De verwachting is dat het aangepaste ontwerp bovendien een positief effect heeft op de exploitatiekosten. Dit komt onder meer door beperking van gebruiksoppervlakte, het zo goed mogelijk gebruik maken van technologische mogelijkheden en verbeterd materiaalgebruik.

De genoemde kosten zijn een raming. Bij het concreet starten van een nieuwbouwproject, moet voor het definitief ontwerp uiteraard rekening worden gehouden met de lokaal geldende welstandseisen, de vergunningseisen vanuit de gemeente, én de vorm en ontsluiting van de specifieke kavel. Het doorontwikkelde concept biedt daar goede handvatten voor. Een en ander kan effect hebben op de uiteindelijke kosten.

Proces

Het gelopen en nog te doorlopen proces van de doorontwikkeling ziet er als volgt uit:

2022/2023

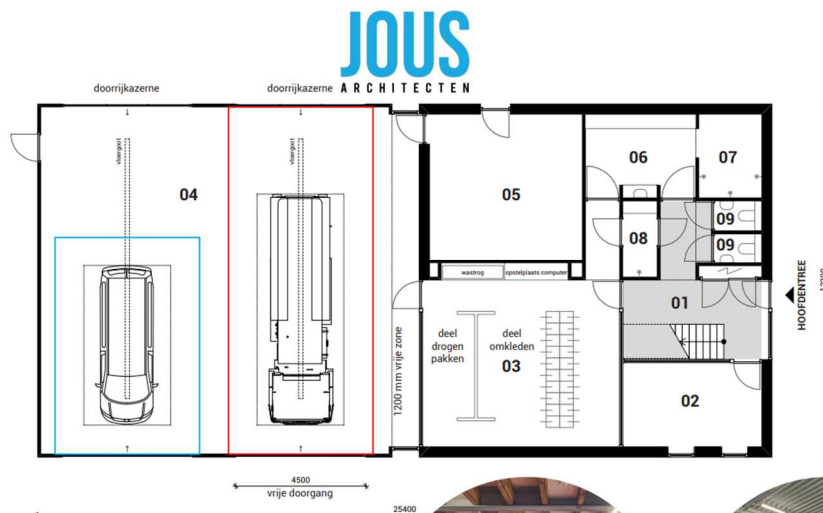
Najaar 2022	Verzoek vanuit stuurgroep Bouwagenda om de mogelijkheden tot doorontwikkeling van de blauwdruk voor een kleine kazerne te onderzoeken
Q1 23	Voorstudie architectenbureau en technisch installateur
April 2023	Verkennen mogelijk nieuw concept met posten in tweede deel, 1 ^e tranche
Mei 2023	Informeren MT Brandweer over doorontwikkelingsmogelijkheden blauwdruk en globale financiële implicaties. Bespreken hoofdlijnen doorontwikkeling blauwdruk in Lentetoer
Zomer 2023	Uitwerking aanpassingen blauwdruk door architect en technisch installateur
Sep 2023	Bespreking nieuwe blauwdruk met klankbordgroep (posten Parrega, Oudega, Damwoude, Terschelling West, Surhuisterveen (gebruikerservaringen), vertegenwoordiger OR)
Okt 2023	Uitwerking nieuw concept op basis van input uit de klankbordgroep Doorrekening nieuw concept Besluitvorming MT B / DT
Nov 2023	Besluitvorming door bestuurscommissie Veiligheid

Besluitvorming

De doorontwikkelde blauwdruk wordt aan de bestuurscommissie Veiligheid voorgelegd ter besluitvorming voorgelegd. Hiermee krijgt de financiële borging van de bouwagenda een bestuurlijk gedragen fundament.

Bijlage 1

Oorspronkelijke blauwdruk kleine kazerne



nr.	ruimtebenaming	netto oppervlak
01	entreehal	13 m ²
02	kantoorruimte	14 m ²
03	omkleedruimte	41 m ²
04	uitrukhal (2 plaatsen)	144 m ²
05	opslag/werkplaats	28 m ²
06	kleedruimte heren	11 m ²
07	doucheruimte heren	6 m ²
08	kleed-/doucheruimte dames	3 m ²
09	toiletten	2 m ²

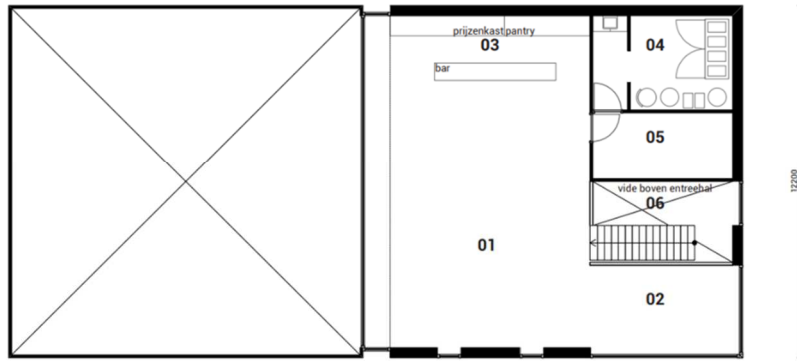
KLEINE KAZERNE _ BEGANE GROND
 Totaal bvo 450 m² | Ondiepe en brede kavel



Omkleedruimte



Uitrukhal



nr.	ruimtebenaming	netto oppervlak
01	kantine	90 m ²
02	kantine/postruimte	16 m ²
03	pantry en bar	in oppervlak kantine
04	techniekrimte en werkkast	16 m ²
05	magazijn keuken	11 m ²
06	traphal	



Kantine



Postruimte

KLEINE KAZERNE _ VERDIEPING
Totaal bvo 450 m² | Ondiepe en brede kavel

Doorontwikkeling blauwdruk kleine kazerne

Aanzicht

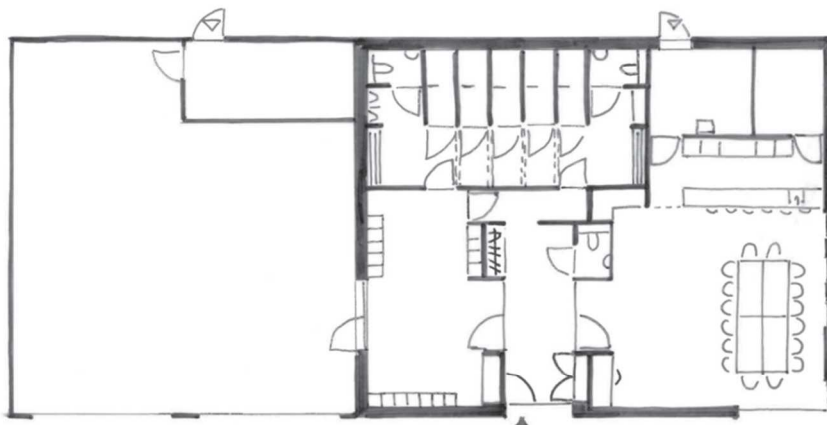
JOUS
ARCHITECTEN



OPTIMALISATIE GEVELAANZICHTEN
aansluiten bij huidige uitstraling of doorontwikkelen

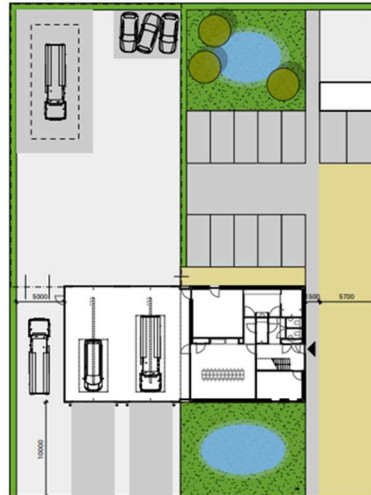
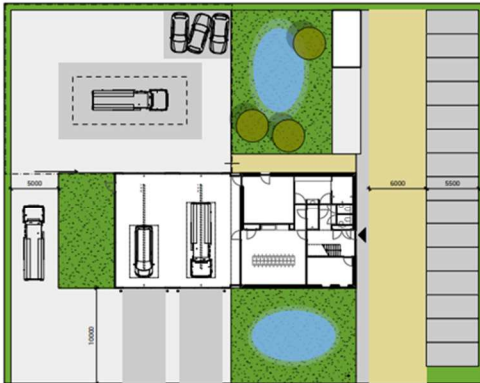
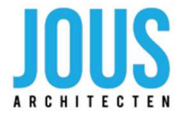
Inpandige indeling

JOUS
ARCHITECTEN



OPTIMALISATIE PLATTEGROND
aansluiten bij huidige uitstraling of doorontwikkelen

Buitenruimte



TERREIN

Ondiepe, brede en 'vrije' kavel