Haalbaarheids-onderzoek brandweerpost Oosterhout

Gemeente Overbetuwe



240059

Augustus 2025

draijer

Een haalbaarheidsonderzoek naar het toekomstbestendig maken van de brandweerpost in Oosterhout die voldoet aan de huidige richtlijnen en normen, duurzaam is en vooral optimaal functioneel gebruikt kan worden.

gemeente Overbetuwe

Vooraf

Oplegger t.o.v. rapportversie maart 2025

Op 11 maart is de eerste versie van het haalbaarheidsonderzoek brandweerpost Oosterhout tijdens een themabijeenkomst aan uw college toegelicht. Na deze bijeenkomst is het rapport op de volgende punten aangepast/aangevuld:

- In het rapport is aangegeven dat de eisen van de VGGM niet hoger of bijzonder zijn ten opzichte van andere veiligheidsregio's.
- In de tekst is verduidelijkt dat het huidige gebouw verouderd is, maar wel veilig te gebruiken is (het staat bijvoorbeeld niet op instorten).
- Toegevoegd is dat omkleding is de stallingsruimte (zoals in de huidige situatie plaatsvindt) niet is toegestaan vanuit de Arbowet.
- In de tekst is beschreven dat dubbelgebruik van ruimtes in het gebouw niet aan de orde is.
- De investeringskosten per m2 zijn aangegeven naast de totale investeringskosten.
- De investeringskosten van scenario 3 (en daarmee ook de kapitaalslasten) zijn aangepast, aangezien in de vorige versie van het rapport per abuis de investeringskosten op basis van een verkeerd aantal m2 was berekend.
- In de tabel afwegingskader zijn ook de netto investeringskosten toegevoegd (investeringskosten + kosten tijdelijke huisvesting - opbrengstpotentieel).
- De VGGM heeft aangegeven dat zij mogelijkheden zien om zelf voor een tijdelijke locatie (deels) te kunnen zorgen.

Als laatste is een scenario 4 toegevoegd. In dit eerste versie van het rapport is gekeken naar locaties binnen het verzorgingsgebied die zowel in eigendom van de gemeente waren als waar de juiste bestemming op zat. N.a.v. de themabijeenkomst is dit aangepast naar alleen locaties die in eigendom zijn van de gemeente maar wel een andere bestemming mogen hebben. Uit deze aanpassing, kwam een mogelijk geschikte locatie naar voren (De Oosterhoutsestraat 30). Deze locatie is als scenario 4 toegevoegd aan voorliggende versie van het rapport.



Inhoudsopgave

Haalbaarheidsonderzoek brandweerpost Oosterhout

Inleiding

Huidige situatie

(Globaal) Programma van Eisen

(on)mogelijkheden huidige gebouw & locatie

Scenario's & afwegingskader

Uitwerking & beoordeling scenario's

Voorkeursscenario

Vervolg

Bijlage 1 – Inspectierapportage

Bijlage 2 – Investeringskostenramingen per scenario

Inleiding

Haalbaarheidsonderzoek brandweerpost Oosterhout



Aanleiding & doel

Inleiding

De gemeente Overbetuwe heeft de wettelijke plicht te zorgen voor de huisvesting van voorzieningen die de veiligheid in de gemeente waarborgen, zoals die van de brandweer. De brandweerkazerne in Oosterhout is gesitueerd aan de Dorpstraat 3a. De brandweerpost is gehuisvest in een zeer gedateerd gebouw uit 1977 (met een uitbreiding uit 2005) dat niet meer (geheel) voldoet aan de huidige eisen. De functionele levensduur is verstreken. Zo voldoet de brandweerkazerne niet meer qua indeling en is deze beperkend qua functies.

Door het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek kan vastgesteld worden of renovatie van de huidige brandweerkazerne een mogelijkheid is dan wel nieuwbouw een betere keuze is.

Het College van de gemeente Overbetuwe heeft op 15 juli 2024 ingestemd met het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek.





Werkwijze & proces

Inleiding

Voor dit haalbaarheidsonderzoek wordt eerst de huidige situatie in kaart gebracht en worden ervaren knelpunten beschreven. Aan de hand van de huidige situatie, huidige richtlijnen en normen en verwachte toekomstige ontwikkelingen, wordt de globale ruimtebehoefte beschreven inclusief functionele eisen ten aanzien van het gebruik. Hierbij zijn de eisen vanuit de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM) aangehouden. Hierin zijn geen hoge of bijzondere eisen aangegeven. Deze zijn vergelijkbaar met andere veiligheidsregio's.

De huidige locatie is geïnspecteerd om te kijken naar de staat van het gebouw, maar ook naar de (on)mogelijkheden van het gebouw (aanpassingen/uitbreiding).

In het tweede deel van het rapport wordt het afwegingskader uitgewerkt, het kader op basis waarvan scenario's worden afgewogen. Ook worden de scenario's uitgewerkt. Na de uitwerking van het afwegingskader en de beschrijving van de scenario's, vindt de beoordeling plaats die resulteert in het voorkeursscenario. Het rapport eindigt met een doorkijk naar mogelijke vervolgstappen.

Voor het proces heeft een rondleiding plaatsgevonden met Wouter Willigenburg (VGGM), een interview met Frits Tolhuizen (VGGM), een gebouwinspectie, twee afstemmingsoverleggen met de burgemeester en diverse afstemming per mail met de gemeente Overbetuwe en de Veiligheidsregio (VGGM).

Huidige situatie

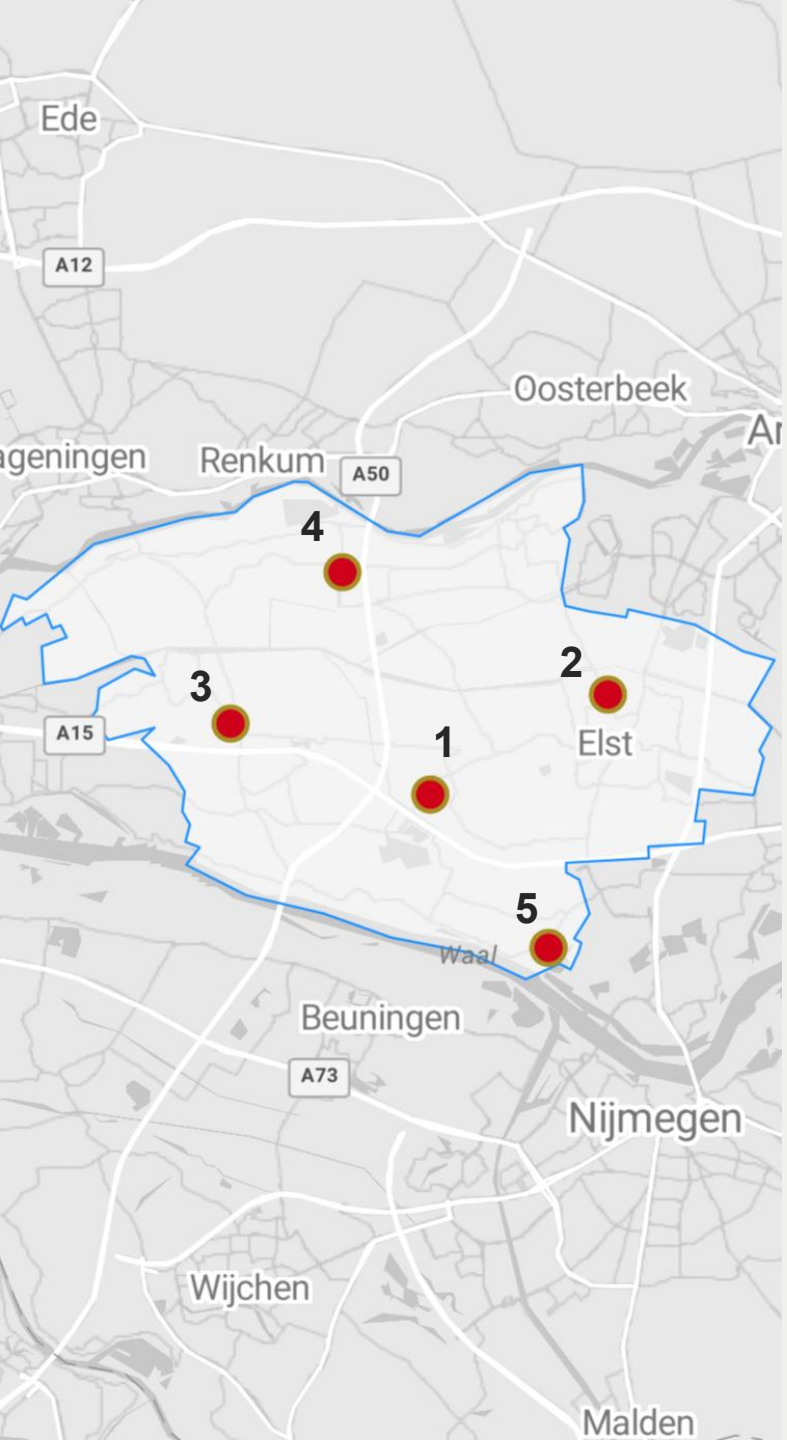
Haalbaarheidsonderzoek brandweerpost Oosterhout



Situatie brandweerkazerne Gelderland-Midden post Oosterhout



Brandweerkazerne Oosterhout



Huidige situatie gemeente Overbetuwe en VGGM

Huidige situatie

In de gemeente Overbetuwe zijn 5 brandweerposten aanwezig:

1. Valburg (De Vang 1) (deze post is circa 10 jaar oud)
2. Elst (De Korte Helster 1)
3. Zetten (Sint Walburg 1b) (de eerste post voor de Betuwelijn, treinen met gevaarlijke stoffen en gassen)
4. Heteren (Polderstraat 1)
5. Oosterhout (Dorpsstraat 3a)

De gemeente valt onder de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland-Midden (VGGM). De Veiligheidsregio gaat over de dekking en over de voertuigen. De gemeente dient hiervoor de huisvesting te regelen. Gelderland-Midden is één van de vijfentwintig veiligheidsregio's in Nederland. In deze regio zijn 15 gemeenten aanwezig en 41 brandweerposten. De gemeente betaalt de Veiligheidsregio. Het gebruik van het gebouw is om niet. Ook is er geen sprake van een huurovereenkomst. Wel is er een demarcatie op het gebied van onderhoud.

Het algemeen bestuur van de veiligheidsregio bestaat uit de 15 burgemeesters van de in deze regio gelegen gemeenten. Het verzorgingsgebied van VGGM is bijna 685.000 inwoners groot.

Aan de rechterzijde van de brandweerpost Oosterhout ligt de brandweerpost in Lent. Deze ligt relatief dichtbij (hemelsbreed 2,6 kilometer). Er is gesproken over het wijzigen van deze vrijwilligerspost naar een beroepspost (24-uurs post). Het besluit is inmiddels genomen dat het een vrijwilligerspost blijft. Hiermee is direct ook een garantie afgegeven vanuit de veiligheidsregio over het behoud van de post in Oosterhout.

Huidige situatie en bestaansrecht post Oosterhout

Huidige situatie

De brandweerpost in Oosterhout is een uitruklocatie met kantoorfunctie, een vrijwilligerspost. Het dorp Oosterhout grenst aan de Waal en aan grote industrieterreinen, zoals park A15. Oosterhout heeft circa 3.000 inwoners en heeft o.a. een school, een café en een kerk. De post is centraal in het dorp gelegen aan de Dorpsstraat, aan de dijk en bij de kerk.

De post heeft het een tijdje lastig gehad met het vinden van voldoende vrijwilligers (het aantal was 12 vrijwilligers). De laatste tijd is een doorgroei gemaakt met veel enthousiaste nieuwe leden en ook met vrouwelijke leden. Voor de toekomst wordt een stabiel aantal vrijwilligers verwacht. Op dit moment heeft de post 19 operationele vrijwilligers, 6 vrouwen en 13 mannen. De verwachting is dat dit verder doorgroeit naar 21 vrijwilligers (maximaal mogen dit er 25 zijn).

Het gebouw waarin de post gehuisvest is, is sterk verouderd. Er wordt geen planmatig onderhoud meer uitgevoerd, alleen nog het noodzakelijke instandhoudingsonderhoud. De laatste jaren zijn kleine aanpassingen gedaan om het wagenpark te kunnen stallen, maar deze aanpassingen bieden geen gewenste en structurele oplossing. De huidige locatie heeft geen boekwaarde meer.

Specialisaties

De post Oosterhout is gespecialiseerd in een verkenningseenheid voor gevaarlijke stoffen (verrichten metingen, etc.) en arbeidshygiëne. Er is geen reddings- en duikteam.

Naar aanleiding van de staat van de brandweerpost Oosterhout is er vanuit de Gemeente Overbetuwe gevraagd hoe het zit met het bestaansrecht van Post Oosterhout. Hierbij is gekeken naar een aantal factoren die op de post Oosterhout van invloed zijn:

- Ruimtelijke ontwikkelingen m.b.t. risico's: Bij calamiteiten op het bedrijvenpark A15 is post Oosterhout de eerste aangewezen post voor uitrukking. Dit bedrijventerrein breidt steeds meer uit en zorgt voor een vergroting van het verzorgingsgebied. Ook zal de doortrekking van de A15 zorgen voor een groter verzorgingsgebied van Oosterhout. Dit zal ook te zien zijn in de toename van het aantal uitrukken. De groei zal naar verwachting geen effect hebben op de operationele bezetting. Ook als er bedrijven worden gevestigd met gevaarlijke stoffen, kan de post dit met de geldende aanrijdtijden aan.
- Aanwas nieuwe vrijwilligers: De post heeft de laatste tijd veel nieuwe vrijwilligers gekregen en heeft een verjonging doorgemaakt.
- Ontwikkeling post Lent: De veiligheidsregio Gelderland Zuid heeft aangegeven dat de post Lent een vrijwillige post blijft en geen beroepspost wordt. De brandweer Gelderland Zuid heeft geen plannen om dit in de toekomst te veranderen. Dit is dus ook geen 'bedreiging' voor post Oosterhout.

Gelet op de bovenstaande uitkomsten is Post Oosterhout zeker van waarde voor Brandweer Gelderland Midden. Voor de toekomst worden geen andere ontwikkelingen verwacht die van invloed zijn op de post Oosterhout.

Knelpunten huidige locatie/gebouw

Huidige locatie

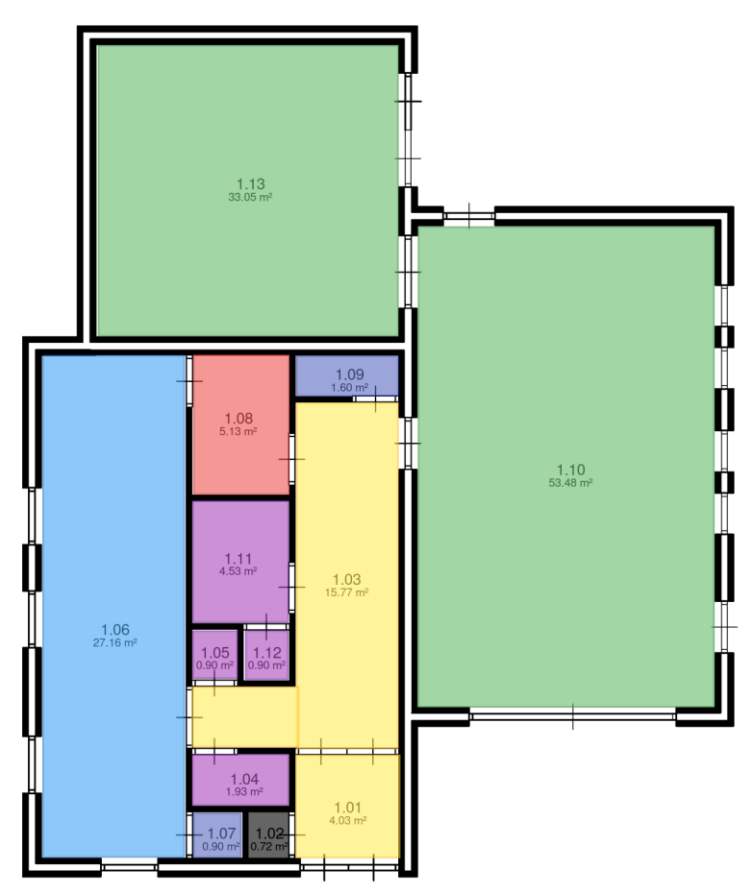
Het huidige gebouw is technisch verouderd, niet duurzaam en ook esthetisch is een verbeterslag gewenst. Vooral functioneel voldoet het gebouw niet en kent het de volgende knelpunten:

- Er is op dit moment geen opleidingsruimte aanwezig in het gebouw. Zo kan er niet aan de hele groep vrijwilligers (20-25 personen) een instructie worden gegeven. Er is een leslokaal aanwezig in de post Valburg, maar deze ruimte is erg groot en ligt decentraal.
- Er is geen werkplek aanwezig voor de ploegcommandant. Er is nu een klein bureau in een inbouwkast gerealiseerd in de barruimte. Dit is niet wenselijk. In deze open ruimte kunnen bijvoorbeeld geen functioneringsgesprekken worden gevoerd en kunnen geen rustige bureauwerkzaamheden worden uitgevoerd.
- De doucheruimten zijn onvoldoende groot, vooral gelet op de man/vrouw-verhouding. Ook is de ligging ervan niet goed.
- Er zijn geen kleedruimten aanwezig; er moet omgekleed worden in de stallingsruimte. Dit voldoet niet aan de Arbowet. Werknemers mogen niet worden blootgesteld aan onnodige risico’s, zoals uitlaatgassen in de voertuigstalling of gevaarlijke situatie bij het omkleden (in- en uitrijden voertuigen).
- Er wordt nu door de vrijwilligers geparkeerd op de openbare weg. Dit is niet wenselijk en zorgt voor onveilige situaties.
- Het benodigde oefenmateriaal zit nu in losse kratten. Volgens de richtlijn moet dit in een aanhanger worden opgeslagen.



Huidig gebruik

Huidige situatie



- Stallingsruimte
- Ontmoetingsruimte
- Keuken
- Entree/verkeersruimten
- Sanitaire ruimten
- Opslagruimten
- Meterkast

Nr.	Ruimte	Opp.
1.01	Entree	4,03m^2
1.02	Meterkast	0,72m^2
1.03	Verkeersruimte	15,77m^2
1.04	Doucheruimte dames	1,93m^2
1.05	Toilet dames	0,90m^2
1.06	Ontmoetingsruimte	27,16m^2
1.07	Kast	0,90m^2
1.08	Keuken	5,13m^2
1.09	Berging	1,60m^2
1.10	Stallingsruimte	53,48m^2
1.11	Doucheruimte heren	4,53m^2
1.12	Toilet heren	0,90m^2
1.13	Stallingsruimte II	33,05m^2
TOTAAL		**150,1m^2**

Programma van Eisen

Haalbaarheidsonderzoek brandweerpost Oosterhout



Functioneel Programma van Eisen (1/7)

Programma van Eisen

Het proces van uitruk is het belangrijkste onderdeel van incidentbestrijding door de Veiligheidsregio. Het zwaartepunt ligt daarbij op logische loop- en rijroutes, zodat de uitruk efficiënt en veilig verloopt. Alle ruimten in de brandweerpost dienen dit proces te ondersteunen, waarbij een optimale positionering van ruimten ten opzichte van elkaar van belang is. Er moet sprake zijn van logische, logistieke stromen van mensen en materieel.

Proces uitruk

Vrijwilligers komen door de entree(s) het gebouw binnen en dienen z.s.m. de kleedruimte in te kunnen gaan. Vanuit daar komen ze in de stallingsruimte, stappen ze de brandweerauto in en dienen ze het gebouw zo snel en veilig mogelijk te verlaten.

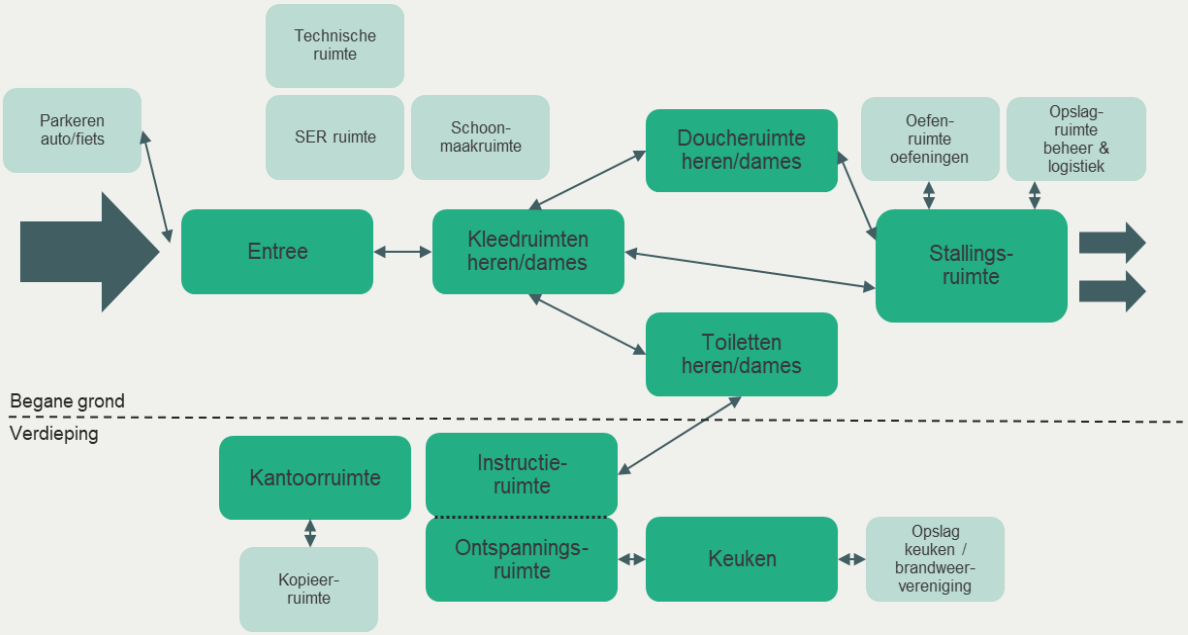
Proces terugkeer

De brandweerauto rijdt het gebouw binnen. Vrijwilligers kunnen hun laarzen afspuiten in de stallingsruimte. Direct uit de stallingsruimte kunnen ze zich ontdoen van de brandweerkleding en daarna douchen.

Het is wenselijk om tussen de stallingsruimte/kleedruimte en de overige ruimten van de brandweerpost een ‘(sanitaire) sluis’ te creëren als buffer tussen de ‘schone’ ruimten en de ‘vuile’ ruimten.

Gedeeld gebruik

Doordat niet van te voren aangegeven kan worden wanneer de ruimtes gebruikt worden (een uitruk kan niet worden ingepland), is dubbelgebruik met eventueel andere huurders erg lastig. Om deze reden is dit niet meegenomen in het onderzoek. Ook gezien de aanwezigheid van andere gebouwen in de omgeving



Functioneel Programma van Eisen (2/7)

Programma van Eisen

1. Entree en verkeersruimten

- Er is sprake van een (logische) directe doorloop vanaf aankomst van het personeel bij de brandweerpost tot het uitrukken vanuit de brandweerpost. Kruisende verkeersstromen dienen voorkomen te worden.
- De hoofdentree dient een duidelijke en representatieve uitstraling als entree te hebben.
- In de entree bevindt zich ook het eventuele trappenhuis, de SER-ruimte en de meterkast.
- De draairichting van de deuren vanuit de kleed- en verblijfruimten naar stallingsruimte, dienen open te gaan in de looprichting naar de stallingsruimte toe te zijn, tenzij er een wettelijke belemmering is (zie Bouwbesluit).
- Bij de entree dient een (inbouw)brievenbus en een bel met intercom (intercom met geïntegreerde paslezer voor toegangscontrolesysteem) te worden geplaatst.
- De entree dient direct vanaf het maaiveld bereikbaar te zijn zonder dat medewerkers en/of bezoekers voor de stallingsruimte langs moeten.
- De entree is voorzien van een geïntegreerde schoonloopmat achter de voordeur over de volle breedte.
- *Wenselijk is dat er twee aparte ingangen zijn. Dit zijn niet dezelfde ingangen als waar het materieel door naar binnengaat.

2. Kleedruimten

- Er zijn voldoende kleedruimten aanwezig voor het aan- en uittrekken van de bluskleding, gescheiden naar sekse.
- De kleedruimten zijn snel en vrij toegankelijk bij een uitruk, zodat na binnenkomst de brandweerkleding zo snel mogelijk kan worden aangetrokken.
- Kleedruimten zijn aanwezig op de begane grond.
- Toegangsdeuren minimaal 1,20 m breed, gezien de doorloop van meerdere personen tegelijkertijd. Zo wordt het doorloopproces bevorderd.
- Indien de douche- of wasruimten en de kleedruimten zich niet in dezelfde ruimte bevinden, zijn deze onderling gemakkelijk en binnendoor bereikbaar.

3. Doucheruimten

- Na terugkomst van een uitruk kan de uitrukploeg douchen in de voor dames en heren gescheiden doucheruimten.
- De doucheruimten grenzen aan de kleed- en verkeersruimte.
- De voorruimte dient geschikt te zijn voor het plaatsen van een wastafel en wandgarderobe(s).

**Wensen zijn niet meegenomen in de verdere analyse*

Functioneel Programma van Eisen (3/7)

Programma van Eisen

- De ruimte voorziet in 1 doucheruimte per 10 personen, inclusief een voorruimte van waaruit de douche bereikbaar is. Er worden minimaal 2 douches gerealiseerd.
- Douche (voor)ruimte heeft geen directe inkijk; minimaal 1 douche uitvoeren als “schaamte” douche.
- In de voorruimte dient een vrij ruimte (van minimaal 1000 mm) voor een zitbankje en kapstok te worden vrijgehouden.
- Verhouding 6 dames / 13 heren (1/3 en 2/3).
- *Bij voorkeur losse, gescheiden douchecabines voor zowel dames als heren.
- Niet meer omkleden naast de auto, moet aparte ruimte zijn i.v.m. uitlaatgassen auto, routing is belangrijk.

4. Toiletruimten

- Het gebouw dient te worden voorzien van voldoende toiletten (conform Bouwbesluit).
- De toiletgroepen dienen een directe relatie te hebben met de entree en de doucheruimten.
- De toiletten zijn gescheiden voor heren en dames.
- Situeren nabij kleedruimte en entree.

5. Stallingsruimten

- Ruimten voor stalling van repressief materieel:
  - Tankautospuit: Een moderne en veelzijdige brandweerauto, volledig ingericht voor iedere brandweer uitruk.
  - Voertuig voor de verkenningseenheid: Een vierwiel aangedreven Mercedes Sprinter, die wordt ingezet tijdens gespecialiseerde meettaken. Deze bus wordt ook ingezet voor het uitrukken bij medische noodsituaties zoals reanimaties.
- De stallingsruimte heeft een directe relatie met de ruimte voor bluskleding.
- De stallingsruimten bevinden zich op de begane grond.
- De stallingsruimte dient direct toegang te hebben tot de openbare weg.
- Er is sprake van een veilige verkeersroute (scheiding tussen loop- en rijwegen, zodanig dat aanrijdingen tussen personen en gemotoriseerd verkeer wordt voorkomen).
- Voor de opstelplaats van een brandweervoertuig moet worden uitgegaan van een grootte van 12 x 5 meter (l x b).
- Bij een brandweervoertuig dient voldoende vrije ruimte (minimaal 1.250 mm) rondom het voertuig beschikbaar te zijn om de uitruk efficiënt plaats te laten vinden.

**Wensen zijn niet meegenomen in de verdere analyse*

Functioneel Programma van Eisen (4/7)

Programma van Eisen

8. Instructieruimte

- De instructieruimte moet een representatieve vrij in te delen ruimte zijn die geschikt is voor het geven van voorlichtingsbijeenkomsten en instructies.
- De ruimte heeft een capaciteit van 25 personen.
- De stallingsruimte moet voorzien zijn van een totale vrije overspanning (zonder kolommen) i.v.m. vrije indeling van de ruimte.
- De deuren van de stallingsruimte hebben een minimale vrije doorrijhoogte van 4,2 meter en een vrije doorrijbreedte van 4,0 meter.
- Deuren die de stallingsruimte indraaien, mogen geen belemmering vormen voor de vrije verkeersruimte van minimaal 1.200 mm rondom het voertuig.
- Toepassen van hoogwaardig volledig transparante geïsoleerde sectionaal deuren. De deuren dienen ten aanzien van transparantie over de volledige hoogte en breedte voorzien te zijn van minimaal 4 mm hardglas.
- De voertuigen dienen vanaf de weg volledig zichtbaar te zijn achter de overheaddeuren.
- In de stallingsruimte moet een handenwasplaats worden voorzien, afgewerkt met tegels en spiegel over de volle breedte van de RVS wastrog voor afspuiten laarzen.
- *Er is een wens voor een derde deur voor een extra voertuig voor bijvoorbeeld arbeidshygiëne, een waterwagen of een watertransportwagen.

6. Kantoorruimte

- Het kantoor (1 werkplek) dient voor overleg en administratieve werkzaamheden.
- De werkplek biedt ruimte voor een computer en twee beeldschermen.
- In deze ruimte is het ook mogelijk om met maximaal 5 personen te overleggen. Hier vinden functioneringsgesprekken plaats en kadergesprekken.
- De ruimte moet voorzien zijn van voldoende daglichttoetreding.

7. Kopieerruimte

- Ruimte t.b.v. opstellen multifunctional printer.
- De ruimte dient op een logische plek nabij de kantoor- en instructieruimte gesitueerd te zijn.

8. Ontspanningsruimte

- De ontspanningsruimte moet een representatieve ruimte zijn.
- De ruimte heeft een belangrijke sociale functie.
- *De ruimte wordt ook gebruikt voor instructie, wenselijk is om deze functies te scheiden in twee aparte ruimten.

**Wensen zijn niet meegenomen in de verdere analyse*

Functioneel Programma van Eisen (5/7)

Programma van Eisen

- Aan de ontspanningsruimte grenst de uitgiftebalie (verder beschreven onder keuken), een zitgedeelte (lounge) en een gedeelte met tafels en stoelen.
- De ruimte voorzien van een vrije overspanning (zonder kolommen) i.v.m. vrije indeling van de ruimte.
- De ruimte heeft vanuit de verkeersruimte een eigen toegangsdeur en/of een deur in de scheidingswand, afhankelijk van de indeling.
- De hoogte van de ruimte onder het systeemplafond is minimaal 2800 mm.
- Er dient ruim voldoende daglichttoetreding te zijn.
- De ruimte mag ook op de verdieping gesitueerd zijn.

9. Instructieruimte

- De instructieruimte moet een representatieve ruimte zijn.
- De ruimte is voorzien van een vrije overspanning (zonder kolommen) i.v.m. vrije indeling van de ruimte.
- De hoogte van de ruimte onder het systeem plafond is minimaal 2800 mm.
- Er dient ruim voldoende daglichttoetreding te zijn.
- De ruimte mag op de verdieping gesitueerd worden.

10. Keuken

- De ruimte met keuken sluit aan op de uitgiftebalie en dient voor:
  - Het zetten van koffie en thee.
  - Het bereiden van hapjes, onder andere door middel van een magnetron en kooktoestel.
  - De opslag van voedselwaren, zowel koud als warm.
  - Het reinigen van serviesgoed.
- Er wordt gebruik gemaakt van een keukenblok voor het plaatsen van apparaten en het opbergen van servies.
- De ruimte is voorzien van een inbouwvaatwasmachine, inbouwkoelkast (incl. vriesladen), inbouwmagnetron, elektrisch kooktoestel en afzuigkap.
- De uitgiftebalie sluit aan op de ontspanningsruimte om de bereide hapjes en dranken uit te serveren.
- De keuken dient te worden gesitueerd in relatie tot de uitgiftebalie en het magazijn van de keuken.
- De keuken dient zo efficiënt mogelijk te worden ingericht met voldoende kastruimten (afgestemd met gebruiker).

Functioneel Programma van Eisen (6/7)

Programma van Eisen

11. Opslag keuken / brandweervereniging

- Het magazijn dient voor het opslaan van facilitaire voorraad, statafels, personeelsvereniging gerelateerde voorraad en overige keukeninrichting.
- Het magazijn sluit aan op de keuken.

12. Opslagruimte oefeningen

- Het opslaan van diverse (oefen)materialen vindt plaats in een huifaanhanger met enkele as (1,5 x 2,5 meter).
- Deze aanhanger dient in de stallingsruimte op een logisch gesitueerde plek te staan, waarbij deze het loop- en rijverkeer niet hindert.

13. Opslagruimte beheer & logistiek

- De aanwezigheid van één kast en een vloeistof opvangbak.
- Na een uitruk wordt van hieruit de voorraad in de voertuigen aangevuld.
- In verband met dagelijkse logistieke bevoorrading dient de opslagruimte toegankelijk te zijn vanuit de stallingsruimte. Het is ook mogelijk dat het onderdeel is van de stallingsruimte.
- Optioneel is de opslag direct toegankelijk vanuit de buitenschil.

14. Schoonmaakruimte

- Deze ruimte dient te worden gesitueerd op een zo'n strategisch mogelijke plek.
- In de ruimte is plaats voor een schoonmaakkar en voorraad van schoonmaakartikelen.
- Er is een uitstortgootsteen aanwezig.

15. Technische ruimten

- De ruimte dient voor het opstellen van technische apparatuur van de E- en W-installaties.
- De technische ruimte dient op een centrale logische en strategische plaats te worden gesitueerd.

16. SER ruimte

- De SER-ruimte is de ruimte waar alle bekabeling van het gebouw samenkomt.
- Centraal gelegen in het pand, bij voorkeur in de nabijheid van de meterkast.

Functioneel Programma van Eisen (7/7)

Programma van Eisen

Buitenruimte

- De inrichting van het buitenterrein dient bij te dragen aan de logistieke processen en aan een snelle en veilige aanrij- en uitrijmogelijkheid, voor het personeel zowel per voet, fiets of auto.
- Het buitenterrein is voorzien van een perceelafscheiding. Indien noodzakelijk, wordt het terrein afgesloten d.m.v. een elektronisch toegangshek.
- Er dienen 12 parkeerplaatsen aanwezig te zijn voor auto's.
- Bij voorkeur wordt er aan de voorkant van het gebouw geparkeerd.
- De situering van de (repressieve) parkeerplaatsen en de toegang van de kleedruimten/ gebouw mag geen belemmering vormen voor uitrukkende voertuigen.
- Er is een parkeermogelijkheid voor 8 fietsen, bij voorkeur overdekt.
- Ruimte voor een containeropslag voor minimaal 3 containers van 240 liter.
- Plaatsing van een bovengrondse brandkraan (60m3/h), inclusief leveringsaansluitingen/aanpassingen op een nader te bepalen plaats.
- Bij de inrichting van het terrein dient rekening te worden gehouden met de draaicirkel van de tankspuitauto (r = 9.050mm).
- In verband met de noodzaak van een snelle uitruk is het van belang dat de brandweerpost aan een doorgaande weg ligt.
- Bij het uitrijden naar de openbare weg dienen zo min mogelijk verkeersstromen te worden doorkruist.
- Ter plaatse van de uitrit naar de openbare weg dienen geen drempels aanwezig te zijn.

Oefenplaats buitenruimte

- *Er is een wens om op eigen terrein te kunnen oefenen.
- De minimale oppervlakte van de oefenplaats bedraagt 150 m^2 (15 x 10 meter).
- De oefenplaats dient rondom verlicht te zijn, bediening middels schakelaar vanuit het gebouw.

**Wensen zijn niet meegenomen in de verdere analyse*

Ruimtestaat

Programma van Eisen

Nr.	Ruimte	Norm	Aantal	Fno m²	Totaal
1	Entree		1	8	8
2.1	Kleedruimte heren	Per persoon (minimum van 4 m²)	16	1,5	24
2.2	Kleedruimte dames	Per persoon (minimum van 4 m²)	8	1,5	12
3.	Doucheruimte heren/dames	Cabines met voorruimte, min. 1 per 10 personen	4	2,5	10
4.1	Toiletten heren	Min. 1 per 10 personen	2	2	4
4.2	Toiletten dames	Min. 1 per 10 personen	1	2	2
5.0	Stallingsruimte	Afmeting 5 x 12 meter	2	60	120
6	Kantoorruimte	1 werkplek / overleg 5 personen	1	14	14
7	Kopieerruimte		1	3	3
8	Ontspanningsruimte (incl. instructie)	25 personen (2 m² per persoon + 10 m²)	1	60	60
9	*Instructieruimte als aparte ruimte*	*25 personen (inclusief 10 m² van ontspanningsruimte)*	*0*	*40*	*0*
10	Keuken		1	15	15
11	Opslag keuken / brandweervereniging		1	20	20
12	Opslagruimte oefeningen	Ruime voor aanhanger met huif enkele as (3,2 x 1,5 m), onderdeel van de oppervlakte van de stallingsruimte	1	Incl.	Incl.
13	Opslagruimte beheer & logistiek		1	10	10
14	Schoonmaakruimte		1	2	2
15	Technische ruimte		1	5	5
16	SER ruimte		1	1	1
	Totaal m² fno				**310**

Ruimtestaat

Programma van Eisen

Nr.	Buitenterrein	Norm	Aantal	Fno M2	Totaal
17.1	Parkeerplaats auto's		12	13	156
17.2	Oefenplaats	Afmeting 15 x 10 meter	1	150	150
17.3	Fietsenstalling	8 fietsen	1	8	8
17.4	Containeropslag	3 stuks 240 liter containers	1	5	5
	Totaal m^2 (exclusief manoeuvreerruimte)				**319**

Totale oppervlakte inclusief toeslagen

Ontwerpambitie	Deel van bvo
Fno	76%
Indelingsverliezen	3%
Verkeersgebied	11%
Constructieruimte	5%
Installatieruimte	5%
Totaal	**100%**

Met een benodigd oppervlak van 310 m^2 functioneel nuttig oppervlak (fno), is er inclusief toeslagen 408 m^2 bruto vloeroppervlak (bvo) nodig. (Indien er een aparte instructieruimte komt, gaat het om 461 m^2 bvo.)

De VVGM is op dit moment bezig met de herpositionering van het materieel met een regiofunctie, de impact voor de post Oosterhout is hiermee nog niet definitief. Ook wordt gesproken over een mogelijk benodigde derde stallingsruimte. Deze is voor nu niet meegenomen.

Esthetisch Programma van Eisen

Programma van Eisen

Ten aanzien van de uitstraling van de brandweerkazerne wenst de VGGM soberheid en doelmatigheid. Het gebouw moet doelmatig, efficiënt en duurzaam worden uitgevoerd. Wel dient de uitstraling representatief te zijn. Voor de kantoorruimte geldt een nette en warme uitstraling. Voor de sanitaire ruimten en keuken geldt een nette en hygiënische uitstraling.

Tussen de medewerkers van de brandweerpost hangt een familiaire sfeer. Het is van belang dat het gebouw de medewerkers in staat stelt de sociale band te onderhouden. De uitstraling van het gebouw mag deze cultuur ondersteunen.

De gevel van de brandweerpost dient te zijn voorzien van een (verlicht) logo en de tekst ‘BRANDWEER’. De gestalde voertuigen dienen dag en nacht vanaf de doorgaande weg zichtbaar en herkenbaar te zijn. Bij de inrichting van de brandweerpost wordt gebruik gemaakt van de VGGM-standaard qua kleurstelling en uitstraling (o.a. gebruik logo’s en kleuren van deuren).



Technisch Programma van Eisen

Programma van Eisen

De huisvesting dient minimaal te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving.

Landelijk

- Het Bouwbesluit
- Nen-normen, DIN-bladen en NPR-richtlijnen
- Wet milieubeheer (artikel 2.22)
- Arbo-eisen (onder andere Arbobesluit, Arboregeling, Arbobeleidsregels, Informatiebladen Arbeidsinspectie)
- Arbeidshygiëne volgens de laatste stand van zaken
- KIWA/KOMO en KEMA keurmerken en attesten

Gemeentelijk

- Bestemmingsplan
- Redelijke eisen van Welstand
- Omgevingsvergunning

Specifiek

- Eisen toeleverende nutsbedrijven
- Hygiënecode voor de horeca (HACCP)
- Besluit horeca en milieubeheer
- Een volledige inbraakveiligheidsinstallatie

Milieu

Naast algemene milieueisen eist de brandweer ook specifieke milieuvoorzieningen zoals: vloeistofdichte vloeren, vloeistofkerende vloeren en een olie- en vetafscheider.

Duurzaamheid

De brandweerpost dient duurzaam te zijn; dit uit zich in materiaalkeuze, lage beheerskosten en beheerst energieverbruik.

- Energiezuinig ontwerpen (energieprestatie EPC-eis)
- Energieneutraal bouwen (BENG eisen voor overheidsgebouwen, functie bijeenkomst) tezamen met een gasloos gebouw.
- Toepassen zonnepanelen, zonnecollectoren en warmtepompen

Ook dient er aandacht te zijn voor klimaatadaptatie (o.a. waterberging) en circulariteit (o.a. hergebruik materialen en losmaakbaarheid). Daarnaast geldt dat het gebouw gemakkelijk schoon te maken en te onderhouden moet zijn.

(on)mogelijkheden huidige locatie

Haalbaarheidsonderzoek brandweerpost Oosterhout



Omgevingsplan

(on)mogelijkheden huidige locatie

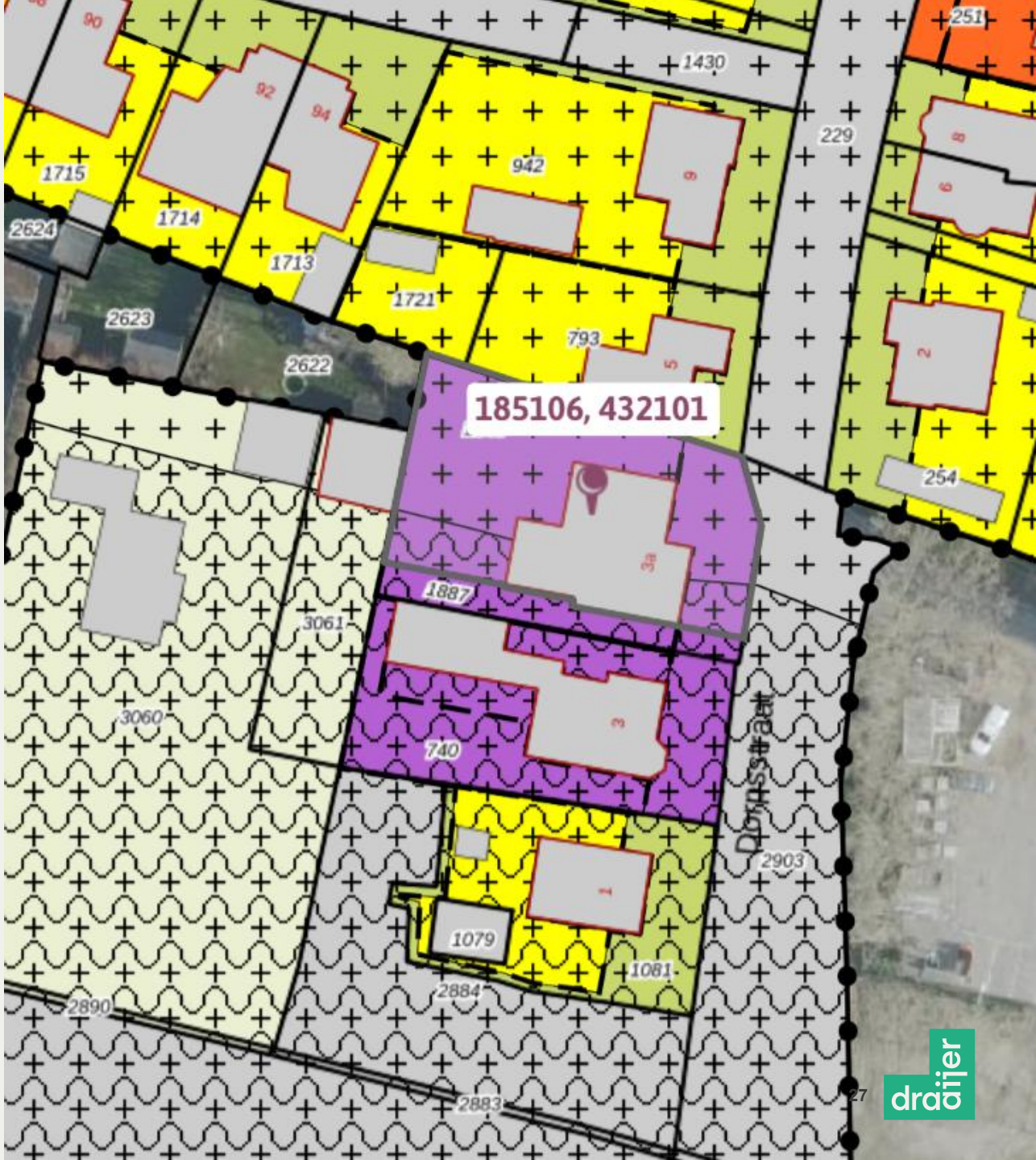
De locatie voor de nieuwbouw ligt in het omgevingsplan ‘Oosterhout’. Het bouwvlak volgt de lijn van de voorgevel van het gebouw. Achter de voorgevel is de gehele kavel bouwvlak met bestemmingsvlak ‘Bedrijf’ en functieaanduiding ‘brandweerkazerne’. Dit biedt zeker mogelijkheden. Aan de linkerzijde van het gebouw loopt een strook die ook onderdeel is van het bouwvlak, alleen is dit deel van het terrein niet in eigendom van de gemeente, maar hoort het bij de woning (Dorpstraat 3).

De maximale bouwhoogte voor het bouwvlak is 6 meter (met een geldende maximum goothoogte van 3 meter). Dit is voldoende voor een eenlaags gebouw en ook voor de benodigde hoogte voor de stallingsruimte. Een tweelaags gebouw is niet realiseerbaar binnen de 6 meter hoogte.

Aan de achterzijde van het bestaande gebouw is een uitbouwmogelijkheid van circa 12 tot 16 meter over een breedte van circa 19 meter.

Afwijkingsbevoegdheid

In artikel 25.1 van het ‘Omgevingsplan gemeente Overbetuwe, onderdeel Oosterhout’ is de 10% afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Deze afwijkingsbevoegdheid is toepasbaar op de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte. Hiermee is een tweelaags gebouw wel mogelijk.



Gebouwinspectie

(on)mogelijkheden huidige locatie

Op dinsdag 22 oktober 2024 heeft een inspectie van het bestaande gebouw plaatsgevonden. Hierbij is de staat van het gebouw geïnspecteerd en zijn de (on)mogelijkheden ten aanzien van herinrichting c.q. uitbreiding geanalyseerd. In bijlage 1 is de inspectierapportage toegevoegd.

Staat van het gebouw

Het gebouw is in een redelijke staat. Het gebouw is verouderd en gedateerd, maar vanuit de staat van het onderhoud zijn geen grote gebreken ontdekt waardoor het gebouw veilig te gebruiken is. Tijdens de inspectie is er mogelijk asbest geconstateerd in het plafond van ruimte 1.09 (berging). Er zijn enkele aandachtspunten geconstateerd: zo dienen de houten boeiboorden en kunststof bakgoten op korte termijn vervangen te worden. Dit geldt ook voor de lichtkoepels. De verlichtingsarmaturen en inbraakinstallatie zijn waarschijnlijk einde levensduur en er dient rekening gehouden te worden met vervanging op korte termijn. Ook op het gebied van duurzaamheid is het aan te bevelen de bestaande armaturen te vervangen door Ledverlichting.

De gevel is de afgelopen jaren deels vervangen. Dit komt doordat er diverse scheuren in zaten. De oorzaak van de scheuren in het metselwerk zijn destijds niet onderzocht en ook tijdens de inspectie is dit niet achterhaald. Het lijken niet-constructieve scheuren. Er zijn nog steeds scheuren in het metselwerk aanwezig. Deels waarschijnlijk veroorzaakt door aanrijdschade en deels door spanningen in het metselwerk.

(on)mogelijkheden gebouw

Het advies is om de scheuren in de achtergevel verder te onderzoeken voordat er gekeken wordt naar mogelijke uitbreiding van het bestaande gebouw. De oorzaak van de scheuren kan verschillende oorzaken hebben zoals: ongelijke druk op de muur (vanwege plaatsing nieuwbouw tegen oudbouw), verzakking, droogte, trekspanningen of door de constructie van de fundering.

Omdat er alleen een visuele inspectie is uitgevoerd, is het advies de constructie (fundering, gevelconstructie, dakconstructie, enz.) door een gespecialiseerd bureau (constructeur) te laten onderzoeken.

Tevens is het advies om onderzoek te doen naar de omgeving (stand grondwater) t.b.v. de fundering voor de uitbreiding/ nieuwbouw (heien) alvorens men begint met de opbouw te construeren.

Of optoppen van het bestaande gebouw mogelijk is, is pas duidelijk na verder constructief onderzoek. De bestaande constructie en fundering is bij de bouw niet berekend op twee bouwlagen. Zeer waarschijnlijk zal dit moeten worden aangepast om een optopping te kunnen realiseren.

Scenario’s & afwegingskader

Haalbaarheidsonderzoek brandweerpost Oosterhout



Scenario’s

Scenario’s & afwegingskader

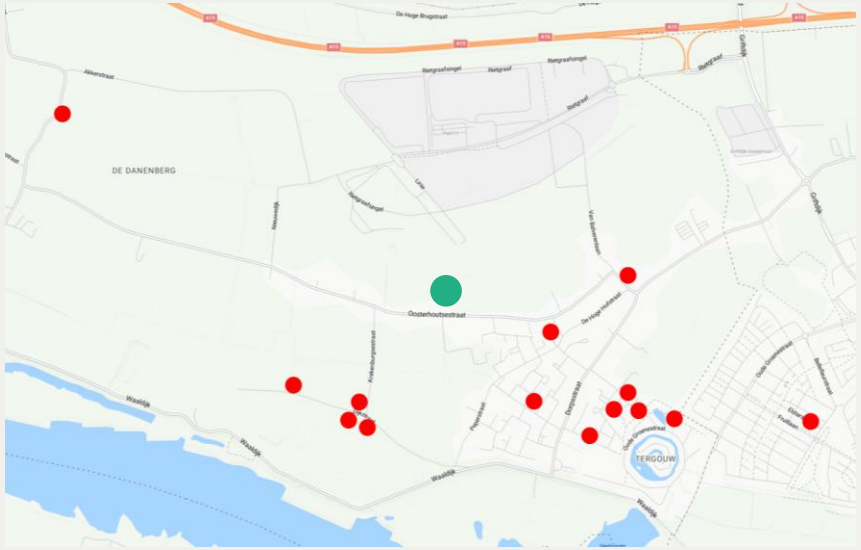
Niets doen is geen optie. Het pand is verouderd en dient minimaal gerenoveerd te worden. Dit zou een nulscenario kunnen zijn, waarbij nog steeds niet voldaan wordt aan de Arbowet omdat er geen aparte omkleedruimte gerealiseerd kan worden binnen de huidige oppervlakte van het gebouw. Wenselijk is om het gebouw uit te breiden (het renovatiescenario). Ook in het geval er renovatie plaatsvindt met uitbreiding, kan er mogelijk niet aan alle eisen vanuit het Programma van Eisen worden voldaan of er dient zoveel gesloopt te worden dat er beter gekozen kan worden voor totale sloop van het bestaande gebouw en nieuw te bouwen (nieuwbouwscenario). Een alternatief is ook om de huidige locatie te verlaten en te kijken naar lege kavels in de buurt of geschikte gebouwen, waarin het Programma van Eisen van de brandweerkazerne kan worden ingepast.

Zoekend naar andere mogelijk geschikte locaties in het verzorgingsgebied is gekeken naar de tijdnormen uit het Besluit Veiligheidsregio’s (BVR) m.b.t. de dekking (aanrijtijden). Verder dient de locatie:

- Zichtbaar te zijn voor de samenleving.
- Per fiets en auto gemakkelijk bereikbaar en toegankelijk te zijn.
- Voldoende parkeerfaciliteiten te hebben.
- Zodanig gesitueerd te zijn dat deze aansluit op de hoofdwegen en goede uitvalswegen in het verzorgingsgebied.
- Zodanig te zijn gesitueerd dat het voldoet aan het besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.

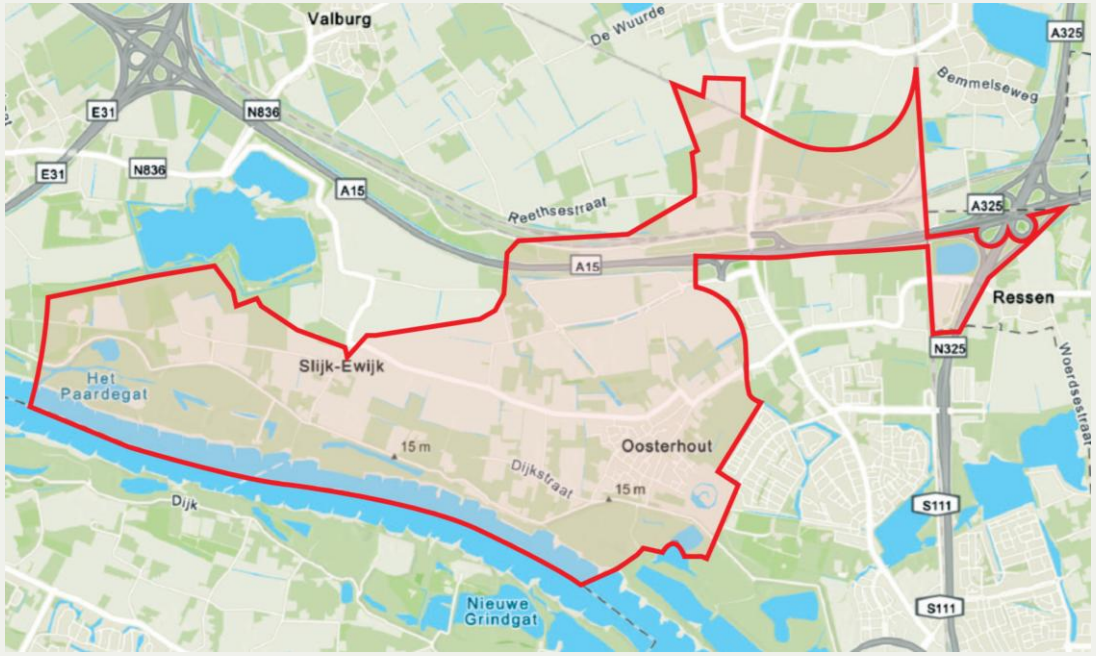
Belangrijk is dat de locatie dicht bij de A15 ligt. Vanuit hier kan de brandweer voor uitrukkingen snel alle kanten op. Richting de oostzijde van Oosterhout is het niet zinvol om te kijken naar locaties, omdat dit te dicht bij het verzorgingsgebied van de brandweerpost Lent ligt.

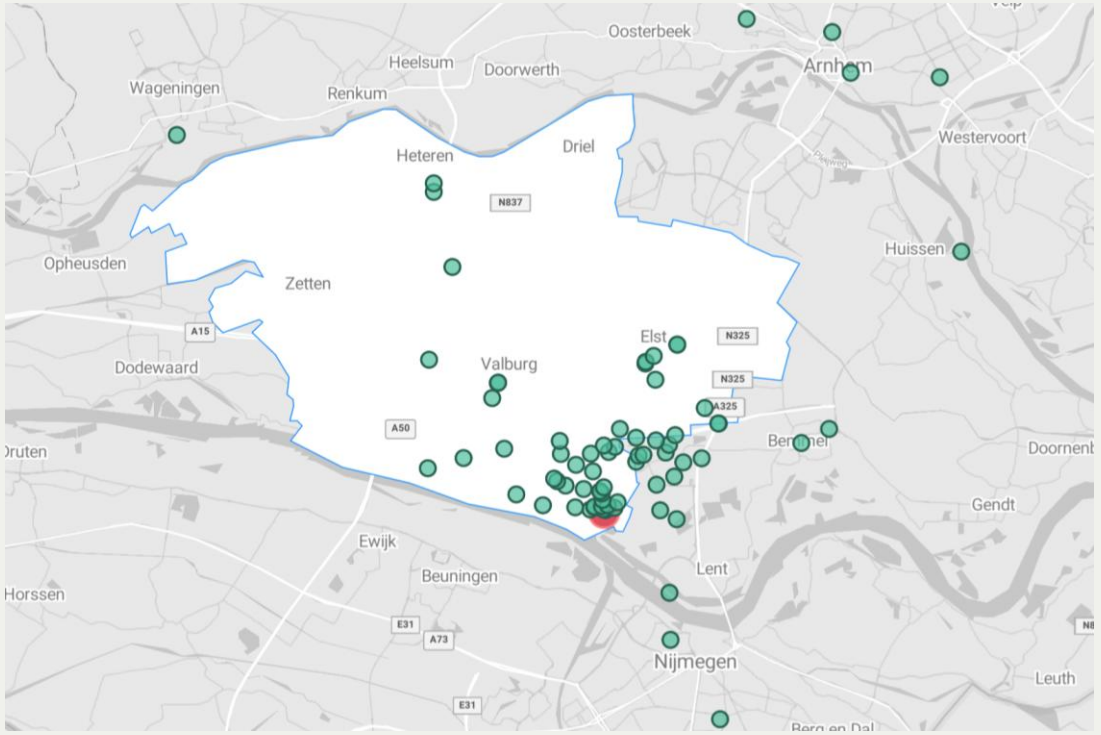
Bij de positie van de locatie wordt gekeken naar de spreiding van de vrijwilligers in het verzorgingsgebied. In naastgelegen kaartje is te zien waar de huidige vrijwilligers wonen. De werklocatie van de vrijwilligers wordt niet meegenomen.



Verzorgingsgebied en uitrukkingen afgelopen drie jaar post Oosterhout

Scenario's & afwegingskader





Verzorgingsgebied

Incident

Brandweerpost Oosterhout

Scenario’s

Scenario’s & afwegingskader

In het verzorgingsgebied is op dit moment één mogelijk geschikte locatie gevonden waarop een brandweerkazerne gerealiseerd kan worden die in eigendom van de gemeente is. Mocht er de komende tijd nog een interessante locatie voorbij komen, zal deze bekeken worden.

Een nieuwe locatie die niet in eigendom is brengt de nodige risico’s met zich mee. Bij het aankopen van de benodigde grond is er onzekerheid over de financiële haalbaarheid hiervan (gronden zijn schaars en daarmee kostbaar). De aankoop van gronden is hiermee een risico.

De locatie die mogelijk interessant is en onderzocht wordt is het perceel aan de Oosterhoutsestraat 30 in Oosterhout. Hier ligt nu een braakliggend perceel waar mogelijk een brandweerpost op gerealiseerd kan worden.

Hiermee zijn de te onderzoeken scenario’s de volgende:

1. Cosmetisch en technisch renoveren huidige gebouw (niet ruimtelijk)
2. Renoveren en uitbreiding huidige gebouw
3. Sloop en nieuwbouw huidige gebouw
4. Nieuwbouw aan de Oosterhoutsestraat 30 in Oosterhout

Tijdelijke huisvesting

Op het moment dat het bestaande gebouw wordt aangepakt, is er tijdelijke huisvesting benodigd. Hoe deze tijdelijke huisvesting vorm moet krijgen en waar een mogelijke locatie is, dient nog verder uitgezocht te worden. Aangezien de hiermee gemoeide kosten erg afhankelijk zijn van wat er beschikbaar is en wat er aan moet gebeuren om de locatie operationeel te krijgen, zijn de kosten voor tijdelijke huisvesting lastig in te schatten. Ook kunnen units gehuurd worden. De kosten worden geschat met een bandbreedte tussen de € 60.000,- en € 260.000,- inclusief btw. De VGGM heeft aangegeven dat zij mogelijkheden zien om zelf voor een tijdelijke locatie (deels) te kunnen zorgen.

Toelichting kostenraming

Voor elk scenario is een inschatting gemaakt van de investeringskosten. Deze zijn toegevoegd in bijlage 2. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- → Kosten zijn prijspeil 1 januari 2025.
- → Prijsstijgingen tot start bouw en tijdens de bouw meegenomen.
- → Kosten zijn exclusief inrichtingskosten (zoals tafels, stoelen, etc.).
- → Bijkomende kosten zijn inbegrepen incl. honoraria, leges- en aansluitkosten, voorbereidingskosten, ontwikkelingskosten en onvoorzien.
- → Een gasloos en Bijna Energieneutraal Gebouw (BENG).

Afwegingskader

Scenario’s & afwegingskader

Voor het kunnen beoordelen van scenario’s voor de toekomstige huisvesting van de brandweerkazerne Oosterhout is een afwegingskader opgesteld. Het afwegingskader bestaat uit de volgende thema’s:

- **Ligging t.o.v. het verzorgingsgebied:** Wat zijn de aanrijtijden en bereikbaarheid voor brandweervrijwilligers?
- **Inpassing van het ruimtelijk Programma van Eisen:** kunnen alle ruimten ingepast worden met voldoende grootte en kan er voldaan worden aan de gewenste relaties tussen ruimten? Is er voldoende buitenruimte voor de benodigde oefenruimte, parkeren en manoeuvreren?
- **Vigerend omgevingsplan:** biedt het omgevingsplan (bestemmingsplan) voldoende mogelijkheden voor inpassing van de benodigde huisvesting?
- **Verwachte investeringskosten totaal en per m²:** wat zijn de verwachte eenmalige investeringskosten om het scenario uit te voeren (totaal en per m^2)?
- **Verwachting exploitatiekosten:** wat is de verwachting ten aanzien van de jaarlijkse exploitatiekosten in vergelijking met de huidige situatie?
- **Verwachting kapitaalslasten investering:** wat zijn de verwachte kapitaalslasten per jaar?
- **Tijdelijke huisvesting:** is er tijdelijke huisvesting benodigd?
- **Opbrengstpotentieel:** wat is de opbrengstpotentie van de huidige locatie als deze wordt achter gelaten?

In het volgende hoofdstuk worden de scenario’s uitgewerkt op basis van de thema’s uit het afwegingskader. Hiermee kunnen de scenario’s vergeleken en gescoord worden. De uitgangspunten voor de scenario’s zijn dat de brandweerkazerne weer minimaal 20 jaar voorruit kan.



Uitwerking & beoordeling scenario’s

Haalbaarheidsonderzoek brandweerpost Oosterhout



Scenario 1 – Cosmetisch en technisch renoveren huidige gebouw (I)

Uitwerking & beoordeling scenario's

Scenario 1 gaat uit van het renoveren van het huidige gebouw zonder dat er functionele aanpassingen worden uitgevoerd. De indeling van het gebouw blijft hetzelfde, alleen cosmetisch en technisch wordt het gebouw aangepakt. Zo wordt het gebouw ook verduurzaamd. De werkzaamheden zorgen ervoor dat het gebouw weer minimaal 20 jaar vooruit kan.

Ligging t.o.v. het verzorgingsgebied

De bereikbaarheid en aanrijtijden van de brandweervrijwilligers verandert in dit scenario niet t.o.v. de huidige situatie. Deze zijn goed.

Inpassing van het ruimtelijk Programma van Eisen

De kavel is 697 m^2 groot. Hiervan is op dit moment 179 m^2 bebouwd. Er is aan de achterzijde van het gebouw nog ruimte voor een oefenterrein, maar er is onvoldoende ruimte voor het benodigde aantal parkeerplaatsen. Ook aan de voorzijde is onvoldoende ruimte voor het parkeren van auto's. De beschikbare buitenruimte aan de voorzijde dient vrijgehouden te worden voor het in- en uitrijden van de brandweervoertuigen. Uitgangspunt is dat parkeren op openbaar terrein georganiseerd dient te worden.

Het huidige gebouw heeft een oppervlakte van 134 m^2 fno (exclusief verkeersruimte). Het Programma van Eisen vraagt een gebouw van 310 m^2 fno (exclusief verkeersruimte). Het gebouw is daarmee circa 176 m^2 fno te klein. De knelpunten in het huidige gebouw die nu ervaren worden ten aanzien van groottes van ruimtes en relaties tussen ruimtes worden in dit scenario niet opgepakt en zullen blijven bestaan. Dit zijn knelpunten die voor de komende 20 jaar aanwezig zullen blijven.

Zo zal het gebouw niet op alle punten voldoen aan de eisen. De belangrijke knelpunten zijn:

- Het ontbreken van kleedkamers (omkleden in de stallingsruimte, zoals nu gebeurt, is niet toegestaan binnen de Arbowet), ook zijn de doucheruimten onvoldoende groot.
- Het ontbreken van een kantoorruimte waar in een afgesloten ruimte gewerkt en overlegd kan worden.
- Het ontbreken van een instructieruimte.
- Een onvoldoende grote ontspanningsruimte (met voldoende zitplaatsen).
- Er is geen goede route tussen de entree, het omkleden, de stallingsruimte en terug via de douchruimte naar het omkleden naar de uitgang.
- Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen, waardoor er op de openbare weg moet worden geparkeerd, hetgeen niet wenselijk is.

Vigerend omgevingsplan

Aangezien er geen sprake is van uitbreiding van het gebouw, wordt er geen risico voorzien voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

Scenario 1 – Cosmetisch en technisch renoveren huidige gebouw (II)

Uitwerking & beoordeling scenario's

Verwachte investeringskosten

De eenmalige kosten voor het renoveren van het bestaande gebouw voor 20 jaar, met alleen een cosmetische en technische upgrade, worden geschat op € 1.073.000,- inclusief btw. Dit zijn de bouwkosten inclusief overige kosten zoals begeleidingskosten en exclusief kosten voor tijdelijke huisvesting. Dit komt neer op circa € 6.000,- inclusief btw per m^2. Voor de kostenraming zie bijlage 2.

Verwachting exploitatiekosten

De exploitatiekosten voor dit scenario zullen lager zijn dan in de huidige situatie. Dit heeft te maken met het feit dat het gebouw gasloos en bijna energieneutraal zal zijn in de nieuwe situatie. Hiermee zullen de energiekosten lager zijn dan in de huidige situatie, al zal het verschil naar verwachting klein zijn, gezien het gebruik van het gebouw. Overige jaarlijkse exploitatiekosten zoals schoonmaak en onderhoud zullen weinig verandering laten zien tussen de huidige en nieuwe situatie.

Verwachte kapitaalslasten investering

De verwachte kapitaalslasten voor dit scenario zijn circa € 52.000,- inclusief btw voor het eerste jaar. Dit bestaat uit een deel afschrijving (25 jaar annuïtair voor renovatie) en een deel rente 1,5%. De jaren er na zullen de rentelasten iets afnemen, omdat een deel is afgelost.

Tijdelijke huisvesting

In dit scenario is er tijdelijke huisvesting benodigd tijdens de aanpak van het bestaande gebouw.

Opbrengstpotentieel

Aangezien de locatie in gebruik blijft als brandweerpost is er geen sprake van een opbrengstpotentieel.

Scenario 2 – Renovatie en uitbreiding huidige locatie (I)

Uitwerking & beoordeling scenario's

Scenario 2 gaat uit van het renoveren van het bestaande gebouw, cosmetisch en technisch, inclusief verduurzaming. Ook gaat het gebouw uit van een herindeling van het gebouw en een uitbreiding om het ruimtelijk PvE zo goed mogelijk in te passen.

Ligging t.o.v. het verzorgingsgebied

De bereikbaarheid en aanrijtijden van de brandweervrijwilligers verandert in dit scenario niet t.o.v. de huidige situatie. Deze zijn goed.

Inpassing van het ruimtelijk Programma van Eisen

De kavel is 697 m^2 groot. Hiervan is op dit moment 179 m^2 bebouwd.

Het huidige gebouw heeft een oppervlakte van 150 m^2 fno en 179 m^2 bvo. Het PvE vraagt een gebouw van 310 m^2 fno. In dit scenario is niet gekozen voor een uitbreiding van 310 – 150 m^2 fno, oftewel 160 m^2 fno, maar is gekozen voor een tussenoptie, waarbij gekeken is naar een zo goed mogelijke invulling van het bestaande gebouw, een uitbreiding die past op het terrein en nog voldoende ruimte laat voor de functie van een oefenplaats en de benodigde manoeuvreerruimte. Hiermee is een schets uitgewerkt als mogelijke denkrichting (zie pagina 37). De uitbreiding komt hiermee op circa 150 m^2 bvo. Een uitbreiding van een eenlaags gebouw. Het uitgangspunt voor parkeren in dit scenario is dat parkeren op de openbare weg georganiseerd dient te worden. Het oefenterrein zal afhankelijk van de definitieve uitwerking van de uitbreiding een kleiner oppervlakte krijgen.

Doordat voor een tussenoptie is gekozen, kan niet aan alle eisen in het Programma van Eisen worden voldaan. Met name zijn diverse ruimten kleiner dan gevraagd in het Programma van Eisen. Aan de gevraagde ruimterelaties kan wel grotendeels voldaan worden.

Vigerend omgevingsplan

Het uitgangspunt voor dit scenario is uitbreiding van het gebouw. Binnen het omgevingsplan is het gehele terrein bouwvlak. Het is dus mogelijk om aan de achterzijde uit te breiden. De verwachting is dat dit geen grote risico's met zich meebrengt voor bezwaren door de omgeving als het bij een eenlaags gebouw blijft.

Verwachte investeringskosten

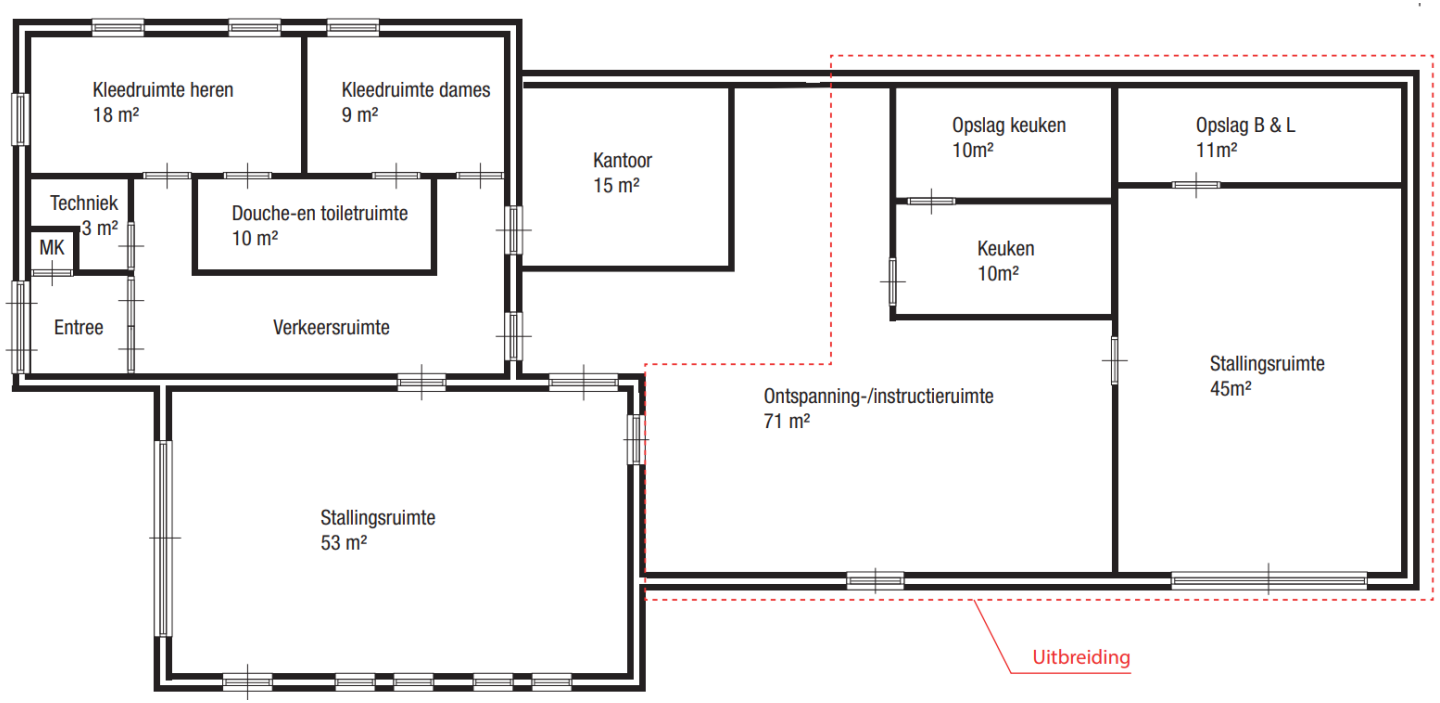
De eenmalige kosten voor het renoveren en uitbreiden van het bestaande gebouw voor 20 jaar wordt geschat op € 1.785.000,- inclusief btw. Dit zijn de bouwkosten inclusief overige kosten zoals begeleidingskosten en exclusief kosten voor tijdelijke huisvesting. Dit komt neer op circa € 5.410,- inclusief btw per m^2. Voor de kostenraming zie bijlage 2.

Verwachting exploitatiekosten

De exploitatiekosten voor dit scenario zullen iets hoger zijn dan in de huidige situatie. Dit heeft enerzijds te maken met het feit dat het gebouw gasloos en bijna energieneutraal zal zijn in de nieuwe situatie, maar aan de andere kant wel groter zal zijn en daarmee een grotere inhoud krijgt om te verwarmen.

Scenario 2 – Renovatie en uitbreiding huidige locatie (II)

Uitwerking & beoordeling scenario's



Mogelijke schets indeling en uitbreiding

Hiermee zullen de energiekosten naar verwachting iets hoger zijn dan in de huidige situatie. Overige jaarlijkse exploitatiekosten zoals schoonmaak en onderhoud zullen ook iets toenemen gezien de vergrote oppervlakte van het gebouw.

Verwachte kapitaalslasten investering

De verwachte kapitaalslasten voor dit scenario zijn circa € 71.000,- inclusief btw voor het eerste jaar. Dit bestaat uit een deel afschrijving (voor de renovatie 25 jaar en voor de uitbreiding/nieuwbouw 50 jaar annuïtair) en een deel rente 1,5%. De jaren er na zullen de rentelasten iets afnemen, omdat een deel is afgelost.

Tijdelijke huisvesting

In dit scenario is er tijdelijke huisvesting benodigd tijdens de aanpak van het bestaande gebouw.

Opbrengstpotentieel

Aangezien de locatie in gebruik blijft als brandweerpost is er geen sprake van een opbrengstpotentieel.

Scenario 3 – Sloop en nieuwbouw huidige gebouw (I)

Uitwerking & beoordeling scenario's

Scenario 3 gaat uit van het slopen van het bestaande gebouw en het realiseren van een nieuw gebouw op de huidige locatie. Hiermee kan zo optimaal worden voldaan aan de eisen vanuit het Programma van Eisen.

Ligging t.o.v. het verzorgingsgebied

De bereikbaarheid en aanrijtijden van de brandweervrijwilligers verandert in dit scenario niet t.o.v. de huidige situatie. Deze zijn goed.

Inpassing van het ruimtelijk Programma van Eisen

De kavel is 697 m^2 groot. Het huidige gebouw heeft een oppervlakte van 150 m^2 fno en 179 m^2 bvo. Dit gebouw zal volledig worden gesloopt.

Het Programma van Eisen vraagt een gebouw van 310 m^2 fno. Voor de nieuwbouw is uitgegaan van een gebouw van 408 m^2 bvo. Een deel van het gebouw is tweelaags met op de begane grond de functies zoals de kleedruimten, sanitair en kantoorruimte en op de verdieping de ontspannings-/instructieruimte met bar. Beide hebben een standaard verdiepingshoogte. Daarnaast krijgt een deel van het gebouw een hogere hoogte voor de functie van stallingsruimte met een minimale doorrijhoogte van 4,0 meter. Binnen dit gebouw kunnen alle eisen vanuit het Programma van Eisen gehaald worden voor de binnenruimte. Voor de buitenruimte is dit niet het geval. Het realiseren van een oefenplaats, fietsenstalling en containeropslag lijkt nog wel mogelijk op de kavel, maar het realiseren van autoparkeerplaatsen is niet mogelijk. Hiervoor geldt ook in dit scenario dat het uitgangspunt is dat parkeren op de openbare weg plaatsvindt.

Vigerend omgevingsplan

Het uitgangspunt voor dit scenario is een volledig nieuw gebouw. Binnen het omgevingsplan is het gehele terrein bouwvlak. De verwachting is dat de realisatie van de nieuwbouw geen grote risico's met zich meebrengt wat betreft bezwaren door de omgeving als het bij een eenlaags gebouw blijft. Wenselijk en ook uitgangspunt voor de kostenraming is een deels tweelaags gebouw zodat er maximale buitenruimte op de kavel overblijft. Door een gebouw met twee lagen te realiseren, zal het gebouw hoger worden dan de maximale 6 meter vanuit het omgevingsplan. Wel blijft de maximale hoogte naar verwachting binnen de afwijkingsbevoegdheid van de gemeente. Ondanks dat de omgevingsvergunning hiermee afgegeven kan worden, is er wel een risico op bezwaren vanuit de omgeving op de bouwplannen.

Verwachte investeringskosten

De eenmalige kosten voor het slopen en nieuwbouwen van de brandweerpost wordt geschat op circa € 1.840.000,- inclusief btw. Dit zijn de bouwkosten inclusief overige kosten, zoals begeleidingskosten en exclusief kosten voor tijdelijke huisvesting. Dit komt neer op een bedrag van circa € 4.510,- inclusief btw per m^2. Voor de kostenraming zie bijlage 2.

Scenario 3 – Sloop en nieuwbouw huidige gebouw (II)

Uitwerking & beoordeling scenario’s

Verwachting exploitatiekosten

De exploitatiekosten voor dit scenario zullen iets hoger zijn dan in de huidige situatie. Dit heeft enerzijds te maken met het feit dat het gebouw gasloos en bijna energieneutraal zal zijn in de nieuwe situatie, maar aan de andere kant wel groter zal zijn en dus een grotere inhoud krijgt om te verwarmen. Hiermee zullen de energiekosten naar verwachting iets hoger zijn dan in de huidige situatie. Overige jaarlijkse exploitatiekosten zoals schoonmaak en onderhoud zullen ook iets toenemen, gezien het grotere oppervlak van het gebouw. De oppervlakte is groter dan in scenario 2, dus de verwachte exploitatiekosten zullen voor scenario 3 dan ook hoger zijn dan voor scenario 2.

Verwachte kapitaalslasten investering

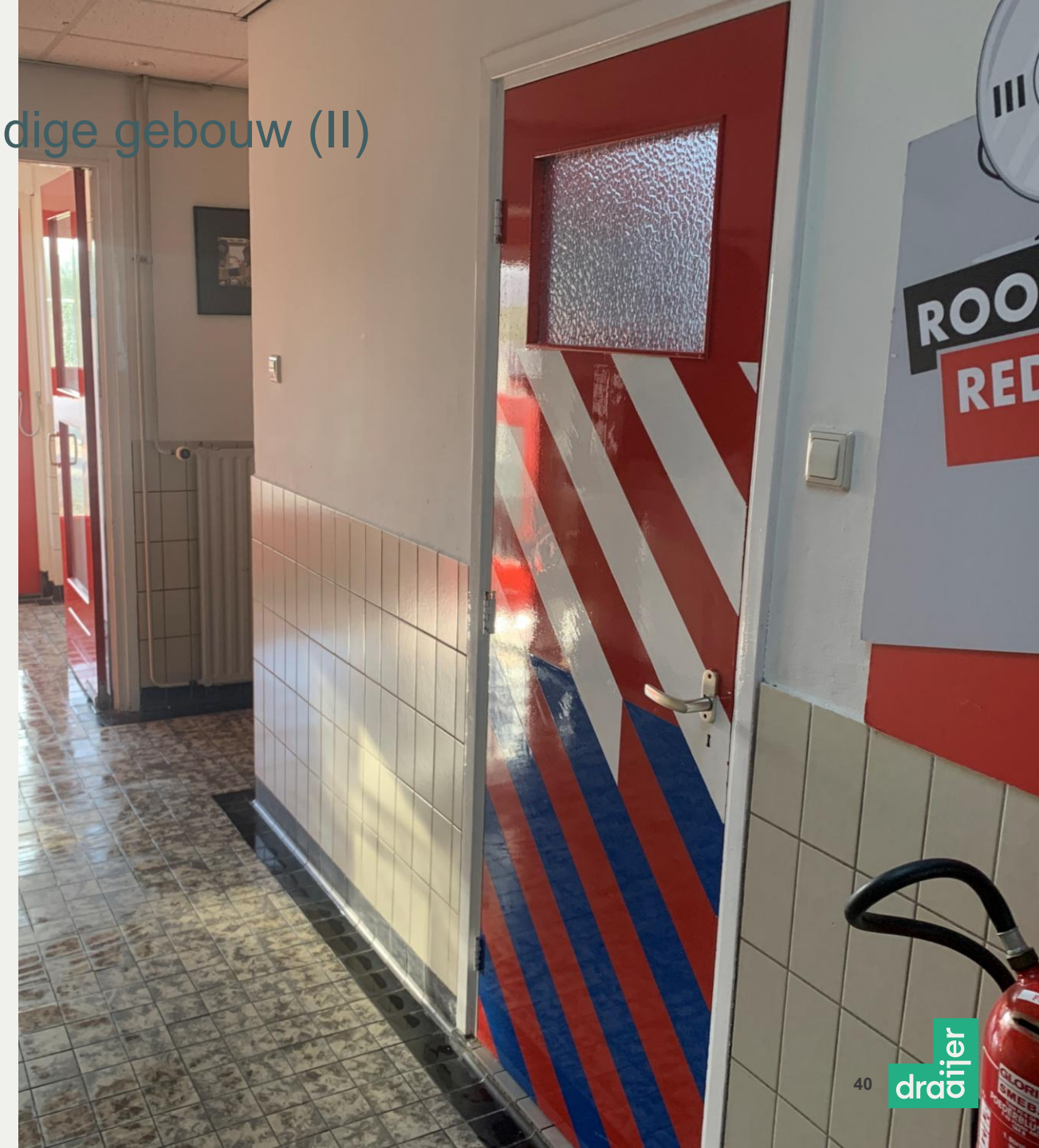
De verwachte kapitaalslasten voor dit scenario zijn circa € 58.000,- inclusief btw voor het eerste jaar. Dit bestaat uit een deel afschrijving (50 jaar voor nieuwbouw annuïtair) en een deel rente 1,5%. De jaren er na zullen de rentelasten iets afnemen, omdat een deel is afgelost.

Tijdelijke huisvesting

In dit scenario is er tijdelijke huisvesting benodigd tijdens de aanpak van het bestaande gebouw.

Opbrengstpotentieel

Aangezien de locatie in gebruik blijft als brandweerpost is er geen sprake van een opbrengstpotentieel.



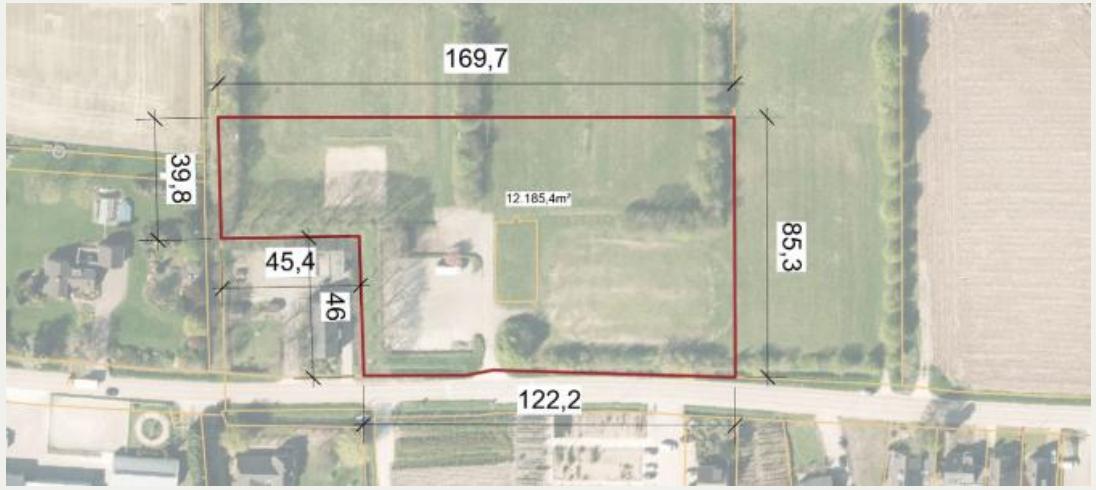
Scenario 4 – Nieuwbouw aan de Oosterhoutsestraat 30 in Oosterhout (I)

Uitwerking & beoordeling scenario’s

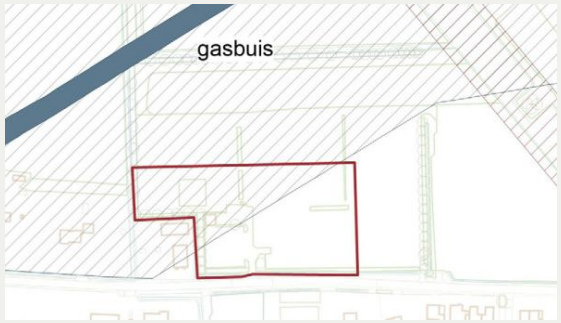
Scenario 4 gaat uit van het realiseren van een nieuw gebouw op het perceel aan de Oosterhoutsestraat 30 in Oosterhout en het verlaten van de huidige locatie.

Locatie

Het perceel ligt aan de Oosterhoutsestraat 30 met de kadastrale gegevens:VBG02-L-2781 (Valburg). Het perceel heeft een oppervlakte van 11.775m2. De locatie ligt ten noordwesten van het dorp Oosterhout net buiten de bebouwing. De locatie ligt hemelsbreed dichterbij het bedrijvenpark A15, maar qua rijtijden is deze niet korter.



Er lopen een ondergrondse gasbuis en een hoogspanningskabel door het gebied. De gasbuis heeft een veiligheidscontour die gedeeltelijk over het plangebied valt. Ook geldt in het gebied een middelhoge archeologische verwachting.



Ligging t.o.v. het verzorgingsgebied

De aanrijtijden van de brandweervrijwilligers verandert in dit scenario t.o.v. de huidige situatie. Uit een eerste analyse van het dekkingsplan door de VGGM blijkt dat de aanrijtijden van een aantal brandweervrijwilligers wonend in de wijk Tergouw uitkomt op 6 minuten. Dit is niet acceptabel (richtlijn is maximaal 3-4 minuten). Een aantal (jongere) vrijwilligers uit de wijk Tergouw hebben een langere aanrijtijd (namelijk 6 minuten). Het belangrijkste risicoprofiel voor de post betreft het industrieterrein, hoewel de Oosterhoutsestraat 30 hemelsbreed dichterbij het industrieterrein ligt, is de aanrijdtijd wel langer. Ook geldt dat met deze locatie een stuk van de dekkingsgraad van de post Valburg wordt afgepakt.

Scenario 4 – Nieuwbouw aan de Oosterhoutsestraat 30 in Oosterhout (II)

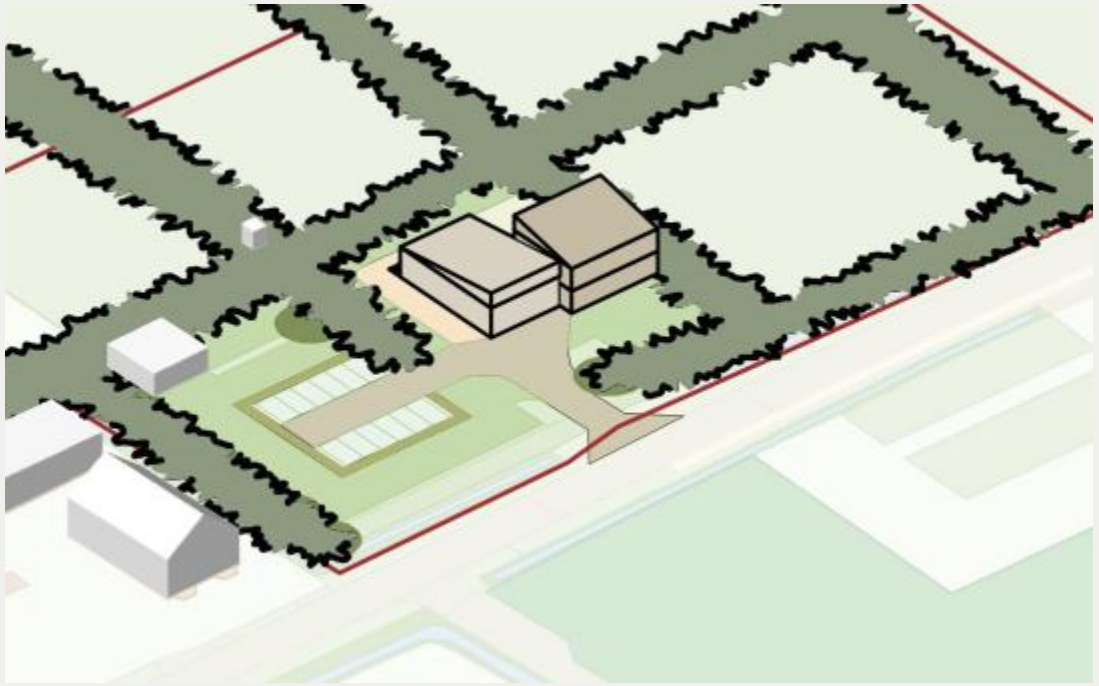
Uitwerking & beoordeling scenario's

Inpassing van het ruimtelijk Programma van Eisen

De kavel is 11.775 m^2 groot. Het Programma van Eisen vraagt een gebouw van 310 m^2 fno. Voor de nieuwbouw is uitgegaan van een gebouw van 408 m^2 bvo. Een deel van het gebouw is tweelaags met op de begane grond de functies zoals de kleedruimten, sanitair en kantoorruimte en op de verdieping de ontspannings-/instructieruimte met bar. Beide hebben een standaard verdiepingshoogte. Daarnaast krijgt een deel van het gebouw een hogere hoogte voor de functie van stallingsruimte met een minimale doorrijhoogte van 4,0 meter. Binnen dit gebouw kunnen alle eisen vanuit het Programma van Eisen gehaald worden voor de binnenruimte. Dit geldt ook voor de buitenruimte. Het realiseren van een oefenplaats, fietsenstalling en containeropslag is mogelijk op de kavel en ook het realiseren van de benodigde autoparkeerplaatsen.

De nieuwe locatie heeft door de bestaande bomen en voormalige functie als sportvelden een logische landschappelijke kamerstructuur. Deze structuur wordt opgepakt om de kazerne binnen dit raamwerk in te passen. Zo ontstaat een heldere landschappelijk afhechting van het gebied en een mogelijk groeimodel voor bijvoorbeeld natuurontwikkeling of kleine initiatieven.

In de illustratie is een variant uitgewerkt die geplaatst is binnen het landschappelijke raamwerk en voldoet aan het Programma van Eisen. Er zijn meerdere inpassingen in het gebied mogelijk.



In bovenstaande illustratie is rekening gehouden met de afstand tot de woningen in het kader van geluidsoverlast en is rekening gehouden met de veiligheidszone van de gasbuis. De brandweerpost en met name de stallingsruimten zijn dicht bij de huidige oprit gelegen en is het parkeren op een landschappelijke manier ingepakt met een bij het dorp passende maat.

Scenario 4 – Nieuwbouw aan de Oosterhoutsestraat 30 in Oosterhout (III)

Uitwerking & beoordeling scenario's

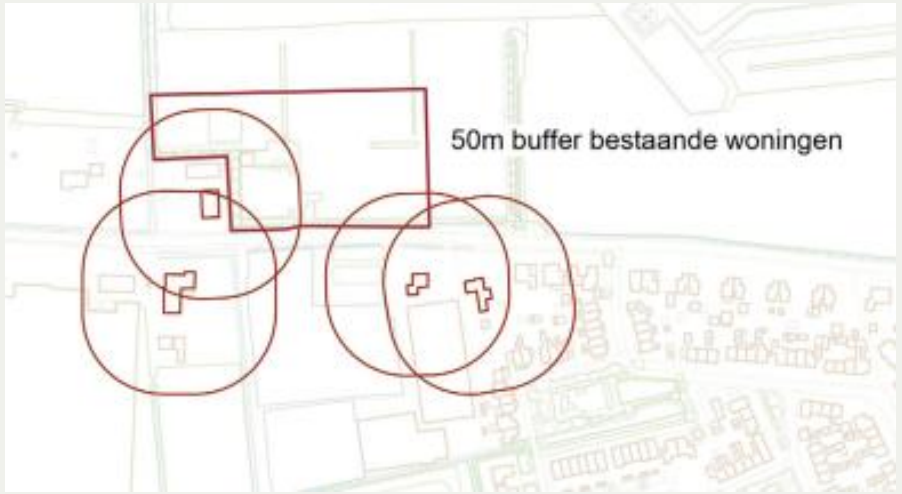
Vigerend omgevingsplan

Op de locatie is een bestemmingsvlak aanwezig met de bestemming groen. Er is geen bouwvlak aanwezig. Er zal een vergunning moeten worden aangevraagd voor de bouw van de brandweerpost inclusief een wijziging van het omgevingsplan. Het wijzigen van de bestemming op de locatie naar een bouwvlak met bestemmingsvlak 'Bedrijf' en functieaanduiding 'brandweerkazerne' is een risico. Naast het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning en de daarbij mogelijke lange procedures, is ook eventuele planschade nog een risico. Al lijkt dat gezien de ligging t.o.v. woningen in de omgeving geen groot risico. Hiervoor dient verder onderzoek gedaan te worden om dit risico beter in te kunnen schatten.



Het gebied valt in de in het Omgevingsplan aangeduide 'groene bufferzone' met als doel 'een visuele en overige beschermende afscheiding van het bedrijventerrein en het omringende woon- en leefgebied'.

Onder de Omgevingswet zijn er geen specifieke richtafstanden meer ten opzichte van een brandweerkazerne. Maatwerk is dus mogelijk. Echter, voor deze inpassingsstudie is 50 meter vanaf een bestaande geluidsgevoelige bestemming aangehouden als uitgangspunt.



Scenario 4 – Nieuwbouw aan de Oosterhoutsestraat 30 in Oosterhout (IV)

Uitwerking & beoordeling scenario's

Verwachte investeringskosten

De eenmalige kosten voor het realiseren van de brandweerpost inclusief terreinkosten wordt geschat op € 2.106.000,- inclusief btw. Dit zijn de bouwkosten inclusief overige kosten, zoals begeleidingskosten. Dit komt neer op een bedrag van circa € 5.160,- inclusief btw per m^2. Voor de kostenraming zie bijlage 2. Er is nog sprake van een boekwaarde op deze locatie van € 18.929 incl. btw. Hier is rekening meegehouden in de verwachte investeringskosten bij de post aanschaf grond.

Verwachting exploitatiekosten

De exploitatiekosten voor dit scenario zullen iets hoger zijn dan in de huidige situatie (groter gebouw en meer installaties). De kosten zijn vergelijkbaar met die van scenario 3 (hetzelfde gebouwoppervlakte).

Verwachte kapitaalslasten investering

De verwachte kapitaalslasten voor dit scenario zijn circa € 60.000,- inclusief btw voor het eerste jaar. Dit bestaat uit een deel afschrijving (50 jaar voor nieuwbouw annuïtair) en een deel rente 1,5%. De jaren er na zullen de rentelasten iets afnemen, omdat een deel is afgelost.

Tijdelijke huisvesting

In dit scenario is er geen tijdelijke huisvesting benodigd. De huidige locatie kan worden gebruikt tot de nieuwe locatie ingebruik kan worden genomen



Referentiebeeld kazerne Oldebroek

Scenario 4 – Nieuwbouw aan de Oosterhoutsestraat 30 in Oosterhout (V)

Uitwerking & beoordeling scenario's

Opbrengstpotentieel

De locatie aan de Dorpsstraat 3 kan worden verkocht als de brandweerpost aan de Oosterhoutsestraat 30 gerealiseerd wordt. Voor de achter te laten locatie is een studie verricht naar een mogelijke herontwikkeling van de locatie. Een functie die op dit moment het meest logisch lijkt is woningbouw.

Het uitgangspunt is dat een eventueel nieuw volume zich aanpast aan de maat en schaal van de omringende bebouwing. Dit betekent dat de maximale nokhoogte gelijk is aan de nokhoogte van de kavel aan de zuidzijde. De rooilijn volgt de bestaande rooilijn en houdt daarbij rekening met de bestaande boom op het erf.

Er zijn drie varianten voor woningbouw onderzocht: een 2-onder-1-kap variant, een beneden-bovenwoning variant en een vrijstaande woning variant. Uit de studie volgt dat, gelet op de stedenbouwkundige kwalitatieve uitgangspunten en de vigerende parkeernorm, de 2-onder-1-kap variant niet als passend wordt beschouwd doordat de plot te smal is. Hierdoor kan geen acceptabele kwaliteit bereik worden voor dit type woning. De variant beneden-bovenwoning richt zich op de kleinere huishoudens. De plot zou ruimte bieden aan 4 woningen van wisselende grootte en een parkeerterrein achter op de plot, maar lijkt gezien de schaalgrootte niet passend in het straatbeeld. De variant vrijstaande woning betreft één woning met parkeren op eigen erf en een royale achtertuin en lijkt passend en haalbaar op deze plek.

De verwachte opbrengst van de variant vrijstaande woning wordt ingeschat op € 189.000,- inclusief btw. Hier zijn de sloop- en bouwrijpmaakkosten inbegrepen.





Variant: vrijstaande woning

Samenvatting beoordeling scenario's (I)

Uitwerking & beoordeling scenario's

Afwegingskader	Scenario's			
	Scenario 1 – Renovatie huidige gebouw	Scenario 2 – Renovatie en uitbreiding huidige gebouw	Scenario 3 – Sloop en nieuwbouw huidige gebouw	Scenario 4 – Nieuwbouw aan de Oosterhoutse-straat 30
Ligging t.o.v. het verzorgingsgebied	++	++	++	+-
Inpassing van het ruimtelijk Programma van Eisen	- -	-	+	++
Vigerend omgevingsplan	+ +	+	+ -	-
Verwachte investeringskosten (incl. btw, excl. tijdelijke huisvesting)	€ 1.073.000,-	€ 1.785.000,-	€ 1.840.000,-	€ 2.106.000,-
Verwachte investeringskosten per m^2	€ 6.000,-	€ 5.410,-	€ 4.510,-	€ 5.160,-
Verwachte kapitaalslasten investering (incl. btw, excl. tijdelijke huisvesting)	€ 52.000,-	€ 71.000,-	€ 53.000,-	€ 60.000,-
Tijdelijke huisvesting *(*kan mogelijk goedkoper als de VGGM hierbij helpt)*	€ 60.000 - € 260.000	€ 60.000 - € 260.000	€ 60.000 - € 260.000	€ 0,-
Opbrengstpotentieel	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	€ 189.000,-
Netto investeringskosten (met bandbreedte kosten tijdelijke huisvesting)	€ 1.133.000 - € 1.333.000	€ 1.845.000 - € 2.045.000	€ 1.900.000 - € 2.100.000	€ 1.917.000
Verwachting exploitatiekosten	+	+ -	+ -	+-

draaijer

Samenvatting beoordeling scenario's (II)

Uitwerking & beoordeling scenario's

Inpassing van het ruimtelijk Programma van Eisen

In de tabel op de vorige pagina is te zien dat hoe beter het gebouw voldoet aan het Programma van Eisen, des te hogere kosten hiermee gemoeid zijn. Ook levert het meer voldoen aan de eisen vanuit het Programma van Eisen iets hogere exploitatiekosten op (want een groter gebouw om te exploiteren) en een risico ten aanzien van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Wel zijn de verwachte investeringskosten per m2 lager bij een hogere investering.

Investerings- en exploitatiekosten

Opmerkelijk is het kleine verschil tussen de investeringskosten van scenario 2 en 3. In scenario 2 kost de interne renovatie relatief veel geld, en moet er een deel gesloopt worden waardoor de relatief kleine uitbreiding in verhouding veel geld kost. Zet je de investeringskosten om naar kapitaalslasten dan is scenario 3 zelfs 'goedkoper' omdat je hier alle kosten in 50 jaar mag afschrijven en in scenario 2 alleen de kosten van de uitbreiding (niet die van de renovatie). Het verschil tussen scenario 3 en 4 zit vooral in de terreinkosten zoals parkeren die in scenario 4 zijn meegenomen en in scenario 3 is het uitgangspunt parkeren op straat. Ook geldt dat in scenario 4 de sloopkosten van het huidige gebouw niet zijn meegenomen (die zitten in de berekening van het opbrengstpotentieel).

Vergunning

Voor scenario 3 zal het verkrijgen van een onherroepelijke vergunning naar verwachting iets meer risico met zich meebrengen, voor scenario 4 is dit risico nog hoger omdat op deze locatie ook de hele bestemming aangepast zal moeten worden.

Ligging t.o.v. het verzorgingsgebied

Voor scenario 4 geldt dat de ligging minder gunstig is dan de huidige locatie (locatie 1, 2 en 3). Uit de eerste analyse van de VGGM wordt voor de ligging een negatief advies gegeven. Verder onderzoek is nodig om hier een volledig advies voor te geven.

Overall kosten

In scenario 1, 2 en 3 is sprake van tijdelijke huisvestingskosten (indicatie € 60.000 - € 260.000 inclusief btw) en geen sprake van een opbrengstpotentieel van de huidige locatie (indicatie € 189.000 inclusief btw). Bij scenario 4 zijn er geen tijdelijke huisvestingskosten benodigd en is er wel een opbrengstpotentieel. Ondanks dat nu nog niet bekend is hoe een eventuele overbruggingsperiode wordt ingericht, is de inschatting dat scenario 4 onderaan de streep ofwel ongeveer even duur zaal zijn of mogelijk zelfs iets goedkoper zal uitpakken dan scenario 2 en 3 (kijkend naar de investeringskosten).

Voorkeursscenario

Haalbaarheidsonderzoek brandweerpost Oosterhout



Voorkeursscenario

Voorkeursscenario

Als we kijken naar het gebruik van de brandweerpost, dan is er een groot verschil te zien tussen de vier scenario's. In scenario 1 verandert er functioneel niets en blijven de bestaande knelpunten aanwezig en voldoet het niet aan de Arbowet. In scenario 2 is er zeker een verbetering, zo zijn wel alle benodigde ruimtes aanwezig, maar hebben ze niet allemaal de gewenste grootte. In scenario 3 kan aan alle functionele eisen vanuit het Programma van Eisen worden voldaan, met uitzondering van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein. In scenario 4 kan ook hieraan worden voldaan.

Hoe meer je op de locatie gaat doen, hoe groter de risico's op het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning. Voor scenario 4 kan het risico niet goed worden ingeschat nog, maar omdat hier ook een wijziging van de bestemming nodig is, wordt het risico bij dit scenario het hoogst ingeschat.

Het verschil in investeringskosten tussen scenario 2 (suboptimaal) en scenario 3 (optimaal) is erg klein. Bij het kijken naar de jaarlijkse kapitaalslasten valt op dat scenario 3 zelfs gunstiger uitpakt dan scenario 2. Dit komt doordat nieuwbouwkosten in 50 jaar worden afgeschreven en renovatiekosten in 25 jaar. Scenario 4 heeft iets hogere kapitaalslasten dan scenario 3.

Scenario 4 kent een minder gunstige ligging (met voor nu een negatief advies vanuit de VGGM) en een hoger risico als het gaat om het verkrijgen van een onherroepelijke vergunning. Gunstig in dit scenario is wel dat er geen kosten gemaakt hoeven te worden voor tijdelijke huisvesting wat voor scenario 3 wel nodig is en er een opbrengstpotentieel is waardoor scenario 4 onderaan de streep het voorkeursscenario lijkt. Als de VGGM de tijdelijke huisvesting (grotendeels) zelf regelt, zal scenario 3 weer gunstiger uitpakken.

In het rapport is niet gekeken naar stedenbouwkundige inpassing van de brandweerpost. De huidige huisvesting van de brandweerpost past qua schaal en maat in het straatbeeld. Wanneer hier volledige nieuwbouw zal worden gerealiseerd met deels twee bouwlagen, zal dit een mindere inpassing zijn kijkend naar schaal en maat is de verwachting.

Vervolg

Haalbaarheidsonderzoek brandweerpost Oosterhout



Vervolg

Vervolg

Het vervolg van het haalbaarheidsonderzoek is de verdere uitwerking van het voorkeursscenario. Parallel hieraan kan het Programma van Eisen verder uitgewerkt worden. Daarop volgt het selecteren van het ontwerpteam, het uitwerken van het ontwerp, het contracteren van de aannemer, de realisatie van het gebouw gevolgd door de ingebruikname.

In bovenstaande aanpak zal veel afstemming plaatsvinden met betrokken stakeholders. Hierbij valt te denken aan de VGGM, de vrijwilligers van de brandweer en diverse afdelingen van de gemeente (vastgoed, verkeer, financieel, etc.).

In bovenstaand proces moet het aanvragen van het benodigde krediet nog worden opgenomen. Ook moet nog bepaald worden of dat in twee stappen gebeurt; eerst een voorbereidingskrediet en daarna een uitvoeringskrediet of in één stap (direct het volledig benodigde krediet). Voor de kredietaanvraag dient een kostenraming opgesteld te worden aan de hand van het Programma van Eisen dan wel een uitgewerkt ontwerp.

Ook dient de bouworganisatievorm bepaald te worden. Richten we het proces integraal in met een partij die zowel het ontwerp als de uitvoering uitvoert, met een bouwteamaannemer die gezamenlijk met het ontwerpteam zorgt dat het ontwerp gerealiseerd kan worden of traditioneel (eerst het uitwerken van het ontwerp door het ontwerpteam, daarna uitvoering door de aannemer)?



draijer

