

VERSLAG

Van Team Programma's & Projecten
Datum 22 oktober 2021
Onderwerp Marktconsultatie Brandweerkazerne en woningbouw Pionierkwartier Gemeente Veenendaal

1 Brandweerkazerne

Programma van Eisen

Om een goede inschrijving te doen is een duidelijk programma van eisen nodig, waarbij de wensen en specificaties voor de brandweerkazerne specifiek zijn en nader gedefinieerd (o.a. hoogtes, interne routing, stallingsruimte). Daarbij ook aangegeven wat de brandweer niet wil. Ook moet een keuze gemaakt worden voor een stand-alone kazerne of VvE met woningen op de kazerne..

Logistiek en routing van de brandweerkazerne is belangrijk. De rijroutes moeten gevisualiseerd worden, en onderdeel zijn van de uitvraag. Overwogen kan worden om de logistiek, conform het merendeel van de kazernes in Nederland, anders in te richten waarbij de ontsluiting van personeel ook via de voorzijde van de kazerne verloopt. De auto's worden dan opgesteld in een 'visgraad opstelling' en zo achter elkaar de weg op kunnen rijden. Dat biedt nieuwe ontwerpmogelijkheden (en eventueel ook andere geluidsaspecten).

Routing

Het zou goed zijn als er door de gemeente/brandweer een voorkeursvariant wordt getekend met de gewenste interne en externe routing, onderbouwd met een geluidsonderzoek.

Uitbreiding naar beroepsbrandweer

De hiervoor benodigde 600 m2 is op verschillende manieren in te passen. Bijvoorbeeld als tijdelijke woonfunctie of als kantoorruimte (flexwerken). De markt ziet het als voordeel om al direct de 600 m2 in het plan op te nemen. Dit deel later bijbouwen kan een tijdelijke belemmering zijn voor het functioneren van de brandweer. Wel zal dan een huurder gezocht moeten worden voor dit deel. Als aandachtspunt wordt meegegeven dat de 600 m2 voor kazernering goed ingepast moet worden in de interne routing.

Geluid

Voor woningen boven de kazerne zullen extra geluidswerende maatregelen genomen moeten worden. Dit geldt ook voor de woontoren naast de kruising. Om de te realiseren geluidmaatregelen te kunnen bepalen zal de gemeente voorafgaand aan de aanbesteding het geluidsaspect goed moeten onderzoeken. Onderdeel van dit onderzoek is het aanrijden van de vrijwillige brandweer. In de uitvraag moet duidelijk zijn aan welke geluidsnormen voldaan moet worden. Dit geluidonderzoek moet uitgangspunt zijn voor de uitvraag.

2 Woningen

Woningbouwprogramma

Op deze locatie is geen sprake van een verplichting tot het realiseren van sociale huur of koop, maar bij voorkeur worden er wel betaalbare woningen gerealiseerd (goed definiëren wat onder 'betaalbaar wonen' wordt verstaan en hoe dat objectief wordt vastgesteld). Door de markt wordt aanbevolen dat de gemeente duidelijk aangeeft welk woonprogramma zij voor ogen heeft. Bij voorkeur worden in de uitvraag kaders meegegeven die betrekking hebben op

woningtypen, bouwhoogten, gewenste differentiaties, specifieke doelgroepen, afmetingen, aantal m2 BVO, toe te passen parkeernorm, etc.

Indien de gemeente Veenendaal de wens heeft om voor bepaalde doelgroepen geschikte woningen te bouwen, moet ook hiervoor vooraf kaders worden meegegeven zodat een juiste mix van woningen wordt gerealiseerd (meer dan alleen een beeldkwaliteitsplan). Bij voorkeur worden hier aantallen benoemd (in plaats van percentages). Daarnaast is een goede beschrijving van deze woningen belangrijk.

De positie van de brandweerkazerne is essentieel. In de uitvraag moet duidelijk zijn of de kazerne stand-alone of geïntegreerd moet worden gebouwd.

Parkeernorm

Bij een echte binnenstedelijke ontwikkeling zou een norm van 0.5 kunnen, indien er voldoende alternatieve parkeermogelijkheid in de omgeving is. Per woningtype is een andere parkeernorm denkbaar, maar ook de context van het gebied. Openbaar vervoer en deelauto's faciliteren, niet alleen voor de woningen maar ook voor het hele gebied.

Met de komst van de elektrische fiets is de positionering van het fietsparkeren belangrijk geworden en zal vanaf het begin onderdeel van het ontwerp moeten zijn.

Groene gevels en daken worden bij voorkeur gerealiseerd op gezamenlijk bouwdelen, opdat ze door VVE of belegger onderhouden worden.

3 Duurzaamheid, klimaat en circulariteit

Beoordelingssystematiek

In de gunningscriteria kan met de methodes BCI (Building Circularity Index) of GPR (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn) aanvullen met CPG (Circulariteits Prestatie Gebouwen) gewerkt worden. MPG is tool vanuit overheid, daarom meest concreet voor bouwers en ontwikkelaars en adviseurs. Deze methodes maken duurzaamheid van gebouwen meetbaar. Het combineren van meerdere meetmethodes is lastig omdat deze tegenstrijdig kunnen zijn (bijv. zonnepanelen versus circulariteit).

Verzoek is of de gemeente een duidelijke keuze wil maken op welke aspecten van duurzaamheid en circulariteit men focust en daar de beoordelingssystematiek op af stemt.

Kaders

Vooraf moeten duidelijke kaders voor duurzaamheid worden meegegeven. In de uitvraag zou het goed zijn om de markt uit te dagen om wat extra's te bieden op het gebied van duurzaamheid. Centrale opwekking en opslag kan daarbij een mogelijkheid zijn.

4 Aanbestedingsprocedure

Criteria

De brandweerkazerne moet al bij de selectiecriteria in de voorselectie worden meegenomen. Niet op basis van referenties of ontwerp. Wel aangeven dat brandweer belangrijk is in de opgave.

Een uitvraag op basis van kwalitatieve gunningscriteria is aan te bevelen.

Combinatie aanbesteding kazerne en woningen

Voor wat betreft de gecombineerde aanbesteding van de brandweerkazerne en de woningbouw is aangegeven dat aangezien het 1 locatie betreft en vanwege verkeerskundige en constructieve aspecten, de voorkeur uitgaat naar een gecombineerde aanbesteding, waarbij 1 partij, bestaande uit een ontwikkelaar en architect, betrokken is. In de uitvraag moet in de aanbesteding wel gesplitst worden in een woning-deel en een kazerne-deel.