



Raadsvergadering

Zaaknummer Z24140601

Onderwerp: Woningbouw Deimpt 7

Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Voorstel

Ter uitvoering van de motie *Voorstel onderzoek naar woningbouw op locatie De Deimpt 7 en alternatieve locaties brandweer* ingediend d.d. 20 juni 2024 wordt u voorgesteld te besluiten:

1. Af te zien van eerdere besluitvorming omtrent de bouw van een gezamenlijke kazerne op De Deimpt 7;
2. De voorbereidingen in gang te zetten om de tijdelijke brandweerkazerne in Edam gereed te maken voor permanent gebruik;
3. De brandweerkazerne in Volendam aan te houden als brandweerpost;
4. De voorbereidingen voort te zetten voor woningbouw op De Deimpt 7.

Kern van het voorstel, samenvatting

Op 1 juli 2021 heeft uw raad het besluit genomen om de voorbereidingen te treffen om de brandweerkorpsen van Edam en Volendam samen te voegen. Daarbij heeft u De Deimpt 7 aangewezen als locatie waarop dit project moet afspelen. Gezien de grote druk op de woningmarkt heeft de bouw van een gezamenlijke kazerne in 2022 een lagere prioriteit gekregen en is on hold gezet. Mede omdat de locatie niet meer op korte termijn vrij hoefde te worden gemaakt, heeft het college op 28 maart 2023 besloten de locatie in te zetten als locatie waar de tijdelijke wooneenheden voor de Oekraïense ontheemden konden komen te staan. Vervolgens heeft uw raad in juni 2024 een motie aangenomen over het onderzoek naar eventuele woningbouw op De Deimpt 7. In onderstaand voorstel worden de voor- en nadelen beschreven van het niet meer inzetten van De Deimpt 7 als locatie voor een gezamenlijke kazerne en wat dit met zich meebrengt ten opzichte van veiligheid, verwachte financiën en publieke opinie.

Beleidsdoelstelling / Maatschappelijk effect

In 2021 heeft uw raad aangegeven het onderzoek te willen starten naar een gezamenlijke brandweerkazerne voor de korpsen van Edam en Volendam. Destijds speelden met name 2 argumenten hiervoor een belangrijke rol:

1. Door de brand in de Hoogstraat kon de locatie worden herontwikkeld als de brandweer daar geen onderkomen meer zou hebben;
2. Een enkele brandweerkazerne is voordeliger in de exploitatie dan twee posten.

Afwijken van dat besluit ten behoeve van woningbouw is mogelijk, en helpt gedeeltelijk in de huidige woningnood, maar komt met consequenties.

Toelichting en argumenten



Als het besluit wordt heroverwogen, blijft het feit bestaan dat er ergens een, of meerdere, brandweerkazernes moeten komen/blijven bestaan. Hierbij bestaat de mogelijkheid om een gezamenlijke locatie voor de brandweer te zoeken (onderdeel van het eerdere onderzoek van de VRZW), slechts de tijdelijke kazerne van Edam te verplaatsen (onderdeel van het eerdere onderzoek van de VRZW), of de huidige situatie met betrekking tot de brandweerkazernes in stand te houden. Er zijn daarom vier scenario's te onderscheiden:

1. Vasthouden aan het oorspronkelijke besluit (het bouwen van een gezamenlijke kazerne voor de brandweerkorpsen van Edam en Volendam op De Deimpt 7);
2. Deimpt 7 bestempelen als woningbouwlocatie én de huidige situatie voor wat betreft de brandweer ongemoeid laten (tijdelijke brandweerkazerne in Edam moet dan een permanente kazerne worden).
3. Deimpt 7 bestempelen als woningbouwlocatie én een gezamenlijke brandweerkazerne realiseren, elders;
4. Deimpt 7 bestempelen als woningbouwlocatie én de tijdelijke brandweerkazerne van Edam verplaatsen;



Ad 1 Vasthouden aan het oorspronkelijke besluit

Vasthouden aan het oorspronkelijke besluit heeft, behalve financieel gezien de minste impact: De Veiligheidsregio Zaanstreek – Waterland (VRZW) heeft reeds akkoord gegeven en zowel de omwonenden van Edam als Volendam zijn hiervan op de hoogte. Waar de grote impact in dit scenario zit, is op het financiële vlak.

Verplaatsen naar een gezamenlijke kazerne op De Deimpt doet het dekkingpercentage van de brandweer, ten opzichte van het huidige dekkingpercentage, zakken (naar 69,3% en 70,4% respectievelijk). De panden die in het laatste geval buiten het dekkinggebied vallen zijn daarbij met name panden in de historische kern van Edam, en langs de dijk van Volendam (zie de bijlage, het onderzoek van de VRZW). VRZW heeft benadrukt dat zij akkoord hebben gegeven op deze getallen, waardoor het afnemen van het dekkingpercentage tot deze getallen geen harde reden is om de planvorming te wijzigen.

De raming van 2022 stelt de stichtingskosten op € 5,5 miljoen (exclusief BTW). Ervan uit gaande dat de indexering van de bouwrijzen van 2022 (23%) hierin is meegenomen, komt dat in 2025 uit op ca. € 6 miljoen (exclusief plankosten, de huidige boekwaarde, BTW en een eventuele indexering van 23%. Is dit inclusief dan alles bij elkaar rond de € 8,6 miljoen).

Daar staat wel tegenover dat het pand aan de Julianaweg kan worden afgestoten, beide korpsen slechts van één pand gebruik maken en slechts aan één pand onderhoud hoeft te worden gepleegd. De eerste 10 jaar worden de kosten voor onderhoud verder als beperkt ingeschat.

Ad 2 Deimpt 7 gebruiken als woningbouwlocatie; Kazerne Edam op huidige locatie.

Op dit moment heeft de Veiligheidsregio een tweetal kazernes in Edam en Volendam. De huidige kazerne in Edam staat aan de Dijkgraaf Poshlaan, die van Volendam aan de Julianaweg. Uit onderzoek van de VRZW blijkt dat op dit moment een zeer goede dekkinggraad wordt gehaald. (99,4% in de avond/nacht/weekend situatie, en 99,2% in de dag situatie)

Om dit voor elkaar te krijgen moet er echter wel nog iets gebeuren: Momenteel is de huidige kazerne in Edam een tijdelijke kazerne. De kazerne is daarom niet toekomstbestendig ingericht, en voldoet ook



niet aan alle eisen vanuit het omgevingsplan. Zodoende moet de kazerne voldoen aan nadere duurzaamheidseisen en moet de installatie worden aangepast. Ook moet het pand functioneel toekomstbestendig gemaakt worden. Op dit moment heeft de kazerne geen overleg- en opslagruimte, en is het maximaal aantal omkleedplekken in de kazerne bereikt. Dat betekent dat ongeveer 45 m2 vloeroppervlak extra nodig is. Een deel hiervan kan inpandig worden opgelost, maar er moet wel ongeveer 30 m2 extra bijgebouwd worden.

Gelet op de kosten die de tijdelijke kazerne in de eerste instantie heeft gekost, worden de kosten voor de uitbouw geraamd op ongeveer € 200.000,-. Nadat het ontwerp verder is opgesteld, wordt hier een investeringsbudget voor aangevraagd. Het opstellen van het ontwerp wordt bekostigd vanuit het Algemeen Voorbereidingskrediet en bij de budgetaanvraag voor de realisatie meegenomen.

Naast bovenstaande kosten, speelt ook mee dat er twee panden moeten worden geëxploiteerd en onderhouden. Uit het meerjarig onderhoudsplan (MJOP) van de kazerne Volendam blijkt dat de komende 10 jaar een bedrag van naar verwachting € 450.000,- opzij moet worden gezet. Het MJOP van de kazerne van Edam is hierbij nog niet opgesteld, maar kan, vanwege de manier van bouwen, uiteindelijk relatief duurder zijn dan het MJOP van de kazerne Volendam. De verwachting daarbij is dat, omdat met relatief makkelijk uit elkaar te halen materialen wordt gewerkt, deze sneller aan vervanging toe zijn dan in het geval van permanente bouw (beton, bakstenen en bitumen).

Daar tegenover staat dat de bouw van woningen een financieel voordeel kan opleveren, afhankelijk van de gestelde kaders en het programma dat wordt gerealiseerd. Momenteel staat de boekwaarde van het pand aan De Deimpt 7 nog op +/- € 600.000,-. Een mogelijk woonprogramma is momenteel nog niet bekend en behoort bij het onderzoek dat volgt op het raadsbesluit.

Ad 3 Deimpt 7 bestempelen als woningbouwlocatie én een gezamenlijke brandweerkazerne realiseren elders.

Vanuit de berekeningen van de VRZW worden maar weinig locaties als opportuun beschouwd ten behoeve van de aanrijdtijden van een gezamenlijke kazerne. Tijdens het onderzoek naar een gezamenlijke kazerne (bijlage) heeft de VRZW hiernaar gekeken. De enige locaties die in beeld kwamen, zijn langs de Dijkgraaf Poschlaan en de Zuiderzeeweg. Een andere locatie dan deze brengt de aanrijdtijd van ofwel de vrijwilligers van Edam, ofwel die van Volendam in het geding, waardoor de dekkingsgraad – en daarmee de te garanderen veiligheid – afneemt.

Financieel gezien zijn de kosten voor het plaatsen van de kazerne bijna gelijk aan die van de kosten voor een gezamenlijke kazerne op De Deimpt. Voordeel hierbij is dat de huidige boekwaarde van het pand kan worden meegenomen in de ontwikkeling van de woningbouw, waardoor deze niet drukt op de kosten van de nieuwe kazerne.

De te verwachten inkomsten zijn hiermee gelijk aan de te verwachten inkomsten uit het hiervoor beschreven scenario en afhankelijk van het (woon)programma.

Ad 4 Deimpt 7 bestempelen als woningbouwlocatie én de tijdelijke brandweerkazerne van Edam verplaatsen

Vanuit de VRZW is ten tijde van het eerdere onderzoek ook onderzocht of een tweetal locaties (waarbij de tijdelijke kazerne permanent elders wordt geplaatst) eventueel levensvatbaar kan zijn. Het beste volgende scenario was vervolgens langs de Lokkementjeweg. De aanrijdtijden in deze situatie zijn nóg

minder gunstig dan wanneer een gezamenlijke kazerne wordt gerealiseerd (68,6% avond/nacht/weekend, en 58,9% dag situaties).

Ook financieel gezien lijkt deze situatie niet opportuun. In het meest gunstige geval wordt de huidige kazerne in Edam gebruikt als basis. Deze kazerne moet worden afgebroken, verplaatst en weer opgebouwd, waarbij het pand ook toekomstbestendig moet worden gemaakt. De verwachting is dat afbreken, verplaatsen en opbouwen daarbij ongeveer evenveel gaan kosten als toen het pand werd neergezet, waarbij dan ook nog de kosten komen van het toekomstbestendig maken van het pand.

Participatie

Om de verschillende ideeën aan de omgeving te toetsen, zijn een tweetal participatieavonden geweest. Eén van deze bijeenkomsten over het eventueel verlengen of permanent maken van de vergunning van de kazerne in Edam. Eén voor het peilen van de gewijzigde planvorming in Volendam.

Beide avonden verliepen gemoedelijk. Vanuit Edam zijn de volgende punten opgehaald:

- a. Vanuit Edam geen bezwaren bestaan om de kazerne permanent op deze locatie te houden (of om de kazerne weg te halen);
- b. Parkeren goed moet worden opgelost, ook in relatie tot het nieuwbouwplan van de Meermin;
- c. Het uiterlijk van de brandweerkazerne een upgrade verdient.

Vanuit Volendam zijn de volgende punten opgehaald:

- a. Het gemeentebestuur de afspraken na komt met betrekking tot de bebouwing van De Deimpt 7;
- b. Een gezamenlijke brandweerkazerne nu en in de toekomst in ieder geval NIET wordt geplaatst langs de Dijkgraaf Poshlaan of de Zuiderzeeweg;
- c. Andere locaties in beeld worden gebracht voor woningbouw;
- d. Als dan toch wordt gekozen voor woningbouw op deze locatie, deze beperkt overlast geeft (bij voorkeur: niet sociaal, ouderen ((55+) in verband met de verkeersbewegingen);
- e. Verkeer en parkeren goed wordt opgelost in het project;
- f. Voor de bestaande jeugd een paar speeltoestellen en een picknicktafel met afvalbak worden geplaatst op het huidige groentje op De Deimpt.

De omgeving van Volendam lijkt daarbij stukje bij beetje het vertrouwen in de overheid kwijt te raken. Zij geven aan zich niet gehoord te voelen, en alle problemen die de gemeente heeft bij hen in de buurt wel even kunnen worden opgelost. Daarom willen zij graag dat de gemeente zich aan haar afspraken houdt.

Een aantal van de bewoners uit de omgeving van De Deimpt hebben hun bezwaren tegen de Zuiderzeeweg ingetrokken omdat destijds toezeggingen zijn gedaan. Daarom willen zij zeker niet dat een eventuele kazerne, nu of in de toekomst, langs de Zuiderzeeweg/Dijkgraaf Poshlaan (tussen Edam en Volendam) wordt gebouwd. Het scenario "gezamenlijke kazerne op een alternatieve locatie" is daarmee het minst gewenste scenario.

Vanwege de in de eerste instantie vele nadelen van het verplaatsen van de tijdelijke kazerne in Edam zijn hiervoor geen gesprekken gevoerd met de omwonenden van de Lokkementjeweg.

Conclusie



Overwegende de huidige dekkingsgraad van de brandweer, de financiële consequenties en de beperkte bezwaren vanuit de omgeving, wordt voorgesteld om verder te gaan met de planvorming omtrent woningbouw op De Deimpt 7. Hierbij moet uiteraard gelet worden op een passend programma, waarbij beperkt overlast ontstaat. Een mogelijkheid die hierbij niet uitgesloten wordt, ook gezien de nabijheid van de Meermin, zou een ouderenzorgcomplex kunnen zijn.

Om de omwonenden van Edam tegemoet te komen, moet in ieder geval het uiterlijk van de kazerne worden opgewaardeerd en rekening gehouden worden met de parkeergelegenheid in de omgeving.

Alternatieven

Zoals aangegeven, zijn de alternatieven ook mogelijk, en soms zelfs door de omwonenden van De Deimpt geprefereerd. De alternatieven gaan echter wel gepaard met hoge(re) initiële investeringen. Daarnaast vermindert de dekkingsgraad van de VRZW en helpt het plaatsen van een kazerne niet bij de prangende woningbouwopgave.

Financiële middelen en effecten begroting

Instemmen met het voorstel heeft tot effect dat de grote investering in een nieuw pand voor de beide brandweerkorpsen uit blijft. Deze investering is nog niet in de begroting opgenomen. Wel moet een raming worden opgesteld om de brandweerkazerne in Edam permanent te maken. Deze kosten zijn echter hoe dan ook lager dan de bouw van een nieuwe, gezamenlijke kazerne. Daarnaast kunnen aan de hand van een ruimtelijke studie verkoopinkomsten van de Deimpt geraamd worden.

Uitvoering of vervolgproces

Het project wordt in twee gesplitst: Het permanent maken van de brandweerkazerne Edam, evenals het project Woningbouw Deimpt. Beide projecten worden opgepakt conform het Edam – Volendams Ruimtelijk Planproces (EVRPP). De initiatieffase van het project wordt gefinancierd vanuit het Algemeen Voorbereidings Krediet. Daarna wordt een ontwerp en/of realisatiebudget aangevraagd.

De gemeenteraad wordt verder twee maal per jaar op de hoogte gehouden via de projectenrapportages. Uiteraard wordt de uiteindelijke wijziging van het omgevingsplan (of buitenplanse omgevingsplanactiviteit) aan de gemeenteraad voorgelegd.

Participatie en communicatie

Zoals aangegeven zijn de eerste participatiemomenten reeds achter de rug. Vanuit het EVRPP worden veelvuldig extra participatiemomenten ingebouwd om de afstemming met de omgeving te houden. Tenslotte wordt een terugkoppeling van uw besluit gegeven aan de omwonenden.

Rapportage en evaluatie

De planvorming wordt opgepakt conform het EVRP. Vanuit het EVRPP wordt de gemeenteraad twee maal per jaar geïnformeerd over de stand van zaken omtrent de lopende projecten.

Achterliggende documenten en eerder genomen besluiten

[2021 besluit samenvoegen brandweerkazernes](#)

2022 presentatie dekking VRZW

2023 Collegebesluit Oekraïne

[2024 motie woningbouw](#)



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

Bijlagen

Presentatie Themaraad locatie Deimpt

Edam-Volendam,

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,
C. Rijnberg

de burgemeester,
R.J. Beukers.

Dit voorstel is elektronisch ondertekend. Dit is na besluitvorming zichtbaar op de volgende pagina.