



nota

Alternatieven

DOSCO
Projectdirectie MARKAZ
Locatie
Utrecht - Kromhoutkazerne
Herculeslaan 1
Utrecht
Postadres
Postbus 90004
3509 AA UTRECHT
MPC 55A

Dossierhouder



www.defensie.nl/dosco

Datum
10 juli 2019

Onze referentie
-

Aantal bijlagen
1

Bij beantwoording, datum, onze referentie en onderwerp vermelden.

Inleiding

Onlangs hebben DGB & PCZSK mij verzocht voor de eventuele vestiging van een kazerne voor het MTC en operationele eenheden van het Korps Mariniers een aantal alternatieve locaties A t/m E te onderzoeken. In overleg met beiden heb ik de alternatieve locaties uitgebreid met locaties F t/m M. Uiteindelijk zijn 15 mogelijke locaties op basis van zeven aspecten in relatie tot Vlissingen onderzocht op geschiktheid.

Advies

Ik adviseer u om:

- Nieuw Milligen, met name vanwege de scores op ROM-aspecten, de kosten behoeftstelling en een relatief goede score op reisduur als meest geschikte alternatieve locatie te zien.
- Drie alternatieve locaties, te weten H, L en M als in principe geschikt te zien, en voor de locaties L en M nog nader onderzoek op ontbrekende waarderingen van ROM-aspecten en bijkomende (grond)kosten uit te laten voeren.
- Twee alternatieve locaties, te weten D en E, nog niet te laten vervallen en op deze locaties nog nader onderzoek op ontbrekende waarderingen van ROM-aspecten en bijkomende (grond)kosten uit te laten voeren.
- De alternatieve locatie Doorn te laten vervallen op grond van min of meer onoverkomelijke beperkingen op ROM-aspecten, de onmogelijkheid qua grootte van het terrein om aan de behoeftstelling te voldoen en de verwachte hoge interim-kosten.
- Vijf alternatieve locaties, te weten A, B, C, I en J, te laten vervallen op grond van lage scores op reisduur, oefenterreinen en ROM-aspecten als alternatieve locatie.
- Drie alternatieve locaties, te weten F, G, K, te laten vervallen op grond van onoverkomelijke beperkingen op ROM-aspecten.

Onderbouwing

Voor de onderbouwing van mijn advies verwijs ik naar het A3-overzicht en de toelichting daarop in de daaraan gerelateerde bijvoegsels. In het overzicht zijn de onderzochte alternatieven overzichtelijk naast elkaar gezet. Per onderwerp is toegelicht welke onderscheidenlijke waarden zijn gevonden zodat een algehele vergelijking tussen de alternatieven mogelijk is. Tevens zijn ontbrekende gegevens expliciet gemarkeerd.

Projectdirecteur MARKAZ





Bijvoegsel 1 Toelichting op overzicht

In het overzicht zijn in relatie tot Vlissingen 15 locaties op diverse onderwerpen onderzocht. Bij het onderzoek is gebruikgemaakt van scores, waarbij 1 met een lage en 5 met een hoge score overeenkomt. Daarnaast zijn op andere plekken in het overzicht getallen/bedragen/percentages benoemd:

DOSCO
Projectdirectie MARKAZ

Datum
10 juli 2019

Onze referentie
-

1) Oppervlakte:

De getallen staan voor de daadwerkelijke beschikbare oppervlakte van een terrein in hectares. Voor de locaties E, I en M zijn nog geen gegevens bekend; hierbij is aangenomen dat de terreinen die zullen worden aangeboden minimaal 60 hectare groot zijn. In deze regel worden geen uitspraken gedaan over de bruikbaarheid en de mogelijkheid om de behoefte te realiseren.

2) TOS-onderzoeken:

Het Kenniscentrum Trends, Onderzoeken en Statistiek (TOS) heeft enkele objectieve onderzoeken uitgevoerd. Bij het zogenaamde "postcode-onderzoek" is reistijd eigen vervoer geanalyseerd. Er is onderscheid gemaakt naar "primaire / secundaire plaatsing VBHKAZ, exclusief MARSOF" en "functiecode Marinier". De score in het overzicht is vooral gebaseerd op de gemiddelde reisduur enkele reis in minuten. Hierbij is als uitgangspunt genomen dat de best scorende locatie, locatie G, een 5 scoort. Per interval van 5 minuten extra reisduur wordt de score met 1 punt verlaagd. De overeenkomstige informatie die hoort bij de "functiecode Marinier" kan, indien de behoefte aanwezig is, rond 1 augustus worden opgeleverd. Voor meer detailcijfers wordt verwezen naar bijvoegsel 2.

Ten tweede is gekeken naar het effect op binnenslapers. Daarbij is conform regelgeving rekening gehouden met de afstand van 70 km. In het overzicht staat het aantal Mariniers dat recht kan doen gelden op huisvesting. Bij de best scorende locatie, Doorn, zijn dit 881 personen. In de praktijk maken 579 personen gebruik van de regeling. De gegevens zijn gebruikt om de behoefte aan interim legering te bepalen. Voor meer detailcijfers wordt verwezen naar bijvoegsel 2, blad 2.

Ten derde, vierde en vijfde is een uitspraak opgenomen over de relatie op Gemeentelijk niveau met de woningmarkt, scholen en werkloosheidspercentage. De score woningmarkt is gebaseerd op koopprijs, waarbij de best scorende locatie, Vlissingen, een vijf scoort en per interval van K€ 50 de score met 1 punt wordt verlaagd. Bij scholen staat het aantal instellingen voor voortgezet onderwijs. Voor het percentage werkloosheid zijn de laatst bekende cijfers uit 2018 opgenomen. Conclusie is dat deze informatie interessant, maar niet onderscheidend is. Voor alle cijfers wordt verwezen naar bijvoegsel 3.

Ten zesde is TOS doende om door middel van een heatmap de herkomst van de rekruten, die de afgelopen drie jaar met de initiële opleiding zijn gestart met de initiële opleiding, te visualiseren. Dit onderzoek kan rond 1 augustus worden opgeleverd.

3) Afstand tot oefenterreinen:

Niet alleen oefenterreinen in de directe omgeving, maar ook andere terreinen zoals ISK, ASK en Deelen worden hierbij gezien. Hieruit komt een duidelijk beeld naar voren dat de locaties A t/m E slecht tot matig scoren, de locaties I en J matig en in de locaties F t/m H, Doorn en KNM voldoende tot goed. Voor de matige score van Vlissingen speelt naast de afstand tot ISK, ASK en Deelen



mee dat er weliswaar oefenterreinen conform behoeftestelling beschikbaar zijn, maar dat deze niet geschikt zijn voor oefeningen op MCG-niveau; een wens van de commandant van het Korps. In bijvoegsel 4 is e.e.a. gevisualiseerd.

DOSCO
Projectdirectie MARKAZ

Datum
10 juli 2019

Onze referentie
-

- 4) **Mate van passendheid bestemmingsplan:**
De locaties F t/m K en Vlissingen hebben alle een militaire bestemming. Bij de locaties I en K dient het bestemmingsplan te worden aangepast om de behoeftestelling onder te kunnen brengen. In Doorn (VBHKAZ) is ook een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk ten aanzien van de te verwerven grond van een golfterrein en het bosperceel aan de westzijde van het terrein. De locaties A t/m E scoren slecht tot matig. De bestemming moet worden gewijzigd; daarbij moet, zeker bij de locaties A en B, rekening worden gehouden met grote bezwaren van de omgeving. Voor de locaties L en M wordt minder bezwaar verwacht. De scores in de betreffende regel zijn in overeenstemming gebracht met het bovenstaande.
- 5) **Belemmeringen:**
Een aantal locaties scoort slecht. F ligt in een grondwaterbeschermingsgebied waar in principe geen aanvullende nieuwbouw is toegestaan. Dit impliceert een "knock out", als zodanig gevisualiseerd. Voor G en K geldt dat zij in het gebied van het Natuur Netwerk Nederland liggen. Dit betekent in feite dat ook deze twee terreinen niet geschikt zijn als onderkomen voor de mariniers. Dit geldt gedeeltelijk ook voor Doorn (VBHKAZ). Alhoewel een gedeputeerde van Utrecht heeft aangegeven 70% kans te zien in een klein gedeelte van het (bos)gebied van de kazerne dat is gelegen in het Natuur Netwerk Nederland te bouwen, is dit onvoldoende om de behoeftestelling onder te brengen. Daarvoor is namelijk bijna het gehele bosperceel noodzakelijk. Dezerzijds wordt dat niet haalbaar geacht. Daardoor is min of meer sprake van een knock-out. De informatie betreffende de locaties A t/m E en L en M ontbreekt nog.
- 6) **Behoeftestelling:**
Uitgangspunt voor de behoeftestelling is de kolom normbedragen. In deze kolom zijn de vastgoedinvesteringskosten uit de herijkte behoeftestelling van oktober 2015 [REDACTED] geïndexeerd naar 2019 [REDACTED].
Vervolgens is per locatie met de hoofdgebruiker een functionele analyse van het terrein in relatie tot de behoefte opgesteld. Dit verklaart bepaalde percentuele afwijkingen. Een voorbeeld is de behoefte aan een schietbaan in Nieuw Milligen. Deze behoefte wordt niet noodzakelijk geacht daar het ISK dicht in de buurt is. Verder geldt dat, daar waar een 98 of 96% behoefte is aangegeven, dit een volledige behoefte is. Echter omdat op zandgrond met een fundering op staal goedkoper kan worden gebouwd komen de kosten op die locaties lager uit dan met een paalfundering in de overige gebieden. Het percentage van 98% geldt specifiek voor het algemeen goederenmagazijn, waarbij de inrichting zorgt voor een afwijking.
Voor de overige afwijkende percentages geldt:
- Permanente legering: in Nieuw-Milligen, locatie J en Doorn (VBHKAZ) kunnen één of meerdere gebouwen na renovatie worden hergebruikt.
 - Interim legering: de afwijkende percentages zijn bepaald op basis van de uitkomsten van het TOS-onderzoek naar het effect op binnenslapers. De percentages zijn gerelateerd aan de best scorende locatie (Doorn 0%) en



- de slechtst scorende locatie (Vlissingen 100%).
- Kantoren: In Doorn (VBHKAZ) blijft een relatief nieuw kantoorgebouw behouden.
- Ziekenboeg: 90 of 86% betekent de volledige behoefte aan een ziekenboeg minus de tandartsfunctie. In Doorn (VBHKAZ) kan de nieuwe ziekenboeg na relatief kleine aanpassingen worden hergebruikt.
- Sport: op locatie J en Doorn (VBHKAZ) kan een gedeelte van de in- & outdoor sportvoorziening worden hergebruikt. In Doorn dient de schietbioscoop te worden herbestemd voor sporten.
- Schietcentrum: voor de 0%-objecten geldt dat gebruik gemaakt wordt van de schietbanen op het ISK. De 10% voor Doorn is voor een nieuwe 25 meter baan.
- Munitieopslag: Vlissingen kan gebruik maken van Ritthem en de overige terreinen die gebruik maken van het ISK kunnen hun munitie in Hoenderloo opslaan zoals nu het geval is voor VBHKAZ.
- Voor STAPAK kan op locaties F en I gebruik gemaakt worden van een aan te passen bestaande loods.
- Magazijn verbindingdienst: op Nieuw-Milligen kan gebruik worden gemaakt van de opslagfunctie van de huidige 3^e echelons werkplaats.
- Voor de stalling en opslag materieel rupsvoertuigen kan locatie F gebruik gemaakt worden van bestaande loodsen. Meerdere geschikte loodsen kunnen vanwege hun minder gunstige ligging op het terrein niet worden hergebruikt.
- BOS-pomp: op een aantal terreinen kan gebruik worden gemaakt van de bestaande pomp op of in de nabijheid van het terrein.
- Afmeervoorzieningen: een aantal terreinen ligt niet aan het water. Voor het oefenen met de boten in die situaties zal moeten worden uitgeweken naar Texel. De 40%-terreinen zijn geschikt voor het afmeren van de kleinere vaartuigen en het oefenen met embarkeren en debarkeren.
- Parkeren burgervoertuigen: op Nieuw-Milligen en locatie J kan een aantal parkeerterreinen worden hergebruikt.
- Garagewerkplaats: Op Nieuw-Milligen kan het werkplaatsgedeelte van de 3^e echelons werkplaats na renovatie worden hergebruikt.
- Wasstraat: in Nieuw-Milligen kan de wasstraat na aanpassing geschikt gemaakt worden. In Doorn (VBHKAZ) kan de wasstraat worden hergebruikt.
- Wachtgebouw: een aantal gebouwen kan na kleine of uitgebreide aanpassing worden hergebruikt.
- Helikopter landingsspot: Op locatie H kan op het Luchtmacht-gedeelte worden geland. In Doorn (VBHKAZ) is onvoldoende ruimte en kan in voorkomend geval op het exercitie- of evenemententerrein worden geland.
- Afrastering: op de locaties F t/m K is afrastering aanwezig. Op sommige terreinen moet ter afscheiding van de rest van het terrein of voor grondaankoop een gedeelte worden uitgebreid.
- Infrastructuur: op de locaties F t/m K kan een gedeelte van de infrastructuur worden hergebruikt.
- MKVLIS voor legering, CLAS/NATRES en DMO: gezien hun koppeling met Vlissingen geldt de behoefte niet voor de overige terreinen.
- Shootinghouse: voor een aantal terreinen geldt dat gebruik kan worden gemaakt van het shootinghouse dat op een Defensielocatie in de buurt is gepland.

DOSCO
Projectdirectie MARKAZ

Datum
10 juli 2019

Onze referentie

-



Op basis van de geïndexeerde normbedragen en de met de hoofdgebruiker overeengekomen behoeftstelling is per locatie een indicatie van de noodzakelijke vastgoedinvestering berekend.

Tot slot is als onderdeel van de behoeftstelling bezien of de gevraagde mogelijke 50% uitbreidbaarheid op de desbetreffende locatie kan worden gerealiseerd. Bij de locaties F en Doorn is deze behoefte niet realiseerbaar.

DOSCO
Projectdirectie MARKAZ

Datum
10 juli 2019

Onze referentie
-

7) Bijkomende kosten:

- Interim-maatregelen: voor Doorn geldt dat het noodzakelijke bouwprogramma een onevenredig grote verstoring van de bedrijfsvoering betekent. Ook de daarbij horende kosten zijn hoog. Er zijn twee opties voor een interim oplossing: Het globaal vijf jaar inrichten en gebruiken van een alternatieve locatie of het globaal 15 jaar werken in een bouwput. De omvang van deze kosten is nog niet geraamd. Andere locaties kennen geen interim-maatregelen.
- Grondkosten: Voor Vlissingen is grond aangekocht. Voor Doorn moet extra grond worden aangekocht waarvan de kosten onbekend zijn. De m2-prijs van grond voor de locaties A t/m E is onbekend. Voor een aantal van deze locaties is een eerste indicatie afgegeven. Het is aannemelijk dat de m2-prijs van locatie C aanzienlijk hoger zal zijn. Voor de locatie D is geen indicatie afgegeven. Voor locatie E is een eerste indicatie afgegeven. Tot slot zijn de grondprijzen voor de locaties L en M nog onbekend.
- Sloopkosten: op basis van recente slooprijzen is waar mogelijk per locatie een berekening van de noodzakelijke sloopkosten gemaakt. Met de beschikbare informatie heeft dit enkel betrekking op de locaties F t/m I en K.
- Afkoop Vlissingen: enkele weken terug is in overleg met de DGB DJZ op de hoogte gebracht van de door de Projectdirectie geraamde afkoopsom Vlissingen. Na validatie door DJZ kan deze post in het overzicht worden opgenomen.
- Grondopbrengst stopzetten Vlissingen: na stopzetten van Vlissingen kan een deel van de investering worden terugverdiend. Het betreft de aankoop van grond door de regio, de afkoop van de pacht voor de terreinen van North SeaPort, de aankoop van een perceel van het RVB en het eigendom van MCVLIS.

8) Eindconclusie.

15 mogelijke locaties zijn met de zeven hiervoor genoemde aspecten in relatie tot Vlissingen onderzocht op geschiktheid. Het volgende kan worden geconcludeerd:

- Nieuw Milligen is met name vanwege de scores op ROM-aspecten, de kosten behoeftstelling en een relatief goede score op reisduur de meest geschikte alternatieve locatie.
- Drie locaties, te weten H, L en M zijn c.q. lijken in principe geschikte alternatieve locaties. De locaties L en M vergen conform overzicht nog nader onderzoek op het gebied van ROM-aspecten en zijn de bijkomende (grond)kosten.
- Twee locaties, te weten D en E, vervallen als alternatieve locatie nog niet. Voor beide locaties is nog onvoldoende bekend op het gebied van ROM-aspecten en zijn de bijkomende (grond)kosten niet bekend.
- De locatie Doorn vervalt op grond van min of meer onoverkomelijke beperkingen op ROM-aspecten, de onmogelijkheid qua grootte van het terrein om aan de behoeftstelling te voldoen en de verwachte hoge



interim-kosten.

- Vijf locaties, te weten A t/m C, I en J, vervallen op grond van lage scores op reisduur, oefenterreinen en ROM-aspecten als alternatieve locatie.
- Drie alternatieve locaties, te weten F, G en K, vervallen op grond van onoverkomelijke beperkingen op ROM-aspecten.

DOSCO

Projectdirectie MARKAZ

Datum

10 juli 2019

Onze referentie

-

