ICS
ADVISEURS

Plan van aanpak onderzoek herontwikkeling gemeente Staphorst locatie Gemeenteweg

Plan van aanpak



gemeente Staphorst

Opdrachtgever
Gemeente Staphorst

Datum
27 mei 2024

Referentienummer
2230599/20240322Lke01

Auteur(s)
Anne klein Breteler

Inhoudsopgave

1. Inleiding en vraagstelling 3

1.1 Uw vraag 3

1.2 Doel onderzoek 3

2. Plan van aanpak 4

2.1 Onze aanpak 4

2.2 Projectorganisatie 8

2.3 Planning 8

2.4 Projectteam 8

1. Inleiding en vraagstelling

1.1 Uw vraag

Naar aanleiding van de brand in een van de werkplaatsen van de gemeentewerf is een ambtelijke verkenning uitgevoerd naar de mogelijke renovatie/(ver)nieuwbouw van de gemeentewerf. Deze verkenning en de aanvullende verkenning naar mogelijke alternatieve locaties roept vragen op bij de gemeenteraad. Door de gemeenteraad is gevraagd om een compleet onderzoek waarin álle mogelijke scenario's rondom de huisvesting van de gemeentewerf, de brandweerkazerne en de buitenopslag van materialen worden meegenomen. De keuze betreft het al dan niet verplaatsen van de werf en/of brandweerkazerne. In hoeverre levert een gezamenlijke huisvesting voordelen op en wat zijn de consequenties? Wat zijn de her-ontwikkelpotenties van het geheel of gedeeltelijk vrijvallende perceel? Welke mogelijke andere locaties zijn geschikt voor de kazerne en/of de werf en hoe verhouden deze zich tot elkaar? Gevraagd wordt om zorgvuldig en objectief alle keuzemogelijkheden en vergelijkende criteria in beeld te brengen en de gemeente hierin te adviseren.

1.2 Doel onderzoek

Doel van dit onderzoek is een complete schets van de mogelijke scenario's rondom de toekomstige huisvesting van de gemeentewerf en brandweerkazerne en de mogelijke herontwikkeling van het perceel Gemeenteweg 36. Dit onderzoek brengt alle opties in beeld en voert een objectieve vergelijking uit van alle mogelijkheden zodat bestuurlijk voor Staphorst een goed onderbouwde, toekomstgerichte keuze kan worden gemaakt. De door de gemeenteraad aangenomen motie in de raadsvergadering van 14 november waarin zij het college oproept om alle onderdelen van de gemeentewerf en brandweerkazerne zowel samen als apart goed te onderzoeken en ook de mogelijke verplaatsing van de werf zorgvuldig in beeld te brengen wordt meegenomen in het onderzoek. Evenals de meegegeven denkrichting om de werf op eigen gronden te realiseren (hoek Middenwolderweg, wethouder Klompstraat en wethouder Ohmannstraat).

2. Plan van aanpak

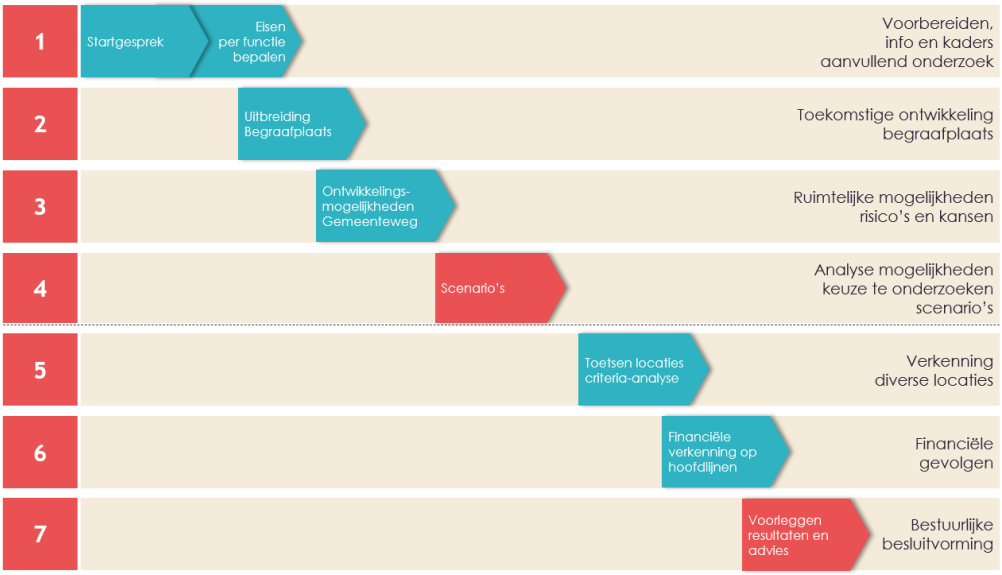
2.1 Onze aanpak

"Een creatief, op draagvlak gericht proces met als resultaat een toekomstbestendige situatie voor alle betrokkenen met ruimte voor ontwikkeling. Wij werken op basis van coproductie met alle betrokkenen, zodat ontwikkeling en draagvlak voor oplossingsrichtingen hand in hand gaan en er een goede basis voor de toekomst wordt gevormd. Samen, verrassend en creatief."

Zo werkt ICS met u samen.

In dit hoofdstuk schetsen wij een Plan van Aanpak om te komen tot een zorgvuldige besluitvorming rondom de herontwikkeling van de locatie Gemeenteweg 36 te Staphorst en de toekomstige locatie(s) voor de gemeentewerf en de brandweerkazerne.

Onze aanpak herijkt de informatie uit de eerder opgestelde ambtelijke verkenningen alvorens deze over te nemen als uitgangspunt binnen dit onderzoek. In onderstaand door ons geschetste plan van aanpak geven wij de stappen weer die we hiervoor nodig hebben.



Stap 1 Startgesprek en opstellen functionele eisen en voorwaarden

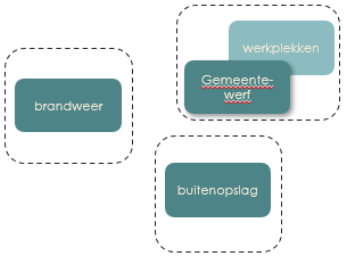
Startgesprek

Tijdens een eerste gesprek met de stuur- en projectgroep zal de onderzoeksopzet zoals door ons opgenomen in dit plan van aanpak worden besproken, worden de vertrekpunten bepaald en wordt de planning en doorlooptijd van het onderzoek gezamenlijk vastgesteld. Ook zullen we u vragen ons de namen van de diverse contactpersonen binnen de gemeente en veiligheidsregio te verstrekken waarmee wij t.b.v. de uitvoering van dit onderzoek een overleg moeten inplannen. De deelnemers aan de projectgroep zullen we in overleg met u vooraf vaststellen.

Bepalen van de eisen en randvoorwaarden per onderdeel

In de verkenning die is uitgevoerd in 2022 is de ruimtebehoefte en zijn de voorwaarden voor de werkplaatsen van de gemeentewerf, de benodigde werkplekken en de buitenopslag bepaald. De uitgangspunten die in deze ambtelijke verkenning d.d. juni 2022 zijn opgenomen worden herijkt in het kader van dit nieuwe onderzoek.

We onderscheiden drie functies op de huidige locatie aan de Gemeenteweg: brandweerkazerne, gemeentewerf (werkplaatsen en werkplekken) en een buitenopslag.



<u>*Bepalen van de ruimtelijk functionele eisen en randvoorwaarden*</u>

- *Ten b*ehoeve van de nu gewenste volledige verkenning zal een ruimtelijk functioneel programma van eisen (op hoofdlijnen) voor de brandweerkazerne worden opgesteld Hiertoe zal overleg worden gevoerd met de Veiligheidsregio IJsselland (VRIJ).
- De opgestelde uitgangspunten (gemeentewerf, werkplekken en opslag) uit de eerdere verkenningen zullen worden herijkt. Dat wil zeggen dat ze worden besproken met de huidige gebruikers en getoetst aan de regelgeving alvorens ze worden vastgesteld en meegenomen binnen dit onderzoek. Alle randvoorwaarden voor de ruimtebehoefte en de stedenbouwkundige inpassing alsmede gevolgen voor de omgeving, de aanrij- en uitruktijden en hindercirkel zullen in kaart worden gebracht. Dit betreft een verkenning op hoofdlijnen ten behoeve van de besluitvorming inzake de gewenste en meest geschikte toekomstige locatie.

<u>Voor- en nadelen gezamenlijke huisvesting in beeld brengen</u>

De huidige onderlinge verbinding tussen de drie functies (brandweer, gemeentewerf en buitenopslag) op de locatie aan de Gemeenteweg zal kort worden omschreven en de noodzaak van het al dan niet samen of nabij elkaar te situeren zal worden geïnventariseerd. Op basis van de opgehaalde informatie brengen we de voor- en nadelen in beeld. We nemen de informatie van de Veiligheidsregio IJsselland mee (zoals opgehaald in de eerste stap) en bespreken dit in de projectgroep.

Stap 2 Uitbreiding begraafplaats

Teneinde een compleet beeld te krijgen van de mogelijkheden op de locatie Gemeenteweg 36 zal eerst de toekomstige uitbreiding van de naastgelegen begraafplaats in beeld worden gebracht.

In hoeverre en op welke termijn is een uitbreiding van de begraafplaats noodzakelijk? Welke mogelijkheden zijn er om in deze uitbreiding te voorzien en wat betekent dit voor de ontwikkelingsmogelijkheden van het terrein aan de Gemeenteweg. Hiertoe zal met de ter zake deskundigen binnen de gemeente Staphorst worden gesproken. In deze rapportage zal worden aangegeven welke mogelijkheden gezien worden voor de noodzakelijke ontwikkeling van de begraafplaats in de toekomst teneinde een compleet beeld te geven van de keuzes die gemaakt kunnen worden voor de locatie Gemeenteweg en de daarmee samenhangende gevolgen.

Stap 3 Ontwikkelingsmogelijkheden terrein Gemeenteweg

In deze stap zullen we de ontwikkelingsmogelijkheden van de Gemeenteweg in beeld brengen.
Wij adviseren u op korte termijn een volledig onderzoek uit te laten voeren naar de mogelijk aanwezige bodemverontreiniging. Bekend is de vervuiling ter plaatse van de zoutopslag. Ten behoeve van de herontwikkeling is het van belang aard, type en mate van vervuiling van het gehele terrein te kennen. Dit onderzoek kan separaat worden opgestart door een externe partij en maakt geen deel uit van onze aanbieding.

De potentie voor herontwikkeling van de locatie Gemeenteweg voor woningbouw zal op hoofdlijnen ruimtelijk worden onderzocht door middel van een ruimtelijke verkenning van de volgende mogelijkheden:

- Handhaven brandweervoorziening aan de Gemeenteweg – vrijvallen locatie onderdeel huidige gemeentewerf en buitenopslag;
- Handhaven brandweervoorziening en gemeentewerf – vrijvallen onderdeel buitenopslag;
- Huisvesting brandweer en gemeentewerf elders - vrijvallen gehele locatie.

Beide varianten zullen worden uitgewerkt met en zonder de gewenste/noodzakelijke uitbreiding van de begraafplaats op deze locatie. Zodat de gevolgen van deze keuze ook voor de herontwikkeling van het terrein duidelijk worden.

De ruimtelijke (on)mogelijkheden zullen in beeld worden gebracht en met de gemeente worden besproken. Hierbij zal de afdeling Ruimtelijke Ordening worden betrokken. Een volledige inventarisatie naar de woningbouwbehoefte is door de gemeente Staphorst recent uitgevoerd en opgenomen in de rapportage Woonbehoefteonderzoek Staphorst 2023. De uitkomsten uit dit onderzoek zullen door ons als uitgangspunt worden gehanteerd voor de mogelijke inpassing van woningbouw op de locatie Gemeenteweg.

Naar aanleiding van de bovenstaande verkenning en inpassing kan een inschatting worden gedaan van de woningbouwpotentie voor de beide mogelijkheden.

Stap 4 Scenario's in beeld

Gevraagd is om alle mogelijke keuzes in beeld te brengen. Van het handhaven van de functies (geheel of gedeeltelijk) op het huidige perceel aan de Gemeenteweg tot het verplaatsen van alle onderdelen naar één of meerdere andere locaties. De gemeenteraad heeft aangegeven breed en volledig geïnformeerd te willen worden over de mogelijke scenario's en de voor- en nadelen. Op grond van de informatie opgehaald tijdens de eerste drie stappen zullen alle mogelijkheden door ons in kaart worden gebracht.

In overleg met de projectgroep zal een advies met een uitwerking van de stappen 1 t/m 4 worden opgesteld met daarbij welke voorkeursscenario's in de volgende stappen verder worden uitgewerkt en op haalbaarheid en wenselijkheid onderzocht. Dit advies zal aan de gemeenteraad worden voorgelegd ten behoeve van de keuze over de mee te nemen scenario's voor het vervolgonderzoek.

Stap 5 Locatie-onderzoek en analyse

In stap 5 zullen we de geschiktheid onderzoeken van de verschillende mogelijke alternatieve locaties binnen Staphorst voor zowel de gemeentewerf, de brandweerkazerne als de buitenopslag materialen. De gemeente Staphorst zal alle locaties die hiervoor in beeld zijn aandragen.

Gezamenlijk zullen in de projectgroep vooraf de verschillende toetsingscriteria worden besproken. Het doel van deze analyse is het bieden van een compleet beeld van de mogelijke keuzes t.b.v. zorgvuldige en goed onderbouwde besluitvorming over de toekomstige huisvesting van zowel de werf, de buitenopslag als de brandweer.
We toetsen de verschillende beschikbare en realistische locaties op de volgende hoofdcriteria en zullen deze in overleg met u aanvullen en waar mogelijk hieraan een wegingsfactor toekennen:

- Ruimtelijk *(oppervlakte kavel, eigendomssituatie, bestemmingsplan, infrastructuur, stedenbouwkundige inpassing ……)*
- Verkeerskundig *(bereikbaarheid auto's, langzaam verkeer, verkeerscirculatie, parkeren….)*
- Maatschappelijk *(draagvlak, synergie samenwerking en contact, omgeving, inloop…)*
- Proces *(bouwproces, aankoop, tijdelijke huisvesting, bodemsanering, flora en fauna….)*
- Financieel *(investeringskosten, exploitatie, aankoop, tijdelijke huisvesting …..)*. Deze financiële toetsing zal na de financiële verkenning in stap 5 worden toegevoegd.

Binnen deze opzet (en de door ons geraamde tijdsbesteding) nemen we de toetsing van maximaal drie locaties mee. Uiteraard is het mogelijk hier meer locaties aan toe te voegen. De extra inzet die dit van ons vraagt zullen we als hiervan sprake is vooraf inzichtelijk maken. De door de gemeenteraad voorgedragen locatie: hoek Middenwolderweg – Wethouder Klompstraat – Wethouder Ohmannstraat zal in ieder geval in dit onderzoek worden meegenomen.

Stap 6 Korte verkenning financiën

De duurzaamheidsambitie, het realiseren van een Energie Neutraal Gebouw conform de eerder geformuleerde ambities, zal als uitgangspunt worden meegenomen. Op basis van de gekozen scenario's zullen we de financiële gevolgen in beeld brengen. Gekeken wordt naar de investeringskosten behorende bij de realisatie van een scenario op de te toetsen locatie(s). Daarnaast zullen ook de toekomstige exploitatielasten (op hoofdlijnen) in beeld worden gebracht. De eventuele opbrengsten van vrijvallende grond voor woningbouw en het opstellen van grondexploitatiemodellen zullen door de planeconoom van de gemeente Staphorst worden opgesteld en worden meegenomen in de totale vergelijking van de scenario's.

De resultaten van de financiële verkenning zullen in stap 4 worden geïntegreerd ten behoeve van een volledig overzicht bij de vergelijkende locatie-analyse.

Stap 7 Conclusie en advies

De resultaten van dit onderzoek worden weergegeven in een rapportage en beknopte presentatie met een voorlopige conclusie en advies. Deze zal worden besproken met de projectgroep en op basis van de input uit

de projectgroep zal dit worden vastgelegd in een definitief advies ten aanzien van een voorkeursscenario ten behoeve van bestuurlijke besluitvorming.

2.2 Projectorganisatie

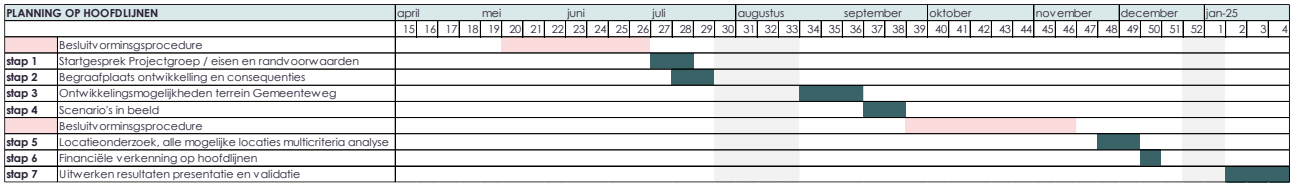
Voor de begeleiding van het onderzoek stellen we voor een projectgroep samen te stellen. Deze zal bestaan uit een door u gewenste afvaardiging vanuit de gemeente Staphorst en ICSadviseurs. De projectgroep is inhoudelijk verantwoordelijk. Hierin zal een afvaardiging van de verschillende inhoudelijk verantwoordelijken binnen de gemeente deelnemen. Binnen de gemeente wordt een interne projectleider aangesteld als verantwoordelijke voor dit project.

De stuurgroep is verantwoordelijk voor de kaders en opdrachtformulering rondom deze opdracht en voor besluitvorming na afronding van het advies. De stuurgroep bestaat uit de in ieder geval uit de ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever Vanuit ICSadviseurs zal Anne klein Breteler aansluiten bij de stuurgroep overleggen.

Voor het verkrijgen van nadere informatie over de inhoudelijke werkwijze, de financiële uitgangspunten, de locatie, de brandweerkazerne etc. zullen ter zake deskundigen worden betrokken.

2.3 Planning

Zoals besproken zullen wij de werkzaamheden in de eerste week van juli opstarten. Onderstaande planning geeft een inzicht in de geschetste stappen zoals wij deze noodzakelijk achten binnen de loop van deze opdracht. Hierbij is rekening gehouden met de door u aangegeven termijnen noodzakelijk voor intern overleg en besluitvorming.



2.4 Projectteam

De werkzaamheden worden uitgevoerd door Anne klein Breteler, René van Ling en Boukje Wijmans. Anne is bij u bekend. Zij is betrokken geweest bij de eerdere verkenning naar de (her)huisvesting van de gemeentewerf. Anne is projectleider en voor u het eerste aanspreekpunt. Rene van Ling wordt betrokken vanwege zijn kennis op het gebied van vastgoedorganisaties, exploitatiemodellen en financiën.

Meer informatie over het projectteam kunt u vinden op: www.icsadviseurs.nl/wij-zijn-ics/mensen.