Raadsmemo

Van	: Wethouder J.C. Bos
Afdeling	: Fysieke Leefomgeving (FL)
Betreft	: Ontwikkeling locatie gemeentewerf.
Datum	: 10 maart 2025
Registratie nr.	: D200960372
Zaaknummer	: Z41519

Onderwerp

Beantwoording raadsvragen informele raadsvergadering 25 februari 2025.

Doel

Tijdens een informerende raadsvergadering van 25 februari 2025. heeft uw raad een toelichting ontvangen op de ontwikkelingen rondom de Gemeentewerf, de nabijgelegen begraafplaats en de brandweerkazerne. Tijdens de avond zijn meerdere vragen gesteld. In deze raadsmemo ontvangt u een beantwoording van deze vragen.

Toelichting

De volgende drie vragen zijn naar voren gekomen.

1. Er is behoefte aan een beeld bij de verwachte groei van de begraafplaats over een langere periode dan 25 jaar
2. Wat is de meest wenselijke positionering van de brandweer op de korte en lange termijn met oog op de uitbreiding/toekomst van Staphorst
3. Er is behoefte aan een financiële doorrekening voor de verschillende onderdelen (brandweerkazerne, gemeentewerf en begraafplaats) om meer inzicht in de consequenties van keuze te krijgen op financieel gebied en een vergelijk te kunnen maken tussen verschillende onderdelen.

Beantwoording

1. Er is behoefte aan een beeld bij de verwachte groei van de begraafplaats over een langere periode dan 25 jaar

Naar aanleiding van uw vraag om verder vooruit te kijken dan de gehanteerde 25 jaar bij het bepalen van de toekomstige begraafcapaciteit heeft ICSadviseurs contact opgenomen met KYBYS (als opsteller van de rapportage rondom de uitbreiding van de begraafplaats – bijlage 3). In eerste reactie adviseert KYBYS bij het bepalen van de toekomstige capaciteit van de begraafplaats niet verder te kijken dan 25 jaar. Dat is gebaseerd op ervaring en heeft twee redenen. De toekomstige keuze van inwoners voor wel of niet begraven (crematie, begraven op begraafplaats of natuur begraven) is een onzekere factor. Naarmate je verder vooruitkijkt ontstaan meer onzekerheden. Op dit moment is er een nieuwe wet op de lijkbezorging in de maak. Als deze wordt aangenomen zijn er nog meer keuzes te maken, zoals bijvoorbeeld resomeren.

Dat betekent dat het voorspellen van de behoefte in de toekomst lastig is omdat er te veel onzekere factoren zijn. Daarbij komt dat het aantal sterfgevallen moeilijk is te voorspellen over een langere periode. De toekomstige ontwikkelingen van Staphorst zijn nog niet bekend maar bepalen wel de toekomstige behoefte. Uiteraard kan ervoor worden gekozen meer ruimte te reserveren voor de uitbreiding van de begraafplaats. Hier is echter geen getal aan te koppelen gebaseerd op een reële voorspelling.

2. *Wat is de meest wenselijke positionering van de brandweer op de korte en lange termijn met oog op de uitbreiding/toekomst van Staphorst*

Op basis van de huidige situatie binnen Staphorst kan wel worden geconcludeerd dat de huidige plaats van de kazerne voldoet aan de gestelde eisen. Of dit in de toekomst -als Staphorst zich verder heeft ontwikkeld- nog steeds de meest centrale plek is, kan niet met zekerheid worden gesteld. Daarmee is de vraag welke locatie voor de brandweerkazerne een goede centrale plek is nu en in de toekomst ook lastig te beantwoorden. De woon- en werkplek van de vrijwilligers zal veranderen en ook Staphorst zal zich verder ontwikkelen. Het is daarom raadzaam om te kijken naar alternatieve locaties en daarbij, in samenspraak met de Veiligheidsregio IJsselland, eerst te bepalen of wordt voldaan aan de eisen rondom aanrij- en uitruktijden.

3. *Er is behoefte aan een financiële doorrekening voor de verschillende onderdelen (brandweerkazerne, gemeentewerf en begraafplaats) om meer inzicht in de consequenties van keuze te krijgen op financieel gebied en een vergelijk te kunnen maken tussen verschillende onderdelen.*

Om inzicht en een vergelijk te kunnen maken is op hoofdlijn een indicatieve doorrekening verkend. Er is voor nu getracht, op basis van eenzelfde opbouw en landelijke gehanteerde bouwprijzen, tussen de verschillende onderdelen een vergelijk te maken. Daarbij willen we met nadruk onderstrepen er wordt uitgegaan van aannames met een flinke armslag. Daarbij is te verwachten dat genoemde stichtingskosten per onderdeel significant (kunnen) afwijken door bijvoorbeeld lokale/regionale markt- en prijsontwikkelingen, gehanteerde uitgangspunten qua omvang en samenstelling en synergie(on)mogelijkheden. Gezien de geschetste onduidelijkheid en de korte tijd waarin de beantwoording moest plaatsvinden, is er voor gekozen om met een bandbreedte te werken.

Voor de nieuwbouw van de gemeentewerf op een andere locatie wordt een eerste aanname gedaan van stichtingskosten tussen 4 miljoen en 5 miljoen euro. De gemiddelde kapitaalslasten bedragen in dit geval 300.000 euro. Daarbij is uitgegaan met nieuwbouw conform het gestelde in de rapportage en de inrichting van de benodigde buitenruimte.

Voor het realiseren van een begraafplaats met een totale oppervlakte van 4.000 m² wordt een indicatie gedaan van stichtingskosten van 325.000 euro. De bijbehorende kapitaalslasten bedragen rond de 20.000 euro per jaar. In dit bedrag is niet gerekend met eventuele terreinophogingen in verband met een hoge grondwaterstand.

Voor de stichtingskosten voor nieuwbouw van de brandweerkazerne op een andere locatie wordt een aanname gedaan tussen de 2 miljoen en 3 miljoen euro. De gemiddelde kapitaalslasten die daarbij horen bedragen 160.000 euro.

De huidige brandweerkazerne voldoet functioneel aan de gestelde eisen. Voor de korte termijn (5-10 jaar) zijn een aantal beperkte aanpassingen nodig c.q. gewenst. Deze aanpassingen zijn gebaseerd op basis van een eerdere opname van de kazerne in 2020. Voor nu wordt uitgegaan van een indicatieve schatting 200.000 euro. Zoals aangegeven wordt in fase 2 van het onderzoek deze aanpassingen nader verkend in samenspraak met de Veiligheidsregio IJsselland en financieel vertaald.

Naast de eerder genoemde kanttekening willen we de volgende zaken meegeven:

- De kapitaalslasten bij nieuwbouw zijn gebaseerd op basis van een gemiddelde jaarlast over 40 jaar met een rentepercentage van 4%..
- De kosten voor verwerving en verwerking van gronden en de mogelijke opbrengst voor herontwikkeling zijn bij deze financiële opstelling buiten beschouwing gebleven. Ook is geen rekening gehouden met eventuele verhuiskosten en alle inventaris.
- Conform het vastgestelde plan van aanpak zal, in fase 2 van het onderzoek, nader ingegaan worden op de financiële consequenties van het onderzoek. Daarbij zal ook de Veiligheidsregio IJsselland betrokken worden, met aandacht voor hun specifieke expertise en aandacht voor de huidige prijs- en marktontwikkelingen op dit gebied.
- Voor de herontwikkeling van het perceel aan de Gemeenteweg 36 moet rekening worden gehouden met vervuilde grond. Deze zal nader worden onderzocht. Het gereedmaken van het terrein ten behoeve van andere voorzieningen brengt extra kosten met zich mee. Deze zijn afhankelijk van de mate van vervuiling en de keuze voor een andere functie. De kosten hiervoor kunnen nog niet worden geraamd en worden opgepakt in fase 2 van het onderzoek.
- Mogelijke opbrengsten vanuit de Veiligheidsregio voor de huur van de kazerne zijn nu buiten beschouwing gelaten. Dit wordt wel in fase 2 van het onderzoek meegenomen.

Behandeladvies

Kennis te nemen van de beantwoording.

Vervolg

Deze memo maakt onderdeel uit van het college- en raadsvoorstel over de ontwikkeling locatie gemeentewerf.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

geen