ICS ADVISEURS



Ontwikkeling Gemeenteweg Staphorst

Raadsinformatieavond

gemeente Staphorst

Opdrachtgever

Gemeente Staphorst

Referentienummer

2230599

Datum

25 februari 2025

Samenstelling

Anne Klein Breteler

Boukje Wijmans

Ronald Voerman

ICS

gemeente Staphorst

Welkom

- Welkom en korte introductie

- Doel van deze avond

  Informeren over het lopende onderzoek locatie Gemeenteweg 36

  Ruimte voor vragen





Proces tot nu toe

2022

Ambtelijk verkennend onderzoek naar een duurzame en toekomstige huisvesting van de gemeentewerf

Aanleiding - zondag 14 november 2021 brand in de timmerwerkplaats

Constatering - de gemeentewerf is verouderd; bouwkundig, installatietechnisch en functioneel









Proces tot nu toe

2023

Ambtelijk verkennend onderzoek naar eventuele verplaatsing gemeentewerf Staphorst

Vraag: welke mogelijkheden zijn er om de gemeentewerf eventueel te verplaatsen naar een andere locatie binnen Staphorst

Visie en ambitie

Gastvrije gemeentewerf – open en aantrekkelijk
Laagdrempelig voor alle inwoners van Staphorst
Overzichtelijk, goed georganiseerd en duidelijke ontvangst
Groen en duurzame uitstraling – vergroening en voorbeeldfunctie
Streekeigen – bv. passend in het beschermd dorpsgezicht
Duidelijke en logische **routing**
Huisvesting Binnendienst











Proces tot nu toe



2024 – 2025 start lopende onderzoek

Compleet onderzoek huisvesting toekomstbestendige gemeentewerf en brandweerkazerne en in kaart brengen herontwikkelingsmogelijkheden perceel Gemeenteweg 36

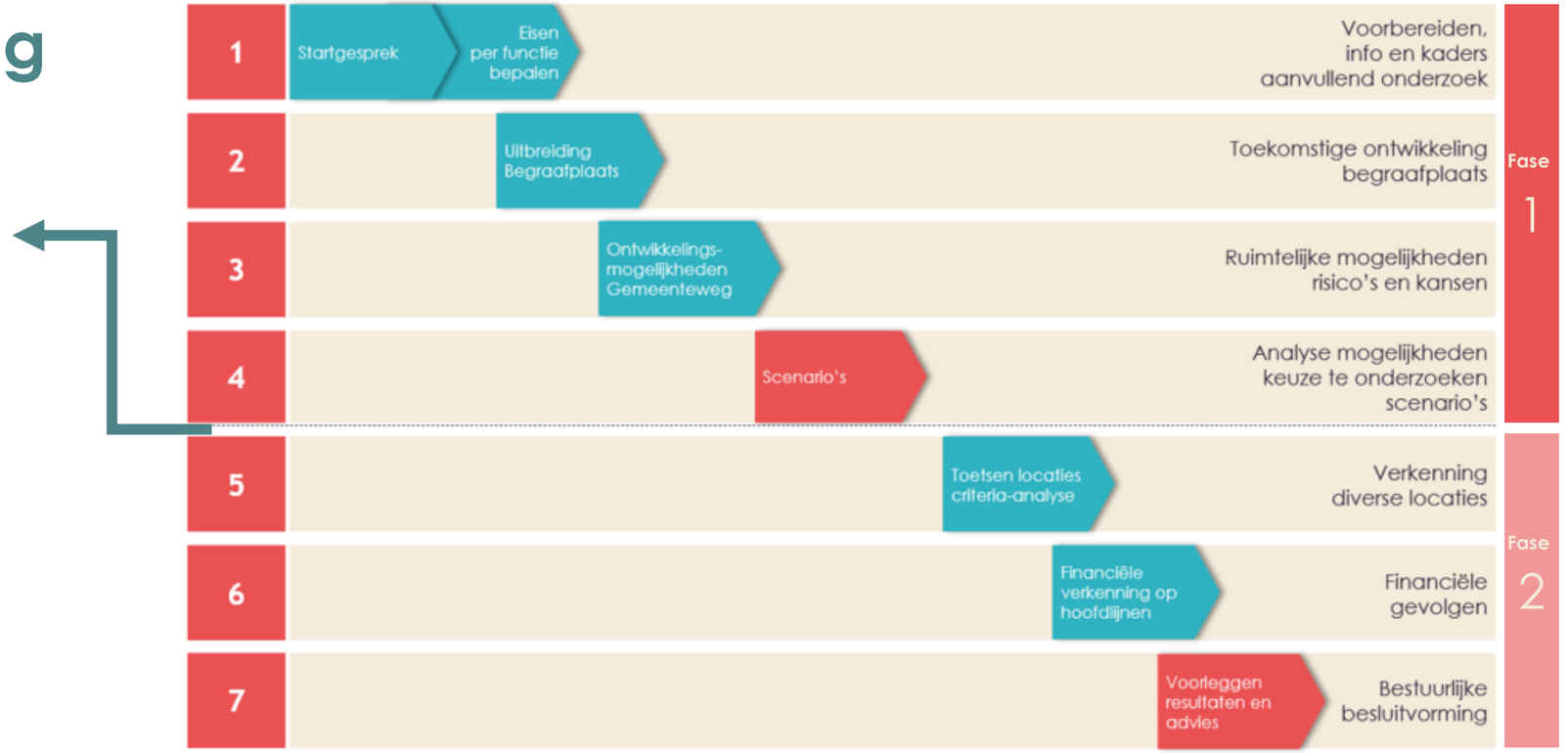
De gemeente Staphorst wil hiermee een volledig beeld krijgen van alle mogelijkheden.

Doel: *Komen tot **zorgvuldige besluitvorming** rondom de ontwikkeling van de Gemeenteweg en de toekomstige en best passende locatie voor de gemeentewerf en brandweerkazerne en de (on)mogelijkheden voor een toekomstige uitbreiding van de begraafplaats.*

Stappenplan en tijdsplanning

Planning besluitvorming fase 1

- Gemeenteraad informerend:
  25 februari 2025
- Behandeling in college:
  4 maart 2025
- Gemeenteraad opiniërend:
  18 *maart 2025*
- Gemeenteraad besluitvormend:
  1 april 2025



Vervolgstappen fase 2
Uitwerken scenario's, toetsen op criteria en doorrekening financieel
Opleveren eindadvies en vaststelling in de stuurgroep ***: juni 2025***

Planning en stappen onderzoek – fase 1

Stap 1 startgesprek, eisen en randvoorwaarden

Stap 2 onderzoek ontwikkeling begraafplaats

Stap 3 ontwikkelingsmogelijkheden terrein Gemeenteweg
- gesprek veiligheidsregio (eisen en programma brandweerkazerne)
- gesprek medewerkers werf (eisen en programma gemeentewerf)
- gesprek gebiedsregisseurs (mogelijke locaties binnen kern Staphorst inventariseren

Informeren omwonenden

Stap 4 in beeld brengen mogelijkheden en principekeuze
bundelen informatie en adviseren

Tussenstap besluitvormingsmoment fase 1 :
Besluitvorming over de nader te onderzoeken scenario's in fase 2

Planning en stappen onderzoek – fase 2

Stap 5	locatieonderzoek analyse mogelijke scenario's en onderzoek alternatieve locaties
Stap 6	financiële verkenning op hoofdlijnen uitwerking financiën voor de scenario's
Stap 7	resultaten onderzoek uitwerken en advies

Besluitvormingsmoment fase 2 :
Afronding onderzoek zomer 2025

Totale opzet onderzoek

Fase 1

Ruimtebehoefte

- Brandweer
- Gemeentewerf
- Begraafplaats
- Woningbouw

Locatieonderzoek

Onderzoek mogelijkheden Gemeenteweg



Einde fase 1: Keuzemogelijkheden in beeld locatie Gemeenteweg 36

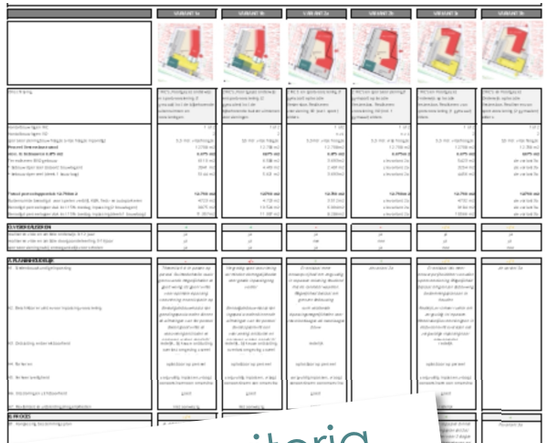
Fase 2

Verkennen alternatieve locaties Staphorst



Mogelijke scenario's

Analyse van de mogelijkheden op criteria



Te bepalen criteria
Visie
Ruimtebehoefte
Stedenbouwkundig
Draagvlak
Financieel

ICS
ADVISEURS

Bepalen ruimtebehoefte

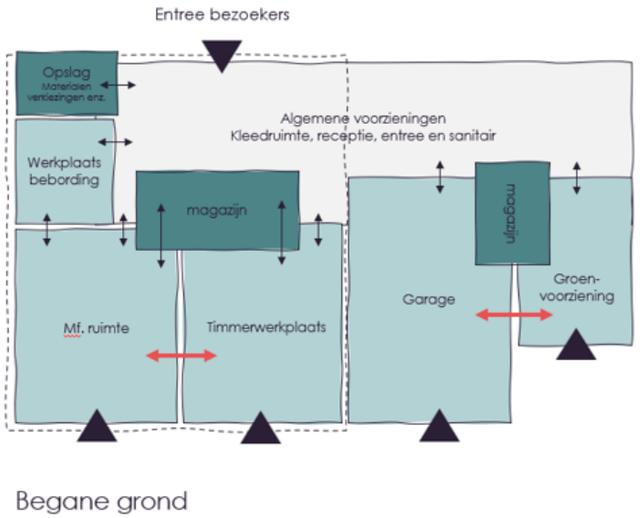
Gemeentewerf

De gemeentewerf biedt ruimte aan:

- *Werkplekken en overlegruimte voor medewerkers van binnen- en buitendienst*
- *Werkplaatsen buitendienst (timmerwerkplaats, bebording, garage, groenvoorziening, garage)*
- *Binnen en buitenopslag*
- *Stalling voertuigen*
- *Zoutopslag*



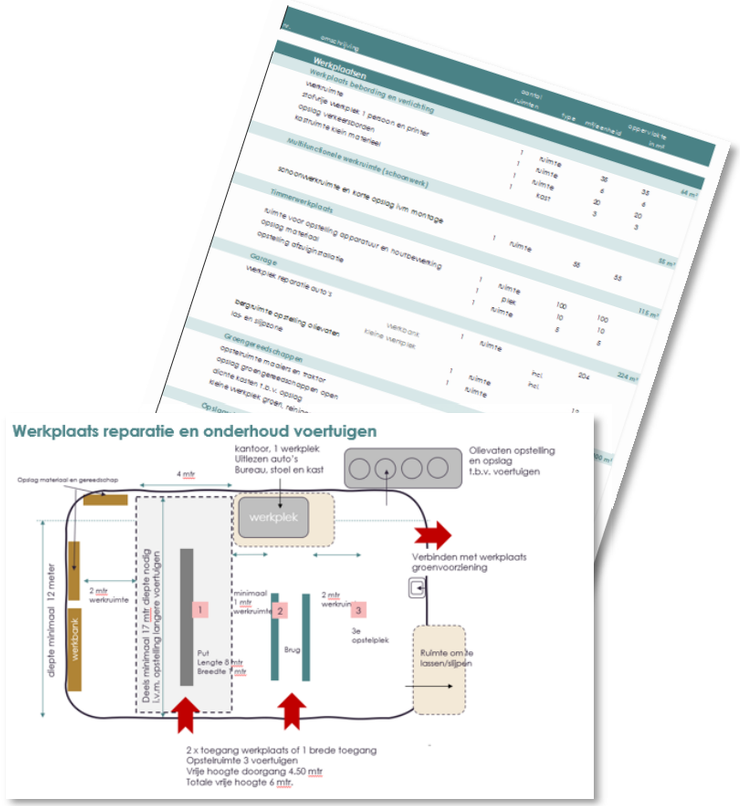
Korte terugkoppeling resultaat werf



Begane grond



Verdieping



Ruimtelijk programma
Benodigd aantal m² totaal 9.705 m²
(waarvan 1.833 m² BVO, buitenstalling en opslag 6.988 m² en deel toeslag t.b.v. flexibiliteit)

Eisen t.a.v. locatie
- Onderzocht hoe de werf moet functioneren
- Binnen- en buitenruimte in kaart gebracht
- Routing werkplaatsen en organisatie opslag
- Flexibiliteit naar de toekomst

ICS

Brandweerkazerne

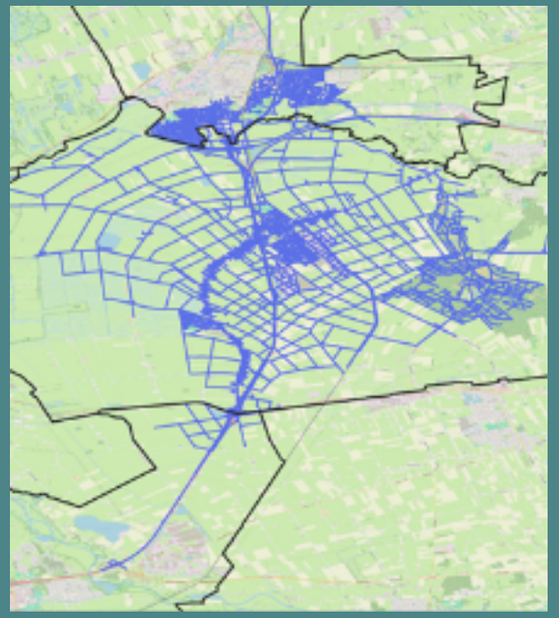
De brandweer van Staphorst bedient Staphorst en de omliggende dorpen en heeft daarmee een regionale functie.

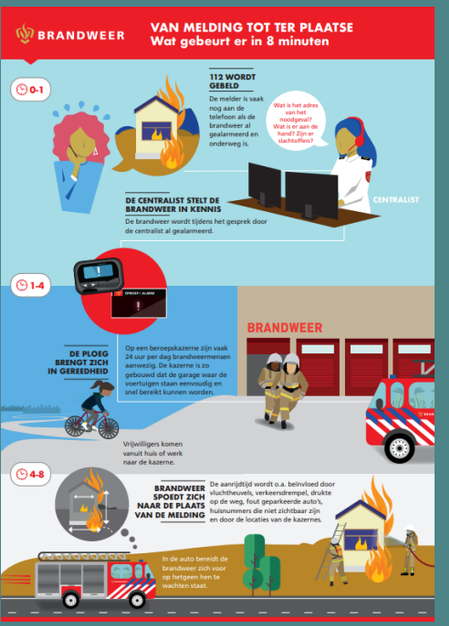
Wat betekent dit ?

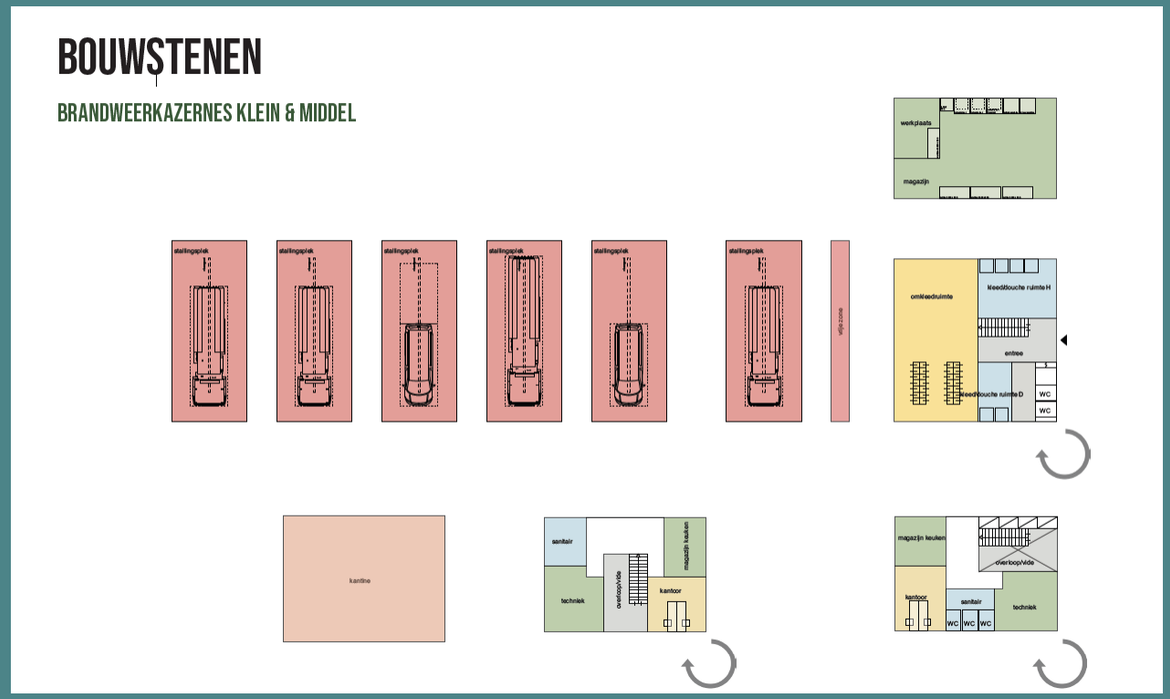
Aandacht voor de bereikbaarheid van en verkeersveiligheid rondom de kazerne.

Een centrale plek

- Uitruktijd - alle locaties moeten binnen de vastgestelde tijd door brandweer bereikt kunnen worden
- Aanrijdtijd – alle vrijwilligers tijdig bij de kazerne







Korte terugkoppeling resultaat brandweerkazerne

Ruimtelijk programma brandweerkazerne

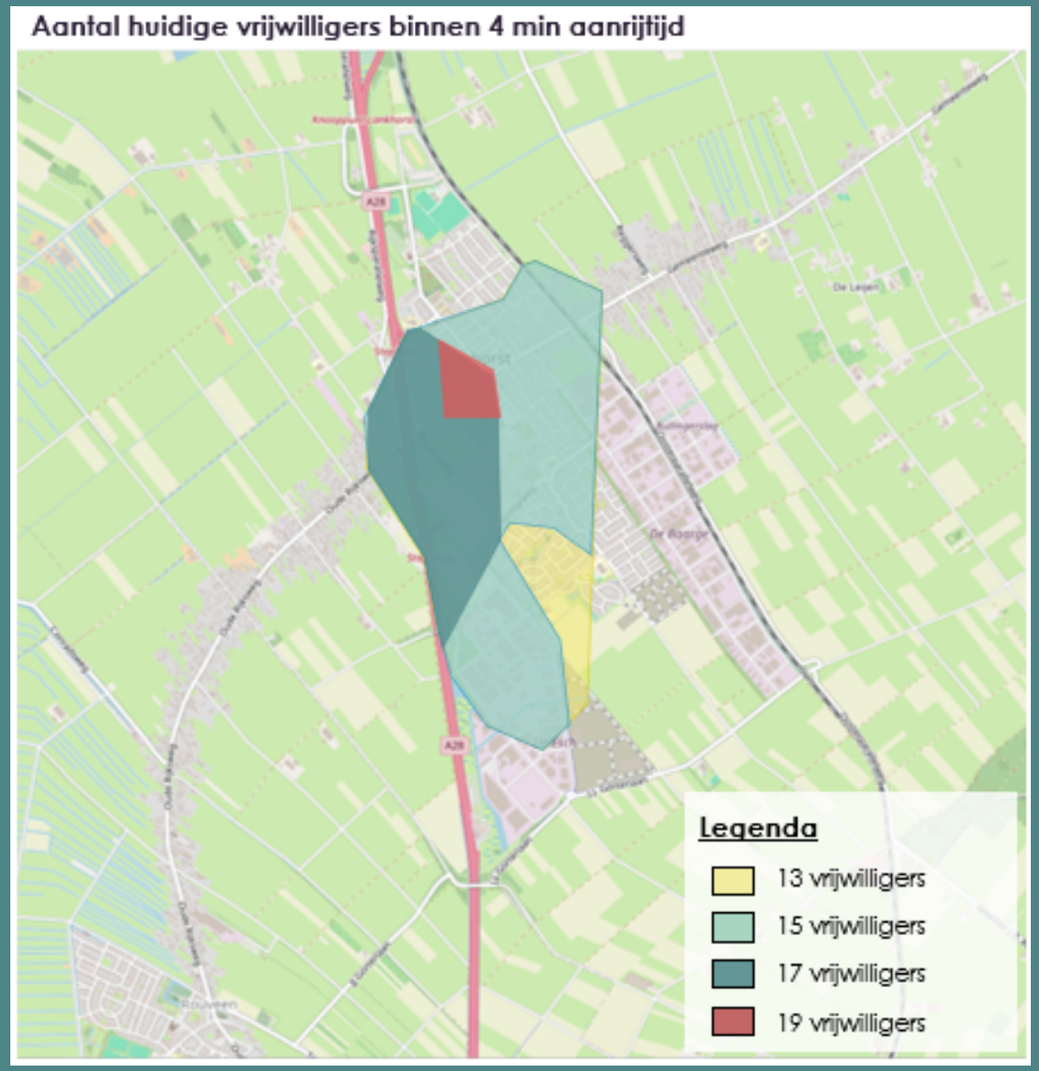
Benodigd voor brandweerkazerne 1.465 m²
(waarvan BVO: 671 m² en buitenruimte 794 m²)

Eisen t.a.v. locatie

Voor de locatie van de brandweerkazerne is een aantal criteria maatgevend:

- *Aanrijtijden van de vrijwilligers*
  Door de huidige centrale ligging heeft de brandweer Staphorst 3,5 minuten nodig om zes personen gereed te hebben voor vertrek.

- *Uitruktijd brandweer*
  De brandweer moet in 8 minuten ter plaatse zijn. Voor buitengebieden is de norm ruimer dan 8 minuten.



De brandweer in Staphorst heeft een regionale functie als het gaat om natuurbranden en het blussen van rieten kappen.

ICS

Begraafplaats

- Huidige begraafcapaciteit in beeld gebracht door Kybys
- Bepalen van de ruimtebehoefte in de toekomst
- Uitbreiding is noodzakelijk, een tekort wordt voorzien vanaf 2026
- Worst case scenario
- t/m 2049 minimaal 532 extra graven nodig
- Extra oppervlakte ca. 3.724 m²

Woningbouw



- Inventarisatie woonbehoefte Staphorst door ABF research
- Gestage groei van inwoners Staphorst
- Woningvoorraad mee laten groeien en ruimte bieden voor natuurlijke aanwas
- Aantal ouderen neemt toe
- Relatief grote groep jongeren (leeftijd van 20-25 jaar)
- Doelgroepen: ouderen, starters
- Behoefte aan: koopwoningen voor starters, sociale huurwoningen, grondgebonden woningen, zorggeschikte woningen.

ICS
ADVISEURS

Samenvatting en conclusie

Samenvatting

Op basis van de ruimtelijk-functionele eisen van zowel de gemeentewerf als brandweerkazerne en het onderzoek van KYBYS naar de gewenste uitbreiding van de begraafplaats is op hoofdlijnen de volgende **ruimtebehoefte** geconstateerd:

▪ Benodigde oppervlakte brandweerkazerne	1.465 m²
▪ Benodigde oppervlakte gemeentewerf (toekomstgericht)	9.704 m²
Totaal benodigde oppervlakte brandweerkazerne en gemeentewerf	**11.169 m²**
▪ Deel buitenopslag elders te realiseren	1.500 m²
▪ Uitbreiding begraafplaats benodigd	3.724 m²
▪ Gewenste toekomstige uitbreiding i.v.m. woningbouw *in deze fase van het onderzoek zijn de mogelijkheden geïnventariseerd.*	n.t.b.

Samenvatting

- De gemeentewerf, brandweerkazerne en uitbreiding begraafplaats passen niet gezamenlijk op het huidige perceel
- Alle mogelijke scenario's worden in kaart gebracht en maken de keuzes inzichtelijk
- Opgave mogelijke toekomstige woningbouw wordt meegenomen in de opgestelde scenario's



Scenario's

Scenario 0 - Uitbreiding begraafplaats elders

Gehanteerde uitgangspunt onderzoek:

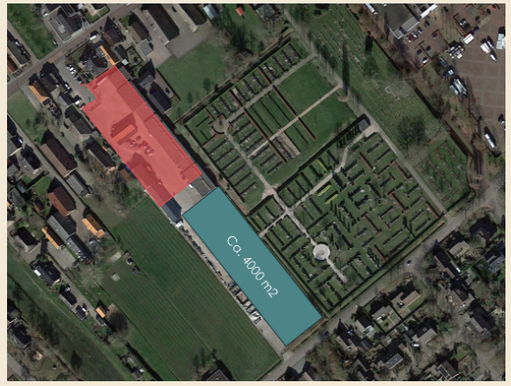
Noodzakelijke uitbreiding begraafplaats in nabijheid van de huidige begraafplaats

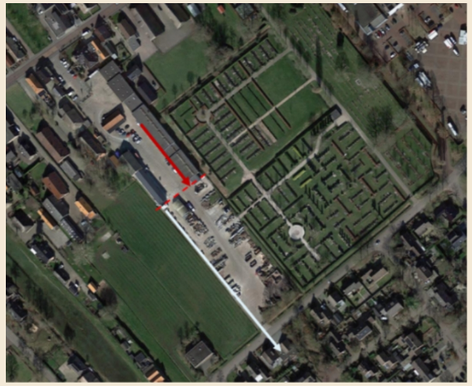


- Behoort kadastraal gedeeltelijk tot de begraafplaats
- Bestemming terrein is maatschappelijk
- M² benodigde uitbreiding aansluitend aan de begraafplaats aanwezig
- Wens omwonenden opgehaald tijdens informatieavond
- Aaneengesloten begraafplaats kern Staphorst

Scenario 1 - Uitbreiden begraafplaats, brandweer handhaven, gemeentewerf elders

- Indicatieve richtafstand brandweerkazerne geluidsgevoelige bestemming 50 meter
- Ontsluiting brandweerkazerne vanaf Binnenweg moet behouden blijven
- Onvoldoende ruimte woningbouw
- Mogelijkheden voor andere (niet gevoelige) functies





Scenario's

Scenario 2 - Uitbreiden begraafplaats, brandweer en gemeentewerf elders

- Ca. 6000 m² beschikbaar voor andere functie
- Aandacht voor ontsluiting over gemeenteweg en parkeervoorzieningen

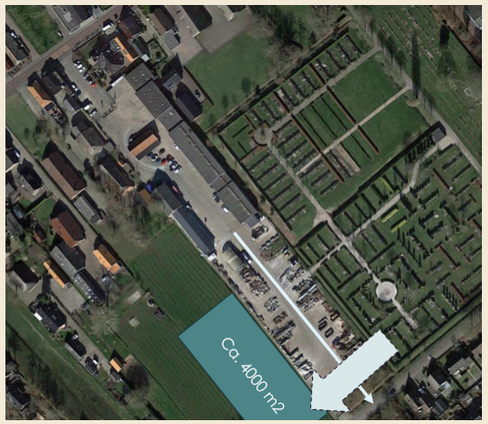


Scenario 3 - Uitbreiden begraafplaats naastgelegen perceel

Dit scenario is niet onderzocht, grond verwerving vraagt nadere verkenning (fase 2)

Indien grond verworven kan worden en begraafplaats hier uitgebreid ontstaan andere mogelijkheden:

- *Behoud kazerne en werf mogelijk*
- *Brandweer en woningbouw*
- *Totaal perceel t.b.v. woningbouw*





Conclusie

Omvang terrein ca. 12.500 m²

Uitgangspunt: positioneren uitbreiding begraafplaats nabij huidige begraafplaats

Dit leidt tot de volgende conclusies:

1. *Behouden gemeentewerf (inclusief deel buitenopslag) en brandweerkazerne huidige locatie:*
   Alleen mogelijk wanneer naastgelegen perceel kan worden betrokken t.b.v. uitbreiding van de begraafplaats

2. *Verhuizen gemeentewerf, behouden brandweerkazerne en uitbreiden begraafplaats:*
   Geen ruimte voor woningbouw. Wel mogelijk om vrijkomende ruimte te benutten voor niet-gevoelige functies (bijv. parkeerplaatsen of aanvullende functies t.b.v. begraafplaats etc.)

3. *Verhuizen gemeentewerf en brandweerkazerne:*
   Ruimte voor herinrichting van het perceel, uitbreiding begraafplaats en woningbouw

Denkrichting college

Uitwerking in Fase 2

Uitgangspunt begraafplaats uitbreiden nabij de huidige begraafplaats

- Instandhouding brandweerkazerne op huidige locatie
- Gemeentewerf en opslag elders huisvesten
- Onderzoek naar behoud van gemeentewerf en brandweerkazerne en uitbreiding begraafplaats door middel van betrekken naastgelegen perceel
- Initiatief voor ruimtereservering afscheidshuis betrekken in fase 2
- Aanbevelingen onderzoek KYBYS in aparte besluitvorming terug laten komen

ICS
ADVISEURS



Vragen?