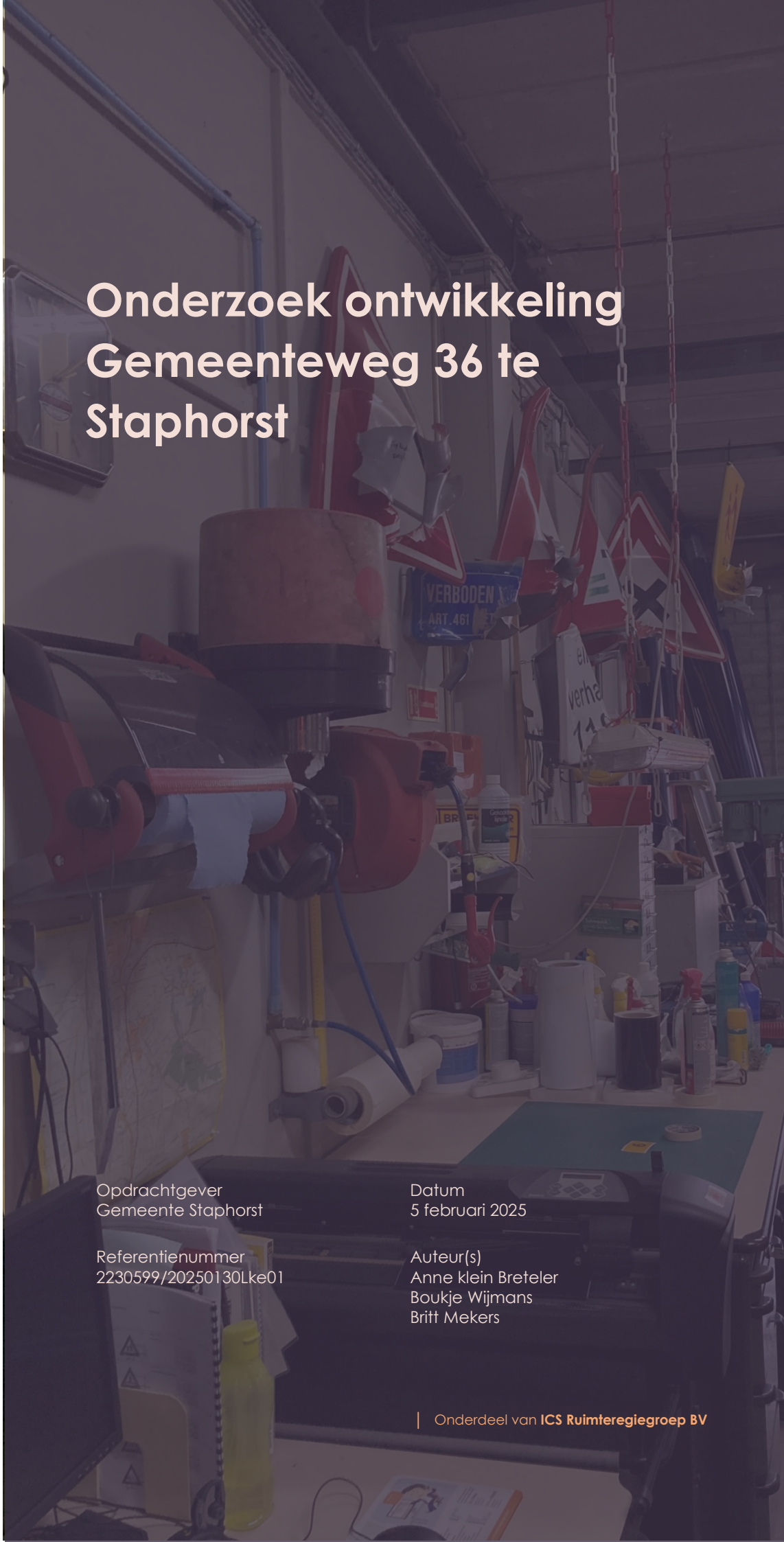
ICS
ADVISEURS

# Onderzoek ontwikkeling Gemeenteweg 36 te Staphorst




gemeente Staphorst

Opdrachtgever
Gemeente Staphorst

Referentienummer
2230599/20250130Lke01

Datum
5 februari 2025

Auteur(s)
Anne klein Breteler
Boukje Wijmans
Britt Mekers

Onderdeel van **ICS Ruimteregiegroep BV**

ICS

# Inhoudsopgave


**1. Inleiding 4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Doel onderzoek 4
1.3 Totstandkoming 4
1.4 Leeswijzer 5

**2. Ruimtelijk-Functioneel Programma van Eisen - brandweerkazerne 6**
2.1 Uitgangspunten algemeen en visie op de huisvesting 6
2.2 Ruimtebehoefte 6
2.2.1 Remise 6
2.2.2 Ondersteunende ruimten 7
2.3 Bouwstenen 8
2.4 Ruimtelijk organisatiemodel totaal (voorbeeld) 8
2.5 Ruimteprogramma brandweerkazerne 9
2.5.1 Ruimteprogramma brandweerkazerne – binnen 9
2.5.2 Ruimteprogramma brandweerkazerne – buiten 9

**3. Ruimtelijk-Functioneel Programma van Eisen - gemeentewerf 10**
3.1 Visie en ambitie algemeen 10
3.2 Uitgangspunten algemeen huisvesting gemeentewerf 10
3.3 Ruimtebehoefte 11
3.3.1 Werkplaatsen 11
3.3.2 Kantoorruimten 17
3.3.3 Totale ruimtebehoefte gemeentewerf 20

**4. Locatie-eisen 21**
4.1 Brandweer 21
4.1.1 Criteria 21
4.1.2 Aanrijtijden vrijwilligers 21
4.1.3 Uitruktijden brandweer 22
4.1.4 Bedieningsgebied 22
4.1.5 Aanvullende eisen 23
4.2 Gemeentewerf 23
4.2.1 Aanvullende eisen 23

**5. Technische uitgangspunten en ambities 24**
5.1 Technische uitgangspunten brandweerkazerne 24
5.2 Technische uitgangspunten en ambities gemeentewerf 24

**6. Bestaande situatie Gemeenteweg 25**
6.1 Beschermd dorpsgezicht 25
6.2 Bestemmingsplan 26
6.3 Locatie-omschrijving 26

6.4 De gebouwen (huidige staat) 27
6.4.1 Brandweerkazerne 27
6.4.2 Gemeentewerf 27

**7. Woningbouwbehoefte 29**
7.1 Samenstelling woonvoorraad[2] 29
7.2 Bevolking[2] 29
7.3 Soorten woningen[2] 30
7.3.1 Woningen voor ouderen 30
7.3.2 Starterswoningen 30
7.3.3 Splitsen van woningen/boerderijen 30
7.3.4 Sociale huurmarkt 30
7.4 Mogelijke herbestemming Gemeenteweg voor woningbouw 30

**8. Begraafplaats 31**
8.1 Grafsoorten en termijnen[4] 31
8.2 Begraafcultuur Staphorst[4] 31
8.3 Begraafcapaciteit[4] 32
8.4 Bevindingen[4] 32
8.5 Conclusie 33

**9. Samenvatting ruimte- en terreinbehoefte 34**
9.1 Gemeentewerf en brandweerkazerne 34
9.2 Begraafplaats 35

**10. Scenario's 36**
10.1 Scenario 0 – Uitbreiding begraafplaats elders. 36
10.2 Scenario 1 - Uitbreiden begraafplaats, brandweer handhaven, gemeentewerf elders huisvesten 37
10.3 Scenario 2 - Uitbreiden begraafplaats, brandweer en gemeentewerf elders huisvesten 37
10.4 Scenario 3 - Uitbreiden begraafplaats naastgelegen perceel 38

**11. Conclusie en advies fase 1 39**
11.1 Conclusie 39
11.2 Advies 39

**Bijlagen 41**

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICS Adviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICS Adviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICS Adviseurs B.V., gedeponeerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICS Adviseurs B.V.

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In 2019 is door ICSadviseurs in opdracht van de gemeente Staphorst een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de verplaatsing van de gemeentewerf. Besloten werd destijds om voorlopig op de huidige locatie aan de Gemeenteweg te blijven. In 2022 is er een vervolgonderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een toekomstbestendige, open en toegankelijke gemeentewerf op de huidige locatie aan de Gemeenteweg en de eventuele verplaatsing naar mogelijke alternatieve locaties. Deze onderzoeken betroffen een ambtelijke verkenning. Naar aanleiding van deze verkenning heeft de gemeenteraad gevraagd om een compleet onderzoek uit te voeren waarbinnen álle mogelijke scenario's rondom de huisvesting van de gemeentewerf, de werkplekken van de binnen- en buitendienst, de buitenopslag van materialen alsmede de brandweerkazerne en de mogelijke uitbreiding van de begraafplaats worden meegenomen.

De gemeente wenst inzicht te krijgen in de verschillende mogelijkheden voor het handhaven van de verschillende functies op de huidige locatie of het verplaatsen van de functies naar een nieuwe locatie, al dan niet gezamenlijk.

## 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, uitbreiding begraafplaats 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.

## 1.3 Totstandkoming

Er heeft met de brandweer een verkennend gesprek plaatsgevonden waarin ICSadviseurs input heeft opgehaald met betrekking tot de wensen en eisen vanuit de Veiligheidsregio IJsselland. De door de veiligheidsregio opgestelde blauwdruk heeft als basis gediend voor de uitwerking van de benodigde ruimten van de brandweerkazerne. Met de brandweer Staphorst is afgestemd welke verschillen er zijn ten opzichte van de blauwdruk, zodat deze aansluit bij de specifieke regionale wensen.

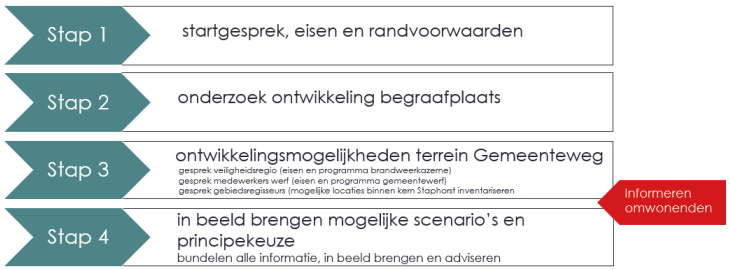
Voor de gemeentewerf heeft er een eerdere verkenning plaatsgevonden. Het toen opgestelde rapport is opnieuw besproken met de betrokkenen en heeft geleid tot een aantal aanpassingen.

Met de betrokken partijen heeft afstemming plaatsgevonden over de informatie zoals opgenomen in voorliggend onderzoek. Zij hebben aangegeven akkoord te zijn met de opgestelde tekst.

Onderzoeksbureau KYBYS heeft in opdracht van de gemeente Staphorst een onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de in de toekomst mogelijk benodigde uitbreiding van de begraafplaats. De onderzoeksresultaten en de invloed hiervan op het terrein aan de Gemeenteweg 36 zijn opgenomen in voorliggend rapport.

Het onderzoek bestaat uit twee fases. Hieronder staan de stappen per fase beschreven. Het voorliggende rapport is ten behoeve van het besluitvormingsmoment fase 1.

**Planning en stappen onderzoek – fase 1**




***Tussenstap besluitvormingsmoment fase 1 :***
Voorleggen t.b.v. besluitvorming over de nader te onderzoeken scenario's

**Planning en stappen onderzoek – fase 2**




***Besluitvormingsmoment fase 2 :***
Afronding onderzoek zomer 2025
Hierop volgt het bestuurlijk besluit gebaseerd op eindadvies

## 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 en 3 zijn de ruimtelijk-functionele eisen van zowel de gemeentewerf als de brandweerkazerne omschreven. In hoofdstuk 4 staat omschreven welke locatie-eisen er zijn en in hoofdstuk 5 welke technische uitgangspunten en ambities er zijn per functie. In hoofdstuk 6 wordt de huidige locatie nader omschreven.

In hoofdstuk 7 wordt de woningbouwbehoefte in Staphorst omschreven en in hoofdstuk 8 wordt de capaciteits- en behoefteberekening van de begraafplaats toegelicht. In hoofdstuk 9 is samengevat wat de totale ruimtebehoefte is voor gemeentewerf, brandweerkazerne en begraafplaats.

In hoofdstuk 10 omschrijven we kort de scenario's en tot slot worden in hoofdstuk 11 de eerste conclusies en advies ten behoeve van besluitvorming in de eerste fase van het onderzoek gedeeld.

# 2. Ruimtelijk-Functioneel Programma van Eisen - brandweerkazerne

## 2.1 Uitgangspunten algemeen en visie op de huisvesting

De algemene uitgangspunten zijn gebaseerd op de blauwdruk brandweerkazernes voor de Veiligheidsregio IJsselland. Hierin is het normenkader opgenomen voor de huisvesting van de brandweer in deze regio onderverdeeld naar omvang: klein, midden of groot. De brandweerkazerne in Staphorst betreft een middelgrote kazerne.

Algemene uitgangspunten:
- **Functioneel en doelmatig** ontwerp;
- Bestaande situatie toetsen aan gewenste situatie in het kader van **renovatie en onderhoud;**
- **Flexibiliteit** naar de toekomst**;**
- **Overzichtelijk**, goed georganiseerd en duidelijke ontvangst;
- **Veiligheid en overzichtelijkheid** in en rondom de kazerne;
- **Goede bereikbaarheid** met het oog op de vrijwilligers en de uitruktijden.

De ambities met betrekking tot duurzaamheid en circulariteit sluiten aan op de specifieke ambities van de betreffende gemeente.

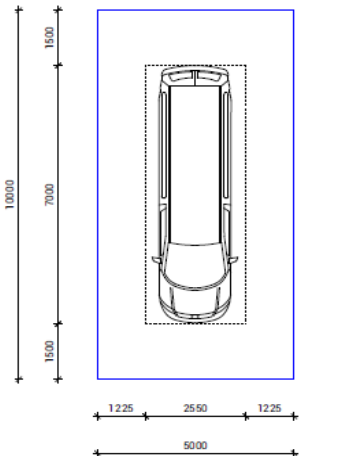
De basisopzet van de kazerne vraagt om een slimme ordening van de twee functiegroepen waaruit de kazerne is opgebouwd: de remise en de ondersteunende ruimten. Daarnaast wordt uitgegaan van een opzet die een flexibele overgang van klein naar middel- en groot mogelijk maakt om hiermee ook naar de toekomst toe te kunnen schakelen. Binnen de blauwdruk worden verschillende mogelijkheden aangegeven voor de opzet van de brandweerkazerne afhankelijk van de kavel en de ontsluiting hiervan.

Binnen dit onderzoek en de verkenning van mogelijkheden zal de middelgrote brandweerkazerne uit de blauwdruk als uitgangspunt worden gehanteerd (zie bijlage 1).

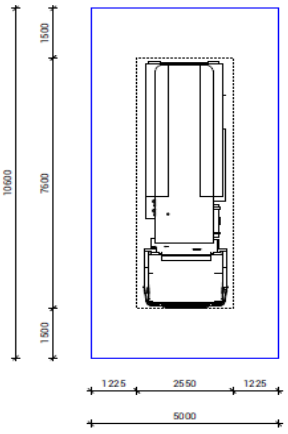
## 2.2 Ruimtebehoefte

### 2.2.1 Remise

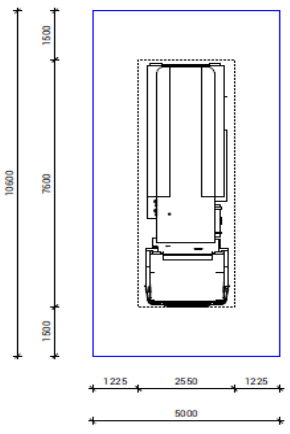
In de remise staan de verschillende voertuigen van de brandweer opgesteld. De Brandweer Staphorst is momenteel in het bezit van de volgende voertuigen, deze zullen (volgens de huidige verwachting) in de toekomst niet worden uitgebreid:



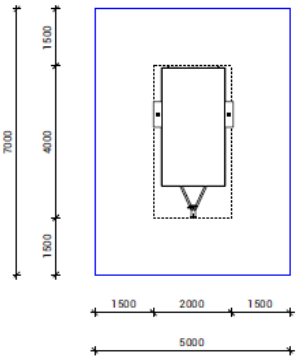
Personeel- en materieelvoertuig



Tankautospuit



Natuurbrandvoertuig



Aanhanger voor oefenmateriaal

Omschrijving functies

***Opstelplaatsen voertuigen:*** voor alle voertuigen geldt dat er een rondloopruimte van 1,25 meter gewenst is. Per voertuig is een vloergoot aanwezig voor het afvoeren van vocht. De remise is voorzien van een vloeistofkerende vloer op afschot.

***Vrije ruimte:*** er is minimaal een vrije ruimte van 1,2 meter breed aanwezig tussen de remise en de ondersteunende ruimten.

***Doorgang:*** het is gewenst om een doorrijmogelijkheid te hebben per stallingsplek. De netto maatvoering per doorgang is 4,5 x 4,5 meter.

**Buitenruimte**: aan beide zijden van de kazerne is het mogelijk om de voertuigen in en uit te rijden en te stallen. Het is van belang om ruimte vrij te houden voor de openstaande remise-deuren, zodat kruisend verkeer wordt voorkomen.

### 2.2.2 Ondersteunende ruimten

Omschrijving functies

***Entree:*** de entree is ruim en biedt ruimte voor een trap bij tweelaags bouwen. De entree heeft een directe verbinding met de kleedruimte zodat de brandweerlieden zo spoedig mogelijk bij hun materiaal kunnen en een snelle uitruktijd wordt gerealiseerd.

***Kleed/doucheruimten:*** voor zowel dames als heren is een kleed/douchruimte aanwezig. Hier hebben de brandweerlieden de mogelijkheid om zich na hun dienst te ontdoen van vuil en stof.

***Kleedruimte uitruk:*** er is een algemene kleedruimte waar de uitrusting gescheiden van elkaar wordt bewaard. De kleedruimte is doelmatig, voldoende ruim en van stoelen of banken voorzien.

***Opslag:*** het magazijn heeft geen regionale functie, er vindt alleen opslag plaats van kleine materialen. In de magazijnruimte is een kleine werkplaats voor eenvoudige technische werkzaamheden. De ademluchtschoonmaak is regionaal georganiseerd en hiervoor hoeft geen ruimte te worden opgenomen in de kazerne van Staphorst.

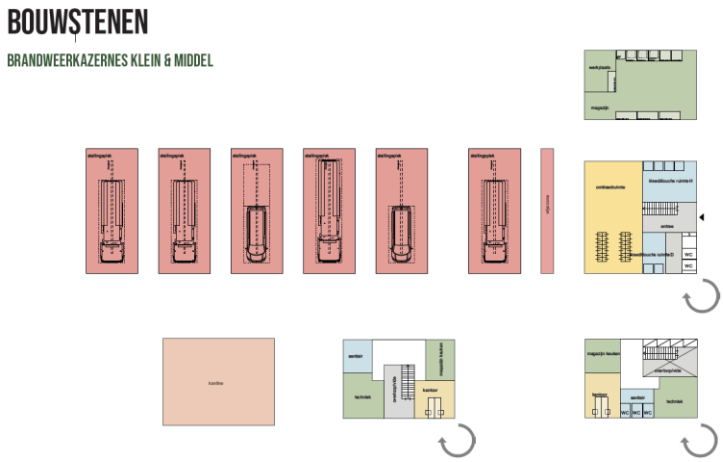
***Kantoor:*** er is een kantoor op locatie. De ploegleider gebruikt dit kantoor, daarnaast kan de ruimte worden gebruikt door een medewerker uit de regio of voor kleine interne of externe overleggen.

***Kantine:*** in de kantine kan op oefenavonden de centrale instructie plaatsvinden en er is voldoende ruimte voor een pauzemoment. In de kantine bevindt zich een pantry. Naast de kantine is een klein magazijn aanwezig t.b.v. voorraad.

## 2.3 Bouwstenen

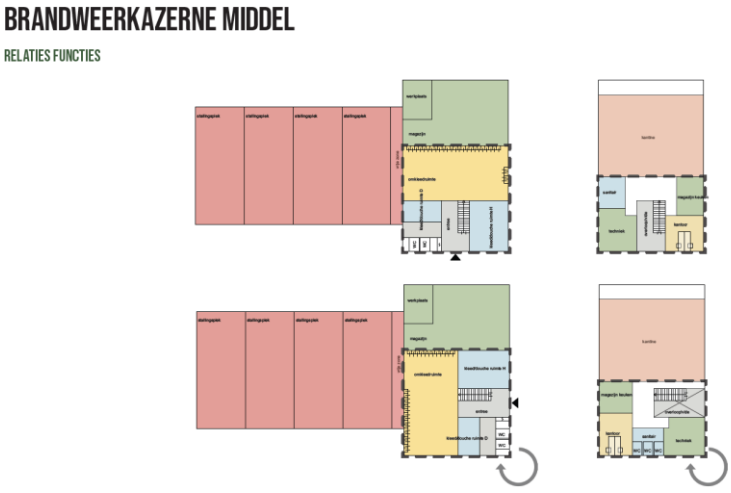
Onderstaand schema geeft weer uit welke bouwstenen de kazerne is opgebouwd[1]. De bouwstenen zijn:

- Opstelling auto's (rood NB de hoeveelheid auto's kan verschillen per kazerne)
- Remise (groen)
- Kantine (geel)
- Sanitaire- en kleedruimten, kluisjes (blauw en grijs).




## 2.4 Ruimtelijk organisatiemodel totaal (voorbeeld)

Onderstaand schema geeft weer hoe het ruimtelijk organisatiemodel er uit zou kunnen zien en hoe de bouwstenen tot elkaar in relatie staan[1]. De bouwstenen zijn te verplaatsen ten opzichte van elkaar zodat ze op elke locatie passend zijn.




[1] Bron: Blauwdruk brandweerkazerne Staphorst.

## 2.5 Ruimteprogramma brandweerkazerne

### 2.5.1 Ruimteprogramma brandweerkazerne – binnen

| nr. | omschrijving | aantal ruimten | type | aantal plekken | m²/eenheid | oppervlakte in m² | | Relatie met: | Opmerkingen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Remise** | | | | | | **229 m²** | | |
| | Vrije ruimte | 1 | plek | | 14 m² | 14 m² | | | |
| | Stallingsruimte PM personeel en materieelvoertuig | 1 | plek | | 60 m² | 60 m² | | | Doorgang 4,5 meter |
| | Stallingsruimte TS Tankautospuit | 1 | plek | | 60 m² | 60 m² | | | Doorgang 4,5 meter |
| | Stallingsruimte Natuurbrandvoertuig | 1 | plek | | 60 m² | 60 m² | | | Doorgang 4,5 meter |
| | Aanhanger voor oefenmateriaal | 1 | plek | | 35 m² | 35 m² | | | |
| | **Uitrukgerelateerde ruimten** | | | | | | **65 m²** | | |
| | Uitrukkleding, lockers met ophangmogelijkheid en ruimte voor wastrog en pc | 1 | ruimte | | 53 m² | 53 m² | | remise | |
| | Afspoel- en droogruimte | 1 | ruimte | | 12 m² | 12 m² | | | |
| | **Kantoor en overleg** | | | | | | **20 m²** | | |
| | overlegruimte 6 personen (met 2 werkplekken) | 1 | ruimte | | 20 m² | 20 m² | | | |
| | **Opslag en werkplaats** | | | | | | **50 m²** | | |
| | Opslag oefenen, schoon en vuil werken | 1 | ruimte | | 38 m² | 38 m² | | | |
| | Werkplaats | 1 | ruimte | | 12 m² | 12 m² | | | |
| | **Keuken en opslag** | | | | | | **105 m²** | | |
| | Kantine incl. pantry | 1 | ruimte | | 96 m² | 96 m² | | | |
| | Opslag keuken en overigen | 1 | ruimte | | 9 m² | 9 m² | | kantine | |
| | **Techniekruimte** | | | | | | **12 m²** | | |
| | serverkast en werkkast | 1 | ruimte | | 11 m² | 11 m² | | | |
| | meterkast | 1 | ruimte | | 1 m² | 1 m² | | | |
| | **Sanitair** | | | | | | **35 m²** | | |
| | kleedruimte heren en 4 douches | 1 | ruimte | | 17 m² | 17 m² | | | |
| | kleedruimte dames en 2 douches | 1 | ruimte | | 6 m² | 6 m² | | | |
| | toiletten | 6 | ruimte | | 2 m² | 12 m² | | | |
| | **Totaal m² fno brandweer kazerne middelgroot** | | | | | 516 m² | | | |
| | **Totaal m² BVO** | | | | | **671 m²** | | **b/n factor 1,3** | |

### 2.5.2 Ruimteprogramma brandweerkazerne – buiten

| nr. | omschrijving | aantal # | type | m²/eenheid | oppervlakte in m² | | Relatie met: | Opmerkingen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Ruimtebehoefte terrein** | | | | | **794 m²** | | |
| | Parkeerplaatsen incl. eerste uitruk | 18 | plaats | 25 m² | 450 m² | | | inclusief manouvreren en positionering op voldoende afstand van de open remise deuren |
| | Voor- en achterterrein | 1 | plek | 180 m² | 180 m² | | | ruimte voor of achter kazerne om de drie repressieve eerstelijnsvoertuigen te kunnen stallen |
| | Oefenplaats met voldoende manouvreerruimte | 1 | plek | 80 m² | 80 m² | | | |
| | Stalling wrakken | 1 | stalling | 54 m² | 54 m² | | | Als de brandweerkazerne en gemeentewerf op de huidige locatie blijven, kunnen de wrakken gestald worden op het terrein van de gemeentewerf. |
| | Fietsenstalling | 15 | fiets | 1,5 m² | 23 m² | | | |
| | Containerruimte | 1 | zone | 8 m² | 8 m² | | | |
| | **Totaal (minimaal) oppervlak terrein** | | | | 794 m² | | | |

# 3. Ruimtelijk-Functioneel Programma van Eisen - gemeentewerf

## 3.1 Visie en ambitie algemeen

***Toekomstsvisie***

De gemeente Staphorst is sterk in ontwikkeling en heeft een grote ambitie t.a.v. het bouwen van nieuwe woningen en ruimte bieden aan bedrijven. Dit betekent voor de gemeentewerf dat het te onderhouden areaal in de toekomst zal toenemen.

De buitendienst heeft een start gemaakt met het verder professionaliseren van de eigen dienst. Binnen het team is de betrokkenheid hoog, er is sprake van een plezierige werksfeer en een duidelijke organisatiestructuur. Op de lange termijn wordt steeds meer gekeken naar het intern uitvoeren van werkzaamheden waarbij het verbeteren van de kwaliteit en het verlagen van de kosten een voorwaarde is. Voorbeelden van deze werkzaamheden zijn het zelf onderhouden van de groenvoorzieningen in wijken, parken en bedrijventerreinen en het zelf beheren en onderhouden van de speelruimten. Voor een nieuw te bouwen gemeentewerf moet rekening worden gehouden met deze toenemende vraag. Het is van belang dat een nieuwe of vernieuwde gemeentewerf hierop kan anticiperen. Ook is het van belang dat de werf flexibel kan inspelen op de veranderde behoefte in de toekomst, rekening houdend met duurzaam en circulair materiaalgebruik.

***Algemene visie en ambitie ten aanzien van de 'vernieuwde' gemeentewerf:***

- **Gastvrije** gemeentewerf;
- **Open en aantrekkelijk;**
- **Laagdrempelig** voor alle inwoners van Staphorst;
- Iemand zien en kunnen aanspreken;
- **Overzichtelijk**, goed georganiseerd en een duidelijke ontvangst;
- **Groen en duurzame uitstraling** ambitie van de gemeente (voorbeeldfunctie);
- Natuurinclusief;
- **Streekeigen**…passend bij karakter van Staphorst;
- Kleurstelling sluit aan bij logo Staphorst, blauw en groen 'visitekaartje';
- Centrale plek voor laden en lossen, **duidelijke en logische routing;**
- **Een bijzondere plek om trots op te zijn.**






## 3.2 Uitgangspunten algemeen huisvesting gemeentewerf

Op de locatie van de gemeentewerf zijn zowel werkplaatsen, opslag- en stallingsruimten als kantoorwerkplekken noodzakelijk. Momenteel is op de locatie aan de Gemeenteweg ook ruimte gereserveerd voor de volledige buitenopslag. Het is niet noodzakelijk dat de volledige buitenopslag op het terrein bij de werf wordt gepositioneerd. Hierin is een splitsing mogelijk. Een deel van de buitenopslag wordt gewenst op het eigen terrein bij de werf. Dit is qua logistiek handig. Het grootste deel van de buitenopslag kan elders worden georganiseerd.

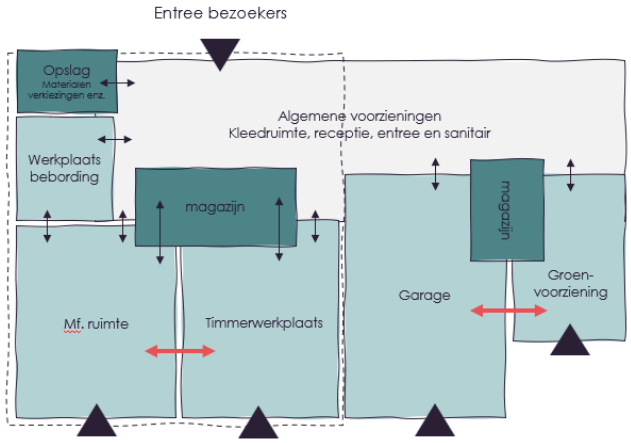
De werkruimten in de werkplaatsen die deel uitmaken van de werf en de benodigde en gewenste flexibele werkplekken bij de werf zijn geïnventariseerd. Naar aanleiding hiervan zal een optimale werksituatie en een optimaal programma ten aanzien van de gemeentewerf in kaart worden gebracht.

## 3.3 Ruimtebehoefte

In een eerdere verkenning is de ruimtebehoefte van de gemeentewerf in beeld gebracht op basis van de activiteiten die hier plaatsvinden. Deze ruimtebehoefte is in het kader van dit onderzoek besproken en op een aantal punten aangepast. Daarbij is rekening gehouden met het meest optimale ruimteprogramma t.b.v. de werf. Dit programma is locatieonafhankelijk opgesteld.

Voor het organisatieschema van de werf geldt in zijn algemeenheid dat de verschillende werkplaatsen een eigen toegang hebben vanuit de buitenruimte. De werkplaats en multifunctionele ruimte en de multifunctionele ruimte en timmerwerkplaats staan direct met elkaar in verbinding. Datzelfde geldt voor de garage en de ruimte van de groenvoorziening.

De centrale entree voor medewerkers en bezoekers biedt toegang tot de centrale hal met de receptie en sluit aan op zowel de zone met werkplaatsen als de werkomgeving met de flexibele en vaste plekken. Deze werkplekken en algemene voorzieningen kunnen op de begane grond of verdieping worden gesitueerd.




Begane grond

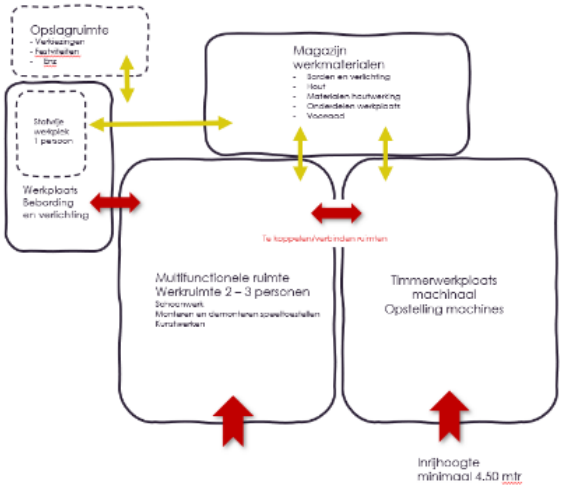



Verdieping

### 3.3.1 Werkplaatsen

Alle werkplaatsen hebben een toegangsdeur direct grenzend aan de buitenruimte van de werf ten behoeve van de levering van materialen, uitlevering van toestellen en het kunnen in- en uitrijden van wagens. Om zoveel mogelijk flexibel te blijven in de indeling van de ruimten zullen alle toegangsdeuren een vrije inrijhoogte van minimaal 4,50 meter krijgen. In ieder geval in de werkplaats reparatie voertuigen is deze vrije hoogte noodzakelijk om grote wagens naar binnen te rijden.

Voor de werkplaatsen is een temperatuur aangehouden van 18 graden. Voor de stallingsruimte 15 graden. Voor de kleinere werkplekken zoals de stofvrije werkplek bij de werkplaats bebording en het kantoortje in de werkplaats reparatie voertuigen wordt een hogere temperatuur gevraagd van 20 graden.




*Organisatiemodel; zone opslag, werkplaats bebording, multifunctionele ruimten en timmerwerkplaats*

Omschrijving

### Opslagruimte en magazijn

- Er wordt een centraal magazijn gerealiseerd voor alle materialen die in de verschillende werkplaatsen nodig zijn, zoals verkeersborden en verlichting, hout, materialen voor houtbewerking en voorraad.
- Naast de makkelijk bereikbare en toegankelijke opslagruimte is extra bergruimte benodigd voor de opslag van incidenteel te gebruiken materialen (zoals materialen voor verkiezingen en festiviteiten). Dit gedeelte van het magazijn hoeft niet direct toegankelijk te zijn vanaf de werkplaatsen.

### Werkplaats bebording en verlichting

- De werkplaats bebording en verlichting staat in verbinding met de multifunctionele ruimte en heeft een directe toegang tot het magazijn (onderdeel opslag verkeersborden en verlichting).
- Er is voldoende werkruimte voor 1 – 2 personen.
- Ook is een stofvrije (afgesloten) werkplek aanwezig binnen de werkplaats voor 1 persoon ten behoeve van het snijden van folies voor de verkeersborden (één werkplek met computer- en printeraansluiting).

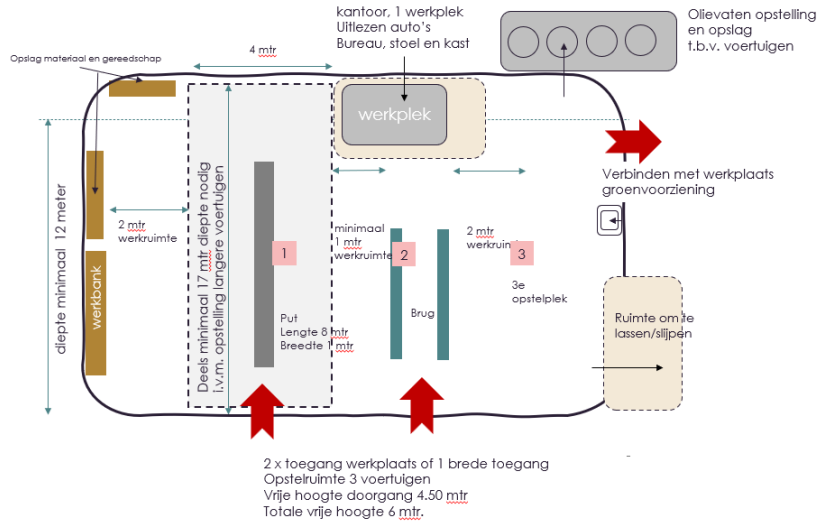
### Multifunctionele ruimte

- De multifunctionele ruimte betreft een werkplaats voor ‘schone’ werkzaamheden waar 2 - 3 personen gelijktijdig werkzaamheden kunnen verrichten. Het type werk betreft o.a. het monteren en demonteren van speeltoestellen en kunstwerken, het verrichten van kleine reparaties of vervangen van onderdelen en kleinschalig schilderwerk.
- Een royale verbinding (overheaddeuren) naar de buitenruimte van de werf maakt dat voorraden en leveringen hier naar binnen kunnen worden gereden en speeltoestellen/kunstwerken eenvoudig op de auto kunnen worden geladen.
- De multifunctionele ruimte zal bij voorkeur in verbinding staan met zowel de werkplaats bebording als de timmerwerkplaats. Zo kan eenvoudig van elkaars ruimte/gereedschappen gebruik worden gemaakt en is het mogelijk over en weer samen te werken.
- In deze ruimte is een watervoorziening en mogelijkheid om handen te wassen aanwezig.

### Machinale timmerwerkplaats

- De timmerwerkplaats zal in ieder geval ruimte moeten bieden aan de volgende houtwerkingsapparatuur:
  - Werkbank afmetingen 0,80 x 5,0 meter
  - Werktafel 2,50 x 1,80 meter
  - Afkortzaag en rollenbank 5,40 meter lengte
  - Een vandiktebank
  - Zaagtafel 2,0 x 2,0 meter
  - Vlakbank 1,0 x 2,5 meter
  - Gatensteker
- Bij de opstelling van de verschillende houtwerkingsapparatuur moet rekening worden gehouden met de te bewerken lengte van het hout (5,40 meter). Dit geldt voor de rollenbank, de vandiktebank en de zaagtafel.
- Kleine bewerkingsgereedschappen zijn in de werkplaats zelf opgeslagen. Materiaal om te bewerken wordt opgeslagen in de algemene opslag die direct aan de werkplaats grenst.
- De ruimte is geschikt voor 3 personen die gelijktijdig aan het werk zijn.
- In deze ruimte is een watervoorziening en handenwasmogelijkheid aanwezig.
- Ook de werkplaats voor houtbewerking staat in directe verbinding met de buitenruimte.
- Er is een interne verbinding met de multifunctionele ruimte.
- Naast de werkplaats dient ruimte (minimaal 5 m²) aanwezig te zijn waar een afzuiginstallatie t.b.v. de apparatuur in de werkplaats. Bij een capaciteit boven de 8.000m³/h moet deze installatie buiten de werkplaats worden opgesteld. Op basis van de op te stellen apparatuur en het verwachte gelijktijdig gebruik hiervan kan de benodigde afzuigcapaciteit nauwkeurig worden bepaald.

### Werkplaats reparatie en onderhoud voertuigen




*Organisatiemodel: garage – reparatie voertuigen*

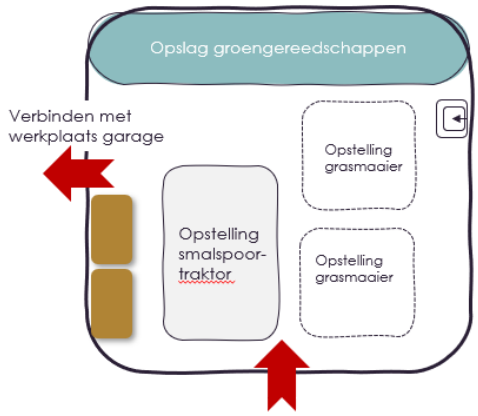
Omschrijving

Inventarisatie van de garage met opstelling voertuigen en de daarbij behorende werkruimte levert de volgende gegevens op:

- In de werkplaats reparatie voertuigen (garage) is ruimte aanwezig om 3 voertuigen te kunnen parkeren zodat meerdere personen met reparatiewerkzaamheden gelijktijdig bezig kunnen zijn en ook tussentijds een snelle reparatie kan worden uitgevoerd.
- De hoogte van de overheaddeur (toegang garage) dient een minimale vrije doorgang van 4,5 meter te hebben.

- In verband met de uitklaphoogte van kranen wordt een minimale vrije hoogte van 6 meter in de hele garage gevraagd.
- De diepte van de werkplaats dient (gedeeltelijk) 17 meter te zijn zodat ook de langere voertuigen hier kunnen worden opgesteld zonder dat deze de doorgang belemmeren. De garage moet naast deze 17-meter zone een minimale diepte hebben van 12 meter.
- Aan beide lange zijden van een voertuig zal 2 meter werkruimte nodig zijn.
- Gereedschap dient systematisch te kunnen worden opgeborgen en binnen handbereik aanwezig te zijn. Dat wil zeggen in de garage zelf is een mogelijkheid aanwezig om deze gereedschappen op te slaan.
- De brug moet geschikt zijn om zwaardere voertuigen te kunnen dragen (personenbus).
- Er is een (smeer)put aanwezig van minimaal 8,0 (lengte) x 1,0 (breedte) x 1,40 (hoogte) meter om onder de voertuigen reparaties te kunnen verrichten. In de put is een mogelijkheid aanwezig om eenvoudig af te dalen naar deze verdiepte werkplek.
- Lange en zwaardere voertuigen zullen boven de put worden opgesteld (ter plaatse van de put zal de werkplaats de aangegeven minimale diepte van 17 meter nodig hebben).
- Direct aan de garage moet rekening worden gehouden met een ruimte waarin een opstelplek voor 10 olievaten aanwezig is en overige opslag van onderdelen die direct in de garage nodig zijn.
- Een werkbank van 80 centimeter diepte zal tegen één van de wanden worden geplaatst.
- Een afgesloten werkplek met bureau, stoel en kleine opbergruimte is nodig binnen deze ruimte om op een computer de voertuigen uit te kunnen lezen. Voor grotere taken waar concentratie nodig is wordt gebruik gemaakt van de algemene kantoorruimte.
- Een directe verbinding tussen de werkplaats reparatie voertuigen en de werkplaats groenvoorziening wordt gevraagd zodat hier gezamenlijk van de gereedschappen en beschikbare ruimte gebruik kan worden gemaakt en ook de groenafdeling in de werkplaats reparatiewerkzaamheden kan uitvoeren.
- Een aparte plek om te slijpen en lassen wordt ingericht gekoppeld aan deze ‘garage’ waarbij i.v.m. het veilig kunnen werken en voorkomen van schade voldoende afstand en afscherming tot de gestalde voertuigen aanwezig is.
- In de ruimte is een watervoorziening en mogelijkheid om handen te wassen aanwezig.

### Groenwerkplaats en stalling




*Organisatiemodel: groenwerkplaats – stallingsruimte*

Omschrijving

- De groenwerkplaats biedt ruimte aan de te stallen voertuigen: een smalspoor tractor en twee grasmaaiers.
- Daarnaast is ook ruimte aanwezig voor de stalling van overige gereedschappen (zie hiernavolgende overzicht).

| Binnenstalling groenvoorziening | lengte/cm | breedte/cm | hoogte/cm | m² incl | |
|---|---|---|---|---|---|
| Tuin-park tractor | 320 | 145 | 230 | 10,29 | |
| Tuin-park tractor | 350 | 160 | 230 | 12,88 | |
| Grondfrees | 80 | 200 | 80 | 1,60 | |
| Versnipperaar | 330 | 140 | 240 | 10,32 | |
| Veegmachine tbv tuin-park tracktor | 130 | 180 | 100 | 6,44 | |
| Kunstmest strooier tbv tuin-park tracktor | 110 | 100 | 80 | 4,20 | |
| Goot borstel | 100 | 110 | 110 | 1,10 | |
| Bladzuiger tbv aanhanger | 100 | 110 | 110 | 1,10 | |
| Bladblazer tbv tuin-park trekker | 100 | 110 | 110 | 1,10 | |
| Grondbak tbv tuin-patk tracktor | 100 | 127 | 70 | 4,54 | |
| Frontmaaier tbv tuin-park trekker | 110 | 155 | 80 | 5,36 | |
| Grasmaaier Torro | 285 | 140 | 215 | 9,24 | |
| Grasmaaier John deehr | 300 | 150 | 200 | 10,00 | |
| Totaal te realiseren m2 stalling | | | | 78 | m² |

- Om kettingzagen, boren en andere materialen veilig op te bergen zijn 2 kasten nodig. Afmetingen van de kasten 1,80 x 2,00 x 1,00 meter.
- Er moet een brandveilige stallingsruimte worden opgenomen in de werkplaats.
- Een interne koppeling met de werkplaats reparatie en onderhoud voertuigen is gewenst. In de werkplaats reparatie voertuigen kunnen kleine reparaties aan de gereedschappen worden uitgevoerd.
- Ook in deze ruimte is een watervoorziening en de mogelijkheid om handen te wassen aanwezig.

Ruimtestaat werkplaatsen

| nr. | omschrijving | aantal ruimten | type | m²/eenheid | oppervlakte in m² | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Werkplaatsen** | | | | | |
| | **Werkplaats bebording en verlichting** | | | | | **64 m²** |
| | werkruimte | 1 | ruimte | 35 | 35 | |
| | stofvrije werkplek 1 persoon en printer | 1 | ruimte | 6 | 6 | |
| | opslag verkeersborden | 1 | ruimte | 20 | 20 | |
| | kastruimte klein materieel | 1 | kast | 3 | 3 | |
| | **Multifunctionele werkruimte (schoonwerk)** | | | | | **55 m²** |
| | schoonwerkruimte en korte opslag ivm montage | 1 | ruimte | 55 | 55 | |
| | **Timmerwerkplaats** | | | | | **115 m²** |
| | ruimte voor opstelling apparatuur en houtbewerking | 1 | ruimte | 100 | 100 | |
| | opslag materiaal | 1 | plek | 10 | 10 | |
| | opstelling afzuiginstallatie | 1 | ruimte | 5 | 5 | |
| | **Garage** | | | | | **224 m²** |
| | werkplek reparatie auto's | 1 | ruimte | | 204 | |
| | werkbank | | | incl. | | |
| | kleine werkplek | | | incl. | | |
| | bergruimte opstelling olievaten | 1 | ruimte | | 12 | |
| | las- en slijpzone | 1 | ruimte | | 8 | |
| | **Groengereedschappen** | | | | | **100 m²** |
| | opstelruimte maaiers en traktor | 1 | ruimte | 78 | 78 | |
| | opslag groengereedschappen open | 1 | plek | 8 | 8 | |
| | dichte kasten t.b.v. opslag | 2 | kast | 2 | 4 | |
| | kleine werkplek groen, reinigen gereedschapen | 1 | plek | 10 | 10 | |
| | **Opslagruimte gecombineerd** | | | | | **120 m²** |
| | opslag incidenteel benodigd | 1 | ruimte | | 60 | |
| | opslag benodigdheden werkplaats | 1 | ruimte | | 60 | |
| | **Totaal m² fno werkplaatsen** | | | | 678 m² | |
| | **Totaal m² BVO** | | | | **881 m²** | |

### Stalling algemeen – binnen en buiten

Voor de verschillende voertuigen waarvan de gemeentewerf gebruikmaakt is een stallingsruimte nodig. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen voertuigen die altijd binnen moeten worden gestald, voertuigen die buiten onder dak moeten staan en voertuigen waaraan geen aanvullende eisen worden gesteld. Alle voertuigen en werktuigen zijn geïnventariseerd en de bijbehorende ruimtebehoefte is bepaald. Dit resulteert in de volgende noodzakelijke ruimte:

- Binnenstalling voertuigen 337 m² (opnemen in zone werkplaats, stalling)
- Binnenstalling groenvoorziening 78 m² (opnemen in zone voorziening groen)
- Stalling buiten bij voorkeur onder dak 366 m² (in open opslag onder dak – bestaand)
- Stalling buiten zonder aanvullende eisen 236 m² (op terrein)
- Stalling zoutstrooiers en overige 143 m² (in bestaande te handhaven stallingsruimte)

*Aanvullend (geen vrije ruimte rondom nodig)*

- Zoutloods 140 m²
- Wasplaats incl. installatie 225 m²
- Containers 120 m²

Bij de bepaling van de benodigde oppervlakten is rekening gehouden met de afmetingen van de voertuigen en een zone van 0,5 meter van vrije ruimte ten behoeve van het kunnen stallen rondom. Uitgangspunt is dat de voertuigen naar binnen kunnen worden gereden op bg-niveau. 2 ondiepe voertuigen kunnen achter elkaar worden gestald. De voorkeur gaat uit naar een stalling die aan de voor- en achterzijde in- en uitrijbaar is. Dit is geen harde eis.

De afmetingen van de stallingsruimten moeten worden afgestemd op de lengte van de verschillende voertuigen. Eén van de combinaties vraagt een stalling met een minimale diepte van 14 meter. Voor de overige stalling volstaat een diepte van 11 meter. De voertuigen kunnen achter elkaar worden gestald.

Op de parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers en medewerkers zullen minimaal vijf elektrische laadpalen moeten worden gerealiseerd. Op het terrein zelf bevinden zich nog drie elektrische laadpalen.

### Buitenopslag

Een koppeling met een deel van de buitenopslag is gewenst i.v.m. het praktisch gebruik en planning van de werkzaamheden. Bij een koppeling tussen de werf en de buitenopslag zijn minder bewegingen van en naar de buitenopslag nodig en kan dit praktisch in de uitvoering ook voordelen opleveren. Inschatting is dat er ca. 2.500 m$^2$ nodig is voor de buitenopslag in nabijheid van de werf en 1.500 – 2.000 m$^2$ elders (de totale buitenopslag bedraagt op dit moment ca. 4.000 m²). Een deel van de buitenopslag kan op een andere locatie plaatsvinden. De inrichting van de buitenopslag wordt door het meer circulair werken anders ingevuld en vraagt meer ruimte. Dit dient nader te worden onderzocht.

De grondopslag, opslag van klinkers/betonstraatstenen/grasbetonstenen en opslag van de groene reststromen zoals stamhout, takken, snippers en blad kunnen elders worden gesitueerd. Speeltoestellen, bomen, banken, klein materiaal elementenverhardingen, materialen evenementen en straatmeubilair worden bij voorkeur opgeslagen bij de gemeentewerf. Ten behoeve van de afvalscheiding moet worden gerekend met 3 containers van 2,5 x 1 meter), 1 container van 6,5 x 2,5 meter en een container voor overige materialen (recycling) op het terrein van de gemeentewerf. Hiervoor moet worden gerekend met ca. 120 m$^2$.

### Routing en parkeren

Naast de opslag is er op het buitenterrein voldoende ruimte nodig voor laden, lossen, rondrijden en parkeren.

| Onderdeel<br>omschrijving functies | Specificatie<br>aantal | type | m²/eenh. | | Min.opp.<br>in m² | | Opmerkingen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Buitenterrein** | | | | | | | |
| Routing op terrein | 1 | zone | 2500 | | 2500 | | voor manouvreren, stallen, laden en lossen. Exacte grootte afhankelijk van de inpasssing op de locatie. Inclusief inpassingsverlies. |
| Reserv ering w adi | 1 | zone | | | ntb | | |
| SUBTOTAAL | | | | | | 2.500 | |
| **Parkeren en fietsenstalling** | | | | | | | |
| Parkeren werf | 13 | plekken | 25 | | 325 | | werf 732 m² BVO - 1,8 per 100m2 BVO incl 5 electrische laadpunten |
| Parkeren kantooromgev ing | 17 | plekken | 25 | | 425 | | kantoorruimte 537 m² BVO - 3,1 pp per 100 m² BVO |
| Fietsenstalling | 10 | plekken | 1,5 | | 15 | | |
| SUBTOTAAL | | | | | | 765 | |
| **TOTAAL BUITENTERREIN EN PARKEREN** | | | | | | **3.265** | |

## 3.3.2 Kantoorruimten

Naast de werkplaatsen is een kantoorfunctie noodzakelijk op de gemeentewerf met flexwerkplekken ten behoeve van de medewerkers van de werf en de binnendienst. Daarnaast is een kantine noodzakelijk en ondersteunende voorzieningen. Een goede functionele huisvesting voor alle afdelingen moet aanwezig zijn en voldoende flexibele werkplekken bieden, zodat ook de binnendienst haar werkplekken (geheel of gedeeltelijk) kan verplaatsen van het gemeentehuis naar de werf en flexibel kan werken op één van de beide locaties. Door de binnendienst ook op de werf te huisvesten ontstaat meer verbinding tussen de teams en zal ontmoeting en daarmee communicatie tussen de medewerkers gestimuleerd worden. In de werkplaatsen zullen alleen de (bureau)werkplekken worden gepositioneerd die in de nabijheid van de werkplaats ten behoeve van de functionaliteit een werkplek nodig hebben. Een positionering van de werf op niet te grote afstand van het gemeentehuis versterkt dit gezamenlijk gebruik van werkplekken.

Omschrijving functies

**Werkplekken**: de te realiseren kantooromgeving biedt ruimte aan totaal 16 werkplekken ten behoeve van de binnen- en buitendienst. 8 werkplekken (binnendienst) bevinden zich in een open werkomgeving. Dit zijn flexibele werkplekken. Een kleinere kantooromgeving biedt daarnaast ruimte aan 4 flexwerkplekken. Deze 12 werkplekken zijn niet toegewezen aan personen. Daarnaast wordt een aparte kantoorruimte gewenst waarin 4 persoonsgebonden werkplekken ruimte krijgen. Naast deze werkomgeving worden spreekkamers gevraagd en is behoefte aan stilte-/concentratieplekken. Hier kan ook een kort digitaal overleg worden gepland.

**Kantine:** de kantine is een grote ruimte, geschikt als pauzeruimte voor de medewerkers van de werf waar ook een kleine bijeenkomst kan worden georganiseerd. De ruimte moet geschikt zijn voor 25 tot maximaal 30 mensen die hier gelijktijdig gebruik van kunnen maken tijdens de pauzemomenten. Er is een kleine keuken met uitgifte aanwezig en een koffie/thee uitgifteplek. De werkplek van de werfbeheerder bevindt zich in de directe nabijheid van deze kantine.

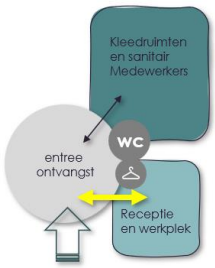
**Overlegruimten:** 2 kleinere overlegruimten voor een groep van 6 – 8 personen zijn benodigd. Hier kan ook een digitaal overleg worden georganiseerd. Daarnaast is een grotere vergaderruimte nodig die ook als cursusruimte dienst kan doen. Deze ruimte is bij voorkeur gelegen naast de kantine en ruimtelijk te koppelen aan de kantine door een schuifwand of schuifdeuren.

**Entree en ontvangst**: de entree van de kantooromgeving is vriendelijk, open en laagdrempelig. Vanaf de aankomst op het terrein van de werf (vanaf de doorgang op de Gemeenteweg) is deze direct zichtbaar. Bij het binnenstappen van de ruimte kun je je melden en eventueel plaatsnemen voor je afspraak.

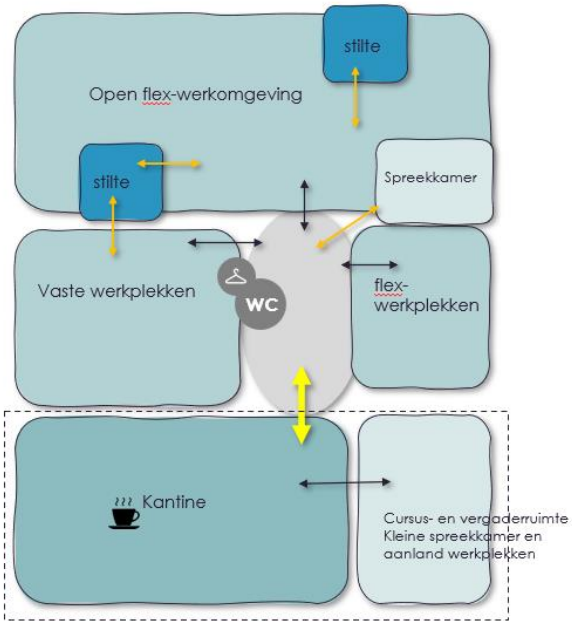
**Kleedruimten en sanitair**: voor de medewerkers op de werf is een kleedruimte aanwezig met bijbehorende sanitaire voorzieningen.

Ruimtelijk organisatiemodel

Entree gekoppeld aan de centrale ontvangst voor bezoekers en de kleedruimten en sanitair voor de medewerkers in nabijheid van de werkplaatsen.




De overige werkplekken en overlegruimten kunnen in een aparte zone van het gebouw of op de verdieping worden gesitueerd, gekoppeld aan de openbare en toegankelijke ruimten met de centrale entree/ontvangst. Hier kun je je melden en van hieraf zijn zowel de gezamenlijk te gebruiken overlegruimten, de kantine als de kleedruimten voor werfmedewerkers bereikbaar.




In de nabijheid van de centrale ontvangst en receptie bevinden zich alle werkplekken, de kleinere stiltewerkplekken alsook één van de spreekruimten zodat medewerkers uit de flexwerkomgeving voor een kort intern overleg een spreekruimte in de directe nabijheid van de werkomgeving hebben.

De kantine is gekoppeld aan een cursus-vergaderruimte t.b.v. een groot overleg of bijeenkomst van alle medewerkers en is goed en direct benaderbaar voor alle medewerkers van de gemeentewerf. Deze hoeft niet direct gekoppeld te worden aan de kantooromgeving.

Ruimtestaat kantoorvoorziening

| nr. | omschrijving | aantal ruimten | type | aantal plekken | m²/eenheid | oppervlakte in m² | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Nieuwbouw entree werf en kantoorvoorziening** | | | | | | |
| | **Ontvangst** | | | | | | **24 m²** |
| | entree | 1 | ruimte | | 4 m² | 4 m² | |
| | ontvangst bezoekers kantooromgeving | 1 | ruimte | | 8 m² | 8 m² | |
| | receptiefunctie - werkplek | 1 | ruimte | 1 | 8 m² | 8 m² | |
| | toiletruimte bezoekers / MIVA toilet | 1 | ruimte | | 4 m² | 4 m² | |
| | **Werkplekken en overlegruimten** | | | | | | **213 m²** |
| | Binnendienst | | | | | | |
| | flex- werkplekken in open werkomgeving | 1 | ruimte | 8 | 8 m² | 64 m² | |
| | concentratieplek, digitaal overleg | 2 | stuks | 1 | 6 m² | 12 m² | |
| | Buitendienst | | | | | | |
| | 1 kantoorruimte met vaste werkplekken | 1 | ruimte | 4 | 8 m² | 32 m² | |
| | flex werkplekken in open werkomgeving | 1 | ruimte | 4 | 8 m² | 32 m² | |
| | spreekkamer / overlegruimte | 1 | ruimte | 6 | 2,5 m² | 15 m² | |
| | spreekkamer / overlegruimte | 1 | ruimte | 8 | 2,5 m² | 20 m² | |
| | vergaderruimte / cursusruimte | 1 | ruimte | 15 | 2,5 m² | 38 m² | |
| | **Pauzeruimte** | | | | | | **91 m²** |
| | kantine | 1 | ruimte | | 60 m² | 60 m² | |
| | keukenblok - uitgifte in kantine | 1 | zone | | 15 m² | 15 m² | |
| | opslag bij keuken/kantine | 1 | ruimte | | 8 m² | 8 m² | |
| | werkplek werfbeheerder | 1 | plek | | 8 m² | 8 m² | |
| | **Kleedruimte en sanitair** | | | | | | **34 m²** |
| | kleedruimte en sanitair dames | | | | | | |
| | *kleine kleedruimte met wasbak* | 1 | ruimte | | 6 m² | 6 m² | |
| | *toiletruimte* | 1 | ruimte | | 2 m² | 2 m² | |
| | *douche* | 1 | ruimte | | 2 m² | 2 m² | |
| | kleedruimte en sanitair heren | | | | | | |
| | *kleedruimte met wasbak* | 1 | ruimte | | 15 m² | 15 m² | |
| | *toiletruimte* | 1 | ruimte | | 7 m² | 7 m² | |
| | *douche* | 1 | ruimte | | 2 m² | 2 m² | |
| | **Berging en algemene ruimten** | | | | | | **23 m²** |
| | bergruimte algemeen in kantooromgeving | 1 | berging | | 6 m² | 6 m² | |
| | werkkast | 1 | ruimte | | 4 m² | 4 m² | |
| | lockers medewerkers | 1 | zone | | 5 m² | 5 m² | |
| | klein archief in nabijheid kantoren | 1 | ruimte | | 4 m² | 4 m² | |
| | reproruimte | 1 | ruimte | | 4 m² | 4 m² | |
| | **Totaal m² fno kantoorruimte** | | | | | 385 m² | |
| | **Totaal m² BVO** | | | | | **538 m²** | |

### 3.3.3 Totale ruimtebehoefte gemeentewerf

In onderstaand overzicht is de totale ruimtebehoefte voor de gemeentewerf in beeld gebracht.

| **Totaal ruimteoverzicht gemeentewerf** | |
|---|---|
| kantoorruimten gemeentewerf | 537 m² |
| binnenwerkplaatsen gemeentewerf | 881 m² |
| stalling voertuigen binnen | 415 m² |
| stalling voertuigen buiten, containers, zoutopslag en wasplaats | 1.228 m² |
| buitenopslag materialen in nabijheid werf | 2.500 m² |
| routing terrein t.bv. aan en afrijden | 2.500 m² |
| parkeren en fietsenstalling | 760 m² |
| Minimaal noodzakelijk t.b.v. gemeentewerf | 8.822 m² |
| | |
| toekomstbestendig, ruimte reserveren voor uitbreidbaarheid (+10%) | 882 m² |
| **Totaal gemeentewerf** | **9.705 m²** |
| | |
| buitenopslag elders te realiseren | 1.500 m² |
| **Totaal gemeentewerf incl. totale opslag en extra ruimtereservering** | **11.205 m²** |

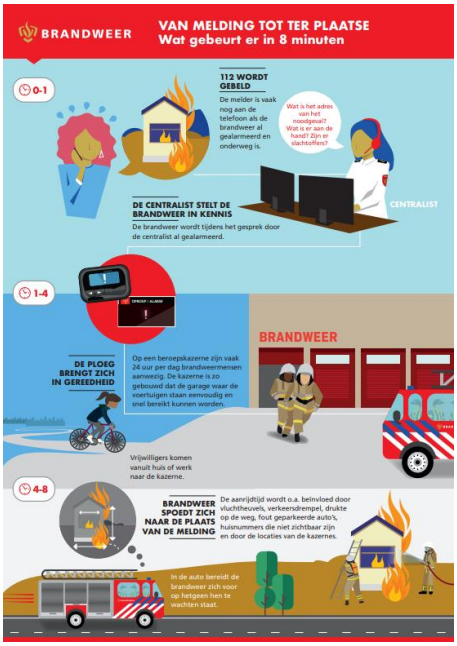
De werf is opgebouwd uit de in 3.3.1 en 3.3.2 benoemde ruimten en oppervlaktes. Voor de gemeentewerf is minimaal 8.822 m² BVO benodigd. Deze omvang is gebaseerd op de huidige werkzaamheden en medewerkers. Met het oog op de verwachte groei van het aantal woningen binnen Staphorst en de uitbreiding van het aanbod op de bedrijventerreinen moet rekening worden gehouden met een toename van de werkzaamheden op de gemeentewerf. Geadviseerd wordt, met het oog op de toekomstbestendigheid en de benodigde flexibiliteit naar de toekomst toe, op een toekomstige locatie rekening te houden met minimaal 10% extra ruimte.

Dit levert een totale ruimtebehoefte op voor de gemeentewerf van 9.705 m² vloeroppervlak waarbij een deel van de buitenopslag elders wordt gerealiseerd.

NB. Bij deze opstelling is nog geen rekening gehouden met een mogelijke stapeling van functies. Afhankelijk van de locatie en de mogelijkheden die hier aanwezig zijn kan een deel van het ruimteprogramma (de kantoorruimten van de gemeentewerf) op de verdieping worden gesitueerd.

# 4. Locatie-eisen

## 4.1 Brandweer




### 4.1.1 Criteria

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

- Aanrijtijden van de vrijwilligers
- Uitruktijd brandweer

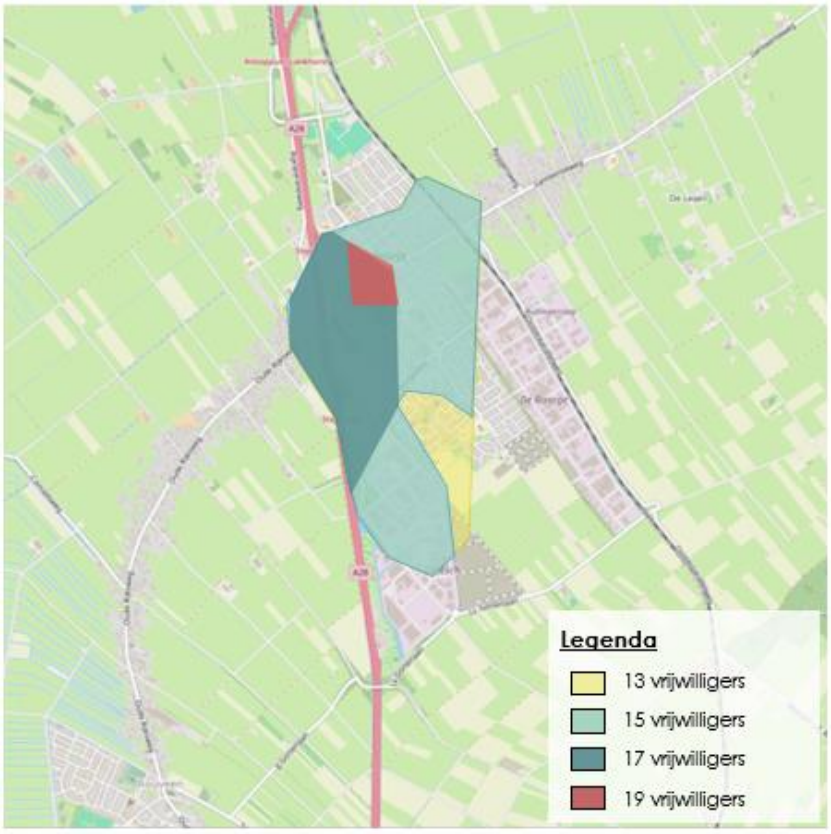
De brandweer moet in 8 minuten ter plaatse zijn. In deze 8 minuten wordt de melding ontvangen, brengt de ploeg zich in gereedheid en spoedt de brandweer zich naar de melding. De brandweer in Staphorst bedient ook deels buitengebieden. Hiervoor is de norm ruimer dan 8 minuten. De brandweer in Staphorst heeft 3,5 minuten nodig om 6 personen gereed te hebben voor vertrek.

De brandweer in Staphorst heeft een regionale functie als het gaat om natuurbranden en het blussen van rieten kappen, hierin zijn ze gespecialiseerd. De omgeving vraagt om snelle uitruktijden, de locatie van de kazerne ten opzichte van de vrijwilligers en ten opzichte van de 'te blussen' locaties is van belang.

### 4.1.2 Aanrijtijden vrijwilligers

De huidige vrijwilligers kunnen binnen 4 minuten op de huidige locatie aanwezig zijn. In onderstaande afbeelding is weergegeven hoeveel vrijwilligers per gebied op tijd bij de kazerne kunnen zijn. Dit is van belang bij het bepalen van de locatie voor de brandweerkazerne.

**Aantal huidige vrijwilligers binnen 4 min aanrijtijd**



### 4.1.3 Uitruktijden brandweer

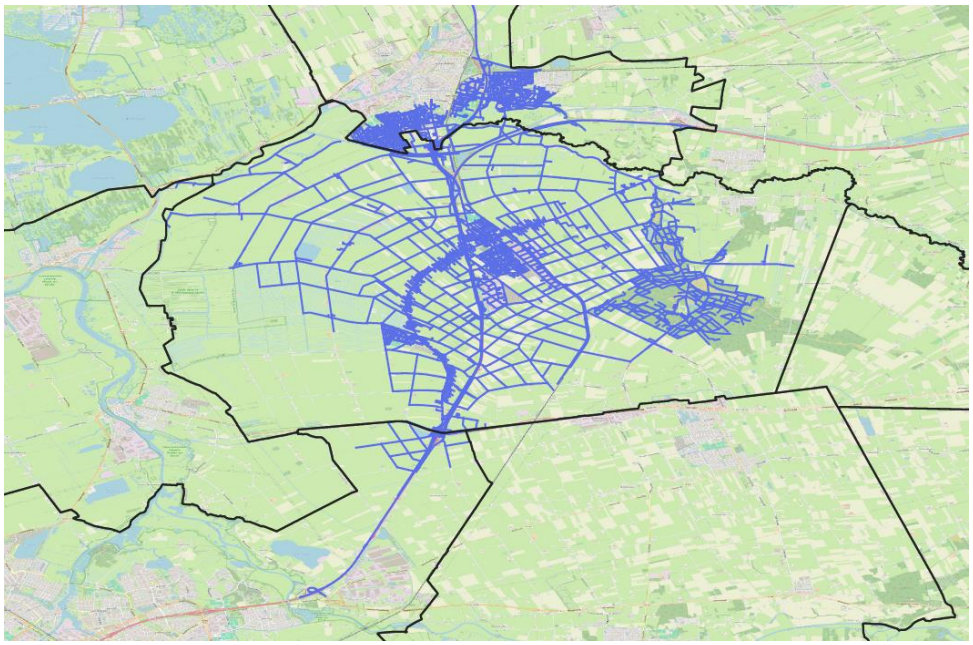
In en rond Staphorst is er een aantal verkeerskundige knelpunten die van invloed zijn op de uitruktijd van de brandweer. Bij het bepalen van de locatie voor de brandweerkazerne dient rekening te worden gehouden met deze knelpunten en moet worden gekeken of deze punten te vermijden zijn. De grootste risico's zijn de A28 en de spoorlijn. Dit is in onderstaande afbeelding nader weergegeven.

**De grootste risico's: de A28 en de spoorlijn**




### 4.1.4 Bedieningsgebied

De brandweer in Staphorst bedient onderstaand gebied (blauwe lijnen). Daarnaast bedient de brandweer in Staphorst deels ook de buitengebieden, hier zijn de normen ruimer dan 8 minuten.



### 4.1.5 Aanvullende eisen

De VNG heeft een lijst *Handreiking bedrijven en milieuzonering 2009* opgesteld waarin indicatieve richtafstanden worden gegeven voor 4 ruimtelijke milieuaspecten: geluid, stof, gevaar en geur. De aangegeven afstanden zijn richtafstanden, dus geen harde eisen. Voor de brandweerkazerne wordt er een indicatieve afstand van 50 meter tot gevoelige functies (zoals woningen) gehanteerd. Dit geldt vanaf de kavelgrens.

## 4.2 Gemeentewerf

De medewerkers van de gemeentewerf geven aan dat zij onderdeel zijn van de Staphorster gemeenschap en vinden het van groot belang dat de werf gastvrij is en openstaat voor alle inwoners. Zij vinden het belangrijk dat ze als werf, zoals in de huidige situatie ook het geval is, een zichtbare en toegankelijke plaats hebben binnen de kern van Staphorst. De inwoners van Staphorst weten de gemeentewerf aan de Gemeenteweg makkelijk te vinden en de inloop is laagdrempelig.

De locatie moet ruimte bieden aan de verschillende flexibele werkplekken, de benodigde werkplaatsen en de stalling (binnen en buiten). Daarnaast is ook minimaal ca. 2.500 m² ruimte voor buitenopslag bij de werf noodzakelijk.

Qua routing is het van belang om rekening te houden met het laden en lossen van materialen en met de toegang tot de verschillende werkplaatsen. De routing op de gemeentewerf vraagt aandacht.

Tot 2040 worden er naar verwachting 30% meer woningen gebouwd in Staphorst en worden de bedrijventerreinen uitgebreid. Dit is van invloed op de werkzaamheden van de gemeentewerf en vraagt om flexibiliteit naar de toekomst. Op de locatie moet er mogelijkheid zijn tot uitbreiding van werkplekken, stalling en parkeren. In paragraaf 3.3.3. is dit nader toegelicht.

### 4.2.1 Aanvullende eisen

De VNG heeft een lijst *Handreiking bedrijven en milieuzonering 2009* opgesteld waarin indicatieve richtafstanden worden gegeven voor 4 ruimtelijke milieuaspecten: geluid, stof, gevaar en geur. De aangegeven afstanden zijn richtafstanden, dus geen harde eisen. Voor de werf wordt er een indicatieve afstand van 50 meter tot gevoelige functies (zoals woningen) gehanteerd. Dit geldt vanaf de kavelgrens.

# 5. Technische uitgangspunten en ambities

## 5.1 Technische uitgangspunten brandweerkazerne

Voor de technische uitgangspunten kan de blauwdruk brandweerkazerne regio IJsselland worden geraadpleegd.

## 5.2 Technische uitgangspunten en ambities gemeentewerf

### Algemeen

Voor de huisvesting zijn alle geldende eisen en voorschriften van overheidsinstanties alsmede Nen-normen van kracht, zoals onder meer:

- Het bouwbesluit, de aanvullende Technische Voorschriften en de daarin genoemde normen;
- Lokaal geldende voorwaarden betreffende het bestemmingsplan;
- Plaatselijke voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht en van de brandweer;
- Gemeentelijke Bouwverordening;
- Handboek Toegankelijkheid (voorheen geboden toegang);
- Relevante wet- en regelgeving milieu;
- Arbonormen.

Daarnaast gelden voor het project specifieke randvoorwaarden zoals vastgelegd in het bestemmingsplan en stedenbouwkundige randvoorwaarden behorende bij de ligging van de locatie en gemeentelijke verordeningen.

### Ambities

De ambities op het gebied van duurzaamheid en de technische en bouwkundige uitgangspunten zijn geïnventariseerd en worden hieronder kort omschreven. Dit betreft een opstelling van de uitgangspunten op hoofdlijnen ten behoeve van het in kaart brengen van de mogelijkheden op deze locatie. Zodra een keuze is gemaakt omtrent de daadwerkelijke uitvoering van de plannen zal een verdieping op de technische uitgangspunten plaatsvinden.

- **Duurzaamheid**: De door de gemeente opgestelde uitgangspunten ten aanzien van duurzaamheid zijn bij de vorming van de nieuwe coalitie als volgt verwoord: *De gemeente Staphorst werkt aan een klimaatneutrale gemeente in 2050 en wil zonnepanelen zoveel mogelijk op daken van gebouwen installeren*. Hierbij worden uitdrukkelijk gemeentelijke- en schoolgebouwen genoemd. Behalve de doelstelling energieneutraal worden wil de gemeente zich ook aanpassen aan het veranderende klimaat (klimaatadaptatie) en streeft de gemeente ernaar minder grondstoffen te verspillen. Hierin kan de gemeentewerf een belangrijke bijdrage leveren zowel binnen de dagelijkse werkzaamheden als in de uitwerking van de plannen voor een (ver)nieuw(d)e huisvesting.
- **Flexibiliteit:** Met het oog op de toekomstige ontwikkelingen wordt aangegeven dat de werf zo moet worden ingericht dat deze ook als de ruimtebehoefte in de toekomst verandert intern kan worden aangepast zonder al te grote ingrepen.
- **Toegankelijkheid**: De werf krijgt een centrale toegang aan de voorzijde van het terrein, zichtbaar vanaf de Gemeenteweg. De entree is goed bereikbaar vanaf het parkeerterrein en wordt zowel door bezoekers als medewerkers gebruikt. De begane grond is zelfstandig toegankelijk voor mindervaliden en rolstoel-gebruikers. De verdieping van het kantoorgebouw is door middel van een traplift eveneens toegankelijk.
- **Beveiliging en veiligheid:** Het gebouw en de werf dienen voor medewerkers vrij toegankelijk te zijn in de daguren. Bezoekers dienen zich te melden en niet door het pand en/of over de werf te zwerven. Er moet rekening worden gehouden met diensten buiten kantoortijden.

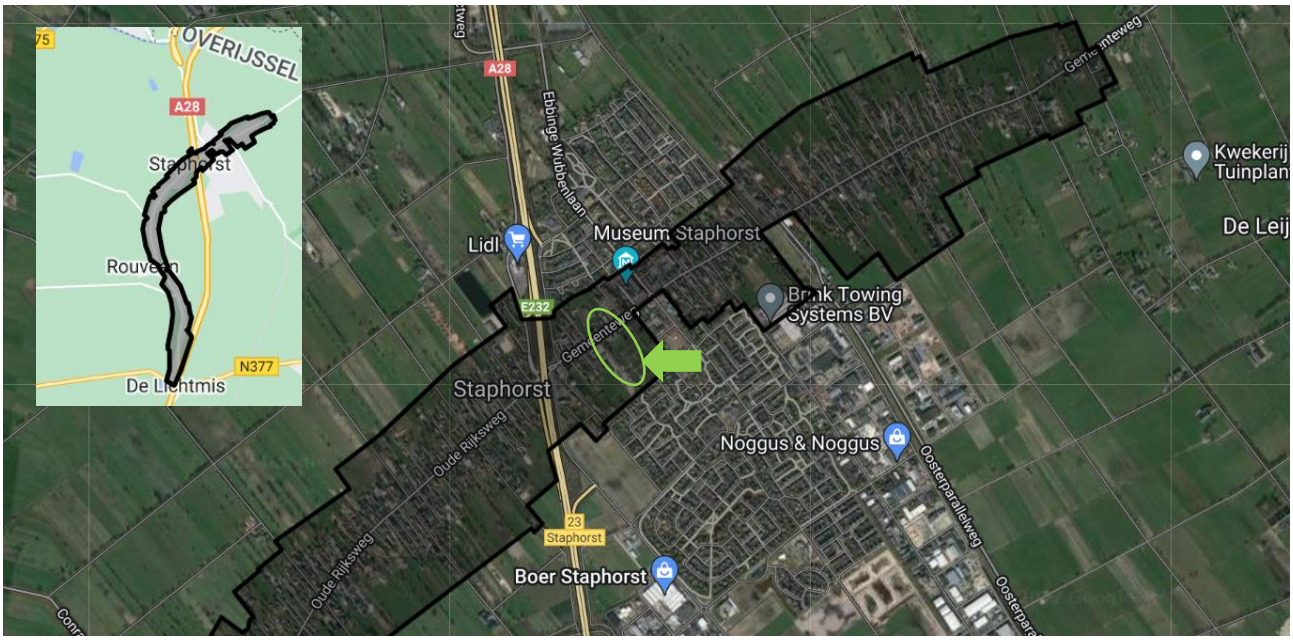
### Bouwtechnische eisen

De technische uitgangspunten dienen minimaal aan de eisen in het bouwbesluit te voldoen. Aanvullende eisen ten opzichte van het bouwbesluit zullen later in het Technisch Programma van Eisen in samenspraak met de gebruikers worden vastgelegd zowel voor de kantoorruimten als de werkplaatsen. De reeds besproken en op dit moment relevante informatie is in deze rapportage verwerkt.

# 6. Bestaande situatie Gemeenteweg

## 6.1 Beschermd dorpsgezicht

De gemeentewerf en de brandweerkazerne zijn momenteel gehuisvest aan de Gemeenteweg 36 in de kern van Staphorst. De Gemeenteweg maakt deel uit van het bebouwingslint Staphorst-Rouveen en is onderdeel van het van rijkswege benoemd beschermd dorpsgezicht van de gemeente Staphorst. De bescherming richt zich op de stedenbouwkundige en cultuurhistorische waardering van dit gebied en wil daarmee dit toekomstig functioneren veiligstellen. Voor bouwen, verbouwen en slopen binnen deze zone gelden andere regels dan voor bouw- of verbouwplannen buiten deze zone.



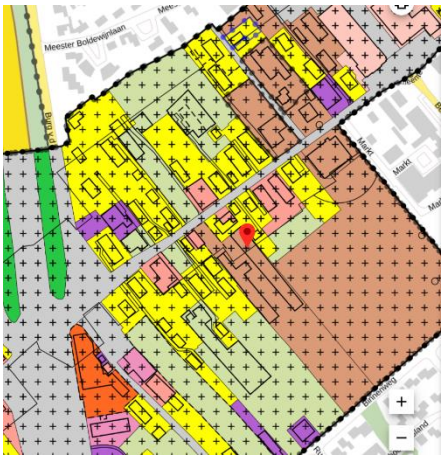

Bij de uitwerking van de plannen op het terrein van de werf en brandweerkazerne zullen de uitgangspunten van het beschermd dorpsgezicht een rol spelen. De verkaveling aan de Oude Rijksweg, de oriëntatie en uitstraling van de gebouwen speelt daarin een belangrijke rol. Het ontwerp van de bouwwerken en ook de inrichting van het terrein rondom de gebouwen zal moeten passen binnen de gestelde uitgangspunten.

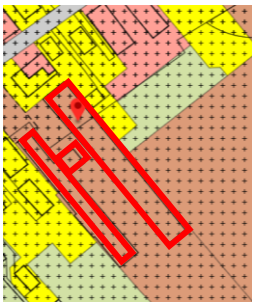




## 6.2 Bestemmingsplan

De locatie van de huidige brandweerkazerne en de gemeentewerf kennen binnen het bestemmingsplan De Streek een maatschappelijke bestemming. Gebouwen zijn te bouwen binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Daaraan worden de volgende voorwaarden gekoppeld.



Bepalingen bestemmingsplan:

- Bouwhoogte terreinafscheidingen max. 2 meter;
- Bouwhoogte andere bouwwerken max. 3 meter.

**Brandweerkazerne**
De huidige remise is uitgevoerd met een plat dak en een totale bouwhoogte van 4 meter. Hiermee wijken ze af van de bepalingen in het bestemmingsplan. De huidige situatie kan derhalve voor de zone van de remise als uitgangspunt worden gehanteerd.

**Gemeentewerf**
De huidige werkplaatsen zijn uitgevoerd met een plat dak en een totale bouwhoogte van 4.80 meter. Hiermee wijken ze af van de bepalingen in het bestemmingsplan. De huidige situatie kan derhalve voor de zone van de werkplaatsen als uitgangspunt worden gehanteerd.

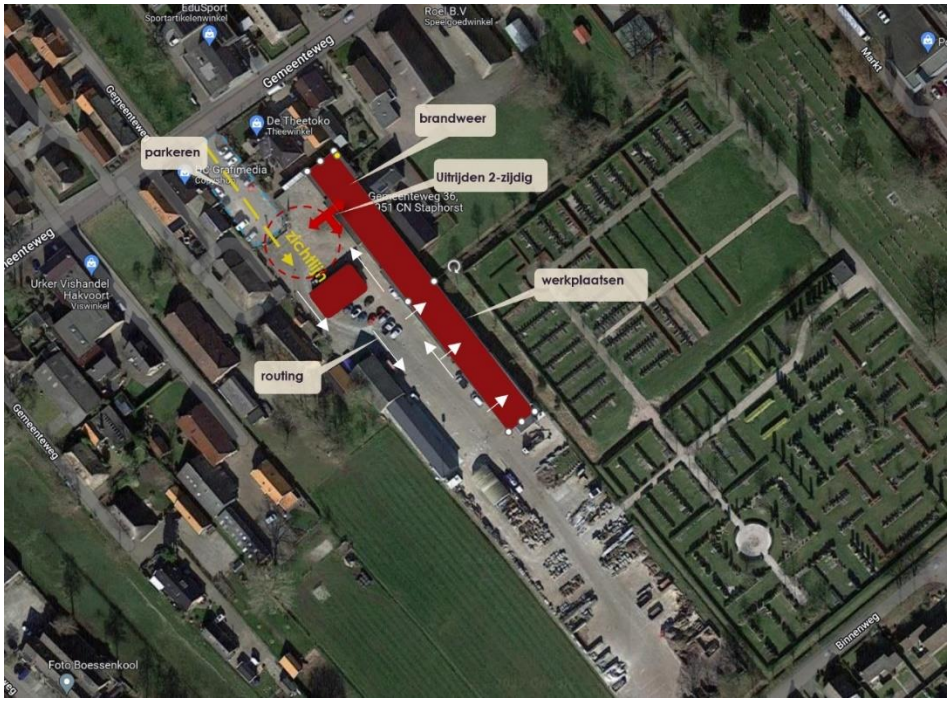
## 6.3 Locatie-omschrijving

De brandweerkazerne is te bereiken via de Gemeenteweg en de Binnenweg. De gemeentewerf is te bereiken via de Gemeenteweg. De zone aan de weg en voor het terrein betreft een parkeerzone waar bezoekers kunnen parkeren. De brandweerkazerne en de gemeentewerf zijn afgescheiden van dit parkeerterrein door middel van een hekwerk. De zichtlijn vanaf de weg laat het eerste gebouw zien waar de groenstalling en de stalling van brandweertoestellen een plek heeft gekregen. Links van dit vrijstaande gebouw is de brandweerkazerne zichtbaar met daarachter in de lengte gekoppeld achtereenvolgens de kantoren, de kantine en de werkplaatsen van de werf.



Achter het vrijstaande gebouw bevinden zich de zoutloods en de andere stallingsruimten. De routing voor auto's over het terrein rijdt rondom het vrijstaande gebouw. Rechts rijd je naar achteren, aan de andere zijde rijd je terug. De route van de brandweerwagens loopt hierdoorheen. Bij het verlaten van de stalling kunnen zij zowel rechtdoor en naar rechts (afrit Gemeenteweg) als naar links (afrit Binnenweg). Deze routing dient ook in de nieuwe situatie gehandhaafd te blijven.

*Afbeelding overzicht huidige inrichting terrein:*




## 6.4 De gebouwen (huidige staat)

### 6.4.1 Brandweerkazerne

De huidige brandweerkazerne wordt gehuurd van de gemeente, de gemeente is grondeigenaar. Veiligheidsregio IJsselland is momenteel bezig met het beoordelen van hun 35 vastgoedlocaties en heeft ook de brandweerkazerne in Staphorst beoordeeld. De bouwkundige staat van het huidige pand is als voldoende beoordeeld en ook de functionaliteit sluit aan bij de eisen vanuit de brandweer. Wel is bij het handhaven van de bestaande locatie een kleine aanpassing aan de kantoren nodig en zijn aanpassingen qua isolatie en ventilatie noodzakelijk.

De stallingsruimte van de wagens wordt als toereikend ervaren, ondanks dat de gewenste omloopruimte van 1,25 meter niet gerealiseerd is. De aanhanger is nu buiten de stallingsruimte opgeslagen in de opslagruimte van de gemeentewerf. Mocht de gemeentewerf verhuizen naar een andere locatie en de brandweerkazerne op de huidige locatie blijven, dan moet bij de brandweer aanvullend deze stallingsruimte voor de aanhanger worden gecreëerd.

### 6.4.2 Gemeentewerf

De huidige gebouwen van de werf die mogelijk voor renovatie in aanmerking komen zijn beoordeeld op de bouwkundige en installatietechnische staat.

De huidige gebouwen zijn opgebouwd uit metselwerk en ongeïsoleerde spouwmuren. De betonvloeren van de kantoren en kantine hebben een kruipruimte. De overige vloeren zijn ongeïsoleerde betonvloeren op zand. Het dak is opgebouwd uit ongeïsoleerde gasbetonnen dakelementen op een staalconstructie.

De elektrische en luchtbehandelingsinstallatie zijn verouderd en dienen volledig te worden vernieuwd. De verwarming van de verschillende werkplaatsen wordt momenteel geregeld door gasgestookte cv-ketels/luchtverwarmers.

De huidige in het werk gestorte ongeïsoleerde betonvloer (op zand) in de verschillende werkplaatsen veroorzaakt op dit moment vochtproblemen. Op de vloer ontstaat bij de toegangsdeuren een vochtige laag als er zich weersveranderingen voordoen. Er is geen duidelijk aanwijsbare oorzaak gevonden. De grondwaterstand is laag en lijkt niet de oorzaak van het verschijnsel te zijn. Het met klinkers bestrate terrein voorzien van riolering lijkt een goed werkend afvoersysteem te zijn voor neerslag en is evenmin een voor de hand liggende oorzaak. Aangezien de vloer over de gehele werkplaats, zowel aan de voor- als achterzijde, deze vochtlaag laat zien wordt gedacht aan condensatievocht. Een koude vloer waarbij warme vochtige lucht op het oppervlak condenseert. Aangezien de ventilatie beperkt aanwezig is kan dit bijdragen aan dit verschijnsel van condenseren.

Indien besloten wordt deze vloer te handhaven wordt geadviseerd hier een nader onderzoek naar te laten verrichten door een gespecialiseerd bedrijf. De huidige situatie veroorzaakt een ongezonde en onprettige werkomgeving.

Samenvattend kan worden gesteld dat zowel het kantoor/industriegebouw als het bijgebouw dat momenteel als stallingsruimte wordt gebruikt een matige tot redelijk slechte technische conditie hebben. De energetische conditiescore van beide gebouwen is slecht te noemen.

# 7. Woningbouwbehoefte

ABF Research heeft in november 2023 een rapport opgesteld waarin de woonbehoefte in Staphorst in 2023 nader wordt toegelicht. Het betreft een consumentgericht nieuwbouwprogramma waarbij het gaat om een richting, niet om absolute getallen. Het rapport is toegevoegd als bijlage 2.

De gemeente Staphorst sluit zich aan bij de betaalbaarheidspercentages uit de Woondeal West-Overijssel, zijnde:

- Het streven naar 30% sociale huur in nieuwbouwprojecten;
- Het streven naar 40% middenhuur tot € 1.000,- per maand of betaalbare koop tot € 355.000,- (middenhuur en betaalbare koop zijn hierin uitwisselbaar);
- Streven naar maximaal 30% dure huur of dure koop (huur en koop zijn hierin uitwisselbaar).

## 7.1 Samenstelling woonvoorraad[2]

Staphorst telt in 2023 meer dan 6.000 woningen. Ten opzichte van 2015 zijn er ca. 410 woningen bijgekomen, een groei van zo'n 7%. Het aantal koopwoningen is met 10% het sterkst gestegen tegenover een toename van slechts 4% onder sociale huurwoningen, een toename die al in 2017 tot stand is gekomen.
Bijna 4 van elke 5 woningen in Staphorst zijn koopwoningen. De sociale huursector is met een aandeel van 11% in de totale voorraad relatief gering. Ter vergelijking: het aandeel sociale huur in de hele regio Zwolle bedraagt 25% en in Nederland 29%.

## 7.2 Bevolking[2]

Volgens de meest recente Primos-prognose uit 2023 kan de bevolking van Staphorst doorgroeien naar ruim 21.100 personen in 2040. De relatief grote natuurlijke aanwas in Staphorst draagt bij aan een gestage groei. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat de woningvoorraad meegroeit en deze bevolkings- en huishoudensgroei ondersteunt.

De vergelijking van de leeftijdsopbouw van verschillende jaren laat zien dat de generaties opschuiven en de inwoners van Staphorst verouderen. De groep van 50- tot 60-jarigen in Staphorst in 2023 kent een zwaartepunt op de leeftijd van 54 jaar. Dit zwaartepunt verschuift naar leeftijd 62 in 2031 en naar leeftijd 71 in 2040. Op die manier is goed te zien dat het aantal ouderen in Staphorst gaat toenemen en ook na 2040 nog een sterke aanwas van het aantal 80-plussers tegemoet kan zien.

Daarnaast kenmerkt Staphorst zich vooral door de relatief jonge bevolking met veel personen tot 20 à 25 jaar. En hoewel de vorm van de leeftijdsopbouw iets gaat verschuiven, blijft de aanwas van de bevolking door geboorte en verhuizingen ook in de toekomst in stand en nemen de aantallen nog verder toe. Het aantal kinderen tot 10 jaar is in 2040 naar verwachting groter dan de vergelijkbare aantallen in 2023 en 2031. Met de verwachte bevolkingsgroei gaat ook het aantal huishoudens in Staphorst toenemen, tot mogelijk zo'n 8.000 in 2040.

[2] Bron: Woonbehoefteonderzoek Staphorst 2023 – ABF.

## 7.3 Soorten woningen[2]

### 7.3.1 Woningen voor ouderen

Voor ouderen is de locatie belangrijk, het is wenselijk dat faciliteiten in nabijheid van de woonplaats zijn. Ouderen willen graag grondgebonden wonen met een klein(er) tuintje. Geschikte woningen voor senioren kunnen zowel door nieuwbouw als door splitsing van bestaande woningen of boerderijen worden toegevoegd.

Er is op dit moment een mismatch tussen het aanbod aan zorggeschikte woningen en de vraag vanuit de doelgroep: ouderen met mobiliteitsbeperkingen. Er is behoefte aan intramurale plekken in de gemeente Staphorst waar ouderen die zorg behoeven terecht kunnen.

Ouderen in een koopwoning gaan niet snel naar een huurwoning. Eenmaal in de koopsector blijven ze in de koopsector.

### 7.3.2 Starterswoningen

Er is sprake van een hoge druk op starterswoningen. Er is bijvoorbeeld veel interesse voor tussenwoningen. Er zijn veel bezichtigingen en overbiedingen wat leidt tot een hoge m$^2$-prijs.

Starters willen het liefst een woning kopen, huren vinden ze geld weggooien, maar door de huidige markt gaan starters toch op zoek naar een huurwoning of zijn ze bereid om een keuze te maken voor een huurwoning. Betaalbare koop in Staphorst is ongeveer een ton hoger dan de NHG-grens.

### 7.3.3 Splitsen van woningen/boerderijen

Het beleid van de gemeente is erop gericht om splitsen maximaal mogelijk te maken, maar in rijksmonumenten is dit in principe niet toegestaan. Splitsingen komen vaak voor na transformatie van pand/vastgoed van bedrijf naar woonbestemming. Splitsing van woningen is – mede door het ruimhartige beleid van de gemeente op dit punt – al veel toegepast, dus de vraag is of er hiervoor nog (voldoende) potentieel is.

### 7.3.4 Sociale huurmarkt

2/3 van alle huishoudens (incl. bijzondere doelgroepen) aan wie een sociale huurwoning wordt toegewezen is afkomstig uit de gemeente Staphorst en 1/3 van buiten de gemeente. De mutatiegraad van woningen is met 6,7% vrij laag.

## 7.4 Mogelijke herbestemming Gemeenteweg voor woningbouw

Wanneer de gemeentewerf en de brandweerkazerne worden geherhuisvest ontstaat er aan de Gemeenteweg 36 ruimte voor woningbouw. Er is in Staphorst behoefte aan betaalbare woningen. Op basis van het rapport van ABF zijn er twee belangrijke doelgroepen te onderscheiden:

- Ouderen die zelfstandig wonen en ouderen met een zorgbehoefte;
- Starters op de woningmarkt, jongeren.

Er is behoefte aan:
- Koopwoningen tot € 355.000,-;
- Huurwoningen (sociale huur);
- Grondgebonden woningen voor ouderen;
- Zorggeschikte woningen.

[2] Bron: Woonbehoefteonderzoek Staphorst 2023 – ABF.
[3] Bron: Gemeente Staphorst.

# 8. Begraafplaats

KYBYS heeft in november 2024 een rapport (zie bijlage 3) opgesteld waarin de begraafcapaciteit van de gemeentelijke begraafplaats in kaart wordt gebracht. De behoefte- en capaciteitsberekening geeft inzicht of en tot wanneer kan worden voorzien in de begraafbehoefte en op welk moment een eventueel capaciteitstekort-/overschot wordt verwacht en wat de aard en omvang hiervan is.

## 8.1 Grafsoorten en termijnen[4]

In de gemeente Staphorst wordt op de gemeentelijke begraafplaats in 1 of 2 lagen begraven (1- of 2-laags). Dit is gebaseerd op de wens van de inwoners van Staphorst. Bij de berekening van de capaciteit is onderscheid gemaakt tussen particuliere graven 1 diep en 2 diep.

| Begraafplaats | Particuliere graven | Algemene graven | Particuliere kindergraven | Particuliere urnengraven | Particuliere urnennissen |
|---|---|---|---|---|---|
| Staphorst | 30, 50 jaar of onbepaalde tijd | N.v.t. | 30, 50 jaar of onbepaalde tijd | 30, 50 jaar of onbepaalde tijd | N.v.t. |
| | 1 en 2 laags | N.v.t. | 1 laags | 2 urnen | N.v.t. |

*Tabel 1. Aanwezige grafsoorten op de begraafplaats*

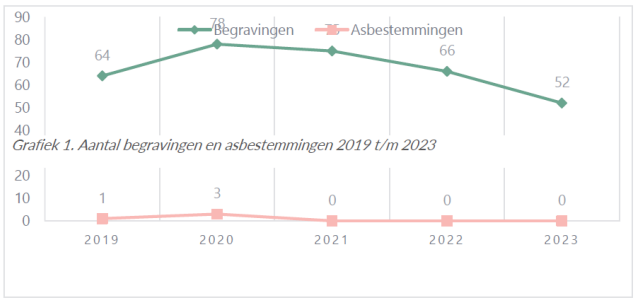
*N.v.t. betekent dat hier op dit moment geen sprake van is. Dit kan in de toekomst mogelijk veranderen.*

## 8.2 Begraafcultuur Staphorst[4]

De gemeente Staphorst telde op 1 januari 2023 ca. 17.628 inwoners[5]. In 2023 overleden volgens het CBS 108 inwoners van de gemeente[6]. In dit jaar vonden er 52 begrafenissen (48,2%) op de gemeentelijke begraafplaats Staphorst plaats.

In 2023 was het landelijke crematiecijfer 68,37%[7]. Met de gemeente is besproken in hoeverre het lokale crematiecijfer afwijkt. Dit om inzicht te verkrijgen in het aantal inwoners dat jaarlijks wordt begraven.

In de grafiek wordt de begraafhistorie op de gemeentelijke begraafplaats van de afgelopen 5 jaar weergegeven. Te zien is dat het aantal begrafenissen de afgelopen 5 jaar is afgenomen. In 2019 waren dit er 62, in 2023 51. Dit is in lijn met de landelijke trend, waarbij het aantal begrafenissen afneemt. Hierbij dient wel te worden benoemd dat in de tussenliggende jaren het aantal begrafenissen hoger lag. Dit had waarschijnlijk te maken met Covid '19. De kans is groot dat er in die jaren sprake was van oversterfte, met als gevolg dat de jaren daaropvolgend minder mensen zijn overleden.




*Grafiek 1. Aantal begravingen en asbestemmingen 2019 t/m 2023*

[4] Bron: Rapport KYBYS – actualisatie begraafcapaciteit Staphorst.
[5] Bevolkingscijfer CBS.
[6] Sterftecijfer CBS.
[7] Crematiecijfer Landelijke Vereniging van Crematoria.

## 8.3 Begraafcapaciteit[4]

De begraafcapaciteit wordt bepaald door graven die momenteel vrij en beschikbaar zijn voor (her)uitgifte tezamen met het aantal graven dat jaarlijks gemiddeld terugkomt in de begraafcyclus nadat de uitgiftetermijn is verlopen.

Per type graf is de begraafbehoefte en -capaciteit berekend, waarbij wordt uitgegaan van twee situaties:

- Capaciteit zonder ruimen: er wordt enkel uitgegaan van vrije graven die nu beschikbaar zijn;
- Capaciteit met ruimen: er wordt uitgegaan van de vrije graven inclusief de graven die kunnen worden geruimd en de graven waarvan gemiddeld per jaar afstand wordt gedaan.

| Type graven | Vrije graven | Nieuwe uitgiften per jaar | Capaciteit huidige situatie | Nog te ruimen graven | Jaarlijks afstandsgraven | Capaciteit na ruimen |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Particuliere graven 1-diep | 16 | 9 | Tekort 2026 | 255 | 16 | Voldoende |
| Particuliere graven 2-diep | 304 | 25 | Tekort 2036 | - | - | Tekort 2036 |
| Algemene graven | - | - | - | - | - | - |
| Particuliere kindergraven | 17 | 2 | Tekort 2032 | 8 | 0,2 | Tekort 2041 |
| Particuliere urnengraven | 17 | - | Voldoende | - | - | Voldoende |
| Particuliere urnennissen | - | - | - | - | - | - |

*Tabel 2. Behoefte en capaciteit per grafsoort begraafplaats Staphorst*

In de tabellen wordt het aantal nieuwe uitgiften altijd naar boven afgerond. Dit kan ertoe leiden dat op het eerste oog een tekort eerder ontstaat dan in de tabel weergegeven. Dit betreft echter het tekort op basis van het niet afgeronde getal.

## 8.4 Bevindingen[4]

Uit de berekeningen van de behoefte en capaciteit blijkt dat er op de huidige gemeentelijke begraafplaats een tekort wordt verwacht aan grafruimte. Voor 1-diep-graven wordt een tekort voorzien vanaf 2026 en voor 2-diep-graven vanaf 2036. Ook voor kindergraven wordt een tekort verwacht vanaf eind 2032.

De ogenschijnlijke verwachte tekorten bij begraven worden deels veroorzaakt door een achterstand in het ruimen van graven. Daarnaast speelt de keuze om 1-diep-graven uit te geven een rol, dit zorgt jaarlijks voor een hogere uitgifte van nieuwe graven. Tot 1 april 2024 geldt bovendien dat graven waarvan de termijn niet wordt verlengd, het monument pas na 10 jaar wordt verwijderd. Hierdoor komen graven minder snel vrij, wat de beschikbare capaciteit verder beperkt. Na 1 april 2024 is de termijn voor het verwijderen van het monument 1 jaar.

### *Onbekende rechthebbenden*

Uit het aangeleverde inventarisatieformulier komt naar voren dat voor 1969 graven voor onbepaalde tijd zijn uitgegeven. Veel van deze graven hebben geen in leven zijnde rechthebbenden meer of zijn de gegevens van de overledenen niet bekend. De gemeente Staphorst heeft geprobeerd rechthebbenden te achterhalen, maar vanwege tijdgebrek is dit nog niet bij alle graven gedaan.

[4] Bron: Rapport KYBYS – actualisatie begraafcapaciteit Staphorst.

*Uitgifte 1-diep-graven*

Bij de keuze voor een graf door nabestaanden zijn er geen restricties. Indien de nabestaanden wensen dat de overledene 1-diep wordt begraven op het 2-diep deel, dan is dat mogelijk. Hierdoor komt de capaciteit op het 2-diep deel versneld onder druk te staan.

*Realiseren capaciteit 2-diep-graven*

In 2036 wordt een tekort aan 2-diep-graven verwacht. Gezien het feit dat 2-diep-graven pas sinds 2002 mogelijk is en graven voor minimaal 30 jaar worden uitgegeven, is het niet aannemelijk dat er in 2036 voldoende 2-diep-graven in aanmerking komen voor heruitgifte. Door de hoge waterstanden is het niet mogelijk om 2-diep te begraven op het 1-diep gedeelte, en het ophogen van dit gedeelte is niet realistisch. Om die reden moet er worden gekeken naar het inbreiden en/of uitbreiden van de begraafplaats en het geschikt maken van dit deel voor 2-diep begraven.

## 8.5 Conclusie

KYBYS geeft aan dat er in het geval van een worst case scenario, waarbij ervan wordt uitgegaan dat er geen algemene en particuliere graven worden geruimd en de beschikbare graven volledig worden benut, er tot en met 2049 in totaal 532 extra graven nodig zijn. In dit rapport wordt het worst case scenario aangehouden voor het bepalen van de capaciteitsbehoefte in $m^2$. Hierbij willen we een aantal punten in overweging geven:

- Er moet een uitgangspunt worden geformuleerd voor het bepalen van de benodigde ruimte in de toekomst. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan het gefaseerd realiseren van extra capaciteit, het bepalen van de locatie (huidige locatie uitbreiden of op een andere plek situeren), achterhalen rechthebbenden voor mogelijk extra ruimen, etc.
- Bij de berekening van het totale tekort wordt het aantal benodigde extra kindergraven niet benoemd. Er wordt echter wel een tekort verwacht in 2032 (bij niet ruimen) en in 2041 (bij ruimen). Dit houdt in dat er mogelijk meer ruimte nodig is dan aangegeven in het worst case scenario.
- De VNG heeft een lijst *Handreiking bedrijven en milieuzonering 2009* opgesteld waarin indicatieve richtafstanden worden gegeven voor 4 ruimtelijke milieuaspecten: geluid, stof, gevaar en geur. De aangegeven afstanden zijn richtafstanden, dus geen harde eisen. Voor de begraafplaats wordt er een indicatieve afstand van 10 meter tot gevoelige functies (zoals woningen) gehanteerd. Dit geldt vanaf de kavelgrens.

# 9. Samenvatting ruimte- en terreinbehoefte

## 9.1 Gemeentewerf en brandweerkazerne

De ruimte- en terreinbehoefte voor de gemeentewerf en de brandweerkazerne zijn in onderstaande tabellen samengevat (zowel individueel als gezamenlijk). De volledige ruimtestaten zijn toegevoegd als bijlage 4 en 5.

***Gemeentewerf***

| Ruimte- en terreinbehoefte | Oppervlakte in m² |
|---|---|
| Kantoorruimte | 537 * |
| Werkplaatsen | 881 * |
| ***Totaal kantoorruimten en werkplaatsen binnen (BVO)*** | ***1.418*** |
| Voertuigen binnenstalling | 337 * |
| Binnenstalling groenvoorziening | 78 * |
| **Totaal binnenstalling (BVO)** | **415** |
| Stalling buiten onder dak | 366 |
| Buiten zonder aanvullende voorzieningen | 236 |
| Mogelijk in combinatie met Rijkswaterstaat | 143 |
| Aanvullend op stalling | 483 |
| ***Totaal stalling buiten*** | ***1.228*** |
| ***Buitenopslag (speeltoestellen, bomen, banken, klein materiaal elementenverhardingen, materialen evenementen en straatmeubilair)*** | ***2.500*** |
| **Ruimteprogramma buiten – routing en parkeren (incl. inpassingsverlies)** | **3.260** |
| **Totaal** | **8.822** |
| Gewenste flexibiliteit naar de toekomst (10%) | **882** |

* BVO

***Brandweerkazerne***

| Ruimte- en terreinbehoefte | Oppervlakte in m² |
|---|---|
| Remise | 229 |
| Uitruk gerelateerde ruimten | 65 |
| Kantoor en overleg | 20 |
| Opslag en werkplaats | 50 |
| Keuken en opslag | 105 |
| Techniekruimte | 12 |
| Sanitair | 35 |
| ***Totaal binnen*** | ***516*** |
| ***Totaal binnen (BVO)*** | ***671*** |
| Parkeerplaatsen | 450 |
| Voor- en achterterrein | 180 |
| Oefenplaats | 80 |
| Stalling wrakken | 54 |
| Fietsenstalling | 23 |
| Containerruimte | 8 |
| ***Totaal buitenruimte*** | ***794*** |
| **Totaal** | **1.465** |

***Gezamenlijk***

| Ruimte- en terreinbehoefte | Oppervlakte in m² |
|---|---|
| Gemeentewerf totaal excl. deel buitenopslag | 8.822 |
| Brandweer | 1.465 |
| **Totaal** | **10.287** |
| **Incl. gewenste flexibiliteit naar de toekomst i.v.m. toename woningbouw**<br>Inclusief totale buitenopslag benodigd voor gemeentewerf | **11.169**<br>12.669 |

## 9.2 Begraafplaats

KYBYS is uitgegaan van een jaarlijkse uitgifte van 9 particuliere graven 1-diep en 25 particuliere graven 2-diep. Van de 25 jaar waarvoor capaciteit moet worden gerealiseerd, is het aantal jaar waarvoor op dit moment nog begraafcapaciteit beschikbaar is, afgetrokken. Dit resulteert in de volgende behoefte aan extra graven:

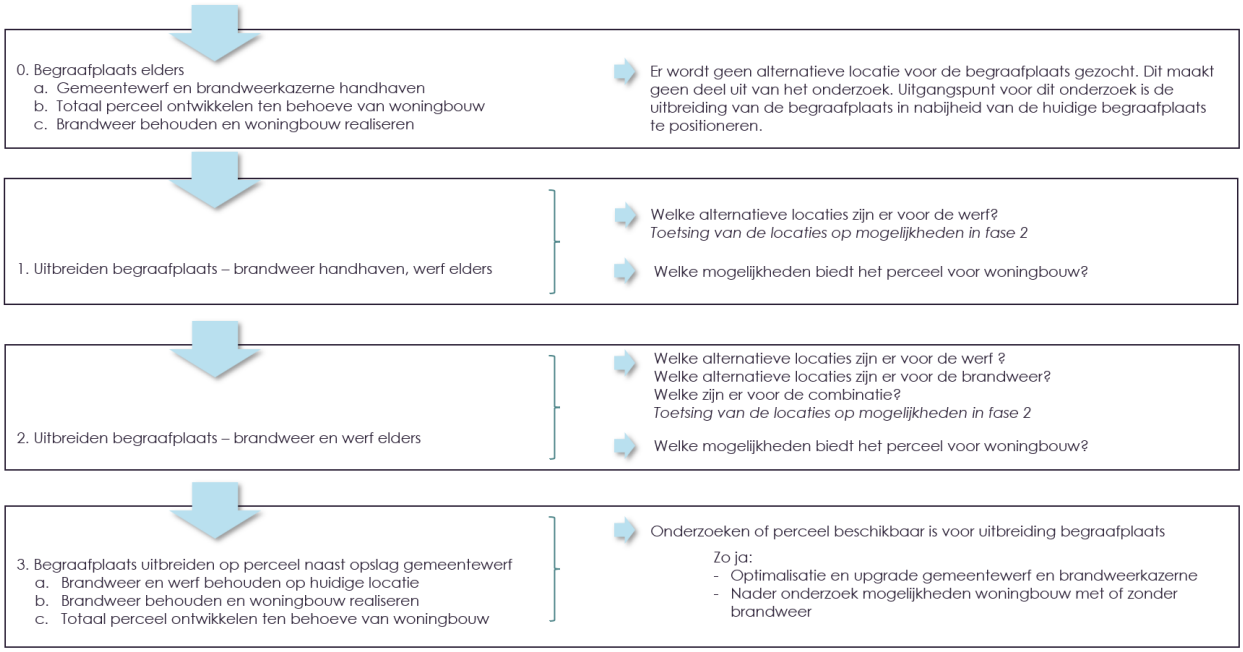
- Van 2026 tot en met 2049 (23 jaar) zijn er minimaal 207 extra 1-diep particuliere graven nodig;
- Van 2036 tot en met 2049 (13 jaar) zijn er minimaal 325 extra 2-diep particuliere graven nodig.

Dit komt neer op een oppervlakte van **3.724 m²,** uitgaande van een open vlakte (532 graven x 7 m² per graf). Dit is exclusief eventuele additionele parkeerruimte.

# 10. Scenario's

De gemeentewerf en brandweerkazerne zijn nu gezamenlijk gevestigd aan de Gemeenteweg 36. Zowel de brandweerkazerne als de gemeentewerf geven aan dat gezamenlijke huisvesting op één terrein niet noodzakelijk is. Er is geen bezwaar om gezamenlijk gehuisvest te blijven, mits dit past binnen de ruimtelijk-functionele eisen van beide organisaties.

In dit onderzoek zijn de volgende scenario's op hoofdlijnen te onderscheiden:

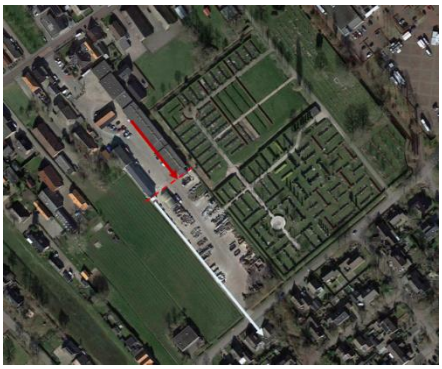



## 10.1 Scenario 0 – Uitbreiding begraafplaats elders.

Uitgangspunt voor het onderzoek is het positioneren van de benodigde uitbreiding van de begraafplaats nabij de huidige begraafplaats. De beoogde uitbreiding is (volgens eerdere toezeggingen) gepositioneerd op het terrein van de gemeentewerf ter plaatse van de huidige buitenopslag. Op basis van dit uitgangspunt is scenario 0 niet verder uitgewerkt.

## 10.2 Scenario 1 - Uitbreiden begraafplaats, brandweer handhaven, gemeentewerf elders huisvesten

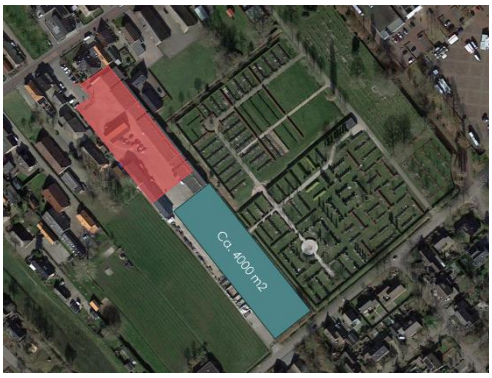
Omdat de brandweer een indicatieve richtafstand van 50 meter nodig heeft (volgens de richtlijnen van de VNG) tot gevoelige functies (zoals woningbouw) kan er vanaf de rode stippellijn woningbouw worden gerealiseerd. Uiteraard is het wel mogelijk andere bestemmingen aan het terrein te geven. Wij zijn er bij de opstelling van deze rapportage van uitgegaan dat de gemeente Staphorst deze richtafstand voor gevoelige functies wil aanhouden.



Tevens dient er rekening te worden gehouden met de ontsluiting van de brandweerkazerne over het terrein. De toegang vanaf de Binnenweg dient behouden te blijven en is van groot belang voor de bereikbaarheid van de kazerne voor de vrijwilligers (aanrijroute).

Als de brandweer behouden blijft op de huidige locatie en de begraafplaats wordt uitgebreid, is er onvoldoende ruimte over voor het realiseren van woningbouw.

De vrijkomende ruimte kan wel worden ingezet voor andere functies zoals bijv. extra parkeervoorzieningen of aanvullende voorzieningen bij de begraafplaats.




## 10.3 Scenario 2 - Uitbreiden begraafplaats, brandweer en gemeentewerf elders huisvesten

Als de brandweerkazerne en de gemeentewerf verhuizen naar een andere locatie en de begraafplaats wordt uitgebreid op de huidige locatie is er ca. 6.000 m$^2$ beschikbaar voor een andere functie, bv. woningbouw. Deze oppervlakte biedt ruimte voor ca. 10-15 grondgebonden woningen afhankelijk van de grootte van de woningen. De doelgroep voor deze woningen zal in een later stadium (als gekozen wordt voor de uitwerking van dit scenario) nader moeten worden onderzocht. Uitgangspunt voor de inpassing van de woningen is de toegestane beperkte bouwhoogte en de aansluiting op de eisen die worden gesteld aan het bebouwingslint Staphorst – Rouveen.




Aandachtspunt is de ontsluiting van het terrein. Als de woningen alleen vanaf de Gemeenteweg kunnen worden benaderd, neemt hier de verkeersdrukte toe. Tevens dient rekening te worden gehouden met de benodigde parkeervoorzieningen die op eigen terrein moeten worden gerealiseerd ten behoeve van deze woningen. Het onderzoek van de mogelijkheden van woningbouw op deze locatie zal, indien ervoor gekozen wordt dit scenario verder uit te werken, in de tweede fase van het onderzoek worden ingevuld.

## 10.4 Scenario 3 - Uitbreiden begraafplaats naastgelegen perceel

Als het perceel gelegen naast de achterzijde van de Gemeenteweg 36 beschikbaar is voor uitbreiding van de begraafplaats ontstaat er meer ruimte op de Gemeenteweg 36. Omdat de grond niet in bezit is van de gemeente vraagt dit een nadere verkenning over de mogelijkheden. Ook is de hoeveelheid beschikbare ruimte gerelateerd aan de wijze waarop de uitbreiding van de begraafplaats kan worden gepositioneerd t.b.v. een goede aansluiting. Dit is in dit stadium van het onderzoek nog niet bekend.




*De nader te onderzoeken uitbreidingsmogelijkheden begraafplaats*

Mocht de grond ten behoeve van de uitbreiding van de begraafplaats aangekocht kunnen worden dan zijn er de volgende mogelijkheden:

*a. Het behouden van brandweerkazerne en werf op de locatie aan de Gemeenteweg;*

In dit geval zal de beschikbare ruimte zo optimaal mogelijk ten behoeve van de brandweerkazerne en de gemeentewerf worden ingezet. Of de gewenste toekomstige uitbreidingsmogelijkheid van de werf hier voldoende ruimte kan krijgen en hoeveel buitenopslag hier nog mogelijk is, moet nader worden onderzocht. Uiteraard is het van belang bij handhaving van de werf op deze locatie dat de functionele, bouwkundige en energetische staat van de gebouwen van de gemeentewerf op orde wordt gebracht.

*b. Brandweerkazerne handhaven aan de Gemeenteweg, op de vrijvallende grond woningbouw realiseren;*

*c. Totaal perceel ontwikkelen ten behoeve van woningbouw;*

Aandachtspunt bij de scenario's b en c komt overeen met hetgeen is aangegeven onder 10.3. betreffende de ontsluiting van het terrein. Als de woningen alleen vanaf de Gemeenteweg kunnen worden benaderd, neemt hier de verkeersdrukte toe. Tevens dient rekening te worden gehouden met de benodigde parkeervoorzieningen die op eigen terrein moeten worden gerealiseerd ten behoeve van deze woningen.

Omdat we niet weten of het mogelijk is een deel van het naastliggende perceel te betrekken en op welke wijze de aansluiting met de begraafplaats vorm dient te krijgen zal deze invulling in fase 2, indien dit haalbaar en wenselijk blijkt, worden onderzocht.

# 11. Conclusie en advies fase 1

## 11.1 Conclusie

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 | 3.724 m² |
| ▪ Gewenste toekomstige uitbreiding i.v.m. woningbouw<br>*Voor nu alleen gekeken naar mogelijkheden en gewenste woningen.* | n.t.b. |

Het huidige terrein aan de Gemeenteweg 36 kent een omvang van ca. 12.500 m². Dit leidt tot de volgende conclusies:

1. Behouden gemeentewerf (inclusief deel buitenopslag) en brandweerkazerne op huidige locatie:
   er is alleen uitbreiding van de begraafplaats mogelijk wanneer het perceel gelegen naast de achterzijde van de Gemeenteweg 36 kan worden betrokken. Aandachtspunt hier is dat onderzocht moet worden hoeveel ruimte aanwezig is voor de gewenste toekomstige uitbreiding van de werf en welke buitenopslag elders zal moeten worden gesitueerd.
2. Verhuizen gemeentewerf, behouden brandweerkazerne en uitbreiden begraafplaats:
   in deze variant is geen ruimte voor woningbouw. Wel bestaat de mogelijkheid de vrijkomende ruimte te benutten voor niet-gevoelige functies (bijv. parkeerplaatsen, aanvullende functies t.b.v. begraafplaats etc.).
3. Verhuizen gemeentewerf en brandweerkazerne:
   dit biedt ruimte aan de uitbreiding van de begraafplaats en ruimte voor herinrichting perceel (bijv. woningbouw).

NB Indien het perceel gelegen naast de achterzijde van de Gemeenteweg 36 beschikbaar komt t.b.v. uitbreiding van de begraafplaats ontstaat onder 2 en 3 mogelijk meer ruimte t.b.v. de ontwikkeling van woningbouw.

## 11.2 Advies

Naar aanleiding van bovengenoemde conclusies adviseren wij u in fase 2 van het onderzoek de volgende scenario's nader door ons te laten onderzoeken:

1. Mogelijkheid uitbreiding begraafplaats op naastgelegen perceel waardoor zowel de gemeentewerf als de brandweerkazerne gehandhaafd kunnen blijven op deze locatie;
2. Handhaven brandweerkazerne en uitbreiden begraafplaats op de locatie aan de Gemeenteweg, de gemeentewerf elders huisvesten.

Indien blijkt dat naastgelegen perceel beschikbaar komt kan een korte verkenning worden uitgevoerd m.b.t. de mogelijke herontwikkeling van het complete perceel voor woningbouw. Gezien de beperkte ontwikkelmogelijkheden voor woningbouw en de verkeerskundige uitgangspunten lijkt dit een minder aannemelijk scenario. We kunnen dit op dit moment echter niet volledig buiten beschouwing laten.

Wij adviseren u om de verplaatsing van de brandweerkazerne niet mee te nemen als scenario in het vervolgonderzoek om de volgende redenen:

- De meerwaarde voor herontwikkeling van dit perceel t.b.v. woningbouw is beperkt. Er kan een beperkt aantal woningen worden gerealiseerd. Daarnaast levert het vragen op over de ontsluiting van deze woningen via de Gemeenteweg en de toenemende parkeerdruk.
- De huidige positionering van de brandweerkazerne binnen de kern van Staphorst i.v.m. aanrij- en uitruktijden is optimaal.
- De huidige staat van de brandweerkazerne voldoet functioneel aan de eisen en het vraagt beperkte aanpassingen om deze toekomstbestendig te maken.

# Bijlagen

**Bijlage 1** – Blauwdruk Brandweerkazerne – regio IJsselland

**Bijlage 2** – Rapport woningbouwbehoefte gemeentewerf Staphorst

**Bijlage 3** – Rapport Kybys

**Bijlage 4** – Ruimtestaat gemeentewerf – binnen en buiten

**Bijlage 5** – Ruimtestaat brandweerkazerne – binnen en buiten

ICS
ADVISEURS



# De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

## Colofon

**Datum:** 5 februari 2025
**Auteur(s):** Anne klein Breteler en Boukje Wijmans

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27