Raadsmemo

Van	: Wethouder J.C. Bos
Afdeling	: Fysieke Leefomgeving
Betreft	: Ontwikkeling locatie gemeentewerf.
Datum	: 20-2-2025
Registratie nr.	: ADV/25 - 18716
Zaaknummer	: Z41519

Onderwerp

Ontwikkeling locatie gemeentewerf.

Doel

Deze raadsmemo geeft informatie over het lopende proces en de denkrichting van het college ten aanzien van de ontwikkeling locatie gemeentewerf.

Toelichting

Inleiding

De gemeentelijke buitendienst is op dit moment gevestigd langs de Gemeenteweg nabij het centrum van Staphorst. De gemeentewerf bestaat uit een kantoor, kantine, werkplaatsen, een aantal opstallen en een buitenopslag voor materialen en grondstoffen. Ook is hier de kazerne van de brandweer Veiligheidsregio IJsselland gevestigd. Op zondag 14 november 2021 is brand ontstaan in de timmerwerkplaats. Deze ruimte is door de brand en waterschade, van het blussen, grotendeels verloren gegaan. Dit is aanleiding geweest om “ambtelijk” verkennend onderzoek te doen naar mogelijkheden van renovatie tot nieuwbouw. Ook is bekeken of de gemeentewerf op zijn huidige locatie kan blijven bestaan. Voor een zorgvuldige besluitvorming heeft de gemeenteraad gevraagd om alle mogelijke scenario’s voor de locatie gemeentewerf in beeld te brengen.

Argumenten

Een plan van aanpak is opgesteld om mogelijke ontwikkelingen van de locatie gemeentewerf in beeld te krijgen.
Het plan van aanpak bestaat uit een twee fasen. Fase 1 heeft vier stappen en bestaat uit opstellen van een ruimtelijk functioneel programma van eisen voor de brandweerkazerne en gemeentewerf, locatie-eisen, technische uitgangspunten en ambities. Ook is de woningbehoefte, de uitbreiding van begraafplaats Staphorst in beeld gebracht. Het resultaat staat verwoord in bijlage 0 inclusief de bijlagen 1 tot en met 5.

Het ruimtegebruik per functie is in beeld gebracht en op basis daarvan zijn conclusies getrokken.
Op basis van de ruimtelijke functionele eisen van zowel de gemeentewerf, de brandweerkazerne en de gewenste uitbreiding van de begraafplaats bestaat de volgende ruimtebehoefte:

Functie:	Oppervlakte:
Brandweerkazerne	Ca. 1.465 m2
Gemeentewerf (toekomstgericht)	Ca. 9.704 m2
Gemeentewerf & brandweerkazerne	Ca. 11.169 m2
Deels buitenopslag elders te realiseren	Ca. 1.500 m2
Uitbreiding begraafplaats voor 25 jaar	Ca. 3.724 m2

Het huidige terrein aan de Gemeenteweg 36 heeft een omvang van ca. 12.500 m2. Uit de rapportage komen de volgende conclusies:

1. Behoud van de gemeentewerf (inclusief deel buitenopslag) en brandweerkazerne en uitbreiding van de begraafplaats is alleen mogelijk wanneer het naastgelegen agrarisch perceel erbij wordt betrokken;
2. Wanneer de begraafplaats uitgebreid wordt op de huidige locatie en buitenopslag en de brandweerkazerne blijft, dan is er onvoldoende ruimte voor een gemeentewerf en nieuwe buitenopslag. Dit geldt ook voor het realiseren van woningbouw;
3. Alleen bij het verhuizen van de gemeentewerf en buitenopslag en brandweerkazerne bestaat de mogelijkheid voor de uitbreiding van de begraafplaats en woningbouw.

De denkrichting is om voor fase 2 van het onderzoek de uitbreiding van de begraafplaats op de huidige locatie van de gemeenteopslag als uitgangspunt te nemen.
Voor de uitbreiding van de begraafplaats is ca. 3.724 m2 nodig. Dit kan goed ingepast worden op de huidige gemeentelijke opslag. De begraafplaats blijft in de toekomst dan aaneengesloten in de kern van Staphorst bestaan. Tijdens de gehouden informatieavond en vanuit de binnengekomen inspraakreacties is dit ook duidelijk als wens kenbaar gemaakt.

Vanuit de conclusies en het advies wordt in fase 2 van het onderzoek de volgende zaken nader verkent.

1. Instandhouding van brandweerkazerne voor de komende jaren.
   Voor het behoud van de brandweerkazerne geldt dat de huidige positionering van de brandweerkazerne binnen de kern van Staphorst in verband met aanrij- en uitruktijden optimaal is. De meerwaarde ten aanzien van het aantal te realiseren woningen op deze locatie is dan beperkt. Daarnaast levert het vragen op over de ontsluiting via de Gemeenteweg en de toenemende parkeerdruk. Tijdens de gehouden informatieavond en vanuit de binnengekomen inspraakreacties is dit ook een duidelijke wens van de omwonenden. Dit heeft met name te maken met de rieten daken in de nabijheid en de daarbij behorende veiligheidsgevoel.
   In dit scenario willen we deze instandhouding voor de komende jaren nader verkennen. Dit omdat, op basis van onze inschatting, het nu verplaatsen van de kazerne niet opportuun is. De economische boekwaarde van de kazerne bedraagt op dit moment € 49.090,-- (wordt over 72 maanden afgeschreven). Met beperkte ingrepen kan de kazerne 5 à 10 jaar weer vooruit. Zodra de kazerne technisch en/of economisch is afgeschreven zou dan een heroverweging kunnen plaatsvinden. In dat kader is het raadzaam om nu al wel ruimte te reserveren.
2. Uitbreiding van de locatie. De mogelijkheid onderzoeken om het naastgelegen perceel (naast de opslag) te betrekken voor de uitbreiding van de begraafplaats en voor het handhaven van de gemeentewerf en brandweerkazerne.
3. De gemeentewerf en buitenopslag op een andere locatie huisvesten.

Faciliteren van het initiatief van een afscheidshuis
In het Collegeprogramma 2022-2026 is opgenomen om de mogelijkheid voor het realiseren van een afscheidshuis te onderzoeken. Er wordt voorgesteld om in de komende fase 2 het kunnen faciliteren van een mogelijk initiatief voor een afscheidshuis te betrekken in het onderzoek. In deze verkenning wordt gekeken naar een ruimtereservering voor een toekomstig initiatief waarbij er sprake is van een niet-gemeentelijke taak.

Motie 175
De concrete locatie zoals genoemd in motie 175 “Verplaatsen gemeentewerf” wordt meegenomen in fase 2 van het onderzoek.

Begraafplaats Staphorst.
In de rapportage “behoefte en capaciteit begraafplaats Staphorst” (bijlage 3) zijn aanbevelingen en beleidsuitgangspunten benoemd. In een apart traject wordt hierop teruggekomen.

Informatieavond voor omwonenden, de brandweer en overige geïnteresseerden.
Op woensdag 15 januari 2025 heeft een informatieavond plaatsgevonden over de herontwikkeling van de gemeentewerf in het gemeentehuis. Omwonenden, de regiobrandweer in Zwolle en korps Staphorst zijn middels een brief uitgenodigd. Ook overige geïnteresseerden waren op deze avond welkom.
De belangstelling voor deze avond was groot en er is informatie verstrekt over het lopende proces. Iedereen is in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven over de locatie gemeentewerf; wat zijn jullie wensen voor deze locatie? In bijlage 6 staan de binnengekomen reacties weergegeven. De rode draad van de binnengekomen reacties is: begraafplaats uitbreiden over de gemeentelijke opslag, brandweer handhaven, gemeentewerf elders en geen woningbouw. Aandachtspunten zijn parkeren en een afscheidshuis.

Behandeladvies

Kennis te nemen van het rapport “Onderzoek ontwikkeling Gemeenteweg 36” te Staphorst inclusief bijlagen en de denkrichting van het college.

Vervolg

De planning is als volgt:
Informerende raadsvergadering op dinsdag 25 februari 2025
Voor de ontwikkeling locatie gemeentewerf wordt een college- en raadsvoorstel opgesteld. Collegebesluit staat gepland op 4 maart 2025. Vervolgens wordt het raadsvoorstel behandeld in de opiniërende raadsvergadering van 18 maart 2025. Besluitvorming op 1 april 2025.

Digitaal bijgevoegd / ter inzage liggende stukken

0. Onderzoek ontwikkeling Gemeenteweg 36 te Staphorst;
1. Blauwdruk brandweerkazernes definitief;
2. Woonbehoefteonderzoek Staphorst 2023;
3. D01 Notitie behoefte en capaciteit begraafplaats Staphorst;
4. Ruimteprogramma gemeentewerf Staphorst – binnen en buiten;
5. Ruimteprogramma brandweerkazerne Staphorst – binnen en buiten;
6. Ingekomen reacties naar aanleiding van de gehouden informatieavond.