

Toelichting onderzochte alternatieven oplossing huisvestingsvraagstuk buitendienst Wijkteams Dalfsen en Buitengebied

Inleiding

Onderzocht en in beeld is gebracht de huisvesting van de gehele buitendienst in verband met de integratie van Stichting Dalfsen Werkt in de buitendienst van de eenheid Openbare Ruimte. Voorafgaande aan dit onderzoek was bekend dat er al ruimtegebrek op de locatie van de gemeentewerf te Dalfsen werd ervaren. Dit ruimtegebrek is in de afgelopen jaren (tijdelijk) opgelost door het stallen van materieel in de (gesloopte) gebouwen van Eshuis en door een loods te huren op het bedrijventerrein te Dalfsen. Voor de tekorten in de personeelsruimten zoals toiletten, was- en kleedruimten zijn geen (tijdelijke) oplossingen gevonden.

Uitgangspunten huisvesting

Uitgangspunten in de huisvesting van de buitendienst zijn om: 1) medewerkers van Dalfsen Werkt te integreren in de bestaande wijkteams Dalfsen, Nieuwleusen en Buitengebied. 2) De wijkteams Dalfsen en Buitengebied gezamenlijk te huisvesten op één locatie. 3) Alle (motor)voertuigen en (aanbouw)materieel overdekt, achter slot en grendel, te stallen. 4) Geen voertuigen mee naar huis te nemen. 5) Te voldoen aan (arbo)eisen en andere wet- en regelgeving.

Alles met de inzet dat onze buitendienst de aan hen opgedragen taken in de Openbare Ruimte efficiënt, effectief, adequaat en bovenal veilig kan uitvoeren.

Inventarisatie mensen en materieel

Als eerste stap in het proces is een inventarisatie gemaakt van de medewerkers en het materieel van alle teams, inclusief Dalfsen Werkt, verdeeld over de locaties gemeentewerf Dalfsen, gemeentewerf Lemelerveld, gemeentewerf Nieuwleusen en de begraafplaatsen. Vervolgens is aan deze inventarisatie per onderdeel de benodigde m² oppervlakte gekoppeld zodat kon worden beoordeeld of alles paste.

Eindproduct van deze inventarisatie was inzicht in de benodigde oppervlaktes (m²) per locatie voor:

- 1) personeelsruimten zoals kantoor en overleg, sanitair, omkleden en wassen
- 2) werkplaatsen + magazijnen
- 3) stallingsruimten voor (motor)voertuigen en (aanbouw) materieel
- 4) buitenruimten voor o.a. wasplaats, zoutopslag, containers, dranghekken, parkeren fietsberging etc
- 5) manoeuvreerruimte om bovenstaande onderdelen (veilig) bereikbaar te maken

Uit dit inzicht bleek dat er een (behoorlijk) tekort was aan de benodigde m² voor de wijkteams Dalfsen en Buitengebied op de bestaande locatie van de gemeentewerf in Dalfsen aan de Prins Hendrikstraat. Zie tabel op de volgende pagina.

Toelichting onderzochte alternatieven oplossing huisvestingsvraagstuk buitendienst Wijkteams Dalfsen en Buitengebied

Bestaande locatie Prins Hendrikstraat 2 + 4

	m ² Benodigd	m ² Aanwezig	Verschil m ²
Personeelsruimten	380	190	-/- 190
Werkplaatsen + magazijnen	885	900	+ 5
Stallingsruimten	1.780	940	-/- 840
Buitenruimten + manoeuvreren	4.240	2.635	-/- 1.605
Totaal	7.285	4.665	-/- 2.630

Tekort aan m². Hoe op te lossen?

Stap 1: Intern onderzoek

De eenheid Openbare Ruimte heeft als eerste stap onderzocht of door een verbouw + aanpassingen en het realiseren van extra bijgebouwen op de bestaande gemeentewerf het m² vraagstuk kon worden opgelost. De uitkomsten van dit onderzoek zijn verwerkt in onderstaande tabel.

Plan 1: Verbouwen + aanpassen en extra bijgebouwen bestaande werf

	m ² Benodigd	m ² Mogelijk	Verschil m ²	Investering €
Personeelsruimten	380	345	-/- 35	Niet geraamd.
Werkplaatsen + magazijnen	885	760	-/- 125	
Stallingsruimten	1.780	1.125	-/- 655	
Buitenruimten + manoeuvreren	4.240	2.440	-/- 1.800	
Totaal	7.285	4.665	-/- 2.615	

Tekort aan m² blijft. Hoe verder?

Vervolgens is onderzocht of het m² vraagstuk kon worden opgelost door de brandweerkazerne te betrekken in bovenstaand plan. De uitkomst van dit onderzoek is verwerkt in onderstaande tabel.

Plan 2: Brandweerkazerne naar andere locatie / Verbouwen + aanpassen bestaande werf + brandweerkazerne en extra bijgebouwen bestaande werf

	m ² Benodigd	m ² Mogelijk	Verschil m ²	Investering €
Personeelsruimten	380	385	+ 5	Niet geraamd.
Werkplaatsen + magazijnen	885	790	-/- 95	
Stallingsruimten	1.780	1.125	-/- 350	
Buitenruimten + manoeuvreren	4.240	2.440	-/- 1.110	
Totaal	7.285	4.665	-/- 1.550	

Tekort aan m² blijft. Hoe verder?

→ Zie volgende pagina.

Toelichting onderzochte alternatieven oplossing huisvestingsvraagstuk buitendienst Wijkteams Dalfsen en Buitengebied

Stap 2 Onderzoek met behulp van adviesbureau

Met behulp van adviesbureau K3H te Nieuwleusen zijn vervolgens nog drie andere alternatieven onderzocht. K3H is een adviesbureau op het gebied van Vastgoed en Organisatie. K3H heeft tevens de opgevoerde benodigde m² getoetst en voor zover zij konden beoordelen akkoord bevonden.

De uitkomsten van de uitgezochte alternatieven staan in onderstaande tabellen en corresponderen met de nummering A t/m F in het raadsvoorstel.

Alternatief A: Op een andere bestaande locatie in Dalfsen met gebruik van bestaande gebouwen + sloop en nieuwbouw → Vier bestaande locaties onderzocht

Eén locatie uitgewerkt:

	m ² Benodigd	m ² Mogelijk	Verschil m ²	Investering €
Personeelsruimten	380	380	0	Aankoop en
Werkplaatsen + magazijnen	885	885	0	(ver)bouw
Stallingsruimten	1.780	1.780	0	4.700.000
Extra aanwezig gebouw	0	1.140	+ 1.140	Aanpassingen
Buitenruimten + manoeuvreren	4.240	8.055	+ 3.815	br'weerkazerne
Extra aanwezige buitenruimte	0	4.000	+ 4.000	345.000
Totaal	7.285	16.240	+ 8.955	5.045.000

Voordeel: alles op één locatie.

Nadelen: geen zekerheid over aankoop / hoge investeringskosten / wellicht bouwen voor latere leegstand / leegstand huidige locatie gemeentewerf.

Vraagstuk opgelost maar nadelen te groot.

Alternatief B: Aankoop grond op bedrijventerrein in Dalfsen

Voordeel: alles nieuw en geheel naar wens in te vullen.

Nadelen: dan industriegrond uitverkocht / leegstand huidige locatie gemeentewerf.

Vraagstuk niet opgelost.

→ Zie volgende pagina.

Toelichting onderzochte alternatieven oplossing huisvestingsvraagstuk buitendienst Wijkteams Dalfsen en Buitengebied

Alternatief C1: Brandweer naar andere locatie in Dalfsen / Verbouw bestaand hoofdgebouw aan de Prins Hendrikstraat / Nieuw bijgebouw

	m ² Benodigd	m ² Mogelijk	Verschil m ²	Investering €
Personeelsruimten	380	380	0	(Ver)bouw
Werkplaatsen + magazijnen	885	885	0	2.250.000
Stallingsruimten	1.780	1.390	-/- 390	Nieuwe
Buitenruimten + manoeuvreren	4.240	2.190	-/- 2.050	br'weerkazerne
				2.200.000
Totaal	7.285	4.845	-/- 2.440	4.450.000

Voordeel: brandweer krijgt meer ruimte.

Nadelen: waar brandweer naar toe? / hoge investeringskosten / ruimtevraag niet ingevuld.

Vraagstuk niet opgelost.

Alternatief C2: Brandweer naar andere locatie in Dalfsen / Sloop bestaande gebouwen / Nieuwe gebouwen aan de Prins Hendrikstraat

	m ² Benodigd	m ² Mogelijk	Verschil m ²	Investering €
Personeelsruimten	380	380	0	Sloop +
Werkplaatsen + magazijnen	885	885	0	nieuwbouw
Stallingsruimten	1.780	1.780	0	3.080.000
Buitenruimten + manoeuvreren	4.240	1.520	-/- 2.720	Nieuwe
				br'weerkazerne
				2.200.000
Totaal	7.285	4.845	-/- 2.720	5.280.000

Voordeel: brandweer krijgt meer ruimte.

Nadelen: waar brandweer naar toe? / hoge investeringskosten / ruimtevraag buitenterrein niet ingevuld.

Vraagstuk niet opgelost.

→ Zie volgende pagina.

Toelichting onderzochte alternatieven oplossing huisvestingsvraagstuk buitendienst Wijkteams Dalfsen en Buitengebied

Alternatief D: bouwen extra stallingruimte op de gemeentewerf te Nieuwleusen

	m ² Benodigd	m ² Mogelijk	Verschil m ²	Investering €
Personeelsruimten	Niet uitgezocht i.v.m. grote nadelen splitsing wijkteam buitengebied.			Bouw + verbouw werf Dalfsen niet geraamd.
Werkplaatsen + magazijnen				
Stallingsruimten				
Stallingsruimte werf Nieuwleusen		600	600	Bouw loods op werf N'leusen: 235.000
Buitenruimten + manoeuvreren	Niet uitgezocht i.v.m. grote nadelen splitsing wijkteam buitengebied.			
Totaal	Niet uitgezocht i.v.m. grote nadelen splitsing wijkteam buitengebied.			

Voordeel: gemeente is eigenaar van de gemeentewerf in Nieuwleusen.

Nadelen: splitsing wijkteam buitengebied met grote gevolgen voor efficiëntie en effectiviteit van de organisatie van de gehele buitendienst / langere reistijden van mensen en materieel / strooidienst moet geheel anders worden opgezet.

Vraagstuk niet opgelost.

Alternatief E: Wijkteam Dalfsen op een andere locatie huisvesten

	m ² Benodigd	m ² Mogelijk	Verschil m ²	Investering €
Personeelsruimten	Niet uitgezocht i.v.m. grote nadelen splitsing wijkteams Dalfsen en buitengebied.			Niet geraamd.
Werkplaatsen + magazijnen				
Stallingsruimten				
Buitenruimten + manoeuvreren				
Totaal	Niet uitgezocht i.v.m. grote nadelen splitsing wijkteams Dalfsen en buitengebied.			

Voordeel: --

Nadelen: wijkteam buitengebied past dan nog niet op de werf aan de Prins Hendrikstraat / geen synergie meer tussen de wijkteams Dalfsen en Buitengebied / minder mogelijkheden inzet medewerkers Dalfsen Werkt.

Vraagstuk niet opgelost.

➔ Zie volgende pagina.

Toelichting onderzochte alternatieven oplossing huisvestingsvraagstuk buitendienst Wijkteams Dalfsen en Buitengebied

Alternatief F: Verbouw, aanpassen en groot onderhoud bestaande werf + Huren externe bedrijfsruimte in Dalfsen

	m ² Benodigd	m ² Wurf Pr. Hendrikstr.	m ² Externe locatie	m ² Verschil	Investering €
Personeelsruimten	380	370		-/- 10	Zie bijlage 3 op het RIS met investeringsraming d.d. 6 september 2016.
Werkplaatsen + magazijnen	885	685	180	-/- 20	
Stallingsruimten	1.780	960	820	0	
Buitenruimten + manoeuvreren	4.240	2.440	1.865	+ 65	
Totaal	7.285	4.455	2.865	+ 35	

Voordelen:

- 1 De wijkteams Dalfsen en Buitengebied blijven dan bij elkaar gehuisvest
- 2 Door externe ruimte te huren ontstaat een flexibele situatie
- 3 Er is extern te huren ruimte beschikbaar
- 4 Huur van externe ruimte geeft lucht op de locatie Prins Hendrikstraat
- 5 Door de verbouw wordt de kwaliteit van de locatie Prins Hendrikstraat verhoogd
- 6 De bedrijfsvoering past in het bestemmingsplan van beide locaties
- 7 Er is geen concreet plan om de locatie aan de Prins Hendrikstraat te herontwikkelen
- 8 De brandweerkazerne kan worden gehandhaafd
- 9 Deze optie wordt gedragen door de wijkteammedewerkers

Nadelen:

- 1 Bedrijfsvoering op één locatie is efficiënter
- 2 Er is minder toezicht mogelijk op twee locaties

Vraagstuk opgelost.

→ voorstel naar de gemeenteraad.