

Afweging potentiële locaties gemeentewerf. (versie 25 april 2025)

Inleiding

De huidige buitendienstlocatie is sterk verouderd, er ontstaan bouwkundige knelpunten en er is sprake van veel onrendabele m² door o.a. de verhuizing van de brandweer en de reinigingsdienst die uitbesteed is aan Omrin. Daarbij heeft de Gemeente Harlingen de ambitie om de Westerzeedijk een aantrekkelijk gebied te maken. Door de veranderingen en de ambitie van de Gemeente Harlingen is de gemeentewerf aan de Westerzeedijk niet meer passend in het gebied. Gezien de toekomst van de Westerzeedijk, ligt het niet meer voor de hand te investeren in renovatie van de huidige werf. Daarom is er al enige tijd sprake van een verplaatsing van de werf. De wens is om de gemeentewerf te herhuisvesten. De gemeente Harlingen heeft het recente eigendom gekregen van een potentiële locatie (Kanaalweg 108 en 110). Dit is aanleiding om deze locatie af te zetten tegen andere potentiële locaties en een keuze te maken. Het eventueel vrijspelen van de beschikbare grond aan de Westerzeedijk is een belangrijke factor voor de ontwikkelmogelijkheden van de recreatieve zone.

Ruimtebeslag

Om te bepalen hoeveel vierkante meters de nieuwe buitendienst nodig heeft, is de totale ruimtebehoefte opgesteld. Op basis van het rapport van buro Ryse d.d. 27-05-24 van de ruimtebehoefte en gesprekken die in de afgelopen periode zijn gevoerd, is de berekening aangepast. In de berekening is rekening gehouden met de benodigde ruimte voor kantoorruimte, afval, werkplaatsen, opslag, parkeren en logistiek.

- De totale ruimtebehoefte komt uit op circa 5.000 m² (bebouwd 2.000 m² en buitenruimte 3.000 m²). Indien ook ruimte voor andere faciliteiten meegenomen dient te worden, wordt de ruimtebehoefte groter.
- Qua bebouwing is er circa 2.000 m² nodig (geklimatiseerde ruimte, licht geklimatiseerde ruimte, en onverwarmd).
- Op de nieuwe locatie dient voor dit oppervlakte voldoende ruimte beschikbaar te zijn. In onderstaande tabel wordt het totaal benodigde oppervlakte nog eens zichtbaar gemaakt.

Funcities	De totale behoefte m2 2024
Geklimatiseerde ruimte	314
Licht geklimatiseerde ruimte	744
Onverwarmd	976
Buitenruimte	3.005
Totaal	5.039
Overig	2.000
Totaal m2 behoefte incl. andere faciliteiten	7.039

De 2.000 m² overig uit bovenstaande tabel heeft met name betrekking op het hebben van opslagboxen waar gebruik van kan worden gemaakt indien er werkzaamheden in de stad zijn en de aannemer tijdelijk wat opslagruimte van materialen nodig heeft. In de bijlage opslagterrein voor gemeentelijke materialen is dit nader geduid.

Potentiële locaties

Bij het beoordelen van locaties is gekeken naar bij de gemeente in bezit zijnde terreinen. Hierdoor is het eigendom geen item en dit voorkomt dat nog gronden aangekocht behoeven te worden. Bovendien zijn er ook wel voldoende gemeentelijke locaties beschikbaar zodat ook daarom niet hoeft te worden uitgekeken naar andere locaties.

A. Parkeer terreinen aan Harlingerstraatweg te Midlum. (vml. Zorg en Vlijt)

Deze terreinen zijn eigendom van de gemeente en in basis bedoeld voor het faciliteren van het parkeren voor de eilandgangers. Het terrein omvat naast veel ruimte voor parkeren ook enkele loodsen en er staan nog enkele woningen op het terrein. Op het terrein is wel zo'n 10.000 m² beschikbaar.



B. Terrein langs Almenumerweg tegenover Maritieme Academie

Dit terrein ligt nabij de ovatonde en de aansluitingen op de N31 en daarmee vrij centraal gelegen binnen de stad. Het terrein is zo'n 8.000 m².



C. Kanaalweg 108 en 110.

Dit perceel is onlangs aangekocht en is totaal zo'n 1,3 hectare groot.



Afweging vestiging – en omgevingsfactoren.

In de vorm van een tabel worden de locaties afgewogen op een aantal criteria. Het betreft hier een globale toetsing aan diverse vestigings – en omgevingsaspecten. Na de uiteindelijke keuze zal gekeken moeten worden naar de uiteindelijke kavelindeling en kan de technisch bouwkundige uitwerking plaats vinden.

	A (Harlingerstraatweg)	B (Almenumerweg)	C (Kanaalweg)
Bereikbaarheid	Redelijk, ivm passeren sluis/brug kan dit vertraging opleveren. Inrichting Harlingerstraatweg wijzigt in de toekomst.	Goed.	Goed. De locatie is via een doorgaande weg bereikbaar.
Centrale ligging in werkgebied (overgrote deel werk ligt in Harlingen zelf)	Ligt niet centraal ten opzichte van werkgebied. Men moet altijd het Van Harinxmakanaal over.	Goed	Goed. Werkgebied is bereikbaar zonder al te veel brug en sluispassages.
Past in (tijdelijke) omgevingsplan	Ja, terrein heeft een parkeerbestemming maar werkplaats met bijbehorende kantoren is toegestaan	nee	Ja, terrein heeft een bestemming bedrijfsterrein
Stedenbouwkundig aanvaardbare locatie	Nee, gebied is nodig voor herinrichting lang parkeerterreinen en er staan burgerwoningen vlak naast de locatie.	Nee, niet geschikt als bedrijfslocatie. Het is een potentiële ontwikkellocatie.	Ja, het gebied is al ingericht als bedrijfsterrein.
Milieucategorie	Vergt maatwerk ivm belendende woningen	Past hier niet	Past hier
Geluid	Nader onderzoek nodig	Nader onderzoek nodig	Nog wel formeel onderzoek nodig ivm aanwezigheid (bedrijfs)woningen
Flora en fauna	Nader onderzoek nodig	Nader onderzoek nodig	Locatie heeft al bedrijfsbestemming.

Toelichting milieucategorie: In het kader van milieuhinder geldt voor een werkplaats en opslaggebouw ten hoogste een milieucategorie 3.1. volgens de VNG bedrijvenlijst. Deze heeft in een gemengd gebied een richtafstand van 50 meter tot geluidsgevoelige bebouwing in verband met geluid.

Conclusie

Een nieuwe gemeentewerf heeft zo'n 2.000 m² bedrijfsbebouwing nodig en zo'n 3.000 m² opslagruimte. Totaal zo'n 5.000 m². Wordt er ook ruimte gereserveerd voor ruimte voor andere faciliteiten (extra opslagruimte) dan is zo'n 7.000 m² nodig. De drie locaties afwegende komt de locatie Kanaalweg 108 en 110 (locatie C) als beste naar voren. De locatie heeft al een bedrijfsbestemming, is goed bereikbaar aangezien de locatie aan een doorgaande weg ligt, ten opzichte van werkgebied gunstig ligt (weinig tot geen brug en sluispassages), het benodigde aantal vierkante meters past op de locatie en kan goed ingepast worden. Bovendien sluiten de activiteiten van de gemeentewerf aan bij de omliggende bedrijfsactiviteiten. De andere locaties liggen niet echt centraal ten opzichte van het grootste deel van het werkgebied (locatie A) of ligt op een zichtlocatie en is daarmee een potentiële ontwikkelingslocatie (locatie B). Een gemeentewerf op locatie B is stedenbouwkundig gezien geen wenselijke situatie. Voor locatie A geldt ook nog dat vestiging van een gemeentewerf hier een toekomstbestendige herinrichting van de lang parkeerterreinen in de weg kan staan. Dit zal ten koste gaan van de parkeercapaciteit, het realiseren van groen en benodigde ruimte voor wateropvang of het verleggen van het bestaande water. Alles overwegende is de locatie aan de Kanaalweg de meest ideale plek voor de vestiging van de gemeentewerf.