

An aerial photograph of the town of Urk, showing its characteristic circular and semi-circular street patterns and dense residential buildings. The town is situated on a peninsula, with a body of water visible to the left and bottom left.

NIEUWBOUW GEMEENTEWERF URK

Presentatie raadscommissie – 17 september 2024



Bestuursopdracht

Onderwerp opdracht	> <i>Nieuwbouw gemeentewerf</i>
Opdrachtgever vanuit College	> W. Foppen
Schrijver van de opdracht	> D. Sonneveld
manager	> A. I. Dijkstra
Datum opdracht aan organisatie	> 12 maart 2024

Achtergrond van de opdracht

Al jaren wordt er gesproken over de noodzaak tot het bouwen van een nieuwe gemeentewerf. Hiervoor zijn ook al diverse keren ontwerpen gemaakt, maar verder dan dat is het in concrete zin nooit tot uitwerking gekomen.

De huidige gemeentewerf is in verband met dit toekomstperspectief nauwelijks onderhouden. In de afgelopen 10-15 jaar is alleen het strikt noodzakelijke onderhoud gepleegd dat nodig was om aan (wettelijke) eisen te kunnen voldoen en een enigszins gezond en fijn werkklimaat te behouden. Het gebouw is inmiddels versleten en toe aan vervanging. In verband met de looptijd van het doorlopen van alle stappen om te komen tot een nieuwe gemeentewerf is vorig jaar noodzakelijk onderhoud uitgevoerd om de periode tot de nieuwe werf (toen gerekend op maximaal 5 jaar) te overbruggen.

Naast de staat van de werf is een andere aanleiding de wens om de locatie waarop de huidige werf staat te herontwikkelen. De raad van de gemeente Urk heeft in haar vergadering van 27 juni 2019 een motie aangenomen waarin uw college wordt opgeroepen voor het gebied Noorderzand een ruimtelijke visie te ontwikkelen. Ook hierna is zowel door de raad als het college meerdere keren gevraagd om deze visie en de mogelijkheid te creëren tot woningbouw op de huidige locatie van de werf.

15 november 2020 is in het college een procesvoorstel behandeld en vastgesteld dat o.a. moest leiden tot een voorstel over de verplaatsing van de gemeentewerf. Vanwege de prioriteit van de ontwikkeling van de Zeeheldenwijk is de uitvoering hiervan uitgesteld. Op 23 januari 2023 is met wethouders Middelkoop en Foppen de memo doorstart visie noorderzand & gemeentewerf besproken. Hierin is een nieuwe planning opgenomen voor het vaststellen van de visie en de realisatie van de nieuwe werf.

In de nota vastgoed die is vastgesteld in de raad van mei 2023 is nieuwbouw gemeentewerf opgenomen in de planning voor 2027.

Om een goed proces te doorlopen voor de nieuwe gemeentewerf is het goed om dit projectmatig aan te pakken, vergelijkbaar met het project brandweerkazerne. De eerste formele stap hierin is het vaststellen van een bestuursopdracht.

Bestuursopdracht 12-03-2024:

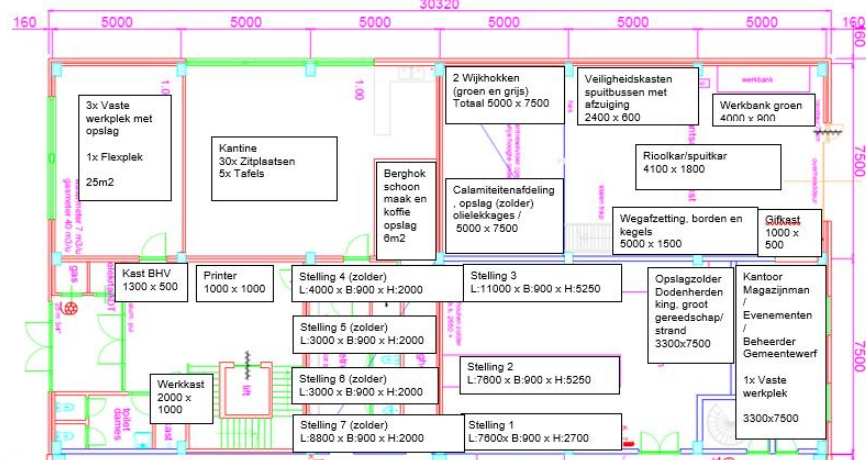
- *Vervolg op ‘memo doorstartvisie Noorderzand en gemeentewerf’ d.d. 23-01-2023.*
1. Vaststellen programma van eisen (PvE)
 2. Onderzoek naar geschiktheid van aangeboden ‘Vrugteveen’-locatie.
 3. Raming van totale investeringskosten.
- *Uitwerken tot college- en raadsvoorstel.*

1a. PvE – ALGEMENE UITGANSPUNTEN

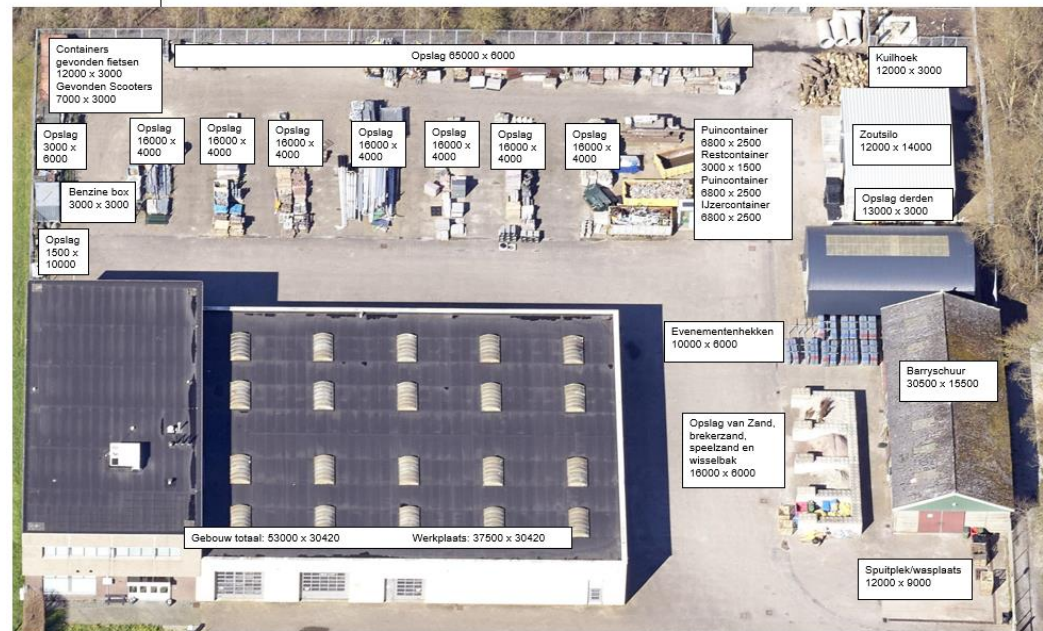
1. Dienstverlening en werkwijze volgens Visie wijkbeheer 2020-2025.
2. Groei van Urk t/m ca. 2043 met ca. 20%
3. Centrale ligging t.b.v. goede bereikbaarheid.
4. Ca. 25% minder opslag op het terrein. Efficiënt materiaalbeheer.
5. Geen afvalverzameling voor particulieren.

1b. PvE – INVENTARISATIE BESTAAND

Inventarisatie Kantoorgedeelte



Inventarisatie Buitenterrein



Inventarisatie Gemeentewerf

Binnenruimte	Omschrijving	Lengte in M	Breedte in M	M2 Afgerond	Aanvulling en opmerkingen
Kantoorgedeelte					
Beneden	Kantoor 3x vaste werkplek en 1 flexplek inclusief opslag (bedrijfsleider)			25	Ook graag zo houden, geen grote kantoortuin.
	Kantine 30 zitplaatsen met 5 tafels, keuken en berghok voor opslag.	10	7,5	75	Kantine is qua grootte goed.
	Kast BHV	1,3	0,5	0,7	
	Printer	1	1	1	
	Werkkast schoonmaker	2	1	2	Deze kast is heel klein en vol. Voorkeur is een grotere plek
Groenschuur					
	Wijkhokken groen en grijs	5	7,5	37,5	Inclusief stellingen
	Zolder boven Wijkhokken. Hier liggen spullen voor calamiteiten opgeslagen	5	7,5	37,5	Inclusief stellingen Deze zou de helft kleiner kunnen.
	Veiligheidskasten tbv. Spuitbussen. Met afzuiging	2,4	0,6	1,5	
	Gifkast voor opslag van gif	1	0,5	0,5	
	Wegafzetting, borden en kegels	5	1,5	7,5	
	Rioolkar/spuitkar	4,1	1,85	7,6	Deze moet in de nieuwe situatie zeker binnen staan.
	Werkbank groen met straalcabine voor schoonmaken kettingzaag	4	0,9	3,6	
Magazijn					
	Kantoor magazijnman/terreinbeheerder/evenementenbegeleider	7,5	3,3	23,1	Inclusief tafel met stoelen voor overleg
	Opslagzolder boven kantoor met kranenstandaards, gereedschap, strand ed.	7,5	3,3	24,8	
	Stelling 1 schoonmaakartikelen	7,6	0,9	6,9	Hoogte: 2700mm
	Stelling 2 Schroeven,bouten, moeren, klemmen ed.	7,6	0,9	6,9	Hoogte: 5250mm
	Stelling 3 pvc, handschoenen, elektrische gereedschappen ed.	11	0,9	9,9	Hoogte: 5250mm
	Stelling 4 (zolder) verkeersborden	4	0,9	3,6	Hoogte: 2000mm

1c. PvE – EXCURSIE



1d. PvE – ENQUETTE



Beste Collega,

We zijn begonnen aan het maken van **plannen voor een nieuwe gemeentewerf**. Een goede werf die vooral goed functioneert en beschikt over de juiste voorzieningen.

We vragen je om jouw mening over de huidige locatie. En we willen weten wat voor het uitvoeren van jou werk anders zou moeten op de werf, maar ook wat er nu juist goed is. Jouw inbreng nemen we graag (zoveel mogelijk) mee bij de uitwerking van een Programma van Eisen (PvE). Over enige tijd willen we een concept PvE graag op hoofdlijnen aan jullie laten zien.

JOUW NAAM:

TIPS

- Wat vind je goed / fijn aan de gemeentewerf?
- Wat zou je graag terug willen zien op een nieuwe werf?
- Etc.

Vervolg zie pagina 2

Pagina 1 | 2

TIPS

- Wat mist er op de bestaande werf?
- Wat zou er anders moeten bij een nieuwe werf?
- Wat moet kleiner / groter, of kan weg (en waarom)?
- Etc.

OPMERKINGEN

- Zijn er nog meer aandachtspunten?
- Heb je nog andere opmerkingen?

Formulier inleveren bij Hessel Visser. Alvast bedankt voor je medewerking!

Pagina 2 | 2

1e. PvE – RUIMTELIJK

project:
onderdeel:
status:

Nieuwbouw Gemeentewerf Urk
RUIMTELIJK PROGRAMMA VAN EISEN - RUIMTETABEL
06-06-2024 **CONCEPT**



(NZ = Noorderzand)

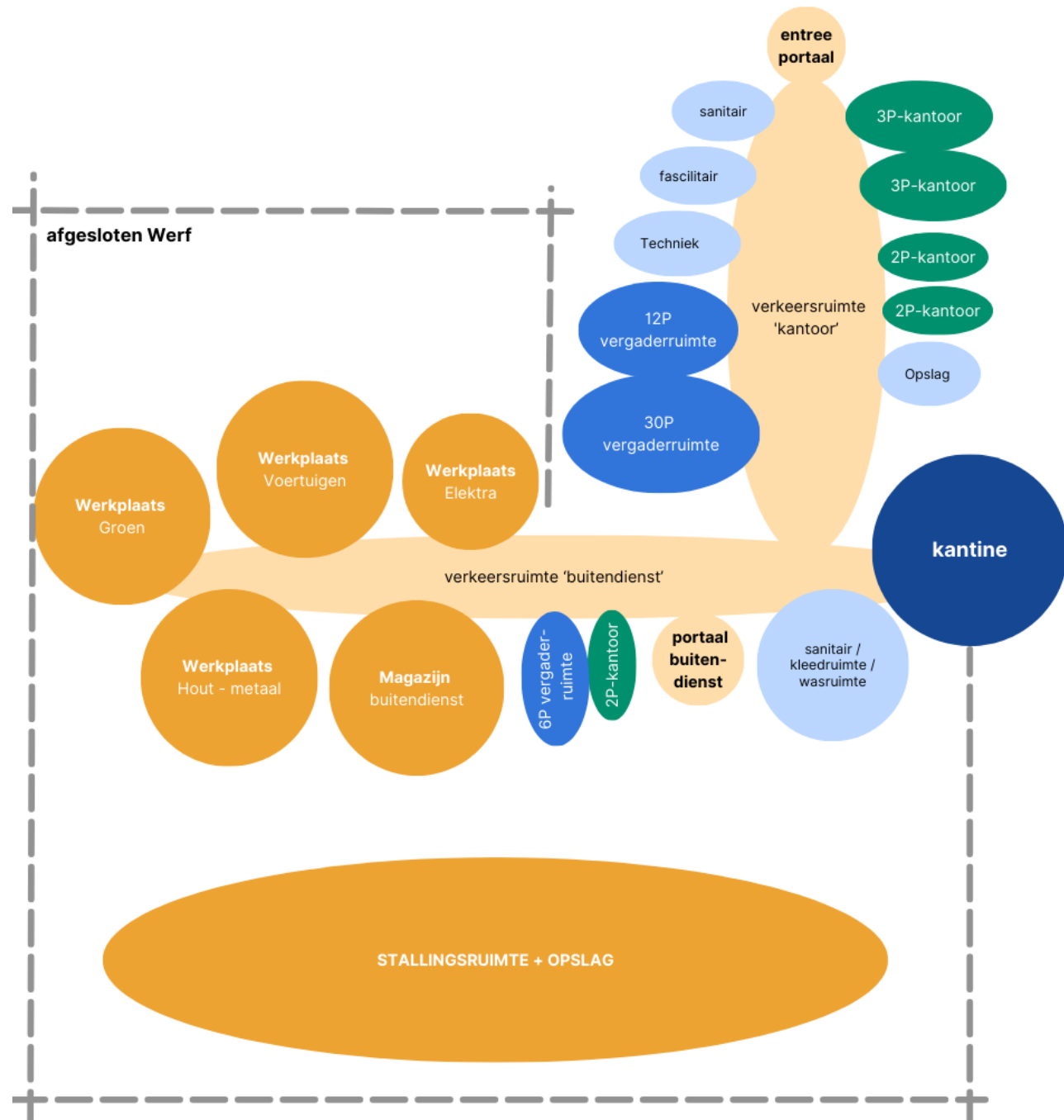
(w = wettelijk volgens Besluit Bouwwerken Leefomgeving)

1. KANTOOR, KANTINE, SANITAIR

	ruimtebenaming	bestemming	bezetting per ruimte	Functioneel Nuttig Vloeroppervlakte (m2)		min. vrije hoogte (m1)	opmerkingen
			(personen)	per eenheid	totaal		
1	Entree(portaal)	t.b.v. kantoor/bezoek/ mf vergaderruimte			n.t.b.	w	
1	Entree personeel	t.b.v. buitendienst			n.t.b.	w	
1	Centrale hal/gang 'kantoor'	t.b.v. kantoor/bezoek/ mf vergaderruimte			n.t.b.	w	
1	Centrale gang/verkeersruimte 'buitendienst'	t.b.v. buitendienst			n.t.b.	w	
	Verticale verkeersruimte (lift/trap)				n.t.b.		
2	Kantoorruimte (3P)	bedrijfsleider + wijkbeheer + administratie	3	24	48	w	8m2 pp, 2 van 3 bureaus als hoekbureau.
3	Kantoorruimte (2P)	beheerder, monteur, medewerkers	2	16	48	w	8m2 pp
1	Vergaderruimte klein (6P)	wijkbeheer	6	15	15	w	2,5m2 pp
1	Vergaderruimte middel (12P)	multifunctioneel	12	30	30	w	2,5m2 pp (te koppelen aan instructieruimte)
1	Vergader- / instructieruimte (30p)	multifunctioneel + dagstart cleanteam	30	75	75	w	2,5m2 pp (te koppelen aan vergaderruimte middel)
1	Kantine / ontspanningsruimte	alle werknemers	35	105	105	w	3m2 pp
1	Pantry + voorraadkasten			10	10	w	keuken met barmeubel in de kantine. Voorraad afgesloten.
1	Pantry voor vergaderruimten	t.b.v. bezoek/vergaderruimte		6	6	w	incl. koffieautomaat. Nabij multifunctionele ruimten.
1	Kantoormagazijn + printerruimte + serveropstelling		-	15	15	w	

CONCEPT

1f. PvE – FUNCTIONEEL



1g. PvE – RUIMTELIJK (totaal Bruto Vloer Oppervlakte)

BVO programma

Kantoor, Kantine, Sanitair	755
Werkplaatsen en Magazijn	801
Stallingsruimte en Opslag	1470
Terrein	4957

BVO programma :

7983 m2

BVO op 2e bouwlaag

Kantoor, Kantine, Sanitair	40% op verdieping	302 -
Magazijn	30% op verdieping	83 -

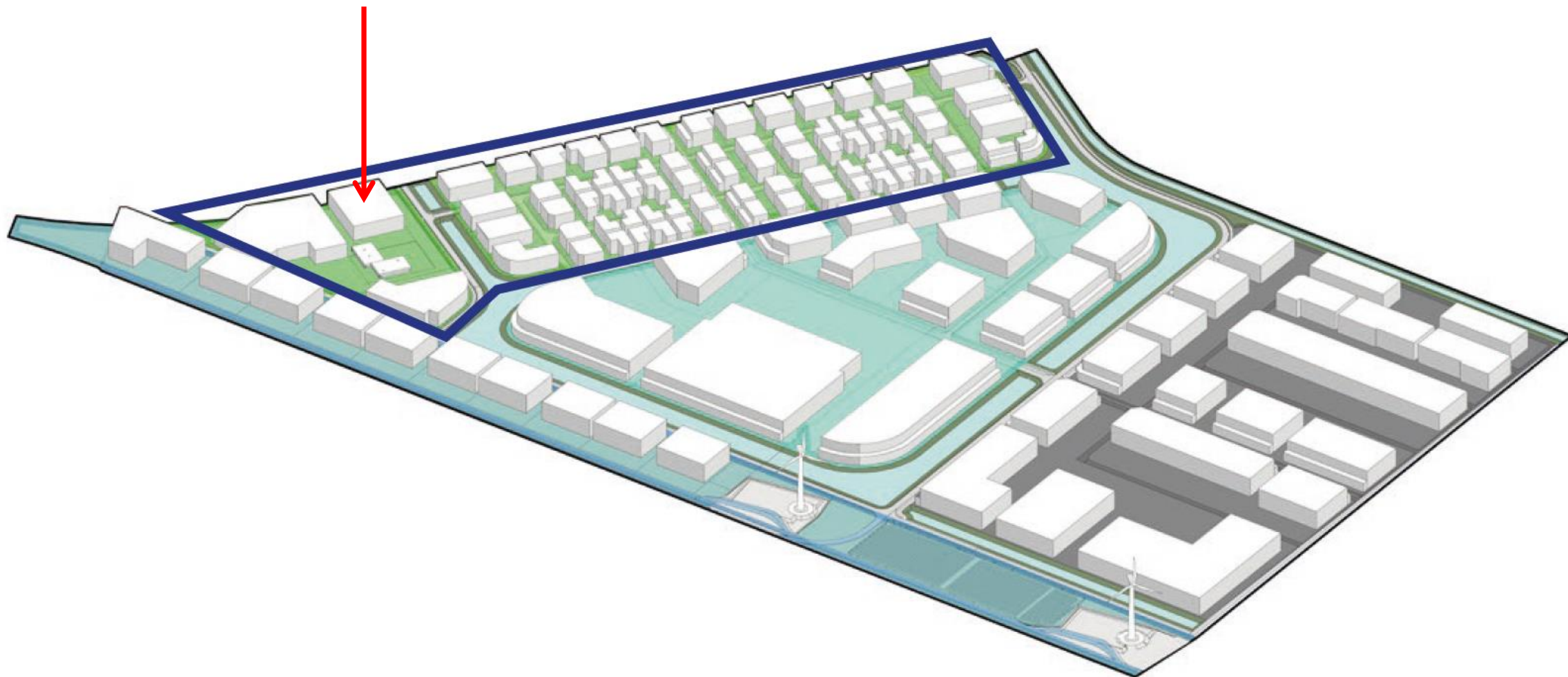
BVO programma op maaiveldniveau :

7598 m2

2a. Vrugteveen-locatie

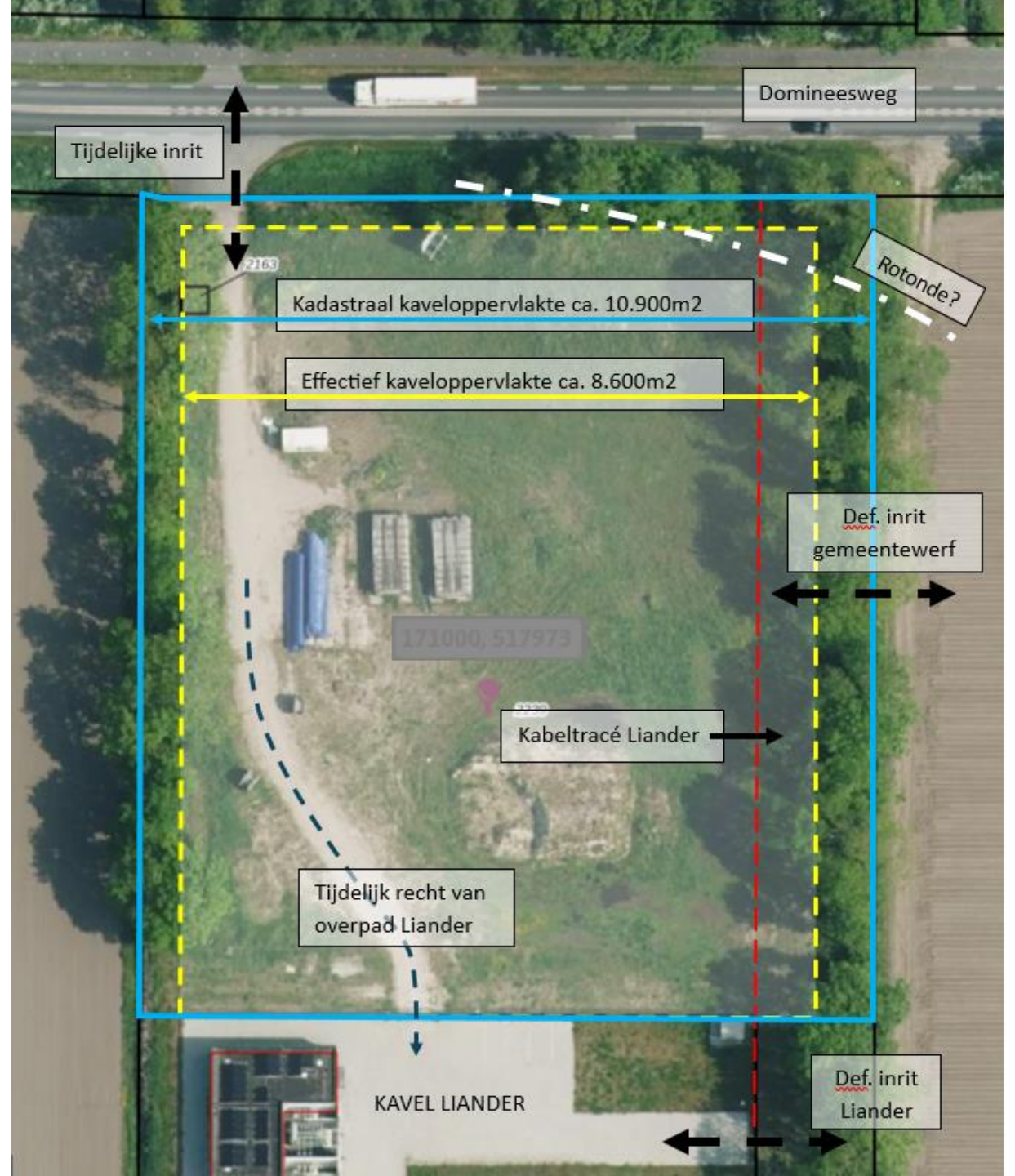


2b. Locatie – **overgangsgebied PoU**



2c.

- afmeting
- tijdelijk
- definitief



2d. Locatie – geschikt

Effectief bruikbaar terrein oppervlakte:		ca. 8.600m ²
BVO op maaiveldniveau (op basis van PVE)	7.983 +/- 383 m ² =	ca. 7.600 m ²
Beschikbaar terreinoppervlakte voor nadere planuitwerking / programmawijziging / onvoorziene toekomstige groei:	8.600 +/- 7.600 m ² =	ca. 1.000 m ²

- ✓ Bereikbaarheid / positie / herkenbaarheid kavel
- ✓ Beschikbaarheid
- ✓ Afmeting

Aandachtpunten:

- Wijziging ontsluiting / tijdelijke situatie
- (tijdelijke) verkeersveiligheid
- Aanwezigheid kabeltracé Liander

2e. Investeringskosten

OVERZICHT STICHTINGSKOSTEN

project: Nieuwbouw Gemeentewerf - Perceel Domineesweg 26/28
fase: Programma-fase
datum:: 4-7-2024

uitgangspunten:

- de locatie wordt bouwrijp ter beschikking gesteld.
- op basis van het ruimtelijk en functioneel PvE d.d. 20-06-2024

		aantal	eenh.	€/eenh.	tot. Ex. Btw
A	Grondkosten			€	2.019.500
B	Bouwkosten Opstallen			€	4.528.230
C	Inrichtingskosten			€	1.161.400
D	Bijkomende kosten			€	621.323
E	Onvoorzien + uitwerking			€	441.767
F	Overige			€	46.000
Totaal					
			prijspeil 08-2024	totaal excl. BTW	€ 8.818.219
			<i>Indexering loon- en prijsstijging tot</i>	<i>2,0 jaar</i>	€ 537.030
			<i>3%/jr tot start bouw 08-2025</i>		
			prijspeil 08-2026	totaal	€ 9.355.249

2e. Investeringskosten - financiering

1. De **structurele lasten** van de investering van € 9.355.000,- bedragen bij een afschrijvingstermijn van 50 jaar en een rentekostenpercentage van 3% € 434.000,-
2. In de **kadernota 2025** is rekening gehouden met het verplaatsen van de gemeentewerf en is een voorbereidingsbudget opgenomen. De afschrijvingslasten van de benodigde investering zijn nog niet verwerkt in het meerjarenperspectief. In de volgende kadernota voor de begroting 2026 zal dekking moeten worden gevonden voor de meerlast die voortkomt uit de verplaatsing van de gemeentewerf.

Stand van zaken 04-07-2024:

- ✓ Vaststellen programma van eisen (PvE)
- ✓ Onderzoek naar geschiktheid van aangeboden 'Vrugteveen'-locatie.
- ✓ Raming van totale investeringskosten

Nadere uitwerking:

- *Selectie adviseurs*
- *Uitwerking ontwerp*

Projectplanning:

Q4-2024 – Start ontwerpfase

Q2-2025 – vaststellen kadernota

Q4-2025 – Aanvraag omgevingsvergunning

Q2-2026 – Opdrachtverstrekking aannemer

Q3-2026 – Start bouwproject

Q4-2027 – Oplevering bouwproject

Q1-2028 – Ingebruikname nieuwe gemeentewerf

VRAGEN ?

NIEUWBOUW GEMEENTEWERF URK

Presentatie raadscommissie – 17 september 2024

