

Gemeentewerf Urk

Informatiesessie

Agenda

Technische, informatiesessie met ontwerpteam. Projectleider, projectmanager, architect en gebruikers.

- Presentatie ontwerp met plattegronden en toelichtingen.
- Gelegenheid voor vragen, wensen en aanvullende randvoorwaarden.

Vervangingsnoodzaak

- Huidige werf is **sterk verouderd** en moeilijk te laten voldoen aan de vastgestelde duurzaamheidseisen, en past niet meer bij groei v/d gemeente. Voldoet niet aan wettelijke **Arbo** eisen.
- **Gefragmenteerde** plaatsing bijgebouwen: Hoofdgebouw (kantoor + garages), Barryschuur, zoutopslag en Romneyloods.
- **Nieuwe werf** biedt duurzame, efficiënte en toekomstbestendige oplossing.
- Niet vervangen levert **vertraging** op in herontwikkeling en woningbouw op locatie Noorderzand.



Vastgoednota₍₂₀₂₃₎: huidige werf

- Hoofdgebouw, bouwjaar 1981, volledig afgeschreven.
- Lage scores; binnenklimaat **D**, functionaliteit **E**, duurzaamheid **F**.
- Jaarlijkse exploitatiekosten: €128.000
- CO₂ uitstoot 32,1 ton
- Er is een wettelijke duurzaamheidsopgave van CO₂ reductie van **55%** in 2030
- De werf past niet meer bij de organisatie en sluit niet aan bij de ontwikkelingen en de groei van onze gemeente.



gemeente | **Urk**

The figure displays three sustainability assessment reports for different buildings, each structured into a header, a main content area with a photograph, and a footer with detailed data tables.

Barryschoor (1960): The report for the Barryschoor building shows a photograph of a small, single-story structure. The sustainability assessment includes a 'CO₂ UITSTOOT' (CO₂ Emissions) section with a bar chart showing a reduction of 74% from 2023 to 2033. The 'TOEGEPASTE VERDUURZAMING' (Applied Sustainability Measures) section lists measures like 'GLASISOLATIE' (Glass insulation) and 'WKO' (Geothermal). The 'MAATREGELEN' (Measures) section lists 'Beleidsvorming' (Policy formulation) and 'Conservatie' (Conservation).

Kantoor + garages (1981): The report for the Kantoor + garages building shows a photograph of a two-story building. The sustainability assessment includes a 'CO₂ UITSTOOT' (CO₂ Emissions) section with a bar chart showing a reduction of 74% from 2023 to 2033. The 'TOEGEPASTE VERDUURZAMING' (Applied Sustainability Measures) section lists measures like 'GLASISOLATIE' (Glass insulation) and 'WKO' (Geothermal). The 'MAATREGELEN' (Measures) section lists 'Beleidsvorming' (Policy formulation) and 'Conservatie' (Conservation).

Romneyloods Concern voor Werk: The report for the Romneyloods Concern voor Werk building shows a photograph of a large, industrial-style building. The sustainability assessment includes a 'CO₂ UITSTOOT' (CO₂ Emissions) section with a bar chart showing a reduction of 74% from 2023 to 2033. The 'TOEGEPASTE VERDUURZAMING' (Applied Sustainability Measures) section lists measures like 'GLASISOLATIE' (Glass insulation) and 'WKO' (Geothermal). The 'MAATREGELEN' (Measures) section lists 'Beleidsvorming' (Policy formulation) and 'Conservatie' (Conservation).

Duurzaamheidsambitie

Qua ambitie volgt de gemeente Urk de Europese en landelijke ambities.

Vanuit het Routeplan Verduurzaming streeft de gemeente scenario B na, blz 54, van de vastgoednota. Voor het gemeentelijk vastgoed betekent dit:

- 1) 55% CO₂ -reductie in 2030 ten opzichte van het CO₂ - niveau 1990.*
- 2) 95% CO₂ -reductie in 2050 ten opzichte van het CO₂ - niveau 1990.*
- 3) Volledig aardgasloos in 2050*
- 4) Gemeentelijke voorbeeldfunctie*
- 5) Realisatie op natuurlijke momenten*



gemeente | **Urk**

Exploitatie oude versus nieuwe werf

- ✓ Huidige kosten Noorderzand deels kunstmatig laag door jarenlang uitgesteld groot onderhoud.
- ✓ Nieuwe werf krijgt lage onderhouds- en energiekosten.
- ✓ Kapitaallasten zijn al opgenomen in de begroting 2026.

Risico's bij niet investeren

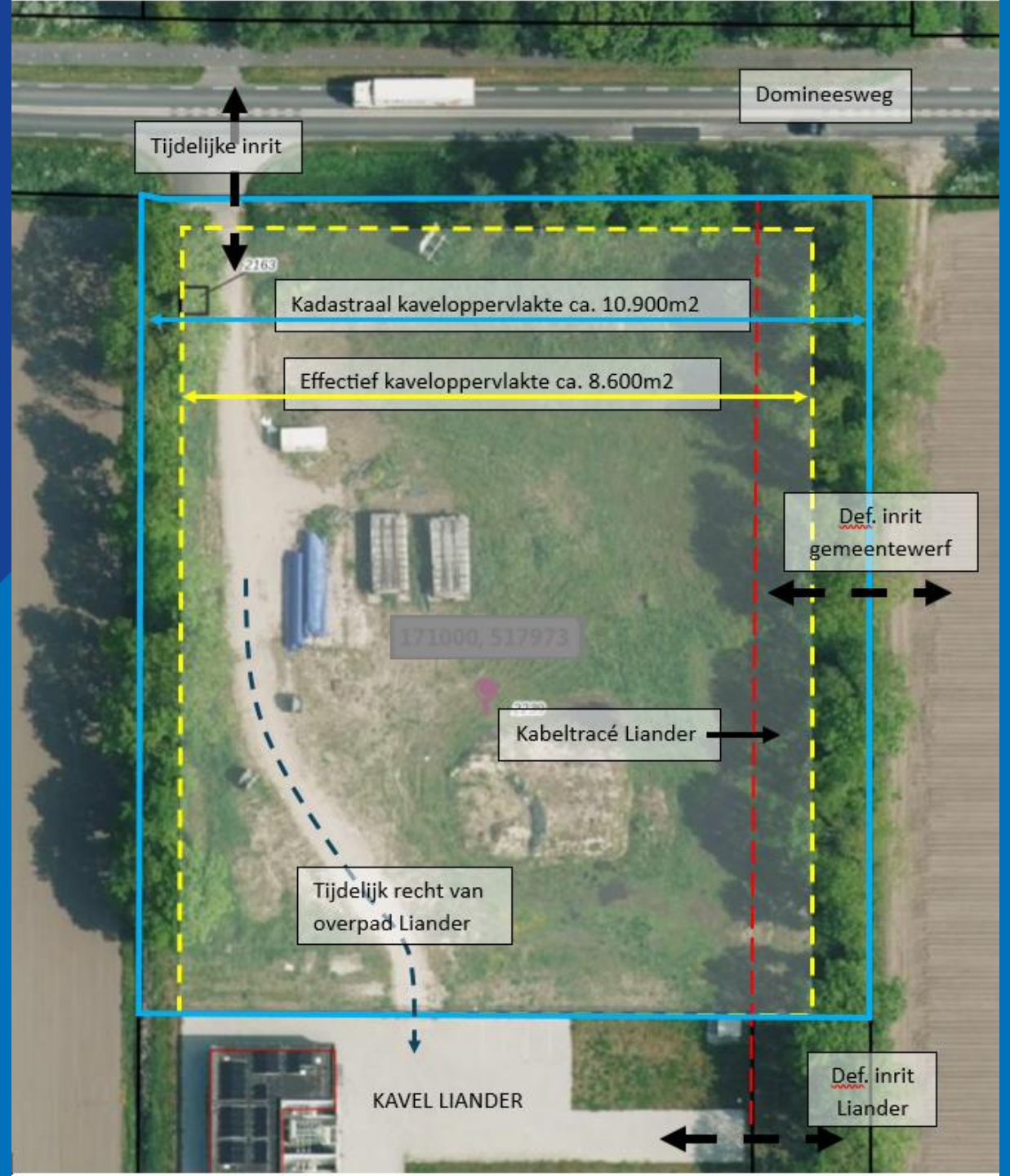
- Bouwvertraging of beter het later starten v/d uitvoering en latere oplevering/ingebruikname leidt tot significant hogere kosten.
- Vertraging ontstaat op herontwikkeling proces kavel Noorderzand
- Oude werf (in woonwijk) blijft niet voldoen aan arbo-, duurzaamheids-, veiligheids en milieueisen.
- Inefficiëntie en hogere onderhoudskosten blijven bestaan



Beoogde kavel

Vrugteveen locatie, Kavel 1.3A PoU

- Hierop rust nog tijdelijk een erfdienstbaarheid
- Tijdelijke aansluiting met de Domineesweg
- Er loopt een kabel tracé van Liander over de kavel
- Bomensingel en slotenstructuur moet blijven
- Bruto oppervlak terrein is 10900 m²
- Netto oppervlak terrein is met 8600 m², 300 m² groter dan het terrein van Noorderzand 24



Vastgestelde kaders

Ontwerp is passend en voldoet aan de eisen en kaders zoals door uw raad vastgesteld.

- 1) Bestemminsplan + planregels.
- 2) Beeldkwaliteitsplan (inclusief cultuurhistorische waarde).
- 3) Warmteplan (Zeeheldenwijk en Port of Urk). >>Vooralsnog geen aansluiting op Energienet Urk
- 4) Omgevingsprogramma bedrijventerreinen. (Toekomstbestendige bedrijventerreinen Urk 2025-2030)
- 5) Duurzaamheid en klimaatadaptatie (gasloos bouwen/PV- panelen/Led),
(Voorbeeldfunctie gemeente: bouwen met groen dak/CLT/biobased isolatie)
- 6) Dienstverlening en werkwijze volgens Visiedocument wijkbeheer 2020-2025

Nieuwe gemeentewerf

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**

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

Het ontwerp is in nauw overleg met de gebruikers van de gemeentewerf verder uitgewerkt.
 Het heeft geleid tot een kleine aanpassing van 31m².
 Dit leid tot een extra investering van €102.391,-



Ontwerpvisie

BOERENERF WORDT GEMEENTEWERF

LOCATIE



Boerenhof in 1982, voor gemeentewerf



Tegenvoerting van de boerenhof door de gemeente



Plan van de boerenhof in 1982, voor gemeentewerf

Wat is de boerenhof?

De boerenhof is een gebied dat bestaat uit een aantal boerderijen en landbouwgebouwen die in 1982 door de gemeente zijn overgenomen. Het gebied is nu een gemeentewerf.

Wat is de boerenhof?

De boerenhof is een gebied dat bestaat uit een aantal boerderijen en landbouwgebouwen die in 1982 door de gemeente zijn overgenomen. Het gebied is nu een gemeentewerf.

Wat is de boerenhof?

De boerenhof is een gebied dat bestaat uit een aantal boerderijen en landbouwgebouwen die in 1982 door de gemeente zijn overgenomen. Het gebied is nu een gemeentewerf.



Aerial view of the Boerenhof area, showing the layout of the buildings and surrounding landscape.



Aerial view of the Boerenhof area, showing the layout of the buildings and surrounding landscape.

BOERENERF WORDT GEMEENTEWERF

Wat is de boerenhof?

De boerenhof is een gebied dat bestaat uit een aantal boerderijen en landbouwgebouwen die in 1982 door de gemeente zijn overgenomen. Het gebied is nu een gemeentewerf.

Wat is de boerenhof?

De boerenhof is een gebied dat bestaat uit een aantal boerderijen en landbouwgebouwen die in 1982 door de gemeente zijn overgenomen. Het gebied is nu een gemeentewerf.



Diagram showing the layout of the Boerenhof area, with buildings and surrounding landscape.



Aerial view of the Boerenhof area, showing the layout of the buildings and surrounding landscape.



Aerial view of the Boerenhof area, showing the layout of the buildings and surrounding landscape.



Aerial view of the Boerenhof area, showing the layout of the buildings and surrounding landscape.



Aerial view of the Boerenhof area, showing the layout of the buildings and surrounding landscape.

CONCEPTIDEE

Wat is de boerenhof?

De boerenhof is een gebied dat bestaat uit een aantal boerderijen en landbouwgebouwen die in 1982 door de gemeente zijn overgenomen. Het gebied is nu een gemeentewerf.

Wat is de boerenhof?

De boerenhof is een gebied dat bestaat uit een aantal boerderijen en landbouwgebouwen die in 1982 door de gemeente zijn overgenomen. Het gebied is nu een gemeentewerf.

Wat is de boerenhof?

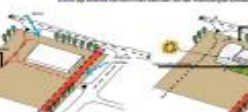
De boerenhof is een gebied dat bestaat uit een aantal boerderijen en landbouwgebouwen die in 1982 door de gemeente zijn overgenomen. Het gebied is nu een gemeentewerf.



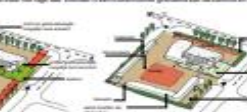
Aerial view of the Boerenhof area, showing the layout of the buildings and surrounding landscape.



Aerial view of the Boerenhof area, showing the layout of the buildings and surrounding landscape.



Aerial view of the Boerenhof area, showing the layout of the buildings and surrounding landscape.



Aerial view of the Boerenhof area, showing the layout of the buildings and surrounding landscape.



Aerial view of the Boerenhof area, showing the layout of the buildings and surrounding landscape.



Aerial view of the Boerenhof area, showing the layout of the buildings and surrounding landscape.



Aerial view of the Boerenhof area, showing the layout of the buildings and surrounding landscape.



Aerial view of the Boerenhof area, showing the layout of the buildings and surrounding landscape.



Aerial view of the Boerenhof area, showing the layout of the buildings and surrounding landscape.



Aerial view of the Boerenhof area, showing the layout of the buildings and surrounding landscape.



Aerial view of the Boerenhof area, showing the layout of the buildings and surrounding landscape.



Aerial view of the Boerenhof area, showing the layout of the buildings and surrounding landscape.

Bijlage 5: Verschil budgetbegroting en investeringskostenraming VO (verklaring)

Het investeringskrediet van 10.1 mln. (excl.), 12.3 mln. incl.)) bestaat grofweg uit:

- Circa 6.6 (excl.) mln. uit bouwkosten
- Het resterende voor grond- en kavelkosten, E&W, inrichtingskosten, advieskosten, ontwerp- en voorbereidingskosten, onvoorzien en prijsstijging.
- Gedetailleerd uitwerking ligt vertrouwelijk ter inzage (bij griffie)

Budgetbegroting op basis van PvE	11.319.851	inclusief BTW
Investeringskostenraming op basis van VO	12.256.200	inclusief BTW
Vershil:	-936.349	inclusief BTW
Verklaring verschil in investeringskosten		
1 verschil in prijspeil	€ 150.460	verschil tussen raadsbesluit juni 2024 en prijspeil VO-raming
2 aanpassing BKPlan (verbindingspoort)	€ 220.000	extra eisen door Beeldkwaliteitsplan. (cultuurhistorische waarde kavel) (verbindingspoort is geen BVO en niet functioneel bruikbaar)
3 scoopaanpassing enkele ruimtes SO versus VO	€ 102.391	extra BVO tussen PvE en VO
4 energieopslag (accupakket)	€ 78.750	ivm met netcongestie vereist
5 biobased isolatie	€ 62.197	duurzaamheid
6 mos-sedum op kapschuur	€ 90.264	duurzaamheid
7 clt versus hsb	€ 98.009	duurzaamheid
bouwkosten	€ 802.072	exclusief BTW
btw over bouwkosten	€ 168.435	21%
	€ 970.507	inclusief BTW

Ontwerptekening Voorlopig Ontwerp



3D impressie begane grond



3D impressie eerste verdieping



gevelaanzicht - rechtsvoor



gevelaanzicht - linksvoor



gevelaanzicht - rechtsachter



gevelaanzicht - linksachter







Ontwerp is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de gebruikers (Wijkbeheer)

- ❖ Ruimte voor Concern voor Werk is geïntegreerd in het ontwerp
- ❖ Multifunctioneel (vergader en kantoorfaciliteiten)
- ❖ In het ontwerp is rekening gehouden met groei van Urk t/m 2043 met $\pm 20\%$
- ❖ Dienstverlening en werkwijze volgens Visie wijkbeheer 2020-2025
- ❖ Functioneel en efficiënt ingericht op basis van hun praktische kennis en ervaring.
- ❖ Vier vertegenwoordigers zijn permanent vertegenwoordigd in de werkgroep van het projectteam
- ❖ Meerdere gemeentewerven in den lande bezocht en hier lering uit getrokken en meegenomen in het ontwerp



gemeente | **Urk**

Lemmer



Elburg



Argumenten voor akkoord

- ✓ Veiligheid en arbo kunnen niet langer worden uitgesteld.
- ✓ Uitstel wordt duurder dan doorgaan.
- ✓ Nieuwe werf biedt lagere exploitatielasten
- ✓ Komende jaren geen onderhoud nodig
- ✓ Kapitaallasten reeds ingeboekt.
- ✓ Nieuwe locatie is bijzonder duurzaam, energieneutraal (ENG), circulair en voldoet aan arbo- en milieueisen.
- ✓ Nieuwe locatie heeft centrale ligging en goede bereikbaarheid



Koersen naar > NIEUWBOUW GEMEENTEWERF URK

Informatiesessie, 26 november 2025

