

Functioneel en Ruimtelijk Programma van Eisen

NIEUWBOUW GEMEENTEWERF URK

Inhoud

1. Inleiding 3
   1.1. Aanleiding 3
   1.2. Doel PvE 3
   1.3. Algemene gegevens 3
2. Algemene randvoorwaarden 4
   2.1. Wet- en regelgeving 4
   2.2. Beeldkwaliteit en beeldverwachting 4
   2.3. Duurzaamheid en ecologie 4
   2.4. Locatie aspecten 5
3. Functionele Programma van Eisen 5
   3.1. Dienstverlening Wijkbeheer 5
   3.2. Algemeen en Locatie 6
   3.3. Gebouw 7
   3.4. Terrein 10
4. Ruimtelijk Programma van Eisen 11
   4.1. Algemeen 11
   4.2. Ruimtetabel 12
5. Bijlagen 12

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De bestaande gemeentewerf op het adres Noorderzand 24 te Urk is sterk verouderd en heeft geen optimale ligging. Om die reden is er in 2022 besloten om de locatie nog maximaal 5 jaar in stand te houden en te zoeken naar een nieuwe locatie. De gemeente heeft vooralsnog Domineesweg 26/28 (oude locatie Vrugteveen) als mogelijke locatie op het oog. Deze kavel blijkt voor wat betreft de ligging en afmeting geschikt te zijn.

1.2. Doel PvE

In dit Functioneel en Ruimtelijk Programma van Eisen (PvE) zijn de eisen, wensen en ambities van de gemeente voor de nieuwe gemeentewerf omschreven. Dit PvE is samengesteld om in eerste instantie te onderzoeken:

- welke ruimte er nodig is om de dienstverlening in de toekomst zo optimaal mogelijk te faciliteren;
- of het programma past op de voormalige 'Vugteveen-locatie' – Kavel 1.3A (deel 2) van Port of Urk;
- wat de stichtingskosten van het realiseren van een nieuwe gemeentewerf op bovengenoemde kavel zijn.

Het PvE is tevens het document op basis waarvan architect en adviseurs het ontwerp kunnen gaan maken. Het PvE dient vervolgens als toetsingsinstrument voor de beoordeling van het ontwerp. Tijdens de planuitwerking zal het PVE door de gemeente waar nodig herijkt worden. We hanteren voor dit project (en dit PvE) dus een traditioneel ontwerpproces als uitgangspunt. Na vaststelling van het PvE zal het technische PvE verder worden uitgewerkt.

1.3. Algemene gegevens

1. Oppervlakte gemeente Urk: 111,9 km²
2. Totaal aantal inwoners / huishoudens 2024: ca. 22.000 / 6.600
3. Prognose aantal inwoners / huishoudens 2043: ca. 26.500 / 8.700
4. Arbeidsplaatsen gemeentewerf anno 2024: 26
5. Ontwikkeling arbeidsplaatsen tot ca. 2035: 32
6. Opp. kavel bestaande locatie (Noorderzand 24): ca. 8.000 m²
7. Opp. kavel nieuwe situatie (kadastraal / effectief): ca. 10.900 / 8.600 m²

De geprognotiseerde groei van het bewonersaantal van Urk vanaf 2024 tot 2043 bedraagt ruim 20%.

2. Algemene randvoorwaarden

2.1. Wet- en regelgeving

Het gebouw en de daarin aanwezige installaties voldoen minimaal aan de wettelijk geldende eisen, de regelgeving en de procedurevereisten. Voor de ontwerpuitgangspunten betreft het onder andere de navolgende Wet- en regelgeving.

Algemeen:

- Besluit bouwwerken leefomgeving BBL (voorheen bouwbesluit).
- Nen-normen, DIN-bladen en NPR-richtlijnen.
- Wet milieubeheer.
- Arbo-eisen (onder andere arbobesluit, arboregeling, arbobeleidsregels en informatiebladen arbeidsinspectie).
- NEN 2443 ‘parkeren en stallen van personenauto’s op terreinen en in garages’.
- Activiteitenbesluit Gemeentewerven.

Gemeentelijk:

- Bestemmingsplan (BP)
- Beeldkwaliteitsplan (BKP) Port of Urk.
- Notitie Parkeernormen Urk 2014.
- Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2024-2028
- Gemeentelijke bouwverordening en eisen plaatselijke brandweer.
- Voorschriften lokale nutsbedrijven.
- Redelijke eisen van Welstand.

2.2. Beeldkwaliteit en beeldverwachting

De locatie bevindt zich in het deelgebied ‘overgangszone’ volgens het BKP Port of Urk. Voor de stedenbouwkundige uitgangspunten en de algemene + specifieke beeldkwaliteitseisen wordt verwezen naar het BKP Port of Urk. In het BKP wordt ook aanwijzing gegeven voor wat betreft ontsluiting, parkeren en bereikbaarheid.

2.3. Duurzaamheid en ecologie

De gemeente heeft een bovenwettelijke vastgestelde ambitie op het gebeid van duurzaamheid, circulariteit en ecologie. Deze ambitie is op hoofdlijnen omschreven in het ‘Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2024-2028’ en de ‘Impactkaarten Bedrijventerrein’. Beide documenten zijn ter informatie als bijlage toegevoegd.
Daarnaast is vastgesteld dat de nieuwbouwprojecten energieneutraal moeten zijn (ENG), zodat de doelstelling in 2050 'volledig energieneutrale gebouwen' wordt gehaald.
Voor de milieuprestatie van het gebouw (MPG) geldt de bovenwettelijke eis van maximaal 0,5.
Ook het BKP geeft aanwijzing voor wat betreft de mogelijke en gewenste duurzaamheids-maatregelen. Bij de uitwerking van het Technisch PvE en de marktconsultering zullen de ambities

concreet worden vertaald naar eisen en verwachtingen om het gewenste resultaat te kunnen behalen en te borgen.

De locatie bevindt zich in de zogenaamde ‘overgangszone’. De zone grenst aan de Domineesweg en is de overgang naar het bestaande bedrijventerrein ‘Zwolsehoek’. Deze zone wordt gekenmerkt door een duidelijke groenstructuur en groeninvulling van de kavels en bebouwing. De bestaande bomensingel op de kavel dient te worden gehandhaafd en dient integraal te worden opgenomen in het totale terreinontwerp.

2.4. Locatie aspecten

Het BP en het BKP geven de kaders mee voor de ruimtelijk invulling van de locatie.

De kavel wordt tijdelijk ontsloten via de huidige inrit aan de Domineesweg tot het moment dat de infrastructuur van Port of Urk in gebruik kan worden genomen. Tot dat moment dient ook de kavel van Liander, zowel tijdens de bouw- als de gebruiksfase, vanaf de openbare weg bereikbaar te blijven via de gemeentewerf. De definitieve ontsluiting van de kavel bevindt zich aan de westzijde van de kavel. De exacte positie van deze ontsluiting moet in samenhang (t.b.v. een optimale routing op en indeling van het terrein) nader worden afgestemd met de projectgroep ‘Port of Urk’.

Op het terrein bevindt zich een kabeltracé vanaf de zuidelijk gelegen kavel van Liander tot de noordelijk gelegen Domineesweg. Dit kabeltracé heeft een breedte van 10 meter en dient onbebouwd te blijven. De grond mag in deze zone in beperkte mate geroerd worden.

Het terrein dient te zijn voorzien van voldoende parkeervoorzieningen voor eigen bedrijfsmaterieel, personeel en bezoekers. De parkeerplaatsen voor bezoekers, en personeel bevinden zich buiten de afscheiding van de gemeentewerf, evenals de bezoekersentree van het gebouw. Het aantal parkeerplaatsen zoals is weergegeven in het ruimtelijk PvE voldoet aan de parkeernorm van gemeente Urk.

3. Functionele Programma van Eisen

3.1. Dienstverlening Wijkbeheer

Door Wijkbeheer worden de volgende diensten verleend:

Laten functioneren en op waarde houden van kapitaalgoederen
De meest voor de hand liggende reden om aan wijkbeheer te doen is om het functioneren en de waarde van het gemeentelijk bezit in stand te houden. De gemeente heeft veel bezit zoals wegen, riolering en groen (in de begroting noemen we dit kapitaalgoederen). Goed technisch beheer is daarbij van groot belang zodat bijvoorbeeld de riolering goed blijft functioneren en in goede staat van onderhoud blijft. Beheer is een taak van de binnendienst en buitendienst samen.

Reageren op incidenten

De gemeente is als eigenaar van de openbare ruimte verantwoordelijk om te reageren op incidenten op haar grondgebied. Denk hierbij aan schade aan infrastructuur waardoor de veiligheid van de weggebruiker in het geding is en gladheidbestrijding.

Toezicht
Naast technisch beheer gaat sociaal beheer een steeds belangrijkere rol spelen. Te denken valt aan toezicht op gebruik van de openbare ruimte (dumpen afval, overlast honden, parkeergedrag etc.). Maar ook het gemeentelijk aanspreekpunt zijn voor de buurt; het zogenoemde ogen en oren zijn van de gemeente.

Regiefunctie
Niet alle werkzaamheden in de openbare ruimte worden door medewerkers Wijkbeheer gedaan, ook bewoners, verenigingen en bedrijven verrichten werk in de openbare ruimte. Dit moet echter wel in overleg gebeuren en het geleverde werk van een aannemer zal gecontroleerd en beoordeeld moeten worden. De gemeente voert dus niet alles zelf uit, maar zal wel de regie moeten voeren.

Organisatorisch is er een opdeling in team Wijkbeheer (4 wijkteams in het dorp en bedrijventerrein), een team begraafplaatsen en een team sportvelden. De 2 laatstgenoemde teams worden niet ondergebracht op de gemeentewerf, maar maken wel beperkt gebruik van ruimte. Hierin is in het voorliggende PvE voorzien.

Om deze diensten te verlenen heeft zij tot op heden (2024) in meer of mindere mate gebruikt gemaakt van alle ruimten, het materiaal en het materieel die/dat aanwezig zijn/is op de huidige locatie Noorderzand 24. De complete inventarisatie van deze locatie is als bijlage toegevoegd.

Voor de nieuwe locatie is, met het oog op de groei van Urk en een (beperkte) aanpassing van de dienstverlening, dit functioneel en ruimtelijk programma opgesteld. Hierbij zijn optimale functionaliteit en minimale ruimtelijke kwaliteit als uitgangspunten gehanteerd. De aanpassing in programma en dienstverlening betreft op hoofdlijnen:

- Rekening houden met 20% groei van Urk (evenredige toename van capaciteit, personeel, materieel)
- 25% minder opslag van voorraad/ materiaal op het terrein.
- (Mogelijke) wijziging in wijze van vorstbestrijding (toename nat strooien).

3.2. Algemeen en Locatie

De kavel bevindt zich aan de zuidwestzijde van Urk. Door de relatief centrale ligging en de (in)directe ontsluiting aan een hoofdverkeersroute is heel Urk goed bereikbaar. De ontsluiting vindt in eerste instantie plaats vanaf de Domineesweg en wordt na verloop van tijd aangepast (zie ook paragraaf 2.4).

In tegenstelling tot de huidige locatie is de gemeentewerf, vanwege de ligging aan een hoofdtoegangsweg van Urk, goed zichtbaar. De gemeentewerf moet duidelijk herkenbaar zijn en is in uitstraling, duurzaamheid en kwaliteit een visitekaartje van gemeente Urk.

De kavel is geschikt voor de invulling van de nieuwe functies en heeft op dit moment nog enige overmaat (zie paragraaf 4.1). Deze overmaat is een gewenst marge t.b.v. de nadere planuitwerking in de ontwerpfase, eventuele programmawijzigingen en mogelijke onvoorziene toekomstige groei.

De kavel biedt ruimte aan de volgende onderdelen:

1. Bouwdeel: Kantoor, kantine, sanitair.
2. Bouwdeel: Werkplaatsen en magazijn.
3. Bouwdeel: Stallingsruimte en opslag:
   a. Afgesloten ruimte – geconditioneerd.
   b. Afgesloten ruimte – niet geconditioneerd.
   c. Overkapping.
4. Terrein: Opslag, verkeersruimte, (fiets)parkeren, buitenruimte.

Bovenstaand onderdelen zijn uitgewerkt in het Ruimtelijk PvE. Dit R-PvE geeft een complete opsomming van benodigde functionele netto ruimte in het gebouw en op het terrein.

3.3. Gebouw

Functionele uitgangspunten **algemeen.**
De ruimten en onderlinge samenhang dient te voldoen aan de volgende uitgangspunten:

1. (Verkeers-)ruimten zijn t.o.v. elkaar logisch geordend op basis van functionaliteit.
2. Elke ruimte is efficiënt vormgegeven t.b.v. een optimale bruikbaarheid.
3. Verkeersruimten hebben enige overmaat t.o.v. minimaal vereist t.b.v. een plezierige ruimtebeleving.

Functionele uitgangspunten **kantoor / kantine / sanitair.**
De ruimten en onderlinge samenhang dient te voldoen aan de volgende uitgangspunten:

1. De hoofdentree is bedoeld voor (kantoor)personeel, (externe) gebruikers van multifunctionele ruimte, en incidenteel ongepland bezoek.
2. Deze entree is goed herkenbaar en is uitgevoerd met een tochtportaal.
3. Vanuit deze ‘schone’ entree wordt de centrale gang/hal bereikt. Deze geeft zicht op/in de 2 3P-kantoorruimten voor bedrijfsleiding en Wijkbeheer.
4. Vanuit de entree/hal is de route naar de multifunctionele ruimten eenvoudig en duidelijk herkenbaar.
5. De ingang voor personeel van buitendienst en werkplaatsen is bereikbaar vanaf het ‘besloten’ deel van de werf. Deze ‘vuile’ entree heeft een korte en directe verbinding tot de was- en kleedruimten, toiletten en de kantine.
6. Direct naast deze entree bevinden zich een kantoorruimte voor de beheerder (van het terrein en magazijn) en een monteur en aansluitend een overleg-/vergaderruimte voor 6 personen.
7. Deze kantoorruimte heeft zicht op
   - de werf (delen buiten het gezichtsveld met camera’s afdekken);
   - de toegangspoort naar de werf;
   - de ‘vuile’ entree;
   - stallingsruimte van voertuigen;

- het magazijn.

8. De inpandige verkeersruimtes staan met elkaar in verbinding zodat alle ruimtes van binnenuit bereikbaar zijn.
9. De daglichttoetreding in kantoor en multifunctionele ruimten is ruim voldoende en goed verdeeld over de ruimte.
10. De scheiding tussen verkeersruimtes en verblijfruimtes is (semi-)transparant, voor zover niet hinderlijk voor het gebruik (nader te bespreken in ontwerpproces)
11. Sanitaire- en kleedruimten hebben enige overmaat t.o.v. minimaal vereist t.b.v. plezierige ruimtebeleving en bruikbaarheid.

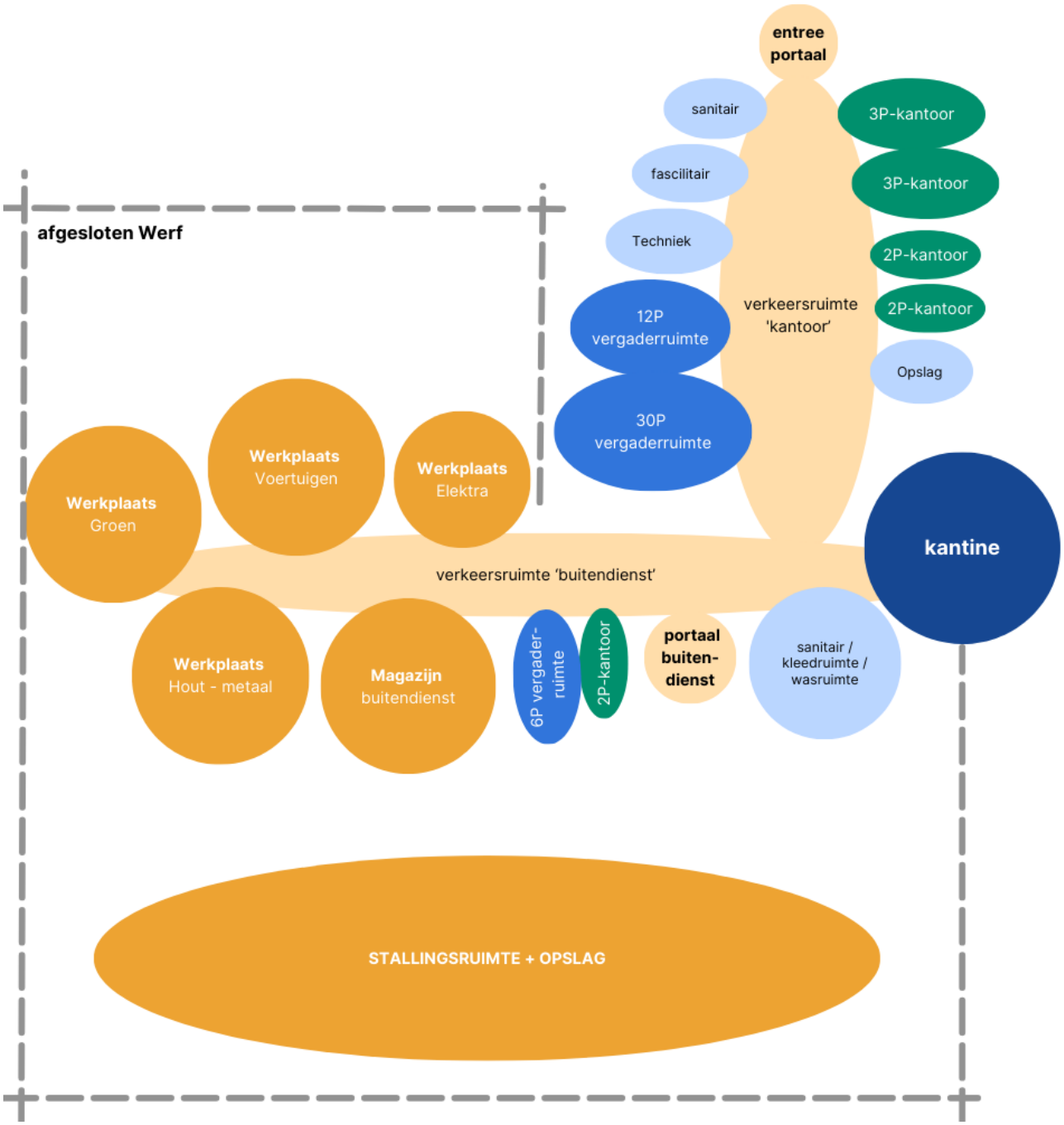
Functionele uitgangspunten **werkplaatsen en magazijn.**
De ruimten en onderlinge samenhang dient te voldoen aan de volgende uitgangspunten:

1. De werkplaatsen en het magazijn zijn van zowel buitenaf als vanuit een centrale inpandige verkeersruimte bereikbaar.
2. Het magazijn en de werkplaats voor voertuigen is voorzien van een bedrijfsdeur t.b.v. toegang voertuigen.
3. Alle ruimten zijn voorzien van daglicht en doorzicht vanuit de ruimte op ooghoogte naar buiten.
4. Vanuit de inpandige verkeersruimte is er zicht in de werkplaatsen en het magazijn.
5. De inpandige verkeersruimte heeft doorzicht naar buiten en daarmee tevens daglichttoetreding.

Functionele uitgangspunten **stallingsruimte en opslag.**
De ruimten en onderlinge samenhang dient te voldoen aan de volgende uitgangspunten:

1. De opstelplaats voor voertuigen bevindt zich op relatief korte afstand van entree buitendienst en de toegang tot de werf.
2. De ruimte voor materiaal en materieel t.b.v. gladheidbestrijding clusteren.
3. De wasplaats voor voertuigen bevindt zich direct naast cluster gladheidsbestrijding.
4. De opstelplaatsen van voertuigen en aanhangwagens zoveel mogelijk naast i.p.v. achter elkaar.

De relatie tussen de verschillende ruimtes is weergegeven in onderstaand relatieschema.
Dit schema moet worden beschouwd in combinatie met bovenstaande functionele omschrijving.



3.4. Terrein

Functionele uitgangspunten **terrein / buitenruimte:**
Het terrein dient zo optimaal mogelijk invulling te geven aan de volgende uitgangspunten:

1. Uitnodigende en vriendelijke toegang voor bezoekers van zowel de werf als de (multifunctionele) kantoorruimten.
2. Voldoende en overzichtelijke parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers.
3. (Uitnodigende) entree van het kantoordeel zichtbaar vanaf de (definitieve) toegang van het terrein.
4. De werf (voor zover niet publiek toegankelijk) wordt rondom afgesloten met een 2,0 m1 hoog niet overklimbaar hekwerk / afscheiding.
5. De besloten werf is afgesloten voor bezoekers d.m.v. toegangscontrole.
6. De toegang van deze besloten werf wordt afgesloten met een slagboom (dagsituatie) en een schuifhek (buiten werktijden gesloten).
7. Wachtende voertuigen voor toegang tot de werf mogen de toegang voor de parkeerplaats niet belemmeren.
8. De werf heeft een vriendelijke uitstraling en geeft beschutting voor (westen)wind. Wellicht d.m.v. het toepassen van een ‘beschutte’ binnenplaats. Referentie: Gemeentewerf te Heerde.
9. Alle opslag van materieel en materiaal is goed bereikbaar. Minimaal 70% van de opslag op terrein dient te voldoen aan de volgende ruimtelijke eisen:
    - Diepte opslagzone ca. 1,5 m^1 (ca. 3,0 m1 indien vanaf 2 zijden bereikbaar).
    - De verkeersruimte tussen de opslagzones minimaal 3,50 m1 breed.
10. Het ontwerp van de routing op het terrein moet optimaal zijn afgestemd op de definitieve ontsluiting van het terrein (Oostzijde), maar ook goed bruikbaar met het oog op de voorlopige ontsluiting vanaf Domineesweg.
11. Het terrein heeft een duidelijk markering van verkeers- en opslagruimte.
12. De hoofdverkeersroute op het terrein dient geschikt te zijn voor manoeuvreerruimte en draaicirkel van een vrachtwagen (type trekker-oplegger) volgens CROW 2012.
13. Verkeerroute dient overzichtelijk en logisch te zijn.
14. De vuilcontainers dienen indien mogelijk (1,0 m1) verdiept te worden geplaatst.
15. Intensief te gebruiken opslag- en stallingsruimten, werkplaatsen, materiaal en materieel zijn goed en snel bereikbaar vanaf entree en kantoor.
16. Het terrein is voorzien van een terras / buitenruimte voor recreatief gebruik door personeel nabij de kantine.
17. Het terrein is voorzien van meerdere plant/-boomvakken ter onderbreking van grote bestratingsvlakken en verfraaiing van de werf.

4. Ruimtelijk Programma van Eisen

4.1. Algemeen

Het ruimtelijke programma van eisen (R-PvE) is tot stand gekomen op basis van:
1. Complete inventarisatie van de bestaande ruimte en inventaris.
2. Vaststelling van de aanpassingen in dienstverlening t.o.v. de huidige situatie.
3. Toekomstige groei van Urk en de bijbehorende gevolgen voor de ruimtebehoefte voor personeel, materiaal en materieel.

Het R-PvE is functioneel ingedeeld in de volgende onderdelen:

1. Bouwdeel: Kantoor, kantine, sanitair.
2. Bouwdeel: Werkplaatsen en magazijn.
3. Bouwdeel: Stallingsruimte en opslag:
   d. Afgesloten ruimte – geconditioneerd.
   e. Afgesloten ruimte – niet geconditioneerd.
   f. Overkapping.
4. Terrein: Opslag, verkeersruimte, (fiets)parkeren, buitenruimte.

Onderstaande tabel toont per onderdeel de som van het functioneel netto vloeroppervlakte (FNO), de netto vloeroppervlakte (NVO = *FNO + techniek en verkeersruimten*) en een inschatting van de bruto vloeroppervlakte (BVO)

	FNO (Functioneel Netto Oppervlakte)	NVO (Netto Vloer Oppervlakte)	*Inschatting* BVO (Netto Vloer Oppervlakte)
1. Kantoor, kantine, sanitair.	505 m2	657 m2	755 m2
2. Werkplaatsen en magazijn.	713 m2	763 m2	801 m2
3. Stallingsruimte en opslag	1.333 m2 (*)	1.400 m2	1.470 m2
4. Terrein		2.181 m2	4.957 m2
Totaal			7.983 m2

(*) De functionele ruimte van het bouwdeel 'Stallingsruimte en opslag' is t.o.v. de opgegeven oppervlakten in de ruimtetabel vergroot met gemiddeld ca. 40% t.b.v. manoeuvreer- en verkeersruimte rondom voertuigen en materiaal / materieel. Ook dit is een inschatting en geen ontwerpuitgangspunt.

Door het plaatselijk toepassen van een 2e bouwlaag of tussenverdieping (t.p.v. kantoor en magazijn) wordt het programma op maaiveld verkleind

4.2. Ruimtetabel

Dit R-PvE is uitgewerkt in een ruimtetabel en geeft een complete opsomming van benodigde functionele netto oppervlakte (FNO) van de ruimte in het gebouw en op het terrein.

Aanvullend hierop:

1. Specifieke en revelante kenmerken van de ruimten zijn benoemd onder ‘opmerkingen’ in de ruimtetabel.
2. Bij de ruimtelijke indeling van het terrein en de positionering van het gebouw rekening houden met:
    a. Schaduwwerking t.g.v. boomsingel i.r.t. energieopwekking d.m.v. panelen.
    b. Optimale benutting van de kaveloppervlakte naast/onder bomen.
    c. Toekomstige aanpassing van positie van de terreinontsluiting.
    d. Kabeltracé en (tijdelijk) recht van overpad Liander.
    e. Functionele eisen als omschreven onder hoofdstuk 3.
3. Richtlijnen t.a.v. het bouwvolume en de ruimtelijke invulling van de kavel worden omschreven in het beeldkwaliteitsplan.

5. Bijlagen

De volgende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze Offerteaanvraag en worden als bijlagen toegevoegd aan de uiteindelijke opdracht.

Bijlagen als bestand toegevoegd:

1. Standaard vragenlijst: *240904 standaard vragenlijst.xlsx*
2. Standaard overeenkomst: *240904 Standaard overeenkomst diensten.docx*
3. Kavelinformatie: *240710 Kavelinformatie Vrugteveen.pdf*
4. Digitale onderlegger: *Onderlegger kavel.dwg*
5. Ruimtelijk en functioneel PvE: *240904 Ruimtelijk-functioneel PvE Gemeentewerf.pdf*
6. Ruimtelijk PvE – ruimtetabel: *240619 Ruimtelijk PvE - Ruimtetabel.pdf*
7. Visie Wijkbeheer:
    a. *Visiedocument wijkbeheer Urk 2020 definitief 17 juli 2014.pdf*
    b. *Rapport wijkbeheer 2020 - 2025 v1.0.pdf*
8. Duurzaamheid:
    a. *DEF Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid Urk 28-2-24*
    b. *Impactkaarten Urk - definitief_20 november 2023*
9. Huidige locatie – inventarisatie: *240313 Inventarisatie Noorderzand 24.docx*
10. Voorwaarden bij gronduitgifte: *240913 voorwaarden gronduitgifte Gemeentewerf.pdf*

Bijlage d.m.v. hyperlink toegevoegd:

11. Beeldkwaliteitplan: Beeldkwaliteitsplan-Port-of-Urk.pdf