

Technische vragen agendapunt 5g Nieuwbouw gemeentewerf (commissie Wonen, werken en Veiligheid d.d. 19 november 2025)			
	Fractie	Vraag	Antwoord
1	SGP	Hoe verhoudt het voorliggende ontwerp en PVE zich tot dat wat is gedeeld op de informatiebijeenkomst van Commissie II - 17 september 2024?	Het voorliggende ontwerp en het programma van eisen sluit aan op wat in september 2024 aan uw raad is gepresenteerd. Sindsdien zijn de functionele eisen aangescherpt, onder meer op het gebied van duurzaamheid, verkeersveiligheid en toekomstbestendigheid. Er zijn geen wezenlijke veranderingen in de hoofdpzet aangebracht.
2	SGP	Op welk moment heeft de raad kaders kunnen aanbrengen ten aanzien van het investeringsvoorstel dat nu voorligt?	De raad heeft kaders gesteld bij de vaststelling van de vastgoednota in juni 2023, waarin nieuwbouw van de gemeentewerf als prioriteit is opgenomen. Dit raadsvoorstel werkt de kaders uit tot een concreet investeringsvoorstel.
3	SGP	Welke keuzes van de raad zijn in het raadsvoorstel verwerkt?	BKP van Port of Urk en de in de vastgoednota vastgestelde uitgangspunten: doelmatig, duurzaam, compact en toekomstbestendig, zijn verwerkt in het ontwerp en de financiële onderbouwing.
4	SGP	In het Raadsvoorstel wordt omtrent de huidige locatie aan het Noorderzand gerefereerd (argument 1) aan risico's op het gebied van veiligheid en milieu. Waar ziet dit op / welke risico's zijn dit?	De huidige werf kent risico's door ruimtegebrek, onveilige verkeerssituaties en milieubeperkingen (de werf staat dicht bij woningen). De huidige locatie voldoet al lang niet meer aan de eisen van deze tijd en is moeilijk te verduurzamen. Daarnaast zijn er Arbo technische zaken waaraan de werf over enkele jaren, tenzij tegen een grote investering, niet meer aan voldoet.
5	SGP	Klopt het dat het krediet dat nu gevraagd wordt €1 miljoen hoger is dan eerder gecommuniceerd? (17 september 2024). Waar zit dit verschil in? Destijds werd een bedrag genoemd met prijspeil 2026 incl. BTW.	Indertijd is inderdaad uitgegaan van een bedrag inclusief de btw, maar dit is niet correct omdat de btw voor 90% compensabel is. Het verschil komt voort uit: actualisatie naar prijspeil 2025/2026 (destijds was een inschatting gemaakt), stijgende bouwkosten door marktontwikkelingen, oplossingen voor netcongestie en toevoeging van reserveringen voor advies en voorbereidingskosten. Tevens zijn er behoorlijke meerkosten om het plan voldoende te laten voldoen aan de eisen het BKP (beeld kwaliteitsplan Port of Urk) waarop een cultuurhistorische waarde rust.
6	SGP	In het Raadsvoorstel staat (pagina 1 van 3 onder Kanttekeningen) dat Marktontwikkelingen invloed kunnen hebben op de uiteindelijke stichtingskosten.	Binnen het krediet dat nu wordt aangevraagd is rekening gehouden met een post onvoorzien. Dit maakt dat het krediet dat nu wordt aangevraagd een taakstellend budget is. Dat laat onverlet dat er altijd een risico is dat zich bijzondere omstandigheden voordoen die een grote invloed kunnen hebben op de kosten.

		Vraag: Waarom wordt er niet gewerkt met een taakstellend budget?	
7	SGP	Zitter er ook mogelijkheden voor bezuinigingen in het plan in geval zich een tegenvallend aanbestedingsresultaat voordoet?	Bij een tegenvallend aanbestedingsresultaat zal moeten worden gestuurd op fasering of versobering van onderdelen, zonder dat dit ten koste gaat van de functionaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan dakafwerking of afwerking buitenterrein. Met elke aanpassing zullen dan wel concessie gedaan moeten worden op terrein van bv duurzaamheid. Het ontwerp is namelijk in zichzelf al sober en doelmatig.
8	SGP	Zijn er alternatieve ontwerpen onderzocht en afgewogen? Zo ja, hoe zagen deze er uit en welke criteria zijn bepalend geweest in de afweging?	Er zijn verschillende massastudies uitgevoerd voor omvang en positie van de bebouwing. De gekozen variant scoorde in de ontwerpwedstrijd het best op prijs, bereikbaarheid, functionaliteit en uitbreidingsmogelijkheden (hoewel deze op het kavel beperkt zijn).
9	SGP	Is het definitieve Programma van Eisen beschikbaar?	Het definitieve PvE is opgesteld en is de basis voor het voorliggende ontwerp. (zie bijlage)
10	SGP	Welke aanbestedingsvorm zal worden gekozen?	De aanbesteding zal traditioneel worden uitgevoerd met gedetailleerd ontwerp en beschrijving van de eisen (tekeningen en bestek), dit volgens Europese openbare procedure en volgens gemeentelijke vastgesteld inkoopbeleid.
11	SGP	Kan een onderbouwing van het investeringsbudget in de vorm van een kostenraming (vertrouwelijk) worden gedeeld?	Een gedetailleerde kostenraming is opgesteld en vormt de basis voor het krediet van €12,3 mln. Deze kan vertrouwelijk worden gedeeld met de raad. Deze vertrouwelijke bijlage ligt ter inzage bij de griffie.
12	SGP	Hoe ziet de planning er uit?	Definitief ontwerp en vergunningen in Q2 2026. Aanbesteding Q2, 2026 Start bouw Q3, 2026 Oplevering eind Q4, 2027
13	SGP	In het Raadsvoorstel wordt voorgesteld na afronding van de bouw een definitief onderhoudsplan op te stellen en dat mee te nemen in het meerjarig onderhoudsplan gemeentelijk vastgoed. En dat er in de begroting geen rekening is gehouden met de nieuwe gemeentewerf.	Het definitieve onderhoudsplan kan pas worden opgesteld zodra het gebouw gerealiseerd is en exacte materialen en installaties bekend zijn. Tijdens het ontwerp en uitvoering wordt wel gestuurd op onderhoudsarme (duurzame) keuzes.

		Waarom wordt dit pas na de bouwfase gedaan? Is de mate en wijze van onderhoud dan geen belangrijke zaken als het gaat om materialisatie en uitvoering van het ontwerp?	
14	SGP	Is in het ontwerp een Total Cost of Ownership (TCO) benadering gevolgd?	Ja, bij de uitwerking is de tco-benadering toegepast. Met aandacht voor energieverbruik, levensduur van materialen en exploitatiekosten.
15	SGP	Kan op basis van kengetallen inzicht worden gegeven in (het verschil in) de exploitatiekosten?	De nieuwe werf levert een betere logistiek op en een energiezuiniger gebouw, maar ook hogere lasten door een groter volume. De precieze verschillen worden uitgewerkt in het nog te maken meerjarenonderhoudsplan.
16	SGP	Hoe luidt het dekkingsvoorstel voor een (te verwachten) toename in exploitatiebudget?	Eventuele toename van exploitatielasten worden betrokken bij de meerjarenbegroting van de gemeente. Dit is na afronding van de bouw omdat er dan inzicht in de feitelijke kosten van onderhoud.
17	SGP	De VO tekening van 28-08-2025 toont een ontwerp dat nogal groot overkomt. Vraag: zijn er meer tekeningen beschikbaar en kunnen afmetingen, gebruiksfuncties, oppervlakken en gebouwvolumes aan de tekening worden toegevoegd?	De VO tekeningen van 28-08-2025 is representatief voor het ontwerp. Er is een sober pve opgesteld dat nodig is voor alle functies die op de gemeentewerf nu en in de toekomst moeten worden uitgevoerd. Ten opzichte van de huidige werf, wordt ingeleverd op de hoeveelheid (bruikbaar) terrein. Ten aanzien van het gebouw geldt ook dat er geen uitbreiding van het aantal vierkante meters gebruikersruimte zijn. Wel is het zo dat de gemeente Urk groeit en bijvoorbeeld ons wagenpark ook. Hiervoor moet wel voldoende stallingsruimte zijn. Op verzoek kunnen eventueel nadere gegevens over oppervlakken en gebouwvolumes worden toegevoegd.
18	SGP	Is het getoonde ontwerp een eindbeeld, of zijn hierin ook toekomstige uitbreidingen weergegeven (gezien het raadsvoorstel spreekt van “uitbreidingsmogelijkheden” en een “toekomstbestendige inrichting”.	Op de kavel rust nu nog een erfdienstbaarheid. Deze komt in de nabije toekomst te vervallen waardoor er ruimte ontstaat waarop mogelijke uitbreiding kan plaatsvinden. Het ontwerp geeft voor nu een eindbeeld met inpassing van mogelijke uitbreidingsopties in de toekomst. Deze zijn niet in de bouwsom meegenomen.
19	CU	Opbouw en beheersing van de investering Het college stelt een investeringskrediet van € 12,3 miljoen (incl. btw) voor. Kan het college	Het investeringsbudget van €12,3 mln bestaat grofweg uit: - Grond- en kavelkosten ca. € 2.4 mln. - Bouw- en inrichtingskosten circa € 7.9 mln

		een nadere uitsplitsing geven van dit bedrag naar bouwkosten, aankoop, voorbereidingskosten (ontwerp/advies), enz.? Op welke wijze is rekening gehouden met mogelijke kostenstijging door marktontwikkelingen en is er een reservering voor onvoorziene uitgaven?	- Advies, ontwerp- en voorbereidingskosten ca. €1,1 mln. - Onvoorzien en prijsstijgingen ca. 0.9 mln. Er is een post onvoorzien opgenomen incl een percentage om marktontwikkelingen op te vangen. Het budget is prijspeil 2026
20	CU	Exploitatie en meerjarenonderhoud In het voorstel staat dat de exploitatie van de nieuwe werf “een ander financieel beeld” heeft dan de huidige. Welke besparingen of efficiencyverbeteringen worden voorzien? Welke lasten stijgen? Kan het college “een ander financieel beeld” meer duiding (op dit moment) geven?	Het andere financiële beeld betreft lagere energielasten en efficiënter gebruik van personeel en materieel, tegenover hogere afschrijvings- en onderhoudskosten van een groter complex. De (hogere) afschrijvingslasten zijn meegenomen in de MPB.
21	CU	Planning en vergunningen De oplevering is voorzien in 2028. Welke mijlpalen en planning liggen hieraan ten grondslag (ontwerp, aanbesteding, bouwphase)? Welke vergunningen en onderzoeken zijn nog benodigd en hoe worden de risico's op vertraging door deze procedures gemitigeerd?	Belangrijkste mijlpalen: - 2026, Definitief Ontwerp en omgevingsvergunning - 2026, aanbesteding - 2026/27, werkvoorbereiding, bouw - 2027/Q1 2028 oplevering en verhuizing - Nodige onderzoeken: milieu, archeologie, flora/fauna. Door vroegtijdige voorbereiding en afstemming van deze procedures wordt eventuele vertraging beperkt.
22	CU	Samenhang met herontwikkeling Noorderzand De herontwikkeling van de huidige locatie Noorderzand wordt in een apart traject voorbereid. Wat is de voorgenomen planning voor dat traject en wordt de opbrengst van herontwikkeling (bijvoorbeeld woningbouw) gebruikt ter dekking van de investeringslasten van de nieuwe werf? Hoe wordt voorkomen dat	Voor de huidige locatie wordt een apart traject voorbereid met woningbouw als beoogde bestemming. De planning hiervan volgt in 2026. De opbrengst hiervan is niet betrokken bij de investering in de nieuwe gemeentewerf. Een eventuele tijdelijk herinrichting voorkomt leegstand en overlast.

		de oude werf na verhuizing langdurig leegstaat en overlast veroorzaakt?	
23	PVV	Wat bedoelt men hier met niet meer geschikt vanwege belemmeringen op het gebied van veiligheid en milieu ? Waarom spelen die op de huidige gemeentewerf, wat zijn deze precies? Waarom zouden die niet spelen op een nieuwe locatie? U noemt immers ook	De huidige werf kent risico's door ruimtegebrek, onveilige verkeerssituaties en milieubeperkingen (de werf staat dicht bij woningen). De huidige locatie voldoet al lang niet meer aan de eisen van deze tijd en is moeilijk te verduurzamen. Daarnaast zijn er Arbo technische eisen waaraan de werf over enkele jaren, tenzij tegen een grote investering, niet meer aan voldoet.