Haalbaarheidsonderzoek jachthaven - fase 2

Aanleg jachthaven WSV Onder aan de Sluis op Urk

BURO HOLLEMA

Haalbaarheidsonderzoek jachthaven – fase 2

Aanleg jachthaven WSV Onder aan de Sluis op Urk

Opdrachtgever: Gemeente Urk
Kenmerk: 20210115-009346-RP-D-1
Datum: 15 januari 2021

DEFINITIEF

Projectleider: Alfred Reurink		Auteur: Eeske Verhallen		Collegiale toets: Alfred Reurink	
Datum:	15 januari 2021	Datum:	15 januari 2021	Datum:	15 januari 2021
Akkoord:		Akkoord:		Akkoord:	

Buro Hollema
Asserstraat 12
9451 AC Rolde
Tel: (0592) 24 13 13
info@burohollema.nl
www.burohollema.nl

Buro Hollema streeft naar een optimale verhouding tussen kwaliteit en prijs. Periodiek wordt ons kwaliteitssysteem gecontroleerd door Normec Certification. Buro Hollema is in het bezit van de volgende certificaten:

- ISO 9001:2015;
- SIKB-BRL 6000 (protocol 6001).

Op basis van de bovenstaande certificaten is Buro Hollema erkend door het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. Tenzij anders vermeld zal Buro Hollema al haar werkzaamheden conform de bovenstaande normen en richtlijnen uitvoeren. Er bestaat geen (functionele) relatie tussen de opdrachtgever en Buro Hollema.

INHOUD **Pagina**

1. INLEIDING 3

2. PROCES 4

3. RELEVANTE INFORMATIE voor PvE 5
   - 3.1 Vanuit de provincie 5
   - 3.2 Vanuit Waterschap Zuiderzeeland 6
   - 3.3 Vanuit de gemeente 6
   - 3.4 Vanuit WSV Onder de Sluis 7

4. PROGRAMMA VAN EISEN 8

5. OPTIES VOOR BESPARINGEN EN/OF EXTRA OPBRENGSTEN 9
   - 5.1 Mogelijke besparingen 9
   - 5.2 Mogelijke extra opbrengsten 10

6. AANGEVULDE KOSTENRAMING 11
   - 6.1 Aanvullingen op kostenraming uit fase 1 11

7. KOSTEN EN OPBRENGSTEN 12
   - 7.1 Jaarlijkse kosten 12
   - 7.2 Jaarlijkse opbrengsten 12
   - 7.3 Kosten versus opbrengsten 13
   - 7.4 Risico's 14

8. SAMENVATTING, RESULTATEN EN CONCLUSIE 15
   - 8.1 Samenvatting 15
   - 8.2 Resultaten en conclusie 15

9. BRONNEN 16

10. BIJLAGEN 17
    1. 009346 Bijlage 1 – Aangekleed schetsontwerp alternatief 1 - steiger op de damwand
    2. 009346 Bijlage 2 – Kostenraming alternatief 1 – steiger op de damwand

1. INLEIDING

In opdracht van de gemeente Urk wordt door Buro Hollema B.V. als onafhankelijk bureau een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor de aanleg van jachthaven watersportvereniging (WSV) Onder aan de Sluis op Urk, in de Urkervaart achter de Urkersluis.

Aanleiding
In het verleden werd het afmeren van kleine boten langs de Urkervaart door de Provincie Flevoland gedoogd. Dit is nu niet meer het geval, het mag alleen als er ontheffing is verleend. In de praktijk gaat het alleen om ligplaatsen van particulieren of bedrijven van wie de eigen kavel aan de Urkervaart grenst.
Om een alternatief te bieden voor het afmeren langs de Urkervaart hebben de booteigenaren van wie de ligplaats in het verleden werd gedoogd, zich verenigd in een watersportvereniging 'WSV Onder aan de Sluis'. De gemeente Urk staat open voor dit initiatief en heeft in 2018/2019 Waterproof Marine Consultancy & Services BV (Waterproof) samen met Waterrecreatie Advies (WA) een globale haalbaarheidsstudie uit laten voeren. Het resultaat van de studie[I] was dat een jachthaven op deze locatie vanuit technisch en nautisch perspectief haalbaar is. Ook op financieel gebied lijken er mogelijkheden te zijn, hoewel de exploitatiemogelijkheid beperkt positief is. Een voorwaarde hiervoor is een bijdrage van de provincie, met als tegenprestatie dat de in slechte staat verkerende beschoeiing in beheer van de jachthaven / gemeente komt.

Vanuit het gemeentelijk bestuur is aangegeven dat het haalbaarheidsonderzoek verdere doorgang wenst. Aan Buro Hollema is gevraagd om dit project binnen de kaders van de haalbaarheidsstudie verder te brengen. In de eerste fase zijn verschillende varianten globaal verkend en zijn hiervoor globale kostenramingen opgesteld. Uit fase 1 is de conclusie naar voren gekomen dat alternatief 1 de meest realistische en haalbare variant is. In fase 2 wordt naar de verdere haalbaarheid gekeken van alternatief 1: ingekort basisontwerp (zie schetsontwerp in bijlage 1). Er wordt bekeken in hoeverre de haalbaarheid moet worden bijgesteld naar aanleiding van nieuwe informatie, voorsorterend op de mogelijke uitwerking van een definitief ontwerp (DO). Naar aanleiding van fase 2 wordt er een definitief go-no-go gegeven voor de realisatie van dit project.

Doel
Doel van fase 2 door middel van overleg met de stakeholders (waaronder WSV, provincie en het waterschap) een Programma van Eisen (PvE) voor alternatief 1: 'ingekort basisontwerp' op te stellen. De in fase 1 opgestelde globale kostenraming wordt zo nodig ook verder aangevuld op basis van het PvE.

Fasering
Voor het haalbaarheidsonderzoek zijn vier fases afgesproken. Elke fase wordt afgesloten met een rapportage die wordt voorgelegd aan het gemeentelijk bestuur ten behoeve van een go/no-go moment naar de volgende fase. Het gaat om de volgende fases:
Fase 1: Bureautoets op ruimtelijke en financiële haalbaarheid
Fase 2: Overleggen met stakeholders en samenstellen Programma van Eisen (PvE) op basis van de overleggen (kaders) en toetsing haalbaarheid.
Fase 3: Opstellen Definitief Ontwerp (DO) en aanvragen vergunningen
Fase 4: Opstellen bestek en tekeningen en uitvoeren van benodigde onderzoeken

Indeling rapport fase 2
In de volgende hoofdstukken wordt ingegaan op de uitgevoerde werkzaamheden en de resultaten van fase 2 van het haalbaarheidsonderzoek. In hoofdstuk 2 wordt het proces weergegeven. Hoofdstuk 3 omvat een inventarisatie van de beschikbare informatie. De uitgevoerde werkzaamheden en resultaten van het onderzoek worden beschreven in respectievelijk hoofdstuk 3, 4, 5 en 6. De samenvatting en conclusies worden in hoofdstuk 7 weergegeven. Tenslotte zijn de geraadpleegde bronnen (aangegeven in de tekst met Romeinse cijfers in superscript) terug te lezen in hoofdstuk 8 en de bijlagen in hoofdstuk 9.

2. PROCES

Fase 2 betreft overleggen met de stakeholders (waaronder WSV, provincie en het waterschap), om vervolgens een PvE voor alternatief 1: 'ingekort basisontwerp' op te stellen. De in fase 1 opgestelde globale kostenraming is ook verder aangevuld op basis van het PvE.

De volgende overleggen hebben plaats gevonden:

- Op 7 mei 2020 met de provincie Flevoland en de gemeente
- Op 18 mei 2020 met het Waterschap Zuiderzeeland
- Op 27 mei 2020 met WSV Onder de Sluis en de gemeente (inclusief de wethouder en havenmanager)
- Op 31 augustus 2020 met WSV Onder de Sluis en de gemeente (inclusief de wethouder)

Tijdens deze overleggen is er informatie opgehaald en ook naderhand toegestuurd waarmee de volgende werkzaamheden zijn verricht:

- Inventarisatie relevante informatie voor PvE
- Verzamelen verdere relevante informatie
- Verdere analyse benodigde ruimtelijke onderzoeken
- Opstellen PvE
- Bijstellen kostenraming
- Inventarisatie besparingsmogelijkheden en doorrekening
- Maken aangekleed schetsontwerp
- Opstellen rapportage met alle bevindingen

Op basis van de rapportage fase 2 neemt het bestuur van de gemeente Urk een beslissing over een go/no go naar fase 3 met verdere uitwerking van het ontwerp en aanvraag van bestemmingsplanwijziging en vergunningen.

3. RELEVANTE INFORMATIE VOOR PVE

Er heeft op 7 mei 2020 een gesprek plaats gevonden met Peter Aardema, Adviseur infra bij de afdeling Infrastructuur van de provincie Flevoland. Op 18 mei 2020 is er een gesprek geweest met Albert Dirk van der Molen, seniormedewerker vergunningverlening Waterwet en Keur bij Waterschap Zuiderzeeland. Vervolgens is er op 27 mei 2020 gesproken met WSV 'Onder aan de Sluis' (Teun de Boer – voorzitter, Klaas Kapitein - penningmeester en Willem Romkes -algemeen bestuurslid) samen met wethouder Gerrit Post en gemeentelijke vertegenwoordiging vanuit de afdeling Ruimte en beheer (Willem-Jan Wakker – afdelingsmanager en Jos Fraza – projectleider) en manager havenzaken Eef de Vries.

Met de uit de gesprekken verkregen informatie, gecombineerd met verdere informatie vanuit de stakeholders, is er een overzicht gemaakt van de relevante informatie voor het PvE. Hieronder volgt een overzicht van deze informatie.

3.1 Vanuit de provincie

De provincie is een belangrijke stakeholder als beheerder van het nautisch profiel van de Urkervaart (die onder het Natuur Netwerk Nederland valt), eigenaar van de Urkersluis en de beschoeiing met de eerste meters er achter van het beoogde terrein. Bij overdracht van de beschoeiing ter hoogte van de beoogde jachthaven is het tevens de vraag welke bijdrage de provincie kan leveren aan vervanging/herstel.
Op 25 mei 2020 heeft er inspectie van de beschoeiing plaats gevonden. Hierbij is geconstateerd dat het gedeelte houten beschoeiing moet worden vervangen, maar dat het gedeelte beton 2 jaar geleden is gerepareerd. De komende jaren wordt er dus geen onderhoud door de provincie aan het betonnen gedeelte uitgevoerd. De bijdrage van de provincie zal hierdoor alleen om het houten beschoeiingsdeel gaan en is door de provincie vastgesteld op 18.000,- euro.

Vanuit de provincie is de eis dat oevers instant gehouden worden, zodat er geen onveilige situaties voor de scheepvaart ontstaan en erosie aan de oever wordt voorkomen. De jachthaven moet buiten de vaarweg worden gesitueerd, zodat het niet gaat om een afmeervoorziening. De jachthaven moet verder 200m buiten de Urkersluis liggen. De boten moeten hierbij 5m van de begrenzing van de vaart afliggen. Ligging binnen de lijn van de beschoeiing is niet toegestaan.

De provincie wil de gemeente recht van opstal geven op het provinciale deel van het beoogde terrein (beschoeiing met achterliggende terrein). De nadere voorwaarden hiervoor moeten nog uitgewerkt worden. De gemeente gaat er vooralsnog vanuit dat dit met gesloten beurs zal plaats vinden.
Bij vervanging van de beschoeiing is de eis dat deze voldoende stevig is om te keren. Het moet voldoen aan de daartoe gestelde eisen en normen voor waterkerende constructies. Dwars afmeren mag, aangezien het niet om heel veel bewegingen zal gaan en zolang daar bewust mee omgegaan wordt.

De Urkervaart maakt verder onderdeel uit van het Natuur Netwerk Nederland. Er moet rekening mee worden gehouden dat de Urkervaart een ecologische verbindingszone binnen het NNN is (zie ook rapportage fase 1, paragraaf 3.4.2). Het netwerk moet blijvend kunnen functioneren en eventuele werkzaamheden mogen daar geen negatief effect op hebben. Hiervoor is het van belang dat de mogelijke effecten van de aanleg van de jachthaven op de 'wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN' in beeld worden gebracht. Er moet dus in kaart gebracht worden wat de uitstraling van de aan te leggen jachthaven is op het naastliggende NNN (oftewel de Urkervaart als ecologische verbindingszone). Mogelijke negatieve effecten dienen vertaald te worden naar een compensatie-opgave. Het is aan de initiatiefnemer om een voorstel voor compensatie voor te leggen aan het bevoegd gezag (provincie). Voor nu is hier een bedrag voor gereserveerd van 20.000,- euro.

Bij een nadere beschouwing op het bestemmingsplan blijkt de grond van de provincie (de beschoeiing en een smalle strook erachter) bestemming Water 2 te hebben. Voor de jachthaven zou dit bestemming Water moeten worden. Bij navraag bij Riëtte Iken, Senior adviseur natuur bij de afdeling Strategie en beleid van de provincie Flevoland, blijkt dat er binnen het NNN geen onderscheid gemaakt wordt tussen de bestemmingen Water en Water 2, beide zijn bestemmingen die binnen het NNN passen. Als het deel van de provincie met beschoeiing en achterliggende strook van Water 2 naar Water veranderd zou worden gaat er dus geen NNN-gebied verloren en hoeft er dus fysiek geen NNN-gebied gecompenseerd te worden.

3.2 Vanuit Waterschap Zuiderzeeland

Albert Dirk van der Molen, seniormedewerker vergunningverlening Waterwet en Keur bij Waterschap Zuiderzeeland heeft aangegeven dat het waterschap positief staat ten opzichte van de aanleg van de jachthaven. Er moet wel rekening gehouden worden met het gemaal. Als die gaat draaien, zakt het waterpeil. We moeten rekening houden een ondergrens van N.A.P. – 5.90 meter en een bovengrens van N.A.P. -5,10 meter. De ondergrens komt vaker voor maar, veel lager zal het in principe niet zakken omdat dan schepen vast raken/lopen op de bodem van de Urkervaart. De hoogte N.A.P – 5,10 meter is een extreme maar is de afgelopen 20 jaar volgens het waterschap 3 keer voor gekomen.

Het waterschap houdt met baggeren de vaart op diepte voor de provincie. Ze baggeren alleen de vaart, een initiatiefnemer van een haven moet zelf de haven baggeren.

Er moet verder rekening worden gehouden met de verdediging voor het gemaal, maar die blijkt binnen de 200m te liggen van de sluis, de jachthaven wordt daarbuiten aangelegd.

Voor de aanleg moet een watervergunning aangevraagd worden.

3.3 Vanuit de gemeente

De beoogde grond in het deelgebied Lemsterhoek heeft enkelbestemming groen (bestemmingsplan Havens – bestemmingsregel Groen). De gemeente is bezig met de herontwikkeling van bedrijventerrein de Lemsterhoek. Met de aanleg van de haven willen ze daar niet op wachten. Het lijkt erop nu dat ze gefundeerd kunnen afwijken, de functie van de kale haven ligt dicht bij de huidige functie, en het zou straks goed in het nieuwe bestemmingsplan kunnen passen. Het voordeel is dat dat er geen volledige bestemmingswijzigingsplan doorlopen zou hoeven worden, wat tijdswinst oplevert. De inrichting moet dan eerst sober maar functioneel worden met alleen ligplaatsen, elektriciteit en water. De optionele trailerhelling, parkeerplaatsen en een mogelijk clubgebouw zouden dan in de bestemmingswijziging voor de Lemsterhoek mee moeten gaan.
Het gebied heeft verder grotendeels dubbelbestemming waarde archeologie 1. Een kleine strook van het perceel bevat mogelijk Middeleeuwse dijkresten en heeft waarde archeologie 3 (zie ook rapportage fase 1, paragraaf 3.3). Er zal archeologisch onderzoek plaats moeten vinden, maar de verwachting van de gemeente is dat het gedeelte direct aan het kanaal al is vergraven/verdwenen.

Voor de aanleg zal een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden.

Benodigde onderzoeken voor het definitief ontwerp en omgevingsvergunning zijn:

- Topografische inmeting
- Sondering
- Bodemonderzoek
- Watertoets
- Flora- en faunaonderzoek i.h.k.v. de natuurwet
- Onderzoek naar uitstraling van de jachthaven op het NNN
- Stikstofdepositie tijdens realisatie- en gebruiksfase
- Archeologisch onderzoek

3.4 Vanuit WSV Onder de Sluis

Aan WSV Onder de Sluis is gevraagd wat hun wensen zijn met betrekking tot de jachthaven. Het schetsontwerp alternatief 1 is hierbij de basis en vormt het kader. Als er na fase 2 een go komt voor verdere uitwerking, dan wordt er nog een keer bekeken hoe het ontwerp verder uit te werken samen met WSV 'Onder de sluis' en het havenbedrijf.

WSV Onder de Sluis ging in het basisplan uit van 60 plaatsen. Het huidige schetsontwerp gaat uit van ca. 42 plaatsen. De watersportvereniging zou, indien er mogelijkheid is, graag meer ligplaatsen zien. Ze denken dat hier voldoende belangstelling voor is en het zou de exploitatie gunstiger maken.
Het is ook goed om nog te kijken naar de opbouw van de exploitatie, met hierin de grootte van de ligplaatsen. De wachtplaatsen zijn veelal voor de grotere boten, en deze brengen ook het meeste liggeld op. In het huidige schetsontwerp zijn er 3 plaatsen voor de grotere boten, met een lengte van 15m. Verzoek om ook te kijken naar uitbreiding richting de Ark, waarbij het dan gaat het om 3 of 4 kleine ligplaatsen met een lengte van 8m.

Vanuit de gemeente wordt aangevuld dat er ook gekeken kan worden naar het hanteren van de tarieven die de gemeentelijke haven hanteert, dat heeft een licht positief effect op de jaarlijkse inkomsten.
WSV Onder de Sluis geeft verder aan dat er aan de inkomstenkant ook nog gekeken kan worden naar passantenverhuur als vaste boten een periode weg zijn. In de huidige exploitatieberekening zijn er alleen inkomsten van vaste boten meegenomen.

4. PROGRAMMA VAN EISEN

Hieronder zijn de eisen beschreven die gelden voor aanleg van de jachthaven.

Onderdeel	**Wanneer**	**Eis**
Onderzoeken	Voor DO	Topografische inmeting
Onderzoeken	Voor DO	Sondering
Kabels en leidingen	DO	Om gezinkerde gasleiding heen werken
Provincie	DO	200m buiten Urkersluis blijven
Provincie	DO	Voldoende stevige beschoeiing
Provincie	DO	Achter begrenzing van Urkervaart blijven
Provincie	DO	Compensatie als uitstraling van jachthaven op NNN
Waterschap	DO	Rekening houden met wisselend waterpeil door gemaal: ondergrens N.A.P. – 5.90m en bovengrens N.A.P. -5.10m
Financieel	DO	Tussentijdse raming bij afwijkingen op ontwerp
Onderzoeken	Na DO, voor omg.verg.	Archeologisch onderzoek i.v.m. oude dijkresten
Onderzoeken	Na DO, voor omg.verg.	Bodemonderzoek
Onderzoeken	Na DO, voor omg.verg.	Watertoets
Onderzoeken	Na DO, voor omg.verg.	Flora- en faunaonderzoek
Onderzoeken	Na DO, voor omg.verg.	Onderzoek mogelijke uitstraling jachthaven op NNN, incl. landschappelijke inpassing
Provincie	Na DO, voor omg.verg.	Berekening stikstofdepositie realisatie- en gebruikersfase en bij depositie vergunningaanvraag
Vergunningen	Voor uitvoering	Omgevingsvergunning
Vergunningen	Voor uitvoering	Ontgrondingsvergunning
Vergunningen	Voor uitvoering	Watervergunning
Kabels en leidingen	Uitvoering	Bescherming kabels en leidingen tijdens uitvoering
Kabels en leidingen	Uitvoering	Verleggen datatransportbundel
Waterschap	Na uitvoering	Initiatiefnemer moet zelf baggeren

5. OPTIES VOOR BESPARINGEN EN/OF EXTRA OPBRENGSTEN

Met een lagere bijdrage vanuit de provincie Flevoland is er gekeken naar mogelijke besparingen en/of extra opbrengsten bij aanleg van de haven.

5.1 Mogelijke besparingen

Mogelijke besparingen zijn:

1. Levensduurverlenging – de afschrijftermijn van beschoeiing, steigerwerk, nutsvoorzieningen en hekwerk met 10 jaar verlengen t.o.v. de afschrijftermijnen uit de studie van Waterproof[I].

Met een technische inschatting van het jaarlijks onderhoud en afschrijvingskosten, zijn in overleg met de gemeente sommige onderdelen aangepast. De levensduur van de beschoeiing, het steigerwerk, de nutsvoorzieningen en het hekwerk zijn hierbij op 40 jaar gezet. De post klein onderhoud / baggerwerk is van €4000,00 naar 2500,- verlaagd.

2. Maximale afschrijvingstermijn
   De gemeente kan ervoor kiezen het project als geheel af te schrijven over de looptijd van 50 jaar. Dit is de maximale afschrijvingstermijn van dergelijke projecten vastgelegd in de BBV.

3. Steiger op damwand – dit levert een beperkte besparing op.

De steiger op de damwand is uitgevoerd in het schetsontwerp alternatief 1 en doorgerekend in de aangepaste kostenraming. Zie hoofdstuk 6.

4. Lagere rente rekenen over investeringsbedrag gemeente.

De gemeente heeft aangegeven dat er met 1,7% in plaats van met 2% gerekend kan worden.

5. Subsidies

Bij een globale subsidiescan zijn een aantal subsidiemogelijkheden naar voren gekomen die de gemeente aan zou kunnen vragen, al dan niet samen met de WSV:

- Regeling uitvoering LEADER-projecten provincie Flevoland - om uitvoering te geven aan de Lokale Ontwikkelingsstrategie (LOS).
- Programma Zuiderzeelijngelden Noordelijk Flevoland - ter bevordering van initiatieven die een relevante versterking van de economie in Noordelijk Flevoland teweeg kunnen brengen, waaronder versterking/uitbreiding toeristisch potentieel.
- Vergroten van de belevingswaarde in vrijetijdsproducten 2018-2022 - voor het ondersteunen van de doorontwikkeling van bestaande en de ontwikkeling van nieuwe vrijetijdsproducten om de beleving van het Verhaal van Flevoland te vergroten.

Er is binnen de gemeente verkend of de LEADER-subsidie hiervoor aangevraagd kan worden, dan is niet het geval. Er is daarnaast overleg met de provincie geweest, maar die zijn ook geen andere subsidiemogelijkheden.

Voor de optionele onderdelen als de trailerhelling en het clubhuis zou WSV Onder de Sluis als vereniging in een later stadium wel kunnen kijken naar een subsidies als:

- Fonds verbetering sportvisserijmogelijkheden – voor realisatie van concrete inrichtingsmaatregelen ten behoeve van sportvissers of visstand, zoals de aanleg van trailerhellingen.
- Subsidieregeling stimulering bouw en onderhoud sportaccommodaties – gericht op het stimuleren van de ontwikkeling en instandhouding van sportaccommodaties (clubhuis).
- Coöperatiefonds Rabobank Noordoostpolder Urk – gericht op het verbeteren van het economische, sociale of culturele leven in de Noordoostpolder.

5.2 Mogelijke extra opbrengsten

Mogelijke extra opbrengsten zijn:

1. Passantenverhuur

Dit lijkt vooralsnog geen haalbare optie, omdat er dan een constructie bedacht moet worden voor de vaste huurders van ligboxen, dat wanneer hun boot er niet is, de box doorverhuurd kan worden. Wettelijk gezien lastig, en financieel en administratief weegt dit naar verwachting niet op tegen de compensatie die vaste huurders moeten krijgen.

2. Tarieven ligboxen verhogen

De in de studie van Waterproof[i] voorgestelde tarieven voor de ligboxen liggen onder de tarieven van de gemeentelijke haven. Met WSV Onder Aan de Sluis en de gemeente (waaronder Eef de Vries, manager haven zaken gemeente Urk) is in het overleg van 27 mei 2020 besproken dat het reëel lijkt om de gemeentelijke haventarieven ook voor de nieuwe jachthaven te hanteren.

6. AANGEVULDE KOSTENRAMING

6.1 Aanvullingen op kostenraming uit fase 1

In de eerste haalbaarheidsstudie van Waterproof[I] is gerekend met 42 ligplaatsen, waarbij 162,50m van 165m lengte benut is. Er zijn hierbij ligplaatsen over de aangegeven gezinkerde leiding gelegd, wat niet mogelijk is. In het schetsontwerp uit fase 1 van deze studie[II] is, rekening houdend met de gezinkerde leiding, plaats voor 40 plaatsen in ietwat andere mix van ligplaatsen. Hierbij kwam de kostenraming voor alternatief 1 in fase 1 uit op € 724.800,- excl. BTW en excl. het verleggen van kabels en leidingen en eventuele grondaankopen. Met optionele kosten erbij als aanleg van een trailerhelling, clubhuis en parkeervoorziening waren in fase 1 de totale kosten geraamd op € 814.800,00 excl. BTW.

Tijdens het overleg met WSV Onder de Sluis is de wens uitgesproken om extra ligplaatsen te creëren en dan bij voorkeur ligplaatsen van 15m lengte. Er is bekeken wat qua ruimte hier de mogelijkheden voor zijn, waarbij kosten en baten tegen elkaar gehouden zijn.
Extra grote ligplaatsen van 15m lang (2 stuks) zijn bij het huidige ontwerp niet te maken, hiervoor moet de damwand verder naar achter geplaatst worden. Bij deze wijziging moer er een groter hoogteverschil worden opgevangen. Door een langere damwand moet een constructie-aanpassing plaatsvinden die substantieel duurder is die niet opweegt tegen de extra opbrengsten.
Meer extra grote ligplaatsen kunnen ook gerealiseerd worden met een aangepast ontwerp met een inham (omdat een voorwaarde van de provincie is dat boten minimaal 200m van de Urkersluis de vaart in varen). Een inham is vaar technisch minder veilig en de kosten voor de aanleg van een inham overstijgen ook de extra opbrengsten meerdere malen.

Uitgangspunt vanuit de gemeente is het schetsontwerp alternatief 1. Mochten er bij verdere uitwerking van het schetsontwerp in een definitief ontwerp aanpassen gemaakt worden, moeten de kosten en/of besparingen hiervan in fase 3 beschouwd worden.

Het schetsontwerp en de kostenraming voor alternatief 1 uit fase 1 zijn aangepast naar de eisen voor wat betreft Kabels en Leidingen (minimaal 5 meter van de gezinkerde leidingen wegblijven) en de steiger is op de damwand geplaatst. De oorspronkelijke mix van ligplaatsen uit de haalbaarheidsstudie van Waterproof, minus 2 van de kleinste ligplaatsen, is aangehouden. Hiervoor is de jachthaven ietwat uitgebreid naar de oostzijde, zonder dat de laagspanningskabel, die daar ligt, verlegd hoeft te worden en met nog voldoende afstand tot de daar liggende woonark. Zie bijlage 1.

Voor de kostenraming zijn de verschillende kostenposten bekeken en zo nodig bijgesteld. Ook is, met in eerste instantie geen clubgebouw de aanvoer van water en elektra opgenomen als kostenpost, met 6 zuilen voor elektriciteit en 6 waterpunten. Voor de aangevulde kostenraming zie bijlage 2. Deze kostenraming komt uit op **€ 749.600,- excl. BTW**, excl. het verleggen van kabels en leidingen en eventuele grondaankopen, excl. de aanleg van een trailerhelling, clubhuis en parkeervoorziening.

7. KOSTEN EN OPBRENGSTEN

7.1 Jaarlijkse kosten

Voor de jaarlijkse afschrijvingskosten wordt volgens opgave van de gemeente, op basis van een afschrijftermijn van 40 jaar, een bedrag van € 12.920,- per jaar gehanteerd.

De rente over de lening is in overleg met de gemeente op 1,7% vastgesteld en komt neer op € 12.437,20 per jaar.

De kosten voor exploitatie zijn deels overgenomen vanuit de haalbaarheidsstudie van Waterproof[1].
Voor elektriciteit wordt er vanuit gegaan dat de opbrengsten in het winterseizoen opwegen tegen de kosten in het zomerseizoen.
Onder Kantoor & administratie zijn in overleg met de gemeente extra kosten voor uren voor beheer opgenomen.
De post Assurantiën/opstal/verzekeringen is komen te vervallen, omdat er nog geen opstallen komen en er een overkoepelende verzekering vanuit de gemeente is, waar de haven onder valt.
De post Vuilafvoer is komen te vervallen, omdat er eerst een kale haven wordt aangelegd, waarbij er vanuit gegaan wordt dat booteigenaren hun eigen vuil afvoeren.
Voor water zal er gewerkt gaan worden met meters, waarbij er vanuit gegaan wordt dat de kosten van de meters wegvallen tegen de opbrengsten vanuit de huurders.
De post Onvoorzien, heffingen & OZB en Klein onderhoud / baggerwerk zijn in overleg met de gemeente aangepast naar respectievelijk 1000 en 2.500 euro per jaar. Onder de post Klein onderhoud is ook het baggeren opgenomen, waarbij met een jaarlijkse reservering van 80 euro na 25 een bedrag van 2000 euro voor onderhouds baggerwerk beschikbaar is.

Tabel 7.1 Jaarlijkse exploitatiekosten (excl. BTW)

Exploitatiekosten	**Euro / jaar**
Elektriciteit en water	€ 0,00
Kantoor & administratie	€ 6.000,00
Klein onderhoud / baggerwerk	€ 2.500,00
Onvoorzien, heffingen & OZB	€ 1.000,00
Totaal	**€ 9.500,00**

7.2 Jaarlijkse opbrengsten

Voor de jaarlijkse opbrengsten zijn in overleg met de gemeente de tarieven van de gemeentelijke haven per 2021 aangehouden. Er wordt hierbij uitgegaan van een 100% bezetting.

Tabel 7.2 Jaarlijkse opbrengsten met huidige mix van ligplaatsen

Aantal / mix	Lengte (m)	Breedte (m)	Prijs/box zomerseizoen	Opbrengst totaal jaarlijks^
5	8	3	€ 656,00	€ 3.280,00
10	9	3,5	€ 765,00*	€ 7.650,00
15	10	4	€ 1115,00	€ 16.725,00
7	12	4,5	€ 1355,00	€ 9.485,00
3	15	5	€ 1607,00	€ 4.821,00
Totaal: 40				€ 41.961,00
			Excl. btw	€ 34.678,51

*De gemeentelijke haven heeft geen tarief voor ligboxen met een lengte van 9m, hiervoor is het oorspronkelijke tarief uit de haalbaarheidsstudie van Waterproof[1] genomen.
^Uitgaande van een 100% bezetting.

7.3 Kosten versus opbrengsten

In tabel 7.3 zijn kosten en opbrengsten tegen elkaar uitgezet. Hierbij wordt uitgegaan van exploitatie van de haven door de gemeente Urk in samenwerking met WSV Onder aan de Sluis.

Ten opzichte van fase 1 zijn de volgende aanpassingen gedaan:

- Er wordt gerekend met een bijdrage van de provincie van € 18.000,-
- De steiger komt op de damwand
- De investerings- en exploitatiekosten zijn op basis van 40 ligplaatsen
- Er komen 7 zuilen voor elektriciteit en 6 watertappunten
- Er wordt gerekend met een rente van 1,7%
- De afschrijftermijn van de steigers, nutsvoorzieningen en hekwerken zijn verhoogd
- Voor de jaarlijkse opbrengsten wordt er gerekend met de ligplaatstarieven van de gemeentelijke haven met een bezettingsgraad van 100%.

Tabel 7.3 Kosten en opbrengsten jachthaven (excl. BTW)

Exploitatie*	**40 plaatsen, steiger op damwand**
Aanlegkosten	€ 749.600,00
Bijdrage provincie	€ 18.000,00
Resultaat (investering-bijdrage)	€ 731.600,00
Jaarlijkse kosten	
Jaarlijkse afschrijvingen	€ 12.920,00
Rente 1,7%	€ 12.437,20
Kosten exploitatie	€ 9.500,00
Totaal jaarlijkse kosten	**€ 34.857,20**
Jaarlijkse opbrengsten bij 100% bezettingsgraad	€ **34.678,51**
Resultaat	€ **-178,69**

*Excl. BTW; excl. het verleggen van kabels en leidingen en eventuele grondaankoop/huur provinciale grond; excl. optionele kosten voor aanleg van een trailerhelling, clubhuis en parkeervoorziening.

Het resultaat is daarmee kostenneutraal.

7.4 Risico's

De volgende risico's zijn te benoemen bij de aanleg van de jachthaven:

- de exploitatie niet rond krijgen, door minder dan 100% bezetting.
- weerstand vanuit de omgeving, waardoor er bij de bestemmingsplanwijziging en het vergunningentraject bezwaar ingediend wordt.
- Vertraging in het proces door stakeholders.
- Technische risico's als kabels en leidingen, archeologie (er liggen mogelijk oude dijkresten), de ontgrondingsvergunning.

8. SAMENVATTING, RESULTATEN EN CONCLUSIE

8.1 Samenvatting

In opdracht van de gemeente Urk is door Buro Hollema in de periode van mei - november 2020 fase 2 van het haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor de aanleg van een jachthaven 'Onder aan de Sluis' in de Urkervaart. Dit heeft geresulteerd in Programma van Eisen en aangevulde kosten en opbrengsten voor ontwerp alternatief 1: 'een verkort basisontwerp'. Op basis van deze rapportage neemt het gemeentelijke bestuur een besluit over een go-no-go voor de verdere uitwerking en aanleg van de jachthaven.

Aanleiding
In het verleden werd het afmeren van kleine boten langs de Urkervaart door de Provincie Flevoland gedoogd. Dit is nu niet meer het geval, het mag alleen als er ontheffing is verleend. Om een alternatief te bieden voor het afmeren langs de Urkervaart wil de gemeente bekijken of en hoe de aanleg van een nieuwe jachthaven haalbaar is.

Doel
Doel van fase 2 door middel van overleg met de stakeholders (waaronder WSV, provincie en het waterschap) een Programma van Eisen (PvE) voor alternatief 1: 'ingekort basisontwerp' op te stellen. De in fase 1 opgestelde globale kostenraming wordt ook verder aangevuld op basis van het PvE.

Kaders
Het haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd conform kaders van het gemeentelijk en provinciaal beleid.

8.2 Resultaten en conclusie

Aan de hand van de inventarisatie in fase 1 en overleg met de stakeholders in fase 2 is een Programma van Eisen opgesteld en zijn het schetsontwerp en de kostenraming voor alternatief 1 aangevuld.
Het Programma van Eisen is terug te lezen in hoofdstuk 4.

De bijdrage vanuit de provincie is lager dan oorspronkelijk in geschat en is € 18.000,00. Er is gekeken naar opties om te besparen en/of de opbrengsten te verhogen, waarbij de volgende opties doorgerekend zijn in de kosten en opbrengsten: steiger op de damwand, lagere rente lening, lagere afschrijvings- en onderhoudskosten.

De investeringskosten voor alternatief 1 – 'ingekort basisontwerp' worden nu geschat op € 749.600,00 excl. BTW, excl. de kosten het verleggen van kabels en leidingen, eventuele grondaankopen en optionele kosten (voor aanleg trailerhelling, clubhuis en parkeervoorzieningen).

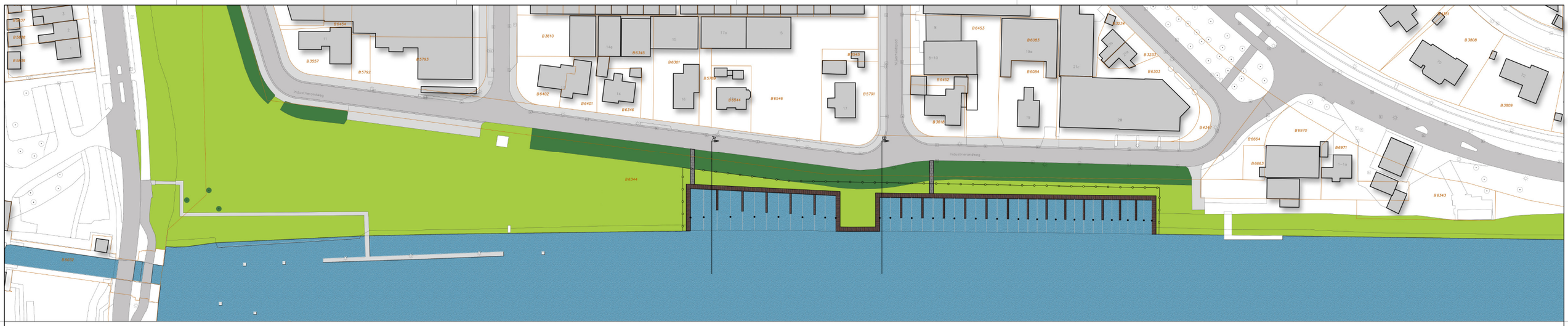
De in hoofdstuk 7 benoemde kosten en opbrengsten voor alternatief 1 'een verkort basisontwerp' laten een neutraal exploitatieresultaat zien van - € 178,69 per jaar.

9. BRONNEN

I Haalbaarheidsstudie jachthaven WSV Onder aan de Sluis op Urk. Waterproof Marine Consultancy & Services BV en Waterrecreatie Advies BV. Referentienummer WP2018_1136_R1r2, 30 april 2019

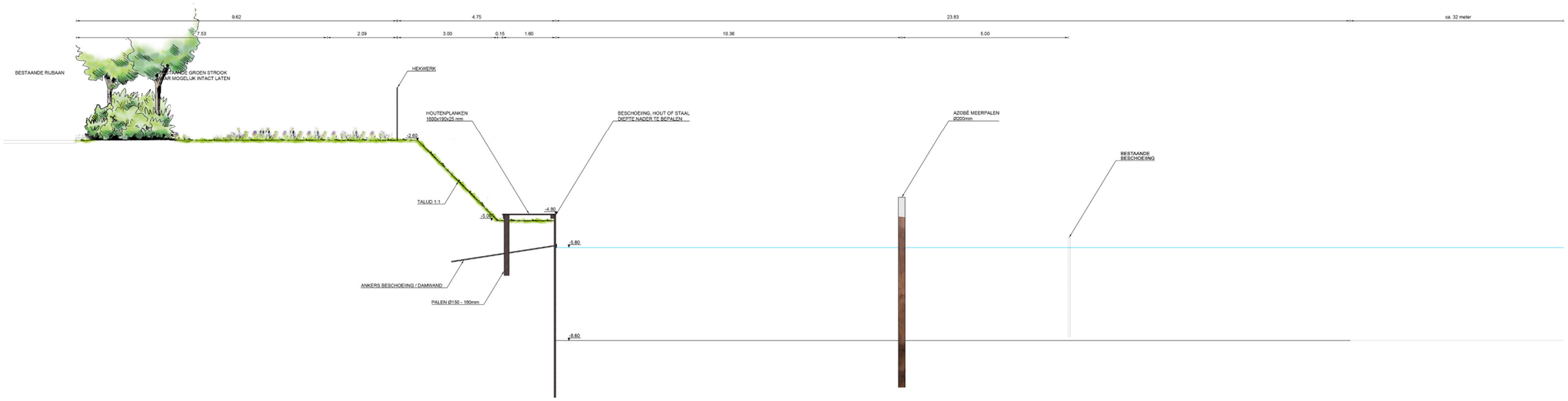
II 009346 Rapportage fase 1 haalbaarheidsondz Aanleg jachthaven Onder de Sluis Urk, 19 maart 2020 2019

10. BIJLAGEN



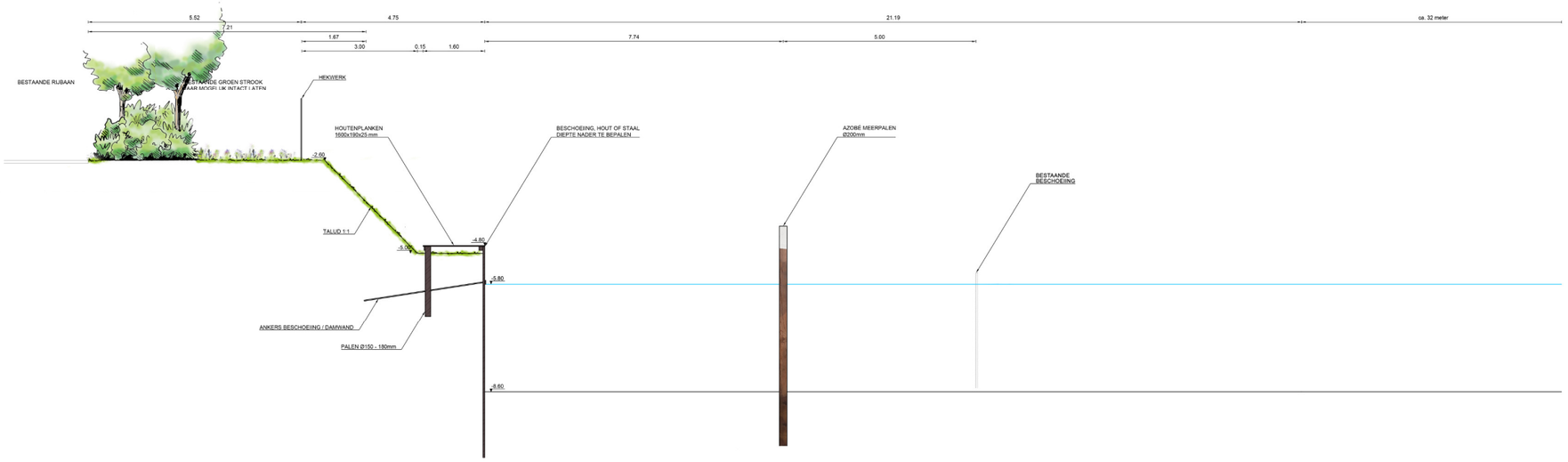
PROFIEL A [ALTERNATIEF 1, INGEKORT BASISONTWERP]

SCHAAL 1:50



PROFIEL B [ALTERNATIEF 1, INGEKORT BASISONTWERP]

SCHAAL 1:50



	.	.	.
	.	.	.
	.	.	.
A	.	.	.

opdrachtgever
GEMEENT URK

project
URK, JACHTHAVEN ONDER AAN DE SLUIS

onderdeel
SO JACHTHAVEN [ALTERNATIEF 1b]

projectnr	009346		
bestelnr	009346-BS		
tekeningnr	009346-CT-01		
blad	01 van 01		
formaat	A0	schaal	1:500
ontwikkeld	PM	ontwerp	JL
datum	05-10-2020		
status	CONCEPT		

Asserstraat 12
9451 AC Roden
info@buroholllema.nl
www.buroholllema.nl
0592 24 13 13

BURO HOLLEMA

Bijlage 2: Kostenraming Jachthaven WSV onder aan de sluis, Urk - fase 2
Alternatief 1b.: ingekort basis ontwerp steiger gecombineerd met damwand
Projectnummer: 009346
Auteur: J.W. Visser / J. Lammers
Datum: 15-01-2021

BURO HOLLEMA

nr	Omschrijving	Eenheid	Hoeveelheid	Eenheids-prijs	Totaal
1	**Voorbereidingen**				
101010	Uitzetwerk	eur	1	1.500,00	1.500,00
101020	Terreinafzetting tijdelijk hekwerk	eur	1	2.500,00	2.500,00
101030	Maken aansluiting op Industrierondweg	eur	1	1.000,00	1.000,00
101020	Betonning en maatregelen scheepvaart	eur	1	1.500,00	1.500,00
2	**Opruimingen**				
201010	Maaien en afvoeren grasvegetatie	are	45	35,00	1.575,00
201020	Snoeien groensingel	m1	185	4,50	832,50
201030	Trekken bestaande damwand/boordvoorziening incl. ankers	m1	185	25,00	4.625,00
201040	Opruimen en afvoeren obstakels, meerstoelen/bolders etc.	eur	1	1.500,00	1.500,00
3	**Grondwerken**				
301010	Frezen grasmat terrein	are	45	40,00	1.800,00
301020	Ontgraven grond/zand uit cunet haven	m3	15.400	1,25	19.250,00
301030	Afvoeren grond/zand afvoer	m3	15.400	4,50	69.300,00
301040	Aanbrengen/instandhouden/verwijderen bemaling	eur	1	5.250,00	5.250,00
4	**Damwanden**				
401010	Aanbrengen damwand azobe lg.= 5m d= 60mm	m1	235	430,00	101.050,00
401020	Aanbrengen verankering h.o.h. 3500mm	st	68	295,00	20.060,00
401030	Aanbrengen ankergording 150x225mm	m1	235	60,00	14.100,00
401040	Aanbrengen klemgording 75x150mm	m1	235	45,00	10.575,00
401050	Aansluiten op bestaande boordvoorziening	st	2	800,00	1.600,00
401060	Bevestigingsmaterialen, slotbouten e.d. (th. verzinkt)	eur	1	1.500,00	1.500,00
5	**Steigers en meerpalen**				
501010	Aanbrengen palen diam.= 150mm lg= 2,5m. H.o.h. 3500mm	st	68	90,00	6.120,00
501020	Aanbrengen randbalk 100x250mm	m1	235	65,00	15.275,00
501030	Aanbrengen vlonderplanken 140x35x1600mm	st	1.567	18,00	28.206,00
501040	Aanbrengen afmeerpalen kopdiam. 210mm lg= 8,0m.	st	38	275,00	10.450,00
501050	Aanbrengen vingersteigers b= 0,60m lg= 10m	st	18	1.900,00	34.200,00
501070	Aanbrengen afmeervoorzieningen/bolders en ringen	eur	1	4.000,00	4.000,00
501080	Bevestigingsmaterialen, slot- houtdraadbouten e.d. (th.verzinkt)	eur	1	4.750,00	4.750,00
6	**Terreininrichting en afwerking**				
601010	Aanbrengen hekwerk	m1	220	40,00	8.800,00
601011	Leveren en aanbrengen looppoorten	st	2	650,00	1.300,00
601020	Afwerken taluds en bermen	are	20	50,00	1.000,00
601030	Zaaiklaarmaken en inzaaien terrein	are	20	20,00	400,00
601040	Aanbrengen toegangspaden 2 st.	m2	30	35,00	1.050,00
601050	Aanbrengen houten trappen in talud naar steiger	st	2	1.250,00	2.500,00
601060	Opruimen tijd. aansluiting op Industrierondweg	eur	1	500,00	500,00
601070	Leveren en aanbrengen electrazuilen	st	7	2.500,00	17.500,00
601080	Leveren en aanbrengen watertappunten	st	6	600,00	3.600,00
601090	Leveren en aanbrengen voedingskabel	m	200	18,00	3.600,00
601100	Leveren en aanbrengen tyleen waterleiding	m	200	12,00	2.400,00
601110	Leveren en aanbrengen camera's	st	3	5.000,00	15.000,00
601120	Leveren en aanbrengen meterkast electra en watermeetput	st	1	3.000,00	3.000,00
601130	Opnemen scheepvaartmaatregelen	eur	1	750,00	750,00
	Subtotaal				423.918,50
91	*Eenmalige kosten*				
910010	Inrichten en opruimen werkterrein (incl. keet)	eur	1	10.000,00	10.000,00
910020	Milieuonderzoeken	eur	1	5.000,00	5.000,00
910030	Grondmechanische onderzoeken (boringen en sonderingen)	eur	1	2.500,00	2.500,00
910040	Flora en fauna onderzoek	eur	1	3.500,00	3.500,00
910050	Vergunningen, bestemmingsplan, e.d.	eur	1	20.000,00	20.000,00
910060	Localiseren kabels en leidingen	eur	1	750,00	750,00
910070	Aan-afvoer materieel	eur	1	5.000,00	5.000,00
910080	Overige eenmalige kosten	eur	1	10.000,00	10.000,00
92	Staartkosten				
929910	Uitvoeringskosten (6%)	eur			25.435,11
929920	Algemene kosten (8%)	eur			33.913,48
929930	Winst & Risico (3%)	eur			12.717,56
					552.734,65
96	Onvoorzien/risico's 10%				55.273,46
					608.008,11
98	*Overige kosten*				
980010	Aansluitkosten water en electra (nutsbedrijf)	eur			4.500,00
980020	Archeologisch onderzoek (aanvullend)	pm			25.000,00
980030	Flora en fauna maatregelen i.r.t. EHS (aanvullend)	pm			20.000,00
980050	VAT kosten (14%)	eur			92.051,14
980060	Afronding	eur			40,76
	Totaal excl. BTW (excl. verleggen K&L en grondaankopen)				***749.600,00***









Asserstraat 12
9451 AC Rolde

Tel (0592) 24 13 13

info@burohollema.nl
www.burohollema.nl

BURO HOLLEMA