Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering
23 maart 2021

Agendanummer

Datum
19 januari 2021

Onderwerp
Jachthaven onder aan de sluis

Aan de leden van de raad,

Voorgesteld besluit

1. Instemmen met het realiseren van de Jachthaven onder aan de sluis
2. De kosten a.d. € 731.600,-- excl. BTW te dekken uit de liggelden waardoor de exploitatie sluitend is.

Inleiding
In 2019 heeft de raad verzocht om het voorstel om een Jachthaven onder aan de sluis aan te leggen verder uit te werken. Buro Hollema heeft deze opdracht aanvaard. De realisatie van de haven is gebaseerd op het uitgangspunt is dat de kosten van de haven gedragen moeten worden door de inkomsten die uit de liggelden worden gegenereerd.

Bij het onderzoek is een aantal uitgangspunten gehanteerd;

- Er wordt een sobere duurzame haven aangelegd met stroom en water. Aanlegkosten €749.600 (inclusief de provinciale bijdrage)
- Er is een incidentele provinciale bijdrage van € 18.000
- De afschrijvingstermijn van de haven is gesteld op 40 jaar.
- De haven wordt volledig bezet
- De tarieven zijn dezelfde als die in de buitenhaven en de haven is kostendekkend.
- De haven komt in beheer bij het havenbedrijf.
- De haven is zelfvoorzienend met een minimale inzet van de ambtelijke organisatie.

Uit het onderzoek blijkt dat de balans €178,- negatief is.
Conclusie; de aanleg van de sobere, functionele haven is budgetneutraal mogelijk.

Het project is nu zover, dat het besluit moet worden genomen om de haven wel of niet aan te gaan leggen.

Beoogd resultaat / effect
Besluitvorming over de vervolgstappen ten aanzien van het realiseren van de jachthaven onder aan de sluis

---

Argumenten

1.1 Er is een budgettair neutraal rekenresultaat

De aanlegkosten worden geraamd op €749.600. Dit bedrag is gebaseerd op een sober ontwerp dat voldoet aan de eisen van de provincie en de wensen van de toekomstige gebruikers. De tarieven van de verschillende boxen zijn gelijk aan de tarieven in de andere haven. Dit is besproken met de watersportvereniging. Deze hebben aangegeven hier geen probleem in te zien. In combinatie met de lage jaarlijkse kosten ontstaat een neutraal resultaat.

1.2 De haven voldoet aan de eisen van de provincie.

Dit ontwerp is afgestemd met de provincie. De schepen liggen achter de insteek van de vaarweg. Ook moest de haven minimaal 200m uit de sluis liggen. Dit om de veiligheid van alle partijen te garanderen.

1.3 Er is een incidentele bijdrage van € 18.000 vanuit de provincie.

Het deel van de beschoeiing waar de haven wordt gerealiseerd is in eigendom bij de provincie. Deze smalle strook wordt in beheer overgedragen aan de gemeente. Omdat het onderhoud van die beschoeiing wegvalt heeft de provincie toegezegd een bijdrage van €18.000 in de realisatie te doen. In het eerste haalbaarheidsonderzoek door Waterproof was een veel hogere bijdrage ingeschat. Dit bleek echter niet juist. De bijdrage is berekend op basis van het noodzakelijke onderhoud dat de provincie door de realisatie bespaard.

1.4 De haven komt tegemoet aan de wens van een groep bewoners van Urk

Met de realisatie van de haven komen we als gemeente tegemoet aan de wens van een groep die door regelgeving verdreven was van “hun stek”. Uit de gesprekken met de watersport vereniging bleek duidelijk dat de behoefte aan deze ligplaatsen groot is. De haven wordt zelfvoorzienend en is alleen toegankelijk voor de huurders. Er is cameratoezicht. De leden van de watersportvereniging hebben in intentieverklaringen aangegeven dat zijn ligplaats zullen innemen.

Kanttekeningen

2.1 De bezetting is gebaseerd op 100%

De behoefte aan ligplaatsen is groot. Er is echter geen garantie dat alle bootbezitters op de lijst van de watersportvereniging ook daadwerkelijk een ligplaats zullen innemen. Omdat het beheer van de haven bij de gemeentelijke havendienst komt zijn we niet gelimiteerd tot de leden van de vereniging. Ook anderen die een plaats zoeken kunnen deze bij beschikbaarheid huren. Ondanks de positieve verwachtingen kan met name in de eerste jaren de bezetting onder de 100% liggen.

2.2 De vergunningen voor de realisatie zijn nog niet geregeld

E zijn een aantal vergunningen nodig om de haven te kunnen realiseren. Ondanks dat er geen grote bezwaren worden voorzien, is het altijd mogelijk dat er bezwaren worden ingediend, met vertraging tot gevolg.

2.3 Parkeren meenemen in de herontwikkeling Lemsterhoek

In de directe nabijheid van de aan te leggen jachthaven is parkeerruimte. Omdat het gebruik van deze plaatsen vooral tijdens werktijden is verwachten we geen extra problemen door het dubbelgebruik door de jachthavenbezoekers. Volgens de parkeernorm moeten er 10 (40x 0,25) parkeerplaatsen worden aangelegd. We stellen voor dit mee te nemen met de herontwikkeling van de Lemsterhoek. Dan kan een integrale invulling van de bredere parkeerproblematiek worden gevonden.

2.4 Er is een (beperkte) wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.
Op dit moment is de bestemming van de grond groen. Om de haven te kunnen aanleggen is een wijziging naar Water nodig. Dit is mogelijk maar is een lange procedure. Een alternatief is het gefundeerd afwijken. Uit intern overleg blijkt dat dit in deze situatie mogelijk lijkt. Wanneer de herontwikkeling Lemsterhoek in een volgende fase komt wordt er een nieuw bestemmingsplan voor het hele gebied opgesteld. De haven kan daarin zijn plaats krijgen.

2.5 Er worden geen clubgebouw of stallingsruimte gerealiseerd
In de gesprekken met de Watersportvereniging kwam naar voren dat er de wens is om naast de haven opstelruimte voor schepen, een trailerhelling en een clubgebouwtje te realiseren. Omdat er een gesloten exploitatie wordt gehanteerd is dit niet mogelijk. Daarnaast past het ook niet in de gedachtegang dat we de haven realiseren ter compensatie van het liggen langs het kanaal. Dit is ook gecommuniceerd met de watersportvereniging.

Aanvullende informatie

Naar aanleiding van de gestelde vragen in de raadscommissie van 23 maart, zijn er nog drie vragen over gebleven die een nadere uitleg behoeven.

Geen afvalinzamelpunt bij de haven onder aan de sluis
Er zijn geen afvalbakken meegenomen in het plan. De reden hiervoor is tweeledig.

1. Wanneer er afvalbakken worden geplaatst zien we dat het afval in, bij en rond de afvalbakken wordt gedeponeerd. Om dit op te ruimen is een aanzienlijke inzet van het eigen personeel nodig. Dit past niet bij de gedachte dat de haven zelfvoorzienend is met een minimale inzet.
2. Wanneer er een mogelijkheid is om afval te deponeren, is de kans groot dat ook afval dat niet hoort in de afvalcontainer, toch wordt achtergelaten. Met alle gevolgen en kosten van dien. Ook heeft het een aantrekkende werking op afvaldumping uit de omgeving.

De bedoeling is dat de gebruikers van de haven hun afval meenemen en op de gebruikelijke manier weggooien.

De haven komt vol
Op het verzoek van de gemeente aan de watersportvereniging om een lijst aan te leveren met potentiële ligplaatshouders, hebben zij een lijst met nu 37 namen laten zien. Daarnaast hadden een aantal leden nog niet gereageerd. In het kader van de AVG is na de kennisname van de lijst van de Watersportvereniging deze verwijderd.

De wachtlijst van de Havendienst voor een jaarplaats bevat op dit moment (bij nader inzien) zo'n 77 booteigenaren.
De wachtlijst is dynamisch. Er zijn tijden geweest dat de lijst ruim boven de 100 booteigenaren uit kwam. Het beeld is dat mensen graag op Urk willen liggen met een boot. Niet alleen de Urker booteigenaren maar ook van buitenaf. Echter men is niet altijd bereid om dan 2-5 jaar te moeten wachten. Men zoekt dan ook wel het heil (tijdelijk) anders, in de directe regio.
Bij deze een overzicht van de aantallen per lengte, zoals die op dit moment aan de orde is:

Lengte	Aantal		Lengte	Aantal		Lengte	Aantal
4 meter	3		9	5		14	2
5	18		10	9		15	6
6	2		11	6		16	2
7	5		12	5		17	0
8	11		13	3		18	0

Ook vanuit passanten krijgen wij regelmatig de vraag of er ligplaatsen beschikbaar zijn. Dit leidt niet altijd tot een melding op de wachtlijst.

Alles overziende hebben wij er voldoende vertrouwen in dat de nieuwe jachthaven voorziet in een behoefte en dat deze ook vol met boten komt te liggen. Garanties geven kan niemand, maar het moet heel raar lopen wil deze haven niet de 100% bezetting halen.

Afschrijving onderdelen

Het ontwerp van de haven is zo opgezet dat er gedurende de afschrijvingstermijn van 40 jaar minimaal onderhoud nodig is. Natuurlijk zal er tussentijds klein onderhoud moeten worden uitgevoerd. Daarvoor is ook een post opgenomen in de exploitatiebegroting. De eerste jaren zal er niet of nauwelijks onderhoud noodzakelijk zijn. Daardoor ontstaat er een overschot op de exploitatiebegroting dat later kan worden aangewend om eventuele onderhoudswerkzaamheden uit te kunnen voeren.

Evaluatie

de betreffende planning & control documenten zal de voortgang het project Jachthaven worden verantwoord.

Kosten, baten, dekking

De aanlegkosten € 731.600 worden geactiveerd. Voor de financiering van het project zal gebruik worden gemaakt van projectfinanciering. Dit levert een rentevoordeel op.
In de huidige berekening is nog uitgegaan van het algemene rentepercentage en komen de kapitaallasten uit op € 25.400.

Doordat er is ingestoken in een zeer hoge mate van zelfvoorzienendheid zijn de geprognosticeerde jaarlijkse exploitatiekosten ad € 9.500.

De opbrengsten uit liggelden gaan zorgen voor een 100% kostendekkendheid.

Een mogelijk lagere dekkingsgraad in de eerste jaren wordt opgevangen door gebruik te maken van projectfinanciering.

Bijlagen

Rapportage Buro Hollema
Schetsontwerp Haven

Burgemeester en Wethouders van Urk,

C.H. van den Bos, burgemeester

C.J.M. Swart, gemeentesecretaris

Raadsbesluit

Zaaknummer
018419327

De raad van de gemeente Urk,

op voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Urk
d.d. 18 februari 2021

gezien het advies van Commissie I d.d. 23 maart 2021

besluit:

1. Instemmen met het realiseren van de Jachthaven onder aan de sluis
2. De kosten a.d. € 731.600,-- excl. BTW te dekken uit de liggelden waardoor de exploitatie sluitend is.

Urk, 8 april 2021,

De raad van de gemeente Urk,

de griffier, de voorzitter,