



Onderwerp Nieuw Havenkantoor	
Nummer	2021/290818
Portefeuillehouder	Wienen, J.
Programma/beleidsveld	6.3 Openbare orde en veiligheid
Afdeling	BE
Auteur	Bakker, E.W.C.
Telefoonnummer	023-5114250
Email	edwinbakker@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Het college stelt de gemeenteraad van Haarlem voor om een nieuw Havenkantoor te realiseren aan de Spaarndamseweg ter hoogte van de Paul Krugerkade in Haarlem-Noord.</p> <p>Het huidige havenkantoor sluit niet meer aan op de functies en bedrijfsvoering van de Havendienst en heeft groot onderhoud nodig. Uit onderzoek naar vijf varianten voor een nieuw Havenkantoor blijkt dat een nieuw drijvend Havenkantoor aan de Paul Krugerkade voldoet aan alle eisen en de economisch meest voordelige variant is. De nieuwe locatie past ook goed in de 'Ontwikkelingvisie Spaarndamseweg'.</p> <p>De investeringskosten voor het nieuwe Havenkantoor bedragen € 2.350.000,-. De planning is dat het eind 2023 door de Havendienst in gebruik wordt genomen. Het oude Havenkantoor kan na in gebruik name van het nieuwe Havenkantoor een andere gemeentelijke functie krijgen of verkocht of verhuurd worden.</p>
Behandelveorstel voor commissie	De commissie Beheer wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">- Ambitiekaart Haarlemse Wateren (2018/450652) in raadsvergadering 18 oktober 2018- Visie en doorontwikkeling Havendienst Haarlem (2019/1013093) inclusief bijlage 3 'Rapportage huisvesting Havendienst', in commissie Beheer 16 januari 2020- Risico-inventarisatie Havendienst (2019/315878) in commissie Beheer 16 januari 2020- Ontwikkelvisie Spaarndamseweg (2019/836480) in raadsvergadering 30 januari 2020- Voortgang RI&E en ontwikkeling Havendienst (2020/500932), ter kennisgeving aangenomen commissie Beheer, 11 juni 2020- Beschermen naoorlogse architectuur en stedenbouw (2020/0268848), niet voor commissie geagendeerd

<p>Besluit College d.d. 6 juli 2021</p>	<p>1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>
<p>Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit:</p> <p>1. Voor de ontwikkeling en realisatie van een nieuw adequaat en toekomstig bestendig Havenkantoor te kiezen voor de variant van een drijvend kantoor bij de locatie Paul Krugerkade.</p> <p>2. De voor deze investering benodigde ophoging van IP post HVD.01 met € 850.000 bij de Programmabegroting 2022 te beschouwen als onvermijdelijk. In de eerste week van november 2021 neemt de raad het definitieve besluit over deze verhoging van het benodigde investeringsbudget, bij de behandeling en integrale afweging van de Programmabegroting 2022 en het bijbehorende IP.</p> <p>3. Een krediet te verlenen van € 150.000,- ten laste van IP post HVD.01 starten van de benodigde procedure voor wijzigen van het bestemmingsplan en de voorbereiding van de bouw van het nieuwe Havenkantoor.</p> <p>de griffier, de voorzitter,</p>



1. Inleiding

Op 16 januari 2020 is in de gemeenteraadscommissie Beheer de 'Visie en doorontwikkeling Havendienst' en bijlage 3 '[Rapportage Huisvesting Havendienst](#) (Brink Groep, februari 2019)' besproken. Benoemd daarbij is dat het huidige Havenkantoor 'op haar laatste benen' loopt en geen adequate en toekomst bestendige werkplek is voor de taken van de Havendienst.

Het college heeft in de bespreking van de commissie toegezegd met een voorstel te komen richting de gemeenteraad voor de realisatie van een nieuw Havenkantoor. Met voorliggend raadsstuk handelt het college deze toezegging af (BAZ 2020/0058033).

Adviesbureau Brink Groep heeft met de Havendienst een in 2019 globaal opgesteld programma van eisen voor het nieuwe Havenkantoor verdiept, meer concreet en meer specifiek gemaakt. Hierbij is gebruik gemaakt van informatie vanuit collega vaarwegbeheerders over hun havenkantoor (o.a. Gemeente Amsterdam, Waternet). En is advies ingewonnen bij ingenieursbureau VHP over de functionaliteiten, inrichting en het gebruik van de bedienkamer voor centrale bediening. Tevens is rekening gehouden met de te nemen maatregelen voortkomend uit de RI&E Havendienst (2019).

In de 'Visie op de doorontwikkeling Havendienst' is een "niet uitputtende" lijst benoemd van eventuele locaties voor een nieuw Havenkantoor. Samen met enkele nieuw in beeld gekomen potentiële locaties zijn deze verkend (zie bijlage 2: verkende locaties). Uit deze verkenning zijn vijf kansrijke varianten gekomen.

Deze varianten voor het nieuwe Havenkantoor zijn doorgerekend (zie bijlage 1: Brink Groep 'Huisvesting Havendienst kosten en planning') en getoetst op het perspectief van ontwikkelingskansen. De vijf varianten zijn:

- 1) Drijvend nieuw Havenkantoor in het Spaarne (kantoor, balie, bedienruimte, met naastgelegen boothuis).
- 2) Nieuwbouw Belgiëlaan (kantoor en balie op land, boothuis aan Spaarne);
- 3) Huur Dantuma gebouw (kantoor en balie, boothuis aan het Spaarne);
- 4) Renovatie huidig Havenkantoor (kantoor, balie en boothuis) + naastgelegen uitbreiding via drijvend kantoor (bedienruimte);
- 5) Renovatie huidig Havenkantoor (kantoor, balie en boothuis) + huur Dantuma (bedienruimte).

Het raadsbesluit van 18 februari 2021 over het centraal op afstand gaan bedienen van de bruggen buiten het centrum (Noorder en Zuider Buiten Spaarne) is van invloed op de functionaliteit van een nieuw Havenkantoor. Dit besluit is dan ook verwerkt in het voorliggend raadsstuk.

Op 23 juni 2020 heeft het college onderzoek ingesteld voor het aanwijzen van het huidige Havenkantoor als gemeentelijk monument. De locatie kent daarbij de hoogste classificatie 'hoog gewaardeerd pand'. De verwachting is dat de locatie dit jaar de status krijgt van gemeentelijk monument. Met deze ontwikkeling is rekening gehouden in het voorliggend raadsstuk.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Voor de ontwikkeling en realisatie van een nieuw adequaat en toekomstig bestendig Havenkantoor te kiezen voor de variant van een drijvend kantoor bij de locatie Paul Krugerkade¹.
2. De voor deze investering benodigde ophoging van IP post HVD.01 met € 850.000 bij de Programmabegroting 2022 te beschouwen als onvermijdelijk. In de eerste week van november 2021 neemt de raad het definitieve besluit over deze verhoging van het benodigde investeringsbudget, bij de behandeling en integrale afweging van de Programmabegroting 2022 en het bijbehorende IP.
3. Een krediet te verlenen van € 150.000,- ten laste van IP post HVD.01 starten van de benodigde procedure voor wijzigen van het bestemmingsplan en de voorbereiding van de bouw van het nieuwe Havenkantoor.

3. Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is één functioneel adequaat, duurzaam, gastvrij en toekomstbestendig Havenkantoor te realiseren op een centrale, zichtbare locatie aan of op het Spaarne (tussen de Waarderbrug en Prinsenbrug of tussen de Langebrug en Belgiëlaan). Het nieuwe Havenkantoor is erop gericht om een goede en veilige doorstroom van water- en wegverkeer mogelijk te maken, een servicegerichte dienstverlening te bieden aan gebruikers van het Spaarne en Haarlemse wateren, en een uitvalsbasis te zijn voor toezicht & handhaving op het water.

Doel is dat het nieuwe Havenkantoor, inclusief de bedienruimte voor het centraal op afstand bedienen van de bruggen buiten het centrum, uiterlijk najaar 2023 in gebruik wordt genomen.

4. Argumenten

1) *Het huidige Havenkantoor is niet geschikt voor uitvoering van de taken van de Havendienst.* Op 16 januari 2020 is in de gemeenteraadscommissie Beheer de 'Visie en doorontwikkeling Havendienst' en bijlage 3 'Rapportage Huisvesting Havendienst (Brink Groep, februari 2019)' besproken. Benoemd daarbij is dat het huidige Havenkantoor 'op haar laatste benen' loopt. Ook op basis van Arbo-wetgeving, uit de risico inventarisatie en evaluatie Havendienst (RI&E, 2019) en bouwkundig onderzoek, blijkt dat het Havenkantoor in huidige staat geen toekomstbestendige adequate werkplek is voor de Havendienst.

¹ Aan de Spaarndamseweg ter hoogte van de Paul Krugerkade / winkelcentrum Spaarneboog in Haarlem-Noord.



Het renoveren en uitbreiden van het huidige gebouw is niet mogelijk zonder aanpassing van de fundering. Dat betekent in de praktijk dat het huidige gebouw gesloopt moet worden en er nieuwbouw zou moeten plaatsvinden. Deze variant is niet verder uitgewerkt omdat dit tot hogere kosten zal leiden en omdat het niet wenselijk is het pand te slopen gezien de verwachte aanstaande gemeentelijk monumentale status. Ook kan de locatie dan geen andere gemeentelijke bestemming krijgen of verkocht of verhuurd worden.

2) *De variant van een drijvend Havenkantoor ter hoogte van de Paul Krugerkade sluit het beste aan op het beoogd resultaat.*

	<i>Drijvend kantoor Paul Krugerkade</i>	<i>Nieuwbouw Belgiëlaan</i>	<i>Dantuma + boothuis</i>	<i>Reno. huidig + drijvend bedienruimte</i>	<i>Reno. huidig + deel Dantuma</i>
<i>Functioneel adequaat</i>	+	+	+/-	+	-
<i>Duurzaam</i>	+	+	+/-	+/-	+/-
<i>Gastvrij</i>	+	+	-	+	+
<i>Toekomstbestendig</i>	+	+/-	+/-	+/-	+/-
<i>Locatie Spaarne</i>	+	-	+/-	+/-	+/-
<i>Planning</i>	+/-	-	+	+/-	+

Toelichting:

+ Hierbij wordt verwacht dat dit zonder bijzonderheden aansluit op het programma van eisen, Ambitiekaart Haarlemse Wateren en Visie doorontwikkeling Havendienst.

+/- en – Worden hieronder per variant toegelicht.

Drijvend Havenkantoor Paul Krugerkade²

Sluit op elk inhoudelijk doel goed aan. Op de planning +/- omdat de planning precies uitkomt op december 2023 voor in gebruik name. De bestemmingsplanwijzigingsprocedure sluit goed aan op de door gemeenteraad vastgesteld Ontwikkelvisie Spaarndamseweg (2020). Dit beperkt de risico's vanuit de procedure. De bouw kan plaatsvinden op een externe werf en is niet afhankelijk van te plannen stremmingen op het Spaarne. Er hoeft geen tijdelijke huisvesting te worden georganiseerd. Dit alles maakt dat de risico's op de planning als laag worden ingeschat.

² Er is ook gekeken naar het plaatsen van het drijvend havenkantoor in het Zuider Buiten Spaarne van Langebrug tot en met Belgiëlaan. Daar komen geen gelijkwaardige of betere locaties uit naar voren dan locatie Paul Krugerkade.

Nieuwbouw Belgiëlaan

De locatie scoort negatief omdat het qua bestemmingsplanwijzigingsprocedure de grootste risico's meebrengt van alle varianten. Er spelen meerdere potentiële ontwikkelingen in het gebied met diverse belanghebbenden. De kans op vertragende beroep- en bezwaarprocedures is aanwezig. Vanuit ruimtelijke ontwikkeling gezien is het de vraag of een Havenkantoor wel de meest gewenste invulling is voor de toekomstige ontwikkeling van deze locatie.

Tevens moeten alle infrastructurele voorzieningen hier nog gerealiseerd worden. Dit levert risico's op ten aanzien van onvoorzienbare zaken en ten aanzien van de planning.

Deze variant is iets minder toekomstbestendig dan het drijvend kantoor. Die zou in de toekomst mogelijk op een andere locatie geplaatst kunnen worden, indien dat op langere termijn wenselijk blijkt. Dat is bij deze vaste locatie niet het geval.

Huur Dantuma met nieuw boothuis

In de planning is een eerdere realisatie voorzien, met name omdat voor de interne verbouwing er geen langlopende bestemmingsplanwijzigingsprocedure wordt voorzien.

In de functionaliteit speelt een issue qua veiligheidsrisico en hinder voor het vaarwegverkeer.

Het realiseren van een aanlegsteiger bij deze locatie brengt risico's met zich mee. Wanneer er is aangemeerd voor bezoek aan het Havenkantoor of vaarweggebruikers vanuit het noorden willen aanmeren bij deze locatie, dan is er heel weinig ruimte en overzicht voor vaarwegverkeer die onder de hefbug vanuit het zuiden aan komen varen. Dit is een niet wenselijke situatie.

Qua duurzaamheid zal realisatie onder hevig zijn van wat de eigenaar wil, kan en toestaat in het pand. En welke kosten daarvan dan in rekening worden gebracht bij de gemeente als huurder.

Deze locatie scoort negatief op gastvrijheid. Schippers moeten eerst aanmeren, de weg oversteken, het bedrijfsgebouw in en vice versa weer terug. Dat is minder gastvrij dan wanneer er direct aan het Havenkantoor aangemeerd kan worden en naar binnen gelopen kan worden.

Huur heeft als voordeel dat dit qua toekomst enige flexibiliteit verschaft. En een risico omdat er altijd sprake is van afhankelijkheid van de verhuurder voor nakomen en/of wijzigen van contractafspraken.

Renovatie huidig Havenkantoor met naastgelegen drijvend kantoor voor bedienruimte

Deze variant scoort op functionaliteit en gastvrijheid positief. Wat betreft het toepassen van duurzame oplossingen binnen deze renovatie worden er beperkingen gezien vanwege de (aankomende) gemeentelijk monumentale status.

Qua planning brengt de aankomende gemeentelijk monumentale status van deze locatie uitdagingen mee in de mogelijkheden voor de renovatie. Dit geeft risico's op planning en budget.

Voor het drijvende nieuwbouwgedeelte zal een bestemmingsplanwijzigingsprocedure moeten worden doorlopen, deze sluit aan op de door gemeenteraad vastgesteld Ontwikkelvisie Spaarndamseweg (2020).

Daarnaast moet een tijdelijke voorziening en twee verhuizingen georganiseerd worden.

Omdat het een deels vaste locatie betreft biedt deze variant iets mindere flexibiliteit voor de toekomst.



Renovatie huidig Havenkantoor met aanhuur deel Dantumalocatie voor bedienruimte

Deze variant scoort op functionaliteit negatief. Er vindt een splitsing van functies plaats waardoor de Havendienst vanuit twee locaties werkt (naast de lokale brugbediening in de binnenstad). Omdat veel medewerkers een combifunctie hebben van zowel brugbedienaar als medewerker nautische handhaving & toezicht en dat ook gecombineerd op een dag plaats kan vinden, betekent dit veel heen en weer geloop tussen de locaties. Ook voor teamoverleg en bilateralen met coördinatoren en teammanager geldt deze situatie. Dit levert significante inefficiëntie op, naar schatting -0,2 fte op jaarbasis. Terwijl vanuit de visie op de Havendienst en het politiek bestuur er juist wordt gevraagd om efficiëntie om zoveel mogelijk op het water toezicht en handhaving uit te kunnen oefenen. Op de overige onderdelen scoort deze variant vergelijkbaar aan de variant Renovatie + drijvende bedienruimte, met verschil dat de planning meer positief scoort.

3) *Een drijvend Havenkantoor kan duurzaam gebouwd worden.*

Bij het drijvende Havenkantoor wordt de gebouwgebonden energievraag beperkt door een zeer goed geïsoleerd gebouw, een optimale oriëntatie en zonwering. De resterende energievraag wordt gasloos, duurzaam en lokaal opgewekt.

Het drijvende kantoor wordt beschouwd als een nieuwbouwsituatie. De regelgeving ten aanzien van BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw) is van toepassing.

Bij de aanbesteding en inkoop van het nieuwe Havenkantoor worden ook de gemeentelijke uitgangspunten qua duurzaamheid gehanteerd.

4) *Een drijvend Havenkantoor is financieel de economisch meest voordelige variant.*

	<i>Drijvend kantoor Paul Krugerkade</i>	<i>Nieuwbouw Belgiëlaan</i>	<i>Dantuma + boothuis</i>	<i>Reno. huidig + drijvend bedienruimte</i>	<i>Reno. huidig + deel Dantuma</i>
Investering	€ 2.165.000	€ 2.329.000	€ 1.111.000	€ 2.133.000	€ 1.506.000
Jaarlast jaar 1	€ 223.000	€ 251.000	€ 220.000	€ 231.000	€ 217.000
NCW ³	€ 4.093.000	€ 4.539.000	€ 5.009.000	€ 4.256.000	€ 4.464.000

Een drijvend Havenkantoor komt in vergelijking met alle varianten over dertig jaar berekend als meest kostenefficiënte variant naar voren.

Van de doorgerekende varianten waarin het havenkantoor in eigendom blijft van de gemeente, zijn ook de jaarlijkse exploitatiekosten⁴ bij het drijvend kantoor het laagst.

³ NCW: netto contante waarde, inclusief huurkosten

⁴ De investering bij het drijvend kantoor is iets hoger is dan de variant renovatie huidige kantoor + drijvend bedienruimte. Dat de jaarlast en netto contante waarde bij het drijvend kantoor lager uitkomen, komt doordat renovatiewerkzaamheden over 20 jaar worden afgeschreven en nieuwbouw over 40 jaar.

Bij de twee varianten waarbij de Dantuma-locatie geheel of deels wordt gehuurd, zijn de initiële investeringskosten lager dan bij de variant drijvend kantoor. Echter deze huurvarianten zijn juist op basis van de reële kasstroom en de netto contante waarde op termijn het meest kostbaar. Dit wordt met name veroorzaakt doordat bij huur sprake is van jaarlijkse stijgende kosten door huurindexering.

De opgestelde kostenvergelijking is exclusief interne kosten VAT/VTU (6%) en exclusief niet compensabele BTW (2,7%). Deze bijkomende kosten zijn voor alle varianten gelijk.

Inclusief deze kosten leidt dit er variant tot de volgende benodigde investeringsbudgetten:

	<i>Drijvend kantoor Paul Krugerkade</i>	<i>Nieuwbouw Belgiëlaan</i>	<i>Dantuma + boothuis</i>	<i>Reno. huidig + drijvend bedienruimte</i>	<i>Reno. huidig + deel Dantuma</i>
Benodigd IP	€ 2.353.000	€ 2.531.000	€ 1.208.000	€ 2.316.000	€ 1.637.000

5) *Drijvend Havenkantoor maakt verkoopopbrengsten nu en in de toekomst mogelijk.*

Bij de varianten drijvend Havenkantoor, nieuwbouw Belgiëlaan en huur Dantuma-locatie kan de huidige locatie een andere invulling krijgen of worden verkocht of verhuurd⁵.

In huidige staat⁶ wordt de opbrengstwaarde ingeschat op € 580.000,- tot € 690.000,- afhankelijk van kantoor bestemming (huidig) of woon/kantoor bestemming (na doorlopen bestemmingsplanwijzigingsprocedure).

Bij de varianten drijvend Havenkantoor, nieuwbouw Belgiëlaan en renovatie huidig kantoor plus drijvende bedienruimte is er ook sprake van een toekomstige opbrengstwaarde. Bij de variant huur Dantuma-locatie is deze er niet en bij variant renovatie huidig Havenkantoor plus huur deel Dantuma is dat er deels.

	<i>Drijvend kantoor Paul Krugerkade</i>	<i>Nieuwbouw Belgiëlaan</i>	<i>Dantuma + boothuis</i>	<i>Reno. huidig + drijvend bedienruimte</i>	<i>Reno. huidig + deel Dantuma</i>
opbrengstwaarde huidig havenkantoor	+	+	+	-	-
toekomstige opbrengstwaarde	+	+	-	+	+/-

⁵ Een voorstel voor nieuwe invulling, verhuur of verkoop zal worden voorbereid vanuit conform het gemeentelijk beleid en procedures rond gemeentelijk vastgoed. Omdat de Havendienst de huidige locatie niet voor 2024 verlaat, is er ook voldoende tijd voor een voorstel voor deze vastgoedontwikkeling.

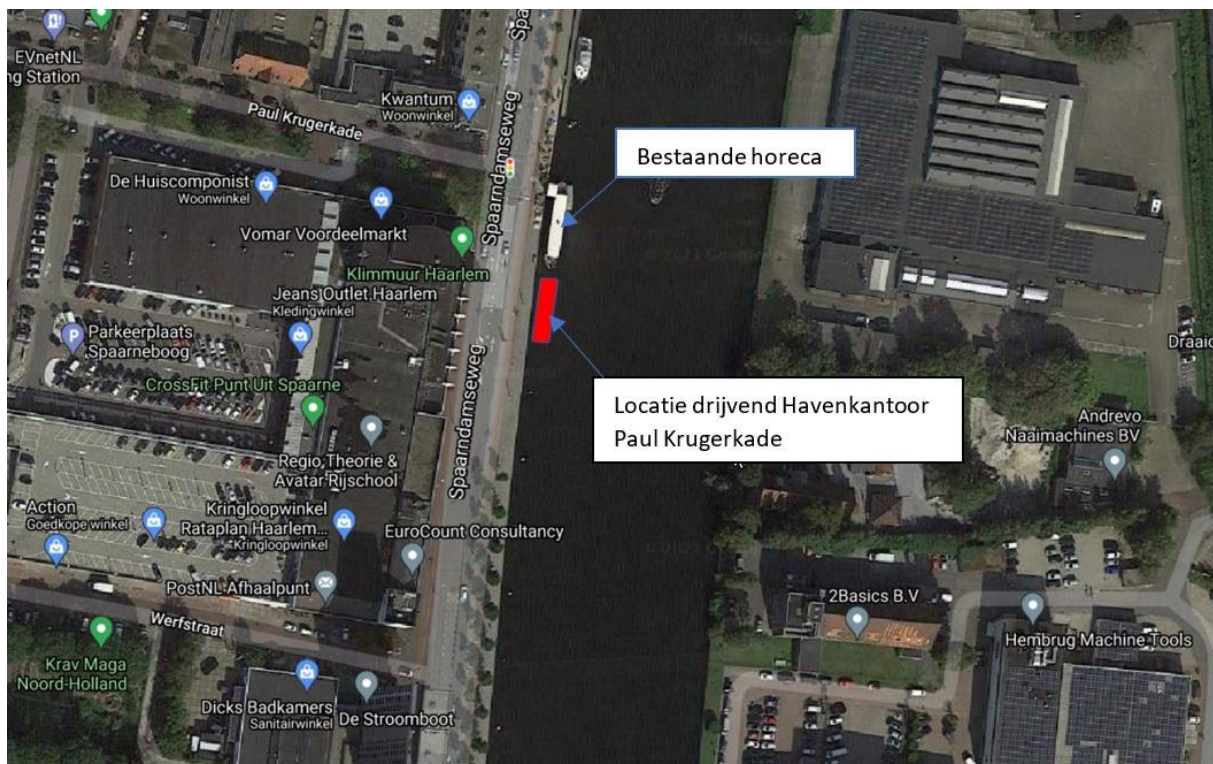
⁶ Hierbij is rekening gehouden met de verwachte gemeentelijke monumentale status. De taxateur geeft aan het marktbeeld voor verkoopbaarheid als kantoor de waarde 'goed' en als woning 'uitstekend'. Bij verhuren is het marktbeeld in beide gevallen 'goed'.



6) *Het drijvend Havenkantoor sluit aan op de ontwikkelingen in de omgeving.*

De Ontwikkelvisie Spaarndamseweg (2020) bevat vier pijlers, waarvan een het versterken van de knooppunten aan de Spaarndamseweg is. In de Structuurvisie Openbare Ruimte en de ontwikkelvisie wordt uitgegaan van een nieuwe (fiets)brug over het Spaarne ter hoogte van de Paul Krugerkade. Hierdoor wordt dit knooppunt belangrijk op stadsniveau. Het plaatsen van het nieuwe Havenkantoor bij deze locatie zorgt voor een diversificatie van functies en zorgt, samen met het al aanwezige horecaschip, voor een evenwichtige verdeling van activiteiten aan beide zijden van de Spaarndamseweg.

Voor inpassing van het nieuwe Havenkantoor, de aanwezige horecaboot, recreatieve voorzieningen en mogelijke toekomstige (fets)brug op deze locatie is voldoende ruimte. Een exacte locatie van het drijvend Havenkantoor zal verder zorgvuldig worden bepaald bij de uitvoering.



Afbeelding: beoogde locatie nieuw drijvend Havenkantoor aan de Spaarndamseweg ter hoogte van de Paul Krugerkade / winkelcentrum Spaarneboog in Haarlem-Noord.

De variant met locatie Belgiëlaan bevindt zich in een gebied waar nog veel gedachten over zijn voor wat betreft ontwikkeling en inrichting. Hier is nog geen politiek bestuurlijke keuze op gemaakt en in een visie beschreven. Er wordt hierdoor een risico gezien op het nu besluiten tot het realiseren van een nieuw Havenkantoor bij de Belgiëlaan. Het risico is dat dit andere gewenste ontwikkelingen in de toekomst dan mogelijk in de weg kan staan.

7) Financiën

In het gemeentelijke investeringsplan is voor vervanging van het huidige Havenkantoor € 1.500.000,- opgenomen op basis van de ramingen uit 2019. Hierbij is uitgegaan van verbouwing van de huidige locatie zonder gemeentelijk monumentale status. Ook leidt de verdieping en specificatie van het programma van eisen tot hogere kosten. De wijzigingen betreffen onder andere:

- Er is circa 7 m² extra vloeroppervlakte nodig voor het accommoderen van een gescheiden douche- en kleedruimte. In 2019 werd uitgegaan van een gemengde voorziening.
- Er is circa 6 m² extra vloeroppervlakte nodig voor het accommoderen van de bediencentrale.
- Er heeft een inhoudelijke verdieping plaatsgevonden op de benodigde functionaliteiten en de bedrijfsprocessen, de Arbo-technische eisen en de klimaat- en duurzaamheidsaspecten.
- Er is (indien nodig) een lift toegevoegd voor het bieden van integrale toegankelijkheid.
- Het aanpassen of nieuw realiseren van een boothuis.
- Daarnaast is een kostenverhogend effect door marktwerking de afgelopen twee jaar.

De investering voor het nieuwe drijvende Havenkantoor ter hoogte van de Paul Krugerkade bedraagt € 2.350.000⁷,-. Er is een extra investeringsbudget nodig van € 850.000,-.

Hier tegenover staat dat de huidige locatie een andere invulling kan krijgen of kan worden verkocht of verhuurd⁸. De opbrengstwaarde wordt ingeschat op € 580.000,- tot € 690.000,-.

Het college acht, met inachtneming van dit gegeven, het als realistisch om de raad voor te stellen in te stemmen met de extra benodigde investering.

5. Risico's en kanttekeningen

1) *De realisatie en in gebruik name eind 2023 staat onder een strakke planning.*

De doelstelling is om eind 2023 het nieuwe Havenkantoor in gebruik te nemen en over te gaan naar het centraal op afstand bedienen van de bruggen buiten het centrum. Deze winterperiode is gekozen om zo goed ingewerkt te zijn op deze nieuwe bedienvorm voordat het hoogseizoen start. Daarnaast is rekening gehouden met diverse geplande stremmingen en juist het voorkomen van stremming op het Spaarne in het laagseizoen 2024-2025 omwille van afspraken met de Provincie Noord-Holland en regionale vaarwegbeheerders. Deze planning van eind 2023 is ambitieus.

⁷ Kosten voor aankoop van gronden of ligplaatsen spelen niet omdat deze al eigendom zijn van de gemeente. Er is geen rekening gehouden met mogelijk te verkrijgen subsidie(s).

⁸ De gemeente hanteert het principe dat ontwikkelingen niet met elkaar verknoopt worden. Dit betekent dat bij verkoop de opbrengst van het huidige Havenkantoor ten goede komt aan de reserve vastgoed en niet als directe dekking kan worden meegenomen voor realisatie van het nieuwe Havenkantoor.



De aanvraag van de omgevingsvergunning speelt een belangrijke rol in de bouwvoorbereiding. Bij geen van deze procedures is in de planning rekening gehouden met uitloop door (hoger)beroepen en bezwaarprocedures.

Het voordeel van locatie Paul Krugerkade is dat bij de te doorlopen bestemmingsplanwijzigingsprocedure weinig obstakels worden verwacht. Er zijn geen directe naastgelegen omwonenden of vaste afspraken over projectontwikkelingen waarvoor het nieuwe Havenkantoor een direct nadelig effect heeft. Daarbij wordt het nieuwe Havenkantoor gezien als een positieve ontwikkeling in het kader van de Ontwikkelvisie Spaarndamseweg.

Verder kan het drijvend kantoor gebouwd worden op een externe werf en zijn er al diverse voorzieningen aanwezig, zoals aanlegsteiger en glasvezelkabel. Dit maakt dat voor het plaatsen van het drijvend kantoor geen grote ingreep in het Spaarne of aan de kade hoeft plaats te vinden. Dit verkleint het risico op onvoorziene tegenvallers en het veroorzaken van langdurige stremmingen voor het waterverkeer.

Ook kan er na realisatie eenvoudig verhuisd worden van het huidige naar het nieuwe havenkantoor.

6. Uitvoering

Het peilen van de benodigde bestemmingsplanwijziging met de gemeente en welstand dient op 1 oktober 2021 gestart te worden. Door de plannen zo spoedig mogelijk voor te leggen kan bepaald worden of een bestemmingsplanwijziging überhaupt mogelijk is voordat wordt gestart met de ontwerpfases en de officiële aanvraag van de omgevingsvergunning en de bestemmingsplanwijziging.

De voorbereidingen voor de selectie van het ontwerpteam dienen ook op 1 oktober gestart te worden om tijdig een ontwerpteam operationeel te hebben voor de vervolgfases.

Tevens dient het ontwerpteam direct te starten met de ontwerpwerkzaamheden na opdrachtverstrekking voor een efficiënt verloop van de werkzaamheden.

Vanwege de startdatum van 1 oktober 2021 is het zeer gewenst dat de gemeenteraad voorliggend raadsstuk behandelt en hierop besluiten neemt voor deze datum. Zoals bij de besluitpunten opgenomen zal de definitieve integrale afweging op de voorgetelde verhoging van het beschikbaar te stellen investeringsbudget dan plaatsvinden tijdens de raadsbehandeling van de Programmabegroting 2022 begin november 2021.

Participatie en inspraak vindt plaats door ondernemers en bewoners ter hoogte van de nieuwe locatie aan beide zijden van het Spaarne per brief te informeren. En hen uit te nodigen voor een presentatie waarbij gelegenheid is om vragen te stellen en opmerkingen te delen. Gebruikers en relaties van de Havendienst worden ook per brief geïnformeerd.

Bij de realisatie van het nieuwe Havenkantoor zal een zorgvuldige afstemming plaatsvinden met andere mogelijke ontwikkelingen vanuit de Ontwikkelvisie Spaarndamseweg, zoals rond horeca en recreatieve voorzieningen (en mogelijke fietsbrug).

Er wordt niet uitgegaan van het realiseren van parkeerplaatsen. Deze zijn er ook niet bij de huidige locatie (die circa 400 meter verderop ligt aan de Spaarndamseweg).

Er wordt uitgegaan van een bereikbaarheid per boot, openbaar vervoer, fiets en lopend.

Het aantal bezoekers die per auto komen is per dag gemiddeld twee. Zij komen tijdens kantooruren en het gaat in de regel om kortbezoek. Zij kunnen in de omgeving hun auto overdag tijdelijk parkeren in de omgeving.

Het beleid van de gemeente Haarlem is om medewerkers te stimuleren per fiets of openbaar vervoer naar het werk te komen.

Bij realisatie van het nieuwe drijvende Havenkantoor zal de herontwikkeling of verkoop van de huidige locatie in 2024 vanuit het beleidsveld gemeentelijk vastgoed volgens de reguliere besluitvormingsprocedures plaatsvinden.

7. Bijlagen

Bijlage 1: rapportage Brink Groep 'Huisvesting Havendienst kosten en planning'

Bijlage 2: verkende locaties.