

Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille mr. B. B. Schneiders
Auteur Dhr. G.J. Korten
Telefoon 5115251 E-mail: gjkorten@haarlem.nl
STZ/EC Reg.nr. STZ/EC/2009/14890
Te kopiëren: Notitie 'Naar een Brandveiliger Waarderhaven; totaalaanpak'
B & W-vergadering van 31 maart 2009

Onderwerp

Nota 'Naar een brandveiliger Waarderhaven; totaalaanpak'

DOEL: Besluiten

1. Wij berichten de gemeenteraad over de uitkomsten van het project 'Naar een brandveiliger Waarderhaven; totaalaanpak' en meer specifiek over de door ons voorgestelde oplossingsvariant, te weten het uitgraven van de Waarderhaven in oostelijke richting (met circa 50 meter) in combinatie met het twee-aan-twee (en in enkele gevallen alleen) leggen van alle woonschepen (variant 8 in de bijgevoegde notitie).
2. Wij stellen de gemeenteraad voor het brandveiliger maken van de Waarderhaven uit te voeren in combinatie met een totaalaanpak van de Waarderhaven en meer specifiek het uitvoeren van een bodemsanering, het uitvoeren van onderhoud aan beschoeiingen en steigers, het baggeren van de Waarderhaven en het reguleren van grondgebruik.

B&W

1. Wij stellen de raad voor krediet beschikbaar te stellen voor de kosten van de voorbereiding en uitvoering van de gekozen variant 8 'Uitgraven i.c.m. woonschepen twee-aan-twee' om de Waarderhaven brandveiliger te maken.
2. Voor een bedrag van € 1.012.000 is nog geen dekking. Dit ongedekte bedrag (€ 1.012) is opgenomen in lijst C (Nieuwe wensen) van het investeringsplan (IP).
3. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming een brief van ons, waarin zij op de hoogte gebracht worden van ons besluit.
4. Wij sturen dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht

Raad:

Besluit in te vullen door griffie	Moties en amendementen in te vullen door griffie	Raadsstuk in te vullen door griffie
☐ Conform	☐ Ja	Raadsstuknr
☐ Gewijzigd	☐ Nee	
☐ Aangehouden		Datum vergadering
☐ Afgevoerd		

RAADSSTUK

Onderwerp: Naar een brandveiligere Waarderhaven; totaalaanpak
--

Inleiding

In de Waarderhaven liggen 55 woonschepen in lengterichting naast elkaar. Daarnaast liggen er nog twee woonschepen net buiten de Waarderhaven, langs het Spaarne. De woonschepen in de Waarderhaven liggen dusdanig dicht naast elkaar, dat de situatie brandonveilig is. Bij het uitbreken van brand bestaat de reële kans dat de brand snel overslaat van het ene woonschip naar het andere.

Naast de brandonveilige situatie is er in de Waarderhaven een bodemsanering noodzakelijk, dient er achterstallig onderhoud uitgevoerd te worden en dient inzicht en regulering verkregen te worden van het gebruik van gronden en schuurtjes rondom de Waarderhaven. Deze maatregelen maken onderdeel uit van een totaalaanpak van de Waarderhaven. Wij staan voor deze totaalaanpak.

In 2007 heeft de brandweer een advies opgesteld, waarin een aantal mogelijke alternatieven worden aangegeven hoe de brandveiligheid verbeterd kan worden. Naar aanleiding van het brandweeradvies hebben wij het project ‘Naar een brandveiligere Waarderhaven’ opgestart.

In de gemeenteraad van 28 november is een nota met de stand van zaken behandeld (Nota Brandveiligere Waarderhaven stand van zaken, nr. Sz/EC/2008/066501). In betreffende Nota is door ons aangegeven dat de uitvoering van het project complex is. De volgende redenen zijn daarvoor te onderscheiden:

- Het ontbreken van goede wet- en regelgeving, aangezien woonschepen niet onder het bouwbesluit vallen.
- Naast de gemeentelijke verantwoordelijkheid, ligt er ook een grote verantwoordelijkheid bij de eigenaren/bewoners van de woonschepen om hun woonschepen 30 minuten brandwerend te maken. Voor het uitvoeren van onderhoud en het treffen van maatregelen, is naast medewerking ook inzet van bewoners nodig.
- Maatregelen ten behoeve van de brandveiligheid kunnen niet los gezien worden van het achterstallig onderhoud en de bodemsanering. Dit pleit voor een totaalaanpak.

In onze Nota wordt aangegeven dat de maatregelen voor de lange termijn in het kader van een ‘totaalaanpak’ onderzocht worden. De gemeenteraad heeft op 28 november 2008 vooruitlopend op de totaalaanpak al wel ingestemd met een aantal door ons voorgestelde korte termijn maatregelen (noodontsluiting, brandkranen, rookmelders, bewoners aanspreken op hun verantwoordelijkheid en handhaven op foutparkeren). Deze korte termijnmaatregelen zijn inmiddels uitgevoerd, of zullen op korte termijn uitgevoerd worden. Daarnaast is een motie aangenomen (motie 10/1 “Waarderhaven-1”), waarin ons verzocht wordt het bestuderen van opties waarbij sprak is van uitplaatsing, uitkopen, of uitbreiding (of combinaties daarvan), niet bij voorbaat uit de weg te gaan.

Wij geven met deze nota invulling aan het onderzoek naar de mogelijkheden voor het verbeteren van de brandveiligheid in de Waarderhaven, daarbij uitgaande van een totaalaanpak. Tevens geven wij met deze nota gevolg aan de op 28 november 2008 aangenomen motie.

Binnen dit project zijn diverse varianten onderzocht hoe de Waarderhaven brandveiliger gemaakt kan worden. De verschillende varianten (8 varianten) zijn besproken in een werkgroep, bestaande uit bewoners van de Waarderhaven. Alle varianten voldoen aan het vereiste brandveiligheidsniveau en geven invulling aan de door de brandweer geadviseerde maatregelen. De eerste variant bereikt dit door ieder woonschip individueel brandveilig te maken. Variant 2, 3 en 4 bereiken dat niveau door 5 meter vrije ruimte rond ieder woonschip te creëren. Variant 5, 6 en 7 door woonschepen te clusteren in woonoppervlaktes van maximaal 1.000 m². Variant 8 bereikt het gewenste brandveiligheidsniveau door een combinatie van bovengenoemde maatregelen.

De onderzochte varianten zijn (zie voor een meer gedetailleerde uitwerking de onder bijlage 1 bijgevoegde notitie):

1. Ieder woonschip brandwerend; in deze variant wordt in de verordening opgenomen dat ieder woonschip individueel 30 minuten constructietechnisch brandwerend gemaakt moet worden.
Kosten totaalpak: € 3.934.000
2. Alternatieve ligplaatsen i.c.m. 5 meter vrije ruimte; in deze variant moet voor 25 woonschepen een alternatieve ligplaats gevonden worden. De fysieke mogelijkheden hiervoor zijn in Haarlem zeer beperkt, alleen de Schouwbroekerplas (Put van Vink) is een mogelijkheid. Om stedenbouwkundige en planologische, maar gezien de zeer hoge kosten zeker ook om financiële redenen, is de Put van Vink geen reëel alternatief. Daarnaast is deze variant precedentwerking t.o.v. de overige woonschepen in Haarlem. Deze variant valt daarom voor ons af.
Kosten totaalpak: € 4.926.000
3. Uitkopen i.c.m. 5 meter vrije ruimte; om 5 meter vrije ruimte rond ieder woonschip te creëren dienen 25 woonschepen uitgekocht te worden. Uitkoopprocedures zijn lange trajecten en brengen hoge kosten met zich mee en ook voor deze variant geldt de precedentwerking. Gezien deze grote nadelen valt voor ons deze variant af.
Kosten totaalpak: € 9.278.000
4. Uitgraven i.c.m. 5 meter vrije ruimte; voor deze variant moet de Waarderhaven ver buiten de huidige fysieke grenzen uitgegraven worden. De hoge kosten en de lange proceduretijd staat niet in verhouding tot het beoogde brandveiligheidsresultaat. Daarnaast zijn er grote stedenbouwkundige en planologische bezwaren en speelt ook precedentwerking een rol. Om deze redenen valt dit alternatief voor ons af.
Kosten totaalpak: € 8.904.000
5. Alternatieve ligplaatsen i.c.m. clustering; in deze variant moet voor 4 woonschepen een alternatieve ligplaats gevonden worden. Deze 4 ligplaatsen zijn vooralsnog niet voorhanden en ook zeer moeilijk te realiseren in Haarlem. Daarnaast nemen ruimtelijke procedures veel tijd in beslag. De kosten waarmee deze variant gerealiseerd kan worden zijn daarentegen naar verwachting wel het laagst van de diverse varianten. Voor ons is dit een reële variant.
Kosten totaalpak: € 3.005.000

6. Uitkopen i.c.m. clustering; er worden 4 woonschepen uitgekocht om zodoende clustering mogelijk te maken. De oplossing is naar verwachting de snelst realiseerbare oplossing en brengt naar verwachting relatief weinig juridische procedures met zich mee. Daarentegen zijn de kosten hoger dan de varianten 5 en 7. Voor ons is dit een bespreekbare variant.
Kosten totaalaanpak: € 3.901.000
7. Uitgraven i.c.m. clustering; In deze variant wordt binnen de fysieke grenzen van de Waarderhaven 15 meter uitgegraven. Hierdoor wordt de benodigde clustering mogelijk gemaakt. Deze variant kost t.o.v. variant 5 en 6 veel tijd om te realiseren, maar is in verhouding tot andere varianten een goedkope variant, zeker in combinatie met de totaalaanpak. Dit is voor ons een reële variant.
Kosten totaalaanpak: € 3.264.000
8. Uitgraven i.c.m. twee-aan-twee; de Waarderhaven wordt in oostelijke richting uitgegraven om het twee-aan-twee clusteren van woonschepen mogelijk te maken (inrichting conform bijlage 5 van de bijgevoegde notitie). Deze inrichting is mogelijk binnen de fysieke grenzen van de Waarderhaven. Door de schepen twee-aan-twee te leggen, ontstaat aan minimaal één lange zijde van ieder woonschip 5 meter vrije ruimte. Gevolg hiervan is dat aan die zijde geen constructietechnische maatregelen t.b.v. brandwerendheid genomen hoeven te worden. Dit vergroot tevens de leefbaarheid, omdat ramen probleemloos open kunnen. De zijde(n) van ieder woonschip die binnen 5 meter grenst aan een ander woonschip dienen wel constructietechnisch brandwerend gemaakt te worden. Deze variant heeft de voorkeur van zowel ons als van de werkgroep van bewoners.
Kosten totaalaanpak: € 3.402.000

Op basis van bovenstaande afweging, blijft voor ons een viertal varianten over (variant 5, 6, 7 en 8). Alle vier varianten zijn varianten waarbij een goede invulling gegeven wordt aan de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en bewoners om de Waarderhaven brandveiliger te maken. Dit in tegenstelling tot de varianten 1 (alle verantwoordelijkheid ligt bij de eigenaren/bewoners) en variant 2 t/m 4 (alle verantwoordelijkheid ligt bij de gemeente).

Wij nemen onze verantwoordelijkheid door de ligplaatsen naar het juiste veiligheidsniveau te brengen, in combinatie met voorzieningen als een betere bereikbaarheid, een noodontsluiting, het plaatsen van voldoende brandkranen, enz. Hierbij hebben we rekening gehouden met de leefbaarheid op de woonschepen (mogelijkheid tot het openen van ramen door aan drie zijden voldoende vrije ruimte te realiseren).

De bewoners nemen hun verantwoordelijkheid door daar waar nodig hun woonschip 30 minuten constructietechnisch brandwerend te maken. Uitgangspunt is dat de bewoners/eigenaren dit gelijktijdig doen met de herinrichting van de Waarderhaven. Er zal per woonschip uitgezocht worden of constructietechnische aanpassingen nodig zijn, hierbij uitgaande van zogenaamde 'spiegelsymmetrie'.

Variant 8 is de variant waarbij zowel breed draagvlak binnen de werkgroep, als bij ons is. Daarnaast valt deze variant onder de 'goedkopere' varianten.

Wij spreken op basis van bovenstaande onze voorkeur uit voor variant 8 'Uitgraven i.c.m. woonschepen twee-aan-twee' en stellen voor deze variant te realiseren.

Voorstel aan de raad

Wij vragen de gemeenteraad een principebesluit te nemen over een aantal zaken (zie hieronder). De reden dat wij vragen om een principebesluit en niet om een besluit, is voornamelijk omdat er nog veel onzekerheden zitten in kosten en dekkingsbronnen.

Wij doen de volgende voorstellen aan de gemeenteraad:

1. Het brandveiliger maken van de Waarderhaven door het uitgraven van de Waarderhaven in oostelijke richting en de woonschepen twee-aan-twee (en enkele woonschepen alleen) te leggen conform het inrichtingsvoorstel in bijlage 5 van bijgevoegde notitie.
2. In het kader van een totaalaanpak van de Waarderhaven het uitvoeren van een bodemsanering, het uitvoeren van onderhoud aan beschoeiingen en steigers, het baggeren van de Waarderhaven en het reguleren van grondgebruik.
3. Het budget waarvoor nog geen dekking is (te weten € 1.012.000) op te nemen in lijst C (Nieuwe wensen) van het investeringsplan (IP).

Beoogd resultaat

- Een brandveiliger woonschepenhaven die voldoet aan de voorgestelde maatregelen in het rapport 'Naar een brandveiliger Waarderhaven, advies brandweer Haarlem' van december 2007.
- Het uitvoeren van een spoedeisende bodemsanering en het uitvoeren van achterstallige onderhoudswerkzaamheden.
- Inzicht in en controle over eigendom en gebruik van bergingen en gronden.

Argumenten

4.1

Door de Waarderhaven uit te graven en over te gaan tot het twee-aan-twee leggen van woonschepen geven we invulling aan de voorgestelde maatregelen in het rapport 'Naar een brandveiliger Waarderhaven, advies brandweer Haarlem' van december 2007. Daarnaast geeft de totaalaanpak invulling aan het programma van de afdeling Milieu. Het past in het streven van dit beleid om meer oppervlakte water te realiseren ter compensatie van toegenomen bebouwing in de Waarderpolder. Verder geven we met deze variant uitvoering aan een totaalaanpak voor de Waarderhaven: baggeren, onderhoud steigers en beschoeiingen, noodzakelijke bodemsanering en regulering van het grondgebruik.

4.2

Tijdens een informatieavond voor alle bewoners hebben we een werkgroep bestaande uit bewoners van de Waarderhaven ingesteld. Deze werkgroep is zeven keer bij elkaar gekomen (waarvan twee keer in bijzijn van portefeuillehouder burgemeester Schneiders) en heeft samen met ons meegedacht over de verschillende varianten. De werkgroep is met het voorstel gekomen variant 8 'Uitgraven i.c.m. twee-aan-twee' uit te voeren. De werkgroep is positief over deze principeoplossing om de brandveiligheid op het gewenste niveau te krijgen. Verder hebben wij alle bewoners schriftelijk geïnformeerd over de voortgang van het project en wordt er een tweede informatieavond voor alle bewoners georganiseerd.

4.3

Financiële paragraaf

Een deel van de kosten dekken wij uit bestaande dekkingsbronnen, zoals subsidie voor bodemsanering (ISV-gelden), de voorziening baggeren en diverse onderhoudsprogramma's. Wij plaatsen bij de kosten en dekkingsbronnen enkele kanttekeningen:

1. De kostenramingen (zie de Notitie van bijlage 1) bieden een goede indicatie over welke kosten gemoeid zijn met de verschillende varianten. Een afweging in de varianten kan op basis van de kostenoverzichten gemaakt worden, echter er zit nog wel een grote onzekerheid in de hoogte van de kosten (deze kunnen zowel nog naar boven, als naar beneden bijgesteld moeten worden).
2. Bij het vergelijken van de kosten dient rekening gehouden te worden met het feit dat de kosten voor juridische zaken buiten beschouwing gelaten is.
3. Er is een dekkingstekort van € 1.012.000. Wij stellen voor dit dekkingstekort op te nemen in lijst C (Nieuwe wensen) van het investeringsplan (IP). Dit voorstel is nog niet behandeld in de raad.

Voor de dekking vanuit het IP maken wij om bovengenoemde reden een voorbehoud van goedkeuring door B&W en de gemeenteraad. Het risico is daarmee aanwezig dat we onvoldoende dekking hebben voor ons project.

4. De aangegeven dekkingsbronnen hebben wij gereserveerd voor desbetreffende activiteiten en zijn daarom niet binnen het project te gebruiken voor andere activiteiten.

Voorbeeld: Voor het baggeren is in de voorziening baggeren een budget van € 197.000 gereserveerd. Indien dit bedrag lager uitvalt (bijvoorbeeld € 180.000) kan het restbedrag (€ 17.000) niet gebruikt worden voor een tekort op de bodemsanering, maar zal het restbedrag ergens anders in Haarlem ingezet worden voor baggerprojecten.

Het voorlopige kosten- en dekkingoverzicht is als volgt:

	Kosten	Dekking	
Brandveiligheid	€ 571.000	• Opgenomen in MJP 2009-2013 (Onderhoudsbudget OGV) • Op te nemen als nieuwe wens in het IP	€ 180.000 € 391.000
Onderhoud	€ 1.718.000	• Voorziening baggeren (IP-nummer 64.02, kostenplaats 5510004) • Opgenomen in MJP 2009-2013 (Onderhoudsbudget OGV, MJP vast te stellen door B&W) • Op te nemen als nieuwe wens in het IP	€ 197.000 € 1.425.000 € 96.000
Bodemsanering	€ 667.000	• ISV-gelden (Kostenplaats 1642, rekening 4669) • Gemeentelijk aandeel bodemsanering (Kostenplaats 1641, rekening 2365) • Op te nemen als nieuwe wens in het IP	€ 529.000 € 59.000 € 79.000
Herinrichting rondom speelplaats	€ 446.000	• Op te nemen als nieuwe wens in het IP	€ 446.000
Totaal	€ 3.402.000		€ 3.402.000

De kosten van de totaalaanpak voor variant 8 Uitgraven i.c.m. twee-aan-twee bedragen € 3.402.000, waarvan € 2.390.000 reeds gedekt is uit bestaande middelen en waarvan voor € 1.012.000 voorgesteld wordt dit dekkingstekort op te nemen als nieuwe wens in het investeringsplan (IP).

Kanttekeningen

- Door de werkgroep is het zogenaamde MABO-systeem als variant aangedragen. MABO is een blusgranaat die automatisch in werking treedt boven een bepaalde temperatuur. Indien MABO een gelijkwaardige oplossing is voor 30 minuten WBDBO (Weerstand tegen Brand Doorslag en Brand Overslag), is dit een product waarmee de Waarderhaven snel en relatief goedkoop brandveilig gemaakt kan worden. Om te kunnen vaststellen of het product gelijkwaardig is, heeft het NIFV (Nederlands Instituut Fysieke Brandveiligheid) op ons verzoek het product onderzocht. Ook hebben er gesprekken plaatsgevonden met o.a. de brandweer Kennemerland en Velsersbaai (de leverancier van het MABO-systeem). De belangrijkste (gezamenlijke) conclusie is dat er onderscheid gemaakt moet worden tussen blusmiddelen enerzijds en brandwerendheidsmaatregelen anderzijds. Het MABO-systeem is een blusmiddel en geen product t.b.v. brandwerendheid. Daarmee is het MABO-systeem geen gelijkwaardige oplossing voor 30 minuten WBDBO en dus geen oplossing om de Waarderhaven brandveilig te maken.

Dat neemt niet weg dat wij de bewoners van de Waarderhaven aanbevelen om voor hun eigen veiligheid dergelijke blussystemen (net als bijvoorbeeld traditionele brandblussers) aan te brengen op hun woonschip.

Deze variant zien wij niet als een volwaardig alternatief en hebben we om die reden niet in de afweging meegenomen.

- De variant dient uitgevoerd te worden in combinatie met de totaalaanpak van de Waarderhaven en dan voornamelijk de herinrichting van het gebied rondom het speelterrein. Door het uitgraven van de Waarderhaven zal namelijk de huidige toegang vervallen en dient een nieuwe toegang gerealiseerd te worden.
- Doordat er gegraven moet worden, ontstaat er een soort van ‘domino-effect’ van maatregelen die uitgevoerd moeten worden. Er kan daardoor moeilijk gefaseerd worden en dient gelijktijdig gestart te worden met het voorbereiden en uitvoeren van de totaalaanpak. Het voorbereiden van een totaalaanpak vergt meer tijd dan wanneer er gefaseerd uitgevoerd kan worden.
- In de gekozen oplossing worden aan de meeste schepen nog constructietechnische eisen gesteld t.b.v. de brandwerendheid. Niet alle woonschepen voldoen aan de juiste eisen. De werkgroep heeft aan ons aangegeven dat zij het belangrijk vindt dat de brandveiligheid door uitvoering van dit project in één keer naar het gewenste niveau gebracht wordt (en niet in combinatie met een overgangsregeling waarin alle woonschepen op termijn constructietechnische aanpassingen moeten doen).
In samenwerking met brandweer Kennemerland zal een inventarisatie plaatsvinden van knelpunten.

Uitvoering

- Wij stellen de bewoners per brief op de hoogte van het raadsbesluit en de vervolgstappen.
- Daarnaast organiseren wij een informatieavond voor alle bewoners van de Waarderhaven. Wij lichten daar samen met de werkgroep van bewoners onze keuze voor variant 8 toe.
- Na vaststelling van het besluit om over te gaan tot uitgraven stellen we een definitief inrichtingsplan op. Bij het opstellen van het definitieve inrichtingsplan betrekken we een werkgroep van bewoners. Wij willen haast maken met de uitvoering en stellen de bewoners daarom een termijn voor het opstellen van een definitief inrichtingsplan. Vervolgens kunnen we het voorbereidings- en realisatietraject starten.

Bijlagen

Bijlage 1 – Notitie ‘Variantenonderzoek naar een brandveiliger Waarderhaven’

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van B&W van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Het brandveiliger maken van de Waarderhaven door het uitgraven van de Waarderhaven in oostelijke richting en de woonschepen twee-aan-twee (en enkele woonschepen alleen) te leggen conform het inrichtingsvoorstel in bijlage 5 van bijgevoegde notitie.
2. In het kader van een totaalaanpak van de Waarderhaven het uitvoeren van een bodemsanering, het uitvoeren van onderhoud aan beschoeiingen en steigers, het baggeren van de Waarderhaven en het reguleren van grondgebruik.
3. Het budget waarvoor nog geen dekking is (te weten € 1.012.000) op te nemen in lijst C (Nieuwe wensen) van het investeringsplan (IP).

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter

Notitie 'Naar een brandveiliger Waarderhaven; totaalaanpak'

Opsteller Dhr. G.J. Korten
Sector/Afdeling SB/PMB

Doorkiesnummer 023-5115251
E-mail gjkorten@haarlem.nl
Datum B&W vergadering van 31 maart 2009

1. Huidige situatie

In de Waarderhaven liggen 55 woonschepen in lengterichting naast elkaar (zie bijlage 1). Daarnaast liggen er nog twee woonschepen net buiten de Waarderhaven, langs het Spaarne. De woonschepen in de Waarderhaven liggen dusdanig dicht naast elkaar, dat de situatie brandonveilig is. Bij het uitbreken van brand bestaat de reële kans dat de brand snel overslaat van het ene woonschip naar het andere.

Naast de brandonveilige situatie is er in de Waarderhaven een bodemsanering noodzakelijk, dient er achterstallig onderhoud uitgevoerd te worden en dient inzicht en regulering verkregen te worden van het gebruik van gronden en schuurtjes rondom de Waarderhaven.

2. Voorgeschiedenis

Woonschepen vallen niet onder het bouwbesluit en daarom hoeven woonschepen niet aan de brandveiligheidseisen in het bouwbesluit te voldoen. Naast het Bouwbesluit ontbreekt goede landelijke regelgeving voor brandveiligheidseisen op woonschepen. Overheden zijn vrij om hun eigen beleid en regelgeving te bepalen met betrekking tot brandveiligheid op woonschepen.

2.1 Haarlemse Woonschepenverordening

In Haarlem is sinds 1998 de Haarlemse Woonschepenverordening van kracht. In 2005 heeft er nog een actualisatie van de verordening plaatsgevonden. In tegenstelling tot veel andere gemeenten heeft Haarlem in haar woonschepenverordening al wel brandveiligheidseisen gesteld aan woonschepen.

Momenteel wordt de 'Verordening Openbaar Water' opgesteld, welke de huidige 'Woonschepenverordening' en 'Scheepvaart- en Havenverordening' zal vervangen. In de Verordening Openbaar Water zullen geen concessies gedaan worden op het gebied van veiligheidseisen. De toekomstige brandveiligheidseisen zullen dus minimaal gelijkwaardig zijn aan de nu geldende brandveiligheidseisen.

Eén van de belangrijkste eisen in de nu geldende woonschepenverordening is dat ieder woonschip dat nieuw in Haarlem komt te liggen (nieuw gebouwd, of tweedehands ergens anders gekocht) 30 minuten WBDBO (Weerstand tegen Brand Doorslag en Brand Overslag) moeten hebben. Dit kan bereikt worden door 5 meter vrije ruimte rond een woonschip, of door een constructietechnische brandwerendheid van 30 minuten.

De wens van het college is om met betrekking tot de brandveiligheidseisen in de Verordening Openbaar Water' een overgangsregeling op te nemen. De overgangsregeling zal op hoofdlijn inhouden dat woonschepen die in de huidige situatie niet onder de brandveiligheidseisen van de Woonschepenverordening vallen (woonschepen die al vóór 1998 in de Waarderhaven lagen) bij verkoop of verhuur aan een ander dan de huidige bewoner onder de verordening gaan vallen. Dit houdt in dat een woonschip bij verkoop of verhuur 30 minuten brandwerend moet worden. Door deze nu geldende overgangsregeling zal op kortere termijn een einde komen aan de onveilige situatie in de Waarderhaven.

De Verordening Openbaar Water met daarin opgenomen een dergelijke overgangsregeling dient door de gemeenteraad vastgesteld te worden.

2.2 Landelijke handreiking

In november 2007 is er een landelijke handreiking verschenen, welke is opgesteld door het NIFV (Nederlands Instituut Fysieke Veiligheid). Deze landelijke handreiking geeft handvatten aan gemeenten die zij kunnen gebruiken ten behoeve van het opstellen van regelgeving en beleid voor brandveiligheid op woonschepen. Let wel dat het handreikingen zijn en geen formele en informele regelgeving. Gemeenten zijn zelf vrij om de handreiking al dan niet te gebruiken in hun regelgeving.

2.3 Advies brandweer Haarlem

Mede gebaseerd op de landelijke handreiking heeft de brandweer Haarlem een advies opgesteld, hoe specifiek de Waarderhaven brandveiliger gemaakt kan worden. Samengevat komt het advies van de brandweer op de volgende punten neer:

- Uitdunnen van het aantal woonschepen, bij voorkeur door een onderlinge afstand te creëren van minimaal vijf meter tussen ieder woonschip, óf anders clusters van 1.000 m² met minimaal vijf meter tussenruimte. Indien clusters gerealiseerd worden (en dus geen 5 meter vrije ruimte om ieder woonschip), is het wenselijk om tussen de woonschepen onderling een constructietechnische brandwerendheid van 30 minuten te realiseren).
- Ieder woonschip uit te rusten met minimaal één of twee rookmelders.
- Het verbeteren van de bereikbaarheid voor hulpdiensten, door aanpassingen aan de infrastructuur. Hierbij wordt bedoeld op het ontsluiten van de (nu doodlopende) weg aan de noordzijde van de Waarderhaven en de weg vrij te houden ten behoeve van hulpdiensten.
- Het aanbrengen of verbeteren van voorzieningen (extra brandkranen, meterkasten gas- en elektra).
- Inzicht in het gebruik en het brandrisico van de schuurtjes rondom de Waarderhaven.

2.4 Startnotitie

In maart 2008 is een startnotitie aan het College voorgelegd. De startnotitie bevat een samenvatting van de door de brandweer voorgestelde maatregelen. Op basis van de voorgestelde maatregelen worden in de startnotitie grofweg twee keuzemogelijkheden genoemd voor het uitdunnen van het aantal woonschepen in de Waarderhaven, te weten:

- Een onderlinge afstand tussen alle woonschepen van vijf meter.
- Het maken van clusters van 1.000 m² woonoppervlak met tussen ieder cluster vijf meter tussenruimte.

In de startnotitie wordt binnen deze twee keuzemogelijkheden een vijftal mogelijke scenario's geschetst hoe de keuzemogelijkheden geïmplementeerd kunnen worden:

- Het verplaatsen van alle woonschepen, het opheffen en herbestemmen van de oude locatie. Daaraan vooraf gaat uiteraard het vinden van een alternatieve locatie.
- Uitdunnen door het verplaatsen van zes (t.b.v. clusters van 1.000 m²) of vijftientig (t.b.v. 5 meter ruimte om ieder woonschip) woonschepen.
- Uitdunnen door het uitkopen van een aantal woonschepbewoners (wederom zes of vijftientig).
- Uitdunnen door natuurlijk verloop, hoewel dit zeer lang kan duren.
- Het uitgraven van de Waarderhaven in oostelijke richting, waarbij de bestaande bebouwing en een eventuele andere bestemming een belangrijke rol spelen.

De scenario's kunnen nog met elkaar gecombineerd worden. Bij de keuze voor één van de scenario's speelt een aantal criteria een rol: wat is de haalbaarheid in termen van kosten, termijnen, procedures, handhaving enzovoort.

Naast de brandveiligheidsmaatregelen wordt gesteld dat brandveiligheid niet het enige knelpunt is in de Waarderhaven. Deze combinatie met noodzakelijke onderhouds-, sanerings- en herinrichtingsmaatregelen maakt dit project complex. Tegelijk met het verbeteren van de brandveiligheid moet namelijk een reeks van andere maatregelen getroffen worden:

- Een bodemsanering van de tuintjes aan de noordzijde (voormalig Broderterrein)
- Indien door uitgraven woonschepen verplaatst worden, een herverkaveling van de tuintjes aan zowel de noord- als zuidzijde.
- Het reguleren van het grondgebruik door bewoners.
- Het opstellen van een inrichtingsplan voor het verbeteren van de infrastructuur en de openbare ruimte.
- Het baggeren van de waterbodem op basis van een nog vast te stellen maximale diepte, inclusief aanwasmaat.
- Het vernieuwen van de beschoeiingen.
- Het vervangen c.q. realiseren van diverse voorzieningen (brandkranen, meterkasten, rookmelders, eventueel brandwerende maatregelen) en mogelijk van kabels en leidingen.

2.5 Collegebesluit

Door het College is op 4 maart 2008 de startnotitie vastgesteld en zij spreken daarbij een voorkeur uit voor het scenario 'Uitgraven'. Om invulling te geven aan het collegeverzoek tot onderzoek en de startnotitie is het project 'Naar een brandveiliger Waarderhaven' opgestart.

3. Het project 'Naar een brandveiliger Waarderhaven'

Binnen dit project is een aantal varianten onderzocht hoe de door de brandweer gewenste maatregelen gerealiseerd kunnen worden. Randvoorwaarde hierbij is geweest dat de oplossing gezocht moest worden binnen de fysieke grenzen van de Waarderhaven. Het creëren van alternatieve ligplaatsen buiten de Waarderhaven (bijvoorbeeld in de veelgenoemde Put van Vink) was binnen dit project niet aan de orde.

Vertrekpunt van de varianten is de voorkeursvariant van het college; het uitgraven van de Waarderhaven in oostelijke richting om zodoende clusters van 1.000 m² mogelijk te maken zonder dat daarbij woonschepen uit de Waarderhaven weg moeten. Daarnaast wordt in het kader van een totaalaanpak van de Waarderhaven, zaken als onderhoud, bodemsanering, herinrichting e.d. meegenomen in het onderzoek naar de varianten.

Een gedetailleerd inrichtingsplan voor de gehele Waarderhaven met volledige instemming van woonbootbewoners en -eigenaren maakt in dit stadium geen onderdeel uit van het project.

3.1 Informatieavond

In mei 2008 heeft er een informatieavond voor bewoners plaatsgevonden. Op deze informatieavond is door de burgemeester toegelicht waarom het college haar voorkeur uitgesproken heeft voor de variant 'Uitgraven'. Gezien de noodzaak de maatregelen zo snel mogelijk te realiseren, lijkt dit de beste variant. Het college staat open voor alternatieven die binnen reële kosten snel gerealiseerd kunnen worden. Afgesproken is dat bewoners in een werkgroepvorm zullen meedenken over varianten. Voorwaarde blijft dat de varianten snel en tegen reële kosten gerealiseerd kunnen worden.

3.2 Werkgroep bewoners

In de periode van mei t/m september 2008 hebben drie werkgroepbijeenkomsten plaatsgevonden. Aan de werkgroepbijeenkomsten hebben gemiddeld 10 tot 15 bewoners deelgenomen.

Deze 3 bijeenkomsten hebben geleid tot een conceptnotitie met daarin 7 varianten. Tijdens een 4^e bijeenkomst van de werkgroep is deze conceptnotitie besproken. De werkgroep heeft toen ruimte gevraagd voor het uitwerken van een eigen 8^{ste} variant. Met behulp van de gemeentelijke projectleider is deze 8^{ste} variant uitgewerkt en toegevoegd aan de notitie.

In maart 2009 hebben zowel college als werkgroep in een gezamenlijke bijeenkomst hun voorkeur voor deze 8^{ste} variant uitgesproken.

4. Clusters van 1.000 m2 versus 5 meter ruimte rond ieder woonschip

De woonschepen zullen óf geclusterd moeten worden in oppervlaktes van maximaal 1.000 m2 woonoppervlak, óf er moet minimaal 5 meter vrije ruimte rondom ieder woonschip gecreëerd worden.

Zowel in de Landelijke Handreiking, als in het daarop gebaseerde brandweeradvis van de Brandweer Haarlem wordt aangegeven dat de meest wenselijke situatie het creëren van 5 meter ruimte rondom ieder woonschip is. De Handreiking adviseert bij het creëren van nieuwe ligplaatsen deze 5 meter vrije ruimte te realiseren. Daar waar in bestaande situaties deze ruimte niet aanwezig en/of niet te realiseren is, dient gezocht te worden naar de meest reële en haalbare situatie. Indien de benodigde ruimte niet aanwezig is, wordt geadviseerd de aanwezige woonschepen constructietechnisch 30 minuten brandwerend te maken. Conform in de Handreiking aangegeven kan dit laatste eventueel bereikt worden door een overgangsregeling.

In de huidige situatie is voor de Waarderhaven (en ook voor alle andere woonschepen in Haarlem) een overgangsregeling van kracht.

In de Haarlemse woonschepenverordening is gesteld dat alle woonschepen die nieuw in Haarlem afmeren, 30 minuten WBDBO (Weerstand tegen Brand Doorslag en Brand Overslag) moeten hebben. Dit kan bereikt worden door 5 meter vrije ruimte rond een woonschip, of door een constructietechnische brandwerendheid van 30 minuten. Aangezien er in de Waarderhaven geen 5 meter vrije ruimte rond ieder woonschip aanwezig is, betekent dit in de praktijk dat alle nieuwe woonschepen in de Waarderhaven een constructietechnische brandwerendheid moeten hebben. Uiteindelijk zullen alle woonschepen daardoor een constructietechnische brandveiligheid van 30 minuten hebben. Conform het brandweeradvis dient in combinatie met clusters van 1.000 m2 woonoppervlak in de woonschepenverordening deze eis van 30 minuten constructietechnische brandwerendheid per woonschip minimaal gehandhaafd te worden.

Onder constructietechnische maatregelen worden bijvoorbeeld verstaan brandwerende scheidingswanden met kozijnen met brandwerend glas en gesloten ramen.

Opgemerkt dient te worden dat het risico dat er een cluster van 1000 m2 in zijn geheel afbrandt blijft bestaan. Daarnaast is het van belang om los van de clustering, de onderlinge brandveiligheid tussen de woonschepen zo spoedig mogelijk op het gewenste niveau te brengen. Een middel om dit niveau snel te bereiken is de door het college voorgestelde aanscherping van de overgangsregeling. Het college stelt voor in de woonschepenverordening op te nemen dat ieder woonschip dat verkocht of verhuurd wordt aan de brandveiligheidseis van 30 minuten brandwerendheid moet voldoen.

5. Varianten brandveiligere Waarderhaven

Het vertrekpunt van het project is de voorkeursvariant van het college om de Waarderhaven in oostelijke richting uit te graven. Samen met de bewoners die plaats hebben genomen in de werkgroep zijn (binnen de gestelde voorwaarde dat de oplossing binnen de fysieke grenzen van de Waarderhaven gevonden dient te worden) een aantal varianten hierop vastgesteld. In de gemeenteraad van 28 november 2008 is door CDA en D66 een motie ingediend, die aangenomen is. Op basis van deze motie is een aantal varianten toegevoegd. Zoals genoemd in hoofdstuk 3.2 is er tot slot in samenwerking met de werkgroep een achtste variant toegevoegd.

Hiermee is gekomen tot de volgende varianten:

- Variant 1: Alle woonschepen 30 minuten brandwerend;
- Variant 2: Alternatieve ligplaatsen i.c.m. 5 meter vrije ruimte;
- Variant 3: Uitkopen i.c.m. 5 meter vrije ruimte;
- Variant 4: Uitgraven i.c.m. 5 meter vrije ruimte;
- Variant 5: Alternatieve ligplaatsen i.c.m. clustering;
- Variant 6: Uitkopen i.c.m. clustering;
- Variant 7: Uitgraven i.c.m. clustering;
- Variant 8: Uitgraven i.c.m. twee-aan-twee

5.1 Algemene opmerkingen kostenramingen en beschikbare dekking

In de variantenvergelijking worden kosten en mogelijke dekkingsbronnen genoemd. Een deel van de kosten worden gedekt in bestaande dekkingsbronnen, zoals subsidie voor bodemsanering (ISV), de voorziening baggeren en diverse onderhoudsprogramma's. Er zijn bij de kosten en dekkingsbronnen enkele kanttekeningen te plaatsen:

1. De kostenramingen (zie de Notitie van bijlage 1) bieden een goede indicatie over welke kosten gemoeid zijn met de verschillende varianten. Een afweging in de varianten kan op basis van de kostenoverzichten gemaakt worden, echter er zit nog wel een grote onzekerheid in de hoogte van de kosten (deze kunnen zowel nog naar boven, als naar beneden bijgesteld moeten worden). Bij het vergelijken van de kosten dient rekening gehouden te worden met het feit dat de kosten voor juridische zaken buiten beschouwing gelaten is.
2. De kosten van de voorkeursvariant voor de totaalaanpak bedragen € 3.402.000, waarvan € 2.390.000 gedekt is uit bestaande middelen en waarvan voor € 1.012.000 geen dekking is.
3. De aangegeven dekkingsbronnen zijn gereserveerd voor desbetreffende activiteiten en zijn daarom niet binnen het project te gebruiken voor andere activiteiten.
Voorbeeld: Voor het baggeren is in de voorziening baggeren een budget van € 197.000 gereserveerd. Indien dit bedrag lager uitvalt (bijvoorbeeld € 180.000) kan het restbedrag (€ 17.000) niet gebruikt worden voor een tekort op de bodemsanering, maar zal het restbedrag ergens anders in Haarlem ingezet worden voor baggerprojecten.

5.2 MABO-systeem

Door de werkgroep is het zogenaamde MABO-systeem als variant aangedragen. MABO is een blusgranaat die automatisch in werking treedt boven een bepaalde temperatuur. Indien MABO een gelijkwaardige oplossing is voor 30 minuten WBDBO (Weerstand tegen Brand Doorslag en Brand Overslag), is dit een product waarmee de Waarderhaven snel en relatief goedkoop brandveilig gemaakt kan worden. Om te kunnen vaststellen of het product gelijkwaardig is, heeft het NIFV (Nederlands Instituut Fysieke Brandveiligheid) het product onderzocht en een advies opgesteld (zie bijlage 2). Ook hebben er gesprekken plaatsgevonden met o.a. de brandweer Kennemerland en met Velserbai (de leverancier van het MABO-systeem).

De belangrijkste conclusie uit het onderzoek en de gesprekken is dat er onderscheid gemaakt moet worden tussen blusmiddelen enerzijds en brandwerendheid anderzijds. Het MABO-systeem is een blusmiddel en geen product t.b.v. brandwerendheid. Daarmee is het MABO-systeem geen gelijkwaardige oplossing voor 30 minuten WBDBO en dus geen oplossing om de Waarderhaven brandveilig te maken.

Dat neemt niet weg dat het voor de bewoners van de Waarderhaven aan te bevelen is om voor hun eigen veiligheid dergelijke blussystemen (net als bijvoorbeeld traditionele brandblussers) aan te brengen op hun woonschip.

Deze variant wordt niet gezien als een volwaardig alternatief en is om die reden niet in de afweging van mogelijke oplossingsvarianten meegenomen.

5.3 Variant 1: Alle woonschepen 30 minuten brandwerend

De eerste mogelijkheid om aan het advies van de brandweer te voldoen is door alle woonschepen individueel 30 minuten constructietechnisch brandwerend te maken. Dit kan bereikt worden door bijvoorbeeld alle woonschepen te voorzien van brandwerende wanden en brandwerend glas.

Voordelen variant 1:

- Er wordt voldaan aan de wens van de brandweer om alle woonschepen te laten voldoen aan de gestelde brandveiligheidseisen.
- De huidige inrichting van de openbare ruimte rondom de speelplaats kan grotendeels in stand gehouden worden. Er dient wel onderhoud aan de verharding uitgevoerd te worden, echter er hoeft geen volledige herinrichting plaats te vinden. Dit bespaart kosten.
- Binnen deze variant is het eenvoudig om een fasering in de werkzaamheden en dus ook in de kosten aan te brengen. Het uitvoeren van de bodemsanering, het baggeren van de Waarderhaven, het vervangen van beschoeiingen en steigers en de totale herinrichting van de openbare ruimte kan in delen aangepakt worden. De benodigde maatregelen kunnen daardoor eenvoudiger gerealiseerd worden en de fysieke impact voor bewoners gedurende de uitvoering is daarmee minder groot. De kosten voor de totaalaanpak kunnen dan ook gespreid worden. Het is gezien de complexiteit van het project, proces en het te doorlopen realisatietraject wel aan te bevelen om de totale herinrichting in één keer te realiseren.

Nadelen variant 1:

- Een deel van de woonschepen valt onder de overgangsregeling in de woonschepenverordening en hoeft daarom (onder de huidige verordening) niet te voldoen aan de 30 minuten constructietechnische brandwerendheid. De betreffende woonschepen kunnen onder de huidige verordening dan ook niet 'gedwongen' worden hun woonschepen 30 minuten brandwerend te maken. Om deze variant mogelijk te maken zal daarom de overgangsregeling in de woonschepenverordening aangepast moeten worden door bijvoorbeeld op te nemen dat in de Waarderhaven alle woonschepen binnen 6 maanden 30 minuten constructietechnisch brandwerend moeten zijn.
- Een mogelijkheid zou zijn dat de gemeente een bijdrage levert aan het individueel brandveilig maken van de woonschepen, echter indien dit besloten zou worden schept dit precedentwerking t.o.v. de overige woonschepen (maar ook t.o.v. gewone woningen) in Haarlem. Alle woonschepen in Haarlem dienen aan de woonschepenverordening te voldoen. Net als in de Waarderhaven dienen eigenaren van woonschepen in de rest van Haarlem bij aankoop van een nieuw woonschip zorg te dragen dat hun nieuwe woonschip 30 minuten brandwerend is. Indien de gemeente voor de Waarderhaven (een deel van) de kosten zou dragen om ieder woonschip constructietechnisch 30 minuten brandwerend te maken, zal dit naar verwachting tot weerstand leiden vanuit de overige woonbooteigenaren in Haarlem.
- Handhaving op voldoende brandveiligheid is lastig, aangezien de brandweer geen bevoegdheid heeft de woonschepen binnen te treden.
- Het is niet onderzocht hoe de werkgroep over deze variant denkt.

Kosten variant 1 (zie ook bijlage 3):

	KOSTEN	MOGELIJKE DEKKING	
Brandveiligheidsmaatregelen	€ 1.245.000	Kosten voor bewoners/eigenaren	€ 1.057.000
		Geen dekking	€ 188.000
Onderhoudsmaatregelen	€ 1.702.000	Voorziening Baggeren	€ 197.000
		Opgenomen in MJP 2009-2013 (OGV)	€ 1.425.000
		Geen dekking	€ 80.000
Bodemsanering	€ 724.000	ISV-gelden (subsidie)	€ 529.000
		Gemeentelijk aandeel bodemsanering	€ 59.000
		Geen dekking	€ 136.000
Herinrichting rond speelterrein	€ 263.000	Geen dekking	€ 263.000
TOTAAL	€ 3.934.000		€ 3.934.000

OPMERKINGEN BIJ HET KOSTENOVERZICHT:

1. *Aanname is per woonschip een gemiddelde kostprijs van € 15.000 om een woonschip 30 minuten constructietechnisch brandwerend te maken. Let wel dit is een rekenaanninge en geen uitgangspunt indien overgegaan wordt tot het 30 minuten constructietechnisch brandwerend maken van alle woonschepen.*
2. *In het kostenoverzicht zijn geen kosten meegenomen voor de juridische zaken en de daarbij komende ambtelijke inzet.*

De kosten van de totaalaanpak bedragen **€ 3.934.000**, waarvan **€ 2.210.00** reeds gedekt is uit bestaande middelen, waarvan **€ 1.057.000** gefinancierd dient te worden door de bewoners en/of eigenaren van de woonschepen en waarvan voor **€ 667.000** nog dekking gevonden moet worden.

5.4 Variant 2: Alternatieve ligplaatsen i.c.m. 5 meter vrije ruimte

De tweede variant is het realiseren van alternatieve ligplaatsen voor circa 25 woonschepen. Hierdoor kunnen er 25 woonschepen uit de Waarderhaven verdwijnen, waarmee ruimte gecreëerd wordt om voor de overgebleven woonschepen 5 meter vrije ruimte rond ieder woonschip te realiseren.

Theoretisch zijn hiervoor mogelijk meerdere locaties te definiëren, echter in de praktijk lijkt het alleen in de Schouwbroekerplas (Put van Vink) mogelijk te zijn om in één keer zoveel nieuwe ligplaatsen te creëren. Voor deze variant is dan ook alleen de Schouwbroekerplas onderzocht.

Voordelen variant 2:

- Er wordt voldaan aan de wens van brandweer om 5 meter vrije ruimte om ieder woonschip te creëren. Conform het brandweeraadvies hoeven de bewoners dan geen constructietechnische brandwerendheid van 30 minuten te realiseren.
- Planologisch is het mogelijk woonschepen naar de Schouwbroekerplas te verplaatsen.
- De huidige inrichting van de openbare ruimte rondom de speelplaats kan grotendeels in stand gehouden worden. Er dient wel onderhoud aan de verharding uitgevoerd te worden, echter er hoeft geen volledige herinrichting plaats te vinden. Dit bespaart kosten.
- Binnen deze variant is het eenvoudig om een fasering in de werkzaamheden en dus ook in de kosten aan te brengen. Het uitvoeren van de bodemsanering, het baggeren van de Waarderhaven, het vervangen van beschoeiingen en steigers en de totale herinrichting van de openbare ruimte kan in delen aangepakt worden. De benodigde maatregelen kunnen daardoor eenvoudiger gerealiseerd worden en de fysieke impact voor bewoners gedurende de uitvoering is daarmee minder groot. De kosten voor de totaalaanpak kunnen dan ook gespreid worden. Het is gezien de complexiteit van het project, proces en het te doorlopen realisatietraject wel aan te bevelen om de totale herinrichting in één keer te realiseren.
- Handhaving op voldoende brandveiligheid is eenvoudiger.
- De werkgroep staat positief tegenover deze variant.

Nadelen variant 2:

- Deze variant schept precedentwerking t.o.v. de overige woonschepen in Haarlem. Alle woonschepen in Haarlem dienen aan de woonschepenverordening te voldoen. Net als in de Waarderhaven dienen eigenaren van woonschepen in de rest van Haarlem bij aankoop van een nieuw woonschip zorg te dragen dat hun nieuwe woonschip 30 minuten brandwerend is. Indien de gemeente de kosten zou dragen voor het realiseren van 5 meter vrije ruimte rond ieder woonschip, hoeven de woonschipeigenaren in de Waarderhaven hun woonschip niet meer 30 minuten constructietechnisch brandwerend te maken. Dit is precedentwerking.
- Ondanks dat het planologisch mogelijk is ligplaatsen voor woonschepen in de Put van Vink te creëren, moet daarvoor wel gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid. Dit levert lange proceduretijd op. Inclusief planontwikkeling, uitvoeringsvoorbereiding en (milieutechnische) procedures dient rekening gehouden te worden met minimaal 3 jaar voordat woonschepen in de Schouwbroekerplas kunnen liggen.
- Conform de wijzigingsbevoegdheid mogen er maximaal 30 drijvende woningen gerealiseerd worden. Dit aantal is gebaseerd op ruimtelijke inzichten uit het verleden. Momenteel wordt onderzocht of vanuit ruimtelijke aspecten dit aantal teruggebracht kan worden. Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat er maximaal 10 ligplaatsen gecreëerd kunnen worden, hetgeen betekent dat de problematiek in de Waarderhaven nog niet opgelost is.
- De bodem van het gebied is vervuild, de mate van vervuiling is onbekend. Dit is een risicofactor voor mogelijke ontwikkeling. De ingrepen in de bodem en de sanering om ligplaatsen voor woonschepen (24-uursverblijf) mogelijk te maken gaan verder dan de benodigde ingrepen voor (de planologisch gewenste recreatieve bestemming (kortverblijf)).
- In het verleden heeft de Schouwbroekerplas als vuilstort gefungeerd. Funderen op een vuilstort is moeilijk vanwege grote instabiliteit van de bodem.
- Buurtbewoners willen hier alleen een recreatieve bestemming, indien er ligplaatsen voor woonschepen gecreëerd worden is weerstand uit de buurt te verwachten.

- De bestaande infrastructuur kan het totaal van alle ontwikkelingsinitiatieven niet aan. Mogelijk dienen ontwikkelingen aan de zuidkant van de Schouwbroekerplas daardoor een eigen ontsluiting vanuit het zuiden te krijgen. Dit is verkeerstechnisch en ruimtelijk lastig en bovendien kostbaar. Daarnaast zullen bewoners van de Schalkwijkerweg zich tegen elke uitbreiding van autoverkeer verzetten.
- Naar verwachting zullen de ligplaatsen in de Schouwbroekerplas een meerwaarde hebben t.o.v. de ligplaatsen in de Waarderhaven. Deze meerwaarde zal door degenen die vanuit de Waarderhaven naar de Schouwbroekerplas gaan gefinancierd moeten worden. De kans bestaat dat daarbij qua strategische ligging in de Waarderhaven niet de juiste woonschipeigenaren willen vertrekken. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat er onvoldoende woonschipeigenaren zijn die uit de Waarderhaven willen vertrekken, of onvoldoende woonschipeigenaren zijn die de financiering van de meerwaarde van de ligplaats in de Schouwbroekerplas niet willen of niet kunnen betalen.
- Het is een dure oplossing om te realiseren. De aanlegkosten kunnen redelijkerwijs voor een verwaarloosbaar klein deel afgewenteld worden op de bewoners, het overgrote deel dient door de gemeente betaald te worden.

Kosten variant 2 (zie ook bijlage 3):

	KOSTEN	MOGELIJKE DEKKING	
Brandveiligheidsmaatregelen	€ 2.237.000	Geen dekking	€ 2.237.000
Onderhoudsmaatregelen	€ 1.702.000	Voorziening Baggeren	€ 197.000
		Opgenomen in MJP 2009-2013 (OGV)	€ 1.425.000
		Geen dekking	€ 80.000
Bodemsanering	€ 724.000	ISV-gelden (subsidie)	€ 529.000
		Gemeentelijk aandeel bodemsanering	€ 59.000
		Geen dekking	€ 136.000
Herinrichting rond speelterrein	€ 263.000	Geen dekking	€ 463.000
TOTAAL	€ 4.926.000		€ 4.926.000

OPMERKINGEN BIJ HET KOSTENOVERZICHT:

1. In het kostenoverzicht zijn geen kosten meegenomen voor de juridische zaken en de daarbij komende ambtelijke inzet.
2. In het kostenoverzicht zijn geen kosten meegenomen voor gederfde inkomsten, doordat de grond/water niet uitgeefbaar meer is.
3. In het kostenoverzicht zijn geen kosten meegenomen voor eventuele planschade.

De kosten van de totaalaanpak bedragen **€ 4.926.000**, waarvan **€ 2.210.000** reeds gedekt is uit bestaande middelen en waarvan voor **€ 2.716.000** nog dekking gevonden moet worden.

5.5 Variant 3: Uitkopen i.c.m. 5 meter vrije ruimte

Bij de variant 'Uitkopen 25 woonschepen' worden circa 25 woonschepen uitgekocht, om zodoende voldoende ruimte in de Waarderhaven te creëren om 5 meter vrije ruimte om ieder woonschip te realiseren.

In samenspraak met de werkgroep is onder alle bewoners van de Waarderhaven een enquête gehouden, waarin de vraag gesteld is of bewoners geïnteresseerd zijn om uitgekocht worden. Uit deze enquête is gebleken dat 17 bewoners interesse hebben getoond. De voorwaarden die gesteld worden verschillen per bewoner (alternatieve woonruimte, voorrang op een aanleunwoning, alternatieve ligplaats, uitkoopbedrag, enz.). Omwille de beloofde privacy wordt in dit rapport niet aangegeven welke eigenaren interesse hebben getoond om uitgekocht te worden. Echter, uit het aantal blijkt dat er voldoende interesse is om daadwerkelijk over te gaan tot het uitkopen van 4 woonschepen.

Voordelen variant 3:

- Er wordt voldaan aan de wens van brandweer om 5 meter vrije ruimte om ieder woonschip te creëren. Conform het brandweeraadvies hoeven de bewoners dan geen constructietechnische brandwerendheid van 30 minuten te realiseren.
- Handhaving op voldoende brandveiligheid is eenvoudiger.
- De huidige inrichting van de openbare ruimte rondom de speelplaats kan grotendeels in stand gehouden worden. Er dient wel onderhoud aan de verharding uitgevoerd te worden, echter er hoeft geen volledige herinrichting plaats te vinden. Dit bespaart kosten.
- Binnen deze variant is het eenvoudig om een fasering in de werkzaamheden en dus ook in de kosten aan te brengen. Het uitvoeren van de bodemsanering, het baggeren van de Waarderhaven, het vervangen van beschoeiingen en steigers en de totale herinrichting van de openbare ruimte kan in delen aangepakt worden. De benodigde maatregelen kunnen daardoor eenvoudiger gerealiseerd worden en de fysieke impact voor bewoners gedurende de uitvoering is daarmee minder groot. De kosten voor de totaalaanpak kunnen dan ook gespreid worden. Het is gezien de complexiteit van het project, proces en het te doorlopen realisatietraject wel aan te bevelen om de totale herinrichting in één keer te realiseren.
- De werkgroep staat in beginsel positief tegenover deze variant. Het is niet onderzocht of de bewoners nog steeds positief zijn als er niet voldoende eigenaren 'vrijwillig' uitgekocht willen/kunnen worden, waardoor er tot 'gedwongen' uitkoop overgegaan moet worden.

Nadelen variant 3:

- Deze variant schept precedentwerking t.o.v. de overige woonschepen in Haarlem. Alle woonschepen in Haarlem dienen aan de woonschepenverordening te voldoen. Net als in de Waarderhaven dienen eigenaren van woonschepen in de rest van Haarlem bij aankoop van een nieuw woonschip zorg te dragen dat hun nieuwe woonschip 30 minuten brandwerend is. Indien de gemeente de kosten zou dragen voor het realiseren van 5 meter vrije ruimte rond ieder woonschip, hoeven de woonschipeigenaren in de Waarderhaven hun woonschip niet meer 30 minuten constructietechnisch brandwerend te maken. Dit is precedentwerking.
- Het uitkopen van 25 woonschepen is een kostbare oplossing.
- Naar verwachting zal het uitkopen van circa 25 woonschepen tijdsintensief zijn. Het doorlopen van een uitkooptraject met 25 woonschipeigenaren (waarvan sommige mogelijk ook nog een huurder hebben) zal veel tijd in beslag nemen.
- Er dienen 25 woonschepen uitgekocht te worden, terwijl uit de enquête blijkt dat slechts 17 eigenaren interesse hebben in uitkoop. Hierdoor ontstaat de reële kans dat uitkooptrajecten doorlopen moeten worden met eigenaren die eigenlijk niet weg willen uit de Waarderhaven en daarom hun woonschip niet willen verkopen.
- Uitkoop moet wel mogelijk zijn op de juiste/strategische plek in de Waarderhaven (dan wel een zo minimaal mogelijk aantal verschuivingen van woonschepen met zich meebrengen) om elk woonschip de vrije ruimte te kunnen bieden.

Kosten variant 3 (zie ook bijlage 3):

	KOSTEN	MOGELIJKE DEKKING	
Brandveiligheidsmaatregelen	€ 6.589.000	Geen dekking	€ 6.589.000
Onderhoudsmaatregelen	€ 1.702.000	Voorziening Baggeren	€ 197.000
		Opgenomen in MJP 2009-2013 (OGV)	€ 1.425.000
			€ 80.000
Bodemsanering	€ 724.000	ISV-gelden (subsidie)	€ 529.000
		Gemeentelijke bijdrage bodemsanering	€ 59.000
			€ 136.000
Herinrichting rond speelterrein	€ 263.000	Geen dekking	€ 263.000
TOTAAL	€ 9.278.000		€ 9.278.000

OPMERKINGEN BIJ HET KOSTENOVERZICHT:

1. *Aanname is een gemiddelde uitkoop prijs van € 200.000. Let wel dit is een rekenaanninge en geen uitgangspunt indien overgegaan wordt tot uitkopen.
Bij deze variant is het van belang zorgvuldig en transparant te werk te gaan. De gemeente zal een deskundige taxateur inschakelen. De prijs mag nimmer meer zijn dan de volgens taxatie acceptabele koopprijs. Mogelijk kan een opgekocht woonschip weer door de gemeente te koop worden aangeboden, zodat de netto kosten aanvaardbaar kunnen zijn. Hierbij moet wel in gedachten gehouden worden dat de waarde van een woonschip voornamelijk bepaald wordt door de beschikbare ligplaats(vergunning).*
2. *In het kostenoverzicht zijn geen kosten meegenomen voor de juridische zaken en de daarbij komende ambtelijke inzet.*

De kosten van de totaalaanpak bedragen **€ 9.278.000**, waarvan **€ 2.210.000** reeds gedekt is uit bestaande middelen en waarvan voor **€ 7.068.000** nog dekking gevonden moet worden.

5.6 Variant 4: Uitgraven i.c.m. 5 meter vrije ruimte

Variant 4 is de variant waarbij de Waarderhaven in oostelijke richting uitgegraven wordt, totdat er voldoende wateroppervlak is om 5 meter vrije ruimte om ieder woonschip te creëren. Fysiek betekent dit dat de Waarderhaven ongeveer 125 meter uitgegraven moet worden.

Voordelen variant 4:

- Er wordt voldaan aan de wens van brandweer om 5 meter vrije ruimte om ieder woonschip te creëren. Conform het brandweeraadvies hoeven de bewoners dan geen constructietechnische brandwerendheid van 30 minuten te realiseren.
- Er wordt een grote hoeveelheid aan nieuw wateroppervlak gerealiseerd, hetgeen in de Waarderpolder wenselijk is.
- Handhaving op voldoende brandveiligheid is eenvoudiger.
- De werkgroep is positief over deze variant.

Nadelen variant 4:

- Deze variant schept precedentwerking t.o.v. de overige woonschepen in Haarlem. Alle woonschepen in Haarlem dienen aan de woonschepenverordening te voldoen. Net als in de Waarderhaven dienen eigenaren van woonschepen in de rest van Haarlem bij aankoop van een nieuw woonschip zorg te dragen dat hun nieuwe woonschip 30 minuten brandwerend is. Indien de gemeente de kosten zou dragen voor het realiseren van 5 meter vrije ruimte rond ieder woonschip, hoeven de woonschipeigenaren in de Waarderhaven hun woonschip niet meer 30 minuten constructietechnisch brandwerend te maken. Dit is precedentwerking.
- Om het uitgraven mogelijk te maken dienen de schuurtjes rondom de speelplaats op die locatie te verdwijnen. Het maken van afspraken met de eigenaren en/of gebruikers en het mogelijk doorlopen van een handhavingstraject kan veel tijd in beslag nemen. Dit leidt mogelijk tot vertraging in de planning.
- Het uitgraven van 125 meter brengt een totale herinrichting van een groot gebied met zich mee.
- Ten behoeve van het uitgraven dient veel groen (waaronder vijf tot zeven grote bomen) verwijderd te worden. Er zal wel groen teruggeplant moeten worden (dit moet ook in het kader van de herplantingsplicht).
- Het aanbrengen van een fasering in de uitvoering is lastig. Indien er gegraven wordt, ontstaat er direct een soort van 'domino-effect' dat alle andere maatregelen ook direct uitgevoerd moeten worden.
- Er is voor zowel de noord-, als voor de zuidzijde een herverkaveling van tuintjes noodzakelijk. Voor wat betreft de tuintjes aan de noordzijde van de Waarderhaven is dit minder relevant vanwege de noodzaak van een bodemsanering (zie ook de maatregelen onder het kopje 'Werkzaamheden t.b.v. totaalaanpak'), maar voor de tuintjes aan de zuidzijde heeft dit wel extra consequenties.
- Het woonwagenveld dient eerst verplaatst te worden, hetgeen tijdrovende consequenties kan hebben.
- Het bestemmingsplan voor de Waarderpolder is momenteel in procedure. Het ontwerpbestemmingsplan laat de voor deze variant benodigde uitbreiding van de woonfunctie niet toe. Naar verwachting zal de provincie niet instemmen met een uitbreiding van de woonfunctie in het bestemmingsplan.
- Wijziging van het bestemmingsplan zal naar verwachting op heel veel verzet stuiten bij ontwikkelende partijen in de Waarderpolder en bij de economische partners. Hiermee ontstaat een groot risico op planschade.
- Er dient een groot aantal vergunningen aangevraagd en procedures doorlopen worden (bouwaanvraag, saneringsplan, milieuvergunningen, enz.). Dit werkt mogelijk vertragend op de planning.
- Het is een dure oplossing om te realiseren. De aanlegkosten kunnen redelijkerwijs voor een verwaarloosbare klein deel afgewenteld worden op de bewoners, het overgrote deel dient door de gemeente betaald te worden.

Kosten variant 4 (zie bijlage 3):

	KOSTEN	MOGELIJKE DEKKING	
Brandveiligheidsmaatregelen	€ 6.305.000	Opgenomen in MJP 2009-2013 (OGV)	€ 180.000
		Dekking nader te bepalen	€ 6.125.000
Onderhoudsmaatregelen	€ 1.752.000	Voorziening Baggeren	€ 197.000
		Opgenomen in MJP 2009-2013 (OGV)	€ 1.425.000
			€ 130.000
Bodemsanering	€ 667.000	ISV-gelden (subsidie)	€ 529.000
		Dekking nader te bepalen	€ 59.000
			€ 79.000
Herinrichting rond speelterrein	€ 180.000	Geen dekking	€ 180.000
TOTAAL	€ 8.904.000		€ 8.904.000

OPMERKINGEN BIJ HET KOSTENOVERZICHT:

1. In het kostenoverzicht zijn geen kosten meegenomen voor de juridische zaken en de daarbij komende ambtelijke inzet.
2. In het kostenoverzicht zijn geen kosten meegenomen voor eventuele planschade.

De kosten van de totaalaanpak bedragen **€ 8.904.000**, waarvan **€ 2.390.000** reeds gedekt is uit bestaande middelen en waarvan voor **€ 6.514.000** nog dekking gevonden moet worden.

5.7 Variant 5: Alternatieve ligplaatsen i.c.m. clustering

De variant 'Uitplaatsen 4 woonschepen' houdt in dat er voor 4 woonschepen uit de Waarderhaven alternatieve ligplaatsen gezocht of gecreëerd worden. Gezien het feit dat er nog geen exacte locatie voor bekend is, is deze variant onderzocht op globale voor en nadelen. Mogelijk geldt niet ieder voor- of nadeel voor elke locatie.

Voordelen variant 5:

- De Waarderhaven hoeft niet uitgegraven te worden, waardoor er geen openbare ruimte en groen hoeft te verdwijnen. Hiermee wordt een belangrijke wens van de bewoners gehonoreerd.
- De huidige inrichting van de openbare ruimte rondom de speelplaats kan grotendeels in stand gehouden worden. Er dient wel onderhoud aan de verharding uitgevoerd te worden, echter er hoeft geen volledige herinrichting plaats te vinden. Dit bespaart kosten.
- Indien 4 woonschepen een alternatieve ligplaats krijgen, betekent dat (juridische) trajecten met 4 woonschipeigenaren. Alle andere woonschepen kunnen blijven liggen op hun huidige ligplaats en daarmee hoeven met die woonschipeigenaren geen (juridische) procedures doorlopen te worden.
- Binnen deze variant is het eenvoudig om een fasering in de werkzaamheden en dus ook in de kosten aan te brengen. Het uitvoeren van de bodemsanering, het baggeren van de Waarderhaven, het vervangen van beschoeiingen en steigers en de totale herinrichting van de openbare ruimte kan in delen aangepakt worden. De benodigde maatregelen kunnen daardoor eenvoudiger gerealiseerd worden en de fysieke impact voor bewoners gedurende de uitvoering is daarmee minder groot. De kosten voor de totaalaanpak kunnen dan ook gespreid worden. Het is gezien de complexiteit van het project, proces en het te doorlopen realisatietraject wel aan te bevelen om de totale herinrichting in één keer te realiseren.
- Het is een relatief goedkope variant.

Nadelen variant 5:

- Er zijn vooralsnog geen alternatieve ligplaatsen voorhanden, deze zullen daarom gecreëerd moeten worden. Hiertoe moeten tijdrovende planologische procedures doorlopen worden. Hierbij is de kans ook nog reëel aanwezig dat ligplaatsen buiten de rode contour gerealiseerd moeten worden. Daarvoor moet goedkeuring door de Provincie verleend worden, hetgeen naar verwachting een moeizaam en tijdrovend proces is en waarvan geen garantie gegeven kan worden dat de Provincie uiteindelijk instemt.
- Mogelijk ontstaat weerstand uit buurten nabij nieuw te creëren ligplaatsen, met schadeclaims (planschade) en vertraging als gevolg.
- Bewoners die naar een nieuwe ligplaats gaan zullen het verschil in waarde tussen de oude en de nieuwe ligplaats moeten betalen, of moeten ontvangen. Naar verwachting zullen de meeste ligplaatsen die eventueel gecreëerd worden meer waarde hebben, waardoor betreffende bewoners zullen moeten betalen. De kans bestaat dat onvoldoende bewoners deze meerwaarde willen en/of kunnen betalen. Daar staat tegenover dat de bijdrage van de bewoners wel een extra dekkingsbron voor de kosten is.
- In verband met de bewaking van het maximale woonoppervlak per cluster (1.000 m²), dient in het beleid opgenomen te worden dat er geen zogenaamde dubbellaags woonschepen in de Waarderhaven toegestaan worden.
- In het beleid dient opgenomen te worden dat de plezierboten die momenteel aan de kop van de woonschepen afgemeerd worden, daar dienen te verdwijnen. Door de aanwezigheid van de plezierboten kan niet gegarandeerd worden dat de ruimte tussen de woonschepen aan de noordzijde en de woonschepen aan de zuidzijde minimaal 5 meter is, hetgeen wel noodzakelijk is. Een andere optie om deze minimale vrije ruimte te realiseren is het verbreden van de Waarderhaven met circa 2 meter. Dit laatste is een wens die ook bij (een aantal) bewoners leeft (zie ook het kopje 'Aandachtspunten ontwerpstadium').
- Binnen deze variant dient geclusterd te worden. Bewoners zijn daarom geen voorstander van deze variant. Dit leidt mogelijk tot weerstand met als gevolg vertraging in tijd.

Kosten variant 5 (zie ook bijlage 3):

	KOSTEN	MOGELIJKE DEKKING	
Brandveiligheidsmaatregelen	€ 316.000	Dekking nader te bepalen	€ 316.000
Onderhoudsmaatregelen	€ 1.702.000	Voorziening Baggeren	€ 197.000
		Opgenomen in MJP 2009-2013 (OGV)	€ 1.425.000
			€ 80.000
Bodemsanering	€ 724.000	Gemeentelijke bijdrage bodemsanering	€ 529.000
		Dekking nader te bepalen	€ 59.000
			€ 136.000
Herinrichting rond speelterrein	€ 263.000	Geen dekking	€ 263.000
TOTAAL	€ 3.005.000		€ 3.005.000

OPMERKINGEN BIJ HET KOSTENOVERZICHT:

1. Theoretische gezien kunnen overal waar water aanwezig is, ligplaatsen gecreëerd worden. De kosten voor een ligplaats zijn afhankelijk van factoren als het bestemmingsplan (naar verwachting dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden), planschadeclaims, waarde van de nieuwe ligplaats t.o.v. de oude ligplaats, de al dan niet in de nabijheid aanwezigheid van voorzieningen (wegen, rioleringen, kabels en leidingen, enz.)
Als rekenaannname om is uitgegaan van een bedrag van € 25.000 per ligplaats.
2. In het kostenoverzicht zijn geen kosten meegenomen voor de juridische zaken en de daarbij komende ambtelijke inzet.
3. In het kostenoverzicht zijn geen kosten meegenomen voor gedeelde inkomsten, doordat de grond/water niet uitgeefbaar meer is.
4. In het kostenoverzicht zijn geen kosten meegenomen voor eventuele planschade.

De kosten van de totaalaanpak bedragen € 3.005.000, waarvan € 2.210.000 reeds gedekt is uit bestaande middelen en waarvan voor € 795.000 nog dekking gevonden moet worden.

5.8 Variant 6: Uitkopen i.c.m. clustering

Een alternatief dat door werkgroepleden is ingebracht, is clustering door het (uit)kopen van een aantal woonschepen. Het principe van deze variant is gelijk aan dat van de variant 'Uitgraven'. Er worden clusters gerealiseerd van maximaal 1.000 m² woonoppervlak, alleen bij deze variant wordt geen ruimte gecreëerd door het uitgraven, maar door een aantal woonschepen uit de Waarderhaven te halen. Dit laatste door middel van het uitkopen van een aantal schepen.

In samenspraak met de werkgroep is onder alle bewoners van de Waarderhaven een enquête gehouden, waarin de vraag gesteld is of bewoners geïnteresseerd zijn om uitgekocht worden. Uit deze enquête is gebleken dat 17 bewoners interesse hebben getoond. De voorwaarden die gesteld worden verschillen per bewoner (alternatieve woonruimte, voorrang op een aanleunwoning, alternatieve ligplaats, uitkoopbedrag, enz.). Omwille de beloofde privacy wordt in dit rapport niet aangegeven welke eigenaren interesse hebben getoond om uitgekocht te worden. Echter, uit het aantal blijkt dat er voldoende interesse is om daadwerkelijk over te gaan tot het uitkopen van 4 woonschepen.

Voordelen variant 6:

- Er hoeft niet uitgegraven te worden, waardoor er geen openbare ruimte en groen hoeft te verdwijnen. Hiermee wordt een belangrijke wens van de bewoners gehonoreerd.
- De huidige inrichting van de openbare ruimte rondom de speelplaats kan grotendeels in stand gehouden worden. Er dient wel onderhoud aan de verharding uitgevoerd te worden, echter er hoeft geen volledige herinrichting plaats te vinden. Dit bespaart kosten.
- Naar verwachting is deze variant voor wat betreft de brandveiligheidsmaatregelen de snelst realiseerbare variant. Er hoeven geen bouwvergunningen aangevraagd te worden en er hoeft geen saneringsplan opgesteld te worden. Dit betekent geen langlopende procedures die doorlopen moeten worden.
- Indien 4 woonschepen uitgekocht moeten worden, betekend dat (juridische) trajecten met 4 woonschipeigenaren. Alle andere woonschepen kunnen blijven liggen op hun huidige ligplaats en daarmee hoeven met die woonschipeigenaren geen (juridische) procedures doorlopen te worden.
- Binnen deze variant is het eenvoudig om een fasering in de werkzaamheden en dus ook in de kosten aan te brengen. Het uitvoeren van de bodemsanering, het baggeren van de Waarderhaven, het vervangen van beschoeiingen en steigers en de totale herinrichting van de openbare ruimte kan in delen aangepakt worden. De benodigde maatregelen kunnen daardoor eenvoudiger gerealiseerd worden en de fysieke impact voor bewoners gedurende de uitvoering is daarmee minder groot. De kosten voor de totaalaanpak kunnen dan ook gespreid worden. Het is gezien de complexiteit van het project, proces en het te doorlopen realisatietraject wel aan te bevelen om de totale herinrichting in één keer te realiseren.

Nadelen variant 6:

- Uitkoop moet wel mogelijk zijn op de juiste/strategische plek in de Waarderhaven (dan wel een zo minimaal mogelijk aantal verschuivingen van woonschepen met zich meebrengen).
- In verband met de bewaking van het maximale woonoppervlak per cluster (1.000 m²), dient in het beleid opgenomen te worden dat er geen zogenaamde dubbellaags woonschepen in de Waarderhaven toegestaan worden.
- In het beleid dient opgenomen te worden dat de plezierboten die momenteel aan de kop van de woonschepen afgemeerd worden, daar dienen te verdwijnen. Door de aanwezigheid van de plezierboten kan niet gegarandeerd worden dat de ruimte tussen de woonschepen aan de noordzijde en de woonschepen aan de zuidzijde minimaal 5 meter is, hetgeen wel noodzakelijk is. Een andere optie om deze minimale vrije ruimte te realiseren is het verbreden van de Waarderhaven met circa 2 meter. Dit laatste is een wens die ook bij (een aantal) bewoners leeft (zie ook het kopje 'Aandachtspunten ontwerpstadium').
- Ondanks dat er mogelijk meer draagvlak voor deze variant is, dan voor de variant Uitgraven, is de werkgroep ook van deze variant geen voorstander. Dit leidt mogelijk tot weerstand met als gevolg vertraging in de planning.

Kosten variant 6 (zie ook bijlage 3):

	KOSTEN	MOGELIJKE DEKKING	
Brandveiligheidsmaatregelen	€ 1.212.000	Geen dekking	€ 1.212.000
Onderhoudsmaatregelen	€ 1.702.000	Voorziening Baggeren	€ 197.000
		Opgenomen in MJP 2009-2013 (OGV)	€ 1.425.000
			€ 80.000
Bodemsanering	€ 724.000	ISV-gelden (subsidie)	€ 529.000
		Gemeentelijke bijdrage bodemsanering	€ 59.000
		Geen dekking	€ 136.000
Herinrichting rond speelterrein	€ 263.000	Geen dekking	€ 263.000
TOTAAL	€ 3.901.000		€ 3.901.000

OPMERKINGEN BIJ HET KOSTENOVERZICHT:

1. In het kostenoverzicht zijn geen kosten meegenomen voor de juridische zaken en de daarbij komende ambtelijke inzet.
2. Aanname is een gemiddelde uitkoop prijs van € 200.000. Let wel dit is een rekenaanninge en geen uitgangspunt indien overgegaan wordt tot uitkopen.
Bij deze variant is het van belang zorgvuldig en transparant te werk te gaan. De gemeente zal een deskundige taxateur inschakelen. De prijs mag nimmer meer zijn dan de volgens taxatie acceptabele koopprijs. Mogelijk kan een opgekocht woonschip weer door de gemeente te koop worden aangeboden, zodat de netto kosten aanvaardbaar kunnen zijn. Hierbij moet wel in gedachten gehouden worden dat de waarde van een woonschip voornamelijk bepaald wordt door de beschikbare ligplaats(vergunning).

De kosten van de totaalaanpak bedragen € 3.901.000, waarvan € 2.210.000 reeds gedekt is uit bestaande middelen en waarvan voor € 1.691.000 nog dekking gevonden moet worden.

5.9 Variant 7: Uitgraven i.c.m. clustering (zie bijlage 4)

De voorkeursoplossing van het college is de Waarderhaven in oostelijke richting uitgraven. Hierdoor wordt ruimte gecreëerd om clustering van woonschepen in oppervlaktes van maximaal 1.000 m² mogelijk te maken. Fysiek betekent dit dat de Waarderhaven ongeveer 15 meter verder uitgegraven moet worden.

Na uitgraven kan de clustering gerealiseerd worden. De meest eenvoudige manier om bij deze variant te clusteren is door het doorschuiven van alle woonschepen. Woonschepen die nu naast elkaar liggen, zullen na de clustering nog steeds naast elkaar liggen, burens blijven dus burens. Het verschil t.o.v. de huidige situatie is dat er op een viertal locaties (twee aan de noordzijde van de haven en twee aan de zuidzijde) 5 meter vrije ruimte gecreëerd wordt, die als een soort van brandgang moet dienen.

Voordelen variant 7:

- Er hoeven geen woonschepen uit de Waarderhaven te verdwijnen.
- Er wordt extra oppervlaktewater gecreëerd. Dit is gunstig voor de waterhuishouding in de gehele Waarderpolder. Voor het realiseren van oppervlaktewater in de Waarderpolder is door de raad reeds budget beschikbaar gesteld.
- Het bestemmingsplan laat toe dat de Waarderhaven tot aan de Waarderveldweg uitgegraven wordt. Hierdoor hoeft geen bestemmingsplanwijziging doorlopen te worden, waardoor de variant relatief snel gerealiseerd kan worden.
- Het is een relatief goedkope variant.

Nadelen variant 7:

- Het uitgraven van de Waarderhaven als oplossing voor brandveiligheid is alleen mogelijk in combinatie met het herinrichten van het gebied rondom de speelplaats. Door het uitgraven vervalt de huidige toegangsweg en dient een nieuwe entree naar de Waarderhaven gerealiseerd te worden.
- Om het uitgraven mogelijk te maken dienen de schuurtjes rondom de speelplaats op die locatie te verdwijnen. Het maken van afspraken met de eigenaren en/of gebruikers en het mogelijk doorlopen van een handhavingstraject kan veel tijd in beslag nemen. Dit leidt mogelijk tot vertraging in de planning.
- Het aanbrengen van een fasering in de uitvoering is lastig. Indien er gegraven wordt, ontstaat er direct een soort van 'domino-effect' dat alle andere maatregelen ook direct uitgevoerd moeten worden. Dit kan vertraging voor het uitvoeren van de brandveiligheidsmaatregelen vertraging met zich mee brengen.
- Er is voor zowel de noord-, als voor de zuidzijde een herverkaveling van tuintjes noodzakelijk. Voor wat betreft de tuintjes aan de noordzijde van de Waarderhaven is dit minder relevant vanwege de noodzaak van een bodemsanering (zie ook de maatregelen onder het kopje 'Werkzaamheden t.b.v. totaalaanpak'), maar voor de ingangen naar de woonschepen aan de zuidzijde heeft dit wel consequenties.
- Ten behoeve van het uitgraven dienen naar verwachting vijf tot zeven grote bomen gekapt te worden. Er zullen wel bomen teruggeplaatst moeten worden (dit moet ook in het kader van de herplantingsplicht).
- Er dient een aantal vergunningen aangevraagd en procedures doorlopen worden (bouwaanvraag, saneringsplan, milieuvergunningen, enz.). Dit werkt mogelijk vertragend op de planning.
- In verband met de bewaking van het maximale woonoppervlak per cluster (1.000 m²), dient in het beleid opgenomen te worden dat er geen zogenaamde dubbellaags woonschepen in de Waarderhaven toegestaan worden.

- In het beleid dient opgenomen te worden dat de plezierboten die momenteel aan de kop van de woonschepen afgemeerd worden, daar dienen te verdwijnen. Door de aanwezigheid van de plezierboten kan niet gegarandeerd worden dat de ruimte tussen de woonschepen aan de noordzijde en de woonschepen aan de zuidzijde minimaal 5 meter is, hetgeen wel noodzakelijk is. Een andere optie om deze minimale vrije ruimte te realiseren is het verbreden van de Waarderhaven met circa 2 meter. Dit laatste is een wens die ook bij (een aantal) bewoners leeft (zie ook het kopje 'Aandachtspunten ontwerpstadium').
- De bewoners zijn geen voorstander van deze variant. Dit leidt mogelijk tot weerstand met als gevolg vertraging in de planning.

Kosten variant 7 (zie ook bijlage 3):

	KOSTEN	MOGELIJKE DEKKING	
Brandveiligheidsmaatregelen	€ 314.000	Opgenomen in MJP 2009-2013 (OGV)	€ 180.000
		Geen dekking	€ 134.000
Onderhoudsmaatregelen	€ 1.709.000	Voorziening Baggeren	€ 197.000
		Opgenomen in MJP 2009-2013 (OGV)	€ 1.425.000
			€ 87.000
Bodemsanering	€ 667.000	ISV-gelden (subsidie)	€ 529.000
		Gemeentelijke bijdrage bodemsanering	€ 59.000
			€ 79.000
Herinrichting rond speelterrein	€ 574.000	Geen dekking	€ 574.000
TOTAAL	€ 3.264.000		€ 3.264.000

OPMERKINGEN BIJ HET KOSTENOVERZICHT:

1. In het kostenoverzicht zijn geen kosten meegenomen voor de juridische zaken en de daarbij komende ambtelijke inzet.
2. De kosten zijn alleen laag indien in één keer alle maatregelen in het kader van een totaalaanpak uitgevoerd worden (inclusief de bodemsanering, achterstallig onderhoud en de herinrichting van de openbare ruimte). Zonder deze totaalaanpak zullen de kosten voor deze variant veel hoger uitvallen.

De kosten van de totaalaanpak bedragen **€ 3.264.000**, waarvan **€ 2.390.000** reeds gedekt is uit bestaande middelen en waarvan voor **€ 874.000** nog dekking gevonden moet worden.

Opmerkingen variant 7:

- Binnen de fysieke grenzen van de Waarderhaven ligt een stuk braakliggend terrein dat momenteel 'functioneel' niet beschikbaar is ten behoeve van de Waarderhaven. Dit braakliggende terrein dient nog opnieuw ingericht te worden als openbare ruimte. Binnen de gemeente Haarlem is afgesproken dat indien overgegaan wordt tot een volledige herinrichting van het gebied rondom de speelplaats, dit stukje braakliggende grond gebruikt mag worden voor de herinrichting van het gebied rondom de Waarderhaven. De functioneel beschikbare ruimte voor de Waarderhaven neemt daardoor toe. Dit past binnen het bestemmingsplan. Ten behoeve van de aanwezige persleiding wordt wel gesteld dat het deel rondom de voormalige startschacht niet bebouwd en/of verhuurd mag worden. Dit stuk grond zal dus ingericht moeten worden óf als groenstrook, óf als bijvoorbeeld nieuwe toegangsweg naar de Waarderhaven.

5.9 Variant 8: Uitgraven i.c.m. woonschepen twee aan twee (zie bijlage 5)

Door de werkgroep is een achtste variant ingebracht. Deze variant houdt in dat de Waarderhaven bijna tot aan de Waarderveldweg uitgegraven wordt. Hierdoor wordt het mogelijk om woonschepen twee aan twee te clusteren met tussen ieder cluster 5 meter vrije ruimte.

Voordelen variant 8:

- Er hoeven geen woonschepen uit de Waarderhaven te verdwijnen.
- Er wordt extra oppervlaktewater gecreëerd. Dit is gunstig voor de waterhuishouding in de gehele Waarderpolder. Voor het realiseren van oppervlaktewater in de Waarderpolder is door de raad reeds budget beschikbaar gesteld.
- Het bestemmingsplan laat toe dat de Waarderhaven tot aan de Waarderveldweg uitgegraven wordt. Hierdoor hoeft geen bestemmingsplanwijziging doorlopen te worden, waardoor de variant relatief snel gerealiseerd kan worden.
- De variant vergroot de leefbaarheid op de woonschepen. Voor de meeste woonschepen geldt dat zowel beide korte zijden, als één lange zijde van het woonschip 5 meter vrije ruimte krijgt. Hierdoor wordt het mogelijk om ramen aan die zijden open te zetten, zonder dat daarvoor aanvullende maatregelen nodig zijn (bijvoorbeeld zelfsluitende ramen).
- Vanuit het oogpunt van brandveiligheid wordt het mogelijk dubbellaags schepen in de Waarderhaven toe te laten. Hiertoe moet wel de Waarderhaven dieper uitgegraven worden dan het huidige profiel. De extra kosten die hiermee gemoeid zijn, zijn in de kostenraming meegenomen.
- Er ontstaat meer ruimte voor het afmeren van plezierboten. In de definitieve inrichting van deze variant dient wel uitgezocht te worden waar het wel en niet toegestaan is om plezierboten af te meren.
- Het is een relatief goedkope variant.
- De variant kan rekenen op breed draagvlak onder de werkgroep.

Nadelen variant 8:

- De zijde van de woonschepen die wel dicht tegen een ander woonschip aanliggen (meestal de steigerzijde) dient constructietechnisch 30 minuten brandwerend gemaakt te worden (eventueel door een overgangsregeling).
- Om het uitgraven mogelijk te maken dienen de schuurtjes rondom de speelplaats op die locatie te verdwijnen. Het maken van afspraken met de eigenaren en/of gebruikers en het mogelijk doorlopen van een handhavingstraject kan veel tijd in beslag nemen. Dit leidt mogelijk tot vertraging in de planning.
- Het uitgraven van de Waarderhaven als oplossing voor brandveiligheid is alleen mogelijk in combinatie met het herinrichten van het gebied rondom de speelplaats. Door het uitgraven vervalt de huidige toegangsweg en dient een nieuwe entree naar de Waarderhaven gerealiseerd te worden.
- Het aanbrengen van een fasering in de uitvoering is lastig. Indien er gegraven wordt, ontstaat er direct een soort van 'domino-effect' dat alle andere maatregelen ook direct uitgevoerd moeten worden. Dit kan vertraging voor het uitvoeren van de brandveiligheidsmaatregelen vertraging met zich mee brengen.
Daarentegen wordt de uitvoering wel eenvoudiger. Door het graven van extra wateroppervlak, ontstaat ruimte om woonschepen binnen de Waarderhaven door te schuiven en/of tijdelijke ligplaatsen te creëren. Het vernieuwen van beschoeiing en het baggeren wordt daardoor eenvoudiger.
- Er is voor zowel de noord-, als voor de zuidzijde een herverkaveling van tuintjes noodzakelijk. Voor wat betreft de tuintjes aan de noordzijde van de Waarderhaven is dit minder relevant vanwege de noodzaak van een bodemsanering (zie ook de maatregelen onder het kopje 'Werkzaamheden t.b.v. totaalaanpak'), maar voor de ingangen naar de woonschepen aan de zuidzijde heeft dit wel consequenties.

- Ten behoeve van het uitgraven dienen naar verwachting vijf tot zeven grote bomen gekapt te worden. Er zullen wel bomen teruggeplaatst moeten worden (dit moet ook in het kader van de herplantingsplicht).
- Er dient een aantal vergunningen aangevraagd en procedures doorlopen worden (bouwaanvraag, saneringsplan, milieuvergunningen, enz.). Dit werkt mogelijk vertragend op de planning.

Kosten variant 8 (zie ook bijlage 3):

	KOSTEN	MOGELIJKE DEKKING	
Brandveiligheidsmaatregelen	€ 571.000	Opgenomen in MJP 2009-2013 (OGV)	€ 180.000
		Geen dekking	€ 391.000
Onderhoudsmaatregelen	€ 1.718.000	Voorziening Baggeren	€ 197.000
		Opgenomen in MJP 2009-2013 (OGV)	€ 1.425.000
			€ 96.000
Bodemsanering	€ 667.000	ISV-gelden (subsidie)	€ 529.000
		Gemeentelijke bijdrage bodemsanering	€ 59.000
			€ 79.000
Herinrichting rond speelterrein	€ 446.000	Geen dekking	€ 446.000
TOTAAL	€ 3.402.000		€ 3.402.000

OPMERKINGEN BIJ HET KOSTENOVERZICHT:

1. In het kostenoverzicht zijn geen kosten meegenomen voor de juridische zaken en de daarbij komende ambtelijke inzet.
2. De kosten zijn alleen laag indien in één keer alle maatregelen in het kader van een totaalaanpak uitgevoerd worden (inclusief de bodemsanering, achterstallig onderhoud en de herinrichting van de openbare ruimte). Zonder deze totaalaanpak zullen de kosten voor deze variant veel hoger uitvallen.

De kosten van de totaalaanpak bedragen **€ 3.402.000**, waarvan **€ 2.390.000** reeds gedekt is uit bestaande middelen en waarvan voor **€ 1.012.000** nog dekking gevonden moet worden.

Opmerkingen variant 8:

- Binnen de fysieke grenzen van de Waarderhaven ligt een stuk braakliggend terrein dat momenteel 'functioneel' niet beschikbaar is ten behoeve van de Waarderhaven. Dit braakliggende terrein dient nog opnieuw ingericht te worden als openbare ruimte. Binnen de gemeente Haarlem is afgesproken dat indien overgegaan wordt tot een volledige herinrichting van het gebied rondom de speelplaats, dit stukje braakliggende grond gebruikt mag worden voor de herinrichting van het gebied rondom de Waarderhaven. De functioneel beschikbare ruimte voor de Waarderhaven neemt daardoor toe. Dit past binnen het bestemmingsplan. Ten behoeve van de aanwezige persleiding wordt wel gesteld dat het deel rondom de voormalige startschacht niet bebouwd en/of verhuurd mag worden. Dit stuk grond zal dus ingericht moeten worden óf als groenstrook, óf als bijvoorbeeld nieuwe toegangsweg naar de Waarderhaven.

6. Werkzaamheden t.b.v. totaalaanpak

In het kader van een totaalaanpak van de Waarderhaven zijn er naast de maatregelen t.b.v. brandveiligheid een aantal andere maatregelen noodzakelijk.

6.1 Baggeren

Op de bodem van de Waarderhaven ligt een laag slib die gebaggerd moet worden. Dit baggeren vindt plaats in het kader van het programma 'Baggeren fase 2'.

6.2 Onderhoudsmaatregelen

- Baggeren
- Onderhoud beschoeiingen en steigers

De beschoeiingen en steigers zijn in slechte staat. Alle beschoeiingen en steigers moeten vervangen worden.

6.3 Bodemsanering

De bodem van de noordelijke strook is ernstig verontreinigd. Voor het uitvoeren van de bodemsanering is een subsidiebron beschikbaar. Voor de volledige, duurzame sanering van het gehele terrein van het geval 'Broderer', is te weinig budget beschikbaar. Voor de sanering wordt uitgegaan van volledig herstel van de leeflaag t.p.v. de toekomstige tuinen (10 meter diep). Verharde wegdelen zullen niet worden gesaneerd, de verontreiniging wordt hier afgedekt door de verharding.

Ondanks de grote impact van de bodemsanering op de tuintjes van de bewoners van de noordelijke strook, biedt deze ook kansen. De strook zal na de sanering volledig opnieuw ingericht moeten worden. De bewoners kunnen daarbij zelf ook wensen uitspreken over bijvoorbeeld de toekomstige ligging van de ontsluitingsweg. Momenteel ligt deze tussen de woonschepen en de tuinen in, mogelijk kunnen in de toekomst de tuinen direct aan de woonschepen liggen en kan de ontsluitingsweg helemaal aan de noordzijde van het terrein gelegen worden, inclusief parkeergelegenheid.

Gedurende de werkgroepbijeenkomsten zijn ideeën door werkgroepleden aangedragen, in het ontwerptraject zal daar nadere invulling aan gegeven worden.

6.4 Regulering gebruik grond en schuurtjes

Van niet alle grond in de Waarderhaven is het duidelijk of deze 'legaal' of 'illegaal' bij bewoners in gebruik is. In ieder geval over een deel van de grond van de tuinen aan de noordzijde wordt momenteel geen huur of precario betaald.

In het kader van de totaalaanpak dient alle grondgebruik gereguleerd te worden. Gedurende het vervolgtraject wordt bepaald over welke grond de bewoners huur of precario gaan betalen.

Daarnaast zijn niet van alle schuurtjes rondom de speelplaats de eigenaar en gebruiker bekend. Voor het grondgebruik van de meeste schuurtjes wordt dan ook geen huur of precario betaald. Er dient uitgezocht te worden wie van alle schuurtjes de eigenaar en/of gebruiker is en of alle schuurtjes legaal in gebruik zijn. Daarna zal alle gebruik gereguleerd worden.

7. Samenvatting variantenvergelijking

In onderstaande tabel zijn kort de voor- en nadelen van iedere variant in een overzicht weergegeven. Daarnaast zijn de kosten en beschikbare dekkingsbronnen genoemd.

Variant	Voordelen	Nadelen	Kosten
Variant 1: Alle woonschepen 30 minuten constructietechnisch brandwerend maken.	• Voldoet aan het gewenste brandveiligheidsniveau. • Behoud van openbare ruimte en groen. • Fasering in tijd en kosten eenvoudig.	• 'Dwang' tot constructietechnische aanpassing juridisch moeilijk. • Precedentwerking indien gemeente bijdraagt in kosten. • Handhaving op brandveiligheid lastig.	• Kosten totaalplan: € 3.934.000 • Beschikbare dekking: € 2.210.000 • Kosten eigenaren: € 1.057.000 • Dekkingstekort: € 667.000
Variant 2: Alternatieve ligplaatsen i.c.m. 5 meter vrije ruimte rond ieder woonschip.	• 5 Meter vrije ruimte rond ieder woonschip. • Planologisch mogelijk. • Behoud van openbare ruimte en groen. • Fasering in tijd en kosten eenvoudig. • Handhaving op brandveiligheid eenvoudig. • Werkgroep is positief.	• Precedentwerking. • Planologisch mogelijk, maar wel lange proceduretijden. • Oplossing voor 10 woonschepen, er blijft een probleem. • Bodemsanering noodzakelijk. • Funderen op vuilstort moeilijk. • Weerstand omgeving te verwachten. • Aanpassing infrastructuur noodzakelijk. • Groot waardeverschil tussen oude en nieuwe ligplaats. • Dure oplossing.	• Kosten totaalplan: € 4.926.000 • Beschikbare dekking: € 2.210.000 • Dekkingstekort: € 2.716.000
Variant 3: Uitkopen van 25 woonschepen i.c.m. 5 meter vrije ruimte rond ieder woonschip.	• 5 Meter vrije ruimte rond ieder woonschip. • Handhaven op brandveiligheid eenvoudiger. • Behoud van openbare ruimte en groen. • Fasering in tijd en kosten eenvoudig. • Werkgroep is positief.	• Precedentwerking. • Kosten brandveiligheidsmaatregelen zijn hoog. • Uitkooptraject van 25 woonschepen is tijdsintensief; • Onvoldoende interesse om uitgekocht te worden; • Uitkoop moet mogelijk zijn op juiste plek.	• Kosten totaalplan: € 9.278.000 • Beschikbare dekking: € 2.210.000 • Dekkingstekort: € 7.068.000
Variant 4: Uitgraven i.c.m. 5 meter vrije ruimte rond ieder woonschip.	• 5 Meter vrije ruimte rond ieder woonschip. • Extra wateroppervlakte in de Waarderpolder. • Handhaven op brandveiligheid eenvoudiger. • Werkgroep is positief.	• Precedentwerking. • Totale herinrichting van groot gebied noodzakelijk; • Openbare ruimte en groen verdwijnen. • Fasering in tijd en geld is lastig. • Herverkaveling toegangen en tuintjes noodzakelijk. • Woonwagenkamp dient verplaatst te worden. • Aanpassing bestemmingsplan noodzakelijk. • Veel weerstand omgeving te verwachten. • Diverse vergunningen en procedures noodzakelijk. • Dure variant.	• Kosten totaalplan: € 8.904.000 • Beschikbare dekking: € 2.390.000 • Dekkingstekort: € 6.514.000

Variant 5: Alternatieve ligplaatsen i.c.m. clusters van maximaal 1.000 m2 woonoppervlak	• Behoud van openbare ruimte en groen. • Relatief weinig (juridische) trajecten nodig. • Fasering in tijd en kosten eenvoudig. • Goedkope variant.	• Geen alternatieve ligplaatsen voorhanden. • Mogelijk weerstand omgeving nieuwe ligplaatsen. • Groot waardeverschil tussen oude en nieuwe ligplaats. • Dubbellaags woonschepen niet meer toegestaan in Waarderhaven. • Plezierboten aan kop woonschepen dienen te verdwijnen. • Werkgroep is niet positief.	• Kosten totaalplan: € 3.005.000 • Beschikbare dekking: € 2.210.000 • Dekkingstekort: € 795.000
Variant 6: Uitkopen van 4 woonschepen i.c.m. clusters van maximaal 1.000 m2 woonoppervlak.	• Openbare ruimte kan gehandhaafd blijven. • Inrichting rondom speeltuin kan gehandhaafd blijven. • Relatief snel realiseerbaar indien bewoners meewerken. • Relatief weinig (juridische) trajecten nodig. • Fasering in tijd en kosten eenvoudig.	• Uitkoop moet mogelijk zijn op juiste plek; • Dubbellaags woonschepen niet meer toegestaan in Waarderhaven. • Plezierboten aan kop woonschepen dienen te verdwijnen; • Voor werkgroep betere optie dan uitgraven, maar zij zijn geen voorstander.	• Kosten totaalplan: € 3.901.000 • Beschikbare dekking: € 2.210.000 • Dekkingstekort: € 1.691.000
Variant 7: Uitgraven i.c.m. clusters van maximaal 1.000 m2 woonoppervlak.	• Geen woonschepen uit de Waarderhaven. • Extra oppervlaktewater in de Waarderpolder. • Het bestemmingsplan laat uitgraven toe. • Relatief goedkope variant.	• Alleen mogelijk i.c.m. herinrichting gebied rondom speelterrein. • Mogelijk handhavingstraject voor schuurtjes rondom speelplaats noodzakelijk. • Fasering in tijd en kosten lastig. • Herverkaveling toegangen en tuintjes noodzakelijk. • Er dienen bomen gekapt te worden. • Diverse vergunningen en procedures noodzakelijk. • Dubbellaags woonschepen niet meer toegestaan in Waarderhaven. • Plezierboten aan kop woonschepen dienen te verdwijnen. • Bewoners zijn niet positief.	• Kosten totaalplan: € 3.264.000 • Beschikbare dekking: € 2.390.000 • Dekkingstekort: € 874.000
Variant 8: Uitgraven i.c.m. woonschepen twee aan twee.	• Geen woonschepen uit de Waarderhaven. • Extra wateroppervlakte in de Waarderpolder. • Het bestemmingsplan laat uitgraven toe. • De leefbaarheid in de Waarderhaven wordt vergroot. • Dubbellaags schepen toestaan wordt (onder bepaalde condities) mogelijk. • Afmeren plezierboten wellicht mogelijk. • Relatief goedkope variant. • Breed draagvlak onder werkgroep.	• Woonschepen dienen deels constructietechnisch brandveilig gemaakt worden. • Mogelijk handhavingstraject voor schuurtjes rondom speelplaats noodzakelijk. • Alleen mogelijk i.c.m. herinrichting gebied rondom speelterrein. • Fasering in tijd en kosten lastig. Daarentegen is uitvoering eenvoudiger. • Herverkaveling toegangen en tuintjes noodzakelijk. • Er dienen bomen gekapt te worden. • Diverse vergunningen en procedures noodzakelijk	• Kosten totaalplan: € 3.402.000 • Beschikbare dekking: € 2.390.000 • Dekkingstekort: € 1.012.000

Tabel: Variantenvergelijking

8. Aandachtspunten vervolgtraject (ontwerptraject)

Gedurende de bijeenkomsten met de werkgroep van bewoners is een aantal aandachtspunten voor het ontwerptraject gedefinieerd. De belangrijkste punten waar in het ontwerptraject aandacht aan geschonken moet worden zijn hieronder genoemd.

- *Tijdelijke maatregelen en voorzieningen*

Gedurende de uitvoering zal rekening gehouden moeten worden met tijdelijke maatregelen en voorzieningen (bijvoorbeeld het tijdelijk uitplaatsen van woonschepen, bereikbaarheid voor bewoners en aannemer, tijdelijke opslag van eigendommen van bewoners, enz.).

- *Situering weg noordelijke strook*

Door de herinrichting van de noordelijke strook bestaat de mogelijkheid de toegangsweg te verschuiven naar de noordzijde van het kavel, tegen de Rode Baronnen aan. Eventueel bestaat daar ook de mogelijkheid parkeergelegenheid langs de weg te realiseren. Gegeven is wel dat de toegangsweg in beide situatie 5 meter breed moet worden. De huidige weg is circa 3 meter breed. De reden van deze benodigde breedte is enerzijds de bereikbaarheid voor de brandweer en anderzijds is deze breedte nodig om haakse parkeervakken langs de toegangsweg mogelijk te maken.

Beide mogelijke locaties van de weg (bestaande ligging handhaven enerzijds en het verschuiven van de weg naar de noordzijde) dienen in het ontwerpstadium meegenomen te worden.

- *Grondgebruik noordelijke strook*

De noordelijke strook is momenteel verdeeld in twee delen: een deel dat 'legaal' in gebruik is door de bewoners en een deel dat 'illegaal' (of gedoogd) in gebruik is door bewoners. De gemeente is akkoord dat de 'illegaal' in gebruik genomen grond legaal in gebruik genomen mag worden. Echter, dit betekent dat het grondgebruik volledig gereguleerd wordt en dat er huur betaald moet worden over de volledige, legaal in gebruik genomen grond.

- *Behoud van openbare ruimte (o.a. speelterrein) en groen*

De bewoners hechten veel belang aan de beperkt aanwezige openbare ruimte. Het behoud van de speeltuin is voor hen van belang. In het ontwerptraject zal hier aandacht aan besteed moeten worden. Ook een groenadvies maakt onderdeel uit van het ontwerpstadium. Het is niet mogelijk om alle groen en bomen te behouden, zeker niet daar waar bodemsanering plaats zal vinden. In geval van het kappen van groen is er een herplantingsplicht. Hoe en waar het groen precies terug zal komen, zal verder naar voren komen bij het groenonderzoek.

- *Verbreden Waarderhaven*

Het verbreden van de gehele Waarderhaven met circa 2 meter. Momenteel is de doorvaartbreedte bijzonder smal. Indien de beschoeiingen vervangen gaan worden, lijkt er technisch gezien geen bezwaar de Waarderhaven twee meter te verbreden. Er dient nog wel onderzocht te worden of daartoe kabels en leidingen verlegd moeten worden.

De meerwaarde van het verbreden van de Waarderhaven zit niet alleen in het honoreren van een bewonerswens, ook de brandweer en de Havendienst staan hier positief tegenover. De bereikbaarheid voor de boot van de Havendienst wordt groter, het wordt eenvoudiger om woonschepen in de Waarderhaven te vervangen en door het verbreden wordt er ook weer meer afstand gecreëerd tussen de twee zijdes van de Waarderhaven waardoor de brandveiligheid vergroot wordt.

- *Wateroverlast in tuinen noordelijke strook*

Bij de nieuwbouw is er een hoogteverschil ontstaan, dit geeft problemen bij de afwatering. Hier zal bij het ontwerpstadium verder naar gekeken worden.

- *Parkeren*

Parkeerruimte is momenteel een probleem. Bij de invulling van de openbare ruimte zal hier verder naar gekeken worden. Er zal aan de parkeernorm worden vastgehouden.

BIJLAGE 1: TEKENING WAARDERHAVEN, BESTAANDE SITUATIE



STADSBEHEER HAARLEM		STADSBEHEER HAARLEM	
Project: Waarderhaven		Tegelschuur Haarlem	
Onderwerp: Bestaande situatie		1:100	
Datum: 11-09-2018		Tegelschuur Haarlem	
Auteur: J.M.		1:100	
Tegelschuur Haarlem		1:100	
Tegelschuur Haarlem		1:100	

BIJLAGE 2: ADVIES NIFV M.B.T. MABO-SYSTEEM



**NEDERLANDS INSTITUUT
FYSIEKE VEILIGHEID *Nibra***

Gemeente Haarlem
De heer B. Schneiders, burgemeester
Zijlsingel 1
2013 DN HAARLEM

datum	ons kenmerk	doorkiesnummer	bijlage(n)
19.1.2009	431N9001/005	2324	
onderwerp	inlichtingen bij		
Toepassing automatische brandblusser MABO	Ing. J.M. Weges		

Geachte heer Schneiders,

In de "Handreiking brandveiligheid woonschepen" is opgenomen de voorwaarde: de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (wbdbo) tussen twee woonschepen moet tenminste 30 minuten bedragen. Deze wbdbo kan worden gerealiseerd door voldoende afstand, of door het brandwerend maken van de wanden van de woonschepen.

De gemeente Haarlem is met de uitvoering van de handreiking begonnen. Daarbij is aan eigenaren van de woonschepen aangegeven, dat aan de voorgeschreven wbdbo moet worden voldaan. In verband met het ontbreken van voldoende afstand tussen de woonschepen is in veel situaties de uitvoering van brandwerende wanden noodzakelijk.

De eigenaren van de woonschepen hebben een alternatieve manier (gelijkwaardigheid) voor de invulling van de noodzakelijke brandveiligheid voorgesteld. De gelijkwaardigheid zou volgens de aanvragers gerealiseerd kunnen worden door het toepassen van automatische brandblussers van het merk MABO. Door de woonschepen uit te voeren met deze automatische brandblussers zou volgens de eigenaren een gelijk niveau van veiligheid kunnen worden verkregen.

Naar aanleiding van uw vraag of deze automatische brandblussers (blusgranaten) een alternatief zijn voor de eis van een wbdbo van 30 minuten, heeft het Nederlands Instituut Fysieke Veiligheid (NIFV) een oriënterend onderzoek verricht.

Aanpak

De onderzoeker van het NIFV was reeds via de vakpers en een bezoek aan een veiligheidsbeurs op de hoogte van het bestaan van deze automatische brandblussers. Voor deze toepassing is nog nadere informatie opgezocht. Daarnaast heeft het NIFV nadere informatie opgevraagd bij de leverancier van het MABO-systeem, de fa. Flamark uit Tzum (Franekeradeel).

Postbus 7010
6801 HA Arnhem
T 026 355 24 00
F 026 351 50 51
info@nifv.nl

Bezoekadres:
Kemperbergerweg 783
6816 RW Arnhem

www.nifv.nl

Het Nederlands Instituut Fysieke Veiligheid *Nibra* is het kennis- en opleidingsinstituut voor brandweer, GHOR, crisisbeheersing en leiderschapsontwikkeling.

De Brandweeracademie, GHOR Academie, Academie voor Crisisbeheersing en Academie voor Leiderschap Veiligheidsregio's 'het Huis' zijn onderdelen van het Nederlands Instituut Fysieke Veiligheid *Nibra*.

De officiële naam van het Nederlands Instituut Fysieke Veiligheid *Nibra* luidt volgens de Brandweerwet 'Nederlands Instituut voor Brandweer en Rampenbestrijding'.



Onderzoek

pagina
2 van 2

Ter oriëntatie zijn op het internet mooie videobeelden te zien van enkele toepassingen van het MABO-blussysteem, maar geen van de getoonde toepassingen is in overeenstemming met de geplande toepassing in Haarlem. Het MABO-systeem is 67/548/EEC goedgekeurd, wat slechts inhoudt dat de verpakking voldoet aan de Europese richtlijnen. Het blusmiddel heeft volgens de aangetroffen informatie (nog) geen rijkstype keurnummer volgens het besluit Draagbare blustoestellen 1997.

De vertegenwoordiger/technische deskundige van het bedrijf Flamark heeft de onderzoeker mondeling de werking van de automatische blussers nader toegelicht (telefonische informatie 14-01-2009). Op de vraag of de blussers geschikt waren om een alternatief te vormen voor een brandwerende constructie, antwoordde hij negatief. Tevens verklaarde hij dat de blussers niet gecertificeerd waren omdat er (nog) geen testnormen voor zijn. Certificering van een eventueel aangelegde "installatie" was ook niet mogelijk omdat hiervoor geen beoordelingsrichtlijn is ontwikkeld. Hij kon geen garantie geven dat het MABO-blussysteem te allen tijde goed zou werken. De opstelling van de inventaris en het gebruik van de ruimte zijn daarvoor bepalend.

Het toepassen van blusinstallaties als gelijkwaardige oplossing om te komen tot een verlaging van bouwkundige eisen wordt in de bouwpraktijk wel toegepast. Echter in Nederland zijn daarvan alleen voorbeelden bekend van gecertificeerde sprinklerinstallaties. Deze installaties zijn altijd voorzien van een doormelding naar de regionale alarmcentrale van de brandweer.

Conclusie

Het toepassen van het MABO-systeem is geen gelijkwaardige oplossing om een wbdbo van 30 minuten tussen de woonschepen te bereiken. De argumenten die tot deze conclusie leiden zijn:

1. Het MABO-systeem is wel geschikt als statische oplossing voor het eventueel in een vroeg stadium van het blussen van een (kleine) brand. Er is echter slechts een beperkte hoeveelheid blusstof beschikbaar.
 - a. Het is niet gegarandeerd dat er altijd een volledige blussing plaatsvindt of dat de brand onder controle wordt gehouden totdat de brandweer is ingezet.
2. Door plaatsing van het MABO systeem moeten gebruikseisen gesteld worden aan de inhoud en de opstelling van de inventaris in de woonschepen.
 - a. Deze voorwaarden zijn niet handhaafbaar, omdat het hier woonschepen betreft. Woningen zijn niet door de overheid betreedbaar voor normale periodieke controles.



3. De MABO systemen geven geen doormelding naar de regionale alarmcentrale van de brandweer.
 - a. Het tijdig optreden van de brandweer, noodzakelijk bij automatische blussystemen, is niet gegarandeerd.
4. De gevraagde toepassing van het MABO systeem door de vertegenwoordiger van de importeur wordt niet gegarandeerd als oplossing voor de gevraagde toepassing.
 - a. Indien het systeem niet gecertificeerd kan worden (garantie van werking) is toepassing als gelijkwaardige oplossing niet aan te raden.
5. Hoewel de demonstraties een goede bluswerking tonen is er nog geen rijkskeurmerk voor de toepassing van deze blusmiddelen afgegeven.
 - a. Het toepassen van experimentele oplossingen laat de regelgeving wel toe. Echter bij het toepassen van alternatieven voor veiligheid moet een oplossing voldoen aan een aantal basiseisen. Een rijkskeurmerk voor de toepassing van een specifiek blusmiddel is daarvan een voorbeeld.

pagina
3 van 3

Eindconclusie en advies

Het NIFV is van mening dat de toepassing van het MABO-blussysteem geen gelijkwaardige oplossing is voor een brandwerende constructie. Het NIFV adviseert u dit blussysteem in de aangevraagde situatie, in plaats van een wdbdo van 30 minuten tussen woonschepen, niet als gelijkwaardig te accepteren.

Indien u vragen heeft over de inhoud van dit onderzoek verzoek ik u rechtstreeks contact op te nemen met de onderzoeker de heer ing. J.M. Weges.

Met vriendelijke groet,

Dr. ir. J.G. Post
Manager Onderzoek

BIJLAGE 3: KOSTENRAMING VERSCHILLENDE VARIANTEN

OVERZICHT INDICATIEVE RAMING KOSTEN EN MOGELIJKE DEKING VARIANTEN 'NAAR EEN BRANDVEILIGER WAARDERHAVEN; TOTAALAANPAK'

B&W vergadering van 31 maart 2009
Opstellers: Gerben Kort en Eddy Roosen

Variant 1: - Ieder woonschip brandwerend	Variant 2: - Uitplaatsen - Vrije ruimte	Variant 3: - Uitkopen - Vrije ruimte	Variant 4: - Uitgraven - Vrije ruimte	Variant 5: - Uitplaatsen - Clusters	Variant 6: - Uitkopen - Clusters	Variant 7: - Uitgraven - Clusters	Variant 8: - Uitgraven - twee-aan-twee
--	---	--	---	---	--	---	--

Onderhoudsmaatregel
Brandveiligheid
Onderhoud
Bodemsanering
Herinrichting rondom speelplaats
Totaal

€ 1.245.000	€ 2.237.000	€ 6.589.000	€ 6.305.000	€ 316.000	€ 1.212.000	€ 314.000	€ 571.000
€ 1.702.000	€ 1.702.000	€ 1.702.000	€ 1.752.000	€ 1.702.000	€ 1.702.000	€ 1.709.000	€ 1.718.000
€ 724.000	€ 724.000	€ 724.000	€ 667.000	€ 724.000	€ 724.000	€ 667.000	€ 667.000
€ 263.000	€ 263.000	€ 263.000	€ 180.000	€ 263.000	€ 263.000	€ 574.000	€ 446.000
€ 3.934.000	€ 4.926.000	€ 9.278.000	€ 8.904.000	€ 3.005.000	€ 3.901.000	€ 3.264.000	€ 3.402.000

Dekking
Kosten voor bewoners/eigenaren
Opgenomen in MJP 2009-2013 (Watercompensatie)
Opgenomen in MJP 2009-2013 (Beschoeiingen en steigers)
Voorziening baggeren
ISV-gelden (subsidie bodemsanering)
Gemeentelijk aandeel bodemsanering
Geen dekking
Totaal

€ 1.057.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
€ 0	€ 0	€ 0	€ 180.000	€ 0	€ 0	€ 180.000	€ 180.000
€ 1.425.000	€ 1.425.000	€ 1.425.000	€ 1.425.000	€ 1.425.000	€ 1.425.000	€ 1.425.000	€ 1.425.000
€ 197.000	€ 197.000	€ 197.000	€ 197.000	€ 197.000	€ 197.000	€ 197.000	€ 197.000
€ 529.000	€ 529.000	€ 529.000	€ 529.000	€ 529.000	€ 529.000	€ 529.000	€ 529.000
€ 59.000	€ 59.000	€ 59.000	€ 59.000	€ 59.000	€ 59.000	€ 59.000	€ 59.000
€ 667.000	€ 2.716.000	€ 7.068.000	€ 6.514.000	€ 795.000	€ 1.691.000	€ 874.000	€ 1.012.000
€ 3.934.000	€ 4.926.000	€ 9.278.000	€ 8.904.000	€ 3.005.000	€ 3.901.000	€ 3.264.000	€ 3.402.000

INDICATIEVE KOSTENRAMING HERINRICHTING WAARDERHAVEN

Variant 1: Ieder woonschip 30 minuten constructietechnisch brandwerend maken

B&W vergadering van 31 maart 2009
Opstellers: Gerben Korten en Eddy Roosen

	KOSTEN	DEKINGSBRON
BRANDVEILIGHEID WAARDERHAVEN		
Ieder woonschip 30 minuten constructietechnisch brandwerend maken	€ 825.000	
Verbeteren toegangsweg noordelijke strook, incl. parkeren	€ 132.000	
Vernieuwen gasmeterkasten	€ 15.000	
Onvoorzien en onzekerheid	10% € 98.000	
VAT-kosten	18% € 175.000	
Subtotaal brandveiligheidsmaatregelen	€ 1.245.000	Kosten voor bewoners/eigenaren
		Geen dekking
		€ 1.057.000
		€ 188.000
ONDERHOUD		
Verplaatsen woonschepen / tijdelijke ligplaats / tijdelijke voorzieningen	€ 57.000	
Baggeren		
Extra baggeren t.b.v. verdiepen Waarderhaven (t.b.v. dubbellaags woonschepen)	€ 160.000	
	€ 63.000	
Vernieuwen steigers (palen en dekken)	€ 360.000	
Beschoelingen (vervangen bestaand), materiaal FSC-hout of kunststof	€ 689.000	
Onvoorzien en onzekerheid	10% € 133.000	
VAT-kosten	18% € 240.000	
Subtotaal onderhoudsmaatregelen	€ 1.702.000	Voorziening baggeren
		Opgenomen in MJP 2009-2013 (Steigers en beschoelingen)
		Geen dekking
		€ 197.000
		€ 1.425.000
		€ 80.000

BODEMSANERING NOORDELIJKE STROOK

Voorbereiding sanering	€ 40.000		
Voorbereidende werkzaamheden	€ 68.000		
Grondwerk	€ 206.000		
Bemalingswerkzaamheden	€ 6.000		
Herinrichtingskosten	€ 213.000		
Onvoorzien en onzekerheid	10% € 54.000		
VAT-kosten	18% € 96.000		
Overige kosten (geen Onvoorzien en onzekerheid en VAT-kosten)	€ 41.000		
Subtotaal bodemsanering	€ 724.000	ISV-gelden (subsidie bodemsanering)	€ 528.000
		Gemeentelijk aandeel bodemsanering	€ 59.000
		Geen dekking	€ 136.000

HERINRICHTING RONDOM SPEELPLAATS (schuurdjes toevoegen, bestrating, enz.)

Onderhoud verharding rondom speelplaats	€ 65.000		
Aanbrengen schuurdjes	€ 140.000		
Onvoorzien en onzekerheid	10% € 21.000		
VAT-kosten	19% € 37.000		
Subtotaal herinrichting rondom speelplaats	€ 263.000	Geen dekking	€ 263.000

SAMENVATTING	KOSTEN	DEKING
Subtotaal brandveiligheidsmaatregelen	€ 1.245.000	Kosten voor bewoners/eigenaren € 1.057.000 Geen dekking € 188.000
Subtotaal onderhoudsmaatregelen	€ 1.702.000	Voorziening baggeren € 197.000 Opgenomen in MJP 2009-2013 (Steigers en beschoeling) € 1.425.000 Geen dekking € 80.000
Subtotaal bodemsanering	€ 724.000	ISV-gelden (subsidie bodemsanering) € 529.000 Gemeentelijk aandeel bodemsanering € 59.000 Geen dekking € 136.000
Subtotaal herinrichting rondom speelplaats	€ 263.000	Geen dekking € 263.000
TOTAAL	€ 3.934.000	€ 3.934.000

OPMERKINGEN

- De kostenramingen bieden een goede indicatie over welke kosten gemoed zijn met de verschillende varianten, echter er zit nog wel een grote onzekerheid in de hoogte van de kosten..
- De kosten zijn verdeeld per 'categorie' i.v.m. mogelijkheden voor financiering. Echter, sommige kosten zijn 'categorievoerschrijdend' en kunnen niet los van elkaar gezien worden.
- De beschikbare bodemonderzoeken zijn indicatief. Een uitgebreid saneringsplan dient nog uitgevoerd te worden. Veranderingen in bodemkwaliteit brengen kostenverschillen en financieringsmogelijkheden mee.
- Kosten voor slopen en terugbrengen van schuurrijes en tuinrijes zijn ingeschat en niet onderbouwd door harde cijfers. Deze dienen t.z.t. door een taxateur bepaald te worden
- De bodemsanering vind alleen plaats op saneringsplichtige locaties.

INDICATIEVE KOSTENRAMING HERINRICHTING WAARDERHAVEN

Variant 2: Alternatieve ligplaatsen voor 25 woonschepen i.c.m. 5 meter vrije ruimte rond ieder woonschip

B&W vergadering van 31 maart 2009
Opstellers: Gerben Kort en Eddy Roosen

	KOSTEN	DEKKINGSBRON
BRANDVEILIGHEID WAARDERHAVEN		
Aanleg nieuwe haven voor 10 woonschepen (incl. infrastructuur en voorzieningen) (Put var	€ 1.600.000	
Verbeteren toegangsweg noordelijke strook, incl. parkeren	€ 132.000	
Vernieuwen gasmeterkasten	€ 15.000	
Onvoorzien en onzekerheid	10% € 175.000	
VAT-kosten	18% € 315.000	
Subtotaal brandveiligheidsmaatregelen	€ 2.237.000	Geen dekking
		€ 2.237.000
ONDERHOUD		
Verplaatsen woonschepen / tijdelijke ligplaats / tijdelijke voorzieningen	€ 57.000	
Baggeren	€ 160.000	
Extra baggeren t.b.v. verdiepen Waarderhaven (t.b.v. dubbellaags woonschepen)	€ 63.000	
Vernieuwen steigers (palen en dekken)	€ 360.000	
Beschoelingen (vervangen bestaand), materiaal FSC-hout of kunststof	€ 689.000	
Onvoorzien en onzekerheid	10% € 133.000	
VAT-kosten	18% € 240.000	
Subtotaal onderhoudsmaatregelen	€ 1.702.000	Voorziening baggeren Opgenomen in MJP 2009-2013 (Steigers en beschoelingen) Geen dekking
		€ 197.000 € 1.425.000 € 80.000

BODEMSANERING NOORDELIJKE STROOK

Voorbereiding sanering	€ 40.000		
Vorbereidende werkzaamheden	€ 68.000		
Grondwerk	€ 206.000		
Bemalingswerkzaamheden	€ 6.000		
Herinrichtingskosten	€ 213.000		
Onvoorzien en onzekerheid	10% € 54.000		
VAT-kosten	18% € 96.000		
Overige kosten (geen Onvoorzien en onzekerheid en VAT-kosten)	€ 41.000		
Subtotaal bodemsanering	€ 724.000	ISV-gelden (subsidie bodemsanering)	€ 525.000
		Gemeentelijk aandeel bodemsanering	€ 55.000
		Geen dekking	€ 136.000

HERINRICHTING RONDOM SPEELPLAATS (schuifjes terugbrengen, bestrating, enz.)

Onderhoud verharding rondom speelplaats	€ 65.000		
Aanbrengen schuifjes	€ 140.000		
Onvoorzien en onzekerheid	10% € 21.000		
VAT-kosten	18% € 37.000		
Subtotaal herinrichting rondom speelplaats	€ 263.000	Geen dekking	€ 263.000

SAMENVATTING		KOSTEN	DEKKING
Subtotaal brandveiligheidsmaatregelen		€ 2.237.000	Geen dekking
Subtotaal onderhoudsmaatregelen		€ 1.702.000	Voorziening baggeren
			Opgenomen in MJP 2009-2013 (Steigers en beschoeling)
			Geen dekking
Subtotaal bodemsanering		€ 724.000	ISV-gelden (subsidie bodemsanering)
			Gemeentelijk aandeel bodemsanering
			Geen dekking
Subtotaal herinrichting rondom speelplaats		€ 263.000	Geen dekking
TOTAAL		€ 4.926.000	€ 2.237.000
			€ 197.000
			€ 1.425.000
			€ 80.000
			€ 528.000
			€ 59.000
			€ 136.000
			€ 263.000

OPMERKINGEN

- De kostenramingen bieden een goede indicatie over welke kosten gemoed zijn met de verschillende varianten, echter er zit nog wel een grote onzekerheid in de hoogte van de kosten..
- De kosten zijn verdeeld per 'categorie' i.v.m. mogelijkheden voor financiering. Echter, sommige kosten zijn 'categorieoverschrijdend' en kunnen niet los van elkaar gezien worden.
- De beschikbare bodemonderzoeken zijn indicatief. Een uitgebreid saneringsplan dient nog uitgevoerd te worden. Veranderingen in bodemkwaliteit brengen kostenverschillen en financieringsmogelijkheden mee.
- Kosten voor slopen en terugbrengen van schuurtjes en tuintjes zijn ingeschat en niet onderbouwd door harde cijfers. Deze dienen t.z.t. door een taxateur bepaald te worden
- De bodemsanering vind alleen plaats op saneringsplichtige locaties.

INDICATIEVE KOSTENRAMING HERINRICHTING WAARDERHAVEN

Variant 3: Uitkopen van 25 woonschepen i.c.m. 5 meter vrije ruimte rond ieder woonschip

B&W vergadering van 31 maart 2009
Opstellers: Gerben Kort en Eddy Roosen

	KOSTEN	DEKKINGSBRON
BRANDVEILIGHEID WAARDERHAVEN		
Uitkopen 4 woonschepen	€ 5.000.000	
Verbeteren toegangsweg noordelijke strook, incl. parkeren	€ 132.000	
Vernieuwen gasmeterkasten	€ 15.000	
Onvoorzien en onzekerheid	10% € 515.000	
VAT-kosten	18% € 927.000	
Subtotaal brandveiligheidsmaatregelen	€ 6.589.000	Geen dekking
		€ 6.589.000
ONDERHOUD		
Verplaatsen woonschepen / tijdelijke ligplaats / tijdelijke voorzieningen	€ 57.000	
Baggeren	€ 160.000	
Extra baggeren t.b.v. verdiepen Waarderhaven (t.b.v. dubbellaags woonschepen)	€ 63.000	
Vernieuwen steigers (palen en dekken)	€ 360.000	
Beschoelingen (vervangen bestaand), materiaal FSC-hout of kunststof	€ 689.000	
Onvoorzien en onzekerheid	10% € 133.000	
VAT-kosten	18% € 240.000	
Subtotaal onderhoudsmaatregelen	€ 1.702.000	Voorziening baggeren Opgenomen in MJP 2009-2013 (Steigers en beschoelingen) Geen dekking
		€ 197.000 € 1.425.000 € 80.000

BODEMSANERING NOORDELIJKE STROOK

Voorbereiding sanering	€ 40.000		
Voorbereidende werkzaamheden	€ 68.000		
Grondwerk	€ 206.000		
Bemalingswerkzaamheden	€ 6.000		
Herinrichtingskosten	€ 213.000		
Onvoorzien en onzekerheid	10% € 54.000		
VAT-kosten	18% € 96.000		
Overige kosten (geen Onvoorzien en onzekerheid en VAT-kosten)	€ 41.000		
Subtotaal bodemsanering	€ 724.000	ISV-gelden (subsidie bodemsanering)	€ 529.000
		Gemeentelijk aandeel bodemsanering	€ 69.000
		Geen dekking	€ 136.000

HERINRICHTING RONDOM SPEELPLAATS (schuurtjes terugbrengen, bestrating, enz.)

Onderhoud verharding rondom speelplaats	€ 65.000		
Aanbrengen schuurtjes	€ 140.000		
Onvoorzien en onzekerheid	10% € 21.000		
VAT-kosten	18% € 37.000		
Subtotaal herinrichting rondom speelplaats	€ 263.000	Geen dekking	€ 263.000

SAMENVATTING	KOSTEN	DEKKING
Subtotaal brandveiligheidsmaatregelen	€ 6.589.000	Geen dekking
Subtotaal onderhoudsmaatregelen	€ 1.702.000	Voorziening baggeren Opgenomen in MJP 2009-2013 (Stelgers en beschoeiing)
		Geen dekking
Subtotaal bodemsanering	€ 724.000	ISV-gelden (subsidie bodemsanering) Gemeentelijk aandeel bodemsanering
		Geen dekking
Subtotaal herinrichting rondom speelplaats	€ 263.000	Geen dekking
TOTAAL	€ 9.278.000	

OPMERKINGEN

- De kostenramingen bieden een goede indicatie over welke kosten gemoed zijn met de verschillende varianten, echter er zit nog wel een grote onzekerheid in de hoogte van de kosten..
- De kosten zijn verdeeld per 'categorie' i.v.m. mogelijkheden voor financiering. Echter, sommige kosten zijn 'categorieleoverschrijdend' en kunnen niet los van elkaar gezien worden.
- De beschikbare bodemonderzoeken zijn indicatief. Een uitgebreid saneringsplan dient nog uitgevoerd te worden. Veranderingen in bodemkwaliteit brengen kostenverschillen en financieringsmogelijkheden mee.
- Kosten voor slopen en terugbrengen van schuurtjes en tuintjes zijn ingeschat en niet onderbouwd door harde cijfers. Deze dienen t.z.t. door een taxateur bepaald te worden
- De bodemsanering vindt alleen plaats op saneringsplichtige locaties.

INDICATIEVE KOSTENRAMING HERINRICHTING WAARDERHAVEN

Variant 4: Uitgraven i.c.m. 5 meter vrije ruimte rond ieder woonschip

B&W vergadering van 31 maart 2009
Opstellers: Gerben Kort en Eddy Roosen

	KOSTEN	DEKKINGSBRON
BRANDVEILIGHEID WAARDERHAVEN		
Inkondensering uitgifbare grond	€ 3.000.000	
Uitgraven haven t.b.v. 5 meter vrije ruimte	€ 455.000	
Beschoelingen (aanbrengen nieuw, 2 x 105 meter)	€ 273.000	
Aanbrengen extra, nieuwe steigers (palen en dekken)	€ 360.000	
Verleggen kabels en leidingen	€ 40.000	
Verwijderen bestaande inrichting openbare ruimte	€ 250.000	
Aanbrengen herinrichting openbare ruimte	€ 400.000	
Verbeteren toegangsweg noordelijke strook, incl. parkeren	€ 132.000	
Vernieuwen gasmeterkasten	€ 15.000	
Onvoorzien en onzekerheid	10% € 493.000	
VAT-kosten	18% € 887.000	
Subtotaal brandveiligheidsmaatregelen	€ 6.305.000	Opgenomen in MJP 2009-2013 (Watercompensatie)
		€ 180.000
		€ 6.125.000
ONDERHOUD		
Verplaatsen woonschepen / tijdelijke ligplaats / tijdelijke voorzieningen	€ 57.000	
Baggeren	€ 160.000	
Extra baggeren t.b.v. verdiepen Waarderhaven (t.b.v. dubbellaags woonschepen)	€ 102.000	
Vernieuwen steigers (palen en dekken)	€ 360.000	
Beschoelingen (vervangen bestaand), materiaal FSC-hout of kunststof	€ 689.000	
Onvoorzien en onzekerheid	10% € 137.000	
VAT-kosten	18% € 247.000	
Subtotaal onderhoudsmaatregelen	€ 1.762.000	Voorziening baggeren
		Opgenomen in MJP 2009-2013 (Steigers en beschoelingen)
		€ 197.000
		€ 1.425.000
		€ 130.000

BODEMSANERING NOORDELIJKE STROOK			
Voorbereiding sanering	€ 40.000		
Voorbereidende werkzaamheden	€ 68.000		
Grondwerk	€ 162.000		
Bemalingswerkzaamheden	€ 6.000		
Herinrichtingskosten	€ 213.000		
Onvoorzien en onzekerheid	10% € 49.000		
VAT-kosten	18% € 88.000		
Overige kosten (geen Onvoorzien en onzekerheid en VAT-kosten)	€ 41.000		
Subtotaal bodemsanering	€ 667.000	ISV-gelden (subsidie bodemsanering)	€ 529.000
		Gemeentelijk aandeel bodemsanering	€ 59.000
		Geen dekking	€ 79.000
HERINRICHTING RONDOM SPEELPLAATS (schuurtjes terugbrengen, bestrating, enz.)			
Aanbrengen schuurtjes	€ 140.000		
Onvoorzien en onzekerheid	10% € 14.000		
VAT-kosten	18% € 26.000		
Subtotaal herinrichting rondom speelplaats	€ 180.000	Geen dekking	€ 180.000

SAMENVATTING	KOSTEN	DEKKING
Subtotaal brandveiligheidsmaatregelen	€ 6.305.000	Opgenomen in MJP 2009-2013 (Watercompensatie) Geen dekking € 180.000 € 6.125.000
Subtotaal onderhoudsmaatregelen	€ 1.752.000	Voorziening baggeren Opgenomen in MJP 2009-2013 (Sleigers en beschoeling) Geen dekking € 1.425.000 € 130.000
Subtotaal bodemsanering	€ 667.000	ISV-gelden (subsidie bodemsanering) Gemeentelijk aandeel bodemsanering Geen dekking € 529.000 € 59.000 € 79.000
Subtotaal herinrichting rondom speelplaats	€ 180.000	Geen dekking € 180.000
TOTAAL	€ 8.904.000	€ 8.904.000

OPMERKINGEN

- De kostenramingen bieden een goede indicatie over welke kosten gemoeld zijn met de verschillende varianten, echter er zit nog wel een grote onzekerheid in de hoogte van de kosten..
- De kosten zijn verdeeld per 'categorie' i.v.m. mogelijkheden voor financiering. Echter, sommige kosten zijn 'categorioverschrijdend' en kunnen niet los van elkaar gezien worden.
- De beschikbare bodemonderzoeken zijn indicatief. Een uitgebreid saneringsplan dient nog uitgevoerd te worden. Veranderingen in bodemkwaliteit brengen kostenverschillen en financieringsmogelijkheden mee.
- Kosten voor slopen en terugbrengen van schuurfjes en tuinfjes zijn ingeschat en niet onderbouwd door harde cijfers. Deze dienen t.z.t. door een taxateur bepaald te worden
- De bodemsanering vindt alleen plaats op saneringsplichtige locaties.

INDICATIEVE KOSTENRAMING HERINRICHTING WAARDERHAVEN

Variant 5: Alternatieve ligplaatsen voor 4 woonschepen i.c.m. clusters van maximaal 1.000 m2 woonoppervlak

B&W vergadering van 31 maart 2009
Opstellers: Gerben Kort en Eddy Roosen

	KOSTEN	DEKKINGSBRON
BRANDVEILIGHEID WAARDERHAVEN		
Aanleg ligplaatsen voor 4 woonschepen (incl. infrastructuur en voorzieningen)	€ 100.000	
Verbeteren toegangsweg noordelijke strook, incl. parkeren	€ 131.000	
Vernieuwen gasmeterkasten	€ 15.000	
Onvoorzien en onzekerheid	10% € 25.000	
VAT-kosten	18% € 45.000	
Subtotaal brandveiligheidsmaatregelen	€ 316.000	Geen dekking
€ 316.000		
ONDERHOUD		
Verplaatsen woonschepen / tijdelijke ligplaats / tijdelijke voorzieningen	€ 57.000	
Baggeren	€ 160.000	
Extra baggeren t.b.v. verdiepen Waarderhaven (t.b.v. dubbellaags woonschepen)	€ 63.000	
Vernieuwen steigers (palen en dekken)	€ 360.000	
Beschoelingen (vervangen bestaand), materiaal FSC-hout of kunststof	€ 689.000	
Onvoorzien en onzekerheid	10% € 133.000	
VAT-kosten	18% € 240.000	
Subtotaal onderhoudsmaatregelen	€ 1.702.000	Voorziening baggeren Opgenomen in MJP 2009-2013 (Steigers en beschoelingen) Geen dekking
		€ 197.000 € 1.425.000 € 80.000

BODEMSANERING NOORDELIJKE STROOK				
Voorbereiding sanering	€ 40.000			
Voorbereidende werkzaamheden	€ 68.000			
Grondwerk	€ 206.000			
Bemalingswerkzaamheden	€ 6.000			
Herinrichtingskosten	€ 213.000			
Onvoorzien en onzekerheid	10%	€ 54.000		
VAT-kosten	18%	€ 96.000		
Overige kosten (geen Onvoorzien en onzekerheid en VAT-kosten)		€ 41.000		
Subtotaal bodemsanering		€ 724.000	ISV-gelden (subsidie bodemsanering)	€ 529.000
			Gemeentelijk aandeel bodemsanering	€ 59.000
			Geen dekking	€ 136.000
HERINRICHTING RONDOM SPEELPLAATS (schuurdjes terugbrengen, bestrating, enz.)				
Onderhoud verharding rondom speelplaats		€ 65.000		
Aanbrengen schuurdjes		€ 140.000		
Onvoorzien en onzekerheid	10%	€ 21.000		
VAT-kosten	18%	€ 37.000		
Subtotaal herinrichting rondom speelplaats		€ 263.000	Geen dekking	€ 263.000

SAMENVATTING		KOSTEN	DEKKING
Subtotaal brandveiligheidsmaatregelen		€ 316.000	Geen dekking
Subtotaal onderhoudsmaatregelen		€ 1.702.000	Voorziening baggeren Opgenomen in MJP 2009-2013 (Steigers er, beschoeling)
			Geen dekking
Subtotaal bodemsanering		€ 724.000	ISV-gelden (subsidie bodemsanering) Gemeentelijk aandeel bodemsanering
			Geen dekking
Subtotaal herinrichting rondom speelplaats		€ 263.000	Geen dekking
TOTAAL		€ 3.005.000	

OPMERKINGEN

- De kostenramingen bieden een goede indicatie over welke kosten gemoed zijn met de verschillende varianten, echter er zit nog wel een grote onzekerheid in de hoogte van de kosten..
- De kosten zijn verdeeld per 'categorie' i.v.m. mogelijkheden voor financiering. Echter, sommige kosten zijn 'categorievoerschrijdend' en kunnen niet los van elkaar gezien worden.
- De beschikbare bodemonderzoeken zijn indicatief. Een uitgebreid saneringsplan dient nog uitgevoerd te worden. Veranderingen in bodemkwaliteit brengen kostenverschillen en financieringsmogelijkheden mee.
- Kosten voor slopen en terugbrengen van schuurtjes en tuilrtes zijn ingeschat en niet onderbouwd door harde cijfers. Deze dienen t.z.t. door een taxateur bepaald te worden
- De bodemsanering vind alleen plaats op saneringsplichtige locaties.

INDICATIEVE KOSTENRAMING HERINRICHTING WAARDERHAVEN

Variant 6: Uitkopen van 4 woonschepen i.c.m. clusters van maximaal 1.000 m2 woonoppervlak

B&W vergadering van 31 maart 2009
Opstellers: Gerben Kort en Eddy Roosen

	KOSTEN	DEKKINGSBRON
BRANDVEILIGHEID WAARDERHAVEN		
Uitkopen 4 woonschepen	€ 800.000	
Verbeteren toegangsweg noordelijke strook, incl. parkeren	€ 131.000	
Vernieuwen gasmeterkasten	€ 15.000	
Onvoorzien en onzekerheid	10% € 95.000	
VAT-kosten	18% € 171.000	
Subtotaal brandveiligheidsmaatregelen	€ 1.212.000	Geen dekking
		€ 1.212.000
ONDERHOUD		
Verplaatsen woonschepen / tijdelijke ligplaats / tijdelijke voorzieningen	€ 57.000	
Baggeren	€ 160.000	
Extra baggeren t.b.v. verdiepen Waarderhaven (t.b.v. dubbellaags woonschepen)	€ 63.000	
Vernieuwen steigers (palen en dekken)	€ 360.000	
Beschoelingen (vervangen bestaand), materiaal FSC-hout of kunststof	€ 689.000	
Onvoorzien en onzekerheid	10% € 133.000	
VAT-kosten	18% € 240.000	
Subtotaal onderhoudsmaatregelen	€ 1.702.000	Voorziening baggeren Opgenomen in MJP 2009-2013 (Steigers en beschoelingen) Geen dekking
		€ 197.000 € 1.425.000 € 80.000

BODEMSANERING NOORDELIJKE STROOK

Voorbereiding sanering	€ 40.000		
Voorbereidende werkzaamheden	€ 68.000		
Grondwerk	€ 206.000		
Bemalingswerkzaamheden	€ 6.000		
Herinrichtingskosten	€ 213.000		
Onvoorzien en onzekerheid	10% € 54.000		
VAT-kosten	18% € 96.000		
Overige kosten (geen Onvoorzien en onzekerheid en VAT-kosten)	€ 41.000		
Subtotaal bodemsanering	€ 724.000	ISV-gelden (subsidie bodemsanering)	€ 529.000
		Gemeentelijk aandeel bodemsanering	€ 69.000
		Geen dekking	€ 136.000

HERINRICHTING RONDOM SPEELPLAATS (schuifjes toegangen, bustrating, enz.)

Onderhoud verharding rondom speelplaats	€ 65.000		
Aanbrengen schuifjes	€ 140.000		
Onvoorzien en onzekerheid	10% € 21.000		
VAT-kosten	18% € 37.000		
Subtotaal herinrichting rondom speelplaats	€ 263.000	Geen dekking	€ 263.000

SAMENVATTING		KOSTEN	DEKKING	
Subtotaal brandveiligheidsmaatregelen		€ 1.212.000	Geen dekking	€ 1.212.000
Subtotaal onderhoudsmaatregelen		€ 1.702.000	Voorziening beggeren Opgenomen in MJP 2009-2013 (Steigers en beschoeling)	€ 197.000 € 1.425.000
Subtotaal bodemsanering		€ 724.000	Geen dekking ISV-gelden (subsidie bodemsanering) Gemeentelijk aandeel bodemsanering	€ 80.000 € 529.000 € 59.000
Subtotaal herinrichting rondom speelplaats		€ 263.000	Geen dekking	€ 136.000
TOTAAL		€ 3.901.000	Geen dekking	€ 263.000 € 3.901.000

OPMERKINGEN

- De kostenramingen bieden een goede indicatie over welke kosten gemoed zijn met de verschillende varianten, echter er zit nog wel een grote onzekerheid in de hoogte van de kosten..
- De kosten zijn verdeeld per 'categorie' i.v.m. mogelijkheden voor financiering. Echter, sommige kosten zijn 'categorievoerschrijdend' en kunnen niet los van elkaar gezien worden.
- De beschikbare bodemonderzoeken zijn indicatief. Een uitgebreid saneringsplan dient nog uitgevoerd te worden. Veranderingen in bodemkwaliteit brengen kostenverschillen en financieringsmogelijkheden mee.
- Kosten voor slopen en terugbrengen van schuurtjes en tuintjes zijn ingeschat en niet onderbouwd door harde cijfers. Deze dienen t.z.t. door een taxateur bepaald te worden
- De bodemsanering vind alleen plaats op saneringsplichtige locaties.

INDICATIEVE KOSTENRAMING HERINRICHTING WAARDERHAVEN

Variant 7: Uitgraven i.c.m. clusters van maximaal 1.000 m2 woonoppervlakte

B&W vergadering van 31 maart 2009
Opstellers: Gerben Korten en Eddy Roosen

	KOSTEN	DEKKINGSBRON
BRANDVEILIGHEID WAARDERHAVEN		
Uitgraven haven t.b.v. clusters	€ 19.000	
Beschoelingen (aanbrengen nieuw, extra beschoeling, 2 x 15 meter)	€ 39.000	
Verleggen kabels en leidingen	€ 40.000	
Verbeteren toegangsweg noordelijke strook, incl. parkeren	€ 132.000	
Vernieuwen gasmeterkasten	€ 15.000	
Onvoorzien en onzekerheid	10% € 25.000	
VAT-kosten	18% € 44.000	
Subtotaal brandveiligheidsmaatregelen	€ 314.000	Opgenomen in MJP 2009-2013 (Watercompensatie) € 180.000 Geen dekking € 134.000
ONDERHOUD		
Verplaatsen woonschepen / tijdelijke ligplaats / tijdelijke voorzieningen	€ 57.000	
Baggeren	€ 160.000	
Extra baggeren t.b.v. verdiepen Waarderhaven (t.b.v. dubbellaags woonschepen)	€ 68.000	
Vernieuwen stielgers (palen en dekken)	€ 360.000	
Beschoelingen (vervangen bestaand), materiaal FSC-hout of kunststof	€ 689.000	
Onvoorzien en onzekerheid	10% € 134.000	
VAT-kosten	18% € 241.000	
Subtotaal onderhoudsmaatregelen	€ 1.709.000	Voorziening baggeren Opgenomen in MJP 2009-2013 (Stielgers en beschoelingen) € 1.425.000 Geen dekking € 87.000

BODEMSANERING NOORDELIJKE STROOK

Voorbereiding sanering	€ 40.000		
Voorbereidende werkzaamheden	€ 68.000		
Grondwerk	€ 162.000		
Bemalingswerkzaamheden	€ 6.000		
Herinrichtingskosten	€ 213.000		
Onvoorzien en onzekerheid	10% € 49.000		
VAT-kosten	18% € 88.000		
Overige kosten (geen Onvoorzien en onzekerheid en VAT-kosten)	€ 41.000		
Subtotaal bodemsanering	€ 667.000	ISV-gelden (eubaldie bodemsanering)	€ 529.000
		Gemeentelijk aandeel bodemsanering	€ 69.000
		Geen dekking	€ 79.000

HERINRICHTING RONDOM SPEELPLAATS (schuurtjes bruggen, bestrating, enz.)

Verwijderen bestaande situatie	€ 88.000		
Aanbrengen nieuwe inrichting	€ 220.000		
Aanbrengen schuurtjes	€ 140.000		
Onvoorzien en onzekerheid	10% € 45.000		
VAT-kosten	18% € 81.000		
Subtotaal herinrichting rondom speelplaats	€ 574.000	Geen dekking	€ 574.000

SAMENVATTING	KOSTEN	DEKKING	
Subtotaal brandveiligheidsmaatregelen	€ 314.000	Opgenomen in MJP 2009-2013 (Watercompensatie) Geen dekking	€ 180.000 € 134.000
Subtotaal onderfroudsmaatregelen	€ 1.709.000	Voorziening baggeren Opgenomen in MJP 2009-2013 (Steigers en beschoeling) Geen dekking	€ 197.000 € 1.425.000 € 87.000
Subtotaal bodemsanering	€ 667.000	ISV-gelden (subsidie bodemsanering) Gemeentelijk aandeel bodemsanering Geen dekking	€ 529.000 € 59.000 € 79.000
Subtotaal herinrichting rondom speelplaats	€ 574.000	Geen dekking	€ 574.000
TOTAAL	€ 3.264.000		€ 3.264.000

OPMERKINGEN

- De kostenramingen bieden een goede indicatie over welke kosten gemoed zijn met de verschillende varianten, echter er zit nog wel een grote onzekerheid in de hoogte van de kosten..
- De kosten zijn verdeeld per 'categorie' i.v.m. mogelijkheden voor financiering. Echter, sommige kosten zijn 'categorietoetsend' en kunnen niet los van elkaar gezien worden.
- De beschikbare bodemonderzoeken zijn indicatief. Een uitgebreid saneringsplan dient nog uitgevoerd te worden. Veranderingen in bodemkwaliteit brengen kostenverschillen en financieringsmogelijkheden mee.
- Kosten voor slopen en terugbrengen van schuurtjes en tuintjes zijn ingeschat en niet onderbouwd door harde cijfers. Deze dienen t.z.t. door een taxateur bepaald te worden
- De bodemsanering vindt alleen plaats op saneringsplichtige locaties.

INDICATIEVE KOSTENRAMING HERINRICHTING WAARDERHAVEN

Variant 8: Uitgraven i.c.m. woonschepen twee-aan-twee

B&W vergadering van 31 maart 2009
Opstellers: Gerben Korten en Eddy Roosen

	KOSTEN	DEKKINGSBRON
BRANDVEILIGHEID WAARDERHAVEN		
Uitgraven haven t.b.v. clusters	€ 90.000	
Beschoeelingen (aanbrengen nieuw, extra beschoeiling, 2 x 65 meter)	€ 169.000	
Verleggen kabels en leidingen	€ 40.000	
Verbeteren toegangsweg noordelijke strook, incl. parkeren	€ 131.000	
Vernieuwen gasmeterkasten	€ 15.000	
Onvoorzien en onzekerheid	10% € 45.000	
VAT-kosten	18% € 81.000	
Subtotaal brandveiligheidsmaatregelen	€ 571.000	Opgenomen in MJP 2009-2013 (Watercompensatie)
		€ 180.000
		€ 391.000
ONDERHOUD		
Verplaatsen woonschepen / tijdelijke ligplaats / tijdelijke voorzieningen	€ 57.000	
Baggeren	€ 160.000	
Extra baggeren t.b.v. verdiepen Waarderhaven (t.b.v. dubbellaags woonschepen)	€ 75.000	
Vernieuwen steigers (palen en dekken)	€ 360.000	
Beschoeelingen (vervangen bestaand), materiaal FSC-hout of kunststof	€ 889.000	
Onvoorzien en onzekerheid	10% € 135.000	
VAT-kosten	18% € 242.000	
Subtotaal onderhoudsmaatregelen	€ 1.718.000	Voorziening baggeren
		Opgenomen in MJP 2009-2013 (Steigers en beschoeelingen)
		€ 197.000
		€ 1.425.000
		€ 96.000

BODENSANERING NOORDELIJKE STROOK

Voorbereiding sanering	€ 40.000		
Voorbereidende werkzaamheden	€ 68.000		
Grondwerk	€ 162.000		
Bemalingswerkzaamheden	€ 6.000		
Herinrichtingskosten	€ 213.000		
Onvoorzien en onzekerheid	10%	€ 49.000	
VAT-kosten	18%	€ 88.000	
Overige kosten (geen Onvoorzien en onzekerheid en VAT-kosten)		€ 41.000	
Subtotaal bodemsanering	€ 887.000	ISV-gelden (subsidie bodemsanering)	€ 529.000
		Gemeentelijk aandeel bodemsanering	€ 89.000
		Geen dekking	€ 79.000

HERINRICHTING RONDOM SPEELPLAATS (schuurtjes terugbrengen, basstrating, enz.)

Verwijderen bestaande situatie	€ 88.000		
Aanbrengen nieuwe inrichting	€ 120.000		
Aanbrengen schuurtjes	€ 140.000		
Onvoorzien en onzekerheid	10%	€ 35.000	
VAT-kosten	18%	€ 63.000	
Subtotaal herinrichting rondom speelplaats	€ 446.000	Geen dekking	€ 446.000

SAMENVATTING	KOSTEN	DEKING
Subtotaal brandveiligheidsmaatregelen	€ 571.000	Opgenomen in MJP 2009-2013 (Watercompensatie) Geen dekking
Subtotaal onderhoudsmaatregelen	€ 1.718.000	Voorziening baggeren Opgenomen in MJP 2009-2013 (Steigers en beschoeling) Geen dekking
Subtotaal bodemsanering	€ 667.000	ISV-gelden (subsidie bodemsanering) Gemeentelijk aandeel bodemsanering
Subtotaal herinrichting rondom speelplaats	€ 446.000	Geen dekking Geen dekking
TOTAAL	€ 3.402.000	€ 3.402.000

OPMERKINGEN

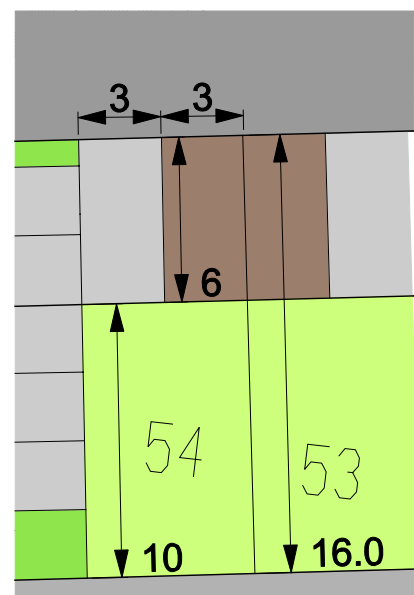
- De kostenramingen bieden een goede indicatie over welke kosten gencoeld zijn met de verschillende varianten, echter er zit nog wel een grote onzekerheid in de hoogte van de kosten..
- De kosten zijn verdeeld per 'categorie' i.v.m. mogelijkheden voor financiering. Echter, sommige kosten zijn 'categorioverschrijdend' en kunnen niet los van elkaar gezien worden.
- De beschikbare bodemonderzoeken zijn indicatief. Een uitgebreid saneringsplan dient nog uitgevoerd te worden. Veranderingen in bodemkwaliteit brengen kostenverschillen en financieringsmogelijkheden mee.
- Kosten voor slopen en terugbrengen van schuurtjes en tuintjes zijn ingeschat en niet onderbouwd door harde cijfers. Deze dienen i.z.t. door een taxateur bepaald te worden
- De bodemsanering vindt alleen plaats op saneringsplichtige locaties.

BIJLAGE 4: INRICHTINGSVOORSTEL VARIANT 7 UITGRAVEN I.C.M. CLUSTERING



LEGENDA

- Ontsluitingsweg
- Parkeerplaats
- Loopad
- Speelterrein
- Schuur/berging
- Tuin
- Openbaar groen
- Brandweerkraan
- Opstelplaats brandweer
- Kabels & leidingen
- Persleiding traject



wijz.	omschrijving wijziging		get.	gec. datum
STEDENBOUW EN ONTWERP HAARLEM				
Project : Inrichtingsvoorstel* Waarderhaven			 Stedenbouw en Ontwerp	
Onderwerp : Alternatief 1: uitgraven				
* disclaimer: aan dit inrichtingsvoorstel kunnen geen rechten worden ontleend.				
datum :	08-11-2008	opdrachtgever :		tekeningnr. :
schaal :	1:1000	Gerben Korten		
formaat :	A3	getekend :	gecontroleerd :	
bestek :		Marian Bankras		

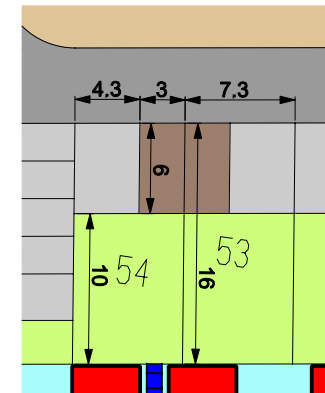
BIJLAGE 5: INRICHTINGSVOORSTEL VARIANT 8 UITGRAVEN I.C.M. TWEE AAN TWEE



LEGENDA

- Ontsluitingsweg
- Parkeerplaats
- Looppad
- Speelterrein
- Schuur/berging
- Tuin
- Openbaar groen
- Brandweerkraan
- Opstelplaats brandweer
- Kabels & leidingen
- Persleiding traject

Maatvoering tuin/parkeerplaats/berging:



schaal 1:500

wijz.	omschrijving wijziging		get.	gec.	datum
STEDENBOUW EN ONTWERP HAARLEM					
Project : Inrichtingsvoorstel* Waarderhaven			 Stedenbouw en Ontwerp		
Onderwerp : Variant 8: uitgraven i.c.m. 2 aan 2					
* disclaimer: aan dit inrichtingsvoorstel kunnen geen rechten worden ontleend.					
datum :	13-03-2009	opdrachtgever :		tekeningnr. :	
schaal :	1:1000	Gerben Korten			
formaat :	A3	getekend :	gecontroleerd :		
bestek :		Marian Bankras			
				wijziging :	