

Adviesnota programma van eisen privatisering jachthaven Steenberg

7 november 2013

Opgave

De gemeente verkreeg begin 2013 het eigendom van een havengedeelte aan de noordzijde. Daarmee is de volledige haven en directe omgeving eigendom van de gemeente. Doel is om de haven een kwaliteitsimpuls te geven en daarna over te dragen aan een marktpartij. Beoogde rolverdeling daarbij is dat de exploitant investeert in de jachthaven en de gemeente investeert in de openbare ruimte. De gemeente maakt momenteel een ontwerp voor de openbare ruimte van het gebied. Het waterprogramma wil zij opnieuw aan derden in gebruik geven, met daarbij voorwaarden die de wens tot kwaliteitsverbetering borgen. De gemeente streeft naar een verduurzaming van de haven als belangrijk onderdeel van de opwaardering. Programma van Eisen voor de privatisering is daarvoor de basis. Deze notitie geeft hieraan richting. Hierin worden keuzes uitgewerkt en worden voorstellen gedaan. Deze notitie wordt voorgelegd aan de gemeenteraad van Steenberg.

Voorkeur constructie gemeente

De gemeente geeft er voorkeur aan de omgeving van de haven (in hoofdlijnen het droge gebied, exclusief de landtong) opnieuw aan te leggen als openbare ruimte met het gewenste kwaliteitsniveau. Het natte programma, de jachthaven en de landtong zijn de verantwoordelijkheid van de toekomstige havenexploitant. Deze zal ook de investeringen in het havenprogramma doen. De gemeente is hierin voorwaardenscheppend en kaderstellend. Met een marktpartij wordt door de gemeente bij voorkeur een langdurige relatie aangegaan. De gemeente is op voorhand niet bereid te investeren in het natte programma en gaat uit van investeringen door een marktpartij zonder financiële gevolgen voor de gemeente.

Constructie koop, erfpacht of huur

De gemeente verwacht dat de nieuwe exploitant de investeringen zal doen. Het betreft investeringen in steigers, oeverbescherming, sanitaire voorzieningen en dergelijke. De investeringen zijn onroerend van aard. Voor financiering zal de exploitant mogelijk een bank nodig hebben. In dat geval is een huurovereenkomst bedrijfsruimte (5 jaar met optie voor nog eens 5 jaar) onvoldoende zeker. De afschrijvingstermijn van de investeringen is langer dan het huurcontract. Huur is daarmee een weinig kansrijke constructie.

Verkopen van het gebied levert opnieuw de onzekerheid op over de functie en uitwerking in de toekomst. De eigenaar krijgt het volle recht met de locatie te doen wat hem goeddunkt, binnen de grenzen van de ruimtelijke planning en vergunningen. Uitstraling, inrichting en dergelijke kunnen in de situatie van volledig eigendom op geen enkele wijze beïnvloed worden door de gemeente. Alle opstallen en inrichtingselementen zijn van de eigenaar (door zogenaamde natrekking), de gemeente heeft daar als initiatiefnemer geen invloed meer op. Daarmee wordt opnieuw het risico gelopen dat de uitstraling onvoldoende aansluit bij het wensbeeld in de stad. Verkopen van het terrein is daarmee ongewenst.

Erfpacht is een constructie die voor langere tijd wordt aangegaan en die een zakelijk recht geeft op het terrein voor een specifieke functie.

- Een erfpachtovereenkomst is veelal eindig, met een begindatum en een einddatum;
- In een erfpachtovereenkomst is het mogelijk termijnen, functies en voorwaarden vast te leggen;
- Een erfpachtovereenkomst kan tussentijds tussen partijen worden aangepast, hetgeen ruimte geeft voor toekomstige bijsturing. Ook het erfpachtcanon kan tussentijds worden aangepast;
- Het is mogelijk onderscheid te maken tussen onroerende zaken die van de erfpachtgever (lees: gemeente) blijven in beheer en eigendom en opstallen of inrichtingselementen die van de erfpachter worden (met recht van opstal);

- De erfpachter is niet vrij de locatie door te verkopen aan derden, zonder toestemming van de erfpachtgever;
- De erfpachtgever kan de erfpacht beëindigen indien een erfpachtnemer zich niet aan de voorwaarden houdt;
- Het is mogelijk een vergoedingsclausule te voorzien voor de gedane investeringen na afloop van de erfpachtovereenkomst;
- De erfpachtovereenkomst voor een langere periode is voor een bank veelal voldoende garantie voor de continuïteit in het bedrijf en vormt daarmee voldoende basis voor financiering. Dit in tegenstelling tot een huurformule die deze mogelijkheid vaak niet biedt.

Om bovenstaande redenen wordt geadviseerd een erfpachtovereenkomst af te sluiten.

Erfpachtvoorwaarden contractueel

Termijn:

De termijn moet de gemeente voldoende houvast geven voor toekomstige aanpassingen en moet de ondernemer voldoende ruimte geven om langjarige investeringen te kunnen financieren. Een termijn is vaak minimaal 20 jaar, maximaal eeuwigdurend. Een belangrijk criterium is de termijn waarvoor investeringen worden gedaan. Het betreft in Steenbergen vooral steigers en sanitaire voorzieningen. Deze kennen een technische levensduur van 20 jaar en een economische levensduur van naar schatting 30 jaar. De erfpacht termijn baseren op de verwachte economische levensduur biedt ruimte voor investering en verandering. Voor financiers zoals banken biedt deze termijn doorgaans voldoende zekerheid. Om die redenen wordt voorgesteld 30 jaar erfpacht aan te houden.

Vergoedingsclausule

Een vergoedingsclausule stelt de erfpachtnemer aan het einde van de erfpachtperiode en bij tussentijdse beëindiging schadeloos. De actuele waarde van de gepleegde investeringen wordt vergoed, veelal tegen een vooraf vastgestelde rekenmethode. In de clausule kan opgenomen worden welke soorten investeringen wel en niet vergoed worden. De vergoedingsclausule zorgt ervoor dat de erfpachter door een financier in staat wordt gesteld te investeren en dat de investeringen gedurende de gehele periode goed op niveau blijven. Om die reden wordt voorgesteld een vergoedingsclausule in te bouwen.

Vervreemding aan derden

Voor de erfpachter en diens financier is het belangrijk dat het bedrijf, inclusief het erfpachtrecht, te vervreemden is. De gemeente kan hier nadere voorwaarden aan verbinden. In alle gevallen zullen de wederzijdse verplichtingen van de gemeente en van de erfpachter onverminderd van kracht blijven. Het is moeilijk om ook inhoudelijke en meer subjectieve criteria aan de overdracht van rechten te verminderen (bijvoorbeeld kwaliteit en ervaring van de nieuwe erfpachter). Daarmee wordt de invloed op een eventuele rechtsopvolger kleiner. Dergelijke subjectieve criteria geven het contract ook rechtsonzekerheid voor de toekomst, wat negatieve invloed heeft op de financiering.

Om die reden wordt voorgesteld om vervreemding aan derden mogelijk te maken na een toets door de erfpachtgever, op basis van objectieve criteria. Goed vastgelegd moet worden dat deze voorwaarden ook gelden bij verplichte verkoop, bijvoorbeeld in geval van een faillissement en verkoop door een curator.

Beëindiging

Er zijn in een erfpacht standaard clausules opgenomen over beëindiging bij faillissement, bij ingebreke blijven van betalen van de canon en bij handelen in strijd met de voorwaarden. Juridisch moet verankerd worden welke inhoudelijke criteria gekoppeld worden die gaan over kwaliteit,

uitstraling en handhaving in de jachthaven. Dit moet bij de notaris worden vastgelegd als kwalitatieve verplichting.

Het gepachte:

Erfgrens

De erfpachter moet de beschikking krijgen over het water waarin de haven wordt geëxploiteerd voor zover dit eigendom is van de gemeente. Ook het vaarwater dat toegang geeft tot de steigers en ligplaatsen hoort hierbij. De landtong maakt onderdeel uit van de haven en de haveninrichting. Langs de Kade zijn de ligplaatsen direct aan de kade gesitueerd en zijn elektrazuilen voorzien op de kade.

Een openbare wandelzone loopt (straks) direct langs de haven. De erfpachter moet binnen de eigen ruimte de volledige haven kunnen organiseren en geen gebruik hoeven te maken van de openbare ruimte voor voorzieningen.

Om die reden wordt voorgesteld de haven, het volledige water voor ligplaatsen en invaart, exclusief de ruimte voor de woonboten, inclusief een strook langs de kade van maximaal 80 cm breed, inclusief de landtong, in erfpacht uit te geven, exclusief gebied waar opstallen van derden staan. Het ontwerp van de openbare ruimte en de heraanleg daarvan wordt wel uitgevoerd tot aan de kademuur zelf om kwaliteitsverschil te voorkomen, maar daar waar elektravoorzieningen en afmeervoorzieningen nodig zijn wordt de ondergrond in erfpacht mee uitgegeven. De landtong wordt onderdeel van het erfpachtgebied, de aanhechting van de landtong en het talud wordt als onderdeel van de openbare ruimte opnieuw ingericht.

Verantwoordelijkheden

De haven wordt in erfpacht uitgegeven als jachthaven. Daarvoor is voldoende diepgang, doorvaarthoogte en het intact blijven van oevers en oeverbeschoeiing essentieel. Oever die intact moeten blijven zijn niet alleen vanuit het water relevant, maar ook vanuit het land, om te voorkomen dat door verzakking of uitspoeling het land verdwijnt.

De diepgang van de haven wordt sterk beïnvloed door de lozing van overstorten, de inlaat van water naar het achterland, de kolken in de haven en de (fluctuaties in) waterstand op de Steenbergse Vliet en in de toekomst ook op het Volkerak Zoommeer. Het gebruik van de haven zelf heeft hierop zeer weinig invloed.

De oeverbeschoeiing is eveneens van allerlei factoren afhankelijk, te weten gebruik van de wal, waterstand, diepte van het water etc. ook hier is het gebruik van de locatie als jachthaven nauwelijks van invloed op aard en instandhouding van de oeverbeschoeiing.

Om die reden wordt voorgesteld de haven in erfpacht uit te geven met gebruik van de oeverbeschoeiingen en dat de gemeente de verantwoordelijkheid houdt voor voldoende diepgang (vastleggen) en instandhouding en eventueel vernieuwing van oeverbeschoeiing.

Door de erfpachtgrens is de gemeente verantwoordelijk voor het groenonderhoud in de omgeving, waarbij groenonderhoud van de landtong wordt overgedragen aan de erfpachter.

Bestaande voorzieningen

Hier wordt nader ingevuld wat er bij uitgifte aanwezig is aan voorzieningen en wat daarvan eventueel de waarde is. Het is noodzakelijk dit aan te hechten aan het erfpachtcontract in verband met de vergoedingsclausule. De erfpachter ontvangt tzt geen vergoeding voor de investeringen die eerder door de gemeente zijn gedaan en in gebruik zijn gegeven. Het intact houden en eventueel vervangen van deze voorzieningen is onderdeel van de overeenkomst.

- Passantensteiger (lengte x breedte + opgang)
- Steiger Kade (lengte x breedte + opgang)
- Elektrazuilen
- Watertappunten
- Informatievoorzieningen
- Steigers a b c d e inclusief nutsvoorzieningen
- Sanitaire unit

Daarnaast wordt als startsituatie vastgelegd:

- Elektravoorziening (deze wordt opnieuw aangelegd en losgekoppeld van de voorzieningen van Vermeulen)
- Watervoorziening (deze worden opnieuw aangelegd en losgekoppeld van de voorzieningen van Vermeulen)
- Lopende contracten ligplaatshouders
- Lopende contracten onderhuurders
- Lopende contracten leveranciers
- Bestaande situatie bewoning

Inhoudelijke keuzes

Havenindeling

De havenindeling biedt nu plaats aan 100 ligplaatsen van verschillende lengtes. Bij herinrichting van de haven staat de exploitant opnieuw voor de vraag welke formaten ligplaatsen worden aangeboden en op welke wijze deze in de haven gesitueerd zullen worden. De investeringen die gedaan moeten worden zijn daar sterk van afhankelijk. Het betreft een bedrijfsmatige keuze waarbij investeringen, kosten en opbrengsten tegen elkaar afgewogen moeten worden. Anderzijds zijn er voor de gemeente een aantal algemene belangen, zoals:

- Het uiterlijk van de haven in haar omgeving
- De economische impact op de lokale economie
- De toegankelijkheid voor een brede doelgroep met kleinere en grotere bootjes
- De toeristische ontvangstfunctie van de haven en de koppeling naar Brabantse Wal en andere projecten.

Vanuit die optiek is het wenselijk dat een basis blijft bestaan of wordt geboden. Indien de exploitant overeenstemming met belanghebbenden bereikt kan ook de insteekhaven naar Lindenburghlaan worden gebruikt als jachthaven. De exploitant moet hiervoor dan voor eigen rekening en risico een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Om die reden wordt voorgesteld om de havenindeling in principe vrij te laten.

- Voor de havenkom, de voormalig gemeentelijke haven, geldt echter dat hierin de volgende functies worden geboden:
- Een aanlegplaats voor kano's
- Een aanleggelegenheid voor sloepen die voor een kort bezoek Steenbergem aandoen

- Aanlegplaatsen voor passanten aan de langssteiger aan de westzijde van de haven over de volle lengte
- Aanvullende passantencapaciteit van tenminste 3 boxen aan de oostzijde van de havenkom
- Haveninrichting in boxen aan de oostzijde van de havenkom voor vaste ligplaatsen, passanten en / of verhuurschepen
- De havenindeling moet zo zijn dat de kolken te allen tijde vrij zijn van ligplaatsen

Voor het andere deel van de jachthaven geldt het volgende:

- Haveninrichting rond de landtong is vrij in te vullen voor de exploitant
- De steigers en landtong moeten toegankelijk blijven voor bezoekers en mogen niet voorzien worden van hekwerk of andere afrastering

Algemeen geldt:

- Het minimaal aantal beschikbare ligplaatsen in de totale jachthaven wordt vastgesteld op 80
- De indeling moet zo zijn dat de vaargeul naar de havenkom te allen tijden vrij blijft
- Mocht bewoning (permanent) worden toegestaan, dan bepaalt de gemeente de tarieven voor bewoonde ligplaatsen. Deze tarieven worden vastgelegd in de erfpachtovereenkomst.

Aanvullende wensen met betrekking tot de havenindeling zijn:

- Een overzichtelijke indeling van boxen waarbij schepen op lengte liggen in de haven
- Vrije zichtlijnen over het water vanaf diverse posities
- Ligplaatsen voor meerdere lengtes schepen
- Ligplaatsen met variatie in hun comfort en inrichting

Havenvoorzieningen

De haven biedt op dit moment steigers die niet voldoen aan gebruikelijke kwaliteitsnormen en worden door ligplaatshouders en tijdelijk beheerder als onvoldoende ervaren. De gemeente heeft de ambitie om binnen enkele jaren met de haven in aanmerking te komen voor de Blauwe Vlag. Het volledig vervangen van het gehele steigerprogramma is misschien nodig, maar vanuit exploitatie ook niet eenvoudig haalbaar. Anderzijds zal de haven in een krimpende markt moeten zorgen voor goede kwaliteit van de steigers en voorzieningen.

De wellicht noodzakelijke vervanging van steigers is daarmee een direct belang van de exploitant. Er is een relatie tussen de investeringen, de prijs, de bezettingsgraad en het rendement.

Om die reden wordt geadviseerd de vervanging van de steigers, het tempo waarin dit gebeurt en de materialen waarmee gewerkt wordt onderdeel te maken van het inschrijvingsvoorstel van de exploitant, maar dit niet op voorhand dwingend op te leggen als voorwaarde bij inschrijving. Het tempo van vervanging is mogelijk wel afhankelijk van eventuele subsidie-eisen.

Met betrekking tot de voorzieningen voor elektra en water op de steigers geldt hetzelfde. Deze zijn onderdeel van het comfortpakket van de haven en kennen een directe relatie met de prijs en bezettingsgraad.

Om die reden wordt geadviseerd de aanleg of vervanging van voorzieningen voor elektriciteit en water op de steigers onderdeel te maken van het inschrijvingsvoorstel van de exploitant, en dit niet op voorhand dwingend op te leggen als voorwaarde bij inschrijving.

Enkele voorzieningen zijn wettelijk verplicht. Er dient voldoende reddingsmateriaal aanwezig te zijn, op enkele plaatsen moeten trappen aanwezig zijn om uit het water te kunnen komen en er moet een

vuilwaterstation beschikbaar zijn voor de haven waarvan havengasten gebruik kunnen maken. Deze installatie moet voldoen aan de wettelijke normen.

De gemeente legt in haar voorwaarden wel de volgende zaken bindend vast:

- De steigers zijn schoon, heel en veilig
- De steigers en de landtong zijn voldoende verlicht vanuit het oogpunt van veiligheid
- De boxpalen en steigerpalen staan recht en in lijn en hebben een witte en frisse paalkop of paalmuts
- Steigerdekken hebben een solide en goede uistraling.
- De voorzieningen voor elektra en water voldoen aan de wettelijke eisen en worden periodiek gekeurd
- De voorzieningen voor de hoofdaansluiting elektra worden door de gemeente heraangelegd en worden losgekoppeld van de loods van Vermeulen
- De waterinstallatie wordt op basis van legionellawetgeving periodiek gecontroleerd en dient te zijn goedgekeurd
- Voor bezoekende schepen zijn voor tenminste 16 plaatsen gelijktijdig elektra-aansluitingen beschikbaar
- Voor gasten en vaste ligplaatshouders is er een vuilwaterstation beschikbaar dat zowel bilgewater als huishoudelijk afvalwater kan verwerken.
- Binnen twee jaar moet worden voldaan aan de criteria voor de Blauwe Vlag (nader uitzoeken)
- De exploitant is verplicht een reglement op te stellen voor het handhaven van goede orde en netheid in de haven, inclusief onderhoud van de aangemeerde schepen, en moet hierop ook actief toezien. De huidige havenverordening Steenberg is hiervoor het uitgangspunt.

Aanvullende wensen met betrekking tot de inrichting zijn:

- Indien steigers vervangen worden deze vervangen door drijvende steigers om toekomstige waterfluctuaties te kunnen opvangen
- Elektravoorzieningen die voldoen aan de eisen van deze tijd (minimaal 6 ampère, deels zwaarder) en die beschikbaar zijn voor meer dan 60% van de ligplaatsen gelijktijdig
- Watertappunt op iedere steiger of een centraal watertappunt
- Wifi aansluiting voor ligplaatshouders en gasten, eventueel tegen betaling
- Tappunt voor water dat wintervast is
- Loopverlichting op de steigers, in de vorm van led-lampjes in het steigerdek

Aanvullende voorzieningen

Sanitair

De haven beschikt op dit moment over een kleine sanitaire unit met een capaciteit van 1 douche en 1 toilet voor zowel dames als heren. Er is geen stortplaats chemisch toilet. De capaciteit is aan de geringe kant voor een haven van deze omvang, zeker als de verblijfsfunctie wat verder bevordert wordt. Bovendien is de afstand van de havenkom (veelal passanten) tot aan de sanitaire unit groot. De positionering van de sanitaire voorzieningen en de gewenste capaciteit zijn in principe sterk gekoppeld aan de havenindeling en de hoeveelheid en aard van de ligplaatsen. Ook een drijvende sanitaire voorziening is een mogelijkheid. Sanitair is daarmee een keuze voor de exploitant. Investerings in voorzieningen hebben invloed op prijs, bezettingsgraad en rendement. Om die reden wordt geadviseerd de aanleg of vervanging van sanitaire voorzieningen onderdeel te maken van het inschrijvingsvoorstel van de exploitant, en dit niet op voorhand dwingend op te leggen als voorwaarde bij inschrijving. Enkele uitgangspunten worden als minimum vastgelegd:

1. Minimaal 2 toiletten en 2 douches voor zowel dames als heren
2. Maximale afstand tot toegankelijke toiletten wordt vastgesteld op 200 meter vanaf iedere ligplaats (loopafstand)

3. Maximale afstand tot toegankelijke douches wordt vastgelegd op 300 meter vanaf iedere ligplaats (loopafstand)
4. Het onderhoud van de voorziening is voor rekening van de exploitant.
5. Voor wat betreft de locatie van het sanitair zijn er beperkingen. Het mag niet op een prominente plek worden gerealiseerd en moet binnen het erfpachtgebied vallen. Drijvend uitvoeren is toegestaan. Het sanitair mag wel op andere locaties worden uitgevoerd indien dit in combinatie wordt gerealiseerd met een gebouw waarin tenminste havenkantoor en ontvangstvoorzieningen worden samengebracht. Toevoegen van een voorziening voor invaliden is van meerwaarde. Het bieden van een openbare sanitaire voorziening is van meerwaarde.

Havenkantoor

Het havenkantoor of een vaste plek voor de beherend havenmeester is een belangrijke functie in een haven. Het ontvangen van gasten, het inschrijven van passanten, toezien op naleving van het havenreglement en dergelijke vragen om een doorlopende aandacht. Anderzijds is dit een aspect dat de kwaliteit van de haven mede bepaalt en daarmee ook prijs, bezetting en rendement. Voor de functie van havenkantoor heeft de gemeente een pand aan Fabrieksdijk 1 beschikbaar. Hier is ook een combinatie mogelijk met een informatiefunctie naar de Brabantse Wal als specifieke recreatiepoort voor dit toeristisch achterland. Het pand is beschikbaar als onderdeel van de overeenkomst tegen een maandelijkse vergoeding van € 500,- per maand. De ondernemer kan deze bijdrage in mindering brengen indien hij in opdracht van de gemeente op een nader vast te stellen niveau de ontvangstfunctie invult.

Inzet van het pand ten behoeve van de haven is onderdeel van het programma van eisen. De ondernemer kan hier van afzien indien elders een voorziening beschikbaar komt waarin sanitair, havenkantoor, VVV en ontvangstruimte in het kader van Landschap van Allure worden gecombineerd in een representatieve ruimte. In dat geval vervalt de verplichting om ook Fabrieksdijk 1 te huren en te gebruiken.

Toeristisch informatiepunt

De gemeente wil graag een toeristisch informatiepunt bieden op de scharnier tussen het waterrijke gebied Waterpoort en het gebied Brabantse Wal. Een combinatie met het havenbeheer is mogelijk. De gemeente is bereid een maandelijkse vergoeding te verstrekken aan de exploitant indien deze plannen op een goede wijze worden ingevuld. Dit houdt overigens ook verhoging erfpacht in. Bemanning van het VVV Kantoor wordt gevraagd van de exploitant. De gemeente zorgt voor de benodigde apparatuur en materialen. Opname van het VVV kantoor wordt onderdeel van het programma van eisen, met één uitzondering (zie boven).

Aanvullende mogelijkheden

Parkeerplaatsen

De haven is voor vaste ligplaatsen tevens de thuishaven. Volgens de richtinggevende parkeernorm van CROW is 0,5 tot 0,7 deel van het aantal ligplaatsen ook het aantal gewenste parkeerplaatsen. gezien de stedelijke ligging en sterke lokale verbondenheid ligt een lage inschatting van de gelijktijdige parkeerbehoefte voor de hand. Dat betekent dat er voor de haven minimaal 0,5 keer het aantal vaste ligplaatsen aan parkeerplaatsen nodig is. Het betreft dus minimaal tussen de 40 en 60 parkeerplaatsen. Een beleidsmatige toets op het aantal parkeerplaatsen is alleen relevant indien het bestemmingsplan van de haven gewijzigd wordt, hetgeen niet het geval is. De haven heeft nu over het algemeen voldoende parkeerplaatsen. Een deel hiervan is beschikbaar op openbaar gebied. De exploitant moet echter binnen de eigen perceelsgrenzen (landtong) voorzien in minimaal 15 parkeerplaatsen.

Camperplaatsen

De gemeente acht het een goede mogelijkheid om camperplaatsen aan te bieden en in exploitatie te nemen in het jachthavengebied. Hiervoor is een strook opgenomen in het ontwerp voor de openbare ruimte aan de westzijde van het openbare parkeerterrein. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om het bestemmingsplan hierop aan te passen, door de exploitant of door de gemeente. De exploitant is voorts gerechtigd om deze plaatsen te exploiteren en te onderhouden, als onderdeel van de havenexploitatie. Tarieven en voorwaarden worden door de gemeente met de exploitant samen vastgelegd bij het opmaken van de overeenkomst.

Erfpachtcanon

De gemeente is eigenaar van de haven en heeft deze aangekocht als strategische positie voor de toekomst. De erfpachtcanon hoeft niet perse de rentelasten van deze aankoop te dekken, kwaliteit en uitstraling van de haven is belangrijker. De gemeente heeft echter wel de verantwoordelijkheid voor het intact houden van oevers en het op diepte houden van de haven. Dit is van belang voor het watergebruik, maar ook voor de waterkwaliteit en waterafvoer, alsmede voor de stabiliteit van de functies op het land. Het is wel wenselijk dat er enige dekking is voor investeringen en verbeteringen op de korte en langere termijn. De erfpachtcanon moet mede daarop gebaseerd zijn.

Diversen

Permanente bewoning

In de haven van Steenberggen wordt op dit moment permanent gewoond. Volgens sommigen zorgt dit voor de wenselijke sociale controle en levendigheid, volgens anderen is dit ongewenst voor het toeristisch karakter van de haven. De gemeente zal hierover een nader besluit moeten nemen, wellicht gericht op het geleidelijk een einde te maken door het verstrekken van persoonsgebonden beschikkingen, die gekoppeld zijn aan mens en schip. Bestaande bewoners mogen aan boord blijven wonen, op het bestaande schip. Wel zijn aanvullende milieuvoorzieningen vereist om lozen in het oppervlaktewater tegen te gaan:

- Bewoonde schepen beschikken standaard over een vuilwatertank die middels een mobiele installatie afgezogen kan worden.
- De vuilwatertank wordt (aantoonbaar) minimaal maandelijks geledigd
- De havenexploitant is verantwoordelijk voor de aanschaf van de mobiele installatie en het gebruiken daarvan.
- Mogelijkheden om dit in het tarief te verrekenen zijn voor verantwoordelijkheid van de exploitant, los van de door de gemeente vast te stellen aanpassing van het tarief gekoppeld aan de permanente bewoning van schepen op basis van een persoonsgebonden beschikking. Dit regime wordt in de erfpachtovereenkomst vastgelegd.

Horecapaviljoen op de pier

De landtong vormt onderdeel van het projectgebied. Het is volgens sommigen een aantrekkelijke locatie voor horeca. Een alternatieve mogelijkheid hiervoor is het gravelterrein of drijvend elders in de haven. Op dit moment is dat volgens het bestemmingsplan niet toegestaan. De gemeente staat open voor planvorming om hier permanente of semi-permanente horeca te vestigen, onder voorwaarde van wijziging van het bestemmingsplan. Eventuele plannen kunnen worden opgenomen in de inschrijving. Het is niet mogelijk de vergunning voor horeca-ontwikkeling voorwaardelijk te koppelen aan de inschrijving. Kosten voor het voeren van de procedure zijn voor rekening van de exploitant.

Hout of houtlook

De steigers moeten qua uitstraling en sfeer passen in de (deels historische) omgeving. Om die reden worden de dekken uitgevoerd in hout of in houtlook (kleurreferentie bruin of verkleurd teak/hardhout).

Bootverhuur , fietsverhuur, oplaadpunt elektrische fietsen

Steenbergen wil graag een belangrijk overstappunt zijn tussen land en water. De mogelijkheid om (elektrische) boten of fietsen te huren versterkt dit profiel. Plannen kunnen ingepast worden in de inschrijving en worden positief beoordeeld.

Gedeeld bezit

Steenbergen wil graag de lokale bevolking meer bij het water betrekken en nieuwe doelgroepen naar het water trekken. De mogelijkheid om boten te delen via sharing of via gedeeld bezit of abonnement systemen verbreden de doelgroep. Plannen kunnen ingepast worden in de inschrijving en worden positief beoordeeld.

Wat niet mag:

- In de haven mogen geen boten middels een kraan in en uit het water worden getakeld
- In de haven mag geen trailerhelling worden aangelegd
- in het havengebied mogen geen boten op trailers of bokken worden gestald
in het havengebied mag niet aan boten gewerkt worden als dit overlast voor andere ligplaatshouders, omwonenden of het milieu op kan leveren
- in de haven mogen niet meer dan 15 ligplaatsen gelijktijdig worden gebruikt om boten te koop aan te bieden

Samenvatting in tabelvorm

Status	Onderdeel
Constructie	<ul style="list-style-type: none"> • erfpacht 30 jaar • vergoedingsclausule • overdraagbaar aan derden onder voorwaarden • water + landtong + 80 cm brede strook exclusief opstallen derden • instandhouding diepgang en kade is taak erfpachtgever • erfpachtcanon dekt tenminste deze kosten • overdracht van alle bestaande voorzieningen aan erfpachter, deels na heraanleg hoofdstation (water en elektra)
Eisen	<ul style="list-style-type: none"> • aanlegplaats kano's • aanlegplaats sloepen • langssteiger = passantensteiger • tenminste 3 extra passantenboxen • oostzijde havenkom is boxen voor ligplaatsen, passanten en verhuur • minimaal 80 ligplaatsen • kolken havenkom vrij van ligplaatsen, evenals vaargeul • alle steigers toegankelijk • landtong toegankelijk • steigerdekken in hout of houtlook • minimaal voor 16 passanten gelijktijdig elektra • verlichting rond steigers voor veiligheid • steigerpalen in rij, witte paalkop • elektra en water en legionella en vuilwaterstation wettelijke eisen • sanitair 2 x 2 voor dames en heren • maximale afstand toilet = 200 meter • maximale afstand douche = 300 meter • 15 parkeerplaatsen eigen terrein • blauwe vlag binnen 2 jaar • gebruik Fabrieksdijk 1 als havenkantoor en informatiepunt, tenzij anders in het voorstel verwerkt door exploitant
Wensen /meerwaarde	<ul style="list-style-type: none"> • overzichtelijke indeling met boxen op lengte • vrije zichtlijnen • ligplaatsen meerdere lengtes schepen • ligplaatsen variatie comfort en inrichting • drijvende steigers • vervanging steigers • vernieuwing elektra en water inclusief aansluitpunten > 60% elektra • wifi • wintervast tappunt • loopverlichting in steigerdek • havenkantoor • invalidentoilet en / of openbaar toilet
Aanvullend programma / opties	<ul style="list-style-type: none"> • camperplaatsen • verhuur • gedeeld bezit
Uitgesloten functies	<ul style="list-style-type: none"> • kranen • botenstalling • trailerhelling • > 15 ligplaatsen verkoop

Eerste indicatie verdeling investeringen door exploitant en gemeente

door	Onderdeel investering
gemeente	<ul style="list-style-type: none"> • openbare ruimte land, inclusief aansluiting op erfpachtgebied • elektra en water heraanleg hoofdstation • reparatie damwand waar nodig • garanderen diepgang en baggeren waar nodig •
exploitant verplicht	<ul style="list-style-type: none"> • aanlegplaats kano's • aanlegplaats sloepen • langssteiger = passantensteiger • oostzijde havenkom is boxen voor ligplaatsen, passanten en verhuur • minimaal voor 16 passanten gelijktijdig elektra • verlichting rond steigers voor veiligheid • steigerpalen in rij, witte paalkop • elektra en water en legionella en vuilwaterstation wettelijke eisen • sanitair 2 x 2 voor dames en heren • 15 parkeerplaatsen eigen terrein • voldoen aan criteria Blauwe vlag binnen 2 jaar • toeristisch informatiepunt • havenkantoor / havenfunctie Fabrieksdijk 1 of elders • na werkzaamheden het aanzien van de pier in overeenstemming brengen met de heringerichte openbare ruimte aansluitend aan het erfpachtgebied •
Vrije keuzes	<ul style="list-style-type: none"> • horecapunt inclusief voorbereidingskosten
Wensen /meerwaarde	<ul style="list-style-type: none"> • vervanging overige steigers • vernieuwing elektra en water inclusief aansluitpunten > 60% elektra • wifi • wintervast tappunt • loopverlichting in steigerdek •
Aanvullend programma / opties	<ul style="list-style-type: none"> • camperplaatsen • verhuur fietsen en boten • gedeeld bezit • realisatie horecavoorziening •