

## B&W-voorstel en besluitnota

Registratie-datum	23-02-2023	d.d. B&W	Portefeuille Gebiedsontwikkeling MAAK.Centrum  R. Tuijn Maak Centrum	Registratienummer Bestuurlijk behandelvoorstel 2023/2333
Opsteller	A. van Staalduinen	14-03-2023		
Contact		Agendapunt A8		
Laatst gewijzigd	16-3-2023 10:34:00	A besluit		
<b>Onderwerp</b> Ruimtelijk Programma van Eisen voor de jachthaven Dukra aan de Badhuisweg 9c				
<b>Gevraagd besluit</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Kennis te nemen van het participatierapport, inzake de gebiedsontwikkeling Jachthaven Dukra</li> <li>2) In te stemmen met het Ruimtelijk Programma van Eisen (RPVE) voor de herontwikkeling van de jachthaven Dukra aan de Badhuisweg 9c , inhoudende: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Aanleg van 20 havenlodges</li> <li>b. Omzetten van bedrijfsruimte naar woning aan Houthavenkade 5</li> <li>c. Ruimte voor 122 passantenplekken</li> <li>d. Aanleg van 29 woonboten en 4 woonarken met in totaal 15 kamerwoningen</li> <li>e. Fietsenstalling t.b.v. het programma</li> <li>f. Publieke boardwalk (loopsteiger) van 3 meter breed</li> <li>g. Servicepunt jachthaven met kantoor en appartement voor havenmeester, toiletten, douche, afvalpunt, etc.</li> <li>h. Kleinschalige Horecagelegenheid</li> </ol> </li> <li>3) Beslispunt 2 (het Ruimtelijk Programma van Eisen) voor een zienswijze voor te leggen aan de raad.</li> <li>4) Indien de raad een positieve zienswijze geeft op beslispunt 2, dit besluit als genomen te beschouwen.</li> </ol>				
<b>Geheimhouding op grond van de Gemeentewet</b> Openbaar				
<b>Kernverhaal</b> <p>Het gebied rondom de Oude Haven, voorheen de Houthaven, is de komende jaren volop in ontwikkeling. Aan de Houthavenkade worden 710 woningen gebouwd en aan de Badhuisweg staan nog eens 120 woningen geprogrammeerd. Een andere gebiedsontwikkeling is de in de Oude Haven gelegen jachthaven Dukra.</p> <p>Jachthaven Dukra ligt direct naast het centrum en tussen de Badhuisweg en de Houthavenkade in Zaandam. De huidige jachthaven heeft nu een besloten karakter, oogt rommelig en is nodig toe aan een algehele opwaardering. De ontwikkeling heeft als doel om de jachthaven toekomstbestendig te maken en deze weer een vitale functie te geven binnen het gebied van de houthaven.</p> <p>Middels een gemengd programma van wonen, verblijfsrecreatie, jachthaven en een publiek toegankelijke loopsteiger, wordt de mogelijkheid om het water te beleven in Zaanstad vergroot. Met de introductie van wonen op water door middel van woonboten wordt het nautische karakter van de Oude Haven versterkt. Daarnaast zorgt een publieke boardwalk voor een wandelmogelijkheid door de haven heen. Na een intensief participatietraject in 2021/2022 is het oorspronkelijke plan gewijzigd en is er een nieuw RPVE voor de jachthaven</p>				

opgesteld.

In onderstaande planschets is het voornoemde programma verbeeld.



#### Legenda

A. A1 t/m A4: woonboten (varende schepen) waarop wordt gewoond	G. Havenhuisje
B. Hoofdsteiger - Boardwalk	H. Verplaatste bestaande woonark
C. Verlengde ophaalbrug	J. Drie woonarken
D. Horeca-ark met terras	K. Parkeerplaatsen Houthavenkade
E. Laden/tossen en kiss&ride	L. Fietsenberging
F. Maximaal 20 havenlodges	M. Servicegebouw jachthaven
	N. Jachthaven

Met het vaststellen van het Ruimtelijke Programma van Eisen door de gemeente Zaanstad wordt een eerste besluit genomen om de herontwikkeling van de jachthaven op deze locatie mogelijk te maken.

#### Aanleiding

In 2018 heeft de gemeente Zaanstad een intentieovereenkomst met de exploitant van de Jachthaven (Happy Harbour BV) gesloten om de haalbaarheid van de herontwikkeling en revitalisatie van de locatie aan de Badhuisweg te onderzoeken. Het plan/RPVE dat toen is ontwikkeld en voorgelegd werd door de belanghebbende/omwonenden niet positief ontvangen. Ook de wijze van participatie was onderdeel van de discussie. Na een intensief participatietraject in 2021/2022 is er een nieuw RPVE voor de jachthaven opgesteld. Het vaststellen van het RPVE is in principe een bevoegdheid van het college. Echter, gelet op de gevoeligheid van deze gebiedsontwikkeling mede door het langlopende participatieproces, wordt het Zaans Beraad om een zienswijze gevraagd.

#### Beoogd resultaat

Vaststelling van het RPVE voor de herontwikkeling van jachthaven Dukra gelegen in de Houthaven

#### Kader

- MAAK.Zaanstad.2016
- Woonschepen Nota
- de Visie en het toetsingskader 'Nota water als bouwgrond
- Huisvestingverordening gemeente Zaanstad 2021

## Argumenten en afwegingen

### Plangebied

Het plangebied is de driehoek van water tussen de Spiekeroogbrug, de William Pontbrug en het Zaaneland, tot aan ca. 40 meter uit de oever langs de Hogendijk. Aan de kant van de Houthavenkade loopt het gebied tot aan de oever. De waterbodem ter plaatse is in de huidige situatie eigendom van de gemeente en wordt verhuurd aan de exploitant van jachthaven Dukra: Happy Harbour BV (tevens initiatiefnemer van de ontwikkeling). De huidige jachthaven bestaat uit een hoofdsteiger met zijsteigers. De hoofdsteiger wordt ontsloten vanaf de Spiekeroogbrug en de William Pontbrug. Alle opstallen zijn in eigendom van de exploitant van de jachthaven. Ook het gebouw en de steiger aan de Houthavenkade 5 zijn in eigendom van de exploitant van de Jachthaven Dukra.

Het programma bestaat op hoofdlijnen uit:

Het programma bestaat op hoofdlijnen uit:

- a) Aanleg van 20 havenlodges
- b) Omzetten van bedrijfsruimte naar woning aan Houthavenkade 5
- c) Ruimte voor 122 passantenplekken
- d) Aanleg van 29 woonboten en 4 woonarken met in totaal 15 kamerwoningen
- e) Fietsenstalling t.b.v. het programma.
- f) Publieke boardwalk (loopsteiger) van 3 meter breed
- g) Servicepunt jachthaven met kantoor en appartement voor havenmeester, toiletten, douche, afvalpunt, etc.
- h) Kleinschalige Horecagelegenheid

Met de introductie van een gemengd programma wordt de mogelijkheid gecreëerd om meer leven op deze plek te krijgen: een leuke wandelroute, een plek om even lekker voor je uit te kijken op een bankje en een ontmoetingsplaats voor Zaankanters en bezoekers van buiten de stad.

### Publieke boardwalk van 3 meter breed

Onderdeel van het plan is dat de hoofdsteiger wordt vervangen. De hoofdsteiger wordt een publiek toegankelijke plek met de uitstraling van een boardwalk en vormt een verbinding tussen de Houthavenkade en de William Pontbrug.

De hoofdsteiger is publiek- en daarmee in principe voor iedereen toegankelijk, waarbij het particuliere eigendom zorgt voor beheersbaarheid. Het beheer van de steiger komt bij de exploitant van de jachthaven.

### 122 ligplaatsen

De jachthaven heeft nu 210 ligplaatsen. Voor de nieuwe functie van de jachthaven geldt dat ca. 40% van de beschikbare ligplaatsen zal verdwijnen t.b.v. de nieuwe programmaonderdelen. De overige 122 ligplaatsen blijven beschikbaar voor de lange- en korte termijn verhuur door de exploitant van de jachthaven.

### 29 woonboten op waterkavels

Het woonprogramma bestaat uit maximaal 29 woonboten. De grootte van de woonoppervlakte is afhankelijk van de afmeting en vorm van het betreffende schip. Daarnaast bestaat het woonprogramma uit een bestaande woonark en een drietal (ver)nieuw(de) arken. De bestaande woonark omvat drie kamerwoningen, de drie arken hebben ieder vier kamerwoningen. Het havenhuisje aan de Houthavenkade 5 heeft nu een bestemming als bedrijf. Het plan voorziet in een herbestemming wonen.

### Havenlodges

In de jachthaven wordt ruimte gemaakt voor maximaal 20 havenlodges. Dit zijn kleine drijvende vakantie-appartementen voor de recreatieve verhuur en met slaapplek voor 2-6 personen per appartement.

#### *Overig*

Voor de overige programmaonderdelen, zoals het nieuwe servicegebouw en de fietsenstalling wordt een passende, kwalitatieve beeldkwaliteit nagestreefd. Voor de bestaande programmaonderdelen zoals de horeca-ark, gelden geen aanvullende eisen ten opzichte van de huidige status en het huidige gebruik. Het havenhuisje aan de Houthavenkade 5 heeft nu een bestemming als bedrijfsruimte. Het plan voorziet in een herbestemming wonen.

#### **Relatie met de zes Zaanse opgaven**

##### *Verstedelijking*

De ontwikkeling van jachthaven Dukra levert een bijdrage aan een upgrading van het centrum. De opgave verstedelijking staat voor groei met kwaliteit. Meer variatie en differentiatie in verschillende woningtypen. Deze vorm van duurzaam wonen is nauwelijks aanwezig in de stad en levert een bijdrage aan gemengde bevolkingssamenstelling.

Het gaat hier niet om nieuwbouw. Nieuwe bewoners nemen veelal hun behuizing (schip) mee. Het verpachten van een waterkavel en het type woonboot leent zich moeilijk voor sociale woningbouw: waterkavels in (particuliere) erfpacht en woonschepen zijn nagenoeg niet bancair te financieren middels een hypotheek. Daar kan bij worden aangetekend dat in de naastgelegen ontwikkeling van de Houthavenkade circa 210 sociale huurwoningen worden gerealiseerd en dat aan de Badhuisweg 120 sociale huurwoningen worden beoogd. Met de toevoeging van 29 woonboten ontstaat een gevarieerder woonprogramma. Bovendien sluit wonen op het water aan bij het verhogen van de kwaliteit en diversiteit van het woningaanbod in Zaandam, conform de uitgesproken wens van het stuk van de gemeente Zaandam 'Water als bouwgrond; Visie en toetsingskader voor wonen en andere functies op het water'.

##### *Bereikbaarheid/parkeren/OV*

De locatie ligt in het centrum van Zaandam. Op 10 minuten lopen ligt het station. Parkeergarages liggen op 200 en 300 meter afstand. Momenteel parkeren de gebruikers van de jachthaven voornamelijk aan de Houthavenkade. De huidige laad- en loswal aan de Houthavenkade is al 25 jaar in gebruik door de jachthaven en wordt straks onderdeel van de nieuwe herinrichting van de Houthavenkade. Er is een eerste quickscan voor parkeren opgesteld. Hieruit blijkt dat het parkeren voor de nieuwe bewoners kan worden opgelost aan de Houthavenkade. Al in 2021 heeft het college van B&W het besluit genomen om gereguleerd parkeren aan de Houthavenkade in te voeren. Invoering is noodzakelijk nieuwbouw van 710 woningen aan de Houthavenkade mogelijk te maken. Invoering van gereguleerd parkeren vindt plaats na de oplevering van de eerste woningen aan de Houthavenkade. De jachthaven Dukra gaat hierin mee. Parkeren voor de nieuwe woonbootbewoners van de jachthaven vindt plaats door middel van het afgeven van parkeervergunningen aan de Houthavenkade. Voor bezoekers van de kleinschalige horeca wordt voorzien in betaald parkeren op de Houthavenkade.

De parkeerbehoefte voor het programmaonderdeel recreatie (hotellodges) wordt gerealiseerd door afspraken met de parkeergarage Q-park Rozenhof. Bezoekers ontvangen bij Check-in een 24-uurs voucher per dag dat zij verblijven.

Fietsparkeren voor bewoners en bezoekers van de woonboten wordt binnen het plan opgelost. Aan beide kanten van de hoofdsteiger wordt een gemeenschappelijke fietsenberging gerealiseerd. Fietsparkeren voor bezoekers van de kleinschalige horeca kan ter plaatse bij de locatie worden opgelost. Bij het bestemmingsplan zal e.e.a. nader worden uitgewerkt.

##### *Duurzaamheid*

Door de initiatiefnemer wordt met de gemeentelijke diensten onderzocht of in de directe omgeving van de jachthaven zonnepanelen kunnen worden geplaatst. Een optie voor het opwekken van duurzame energie is om in de omgeving van de jachthaven zonnepanelen te bevestigen aan gemeentelijke objecten. Bij de verdere uitwerking van het plan zal dit verder worden uitgezocht. Niet elke woonboot is geschikt om te worden voorzien van zonnepanelen.

De te verbouwen schepen kunnen in principe worden voorzien van balansventilatie en een luchtwarmtepomp. Een woonboot hoeft niet te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit

#### Veiligheid

De functiemenging van wonen, recreatie en de kleinschalige horeca, alsmede de bestaande jachthaven in relatie met de verblijfskwaliteit vergroot de sociale veiligheid.

#### Gezondheid

Een jachthaven is per definitie bedoeld voor (water)recreatie en nodigt uit tot watersporten, bewegen en spelen. Met het creëren van de boardwalk door de jachthaven worden de mogelijkheden om een rondje te lopen door het centrum, langs het water, vergroot.

#### Economie

Door het toevoegen van wooneenheden ontstaat een nog breder draagvlak voor voorzieningen. Naast de plaatsing van woonboten en woonarken wordt er ook 250 m<sup>2</sup> horeca toegevoegd (incl. terras) en maximaal 20 havenlodges. Hiermee worden commerciële functies en arbeidsplaatsen toegevoegd. Dit in combinatie met de bestaande functie van de jachthaven levert een bijdrage aan menging van wonen en werken en verblijven.

De toevoeging van havenlodges is aanvullend op de diversiteit binnen het huidige aanbod van verblijfsaccommodaties in de stad. Door de toevoeging van de havenlodges zal het toerisme naar verwachting enigszins toenemen. De verwachting is dat een aantrekkelijke jachthaven met een grote verblijfskwaliteit in combinatie met horeca en plaatsen voor passanten een aantrekkende werking zal hebben op bezoekers en toeristen.

#### Kansengelijkheid

Met deze ontwikkeling komt er een nieuwe openbare verbinding voor iedereen toegankelijk wat de mogelijkheid vergroot om elkaar (informeel) te ontmoeten. Dit draagt bij aan de kansengelijkheid in de stad.

#### Draagvlak

Na uitwerking van het initiatief door initiatiefnemers en gemeente is in 2020 besloten om buurtbewoners/belanghebbenden mee te nemen in de planvorming. Tegen het oorspronkelijke plan kwamen verschillende bezwaren en suggesties. Deze lijst met bezwaren en inzichten vindt u op de site van de ontwikkelaar.

Na een aantal moeizaam verlopen overlegmomenten heeft het college begin 2022 besloten om een nieuw participatietraject op te starten. Voorafgaand aan dit traject heeft de gemeente een participatieplan opgesteld. Doel was om te onderzoeken of het mogelijk was om te komen tot een gedragen plan. Tijdens de eerste twee sessies zijn alle belangen van een ieder in beeld gebracht. Daarna is, in zowel plenaire als werksessies in 6 maanden gewerkt aan een plan. Bij de formele beëindiging van het participatieproces in juni 2022 was de conclusie dat de verschillende partijen geen consensus over het plan hadden bereikt. Wel hadden de belanghebbenden een variant die zij beschreven als het 'minst slechte' alternatief: De 'woonschepenvariant'.

Op initiatief van zowel de ontwikkelaar als de omwonenden is daarna nog een aantal extra werksessies en gesprekken buiten het formele participatietraject om georganiseerd met een afvaardiging van de omwonenden. Hierdoor is in november een variant ontstaan die kan worden beschouwd als 'gedragen' door zowel belanghebbenden als ontwikkelaar: Het plan dat de 'woonschepenvariant' wordt genoemd en waarop het Ruimtelijk Programma van Eisen dat nu voorligt is gebaseerd.

Het plan dat de 'woonschepenvariant' wordt genoemd, bevat significante veranderingen ten opzichte van het oorspronkelijke plan, die recht doen aan een keur van bezwaren van de belanghebbenden. De schepen zijn in hoogte lager dan de eerder beoogde waterwoningen en de havenlodges zijn in aantal toegenomen.

De belangrijkste bezwaren zijn daarmee als volgt geadresseerd:



1. Het maritieme karakter blijft behouden, er komen geen 24 waterwoningen aan de zijde van de Hogendijk, maar in de plaats daarvan 29 woonschepen. Hiermee wordt aan de wens van direct omwonenden tegemoetgekomen.
2. Zorgen over zicht, uitzicht en overlast zijn daarmee grotendeels weggenomen. De schepen zijn in hoogte lager dan de waterwoningen. Op de plek waar de woonschepen zijn geprojecteerd, liggen nu al grotere schepen waarop vaak verbleven wordt.
3. Door de schepen in een waaiervorm neer te leggen, worden wensen omtrent de afstand tot aanliggende percelen vergroot. Ook zullen de schepen substantieel lager zijn dan de waterwoningen in het originele plan. In deze vorm zijn de belanghebbenden akkoord met het feit dat er in de haven gewoonlijk gaat worden.
4. De vormgeving van de waterwoningen was een bezwaar. Deze is geheel geneutraliseerd doordat de ontwikkelaar de waterwoningen in de gedragen planvariant volledig heeft geschrapt.

Aansluitend is ter afronding in november 2022 nog een plenaire bijeenkomst over deze woonschepenvariant georganiseerd. Alle belanghebbenden kregen daarmee de gelegenheid om hun mening nogmaals te geven over de variant. In grote meerderheid heeft men op deze avond ingestemd met de woonschepenvariant. In het bijgevoegde participatierapport staat het proces van de participatie beschreven.

#### **Aansluiting externe ontwikkelingen**

De omgeving van het Zaaneiland wordt gekenmerkt door nieuwbouw en water. In de omgeving van het Zaaneiland zijn diverse ontwikkelingen gaande: de Houthavenkade met 700 woningen en de woningbouwontwikkeling aan de Badhuisweg 1 met 120 sociale huurwoningen. Het ontwerpbestemmingsplan Badhuisweg 1 ligt nu ter inzage tot 1 maart 2023.

Voor het project Houthavenkade waar de komende jaren 710 woningen worden gebouwd, zijn het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning onherroepelijk. Parallel hieraan is in 2021 het besluit genomen om voor de Houthavenkade betaald parkeren in te voeren. Het daadwerkelijk invoeren gaat pas in na het opleveren van de eerste woningen aan de Houthavenkade.

#### **Financiële consequenties**

In de nog af te sluiten anterieure overeenkomst wordt afgesproken dat het plan voor herontwikkeling van jachthaven Dukra kosten neutraal voor de gemeente is. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor alle ontwikkelkosten.

#### **Juridische consequenties**

Het ruimtelijk programma van eisen is een buitenwettelijk instrument waaraan in beginsel geen juridisch bindende betekenis aan kan worden ontleend. Het programma van eisen betreft een voorlopige opzet van het plan en dient als leidraad bij het verder vormgeven van een ruimtelijke invulling aan de locatie. Het vaststellen van het RPVE is een bevoegdheid van het college. Wel wordt gelet op de gevoeligheid van deze gebiedsontwikkeling het Zaans Beraad om een zienswijze gevraagd.

Het college geeft door het vaststellen van het RPVE aan welke randvoorwaarden gelden en scheidt daarmee een kader waarbinnen de onderhandelingen over de anterieure overeenkomst plaats vinden.

#### **Nieuw bestemmingsplan nodig**

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan Oude Haven. De locatie heeft de bestemming Water met de functieaanduiding jachthaven, en een drietal plekken binnen de contour van de jachthaven heeft de bestemming Water – woonschepen, waarvan één met functieaanduiding verblijfsrecreatie op de locatie van de bestaande ark. De steiger aan de

Houthavenkade 5 heeft de bestemming water en de bebouwing aan de steiger en langs de Houthavenkade heeft de bestemming Bedrijf met als functieaanduiding opslag.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de locatie zal derhalve een nieuw bestemmingsplan opgesteld moeten worden en in procedure gebracht. Voor het bestemmingsplan zijn al een aantal van de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn terug te vinden op de website van Jachthaven Dukra. De vaststelling van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad.

#### **Communicatie en traject**

Na het vaststellen van het ruimtelijk plan van eisen start de ontwerpfase en wordt een anterieure overeenkomst gesloten door partijen. Deze resulteert uiteindelijk in een Ruimtelijk Plan en een Bestemmingsplan. Na het doorlopen van de benodigde procedures volgt de Uitvoeringsfase.

Hoofdlijnen vervolgtraject:

Zienswijze Zaanstad Beraad

maart 2023

Ondertekening AO

mei 2023

Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

tweede kwartaal 2023

Vaststelling bestemmingsplan

vierde kwartaal 2022

#### **Gemeentebblad**

Niet van toepassing

#### **(Correctief) referendum**

Niet van toepassing

#### **Aanbieden aan commissie en raad**

Zienswijze gevraagd op grond van art. 169, lid 4

#### **Beslissing B&W**

Gewijzigd vastgesteld

#### **Besluit**

- 1) Kennis te nemen van het participatierapport, inzake de gebiedsontwikkeling Jachthaven Dukra
- 2) In te stemmen met het Ruimtelijk Programma van Eisen (RPVE) voor de herontwikkeling van de jachthaven Dukra aan de Badhuisweg 9c , inhoudende:
  - a. Aanleg van 20 havenlodges
  - b. Omzetten van bedrijfsruimte naar woning aan Houthavenkade 5
  - c. Ruimte voor 122 passantenplekken
  - d. Aanleg van 29 woonboten en 4 woonarken met in totaal 15 kamerwoningen
  - e. Fietsenstalling t.b.v. het programma
  - f. Publieke boardwalk (loopsteiger) van 3 meter breed
  - g. Servicepunt jachthaven met kantoor en appartement voor havenmeester, toiletten, douche, afvalpunt, etc.
  - h. Kleinschalige Horecagelegenheid
- 3) Beslispunt 2 (het Ruimtelijk Programma van Eisen) voor een zienswijze voor te leggen aan de raad.
- 4) Indien de raad een positieve zienswijze geeft op beslispunt 2, dit besluit als genomen te beschouwen.

#### **Bijlagen**

Aanbiedingsbrief raad Ruimtelijk Programma van Eisen voor de jachthaven Dukra aan de Badhuisweg 9c	2023/2412
Ruimtelijk Programma van Eisen Jachthaven Dukra	2023/2560

Participatierapport jachthaven Dukra  
Plankaart jachthaven Dukra

2023/2646  
2023/2571

**Akkoord gemeentesecretaris**

Digitaal ondertekend door gemeentesecretaris drs. G. Blom op 15-03-2023