



Ruimtelijk Programma van Eisen voor de Jachthaven Dukra

7 maart 2022

Inleiding

Sinds 2017 is er door de huidige eigenaar van de Jachthaven Dukra in samenspraak met de gemeente Zaanstad, gewerkt aan een plan voor herontwikkeling van jachthaven Dukra. Dat is hard nodig, want de jachthaven is dringend toe aan revitalisatie en een kwaliteitsslag.

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. Met de herontwikkeling van de Jachthaven ontstaat de mogelijkheid om deze weer een vitale functie te geven binnen het gebied van de houthaven. De ontwikkeling van Houthaven met o.a. ook de beoogde woningbouw aan de Houthavenkade zorgt voor een positieve ontwikkeling. Een ontwikkeling die er ook voor zorgt dat het geheel een betere aansluiting krijgt op het centrumgebied.

Middels een gemengd programma van wonen, verblijfsrecreatie, jachthaven en een publiek toegankelijke steiger, 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. De ontwikkeling heeft als doel om de jachthaven toekomstbestendig te maken.

Inhoud

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Omschrijving initiatief
- 1.3 Doel van het initiatief

2. Analyse huidige situatie

- 2.1 Ligging en geschiedenis plangebied
- 2.2 Begrenzing en eigendom plangebied
- 2.3 Ruimtelijke context
- 2.4 Beleidskader; Rijk, Provincie, gemeente
- 2.5 Vigerend bestemmingsplan/programma

3. Uitgangspunten voor de toekomst

- 3.1 Toekomstbeeld op hoofdlijnen en beschrijving gewenste kwaliteit
 - 3.1.1 *Infrastructuur*
 - 3.1.2 *Woonboten*
 - 3.1.3 *Jachthaven*
 - 3.1.4 *Overig*
- 3.2 Verstedelijking/ruimtelijke structuur
 - 3.2.1 *Wonen*
 - 3.2.2 *Bereikbaarheid/parkeren/OV*
 - 3.2.3 *Voorzieningen*
 - 3.2.4 *Historisch karakter (erfgoed en archeologie)*
 - 3.2.5 *Openbare ruimte en groen*
 - 3.2.6 *Natuur en water (ecologie, flora en fauna)*
 - 3.2.7 *Ondergrond (riolen, kabels en leidingen)*
 - 3.2.8 *Klimaatadaptatie (hitte, extreme neerslag en droogte maatregelen)*
- 3.3 Duurzaamheid
 - 3.3.1 *Duurzame energie*
 - 3.3.2 *Circulaire economie (afvalinzameling, sloop en bouw)*
- 3.4 Veiligheid
 - 3.4.1 *Milieuveiligheid (opslag stoffen, vervoer, calamiteiten)*
 - 3.4.2 *Waterrisico's (rampen, infrastructuur)*
 - 3.4.3 *Brandveiligheid (vluchtwegen)*
 - 3.4.4 *Sociale veiligheid*
- 3.5 Gezondheid
 - 3.5.1 *Gezonde leefomgeving (lucht-, geluid-, geurhinder van bedrijven en voorzieningen en bodem)*
 - 3.5.2 *Gezonde sociale leefomgeving (bewegen, ontmoetingsruimte, variatie)*
- 3.6 Economie

4. Uitvoerbaarheid

- 4.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid
- 4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 4.3 Technische uitvoerbaarheid
- 4.4 Risico's

5. Vervolgtraject

- 5.1 Planproces/rolverdeling
- 5.2 Participatieproces
- 5.3 Planologisch juridisch proces
- 5.4 Planning

6. Bijlage(n)

1. Inleiding

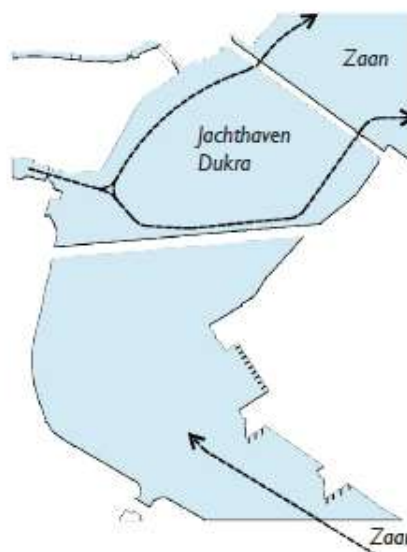
1.1 Aanleiding

De huidige Jachthaven Dukra, die in het centrum van Zaandam ligt, is rommelig en is nodig toe aan een algehele opwaardering. De jachthaven is matig publiek toegankelijk en heeft geen aantrekkelijke verblijfskwaliteit. De beide entrees van de jachthaven zijn meer 'achteringen' dan een hoofdtoegang. Dat ligt mede aan de positionering: halverwege beide lange bruggen, die de jachthaven ontsluiten.

Door de ontwikkelaar is, in samenspraak met de gemeente Zaanstad, gewerkt aan een plan voor herontwikkeling van de jachthaven. Voor deze herontwikkelingsplannen zijn door de gemeente de volgende uitgangspunten meegegeven:

- De historische relatie van de Houthavenkade en Zaandam met het water verstevigen.
- Het aanleggen van nieuwe en toekomstbestendige infrastructuur (m.n.: vernieuwen van steigers en infrastructuur).
- De haven verbindt het centrum met de Houthavenkade en het Zaaneland.
- De hoofdsteiger wordt daarbij een publiek toegankelijke 'boardwalk' met kwaliteit en plekken om te verpozen / even te verblijven (zitjes).
- Het wordt een plek met een mooi gemengd programma, waarvan wonen, recreëren, horeca en de jachthaven deel uitmaken.
- De opbrengsten voortvloeiend uit de gebiedsontwikkeling dienen de veranderingen en vernieuwingen te financieren.
- Het plan heeft een duidelijke relatie / een knipoog naar de geschiedenis van het gebied (Houthavens)
- De jachthaven blijft in functie bestaan

Op basis van deze uitgangspunten is een plan ontwikkeld. De vormgeving van alles wat nu onderdeel uitmaakt van het plan dat er ligt, is zorgvuldig tot stand gekomen: niet alleen in samenspraak met de gemeente, maar, na uitgebreide participatie, ook met de buurt. Deze uitkomst zou je welhaast een co-productie kunnen noemen tussen de initiatiefnemer, de architect, de belanghebbenden uit de buurt en de gemeente Zaanstad.



1.2 Omschrijving initiatief

De huidige jachthaven. Gelegen in de Oude Haven, heeft nu een besloten karakter. Met de introductie van een gemengd programma is er de mogelijkheid 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.

Niet alleen de introductie van wonen op schepen, maar ook de grotere toegankelijkheid vanuit de stad, de introductie van kleinschalige horeca en het aantrekken van toeristen middels de te introduceren havenlodges en passanten voor de jachthaven, zal meer bezoekers generen. Een gemengde programmering creëert levendigheid en aantrekkelijkheid. De bestaande directe omgeving kan daarvan profiteren. Ook kan er

ingespeeld worden op de nieuwe stedelijke ontwikkeling van de Houthavenkade, waar ruim 700 woningen worden gebouwd. Bovendien heeft de haven de potentie om niet alleen de (jacht)haven voor bewoners, gebruikers, bezoekers en de directe omgeving te zijn, maar ook om een deel te zijn van de waterkant van Zaandam.

Het programma voor de herontwikkeling bestaat op hoofdlijnen uit:

- a) Aanleg van 20 havenlodges
- b) Omzetten van bedrijfsruimte naar woning aan de 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

De woonboten in het plan vervangen de eerder ontwikkelde waterwoningen als element van dit plan om in te wonen. Dit is een deel van de uitkomst van een uitgebreide omgevingsparticipatie in de periode 2021-2022.

De combinatie van jachthaven, horeca, woonboten, woonarken en havenlodges zorgt voor een mooie programmatische mix, die een prettige levendigheid op en rondom de jachthaven kan brengen en een kwaliteitsimpuls aan het gebied van de Houthaven geeft. In onderstaande kaart wordt een ontwerpschets gegeven van het beoogde plan.



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/lossen en kiss&ride | L. Fietsenberging |
| F. Maximaal 20 havenlodges | M. Servicegebouw jachthaven |
| | N. Jachthaven |

1.3 Doel van het initiatief

De historische relatie van Zaandam met het water is evident. De ambitie van de herontwikkeling is om de oriëntatie van Zaandam op het water te vergroten. Het doel is om de jachthaven toekomstbestendig te maken en een bijzondere plek te laten zijn in de stad. Met de herontwikkeling van de Jachthaven ontstaat de mogelijkheid om deze weer een vitale functie te geven binnen het gebied van de houthaven. De ontwikkeling van Houthaven met o.a. ook de beoogde woningbouw aan de Houthavenkade zorgt voor een positieve ontwikkeling van het gebied. Een levendige plek waar ruimte is voor wonen, recreëren, verblijven en verpozen. De publieke boardwalk en het programma op het water kan de oriëntatie op, en de aanwezigheid van het water vergroten. Land en water verweven zich. Met de aanwezigheid van bootjes, terrassen en steigers wordt het contact met het water vergroot.

2. Analyse huidige situatie

2.1 Ligging en geschiedenis plangebied

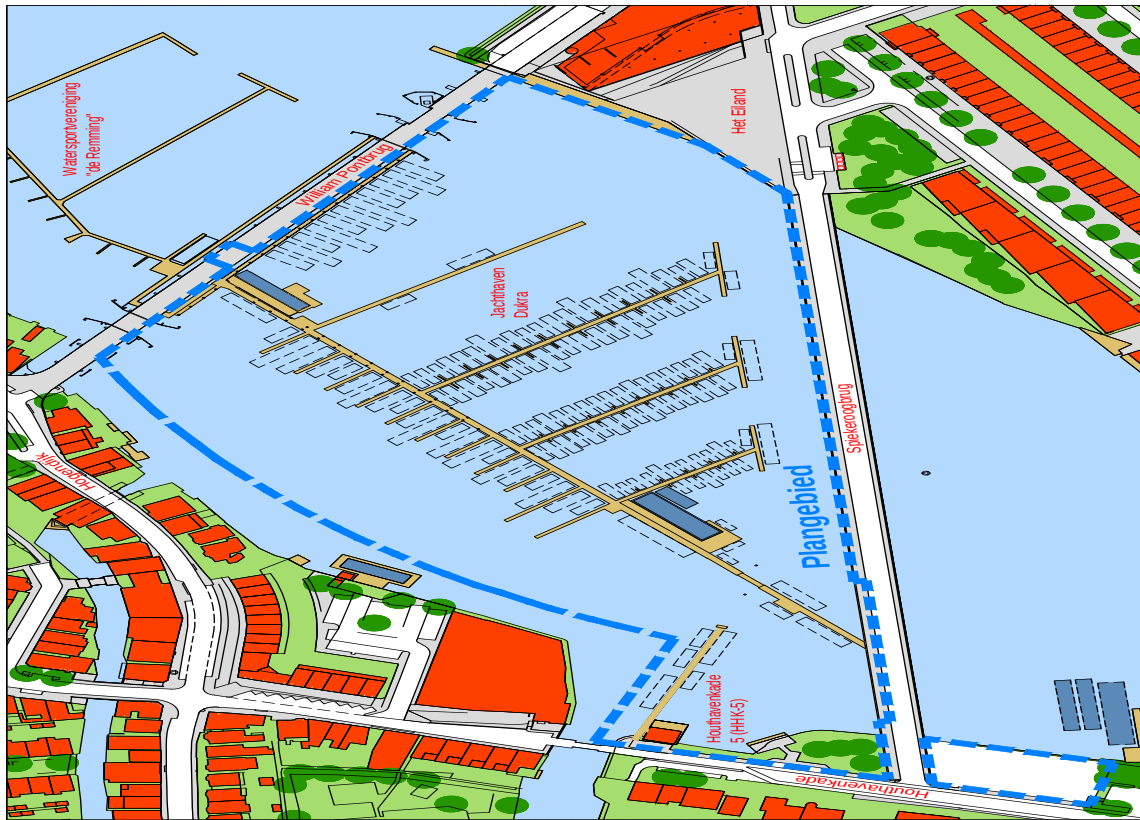
De plek in de zogenaamde 'baai van Zaandam' waar jachthaven Dukra zich bevindt, heeft in de geschiedenis vele gedaanten en namen gehad. Voor de doorsnijding van wat nu Zaaneiland heet was dit gedeelte van de baai een natuurlijke bocht in de rivier de Zaan en was de naam 'Het Kattegat'. Met de realisatie van het Noordzeekanaal en de inpoldering van het IJ ontstond er een vraag voor een 'Nieuwe Haven' met verbinding naar het Noordzeekanaal. Het Kattegat werd 'Houthaven'. Ten tijde van de Houthaven lag het water vol met boomstammen en schepen en waren de houtloodsen op 'Het Eiland' vol in gebruik.



Rond 1970 werd de eerste verbindingsbrug gebouwd, de huidige fietsbrug. Grote vrachtschepen konden toen moeilijk passeren. Gelijk met de realisatie van de woningbouw in 1991 op het Eiland werd een tweede verbinding met het vaste land gerealiseerd, de Spiekeroogbrug. Deze brug is laag en heeft geen draaibaar deel. Hierdoor is er geen waterverkeer meer mogelijk over het historische traject van de Zaan. Pas na 1980 blijkt de Houthaven de 'Oude Haven' te worden genoemd. In de haven lagen sinds het gebruik als Houthaven al zogenaamde 'remmingen', houten constructies van meerpalen en balken waar schepen aan konden meren. De jachthaven Dukra wordt sinds 1980 op de plek geëxploiteerd.

2.2 Begrenzing en eigendom plangebied

Het plangebied is de driehoek van water tussen de Spiekeroogbrug, de William Pontbrug en het Zaaneiland, 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. In onderstaand kaart is schematisch aangegeven de bestaande situatie



2.3 Ruimtelijke context

De Baai van Zaandam wordt in het Ruimteplan Zaan en IJ uit 2010 benoemd als grote open ruimte. Jachthaven Dukra maakt deel uit van die open ruimte. Lange zichtlijnen vanaf de entree van de bruggen werpen een ruime blik over het water. De hogere gebouwen op de kop van het Zaan Eiland en de Hogendijk begrenzen de ruimte. Er is een verschil in het ervaren van de ruimte tussen het niveau van de kades en die op het niveau van het water. De beide bruggen verdelen het wateroppervlak in drie plekken. De jachthaven bevindt zich in de middelste plek en wordt aan de noordzijde begrensd door een oeverrand met huizen aan de Hogendijk en aan de andere zijden door de lage verbindingsbrug, de Spiekeroogbrug en de fiets en voetgangersbrug, de William Pontbrug. De overige randen worden gevormd door het Eiland en de bebouwing aan de Houthavenkade. De open ruimte en het wateroppervlak geven de plek ruimtelijke kwaliteit. In de nabije toekomst wordt in het gehele gebied kwaliteit toegevoegd door nieuwe ontwikkelingen. De ruimtelijke kwaliteit van het nieuwe plan voor de jachthaven gaat niet alleen bijdragen aan een kwaliteitsslag voor de haven zelf, maar tevens voor het gehele gebied van de Houthavenkade tot aan de Russische Buurt.

2.4 Beleidskader; Rijk, Provincie, gemeente

Op rijks- en provinciaal niveau zijn er geen specifieke beleidskaders met betrekking tot het wonen op woonboten. Zaanstad beschikt wel over een eigen Woonschepen Nota, waaraan dit plan is getoetst. Er zal voldaan moeten worden aan de Structuurvisie van het rijk en het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (SVIR/Barro) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

2.4.1 Rijk

De ontwikkeling is niet in strijd met nationale belangen. Ook voldoet de ontwikkeling aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Vanuit de Metropool Regio Amsterdam is er

voldoende vraag naar het beoogde woon- en recreatieve programma op de locatie in Zaandam

2.4.2 Provincie

Zaanstad is onderdeel van de Deltametropool. Ook in het nieuwe provinciale beleid heeft knooppuntontwikkeling rond alle stations in Noord-Holland prioriteit. De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied en binnen de invloedssfeer van hoogwaardig openbaar vervoer.

De locatie geeft daarmee invulling aan het provinciale beleid om zoveel mogelijk woningen en voorzieningen binnenstedelijk en binnen de invloedssfeer van hoogwaardig OV te realiseren. De geplande horeca en verblijfsrecreatie maakt de jachthaven aantrekkelijker voor buurtbewoners en andere Zaankanters, maar trekt ook toeristen en dagjesmensen. Op die manier worden de economische kansen van de unieke centrale ligging in de jachthaven benut. Het gehele gebied van de Houthavenkade krijgt meer vitaliteit door woningbouw aan de Houthavenkade de Badhuisweg en in de jachthaven.

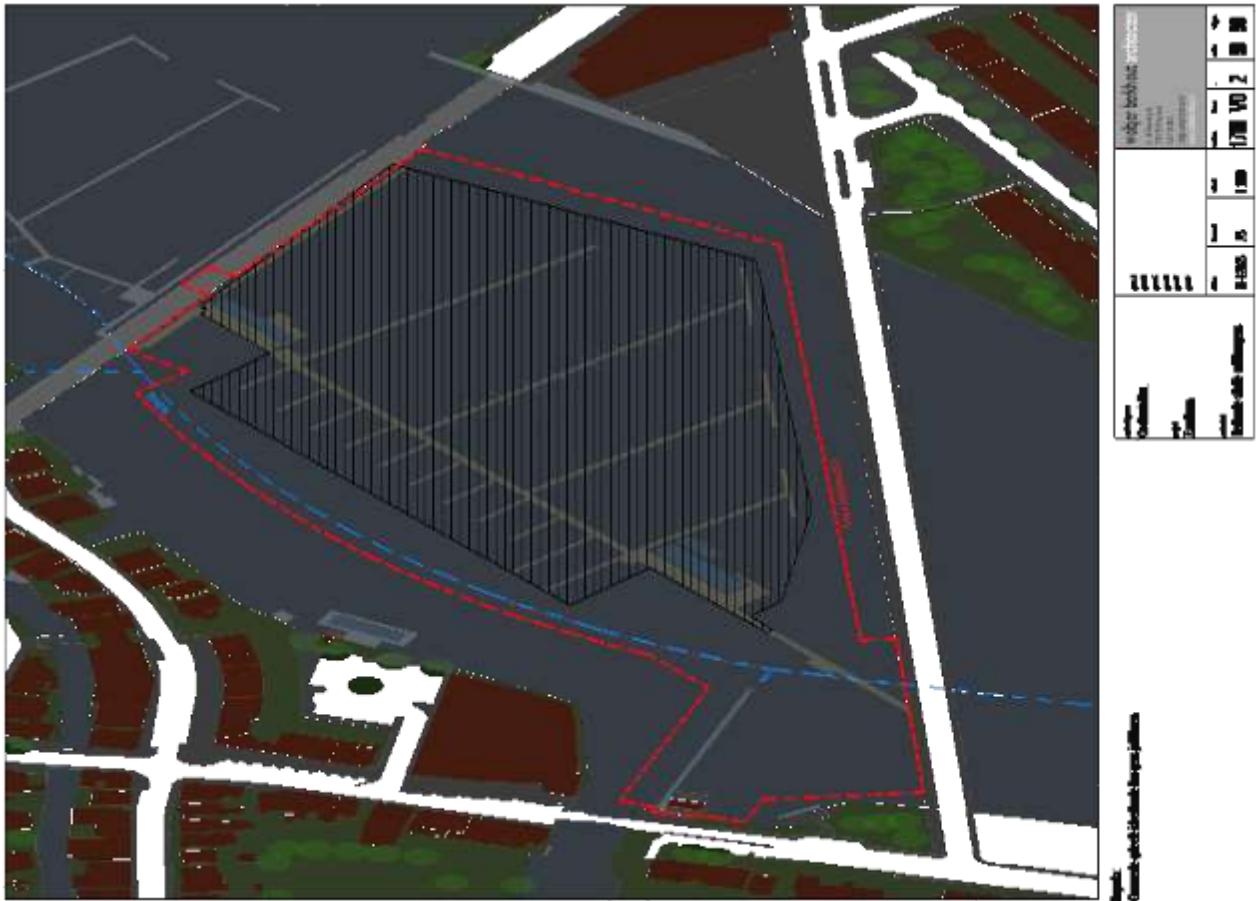
2.4.3 Gemeente

Naast de eerder genoemde Woonschepennota, waarvan ten tijde van het opstellen van dit document nog steeds de versie 2010 de meest recente was, heeft Zaanstad in 2012 de Visie en het toetsingskader 'Nota water als bouwgrond' vastgesteld. Deze ontwikkeling kan worden gezien als uitvoering daarvan.

2.5 Vigerend bestemmingsplan/programma

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.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld en een juridisch-planologisch procedure doorlopen te worden.



3. Uitgangspunten voor de toekomst

3.1 Toekomstbeeld op hoofdlijnen, beschrijving gewenste kwaliteit

Het doel van het plan is om de jachthaven toekomstbestendig te maken en een bijzondere plek te laten zijn in de stad. Ook willen we met het plan in het gebied van- en rondom de Houthavenkade bijdragen aan meer levendigheid en verblijfskwaliteit. Dat betekent een investering in de infrastructuur met de vernieuwing en herstel van steigers, maar ook een investering in een gevarieerd programma van woonboten, woonarken, transformatie tot woning, jachthaven, havenlodges en kleinschalige horeca. Dat alles in een omgeving met een hoge verblijfskwaliteit, zodat de jachthaven tevens een bijdrage kan leveren aan de (directe) stedelijke omgeving.

3.1.1. Infrastructuur

Onderdeel van het plan is dat de hoofddeiger wordt vervangen. De hoofddeiger wordt een publiek toegankelijke plek met de uitstraling van een boardwalk en vormt een verbinding tussen de Houthavenkade en de William Pontbrug. De nieuwe inrichting van de hoofddeiger heeft een hoog kwaliteitsniveau. Het huidige ontwerp van de hoofddeiger voorziet in een nieuw dek, voorzien van anti-slipstrips. Over de gehele lengte van de hoofddeiger wordt aan de kant van de woonboten een stalen balustrade met een houten leuning geplaatst. De steiger wordt voorzien van nieuwe, kwalitatieve verlichting. Bankjes op een drietal aan te brengen terrassen langs de hoofddeiger vergroten de verblijfskwaliteit van de steiger.

De hoofdsteiger en de zijsteigers worden voorzien van nieuwe infrastructuur en leidingwerk. Het leidingwerk betreft de nutsvoorzieningen en rioolwater-afvoer, maar ook bijvoorbeeld een droge blusleiding t.b.v. de brandveiligheid. De woonboten, havenlodges en de haveninfrastructuur worden aangesloten op de nuts en het riool. Een hele verbetering ten opzichte van de huidige situatie, waarin er nog steeds op het water moet worden geloosd.

De hoofdsteiger is 3 meter breed en daarmee bijna twee keer zo breed als de huidige steiger. 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.



3.1.2 Woonboten

De woonschepennota van de gemeente Zaandam uit 2010 hanteert de volgende definitie van woonboten: woonboten zijn schepen waarop gewoond wordt. Dat kunnen historische schepen zijn, maar ook verbouwde (vracht)schepen. Een woonboot is een drijvend of varend object dat herkenbaar is aan casco, romp en opbouw als een (van origine) varend schip. In de ontwikkeling zijn maximaal 29 plekken voorzien voor woonboten. Een groot deel van de woonschepen ligt aan de hoofdsteiger en acht zijn verdeeld over de jachthaven. De kavels voor de woonboten aan de hoofdsteiger hebben verschillende lengtes (en breedtes).

De lengte per beschikbare waterkavel varieert en wordt bepaald door afstand tot de gebogen oeverlijn en daarmee tot de tuinen van omwonenden, de beschikbare manoeuvreerruimte, de doorvaart en de afstand tot een bestaande woonark. De maximale lengte van een waterkavel is 40 meter en de maximale breedte 6,50 meter. Een woonboot hoeft niet per se een hele kavellengte te vullen. De waterkavels kunnen door de ontwikkelaar worden verpacht aan een koper, die vervolgens zijn eigen schip neerlegt.



In de geldende Woonschepennota Zaandam 2010 wordt het beleid met betrekking tot het afmeren en ligplaats nemen van woonschepen binnen de gemeente Zaanstad gesteld. In de Woonschepenverordening Zaanstad 2010 worden regels gesteld ten aanzien van het gebruik van ligplaatsen voor woonboten in openbaar water. Beide stukken geven regels voor afmetingen en beeldkwaliteit.

De afmetingen van de waterkavels binnen de ontwikkeling wijken op een beperkt aantal plaatsen licht af van de regels voor maximale afmetingen van een woonboot, maar vallen wel binnen de mogelijkheden van ontheffing door het college en dienen in het toekomstige bestemmingsplan als zodanig te worden aangewezen.

Bewoning van een woonboot kan enkel na toekenning van een ligplaatsvergunning. Deze vervangt een bouwvergunning, daar woonboten niet onder het bouwbesluit vallen. Een ligplaatsvergunning dient door een aanstaande bewoner per ligplaats te worden aangevraagd, alvorens er op een daarvoor in het bestemmingsplan aangewezen ligplaats kan worden gewoond.

3.1.3 Woonarken

Een woonboot is niet hetzelfde als een woonark. In de Woonschepennota van de gemeente Zaandam wordt een woonark gedefinieerd als een "drijvend object, in het algemeen niet bestemd of ingericht om te varen, doorgaans voorzien van een betonnen casco met vierkante of rechthoekige opbouw, of dat bestaat uit een casco dat herkenbaar is als van een origine varend schip, waaronder begrepen een dekschuit of ponton, met daarop een gehele of gedeeltelijke opbouw, dat wordt gebruikt als of is bestemd voor woonverblijf."

Naast plaats voor woonboten is er in de jachthaven straks plaats voor vier woonarken. Dit betreft de bestaande woonark van de jachthaven zelf en 3 nieuwe woonarken, die zijn ingetekend aan de noordelijke steiger onder de William Pontbrug. Deze woonarken hebben de mogelijkheid voor kamerverhuur.

3.1.4 Jachthaven

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. In het nieuwe bestemmingsplan en de Anterieure Overeenkomst zal ruimte worden opgenomen voor recreatief verblijf van passanten. Verder blijft de huidige regelgeving m.b.t. beheer gelden.

3.1.5 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. In samenspraak met supervisie en stedenbouw wordt gekozen voor een passende beeldkwaliteit van deze havenlodges. De lodges worden i.v.m. de eisen die gesteld worden aan de brandveiligheid, gegroepeerd geplaatst aan de zijsteigers. Voor de te plaatsen Havenlodges is een bouwvergunning vereist.

3.1.6 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 bedrijf. Het plan voorziet in een herbestemming wonen.

3.2 Verstedelijking/ruimtelijke structuur

3.2.1 Wonen

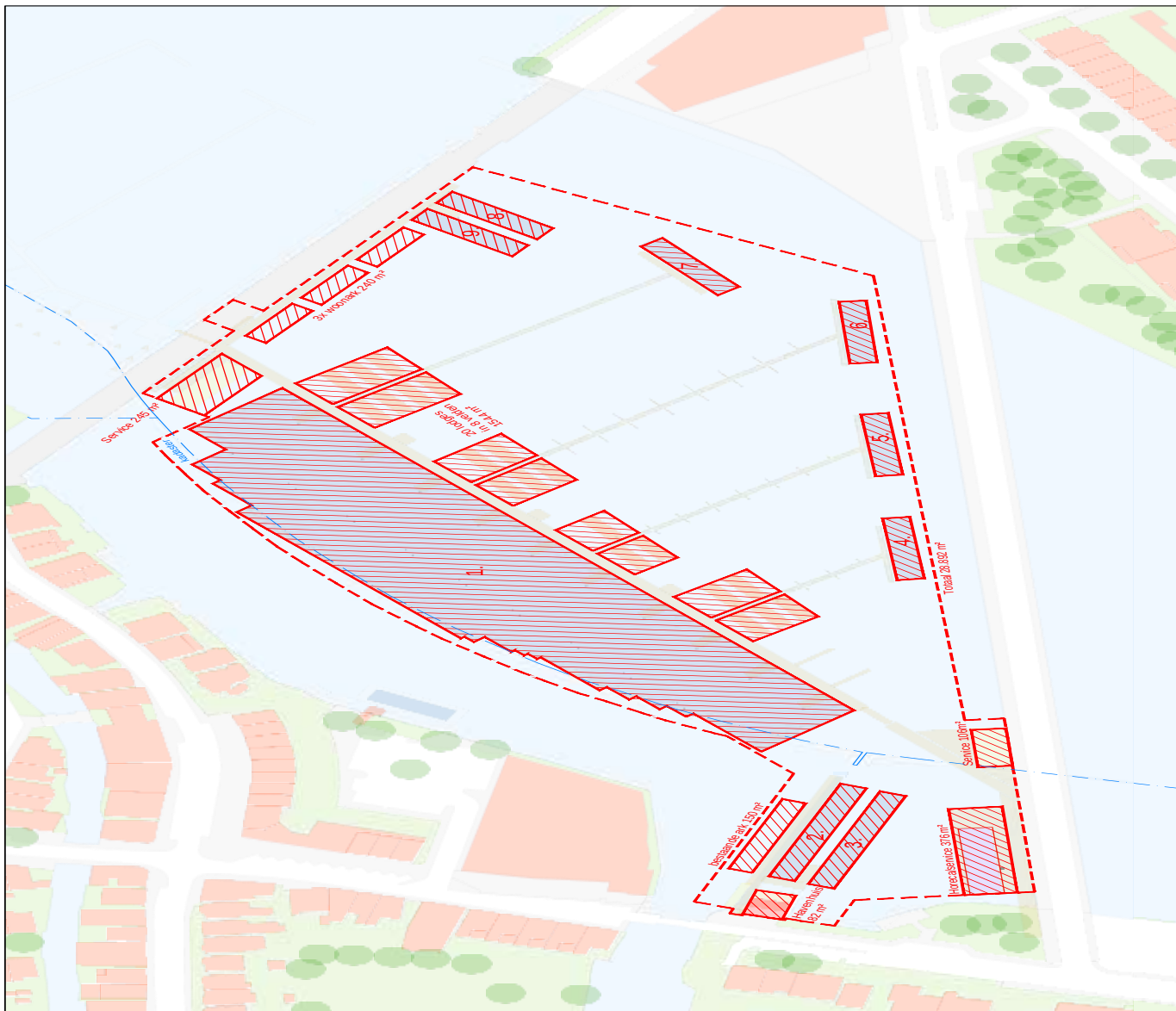
Het woonprogramma bestaat uit maximaal 29 woonboten. De grootte van de woonoppervlakte is afhankelijk van de afmeting en vorm van het betreffende schip. Daarnaast bestaat het woonprogramma uit een bestaande woonark en een drietal (ver)nieuw(de) arken. De bestaande woonark omvat drie kamerwoningen, de 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.

Het woonprogramma bestaat uit

- maximaal 29 wooneenheden op woonboten
- 15 kamerwoningen op 4 woonarken

- transformeren van gebouw naar woning aan de Houthavenkade 5

De plekken waar mag worden gewoond binnen het plangebied, worden als zodanig concreet aangemerkt in onderstaande kaart.



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 bancaire 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'.

3.2.2 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 hoofddeiger wordt een gemeenschappelijke fietsenberging gerealiseerd. Fietsparkeren voor bezoekers van de kleinschalig horeca kan ter plaatse bij de locatie worden opgelost. Bij het bestemmingsplan zal e.e.a. nader worden uitgewerkt.

3.2.4 Historisch karakter (erfgoed en archeologie)

Door het gebruik van schepen voor wonen wordt het historische karakter van de haven als (tijdelijke) ligplaats voor schepen gecontinueerd. Het nautische karakter ervan wordt versterkt. Voor de ontwikkeling is een cultuurhistorische **rapportage** uitgevoerd. De huidige ontwikkeling sluit goed aan bij het cultuur-historische karakter van deze locatie en bovendien blijft het huidige nautische karakter nagenoeg onveranderd. **De rapportage is te vinden via de volgende link <https://jachthavendukra.nl/projectontwikkeling>**

In de (water)bodem zullen er geen werkzaamheden worden uitgevoerd. Het aspect archeologie speelt geen substantiële rol

3.2.5 Openbare ruimte en groen

De hoofddeiger (boardwalk) is publiek toegankelijk en van twee zijden te betreden. Het doel is om met een verbreding en met de kwaliteitsverbetering van de steiger de verblijfskwaliteit en de toegankelijkheid te vergroten. Daarnaast zijn er een aantal terrassen met zitjes gepland langs de hoofddeiger. Hierdoor wordt de jachthaven onderdeel van de beleving van het water in het centrum van Zaandam. Het eigendom, het beheer en het onderhoud blijft, net als in de huidige situatie, bij de exploitant van de jachthaven.

De opzet van de jachthaven laat niet toe dat 'groen' kan worden toegevoegd. Daartegenover staat dat de aanwezigheid van (natuurlijk) water alom is. Bij de drie woonarken aan de Spiekeroogbrug is het streven om een groendak te realiseren.

3.2.6 Natuur en water (ecologie, flora en fauna)

De quickscan op stikstof, gemaakt door NIPA Milieu, laat zien dat de ontwikkeling waarschijnlijk niet zal leiden tot aantoonbare depositie van stikstof op het natura2000 gebied polder Westzaan. Dit komt mede doordat er voor deze ontwikkeling circa 60 ligplaatsen in de jachthaven verdwijnen, hetgeen minder uitstoot van dieselmotoren betekent. De quickscan is te vinden via de volgende link: <https://jachthavendukra.nl/projectontwikkeling>. In het nog vast te stellen bestemmingsplan zal er een stikstofberekening worden opgesteld. Ook zal er maar uiterst weinig bouwactiviteit ter plaatse zal zijn voor het project. De schepen en havenlodges worden van elders ingevaren. De steiger wordt grotendeels van hout gebouwd.

Verder onderzoek naar de effecten op flora en fauna wordt in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd

3.2.7 Ondergrond (riolen, kabels en leidingen)

Alle planonderdelen worden aangesloten op de nieuw aan te brengen nutsvoorzieningen. Deze nutsvoorzieningen worden onder of in de nieuwe steigers verwerkt. De riolen, kabels en leidingen worden gedeeltelijk aangesloten op een voorziening bij de William Pontbrug en gedeeltelijk bij de Houthavenkade.

3.2.8 Klimaatstresstest (hitte, extreme neerslag en droogte maatregelen)

Voor dit specifieke kan gesteld worden dat aanleg van woonboten en woonarken op zich al redelijk klimaatadaptatief zijn, aangezien er geen bijbehorende openbare ruimte wordt ontwikkeld. Er wordt bijvoorbeeld geen water in het plan gedempt. Hemelwater zal direct in de Zaan terecht komen.

3.3 Duurzaamheid

3.3.1 Duurzame energie

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

3.3.2 afvalinzameling, sloop en bouw

Voor de afvalinzameling wordt gebruikt gemaakt van ondergrondse containers op de Houthavenkade, die met de ontwikkeling en herinrichting van de Houthavenkade al worden geplaatst.

In het kader van hergebruik worden de bestaande houten palen van de hoofdsteiger gehandhaafd, waarop een nieuw en breder dek wordt aangebracht. Nieuwe onderdelen voor de steiger worden zo veel mogelijk prefab aangeleverd.

Het reguliere onderhoud aan woonboten gebeurt elders, op een geschikte werf. De Woonschepennota Zaandam geeft aan dat verbouw van een schip en alle overige werkzaamheden, anders dan kleinschalig onderhoud, ook op een werf moet plaatsvinden. Op de locatie worden dus geen woonboten verbouwd of onderhouden. De woonboten komen kant en klaar aan.

De kleinschalige bouw van de serviceruimte en de fietsenstalling wordt nader bepaald, maar zal zo veel mogelijk prefab worden uitgevoerd. De huidige kantine-ark van de jachthaven is al opgeknapt en zal na verplaatsing functioneren als kleinschalige

horecavoorziening. De woonboten en Havenlodges zijn verplaatsbaar en daarmee herbruikbaar op een andere locatie.

3.4 Veiligheid

3.4.1 Milieuveiligheid (opslag stoffen, vervoer, calamiteiten)

De ontwikkellocatie bevindt zich op voldoende afstand van het transport van gevaarlijke stoffen over de Zaan.

3.4.2 Waterrisico's (rampen, infrastructuur)

Er wordt bij de vernieuwing van de jachthaven rekening gehouden met stijgingen en dalingen van het waterpeil.

3.4.3 Brandveiligheid (vluchtwegen)

De woonboten en woonarken aan de hoofddeiger hebben een zijwaartse tussenafstand van ca. 3 meter van elkaar. Ze worden ontsloten door een nieuw aan te brengen vingersteiger, verbonden aan de hoofddeiger. Per twee schepen wordt er één vingersteiger aangebracht.

Vanaf de hoofddeiger zijn er twee vluchtroutes. De hoofddeiger heeft een droge blusleiding met een aantal tappunten.

3.4.4 Sociale veiligheid

De hoofddeiger heeft verlichting op palen. Bankjes op terrassen langs de hoofddeiger vergroten de verblijfskwaliteit van de steiger. De woonboten liggen over de hele lengte aan de hoofddeiger. De functiemenging van wonen, recreatie en de kleinschalige horeca, alsmede de bestaande jachthaven in relatie met de verblijfskwaliteit vergroot de sociale veiligheid.

3.5 Gezondheid

Gezondheid in ruimtelijke plannen gaat over een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving levert direct of indirect een grote bijdrage aan de bescherming of bevordering van de gezondheid van de mensen (Publieke gezondheid). De landelijke definitie van de gezonde leefomgeving is: "Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die als prettig wordt ervaren, uitnodigt tot gezond gedrag en waar druk op de gezondheid zo laag mogelijk is".

Meer concreet is een gezonde leefomgeving een leefomgeving die:

- schoon en veilig is; uitnodigt tot bewegen, spelen en sporten;
- fietsen, wandelen en OV-gebruik stimuleert en zorgt voor goede bereikbaarheid;
- er voor zorgt dat mensen elkaar kunnen ontmoeten;
- rekening houdt met de behoeften van de (toekomstige) bewoners en specifieke bevolkingsgroepen (kinderen, ouderen, chronisch zieken, gehandicapten, lagere inkomensgroepen);
- een goede milieukwaliteit (geluid, lucht, bodem, externe veiligheid) heeft;
- voldoende groen, natuur en water en aandacht voor klimaatadaptatie heeft;
- gezonde en duurzame woningen heeft;
- een aantrekkelijke en gevarieerde openbare ruimte heeft;
- een gevarieerd aanbod aan voorzieningen (bijvoorbeeld woningen, scholen, winkels, cultuur, bedrijven, openbaar vervoersvoorzieningen, sport) heeft.

3.5.1 Gezonde leefomgeving (lucht-, geluid-, geurhinder van bedrijven en voorzieningen en bodem)

Uit de eerste quickscan-onderzoeken blijkt dat er geen bijzonderheden zijn te verwachten ten aanzien van de milieu-aspecten ter plaatse van de herontwikkeling.

3.5.2 Gezonde sociale leefomgeving (bewegen, ontmoetingsruimte, variatie)

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. Door het plaatsen van bankjes is er ruimte voor ontmoeting. De jachthaven ligt op loopafstand van voorzieningen (in het centrum) en is goed per fiets bereikbaar. De afgelopen jaren heeft de nieuwe exploitant zich sterk gemaakt voor een schoner en milieubewuster gebruik van de jachthaven door de booteigenaren. Dat zal zij blijven doen. Op het water wonen is een manier om zich aan te passen aan een nieuw klimaat. De bewustwording voor natuur en water wordt erdoor vergroot.

3.6 Economie

Deze ontwikkeling vindt plaats in een stedelijke omgeving met een hoge dichtheid van woningen en voorzieningen. Door het toevoegen van wooneenheden ontstaat een nog breder draagvlak voor voorzieningen. Naast de plaatsing van woonboten en woonarken wordt er ook 250 m² horeca toegevoegd (incl. terras) en maximaal 20 havenlodges. Hiermee worden commerciële functies en arbeidsplaatsen toegevoegd.

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.

Voorbeeld havenlodges



4. Uitvoerbaarheid

4.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid

In oktober 2019 is overeenstemming bereikt over de financiële uitgangspunten van een eerder plan met drijvende woningen i.p.v. woonboten. Voor het huidige plan met woonboten is de financiële haalbaarheid door de ontwikkelaar getoetst. Deze wordt na vaststelling van het RPVE nader met de gemeente uitgewerkt. De erfpachtcanon van het geactualiseerde programma zal herberekend worden op basis van de eerdere overeengekomen uitgangspunten.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwikkeling sluit goed aan bij de visie op de buurt: *'Russische Buurt, dorps gevoel in een dynamische stad; De toekomstvisie voor "Met Plezier leven in de Russische Buurt"'*. Hieronder worden een aantal passages uit de buurtvisie weergegeven waar deze ontwikkeling aan bijdraagt.

'De ligging aan de Zaan is niet alleen een gegeven, maar ook voelbaar voor de bewoners, ook voor diegenen die er niet direct aan wonen. De kansen die het water geeft worden benut';

'Er is kleinschalige horeca, winkelnering, bedrijvigheid. De RB is een levendige buurt maar op menselijke schaal';

'De buurt is zich bewust van haar historie, die zie en voel je in de buurt. De buurt laat haar plaats in de Zaanse geschiedenis zien, op de Russische connectie zijn we trots, de in het verleden aanwezige havens en scheepswerven zijn nog voelbaar';

'De RB is divers, zowel in bewoners (leeftijd, afkomst, sociale status, behoeften) als bebouwing. Diversiteit wordt ervaren als een groot goed van de wijk'.

Met diverse belanghebbenden en omwonenden heeft een breed intensief overleg plaatsgevonden met de ontwikkelaar over het plan. Onder 5.2 staat dit proces verder beschreven. Uitkomst van het participatieplan is dat er consensus is over de nieuwe invulling van de jachthaven.

4.3 Technische uitvoerbaarheid

De ontwerpachets is getoetst door de diverse adviseurs, aannemers en de beheerders . De conclusie was dat het project technisch en nautisch uitvoerbaar is.

5. Vervolgtraject

5.1 Planproces/rolverdeling

Financieel gezien ligt de volledige verantwoordelijkheid bij de initiatiefnemer. In de nog af te sluiten anterieure- en erfpachtovereenkomst zullen hierover nadere afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer worden gemaakt.

De gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen van deze contracten. Ten aanzien van het opstellen van bestemmingsplan en het aanvragen van de omgevingsvergunning en evt. ligplaatsvergunningen ligt deze verantwoordelijkheid bij de initiatiefnemer. De gemeente heeft hierin een toetsende rol en zal deze producten in procedure brengen.

5.2 Participatieproces

Dit plan is het resultaat van bijna twee jaar aan omgevingsparticipatie. In die periode heeft er een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden met belanghebbenden, waarbij het oorspronkelijke plan voorzag in het plaatsen van waterwoningen in plaats van woonschepen. De omwonenden van de Hogendijk waren hierbij zeer actief. De eerste twee participatie-avonden vonden online plaats (corona), als later ook fysiek in de horeca-ark in de jachthaven. De participatie-avonden werden geleid door een externe voorzitter.

De gemeente (de projectleiding, de stedenbouwkundige), de initiatiefnemers en de architect/stedenbouwkundige waren hierbij aanwezig. Op één avond heeft de supervisor van de gemeente Zaandam de locatie bezocht, aan een rondgang deelgenomen en zijn visie op de ontwikkeling aan de belanghebbenden toegelicht.

Er is op alle avonden geluisterd naar en gesproken over de visie van de gemeente, de plannen van de initiatiefnemer en de zienswijzen van de belanghebbende en de direct omwonenden. Na het afsluiten van het participatieproces hebben bewoners en ontwikkelaars de gesprekken gecontinueerd. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een belangrijke aanpassing van het ontwerp.

De uiteindelijke uitkomst van het participatieproces is dat de initiatiefnemers in overleg met de omwonenden de plannen stevig hebben aangepast. Daarbij ontstond de zogenaamde woonschepenvariant. De waterwoningen uit het oorspronkelijke plan zijn verdwenen en hebben plaats voor woonschepen gemaakt. Het participatieproces heeft daarmee voor de verschillende betrokken partijen alsnog een acceptabel resultaat opgeleverd."

Van de avonden zijn notulen en verslagen gemaakt. Een overzicht en het resultaat is gedocumenteerd in een participatie-document. Deze is toegevoegd als bijlage bij dit RPvE.

5.3 Planologisch juridisch proces

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient er een juridisch planologische procedure te worden doorlopen. Gekozen is voor een bestemmingsplanprocedure omdat hierin de beeldkwaliteit en het gebruik in regels het beste vastgelegd kunnen worden, en tevens nog enige flexibiliteit biedt.

De meest relevante aspecten voor deze ontwikkeling (stikstof en geluid) zijn eerder reeds onderzocht en vormen toen geen belemmering. Met de transitie in het plan naar woonboten worden deze onderzoeken opnieuw gedaan.

5.4 Planning

Hoofdlijnen vervolgtraject:	
Zienswijze Zaanstad Beraad	maart 2023
Ondertekening AO	mei 2023
Ontwerpbestemmingsplan ter inzage	tweede kwartaal 2023
Vaststelling bestemmingsplan	vierde kwartaal 2023

6. Bijlage(n)

Bijlage 1 - Ruimtelijke verbeelding – Plankaart