

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 12 juni 2018 8:03
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Concept-planning Dukra
Bijlagen: 2018-06-07 Planning_bestemmingsplan_Dukra_2.pdf

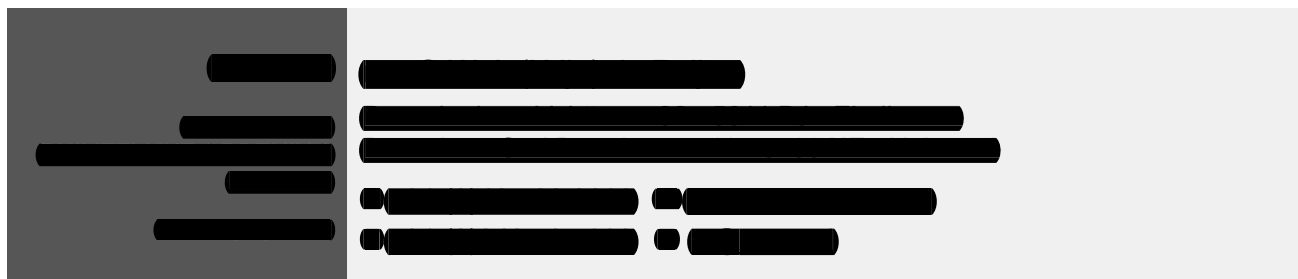
Beste [REDACTED]

Hierbij, zoals besproken, een concept-planning.

Je reactie hierop zie ik graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 6 juni 2018 10:46
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Procedure Dukra

Beste [REDACTED]

Goed dat je mailt. Wij verwachten dat we met een ruimtelijke onderbouwing onvoldoende sturing in de toekomst hebben om de kwaliteit te borgen.

De kwaliteit die juist zo van belang is bij de ontwikkeling van deze locatie.

Heb jij voor mij een planning van de te zetten stappen? Dan kan ik de IOK afgerond worden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Procesmanager Stedelijke Ontwikkeling

ZNSTD

Stadhuisplein 100, 1506 MZ Zaandam

Telefoonnummer [REDACTED]

[REDACTED]

www.zaanstad.nl

Afwezig op dinsdag

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 5 juni 2018 13:21

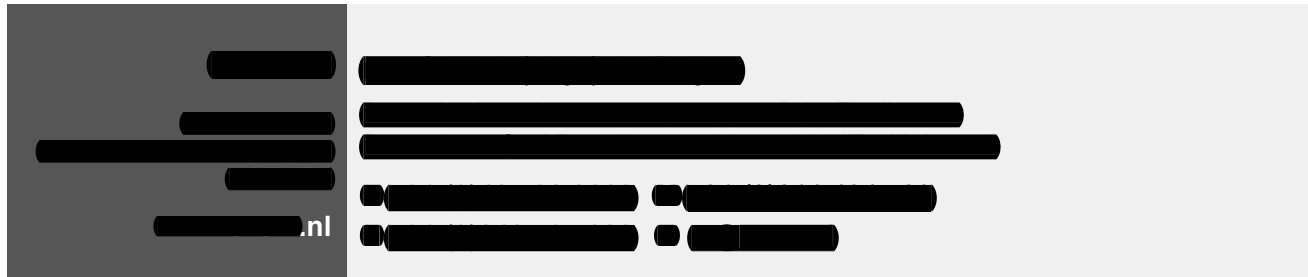
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Procedure Dukra

Hoi [REDACTED]

Heb jij al inzicht of gewerkt kan worden met ruimtelijke onderbouwing?

Groet,

[REDACTED]



Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 25 april 2018 11:29

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Quick scan Dukra

Hoi [REDACTED]

Een paar dagen ziekzijn heeft de reactie flink vertraagd.

De vraag van de vergunning staat uit. Volgens mij kan deze namelijk niet overgezet worden. Hier kom ik morgen hopelijk op terug.

Hebben jullie de ingevulde formulieren van de BIBOB al retour? Dan kunnen we daarna z.s.m. de IOK afronden.

Hieronder puntsgewijs de adviezen van de vakspecialisten:

RO Landschap:

Dukra ligt in de bocht van de Zaan. Het water is aangeduid als boezemwater op de kernwaardenkaart van het Groen en Waterplan. Het water heeft waarde als openbare en recreatieve ruimte in de stad. De haven heeft ook (economische) waarde voor de watersport en daarmee toerisme. Toevoegen van woningen betekent dat dit effecten heeft op de openbare groen en waterstructuur van de stad en dus de binnenstedelijke leefomgeving. In dit geval heeft de bouw van de drijvende woningen een forse impact op de beleving van de haven. Bij bebouwen (ook drijvende woningen) van de groene en blauwe ruimte en dus afname van het areaal en mogelijk ook doorsnijding van recreatieve verbindingen zullen deze waarden afdoende gecompenseerd moeten worden (zie bijlage 8 uit het Groen en waterplan 'handreiking ontwikkelingen stedelijk gebied'). Een analyse van deze waarden en compensatie daarvan ontbreekt nog in het bouwvoorstel. Daarbij zal het plan in relatie met de ontwikkeling van de Houthavenkade beoordeeld moeten worden. Deze is 'hoogstedelijk' en gaat ervan uit dat de bocht in de Zaan een open en doorvaarbare ruimte blijft met een uitstraling van een haven.

Ruimtelijk Milieu:

Geluid:

De locatie ligt in de zone van de Spiekeroog en mogelijk de spoorlijn Amsterdam Zaandam. Verder ligt de ontwikkeling ook binnen Westpoort. De verwachting is echter dat dit geen belemmeringen zal geven. Dit moet onderbouwt worden.

Externe veiligheid:

De locatie ligt niet in de buurt van risicovolle bronnen. Uitzondering is de Zaan. Echter de transportintensiteit is hier dermate laag dat deze geen belemmering zal vormen. Dit moet wel onderbouwt worden.

Bedrijven & Milieuzonering:

Naast het project ligt een recyclingbedrijf aan de Houthavenkade 3 (Jowa). Dit bedrijf heeft een richtafstand op basis van zijn SBI code van 50 tot 100 meter, respectievelijk voor een gemengd en voor een rustig gebied. Nader onderzoek is nodig naar de werkelijke hinder van het bedrijf en de categorisering van het gebied (gemengd of rustige woonwijk) waar de ontwikkeling is gepland.

Geur:

Geen belemmering vanuit geur. Wel onderbouwing nodig (oa Exter).

Luchtkwaliteit:

Voor het hotel is een berekening met de NIBM tool noodzakelijk. De woningen vallen onder een van de categorieën die genoemd zijn in de regeling NIBM.

Elektromagnetische straling

Elektromagnetische straling speelt geen rol bij dit initiatief.

Luchthaven Schiphol:

Schiphol vormt geen belemmering.

MER:

Voor het initiatief is een aanmeldingsnotitie/MER beoordeling noodzakelijk.

Afval:

Afvalinzameling moet verder worden afgestemd met de afvalcoördinator.

Lichthinder:

Vormt geen belemmering

Waterwet:

Een van de “uitdagingen” bij “wonen op het water” is de aansluiting op de Nuts-voorzieningen. De vragen die er dan liggen zijn:

- Hoe kom je met kabels en leidingen van de wal bij de woningen. (door en onder de steiger)
- Hoe bescherm je de e.e.a. tegen weersinvloeden (bevrozingen van riool en drinkwater, drinkwater <20 C in de zomer)

En buiten de technische oplossingen die er zijn

- Wie heeft waarvoor de beheerverantwoordelijkheid en hoe zijn vervangingen geregeld

Dus graag in een vroeg stadium van de uitwerking afzonderlijk aandacht en het vastleggen van afspraken tussen de ontwikkelaar en Diensten en Bedrijven (nutsvoorzieningen) en de gemeente (riolering)

Het liefs adhv oplossingen die elders in het land gerealiseerd zijn.

Archeologie:

Dit plan ligt in een gebied van archeologische waarde maar helaas zijn in het betreffende bestemmingsplan geen gebieden van archeologische waarde zijn aangegeven. Daarom hoeven er geen maatregelen m.b.t. archeologie te worden genomen.

Bestemmingsplannen:

Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient er een nieuw bestemmingsplan te worden gemaakt. .

Bodem:

Het gaat hier niet om bodem dus er is ook geen advies te geven. Voor de waterbodem zal een onderzoek plaats moeten vinden.

Flora en Fauna:

Voor dit plan is een quickscan flora en fauna nodig. Het gaat dan om het gebied als rustgebied voor vogels. Daarnaast zal een beoordeling voor de PAS nodig zijn. Ten aanzien van het ontwerp adviseer ik ter drijvende tuinen rond de woonarken ter bevordering en stimulering van waterkwaliteit en biodiversiteit. Geen verdere belemmeringen ten aanzien van ecologie.

Parkeren:

Er staan bij een aantal waterwoningen bergingen ingetekend, waardoor het fietsparkeren zeer waarschijnlijk is opgelost. Wel graag voorzien van de onderbouwing dat daar fietsen in kwijt kunnen, en dat het niet primair bedoeld is voor andere zaken. Voor de overige onderdelen mist er een onderbouwing qua fietsparkeren. De 68 fietsen bij de horeca, is dat ook voor bezoekers? En waarom 68 fietsparkeerplaatsen? Zit daar een onderbouwing achter? Bij het horeca-deel wordt uitgegaan van 'parkeren op de bestaande' parkeerplaatsen. Iets dergelijks is alleen mogelijk op het moment dat er nog voldoende parkeerplaatsen zijn (elke parkeerplaats onder de 80% bezettingsgraad kan dan worden benut). Er is geen parkeerbehoefte onderbouwing en geen onderzoek of daar inderdaad voldoende ruimte is. Als die ruimte er niet is dient de parkeerbehoefte op eigen terrein te worden opgelost. Er is niets opgenomen over autoparkeren in relatie tot de waterwoningen. Hier moet wel iets mee. Een van de mogelijkheden is om de ontwikkelaar van Dukra en de ontwikkelaar van de Houthavenkade met elkaar in overleg te laten gaan, om te onderzoeken of de benodigde parkeerbehoefte van Dukra kan worden opgelost in het plan van de Houthavenkade. Als dat niet mogelijk is zal er een andere oplossing gevonden moeten worden.

Toerisme:

Onderbouwd advies over het effect van het verlies aan ligplaatsen op locatie Dukra als daar woningbouw wordt gerealiseerd.

Economie:

De Zaan beter benutten voor horeca en recreatie. Dit is positief voor de economische ontwikkeling van het centrum en Zaanstad als toeristische trekpleister.

Het toerisme in Amsterdam en omgeving Amsterdam blijft groeien en het aantal hotelovernachtingen neemt toe. Toch moeten we kritisch zijn op hotelontwikkelingen en ervoor waken dat we wel kwaliteit blijven toevoegen. Dit hotelinitiatief is een uniek concept en voegt iets toe aan het huidige aanbod in Zaanstad.

Deze ontwikkeling moet wel in samenhang met de Houthavenkade gezien worden onder andere omdat ook daar horeca wordt toegevoegd. Dit moet elkaar versterken en niet elkaar tegenwerken.

Wonen:

De ontwikkeling van deze locatie met dit woningtypologie past goed binnen de huidige WoonVisie. Binnen de WoonVisie wil men ruimte geven aan nieuwe typen van woonvormen. Deze waterkavels vallen onder dit type.

De opmerking die vanuit Wonen wordt gemaakt is dat het verdwijnen van een (gedeelte) van de jachthaven negatief bijdraagt aan het voorzieningenniveau van Zaanstad. De aanwezigheid van goede voorzieningen, waaronder een jachthaven nabij het centrum van Zaandam, is zeker een meerwaarde voor aantrekkelijkheid van de stad en leefomgeving.

Goede kwalitatieve nieuwbouw hangt nauw samen met goed geschoolde vakmensen en gelet op de taakstelling van betrokken partijen tot het inrichten van een Leerlingbouwplaats(convenant) en mede gelet op het terugdringen van de jeugdwerkloosheid zou dit, gelet op de historie van deze locatie, bij de initiatiefnemer extra onder de aandacht gebracht moeten worden. Aan de initiatiefnemer meegeven contact op te nemen met Bouwmensen Zaanstreek-Waterland om over Leerlingbouwplaats te spreken.

Cultuurhistorie:

Nog geen advies.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Procesmanager Stedelijke Ontwikkeling

ZNSTD

Stadhuisplein 100, 1506 MZ Zaandam

Telefoonnummer [Redacted]

[Redacted]

www.zaanstad.nl

Afwezig op dinsdag

Van: [Redacted]

Verzonden: dinsdag 24 april 2018 9:42

Aan: [Redacted]

CC: [Redacted]

Onderwerp: Re: Quick scan Dukra

Hallo [Redacted]

We hebben helaas nog niets ontvangen, klopt dat? Had je mijn eerdere bericht aangaande de horeca vergunning ook ontvangen? Kun je me daar nog even in de juiste richting wijzen?

Dank alvast en groet,

[Redacted]

Op 19 apr. 2018, om 07:33 heeft [Redacted] <[Redacted].nl> het volgende geschreven:

Morgen mail ik jullie het complete overzicht van de adviezen.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Procesmanager Stedelijke Ontwikkeling

<image001.jpg>

Stadhuisplein 100, 1506 MZ Zaandam

Telefoonnummer [REDACTED]

[REDACTED]

www.zaanstad.nl

Afwezig op dinsdag

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 18 april 2018 12:58

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Quick scan Dukra

Dag [REDACTED]

Heb jij misschien de gegevens t.b.v. de quick scan inmiddels binnen van jouw collega's?

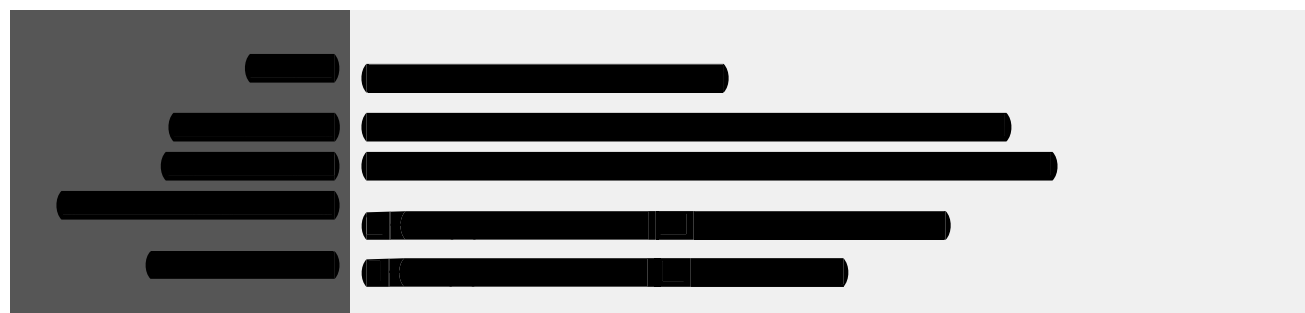
Wij begrijp hoe lastig het is om alle gegevens binnen te zien te krijgen.

Misschien kun je, onder voorbehoud, alvast toezenden wat je hebt? Dan gaan we daarmee al aan de slag

Je reactie zie ik graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



Van: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 29 maart 2018 15:10

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Intentieovereenkomst Dukra

Beste [REDACTED]

Zoals gisteren besproken plannen we graag snel een afspraak met je in om de intentieovereenkomst door te nemen. Wij zullen trachten om voor die tijd al een lijstje met onderzoeken voor te leggen.

Kun je:

donderdag 5 april hele dag
woensdag 11 middag (v.a. 12.30u)
donderdag 12 middag
vrijdag 13 middag

Zit hier iets bij? Wij nemen dan [REDACTED] mee, dat is onze juridisch adviseur. Van jullie kant is wellicht dat er in ieder geval iemand van het grondbedrijf bijzit, zodat we kunnen praten over hoe we omgaan met de grond. Als aangegeven willen we dat echt graag als eerste stap doen. We houden graag de snelheid er in.

Hoor graag, dank,

Hartelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

-----disclaimer----- Aan deze e-mail kunnen geen rechten worden ontleend. De Gemeente Zaanstad sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit de elektronische verzending van dit bericht. De inhoud van dit e-mailbericht (en de bijlagen) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Mocht u dit bericht bij vergissing ontvangen hebben dan wordt u verzocht de afzender hierover te informeren en het bericht te verwijderen. Indien u niet de geadresseerde bent noch een geautoriseerde medewerker die kennis mag nemen van berichten voor de geadresseerde, mag u het bericht niet openbaar maken of op enige wijze verspreiden of vermenigvuldigen. -----disclaimer-----

-----disclaimer----- Aan deze e-mail kunnen geen rechten worden ontleend. De Gemeente Zaanstad sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit de elektronische verzending van dit bericht. De inhoud van dit e-mailbericht (en de bijlagen) is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Mocht u dit bericht bij vergissing ontvangen hebben dan wordt u verzocht de afzender hierover te informeren en het bericht te verwijderen. Indien u niet de geadresseerde bent noch een geautoriseerde medewerker die kennis mag nemen van berichten voor de geadresseerde, mag u het bericht niet openbaar maken

of op enige wijze verspreiden of vermenigvuldigen. -----disclaimer-----

-----disclaimer----- Aan deze e-mail kunnen geen
rechten worden ontleend. De Gemeente Zaanstad sluit iedere aansprakelijkheid uit die voortvloeit uit de
electronische verzending van dit bericht. De inhoud van dit e-mailbericht (en de bijlagen) is uitsluitend bestemd voor
de geadresseerde(n). Mocht u dit bericht bij vergissing ontvangen hebben dan wordt u verzocht de afzender
hierover te informeren en het bericht te verwijderen. Indien u niet de geadresseerde bent noch een geautoriseerde
medewerker die kennis mag nemen van berichten voor de geadresseerde, mag u het bericht niet openbaar maken
of op enige wijze verspreiden of vermenigvuldigen. -----disclaimer-----
