

## **Vragen bewoners over herinrichting Dukra / Happy Harbour / “Marinapark Houthaven”**

### **1. Eerstvolgende (nog in te plannen) bijeenkomst**

- Hebben de projectontwikkelaars voor de komende bijeenkomst de definitieve tekeningen met alle relevante afmetingen beschikbaar, zodat we precies weten waar we over praten?
- Kunnen de projectontwikkelaars de projectinformatie daarna wel met de bewoners delen?
- Kunnen de projectontwikkelaars voor de komende bijeenkomst ook de planning/ mogelijke tijdlijn kloppend maken om verwarring te voorkomen (en eventueel de planning/ mogelijke tijdlijn actualiseren)? Er stond in de presentatie: “Mrt 2021 Inbreng bestemmingsplan in Gemeenteraad”. Dit kan toch niet kloppen? Aangezien er daarna staat: “Apr - Okt 2021 Mogelijkheid inbreng zienswijzen”. Wordt in plaats van de gemeenteraad niet het college van burgemeester en wethouders bedoeld? (Als het college met het ontwerpbestemmingsplan instemt en het vrijgeeft voor de zogeheten vaststellingsprocedure, kan het daarna namelijk zes weken ingezien worden.) Ook stond er in de planning: “Juni 2020 start verkoopproces waterwoningen”.
- Wanneer mogen de bewoners het verslag van de digitale bijeenkomst van 21 januari verwachten?

### **2. Procedure bestemmingsplan**

- In welke van de verschillende fasen die een bestemmingsplan doorloopt, bevindt het plan zich nu? Tijdens de digitale informatiebijeenkomst op 21 januari werd gesproken over een ontwerpbestemmingsplan. Is er bij dit project gelijk een ontwerpbestemmingsplan in werking gezet, en is de voorontwerpfase dus overgeslagen? Zo ja, wat is hiervan de reden?
- Op welke momenten in de procedure worden er de komende tijd welke (inspraak-/overleg)mogelijkheden geboden aan de bewoners om ervoor te zorgen dat hun belangen worden meegewogen?

### **3. Dukra als woningbouwlocatie?**

- Sinds wanneer is jachthaven Dukra bij gemeente Zaanstad in beeld als potentiële woningbouwlocatie?  
[Uit het document *MAAK.Monitor 2018* blijkt dat Dukra (“1237 MAAK.C Dukra”) in ieder geval toentertijd al in beeld was als potentiële woningbouwlocatie.]
- Wat is de reden dat de gemeente prioriteit aan dit project geeft? Dit is in ieder geval niet een van de prioritaire woningbouwprojecten uit de door het college van Burgemeester en Wethouders vastgestelde Top 16. (De Top 16 projecten krijgen prioriteit wat betreft gemeentelijke

begeleiding om zo tempo te maken met de woningbouwproductie.) Ook is het (ontwerp)bestemmingsplan voor de jachthaven niet terug te vinden onder het kopje Doorkijk 2020/2021 in het document *Monitor Bestemmingsplannen 2020* van de gemeente (of wordt het opgenomen in het Veegplan, dat gepland staat voor 2e kwartaal 2021?).

#### 4. Participatie en communicatie

- Wat is de reden dat er geen informatie over dit project op de website van gemeente Zaanstad te vinden is (bijvoorbeeld op de subsite MAAK.Zaanstad)?
- Welke keuze hebben de projectontwikkelaars en gemeente Zaanstad gemaakt ten aanzien van de participatiemogelijkheden voor de bewoners in dit project? En welke ruimte is er nog voor aanpassingen in het plan naar aanleiding van inspraak/bezwaren van bewoners?  
[In hoofdstuk 4 van *MAAK.Monitor 2018*, “De praktijk van MAAK.Zaanstad levert lessen voor de organisatie op”, staat bij leerthema 1: “Participatie staat centraal in de gebiedsgerichte aanpak”. En in het *Zaans participatieprotocol* (versie 5 oktober 2020) geeft gemeente Zaanstad aan dat het belangrijk is om vroegtijdig in gesprek te gaan met de omgeving. Dat zijn alle inwoners, bedrijven en organisaties die op de een of andere manier (positief of negatief) in hun belang worden geraakt.  
[Projectontwikkelaars en gemeente zijn sinds een jaar of 4 met elkaar in gesprek. In mei 2020 was er stedenbouwkundig akkoord van Supervisie Zaanstad. Op 22 januari 2021 zijn de bewoners voor het eerst geïnformeerd over alle plannen, tijdens een digitale bijeenkomst. De projectontwikkelaar heeft tijdens die bijeenkomst aangegeven dat volgens de planning het bestemmingsplan in maart 2021 al wordt ingebracht bij de gemeenteraad (hiermee wordt naar alle waarschijnlijkheid bedoeld het instemmen met het ontwerpbestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders)!]
- Al geruime tijd circuleerden er tekeningen van de woningplannen in de jachthaven (in ieder geval bij de bewoners van de boten aan de Houthavenkade) waarop andere situaties staan. Blijkbaar zijn er daarna aanpassingen gekomen waarover veel mensen zich gebogen hebben maar waar de omwonende belanghebbenden wederom niet in zijn meegenomen. Wat speelt daar allemaal een rol? Meer opbrengst voor de ontwikkelaars, uitruil van belangen (de gemeente moet plek vinden voor de woonboten van Bentvelzen, de gemeente raakt op deze wijze af van 33 illegale bewoners die daar hebben kunnen wonen omdat de gemeente verzuimd heeft te handhaven), etcetera? Wiens belangen worden allemaal ten koste van onze situatie gediend?
- Waarom wilde de gemeente niet dat de projectontwikkelaars in een eerder stadium met de omwonenden in gesprek gingen (de digitale bijeenkomst van 21 januari was de eerste keer)? Volgens de projectontwikkelaars mochten zij dit niet van de gemeente. Maar wat is hiervan de reden?

## 5. Grenzen jachthaven

- Uit het document *Besluitenlijst van de vergadering van Burgemeester en Wethouders* (d.d. 27 juli 2004) blijkt dat het perceel water, gelegen tussen de William Pontbrug en Spiekeroog te Zaandam (kadastraal bekend als Zaandam, sectie I, nummer 9624), dat toentertijd aan V.O.F. Dukra in erfpacht gegeven was, 143.65 m<sup>2</sup> groot was. Volgens een recente kadastrale kaart is I 9624 samengevoegd met I 8759 en I 8760 tot perceel Zaandam I 9723. I 9723 heeft een kadastrale grootte van 196.102 m<sup>2</sup>. Waar is vastgelegd wat de huidige grenzen van het waterperceel van de jachthaven zijn, waar liggen die grenzen nu precies en wat is daarvan de kadastrale grootte?
- Het lijkt erop de jachthaven vergroot gaat worden. Klop dit? Zo ja, wat is de verhouding tussen de huidige oppervlakte van de haven ten opzichte van de nieuwe oppervlakte?
- Waarom is het uitgangspunt niet dat het hele plan binnen de huidige grenzen van het Dukra-gebied wordt gerealiseerd? Bijvoorbeeld door een groot deel van de woningen aan de Eiland-kant van de remming te leggen?
- Als de gemeente meer water wil verhuren ten behoeve van commerciële activiteiten is het dan niet noodzakelijk daarvoor een open aanbesteding te organiseren?
- Als dat het gevolg is van voorziene exploitatieproblemen van de jachthaven (onder meer omdat de vorige uitbater heel veel achterstallig onderhoud heeft nagelaten) is het dan niet beter andere exploitanten te zoeken die wel binnen de grenzen van de huidige haven kunnen en willen werken?
- Waar is de vrije ruimte van 31 meter tussen de woningen en onze huizen op gebaseerd?

## 6. Drijvende woningen in de jachthaven/ Oude Haven?

- Wat is de reden dat de gemeente dit stuk open water wil dichtbouwen met waterwoningen/ drijvende woningen, wat is hiervan de onderbouwing?  
In de *Cultuurhistorische verkenning Russische Buurt en Hogendijk* van gemeente Zaanstad staat aangegeven dat een belangrijke cultuurhistorische waarde in de Russische Buurt de ruimtelijke en zichtrelatie met de Zaan is.
- In het *Ontwikkelingsplan Zaan/IJ* (2001) staat bij spelregels voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aangegeven, onder het kopje Zicht op de Zaan: “Doorzichten tussen de gebouwen aan dijken. Geen afsluiting met nieuwbouw, maar blijvend visueel contact.” En in paragraaf 2.3.2 De Baai van Zaandam, over het plan Houthavenkade: “Openbare oevers langs de Zaan met bomenrijen en behoud van open water.”  
Waarom zou je dan de jachthaven / Oude Haven vol willen leggen met waterwoningen? Wat heb je aan doorzichten als je een groot deel van open water vol gaat bouwen? Verderop wordt aangegeven dat

ontwikkelingen in dit gebied vallen onder het toetsingskader van het Masterplan Inverdan. Viel de herinrichting van Dukra daar ook onder toen de eerste plannen gemaakt zijn? Is dit toetsingskader inmiddels vervangen en zo ja, waardoor?

- En waarom zou je dit stuk open water willen dichtbouwen, uit oogpunt van de leefbaarheid van de buurt?  
Open water geeft een gevoel van ruimte en vrijheid in een reeds dichtbebouwde stad. Het vergroot de ruimtelijke kwaliteit enorm. Dit geldt niet alleen voor de bewoners, maar ook voor bezoekers en toeristen. Waarom dit opofferen voor 24 woningen?
- Verder is water onderdeel van de ecostructuur van de stad, net als parken, groenstroken en bomen. Eenmaal dichtgelegd blijft van de ecologische waarde weinig tot niets over. Voor de binnenstad van Zaandam is het zo'n beetje de enige natuur die rest. Hoe denkt de gemeente dit te compenseren?
- Qua ruimtelijke ordening lijkt het logischer om de waterwoningen aan de andere kant van de Spiekeroogbrug te plaatsen, of nog logischer, tegenover het nieuwbouwplan Houthavenkade. Natuurlijk liggen hier nu woonschepen. Maar is dit serieus overwogen? Welke (alternatieve) locaties zijn onderzocht en welke voor- en nadelen zijn hierbij tegen elkaar afgewogen?
- Is er bijvoorbeeld onderzoek gedaan naar de optie om in plaats van drijvende houtloodsen de ligplaatsen te verkopen/verhuren voor woonschepen? Dit sluit beter aan bij de bestaande rij woonschepen aan de Houthavenkade en bij het nautische karakter van de haven.
- Schepen sluiten ook beter aan uit historisch oogpunt. Er zijn rijkere referenties denkbaar dan houtloodsen als verwijzing naar de Zaanse geschiedenis (en er waren bovendien helemaal geen houtloodsen op de plek waar ze nu gepland zijn). Zaanstad heeft een roemrijke maritieme geschiedenis (bijvoorbeeld de scheepsbouw) en de gemeente zou deze locatie kunnen verbinden met wat zij het "historische hart van Zaandam" - hiertoe wordt ook het begin van de Hogendijk gerekend - noemt in de gelijknamige cultuurhistorische verkenning uit 2016, en het overige erfgoed langs de Hogendijk en van de Russische Buurt (bijv. het Czaar Peterhuisje, link met scheepsbouw!). Wat vindt het team Erfgoed eigenlijk van de plannen en ziet die geen andere opties?
- Het is ook mogelijk om nieuwe woonschepen te maken met boven de waterlijn het uiterlijk van een woonschip, maar onderwater wel een betonnen bak heeft (dit zie je veel in de Amsterdamse grachten). Is naar deze optie gekeken?
- In hoeverre spelen financiële aspecten een rol bij de keuze voor de verkoop/verhuur van waterwoningen versus de verkoop/verhuur van ligplaatsen? Levert de verkoop/verhuur van een ligplaats + waterwoning meer op, dan alleen de verkoop/verhuur van een ligplaats?
- Niet alleen voor de bewoners van de Hogendijk en Houthavenkade, maar ook voor de bewoners van het Eiland is het uitzicht op een haven met bootjes en schepen een mooier gezicht, dan uitzicht op de daken van waterwoningen. Is hier rekening mee gehouden?

- Ook voor de bezoekers van de horecagelegenheid en voor wandelaars over de steigers is het een leuker gezicht om naar woonschepen te kijken, dan naar een rij waterwoningen. Hoe kijken jullie daar tegenaan?
- De voorgestelde drijvende woningen worden uitgevoerd in onbehandeld hout dat gaat vergrijzen. Ze krijgen een aan beide zijden uitstekend dakvlak omdat dat zou verwijzen naar de voormalige houtloodsen van William Pont op het Eiland, hetgeen wel zuur is nadat er op het Eiland zelf helemaal niets meer is dat verwijst naar die loodsen en die loodsen in iedere geval niet voor onze neus hebben gelegen. Het grijs en de eenvormigheid van de woningen roepen associaties op met barakken. De kijk op de haven, nu een mix van diverse soorten en maten boten met soms bontgekleurde stevens en opbouwen, wordt veranderd in een sombere rij drijvende dicht op elkaar liggende barakken die ook nog eens veel hoger zijn dan de huidige boten en daarmee het zicht op de rest van de haven wegnemen. De ontwikkelaars zijn uitdrukkelijk van mening dat de woningen ook in de toekomst niet geveerd of anderszins aangepast mogen worden aan de smaak van de bewoners. Al met al een van weinig respect getuigend plan dat alleen door de diverse gemeentelijke gremia kan zijn goedgekeurd omdat men eigenlijk geen idee heeft wat het met de haven zal doen. Het versterkt de indruk dat de haven slechts gezien wordt als een lege plek waar het binnenstedelijk bouwen lekker zijn gang kan gaan zonder dat er een doordachte visie is op nut, noodzaak en potentiële uitstraling van het gebied. De brug naar het Eiland, de kortste snelweg van Zaanstad, is ook al zo'n bewijs hiervan. Het gegeven dat je er alleen zwemmend onderdoor kan, maakt dat alle watersport gefnuikt wordt. Er is geen verband meer tussen de jachthaven en de Houthavenkade. Terwijl overal wonen aan het water als een stukje meerwaarde wordt uitgevent, wordt in Zaanstad het water gewoon dichtgelegd met drijvende bakken. Je ziet iets waar je bovenop zit niet!
- Aan welke eisen voor beeldkwaliteit moeten de recreatiewaterwoningen (havenlodges) voldoen? Hoe past dit in het plaatje van Supervisie en Stedebouw? Deze recreatiewaterwoningen liggen neem ik aan ook permanent in de jachthaven?
- In de *Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Houthavenkade* staat dat de woonarken van Bentvelzen een facelift krijgen: "Om te zorgen dat de arken aansluiten op het nieuwe aantrekkelijke beeld langs het Kattégat, zullen deze een facelift krijgen. Hierdoor is ook de locatie nabij de brug ruimtelijk aanvaardbaar." Welke facelift krijgen de arken precies? En krijgen de arken van Bentvelzen die in de jachthaven komen dezelfde facelift? Of krijgen deze een andere facelift? Zo ja, welke?

## **7. Natuur, milieu, geluid, privacy en parkeren**

- Hoe wordt de waterkwaliteit op peil gehouden? Voor de waterkwaliteit rond en onder de waterwoning is het van belang dat er voldoende diepgang en doorstroming is.
- Wordt er gebaggerd voorafgaand aan de aanleg van het woningenpark?
- Wie wordt verantwoordelijk voor het baggeren en op diepte houden van het water onder de woningen?
- Hoe gaat de gemeente er op toezien dat de lozing van riool- en vuilwater door boten in de jachthaven stopt?
- Is er nagedacht over de gevolgen van het plan waar het geluidsoverlast betreft? De woningen worden uitgerust met warmtepompen. 24 mega grote ijskasten gaan dag en nacht liggen brommen achter ons huis. Onderling zal de geluidsoverdracht ook fors zijn en geluid draagt ver over water. Wij kunnen gesprekken tussen mensen op de remming vrijwel letterlijk volgen. Tel daarbij op de herrie van het vliegverkeer en van de industrie in de omgeving en het wordt duidelijk dat er qua geluid voor alle betrokkenen een slechte situatie wordt gecreëerd.
- Boten en huizen aan het water kunnen geen schuttingen plaatsen om hun privacy enigszins te waarborgen. De woningen krijgen ramen aan de zijkant. Wat zijn de regels die gelden voor ramen die zien op het perceel van de burens? Ze vormen een aantasting van ons woongenot en onze privacy.
- Het parkeren is nog niet geregeld. Waar kunnen de bewoners van de arken van Bentvelzen parkeren?
- Geldt voor de drijvende woningen een zelfde parkeernorm als voor andere nieuwbouw?
- Zo ja waarom hoeft de projectontwikkelaar dan geen parkeervoorzieningen op eigen grond te realiseren?
- Maakt de parkeerdruk die zal ontstaan op de Houthavenkade dat de voorgenomen herinrichting van het pleintje aan het water bij de loswal van Engie verandert?

## **8. Drijvende (recreatie)waterwoningen overig**

- Hoe wordt het beheer en onderhoud van de gezamenlijke voorzieningen, zoals de woonsteigers, aan- en afvoerleidingen, en noodpompen voor calamiteiten geregeld? Wordt dit belegd bij de Vereniging van Eigenaren van de waterwoningen of wordt dit bij de jachthaven ondergebracht?
- Vallen de drijvende woningen onder het Bouwbesluit en is de Welstandsnota van toepassing? Is dus de Woonschepenverordening niet van toepassing op de drijvende woningen? En hoe zit dat met de recreatiewoningen? En de woonarken van Bentvelzen? En welke juridische status krijgen de waterwoningen precies (onroerend of roerende goederen)?

- Worden de recreatiewoningen uitgerust met buitenboordmotoren zodat ze officieel als vaartuig gelden en zo de regels omtrent recreatiewoningen omzeilen?
- Zijn er voorwaarden opgenomen dat de eigenaren van de waterwoningen geen vlonders mogen neerleggen zodat het water niet nog voller wordt?
- In de presentatie van 22 januari werd vermeld dat het maximum aantal toegestane waterwoningen in het nieuwe bestemmingsplan wordt vastgelegd. Maar wie kan garanderen dat het plan niet weer gewijzigd wordt en er meer waterwoningen en/of recreatiewaterwoningen (havenlodges) komen?
- Wat is überhaupt nog de waarde van een bestemmingsplan als dat steeds wordt aangepast als men iets wil dat het bestemmingsplan niet toestaat? We zien dat in het kader van het binnenstedelijk bouwen op veel meer plekken gebeuren in Zaanstad.

## 9. Relatie met nieuwbouwplan Houthavenkade

- Welke relaties of afhankelijkheden bestaan er tussen het plan Houthavenkade en het plan voor de herinrichting van Dukra ("Marinapark Houthaven")? Is de herinrichting van Dukra randvoorwaardelijk voor de realisatie voor de nieuwbouw aan de Houthavenkade?
- Hoeveel woonarken van Bentvelzen krijgen precies een plaats in het nieuwbouwplan Houthavenkade? En hoeveel precies in de jachthaven? En waar komen ze precies te liggen?  
[In de *Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Houthavenkade* staat dat er daar ruimte is voor maximaal 3 van deze arken, maar hoeveel worden het er exact?]
- Waarom is er niet voor gekozen om het "probleem" van woonarken van Bentvelzen volledig in het nieuwbouwplan Houthavenkade op te lossen?  
[Als je de woonarken van Bentvelzen hier op deze plaats bijvoorbeeld zou transformeren tot houtloodsen, dan heb je houtloodsen op een plek die historisch gezien logischer is. Er waren in ieder geval geen houtloodsen in de jachthaven, wel op de Houthavenkade en op het Eiland. In de *Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Houthavenkade* staat dat de woonarken een facelift krijgen: "Om te zorgen dat de arken aansluiten op het nieuwe aantrekkelijke beeld langs het Kattegat, zullen deze een facelift krijgen. Hierdoor is ook de locatie nabij de brug ruimtelijk aanvaardbaar."]

## 10. Brug Dukra 278

- Klopt het dat dit bruggetje nu volledig eigendom is van de gemeente?
- In het document *Actualisatie Meerjareninvesteringsplan Openbare Ruimte 2021-2024* staat voor het bruggetje de sloop gepland in 2021-2022. Betekent dit dat het besluit om te slopen definitief is?

Welke afweging is gemaakt bij de beslissing om dit bruggetje te slopen? Waarom wordt er niet meer in de brug geïnvesteerd? Waarom zijn omwonenden hierover niet officieel geïnformeerd door de gemeente?

- Wat wordt de nieuwe brug/oplossing? Tijdens de presentatie werd de mogelijkheid van een uitvaarbaar deel geopperd. Wordt dit de definitieve oplossing? Hoe moeten we dit in de praktijk voor ons zien? Zal de nieuwe oplossing eigendom van de jachthaven zijn?
- Waarom meent de gemeente dat ze ons woongenot zomaar kunnen beperken door het onmogelijk te maken dat staande masten en boten die te hoog zijn om onder de William Pontbrug door te varen nog in het water achter onze huizen kunnen komen?
- Is de gemeente op de hoogte dat zich aan dat water een professionele zakelijke steiger bevindt die onbereikbaar wordt voor beroepsvaart?

## **11. Horeca jachthaven**

- Is er rekening gehouden met de (geluids)overlast die de horeca op de nieuwe locatie zal geven voor de omwonenden?
- De geplande nieuwe locatie voor de horecaboot langs de Spiekeroogbrug zal het volledige uitzicht/zichtlijn over de Zaan voor de bestaande woningen aan de Houthavenkade (26 t/m 22) ontnemen. Waarom is hier geen rekening mee gehouden? Waarom is voor deze plek gekozen? Zijn er naar andere locaties in de haven gekeken? Waarom niet op de huidige locatie houden?
- In het haventje in het nieuwbouwplan Houthavenkade komt ook horeca, is daar rekening mee gehouden?
- Waar kunnen de bezoekers van de horecagelegenheid parkeren?
- Er werd aangegeven dat het bij de horeca in de jachthaven om bestaande horeca gaat, maar het feit dat er jongstleden december een horecavergunning aan de ontwikkelaars is verstrekt voor een familierestaurant geeft aan dat het nieuwe horeca is. Moet deze horecavergunning opnieuw worden aangevraagd als de betreffende boot gaat verhuizen naar de Spiekeroogbrug? Hoe kan de gemeente een horecavergunning verlenen voor een restaurant dat niet aan de openbare weg ligt? Hoe kan de gemeente een horecavergunning verlenen voor een restaurant dat bereikbaar is via naar zeggen van diezelfde gemeente levensgevaarlijke ophaalbrug?
- Wat is de sluitingstijd in de verleende vergunning?
- Is er een terrasvergunning verstrekt?
- Zo ja mag er op dat terras (live)muziek ten gehore gebracht worden?
- Ook de firma Dukra heeft indertijd een horecavergunning gekregen voor dezelfde boot. Het vervolg heeft laten zien dat horeca op die plek niet levensvatbaar is als voorziening voor de jachthaven. Dat kan de exploitant ertoe brengen erg veel feesten en partijen te gaan organiseren. Zijn er in de vergunning restricties opgenomen met betrekking tot avondactiviteiten?



## **12. Vernieuwing steiger (remming, “Boardwalk”)**

- De remming was openbare weg, maar de gemeente heeft in 2010 het eigendom aan Dukra overgedragen en het daarmee feitelijk toegankelijk gemaakt. Wat was de reden om dat te doen en waarom zou die reden nu niet meer gelden?
- In de presentatie werd aangegeven dat het vernieuwen van de steiger noodzakelijk is en miljoenen gaat kosten. Hoe zijn de projectontwikkelaars tot dit bedrag gekomen?
- In het ontwerp is slechts aan één kant van de steiger een hekje voorzien. Is dat niet onveilig (met name voor kinderen)?
- Hoe wordt voorkomen dat de steiger door fietsers/scooters en dergelijke wordt gebruikt?

## **13. Voormalig kantoortje van Dukra (groene gebouwtje aan Houthavenkade)**

- Wat zijn de plannen met dit gebouw? Welke bestemming krijgt het? Blijft dit gebouw staan of komt hier wat anders te staan?

## **14. Planschade**

- Is de gemeente bereid de planschade die ontstaat voor de aanliggende huizen te vergoeden of wordt dat verwacht van de ontwikkelaar?