



ONTWIKKELING JACHTHAVEN DUKRA

Ruimtelijk programma van eisen

MEI 2020

Met de ontwikkeling van de jachthaven wordt de mogelijkheid vergroot om het water te beleven in Zaanstad. Daarnaast wordt er een ander woningtype gevoegd in de stad.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De huidige jachthaven, die in het centrum van Zaandam ligt, is enigszins verwaarloosd en is toe aan een opwaardering. De jachthaven is niet publiek toegankelijk en heeft geen verblijfskwaliteit. Het beeld is rommelig. De beide entrees van de jachthaven zijn meer 'achteringen' dan een hoofdtoegang. Dat ligt mede aan de positionering halverwege beide lange bruggen.

De verblijfskwaliteit dient gecreëerd te worden. Dat kan bijvoorbeeld d.m.v. het maken van entrees en het daarmee vergroten van de toegankelijkheid. De entrees kunnen het ruimtelijke 'schakelpunt' vormen van de steiger met de bruggen. Met het verbreden en inrichten van de hoofddeiger als een wandelroute met een balustrade -als een pier, een boardwalk. En met de juiste verlichting en bankjes kan de steiger een aantrekkelijke plek worden. Ook horeca en een terras kunnen daar aan bij dragen. Hierbij dient de juiste balans tussen privé en openbaar van de publieke ruimte opgezocht te worden.

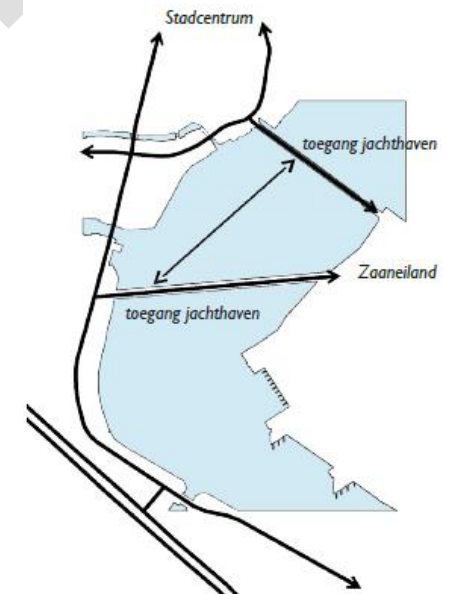
1.2 Omschrijving initiatief

De huidige jachthaven heeft een besloten karakter. Dat is mede door het beperkte programma van enkel vaste ligplaatsen. Met de introductie van drijvende woningen is er de mogelijkheid om meer leven in de brouwerij te krijgen.

Ook de grotere toegankelijkheid voor passanten en de introductie horeca zal meer bezoekers generen. De woningen zorgen voor een continue komen en gaan en de sociale controle. 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. 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 uit:

- Publieke boardwalk van 3,5 meter breed met verblijfskwaliteit
- Vaste ligplaatsen
- Passantenplaatsen dag en nacht
- 23 drijvende woningen



- Servicepunt jachthaven met kantoor havenmeester, toiletten, douche, afvalpunt, etc.
- Horecagelegenheid
- 10 havenlodges

De verkoop van de voorziene drijvende woningen financiert de herinrichting van de jachthaven. De combinatie van jachthaven, horeca en woningen zorgen voor een programmatische mix. Dit genereert een prettige levendigheid op en rondom de jachthaven. Het programma kan in de toekomst nog uitgebreid worden door bijvoorbeeld een hotel, verhuur van boten en meer passantenbezoek. De historische relatie van Zaandam met het water is evident.

1.3 Doel van het initiatief

De ambitie van de herontwikkeling is om de oriëntatie van Zaandam op het water te vergroten. Dit gebeurt door kwaliteit en een gevarieerder programma in de jachthaven te realiseren.

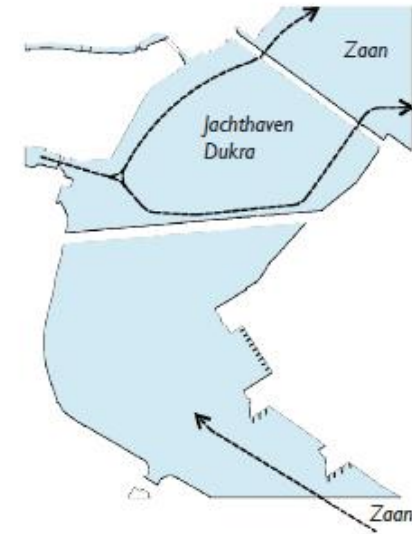
De pier en het programma aan het water kan de oriëntatie op en de aanwezigheid van het water vergroten. Land en water verweven zich. Met de aanwezige bootjes, terrassen en steigers wordt het contact het water vergroot.

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 gewoon 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. Met de realisatie van de woningbouw in 1991 werd een tweede verbinding met het vaste land gerealiseerd, de Spiekeroog-brug. Deze 'brug' is laag en heeft geen draaibaar deel. Hiermee is er geen waterverkeer meer mogelijk over het historische traject van de Zaan. Pas na 1980 lijkt de Houthaven de 'Oude Haven' te worden genoemd.



2.2 Begrenzing en eigendom plangebied

Het plangebied is het water tussen Spiekeroog en de Badhuisweg(brug). Het water is in eigendom van de gemeente maar verhuurt aan 2 huurders; Happy Harbour BV (tevens initiatiefnemer voor de ontwikkeling) en de gebroeders Kramer (huurder van de verkoopsteiger).

2.3 Ruimtelijke context

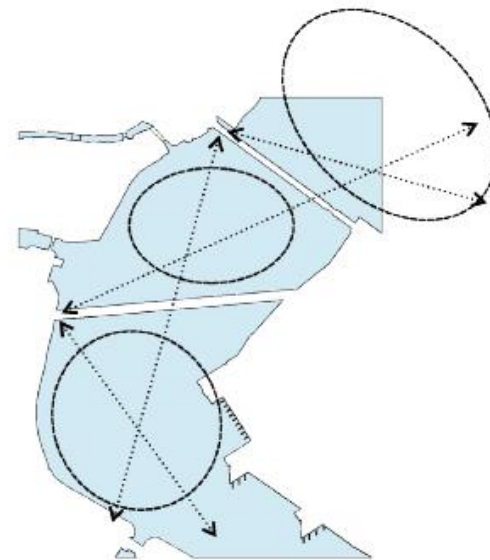
De Baai van Zaandam is benoemd als grote open ruimte. Jachthaven Dukra maakt deel uit van die open ruimte. Lange zichtlijnen vanaf de entree van de bruggen werpen de blik over het water. De hogere gebouwen begrenzen de ruimte. Er is een verschil in het ervaren van de ruimte tussen het niveau van de kades en die op het niveau van het water. De beide bruggen verdelen het wateroppervlak in drie plekken. De jachthaven ligt in de middelste plek en wordt aan de noordzijde begrensd door een rafelige waterrand met huisjes en aan de andere zijden door de lage verbindingsbrug en de fietsbrug. De randen zijn niet de drager van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit van de jachthaven dient gecreëerd en intrinsiek gemaakt te worden.

2.4 Beleidskader; Rijk, Provincie, gemeente

Op rijks- en provinciaalniveau zijn er geen specifieke beleidskaders met betrekking tot het wonen op water. Er zal voldaan moeten worden aan de SVIR/Barro (rijks) en PRV (Provincie). Zaanstad heeft in 2012 het de Visie en toetsingskader Nota water als bouwgrond vastgesteld en in juli vorig jaar is de motie water-wonen Zaanstad aangenomen. 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 functieaanduidingen jachthaven, woonschepen en verblijfsrecreatie. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een juridisch planologisch procedure doorlopen te worden.



3 Uitgangspunten voor de toekomst

3.1 Toekomstbeeld op hoofdlijnen en beschrijving gewenste kwaliteit

Jachthaven Dukra ligt in een bocht van de Zaan. Met de ontwikkeling van Zaaneiland tot woonbuurt en het plaatsen van twee bruggen is de bocht afgesloten en is dit gedeelte van de Zaan geen doorgaande route meer. De bocht is in gebruik geweest als houthaven. De bocht heette toen ook de Houthaven. De opslag van het hout vond plaats in karakteristieke houten loodsen op het Zaaneiland. Deze waren zowel over land als over water bereikbaar. Ze waren er in alle soorten en maten. De verweving van land en water was karakteristiek voor het Zaanse. De houten loodsen waren overal in Zaandam te vinden.

De houtloodsen zijn het uitgangspunt voor de uitstraling van de drijvende woningen:

STEDENBOUW

- ensemble van houtloodsen van verschillende grootte en hoogte
- verweving van land en water
- ruimtelijkheid
- samenhang in materiaal van drijvende woningen en steigers

ARCHITECTUUR

- houtconstructie en houten gevelbekleding
- een overstek aan de langsgevel
- een karakteristieke tekening van de kopgevel door het overstek
- een open langsijde waar de constructie zichtbaar is
- een gesloten kopgevel met houten latten
- een flauwe dakhelling
- wisselende hoogtes en breedtes
- een lage kade dichtbij het water -als buitenruimte

INFRASTRUCTUUR

Onderdeel van het plan is dat de hoofdsteiger wordt vervangen. De hoofdsteiger wordt een publieke ruimte met de uitstraling van een boardwalk. De inrichting van deze ruimte heeft een hoog kwaliteitsniveau. In het onderzoek naar de realisatiemogelijkheden hebben gesprekken met



leveranciers en een excursie met de betrokken ambtenaren van de gemeente naar het project Schoon Schip in Amsterdam-Noord bijgedragen aan het resultaat.

Het ontwerp van de hoofdsteiger en de nieuwe woonsteigers voorziet in een mooi hardhouten dek op een staalconstructie. Over de hele lengte van de hoofdsteiger wordt aan de kant van de woningen een stalen balustrade met een houten leuning geplaatst. De steiger heeft verlichting op palen. Bankjes op drijvende terrassen langs de hoofdsteiger vergroten de verblijfskwaliteit van de steiger.

De hoofdsteiger en de nieuwe woonsteigers worden voorzien van het nodige leidingwerk, evenals de steigers van de jachthaven die blijven. Het leidingwerk betreft de nuts en afvoer, maar ook bijvoorbeeld een droge blusleiding t.b.v. de brandweer. De steiger is 3,5m breed.



3.2 Verstedelijking/ruimtelijke structuur

3.2.1 Woningbouw

Het woonprogramma bestaat uit 24 woningen in de vrije sector. Uitgangspunt binnen het gemeentelijk beleid is dat bij 20 woningen of meer 30% sociale huur wordt gerealiseerd. Binnen deze ontwikkeling wordt van dat uitgangspunt afgeweken.

De investering die in de openbare ruimte gedaan moet worden (en terugverdiend op een relatief klein aantal woningen) is groot. Met de daarbij behorende gevraagde kwaliteit is het financieel niet mogelijk om sociale woningbouw in deze ontwikkeling mee te nemen.

Daarentegen worden in de naastgelegen ontwikkeling van de Houthavenkade circa 210 sociale huurwoningen toegevoegd. En ontstaat er met deze toevoeging van 24 drijvende woningen een gevarieerder woonprogramma in de Russische Buurt.

3.2.2 Bereikbaarheid

De locatie ligt in het centrum van Zaandam. Op loopafstand van het station en van parkeergarages.

Het parkeren voor de bewoners wordt gerealiseerd door de herinrichting van de laad- en loskade aan de Houthavenkade.

3.2.3 Voorzieningen

Het aantal huishoudens wat toegevoegd wordt is beperkt. Grote invloed op de leerlingenaantallen op de omliggende basisscholen zal deze ontwikkeling dan ook niet hebben. In het kader van de ontwikkeling van de Houthavenkade (circa 700 woningen) is afgesproken om de leerlingenaantallen van de omliggende scholen goed te monitoren. Hierdoor kan worden voorkomen dat de omliggende basisscholen onvoldoende ruimte hebben om de toename van leerlingen op te vangen.

3.2.4 Historisch karakter (erfgoed en archeologie)

Zie 3.1. De vormgeving van de voorgenomen is gebaseerd op de historische situatie.

In de bodem zullen er geen werkzaamheden worden uitgevoerd. Het aspect archeologie speelt daarom geen rol.

3.2.5 Openbare ruimte en groen

De doorlopende steiger (boardwalk) is openbaar toegankelijk. Het doel is om met de verbreding en de kwaliteitsverbetering van steiger de toegankelijkheid te vergroten. En hierdoor de jachthaven onderdeel te laten worden van de beleving van het water in het centrum. Het eigendom, het beheer en het onderhoud blijft, net als in de huidige situatie, voor de huurder van de jachthaven.

In de uitwerking van de plannen wordt onderzocht of het haalbaar is om drijvende tuintjes/groen toe te voegen.

3.2.6 Natuur en water (ecologie, flora en fauna)

Het stikstof onderzoek laat zien dat de ontwikkeling niet zal leiden tot aantoonbare depositie van stikstof op het natura2000 gebied polder Westzaan. Dit komt mede doordat er circa 30 ligplaatsen in de jachthaven verdwijnen. Dit betekent minder uitstoot van dieselmotoren. Onderzoek naar de flora en fauna wordt in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd.

3.2.7 Ondergrond (riolen, kabel en leidingen)

Deze voorzieningen worden onder de nieuwe steiger verwerkt. Waarbij deze ontwikkeling er rekening gehouden moet worden met bevrozing van riolering en waterleiding.

3.2.8 Klimaatadaptatie (hitte, extreme neerslag en droogte maatregelen)

Er wordt geen water gedempt. Hemelwater zal direct in de Zaan terecht komen.

In de verdere uitwerking wordt onderzocht of het haalbaar is om drijvende tuintjes toe te voegen. Deze hebben in een beperkte een toegevoegde waarde in de bergingscapaciteit maar stimuleren vooral de biodiversiteit.

3.3 Duurzaamheid

3.3.1 Duurzame energie

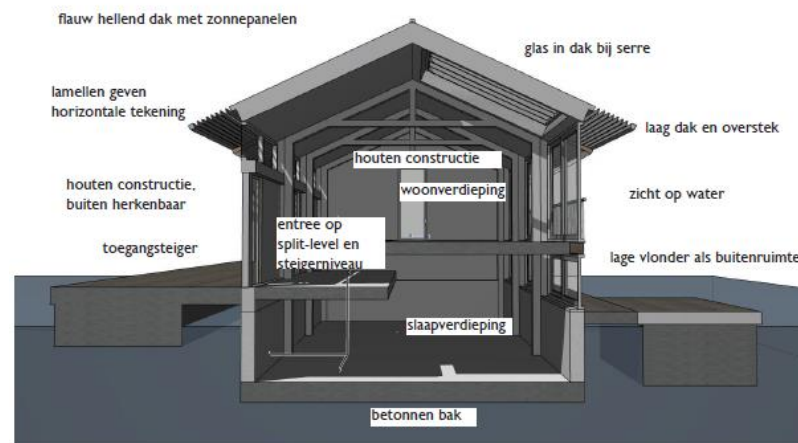
De woningen worden voorzien van zonnepanelen, een balansventilatie en een warmtepomp. EPC 0,0 of minder is hierbij het uitgangspunt.

3.3.2 Circulaire economie (afvalinzameling, sloop en bouw)

In het kader van hergebruik worden de bestaande palen voorzien van een nieuw (breder) hardhouten deck. Qua afvalinzameling wordt gebruikt gemaakt van de ondergrondse containers die in het kader van de ontwikkeling van de Houthavenkade worden geplaatst.

De huidige jachthaven kantine wordt opgeknapt en zal de komende jaren functioneren als horecavoorziening. De woonarken en havenlodges zijn verplaatsbaar en daarmee herbruikbaar op eventueel een andere locatie.

doorsnede over schetsontwerp basiswoning



3.4 Veiligheid

3.5 Milieuveiligheid (opslag stoffen, vervoer, calamiteiten)

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

3.6 Waterrisico's (rampen, infrastructuur)

Er wordt rekening gehouden met stijgingen en dalingen van het waterpeil.

3.7 Brandveiligheid (vluchtwegen)

Ten aanzien van calamiteiten is overleg gevoerd met de veiligheidsregio. Op basis daarvan is er onder andere meer ruimte tussen de woningen gelaten, zijn er tappunten droge blusleidingen toegevoegd en is de brandwerend van de muren vergroot tot 30 minuten.

3.8 Sociale veiligheid

De steiger heeft verlichting op palen. Bankjes op drijvende terrassen langs de hoofddeiger vergroten de verblijfskwaliteit van de steiger. Dit gecombineerd met functiemening van wonen, horeca en havenlodges vergroot de sociale veiligheid.

3.9 Gezondheid

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

Uit de onderzoeken blijkt dat er geen bijzonderheden zijn ten aanzien van de milieuaspecten ter plaatse van de nieuwbouw.

3.11 Gezonde sociale leefomgeving (bewegen, ontmoetingsruimte, variatie)

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.

3.12 Economie

Naast de ontwikkeling van de woonarken worden er ook 10 havenlodges en 250 m² horeca toegevoegd (incl. terras). Hiermee worden commerciële functies (en arbeidsplaatsen) toegevoegd.

De toevoeging van hotellodges is aanvullend op het huidige aanbod van verblijfsaccommodaties in de stad.

Door de toevoeging van de hotellodges zal het toerisme enigszins toenemen. De verwachting is dat een aantrekkelijkere jachthaven (icm horeca) een grotere aantrekkende werking zal hebben op bezoekers/toeristen.

3.13 Kansengelijkheid

Met deze ontwikkeling komt er een diverser woningaanbod, wordt er een kwaliteitsimpuls gedaan in de openbare ruimte en wordt de mogelijkheid vergroot om elkaar (informeel) te ontmoeten. Dit draagt bij aan de kansengelijkheid in de stad.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische en financiële uitvoerbaarheid

Het haalbaarheidsonderzoek is gestart met onderzoek naar de financiële haalbaarheid. Dit omdat een eerdere ontwikkeling van de jachthaven hierop is stukgelopen. In oktober 2019 is overeenstemming bereikt over de financiële uitgangspunten. Op basis van het geactualiseerde programma zal de erfpachtcanon herberekend worden o.b.v. van de eerdere overeengekomen uitgangspunten.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwikkeling sluit goed aan bij de buurtvisie: Russische Buurt, dorps gevoel in een dynamische stad "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.

4.3 Technische uitvoerbaarheid

Op basis van gesprekken met de brandweer, bouwkundige bureaus en de beheerders van de gemeente wordt geconcludeerd dat het project technisch uitvoerbaar is.

4.4 Risico's

Voor deze ontwikkeling zijn er geen specifieke projectrisico's.

5 Vervolgtraject

5.1 Planproces/rolverdeling

Financieel gezien ligt de volledige verantwoordelijkheid bij de initiatiefnemer. In de anterieure- en erfpachtovereenkomst zullen hierover nadere afspraken worden gemaakt.

De gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen van deze contracten.

Ten aanzien van het bestemmingsplan en ook de omgevingsvergunning ligt deze verantwoordelijkheid bij de initiatiefnemer. De gemeente heeft hierin een toetsende rol en zal deze producten in procedure brengen.

5.2 Participatieproces

Begin dit jaar is de Doema geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling van de jachthaven. De reacties waren toen overwegend positief. Op basis van een gesprek met een omwonende is onderzocht of de horeca op een andere locatie kan worden gepositioneerd. Er is nu voor gekozen om de horeca parallel langs Spiekeroog te leggen.

Nu de uitwerking concreter is zal er een inloopbijeenkomst worden georganiseerd om de voorgenomen ontwikkeling toe te lichten en te laten zien wat er verandert en wat het oplevert voor de buurt.

Met een 10-tal bewoners aan de Hogendijk zullen individuele gesprekken worden georganiseerd omdat de woonarken voor hen de grootste verandering zal zijn. De woonarken komen tot circa 30 meter van hun woning.

Opmerkingen/suggesties die het plan beter maken, en het niet financieel onmogelijk maken, kunnen worden meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen.

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 qua beeldkwaliteit en gebruik de regels het beste vastgelegd kunnen worden. En tevens nog enige flexibiliteit biedt.

De meest relevante aspecten voor deze ontwikkeling (stikstof en geluid) zijn reeds onderzocht en vormen geen belemmering.

5.4 Planning

- Q3 2020 gesprekken in de buurt - o.a. vervolgesprek met Doema
- Q4 2020 afronding anterieure overeenkomst en erfpachtcontract
- Q3 2021 vaststelling bestemmingsplan
- Q4 2021 verlenen omgevingsvergunning (indien geen beroep op bestemmingsplan)
- 2022 – 2024 gefaseerde ontwikkeling – woonarken worden naar deze locatie toegevoerd

6 Bijlage(n)

6.1 Ruimtelijke verbeelding(en)

