

## Memo



**Project :** herontwikkeling Jachthaven Dukra, Houthavenkade eo.

**Initiatiefnemer :** eigenaar jachthaven Dukra

**Architect :**

**Stukken :** vastgesteld =

**Status :** SO vastgesteld in SVO Maak centrum okt 2020? Correctie inpassing 3 bestaande woonarken dec 2020

Betreft : input ruimtelijke onderbouwing Stedenbouw : reactie vragen bewonersavond dd 28012020

Datum : versie 2. 09022021

Van :

Aan : SVO Maak Centrum : ter interne bespreking / aanvulling

### **Aanleiding**

Initiatienemer en nieuwe eigenaar van de jachthaven Dukra heeft sinds 2018-2019 een plan ontwikkeld voor het revitaliseren van de huidige jachthaven waarbij een deel van de jachthaven wordt omgezet naar drijvend wonen het toevoegen van een horecafunctie , een kleinschalige hotelfunctie en behoud van een deel van de jachthaven.

Aanleiding is voor de initiatiefnemer is de noodzaak de jachthaven op te knappen gezien de huidige verrommeling, illegale bewoning en technische staat.

Voor de gemeente is het een kans om de “Baai van Zaandam” te versterken met nautische, recreatieve en woonfuncties. Ook draagt het project met 24 drijvende woningen bij aan het beleid om ook wonen op het water mogelijk te maken binnen Zaanstad. Daarnaast vormt de vernieuwing van de hoofdsteiger door de jachthaven als publiek toegankelijke route door het gebied een belangrijke toevoeging aan de waterbeleving van de hele Russische buurt.

### **Ontwikkelingen omgeving en plangeschiedenis**

Rondom de Baai van Zaandam zijn drie lopende ontwikkelingen die impact hebben op de omgeving :

- het plan Houthavenkade met 710 nieuwe woningen op een voormalige bedrijven

- de nieuwbouw

- de herinrichting van de Houthavenkade met wandelroute en nieuwe parkeerplaatsen voor onder meer de woningen binnen het plan Dukra

Deze plannen zijn in de periode 2018- 2020 in samenhang en in nauwe samenspraak met de Supervisor Maak Centrum ontwikkelt en begeleid.

(NB overleg buurt? kennismaking buurtoverleg JV begin 2020)



## Vragen bewonersavond

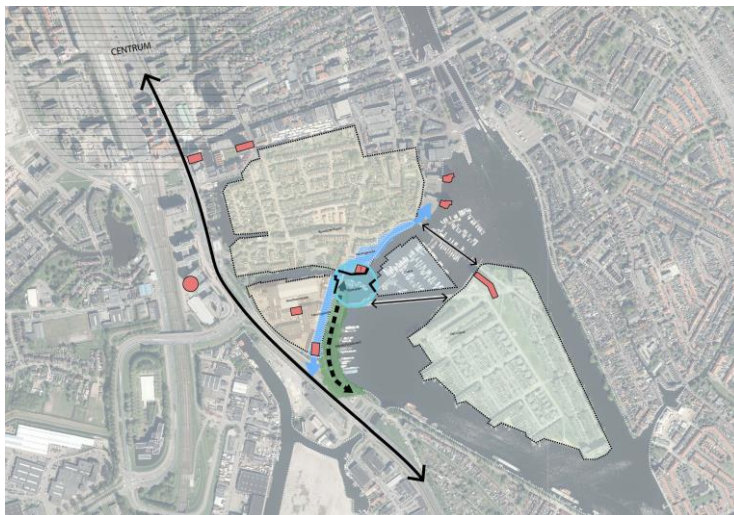
### 1) Ligging drijvende woningen binnen de Baai

Binnen de “ Baai van Zaandam” ligt de Jachthaven Dukra opgesloten tussen de dam en de brug van en naar Zaaneiland.

De principiële keuze is binnen het SVO Maak centrum gemaakt om aan de westzijde van de hoofdsteiger de drijvende woningen in te passen en aan de oostzijde de jachthaven met ligplaatsen voor recreatievaartuigen te handhaven.

Hierdoor blijft het Zaaneiland maximaal ervaarbaar als eiland en liggen de drijvende woningen aan de westzijde dwars op de oever in het verlengde van de ligplaatsen van de woonschepenhaven aan de zuidkant van de locatie.

De hoofdsteiger door de jachthaven wordt vernieuwd en verbreed als openbaar toegankelijke steiger als route door de havenkom. Aan deze route liggen enkele verblijfsplekken voor de buurt (bankjes, groen, speelplekje) en een kleinschalig drijvend horeca paviljoen op de kop met terras.



*Kaart gemeente structuur “ Baai van Zaandam”*



3D beeld lopende projecten "Baai van Zaandam" stand dec 2020

## 2) Opzet verkaveling en inpassing in omgeving

De verkaveling voor de drijvende woningen gaat uit van een 5-tal uitwaaiierende woonsteigers dwars op de hoofdsteiger en de oever van de Russische buurt. Hierdoor ontstaat een gevarieerd beeld met doorkijken tussen de drijvende woningen. Bergruimte voor de woningen is opgenomen in de woningen, het parkeren voor de woningen wordt opgelost langs de Houthavenkade en op de voormalige loswal aan de Houthavenkade.

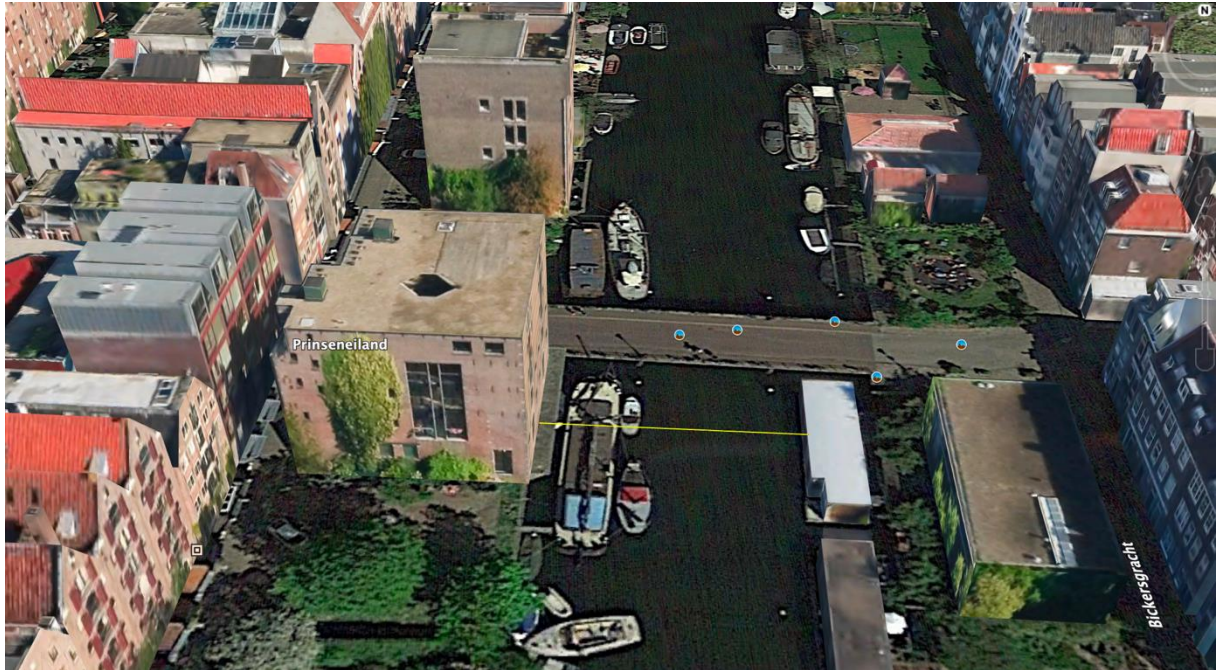
De kleinschalige horecaboot wordt geplaatst aan de zuidzijde aan de dam met een terras. De 10 havenlodges zijn verspreid over de jachthaven. Drie bestaande woonarken uit het Houthavenkade project worden herplaatst langs de brug.



Plankaart SO Haven Dukra mei 2020, correctie dec 2020



Voor de afstand tussen de drijvende woningen en de oever is een minimum afstand van 31 meter aangehouden. Deze geeft voldoende ruimte om de oever van de Russische buurt te blijven ervaren en voldoende afstand ten opzichte van de bestaande woningen op de oever. De afstand is vergelijkbaar met bijvoorbeeld de afstand tussen woningen op de wal en woonboten op Prinseneiland in Amsterdam (minimaal 25 meter zie gele lijn).



### 3) Beeldkwaliteit

Voor de beeldkwaliteit van de woningen wordt gerefereerd naar de voormalige Houtloodsen in de directe omgeving.

Het ensemble bestaat uit lage ( 1,5 laags) langgerekte volumes met onbehandeld houten gevels en prominente koppen met schuine daken. De drijvende woningen worden als 1 ensemble ontworpen.

#### DE HOUTLOODS ALS UITGANGSPUNT

Jachthaven Duivra ligt in een bocht van de Zaan. Met de ontwikkeling van Zaanseiland 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 Zaanseiland. 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 Zaanland te vinden.



#### KENMERKEN VAN DE HOUTEN LOODS

De houten loods wordt gekenmerkt door:

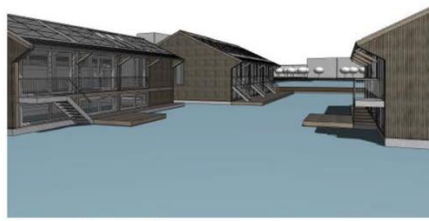
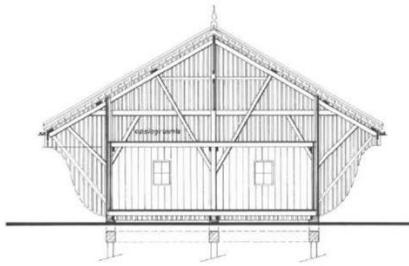
- houtconstructie en houten gevelbekleding
- een overstek aan de langzijde
- een karakteristieke inkeping van de kopgevel door het overstek
- een open langzijde waar de constructie zichtbaar is
- een gesloten kopgevel met houten latten
- een flauwe dalhelling
- uitstekende hoeken en breedtes
- een lage kade dichtbij het water



**Schetsontwerp  
Drijvende woningen  
Jachthaven Dukra**

**Voorontwerp  
Stedebouwkundig Plan  
Jachthaven Dukra**

wolker berkhout architecten  
in opdracht van Valentijn Bras  
15 februari 2018



- schetsmaquette stand van zaken 18-1-2018

