

Gebiedsontwikkeling jachthaven Dukra

Verslag bewonersavond

Datum: dinsdag 24 mei 2022
Tijd: 19.30 – 22.15 uur
Locatie: Kantine Dukra, Badhuisweg 9c

Voorzitter: Arend de Geus, onafhankelijk gespreksbegeleider

Gemeente: Arjan van Staalduinen, procesmanager
Annette Nicolas Gnodde, programmamanager
Dipti Bindesrisingh, programmasecretaris
Channah Draijer, wijkmanager
Ans Schiphorst, notulist

Dukra: Sander Dullaart en Valentijn Bras, initiatiefnemers
Jaco Woltjer, architect

Bewoners: Circa 25 bewoners

Deze vergadering is op verzoek van de bewoners het vervolg van de tweede participatieavond. Afsgesproken is dat de vier varianten beoordeeld / bestickerd worden, waarna de verdere verfijning in de werksessie van volgende week kan plaatsvinden.

Van de heer is er een dag voor de plenaire bijeenkomst een initiatief binnengekomen met een visie van omwonenden hoe de jachthaven ook ontwikkeld kan worden. Besloten is dat dit initiatief vanavond niet meegenomen wordt. Reden is dat de basisuitgangspunten niet zijn meegenomen in deze visie, o.a. de doorgaande openbare noord-zuid verbinding en de woonfunctie ontbreken in deze visie.

Vertrekpunt voor de participatie is het basisplan inclusief alle onderdelen voor een gemengd programma. De bewoners zijn het hier niet mee eens. De wethouder heeft aangegeven dat alles bespreekbaar is en zij vinden dat dan ook het programma bespreekbaar moet zijn. De eigenaren geven aan dat zij als eigenaren (schrappen) jaren geleden al het plan hebben gemaakt voor een gemengd programma. Dat is voor hen een van de belangrijke uitgangspunten. De waterwoningen maken een essentieel onderdeel uit van het plan. De intentie is de jachthaven een kwaliteitsimpuls te geven en mooier te maken.

De bewoners geven aan dat volgens het geldende bestemmingsplan wonen nu onmogelijk is. Zij willen weten wat de ondergrens is voor de ontwikkeling van de jachthaven. Ze gaan niet mee met het hele programma, alleen het toevoegen van de recreatieve functie is voor hen bespreekbaar. Zij zijn vooral tegen de waterwoningen.

Een van de bewoners wil weten waarom de schetsen van niet tot als alternatieven kunnen dienen. Uitgelegd wordt door de ontwikkelaar dat deze alternatieven zijn bestudeerd en zijn vervat in de vier voorliggende varianten. Tijdens de tweede participatieavond van 17 mei jl. zijn de alternatieven van en de varianten uitgebreid toegelicht. Betreffende bewoner was niet aanwezig op die avond.

De angst van een aantal bewoners is dat, ondanks de participatie, toch nog teruggevallen gaat worden op het oorspronkelijke basisplan. Het is voor de bewoners ook een van de redenen waarom ze, in afwijking van hetgeen was afgesproken in de voorgaande sessie, vandaag toch niet willen 'stickeren' - een keuze willen maken uit een van de door de ontwikkelaar gepresenteerde alternatieve varianten, waarin aanpassingen zijn opgenomen die trachten rekening te houden met bezwaren van omwonenden. De eigenaren leggen uit dat zij toch echt op een gegeven moment een plan bij de

gemeente willen indienen. Het doel van ontwikkelaar van de participatie is nog steeds om te komen tot een (meer) gedragen plan, danwel het beste compromis.

Er liggen nu vier alternatieve varianten, alle vier met het oorspronkelijke / huidige plan als vertrekpunt en dus met een gemengd programma. Twee varianten, nummer 1 en 2, blijven dichterbij het huidige plan. Zo blijft de woonlocatie op de zelfde plaats en blijven de functies duidelijke gescheiden. Deze plannen houden in grotere mate rekening met de eerder door de gemeente gedeelde en bevestigde randvoorwaarden. In de varianten 3 en 4 poogt de ontwikkelaar veel verder op te schuiven en laat men deze randvoorwaarden los, om verder te bewegen richting de bezwaren en voorkeuren van de bewoners. Bij deze laatste twee alternatieven (Spiekeroogbrug en 'omklappen') is meer tegemoetgekomen aan de bewoners, het ligt verder weg van de Hogendijk en zijn er minder drijvende woningen opgenomen. Bij deze laatste twee is de haalbaarheid op verschillende onderdelen onzekerder, verschillende aspecten zullen verder onderzocht moeten worden.

De ontwikkelaar stelt voor één variant te kiezen uit V1 en V2 én 1 variant uit V3 en V4. In de werksessie kunnen indeling en planonderdelen inhoudelijk verder worden uitgediept, alvorens gezamenlijk een keuze te maken richting een gedragen plan.

De bewoners zijn het niet eens met deze varianten. Vooral de aanwezigheid van waterwoningen in het plan vormt een bezwaar. Zij willen weten of dit de wens is van de gemeente. Nogmaals wordt uitgelegd dat de oorspronkelijke planvorming van de eigenaren komt. De gemeente ziet ook het belang van de menging van diverse functies dus ook woningen als onderdeel voor de ontwikkeling van de jachthaven en heeft in het participatieplan ook opgenomen een meerwaarde te zien in de verschillende planonderdelen - met name ook het wonen - en de gemengde bestemming.

De bewoners willen de ontwikkeling van de jachthaven zien in het perspectief van de planvorming voor het grotere / gehele gebied. Er komen heel veel woningen en bewoners bij. Er is gebrek aan recreatieruimte voor al deze bewoners. Door ondersteuning van recreatieve functies zien zij kansen voor de jachthaven. Waarom wil de gemeente niet een stap terug hierin doen? Wat maak je onmogelijk voor de toekomst? De bewoners vinden voldoende recreatiemogelijkheden belangrijk voor de toekomst van het gebied.

Opgemerkt wordt dat op deze manier de participatie niet gaat leiden tot een gedragen plan. De eigenaren vinden goed burenschap belangrijk en zij geven aan oprecht concessies te willen doen aan het bestaande plan, om zo waar mogelijk tegemoet te komen aan de bezwaren van omwonenden. Zij hebben goed geluisterd naar de diverse meningen en de alternatieven van uitgebreid bestudeerd. Op basis daarvan zijn de vier alternatieven uitgeschetst, die vandaag besproken zouden worden en die zouden dienen als basis voor de volgende werksessie..

De bewoners leggen uit dat de alternatieven van Hessel iets te snel zijn gedeeld en geven aan dat eigenlijk geen van die alternatieven hun gezamenlijke voorkeur heeft. De ontwikkelaars geven aan dit vreemd te vinden, omdat die plannen al in april 2021 als mogelijk alternatief vanuit de buurt zijn gedeeld, met het verzoek aan Supervisie om deze ook te beoordelen. Die plannen zijn in 2022 verder uitgewerkt en opnieuw gedeeld. Niet alle bewoners waren daarbij betrokken, geven zij aan. Het heeft vervolgens geresulteerd in het nieuw toegestuurde initiatief van de heer . Dat is een door bewoners breder gedragen alternatief. Waarom kan dit alternatief niet als vijfde variant worden toegevoegd? Nogmaals wordt uitgelegd dat de afspraak is het bestaande plan te hanteren als vertrekpunt en het alternatief van de heer Jans voldoet daar niet aan.

Een van de bewoners geeft aan dat al vaker, sinds maart 2021, is gevraagd naar de kaders van de gemeente. Ook in een digitale bijeenkomst met de wethouder heeft de wethouder bevestigd dat er geen kaders zijn. De gemeente heeft wel een aantal uitgangspunten. Gevraagd is of alle planonderdelen erin moeten zitten. Nee, is toen gezegd, alles was bespreekbaar. En nu blijkt dat we alleen maar kunnen schuiven met planonderdelen. Hoe kan je dan een open gesprek voeren? Het is niet te doen. Wie moeten we nu geloven.

Er ligt geen vastgesteld kader. Er zijn uitgangspunten geformuleerd die straks in een RPVE worden vastgelegd. Jaren geleden is het initiatief voor de jachthaven bij de gemeente binnengekomen. Het voorzag in de toevoeging van een aantal functies, zoals wonen, horeca en een centrumimpuls. Vervolgens zijn in het proces en de gesprekken langzaam maar zeker de kaders tot stand gekomen en meegegeven aan de ontwikkelaars. De gemeente vindt het belangrijk dat de jachthaven meer onderdeel gaat uitmaken van het centrum en ziet een belangrijke kwaliteitsimpuls voor het gehele gebied.

Er is een participatieplan opgesteld met als doel te komen tot een gedragen plan, te onderzoeken of het mogelijk is tot een plan te komen met meer draagvlak bij de belanghebbenden, waaronder de omwonenden. Als dat niet lukt, dan zullen alle belangen aan het bestuur ter afweging worden voorgelegd. De gemeenteraad geeft hierop een zienswijze. Als bestuurlijk gekozen is voor een bepaald ontwerp, dan wordt het bestemmingsplan gewijzigd. Daarin worden de planregels vastgesteld, zoals o.a. goothoogtes, nokhoogtes, afstanden, etc. aan de orde.

De bewoners willen nog steeds weten waarom wonen als uitgangspunt is meegegeven. Waarom het voor de gemeente zo belangrijk is. Waarom kan het niet zonder wonen ontwikkeld worden. Het is toch bekend dat in Zaanstad genoeg woningen komen. Twee weken geleden heeft de supervisor uitgelegd waarom het toevoegen van diverse functies aan de Jachthaven belangrijk is voor het centrum van Zaandam.

Een van de bewoners geeft aan dat hij de hoogte van de waterwoningen te hoog vindt. Het belemmert het zicht op de jachthaven, het maakt dat het dan voor hen geen jachthaven meer is. Wat is de nut en noodzaak van de ontwikkeling? Waar verhoudt de gemeente zich tot het plan 'Open de Zaan'?

Uitgelegd wordt door de architect dat de woningen half verdiept en half boven het water komen. Dat heeft effect op de goothoogte. Het ontwerp van de woningen refereert aan de historische houtloodsen. De hoogte loopt op van 4,2 naar maximaal 7,3m, waarbij slechts enkele van de verschillende types zo hoog zijn. Anderen zijn 6,4m.

Ook een opmerking betreft de kadastergrens of de huidige pachtgrens.

De bewoners geven aan niet te willen stickeren. Ze willen geen keuze maken voor een van de alternatieve plannen die voorliggen. Wonen is voor hen een breekpunt. De ontwikkelaars geven aan dat de afspraak in de voorgaande week toch echt was om meer tijd in te ruimen voor het maken van een keuze uit de alternatieven, hetgeen vandaag zou gebeuren.

Een van de bewoners merkt op vooral bezwaren tegen de horeca te hebben. Nu is het kleinschalig, maar 'iedereen weet dat dan over twee jaar, als de woningen van de Houthavenkade er zijn uitbreiding van de horecafunctie wordt aangevraagd en dat dan tot 's nachts overlast is, daar zit mijn angst'. Waarom kunnen de varianten van Hessel Bouma ook niet worden toegevoegd. Het is niet netjes dat die niet worden meegenomen, vindt deze bewoner.

De avond gaat toch weer over het proces. Deze avond is bedoeld als een extra raadplegende sessie op de inhoudelijke varianten. Er zijn telkens weer 'maars' die niet leiden tot een inhoudelijke discussie. Een aantal van de aanwezigen zijn vooral bang dat de participatie niets waard is, dat terug wordt gevallen op het basisplan.

De eigenaren geven nogmaals aan dat ze de aanwezigen uitnodigen om mee te doen, zodat er gekomen kan worden tot een gedragen plan. Een ondergrens van nul woningen is voor de eigenaren niet bespreekbaar, wonen is een wezenlijk onderdeel van het plan. De kans op een plan zonder woningen is 1%.

Door een aanwezige worden wat inhoudelijke punten genoemd, welke juist voor de werksessie van belang zijn. Zoals de noord-zuid verbinding, het scheiden van de diverse functies en de situering van de woonschepen. De variant omklappen lijkt redelijk, behalve het realiseren van woningen op het water

De eigenaren geven aan open te staan voor een tussenstap . Een afspraak in klein comité, waarbij het recent gedeelde stuk van Dhr wordt toegelicht, met als doel om de context en diepte ervan beter te begrijpen en verder te bespreken.

Een korte pauze wordt ingelast, zodat de bewoners met elkaar het tussenvoorstel kunnen bespreken.

Ook na de pauze blijkt het lastig om tot keuzes en afronding te komen. Opnieuw komen bewoners met allerlei opmerkingen, zoals

- Echt dom dat wordt vastgehouden aan wonen en lodges, zij zit er niet op te wachten.
- Waarom wil de gemeente toch stickeren, dat is geen goed idee.
- Welke toetsing hanteert de gemeente, wat is de geldende wet- en regelgeving. Waarom komt daar geen antwoord op.
- De woonschepenverordening zegt niet hoger dan 5m, waarom mag dan wel 7m.
- De bewoners achten de kans niet groot om te komen tot een gedragen plan als wonen onderdeel blijft uitmaken van de plannen.
- De bewoners doen concessie en bekijken de ontwikkeling nu breder dan eerder. Zij zien de gemeenschappelijke zorg voor de gehele buurt en zien daarom wel de meerwaarde van een recreatieve functie.
- Waarom is er nog steeds geen antwoord op de vragen naar aanleiding van de verslagen.

De bewoners vinden dat ze onder tijdsdruk worden gezet. Ze willen meer tijd en temporiseren. Uitgelegd wordt dat het de bedoeling is dat het resultaat van het participatieproces nog voor het zomerreces wordt neergelegd bij het college en de gemeenteraad.

Als de aanwezigen dan toch moeten kiezen, dan zijn ongeveer 8 personen voor de variant omklappen. De variant omklappen zal dan in de werksessie worden verfijnd.

Het is lastig om een tweede variant voor de werksessie te kiezen. De bewoners zijn bang dat het toch het oorspronkelijke plan wordt.

Afronding

Morgenochtend wordt gebeld tussen Sander en de heer voor een ingelast tussengesprek over de ingediende variant. De ontwikkelaar informeert de mensen over het wel of niet doorgaan van de werksessie van 31 mei of dat deze doorschuift naar een week later.

Een ieder is bedankt voor de aanwezigheid en inbreng.