

Gebiedsontwikkeling jachthaven Dukra

Verslag participatie-avond met werksessie

Datum: dinsdag 10 mei 2022

Tijd: 19.30 – 22.20 uur

Locatie: Kantine Dukra, Badhuisweg 9c

Aanwezig:

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

Architect supervisor: Edzo Bindels (1^e gedeelte avond)

Gemeente stedenbouw: Joost Vorstenbosch

Bewoners: circa 20 (1^e gedeelte avond), circa 10 (2^e gedeelte)

Opzet avond

Sander Dullaart licht de opzet van deze avond toe, die bedoeld is om met elkaar verbeteringen en aanpassingen in de plannen te bespreken om uiteindelijk te komen tot een plan dat zo veel mogelijk gedragen wordt door alle betrokkenen. Het gaat vanavond voornamelijk over de inhoud van de plannen en het zoeken naar alternatieven, niet over de procedurele kant. Over proces en de procedure wordt volgende week 17 mei weer gepraat op de plenaire vergadering.

Edzo Bindels, architect en supervisor voor de Gemeente Zaanstad is uitgenodigd om zijn visie op het centrum en de voorliggende plannen te geven en om het gesprek met omwonenden aan te gaan. De avond bestaat uit 3 gedeeltes.

1: Om een goed beeld te krijgen van de plannen en de impact daarvan op de omgeving, wordt eerst een gezamenlijke wandeling gehouden in en rond de jachthaven. Omwonenden kunnen aan Edzo ter plekke toelichten wat hun ideeën en bezwaren zijn bij de plannen.

2: Vervolgens is er gelegenheid om in de horeca ark van de jachthaven over thema's door te praten en van gedachten te wisselen met Edzo. Daarna zullen Edzo en een gedeelte van de bewoners de bijeenkomst verlaten.

3: In kleiner comité zal een werkgroep doorpraten over de lijst met bezwaren die op thema geclusterd zijn, en trachten tot oplossingsrichtingen te komen.

Deel 1: Wandeling

Er wordt gestart met een wandeling in rond de haven waarbij op verschillende plekken wordt stilgestaan om zaken ter plekke uit te leggen en bezwaren toe te lichten.

Edzo vraagt iedereen om de dingen die hij/zij belangrijk vindt, vooral naar voren te brengen. Ook *Jaco* (architect) en *Joost* (stedenbouwkundige) kunnen bevraagd worden. *Ingrid* is als onafhankelijk notulist ingeschakeld om het verloop van de avond in woorden te vatten. Het verslag zal met de aanwezigen worden gedeeld en als input gebruikt worden voor de plenaire vergadering die dinsdag 17 mei zal plaatsvinden.

Bewoners vragen aandacht voor de *cultuurhistorische waarde* van de binnenstad, die zij te weinig weerspiegeld zien in de plannen. Men heeft het gevoel dat er een stap is overgeslagen in de stedenbouwkundige uitgangspunten. De haven van Zaandam was de 1^e industriële haven van Europa en dit oude stukje Zaandam langs de oude hoofdroute van de Hogendijk verdient bescherming. Het open karakter en de leefbaarheid van de Russische buurt staan onder druk. Men heeft het gevoel dat de originele structuren worden opgeofferd aan nieuwbouw van voornamelijk appartementen.

De bewoners willen graag dat het uitzicht op de haven bewaard blijft.

De zorgen van bewoners gaan ook over *leefbaarheid*. Zoals bekend draagt geluid over water heel ver en als woningen en horeca dicht bij de Hogendijk komen, wordt gevreesd voor *geluidsoverlast*.

Er is begrip voor het uitgangspunt om kleinschalige *horeca* op te nemen in het plan, maar men wil wel weten wat voor karakter de horeca heeft. Er is al veel horeca vlakbij in het centrum, die de nodige drukte en overlast met zich meebrengt. In de plannen werd gesproken over horeca voor 147 personen. Dit is nadrukkelijk niet wat bewoners willen, geen 'openlucht Ibiza hang out' met elke dag live muziek. Men wil vooral het charmante van de jachthaven behouden.

Sander zegt dat deze discussie al eerder is gevoerd. Er is overeenstemming over kleinschalige horeca, de 147 personen was een fout die hersteld is. De initiatiefnemers vinden het vooral belangrijk om met elkaar te kijken wat functioneert in de praktijk. Vroeger zat hier ook horeca en de bedoeling is om een aangename plek voor de buurt en eventuele passanten te creëren, niet een grootschalige voorziening.

De wandeling rond het water wordt voortgezet en bewoners laten zien wat hun zorgen zijn over de geplande waterwoningen die volgens hen erg dicht bij de bestaande bebouwing op de Hogendijk komen. Ook de tuin en het terras van één van de bewoners aan de Hogendijk wordt bezocht door het gezelschap.

Deel 2: Voortzetting gesprek binnen met Edzo Bindels

Valentijn Bras doet de introductie in de horeca-ark. De initiatiefnemers hebben de bezwaren van omwonenden uit de vorige gespreksverslagen verzameld en op thema geclusterd. Het overzicht zal later op de avond uitgedeeld worden. Daar komt als grootste bezwaar uit naar voren de impact van het plan op de oude bebouwing aan de Hogendijk. Die impact heeft o.a. betrekking op vorm, afstand, leefbaarheid, geluid, betrokkenheid havenactiviteiten en historisch gevoel. Bij het zoeken naar een meer gedragen plan is meermaals de vraag aan de orde geweest of de bewoning niet naar de andere kant van de steiger verplaatst kan worden, een zogenaamde omklap richting het eiland.

Scheiding van de haven- en woonfunctie is een van de stedenbouwkundige uitgangspunten.

De meer logische plek voor de woonfunctie was daarbij de kant van de Hogendijk. Als de impact voor bewoners hierdoor te groot wordt, betekent dit automatisch dat we op zoek moeten gaan naar andere plekken en mogelijkheden om een andere kant op te bewegen.

Edzo Bindels wil meegeven dat er altijd ontwikkelingen zullen zijn, de tijd staat niet stil. Het doel van vanavond zou moeten zijn om met elkaar te kijken hoe de ontwikkeling te optimaliseren, rekening houdend met alle belangen en waar mogelijk het plan te verbeteren. Als buitenstaander (hij was nog niet als supervisor aangesteld ten tijde van de planontwikkeling voor Jachthaven Dukra) vindt hij dat het huidige plan zorgvuldig tot stand is gekomen, met oog voor inpassing van de ontwerpen in de omgeving. Zichtlijnen en beleving op het water komen sterk naar voren. Het idee van een open, publiek toegankelijke boardwalk is zeker te waarderen. Op veel plekken zie je dat plezierhavens afgesloten worden en niet meer dan een ligplaats voor jachten zijn, zonder meerwaarde voor de omgeving. Er zitten heel sterke punten in de essentie van het ontwerp, zoals de openbaarheid van de steiger en gelegenheid om samen te komen. De verlevendiging die de plannen met zich meebrengen zal zeker zorgen voor meer vitaliteit en dat zal een positieve weerslag hebben op de kwaliteit van de omgeving. Wel is het evident dat er naar een aantal zaken kritisch gekeken kan worden, zoals eventuele overlast door de horeca. Het is goed om met elkaar de functies te bekijken en te bespreken en te bedenken wat wel wenselijk is en wat niet.

Edzo vindt dat het wonen op het water echt past bij deze streek. 'Hoe Zaans kan het zijn'. Joost Vorstenbosch gaat in op de vraag welke afwegingen zijn gemaakt bij de beslissing om de bebouwing aan deze zijde te bedenken. In overleg met de voorganger van Edzo, Sjoerd Soeters is een aantal varianten bekeken. Een gemengd programma met toevoegen van wonen, levendig maken van deze plek, was een van de programmaonderdelen van het integraal concept. Daarbij stond voorop dat de steiger een publiek toegankelijke route moet zijn. Ook is gekeken naar de zichtlijnen vanuit de diverse oevers en de stad. En is bedacht dat tussen het eiland en de schepen voldoende open water moest zijn.

Vragen aan Edzo Bindels:

In hoeverre zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten nog bespreekbaar en hoe strak worden de kaders gehanteerd?

Antwoord: In principe is alles bespreekbaar binnen bepaalde randvoorwaarden.

- Voor de ontwikkelaar moet de investering rendabel zijn.
- Openbaarheid en toegankelijkheid, bevaarbaarheid zijn belangrijke randvoorwaarden. Dat mensen hun plek kunnen bereiken.

Welke bijdrage levert dit plan met uitbreiding van de jachthaven aan de kwaliteit van de openbare ruimte?

De hoofdsteiger moet vernieuwd worden. Het maken van een nieuwe, bredere steiger die publiek toegankelijk is, is een aanzienlijke verbetering van de openbare ruimte. Ook de rest van de jachthaven is duidelijk aan een opknapbeurt toe.

Wordt het vernieuwen van de steiger niet gebruikt als excuus om de waterwoningen te kunnen plaatsen?

Daar moeten we niet geringschattend over doen. Het opknappen van een steiger of kade is heel duur. Gemeentes hebben hiervoor steeds minder middelen beschikbaar. De openbare ruimte is kwetsbaar. Investeren en bestendigen (door derden) is wat waard, ook voor de toekomst.

Historisch gezien heeft er alleen een smalle steiger gelegen, een remming. Er zijn vaker plannen geweest om openbare ruimte te creëren.

Het is een wereldwijde tendens om te investeren in openbare ruimte langs het waterfront. In een gemeente als Zaanstad waar relatief weinig openbare ruimte is, is het genieten van de Zaan een belangrijke waarde voor buurtbewoners, ook voor mensen die elders in de stad en niet aan het water wonen. 'Zaandam weer / meer aan het water leggen' was een van de uitgangspunten van dit plan.

Een haven is aantrekkelijk maar kan 's nachts onveilig worden. Toegankelijkheid voor onbevoegden is een zorg voor mensen die een boot in de jachthaven hebben. Nu staat er een bordje 'niet toegankelijk voor onbevoegden'.

Supervisie heeft de principiële mening dat het eilandgevoel behouden moet blijven. Wat is dat eilandgevoel? Voor ons is het gewoon de oude haven. Als je het plan omklapt, blijft het eiland ook het eiland.

Het Zaan-eiland bestaat in haar huidige vorm al een tijdje. De oude routes en dijken van het eiland en de Zaan behoren ook tot de oude structuren. Joost voegt toe dat het gaat over uitzichtpunten tussen het Zaan-eiland en de oever. Door de ruimte open te houden, blijft het eilandgevoel behouden. Daarom willen we met de bebouwing niet te dicht bij het eiland komen.

Is een Europese aanbesteding nodig voor dit project?

Waarschijnlijk in de basis niet, immers zijn de ondernemers nu ook eigenaar van de jachthaven. Dit is voorts een juridische vraag, die niet bij deze sessie hoort.

Het water is recreatieterrein maar de voorzieningen bij het eiland zoals een steiger en trappetje worden nauwelijks gebruikt.

Is het geen optie om de jachthaven te optimaliseren zonder woningen?

Een voorbeeld is de jachthaven van Monnickendam, die is als jachthaven geheel geprivatiseerd en afgesloten voor publiek. Dat wil je niet. Dit plan heeft voor de stad, de gemeenschap meer te bieden.

De situatie hier is niet vergelijkbaar met Monnickendam. Het is de vraag of de havenfunctie hier wel levensvatbaar is. Ook de optie om de haven op te doeken en alleen wonen zou bekeken moeten worden.

De levensvatbaarheid van dit plan is een zaak voor de ondernemers die het initiatief hebben genomen. Het belang van een gemengde ontwikkeling staat juist voorop en geeft het plan meerwaarde. De bedoeling van deze avond is om het te hebben over de leefbaarheid.

Wij wonen hier ons hele leven en weten dat het hier een andere cultuur is. Dag en nacht gaat het door met activiteiten, dat is niet inpasbaar met woningen. Mensen die hier een waterwoning kopen, willen rust.

Dit zijn aannames waarvan de vraag is of zij kloppen. Vanavond wordt er ruimte geboden om de plannen beter te maken. Er zijn een aantal varianten voorbereid, daar gaan jullie vrijuit over praten en daarna wordt het plenair teruggelegd.

Voor welk probleem is het plan een oplossing? In welke behoefte voorziet het?

Het plan voorziet in verschillende behoeftes:

- Goede havenfaciliteiten
- Een mooie openbare ruimte
- Goede woningen

Daarbij is het interessant dat de haven ook publiek toegankelijk wordt. Onderhoud is altijd nodig.

De schepen van bestaande havengebruikers moeten weg, daar is niets voor geregeld.

Ze zijn wel degelijk geïnformeerd en er zijn alternatieve plekken voor deze klanten gevonden in de omgeving, wanneer dat nodig zou zijn. Overigens is er jaarlijks sowieso sprake van verloop.

Jammer dat alle woningen er hetzelfde uitzien, het is leuk als er diversiteit is.

Het feit dat er op deze plek geïnvesteerd wordt, is positief.

Valentijn voegt toe dat het eenieder vrij staat om iets te bedenken en plannen te maken. De initiatiefnemers vinden dit in de basis een mooi plan. Over smaak valt te twisten maar we willen nu specifiek kijken hoe de impact voor de omgeving kleiner te maken. Te komen tot een compromis, een gedragen plan, daarbij rekening houdend met de kaders, maar ons daar niet door te laten limiteren in het zoeken naar oplossingen, een meer gedragen plan.

De wethouder heeft aangegeven dat er bereidheid is om naar de resultaten van dat gesprek te kijken. De vraag aan de aanwezigen is nu of ze bereid om mee te werken naar een compromis. *Joost* benadrukt nogmaals dat er bewust gekozen is voor een gemengd programma met verschillende functies waaronder wonen.

Het is lastig om los te komen van de sentimenten. Daarom hadden we graag van tevoren de plannen gekregen om in kleine groepjes te bespreken en voor te bereiden en hier te bespreken onder leiding van een onafhankelijk gespreksleider.

Valentijn zegt dat alles is gecommuniceerd, en dat het nu tijd is om over de inhoud te praten, en aan de hand van een overzicht van de bezwaren over alternatieven te praten. Voor de beheersbaarheid is gekozen om dat met een beperkt aantal mensen te doen, die als representant van de verschillende buurten/groepen optreden: Hogendijk, Russische buurt, woonschepen en eiland.

Als compromis wordt voorgesteld om de thema's op te delen over verschillende sessies. Vanavond staat de impact op de buurt centraal.

Edzo neemt kennis van de standpunten die hij vanavond gehoord heeft en wil hier en nu niet in onderhandeling over bezwaren of de gedeelde uitgangspunten. Hij vindt dit een mooi stukje Zaandam en vindt dat de plannen maatwerk bieden voor deze bijzondere plek. Ook ziet hij bereidheid bij de initiatiefnemers om de plannen in overleg met de bewoners verder te verfijnen. Hij drukt de aanwezigen op het hart om samen met mooie ideeën te komen en een goed alternatief plan te maken. Hij verlaat nu de vergadering en komt een volgende keer graag terug om over de resultaten te praten.

Deel 3 werksessie

Sander doet de aftrap. In klein gezelschap gaan we in deze sessie naar alternatieven toewerken. Joost blijft als meedenkend toehoorder aanwezig. De bezwaren zijn geclusterd en op thema in een document gezet. Ook staat er een overzicht in uit welke sessie de argumenten komen.

De uitdraai wordt uitgedeeld. Cluster C dat gaat over de impact op de Hogendijk wat betreft uitzicht, privacy en geluid, is vanavond het belangrijkste. Als we daar gezamenlijk een oplossing voor vinden zijn we al een eind opgeschoten.

Uitgangspunt is om een mooie plek te maken, met risico's die acceptabel zijn. De initiatiefnemers willen geen dichtgetimmerd plan maar in open gesprek komen tot een gedragen plan, waarmee ze door kunnen. Er is ook bereidheid om te kijken naar de verschillende omklapopties. Dan moeten alle implicaties doorgerekend en getekend worden. In kleine groepjes wordt gekeken naar verschillende alternatieven en worden de voor- en nadelen besproken.

Plenaire terugkoppeling met vragen en opmerkingen over Cluster C Hogendijk uitzicht, privacy en geluid

Hoeveel speelruimte is er nog binnen de richtlijnen voor hoogte en vorm (uniformiteit) van de woningen? Is er nog ruimte voor meer variatie.

De m² woonoppervlak moeten om en nabij dezelfde waarde houden, anders moet er elders in het plan compensatie gezocht worden. Minder woningen kan gecompenseerd worden met meer lodges bijvoorbeeld. De menging in het plan blijft wel belangrijk.

Dukra zal deze week alles wat met de plannen te maken heeft op de website plaatsen. Alle tekeningen met plannen, doorsneden, hoogtes, schaduwwerking etc. Zo heeft iedereen dezelfde informatie ter beschikking.

Eerder is er een alternatief gepresenteerd waar de gemeente nooit terugkoppeling op heeft gegeven.

Joost zegt dat er wel feedback is gegeven in een online meeting, dat was de beoordeling op dat moment. Het ene omklapscenario werd niet realistisch bevonden. Het andere voorstel voor omklap aan de brug wel. Vanuit stedenbouw hebben deze scenario's niet de voorkeur.

We hebben begrepen dat er vanuit stedenbouw voorkeur was voor woonschepen.

- Nee, wonen op water, was een van de beleidskaders.

- Het alternatieve scenario met woonschepen is wel een scenario dat verder onderzocht kan worden.
- Over het omklapsenario is met Jaco ook al eerder nagedacht en gesproken met jullie.

We willen graag een optie om breder te onderzoeken.

Jaco benadrukt dat we bij onderzoek naar verschillende varianten zo veel mogelijk punten willen integreren. Met stedenbouw wordt een afweging gemaakt van alle belangen waarbij we prioriteiten aanbrengen binnen clusters en tussen de clusters. Daaruit moet een realistisch plan naar voren komen.

Valentijn voegt toe dat op het moment dat zij in gesprek gingen met de gemeente, in het kader van een haalbaarheidsonderzoek een planbureau alle kosten en opbrengsten heeft doorgerekend. Daar kwam uit dat het plan maar net uit kon. Om het haalbaar te maken, is een van de voorwaarden dat de functie jachthaven in behoorlijke omvang gehandhaafd moet blijven. Het opknappen van de steiger is een dure aangelegenheid, met de huidige prijsstijgingen van grondstoffen en bouwmaterialen zal dat kritischer worden.

Het toevoegen van woningen in tijd van woningnood draagt ook bij aan de haalbaarheid. Het behoud van de brug, een beeldbepalend element met hoge praktische waarde, vonden de initiatiefnemers ook belangrijk. De gemeente kon en / of wilde deze niet meer beheren. Uiteindelijk is het beheer overgedragen aan de jachthaven, mits zij hem opknappen en op voorwaarde dat zij hem zouden onderhouden. Daardoor kan de brug blijven, op min of meer dezelfde plek.

Wij denken dat gemengde bestemming juist een risicofactor is. Er wordt al min of meer illegaal gewoond in schepen. Deze bewoners zijn rustig. Dat is nog maar de vraag voor bewoners van dure woningen, die behoorlijk dicht op de haven komen te wonen. Zij kunnen last ervaren van de recreatie op plezierbootjes.

Joost zegt dat de woonbestemming met permanente bewoning meer gereguleerd is. Dat kan de situatie juist ook verbeteren en voor meer rust zorgen. Beheersbaarheid is altijd onderdeel geweest van de planvorming.

Valentijn concludeert dat er vanavond een aantal oplossingsrichtingen voor vermindering van de impact op de leefbaarheid in de buurt naar voren zijn gekomen om verder te verkennen, vertrekkend vanuit het huidige plan.

- Optie waarbij de woningen verder weg komen van de Hogendijk. Dit heeft impact voor de haalbaarheid van het plan. Als er m2 verdwijnen, moeten deze elders gecompenseerd worden in woningen of in een andere oplossing.
- Woningen deels vervangen door meer havenlodges, zodat er meer inkomsten op termijn uit de verhuur komen.
- Optie om een gedeelte van de woningen naar de andere kant te brengen..
- Variant woonschepen. Vooral de beheersbaarheid van de stedenbouwkundige kwaliteit is een issue. En een bijkomend probleem is dat ligplaatsen voor woonschepen zo goed als niet te financieren zijn. Onderhoud is moeilijk af te dwingen door de VVE. Deze variant verdient serieus onderzoek maar heeft bij ontwikkelaars zeker niet de voorkeur vanwege de financiële implicaties.
- Eerder alternatief, omklapvariant in andere richting / op andere plek. Meer Gescheiden functies, overdag openhouden, 's avonds afsluiten voor veiligheid.

Hoe verder?

Valentijn en Sander zullen een lijstje van de alternatieve voorstellen maken en deze door Jaco laten uitwerken tot schetsontwerpen. Ook zullen zij de alternatieven van Hessel Bouma opnieuw bekijken

en beoordelen / daar feedback op geven. De alternatieve schetsontwerpen zullen in de plenaire vergadering van 17 mei gepresenteerd worden met een doorrekening voor het haalbaarheidsonderzoek. Daaruit zal in de vergadering door de aanwezigen een beoordeling volgen, waarbij een keuze zal volgen om de meest kansrijke scenario's uit te werken. Deze kunnen in een vervolgsessie verder onderzocht en uitgewerkt worden.

De avond wordt afgesloten met dank aan de aanwezigen voor hun actieve inbreng.