

# Gebiedsontwikkeling jachthaven Dukra

## Verslag bewonersavond

<b>Datum:</b>	<b>dinsdag 15 juni 2022</b>
<b>Tijd:</b>	<b>19.30 – 21.30 uur</b>
<b>Locatie:</b>	<b>Kantine Dukra, Badhuisweg 9c</b>
<b>Voorzitter:</b>	Arend de Geus, onafhankelijk gespreksbegeleider
<b>Gemeente:</b>	Arjan van Staalduinen, procesmanager Annette Nicolas Gnodde, programmamanager Nienke Algra, communicatieadviseur Ans Schiphorst, notulist
<b>Dukra:</b>	Sander Dullaart en Valentijn Bras, initiatiefnemers Jaco Woltjer, architect
<b>Bewoners:</b>	Circa 25 bewoners

De gespreksbegeleider heet iedereen welkom. Hij vertelt dat vanavond de laatste bijeenkomst naar aanleiding van het participatieplan is. Het is een afrondende raadplegende bijeenkomst.

Vorige twee weken is in kleiner verband bijeen gekomen. Vanavond wordt de informatie uit deze werksessies samengevat en gedeeld met de aanwezigen. Een ieder kan daarop reageren. Daarmee zijn dan alle stappen doorlopen van het participatieplan. Aansluitend zal de ontwikkelaar toelichten wat met de uitkomst wordt gedaan. De gemeente zal daarna toelichten hoe het gemeentelijke proces gaat verlopen en wanneer inspraak etc. mogelijk is.

Er is twee weken geleden een extra ingeplande tussenafpraak geweest, waarbij de variant, opgesteld en gedeeld door J door de bewoners in een klein comité is toegelicht aan de ontwikkelaars. In de werksessie van vorige week is besproken in welke mate er ruimte is om tot een gezamenlijk compromis te komen. Conclusie is dat het zeer lastig of niet mogelijk is om tot een gedragen plan te komen, hetgeen de gewenste uitkomst was van het participatieproces. Uitgangspunt van het participatieplan is het basisvoorstel met gemengde functies. Uit de besprekingen met de bewoners blijkt dat de algemene mening is dat wonen in de jachthaven ongewenst is en dat zij vinden dat het nautische karakter verdwijnt als vast wordt gehouden aan wonen in de jachthaven. Er bleek niet of nauwelijks draagvlak om over andere planvarianten te praten.

Aan het einde van de werksessie is gesproken over een optie met wonen op (varende) woonschepen. Dit is als enige mogelijk haalbare variant door partijen besproken. Hoewel de ontwikkelaars deze optie eerder in het traject hebben afgewezen als 'waarschijnlijk niet haalbaar' en ook 'niet wenselijk', is deze optie door hen in de tussenliggende weken toch nader onderzocht, omdat hierin mogelijk een compromis te vinden is. De architect heeft hiervan voor de werksessie een schets uitgewerkt, die ook vanavond met de aanwezigen wordt gedeeld. zie beeld in de bijlage. De ontwikkelaar heeft in de werksessie een aantal uitgangspunten met omwonenden gedeeld, die volgens hen randvoorwaardelijk zijn voor de haalbaarheid.

Op dinsdag 14 juni, na de werksessie en voorafgaand aan deze vergadering jongstleden is een advies vanuit omwonenden aan de ontwikkelaars gestuurd:

Algemene adviespunten:

- Participatietraject problematisch.
- Geen menging van functies.
- Ontbreken visie / referentiekader groter gebied

- Helderheid over onttrekking openbaar water in relatie tot compensatie openbare ruimte.

Specifieke adviespunten:

- Behoud nautische karakter.
- Wonen niet toestaan, wanneer de gemeente hier toch aan zou willen vasthouden alleen toestaan op (varende) woonschepen.
- Hoofdsteiger alleen als ontsluiting gebruikers haven en nutsvoorzieningen, niet verbreden.
- Ophaalbrug handhaven als gemeentelijke voorziening.
- Varende woonschepen maximaal 30 meter lang.
- Ter hoogte van Spiekerroogbrug en woonark Rijks schepen maximaal 22 meter.
- Woonarken Bentveltzen niet betrekken bij haven.
- Geen servicegebouw en woning bij ingang steiger William Pontbrug.
- Heroverwegen intensiteit recreatiemogelijkheden lodges.
- Aan horeca beperkte bedrijfstijden koppelen.

De ontwikkelaar merkt op dat ook nu niet blijkt vanuit welke omwonenden dit advies is ingediend. Welke bewoners onderschrijven dit advies. De bewoners zeggen toe hiervan een lijst toe te sturen.



De architect licht de schets met woonschepen verder toe. Qua financiële haalbaarheid is het nog niet doorgerekend, daarmee is deze variant nog onzeker. Ook qua brandveiligheid is het nog niet onderzocht. Varende, bestaande woonschepen vallen (nog) niet onder het bouwbesluit. Nieuwe woonschepen doen dat wel. O.a. dat gegeven maakt het voor de ontwikkelaar onzekerder en geeft meer risico.

Er is in de schets ruimte geboden aan woonschepen van maximaal 40 meter, conform de randvoorwaarden die de ontwikkelaars in de werksessie hebben toegelicht. Het langste woonschip kan maximaal 38,5 meter zijn. De intentie is schepen variërend in lengte en breedte naast elkaar te leggen.

Vanuit de werksessie is nogmaals duidelijk geworden dat de bewoners tegen het wonen in de jachthaven zijn. Maar áls er dan toch gewoond moet worden, dan heeft het wonen op woonschepen de voorkeur, omdat dan het nautische karakter behouden blijft.

Negatieve punten die voor deze variant met woonschepen worden benoemd zijn de afstand tot de Hogendijk en de breedte van het water, de vrees van geluidsoverlast en toeristen met rolkoffers over de steiger. Ook is men tegen de arken van Bentvelzen in de jachthaven. De arken zijn groot en lelijk. De ontwikkelaar benadrukt dat afgesproken is dat de arken een flinke make-over krijgen: ze worden geschilderd en krijgen een groen dak, zodat dat vanaf de brug mooi werkt. In een nautische setting horen ze er niet bij. Lodges geven drukte en overlast. Wel zien de bewoners graag de benutting van kleinschalige recreatieve mogelijkheden voor de buurt, als suppen, kanoën en fluisterbootjes. Het idee van een boardwalk, een verbinding tussen wijken, is volgens een omwonende niet meer nodig als gekozen wordt voor woonschepen. De steiger kan dan smaller en bescheidener blijven. Het openbare karakter van een boardwalk wordt als problematisch gezien. Verder is de mening dat de woonschepen maximaal 30 meter lang mogen worden.

Door de aanwezige bewoners wordt verder nog aangevuld:

- De behoefte aan recreatie en ontspanning op/ aan het water wordt groter door de enorme toevoeging van woningen in de nabije toekomst. De haven moet niet worden weggegeven worden aan wonen, maar juist recreatieve functies ontwikkelen en faciliteren.
- Zorg over de wendbaarheid en bereikbaarheid voor lange schepen. De draaicirkel is te klein. *Toegelicht wordt dat hier nog nader op gestudeerd moet worden als deze variant de basis zou zijn voor een gedragen plan. De schepen zullen aan beide kanten ca. 3 meter ruimte hebben en de palen kunnen iets terug worden geplaatst.*
- Houd qua afstand rekening met het woonschip aan de kade.
- De uitstroom van het gemaal is wettelijk bepaald. Houd hiermee rekening qua impact op de 40m ligplaatsen. *Toegelicht wordt dat dit een van de nog uit te zoeken onderwerpen is in relatie tot de haalbaarheid van de plannen. Hierover worden dan gesprekken opgestart met onder andere Hoogheemraadschap, Rijkswaterstaat etc.*
- Qua lengte woonschepen is 40 meter niet realistisch, ook omdat het eerste stuk water zeer ondiep is.
- Zorg over het inparkeren van 40 meter lange schepen. Doe dat zelf maar eens, dat is niet mogelijk. *Toegelicht wordt dat voor de financiële haalbaarheid tot een maximale lengte wil kunnen gegaan. Doel is wel de schepen afwisselend qua lengte en breedte te plaatsen, zodat er ruimte/ tussenruimte is.*
- Formuleer vanuit de gemeente zorgvuldig hoe het water wordt benoemd, anders is het voor toekomstige kopers lastig om het te kunnen financieren.
- De schetsvariant met woonschepen moet financiële haalbaarheid veel goedkoper zijn: minder brede steiger, geen bouwkosten woningen, prijs m<sup>2</sup> water is veel lager, etc.
- Waarom zijn de ligplaatsen van de arken Bentvelzen gekoppeld aan de ontwikkeling van de jachthaven. Dat is toch van Bentvelzen zelf om een oplossing te vinden. Het zijn afgrijselijke dingen. *Toegelicht wordt dat voordat de arken verplaatst worden afgesproken is dat de arken onder andere visueel opgeknapt worden en dat op de arken groene daken c.q. daktuinen komen.*
- Horeca zorgt voor geluidsoverlast. Nu al is het rondom de haven een drankfestijn en handhaving is er niet.
- Over het water is in het algemeen geluidsoverlast. Geluid draagt ver over water.
- Vandaag staat in het Parool een artikel dat juist behoefte is aan recreatieruimte, dat niet alle ruimte volgepropt moet worden. Maak een totaalvisie over het grotere gebied.
- Er is of komt een wetstekst voor de vervanging van woonschepen. De 38m schepen mogen alleen nog worden vervangen door maximaal 30m. Daardoor loopt Dukra dan het risico dat de lange schepen hierheen komen omdat ze nergens anders meer mogen liggen.

- Wat is de impact door deze schetsvariant op de parkeerdruk in de omgeving en specifiek op het Eiland. Een bewoners merkt op dat het geen oplossing is om in een groter gebied betaald parkeren in te voeren.  
*Toegelicht wordt dat deze optie juist minder parkeerdruk levert, de parkeerdruk afneemt.*
- Zijn er richtlijnen voor de hoogte van varende schepen.
- Waarom is er geen kader meegegeven en wat is de noodzaak van een snelle beslissing.

Hiermee is het participatiedeel afgerond.

Er komt een participatieverslag, welke door een extern bureau wordt opgesteld. Alle stukken komen daarbij als bijlage en alle afwegingen komen in het document. Alle betrokkenen ontvangen dit document, met de mogelijkheid hierop te reflecteren.

Het doel van het participatietraject was om te verkennen of het mogelijk was te komen tot een gedragen plan op basis van de uitgangspunten van het basisplan met een gemengde invulling.

De uitkomst van de participatie is dat de planonderdelen en de uitgangspunten door de meeste omwonenden niet worden gesteund. Door het recent ontvangen advies van omwonenden blijkt volgens ontwikkelaars dat een gedragen plan of een compromis niet is bereikt. Het is jammer dat het niet kan worden afgesloten met een duidelijke uitkomst.

Er ontstaat wrevel over en weer. De bewoners vinden dat zij een advies hebben gegeven en waarom wordt dat niet gesteund. Maar de participatie had als basis het basisplan met een gemengd programma en uit de vele overleggen blijkt daar geen steun voor. Daarmee is de raadplegende participatie afgerond.

De gemeente ligt bij monde van procesmanager Van Staalduinen toe hoe het verdere proces zal verlopen. Over twee weken zal Supervisie MAAK.Centrum zich verder verdiepen in de ontwikkeling van de jachthaven Dukra. Alle alternatieven, afwegingen etc. en ook het advies van bewoners zal worden voorgelegd en besproken.

Vervolgens is het aan de eigenaren om af te wegen hoe verder wordt gegaan.

Als zij een keuze hebben gemaakt zal hiervoor een ruimtelijk kader worden vastgesteld. Deze wordt voorgelegd aan het college, waarbij ook de participatie en alle reacties van bewoners worden meegenomen. Aan de raad wordt vervolgens een zienswijze gevraagd. Als zij positief instemmen met het uiteindelijke plan van ontwikkelaars, dan zijn de kaders voor de ontwikkeling vastgesteld. Op basis daarvan wordt dan een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaars gesloten en kan het bestemmingsplan worden opgesteld. Als het ontwerp bestemmingsplan door de raad wordt besproken kunnen bewoners daarop een zienswijze indienen. Alle zienswijzen worden inhoudelijk behandeld en indien het een valide zienswijze is wordt het bestemmingsplan daarop aangepast. Vervolgens wordt het bestemmingsplan door de raad vastgesteld. Tegen het bestemmingsplan kan een beroep bij de Raad van State worden ingediend. De Raad van State kijkt met name naar het proces en niet zozeer naar de inhoud. Geïnformeerd wordt of de gang naar de bestuursrechter mogelijk is. Toegelicht wordt dat dat mogelijk is bij de omgevingsvergunning.

Een tijdsplanning is op dit moment nog niet te overzien. Zodra het participatiedocument gereed is zal het worden rondgestuurd. Het volgende informatiemoment is waarschijnlijk na de zomerperiode.

De bewoners uiten teleurstelling en boosheid. Alle moeite en tijd die erin is gestoken. Er ligt toch een schets en een advies. Waarom is dat niet voldoende.

Een van de bewoners uit scherp dat zij boos is en geen vertrouwen heeft.

Ook wordt gesteld dat het beter was geweest als bij elke avond een presentielijst was bijgehouden.

De eigenaren geven aan dat de scherpte van de brief, het recent ontvangen advies, duidelijk was. Het is voor hen niet duidelijk welke bewoners dit steunen, dat maakt het lastig.

De implicaties zijn voor hen groot. Echt alles is geprobeerd en ook met het uitstellen van sessies zijn ze akkoord gegaan. Het gevolg is dat het indienen van een planvariant voor de zomer niet meer haalbaar is. Zij gaan nu alles afwegen en nadenken welke vervolgstappen worden genomen.

Afgerond wordt dat deze avond een terugkoppeling was van de werksessie en een afrondende raadplegende participatiesessie. Van beide kanten is gezocht naar een compromis, maar het compromis is niet gevonden en dat is verdrietig. Het traject heeft een punt nodig en dat is nu bereikt.

Iedereen wordt bedankt voor de komst en het doorzettingsvermogen.

### **Afronding**

Een ieder is bedankt voor de aanwezigheid en inbreng.