

## **SAMENVATTING BUURTOVERLEG EN PROCESSTAPPEN DUKRA, HERFST 2022**

Zaandam, 30-10-2022

Beste buren, omwonenden en andere belanghebbenden,

In juni van dit jaar is het participatietraject rond de ontwikkelplannen van jachthaven Dukra formeel beëindigd met een afsluitende sessie. Er zijn daarna echter nog wel degelijk veel nieuwe ontwikkelingen geweest, die hieronder nader worden beschreven.

### **Korte terugblik op proces**

Sinds december 2020 is er op verschillende momenten participatie-overleg gepleegd tussen omwonenden en andere belanghebbenden enerzijds en de ontwikkelaars (de eigenaren van de jachthaven Dukra) anderzijds. Tijdens de participatie zijn er allerlei bezwaren en inzichten gedeeld op het oorspronkelijke plan. Op basis daarvan hebben verschillende deelnemers tijdens het participatieproces nieuwe planvarianten gemaakt. Doel daarvan was om te zoeken naar mogelijke varianten die aan de meest gehoorde bezwaren tegemoet zouden kunnen komen. De meest gehoorde bezwaren gingen over vorm, hoogte en (gebrek aan) kleur van de waterwoningen in het plan, de afstand tot de tuinen en woningen aan de Hogedijk, het geluid en daarmee de verandering van het karakter van de haven en de impact op de buurt. Een alternatieve variant die op de meeste instemming van omwonenden kon rekenen, was een woonschepenhaven. Daarmee zou het huidige karakter van de haven het meeste behouden blijven. Ontwikkelaars wilden daar op dat moment echter niet aan: zij waren wel enthousiast over het bestaande plan en het zou een stevige investering teniet doen, om alles zo rigoureuus om te gooien.

### **Vervolggesprekken participatie 'en petit comité'**

In de sessies kwamen we dus niet tot een gedragen plan of compromis, tot frustratie van velen. In de zomer is ontwikkelaar toch nog een aantal keren samengekomen met een afvaardiging van omwonenden, bestaande uit de heren \_\_\_\_\_ en mevrouw \_\_\_\_\_. Zij hebben daarvoor schriftelijk bij ontwikkelaar aangegeven te kunnen spreken namens een hele lijst van direct omwonenden en belanghebbenden. Op basis van dat gegeven zijn deze constructieve gesprekken vervolgd en is nogmaals besproken of bewoning op (varende) woonschepen toch een haalbaar compromis zou kunnen zijn. Immers, zowel voor ontwikkelaars als voor omwonenden wordt het anders wellicht 'alles of niets', met alle risico's van dien.

### **Alsnog een gedragen plan(?)**

De afgelopen maanden hebben de ontwikkelaars vervolgens verder onderzoek verricht en nader, heel concreet, uitgezocht of en hoe een dergelijk plan financieel haalbaar zou kunnen worden. Na de zomer hebben zij een planschets voorgelegd aan de omwonenden. Die hebben hier vervolgens hun feedback op gedeeld. Meerdere punten zijn daarna alsnog verwerkt in het planontwerp. Deze zijn op 18 september opnieuw besproken. Samen is er vervolgens geconcludeerd dat er met deze planvariant aan een aanzienlijk deel van de - deels ook zeer persoonlijke - bezwaren tegemoet gekomen kan worden. De woonschepenvariant is voor omwonenden een hele duidelijke verbetering ten opzichte van het oorspronkelijke plan.

Ontwikkelaar heeft zich daarna alsnog bereid verklaard om deze nieuwe planvariant aan de gemeente voor te leggen als gedragen plan, als uitkomst van de participatie. Ontwikkelaar geeft de voorkeur aan een door de buurt gedragen oplossing - we blijven immers tot in lengte van dagen buren - gekoppeld aan een duidelijk sneller proces. Dit laatste is voor ontwikkelaar heel belangrijk, want er is al heel veel tijd en geld verloren gegaan in het proces.

### **De nieuwe planvariant: Woonschepen**

In dit nieuwe plan zijn de waterwoningen vervangen door woonschepen, zodat het nautische karakter van de jachthaven intact blijft. 'De haven moet een haven blijven.', was een veelgehoorde wens.

De nieuwe variant is ingetekend in een concept-plankaart, die we in de bijlage met u delen. In die plankaart behouden we een mate van flexibiliteit in maatvoering: Omdat we niet weten welke woonschepen zich aandienen willen we potentiële kopers die met hun schip naar onze haven willen komen, liever geen 'nee' verkopen. Immers zijn niet alle schepen van gelijke maatvoering en weten we nu niet wie hier op af zou kunnen komen. Tegelijkertijd willen omwonenden graag zeker weten waar ze aan toe zijn. De uitgangspunten voor het wonen op woonschepen wordt in de basis duidelijk geregeld in de Zaanse Woonschepennota van 2010, waarvan op korte termijn een nieuwe versie wordt verwacht. Echter, om tegemoet te komen aan de bezwaren en zorgen van omwonenden, werken we in het plan met maximale afmetingen in lengte en breedte, voor iedere ligplaats. Daar leggen we ons op vast. Dat biedt ontwikkelaar flexibiliteit en omwonenden zekerheid. We werken in de kaart, in deze fase, dan ook met een vlekkenplan met maximale afmetingen in de lengte en flexibiliteit in de breedte. In werkelijkheid kunnen deze alleen kleiner worden (en dat zal in de praktijk ook zo zijn), en niet groter.

Op de website delen we de concept plankaart, met een toelichting op de legenda. Er is goed gestudeerd op de nodige manoeuvreerruimte en de benodigde diepgang. Het is de bedoeling dat de woonschepen niet regelmatig uitvaren, maar echt als woning worden afgemeerd. Dat zal ook worden opgenomen in de havenregels, die aspirant-kopers moeten ondertekenen.

### **Vervolgstappen**

Dit nieuwe plan is dus het product van de participatie en de gesprekken met de (afvaardiging van) omwonenden. Daarmee zou de uitkomst, dit compromis, een 'gedragen plan' kunnen worden genoemd. Waarbij op een tweetal details door enkele betrokken omwonenden een voorbehoud is gemaakt o.b.v. persoonlijke voorkeuren en bezwaren:

- De minimale / maximale afstand van een aantal waterkavels tot de woonark van de familie Rijks
- De uiteindelijke hoogte van het nog nader uit te werken servicegebouw aan de W. Pontbrug.

Dit zijn, op de schaal van het gehele plan, relatieve details, die we in loop van de planvorming nog tot ieders tevredenheid zullen trachten op te lossen. Wanneer dit toch niet zou lukken, bestaat op die onderdelen altijd nog de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze in een bezwaarprocedure. Wij willen dit plan nu, gezamenlijk als ontwikkelaar en met instemming van de omwonenden, als zodanig terugleggen bij de gemeente en dit als uitkomst van de participatie voorleggen. De ontwikkelaar wil daarna graag snelheid maken. Dat is nodig, omdat de haven heel dringend aan vernieuwing toe is. Dat kan alleen worden gefinancierd, wanneer er planningszekerheid bestaat.

We gaan nu voorbereidingen treffen om dit alternatief ook als definitief plan in te dienen. Supervisie heeft dit plan al bekeken en aangegeven ondanks een voorkeur voor het oorspronkelijke plan, toch met beide planvarianten te kunnen leven. De volgende stap is dan het afmaken van het Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE), dat door het college moet worden beoordeeld en volgens afspraak voorgelegd zal worden aan de Raad t.b.v. een zienswijze. Daarna volgen, bij een positief besluit, stappen richting een bestemmingsplan danwel omgevingsplan.

### **Tot slot, vragen, opmerkingen**

Wij zijn samen erg tevreden dat er toch een acceptabel compromis als resultaat van de participatie is bereikt, waarbij we een aantekening maken dat er (nu nog) niet op alle planonderdelen, 100% overeenstemming is gevonden. We gaan er, gezien het mandaat van de betrokken omwonenden, vanuit dat dat voor de meeste omwonenden en belanghebbenden zal gelden.

Mocht u toch nog specifieke vragen of opmerkingen hebben, mailt u ons dan op [info@jachthavendukra.nl](mailto:info@jachthavendukra.nl).  
We zullen dan zsm proberen te antwoorden. In bepaalde gevallen nemen we telefonisch contact met u op of maken we graag een persoonlijke afspraak, wanneer dit handiger zou zijn.

Met vriendelijke groet,

**Namens ontwikkelaars,**

Sander Dullaart en Valentijn Bras  
Jachthaven Dukra Zaandam

**Namens de afvaardiging uit de buurt,**

SJ, HB, TK, NR en VO  
RM, GL, LB, NV.

