

# Participatierapport Dukra Jachthaven, Zaandam

---

## 1. Context

De ontwikkelaars (Sander Dullaart en Valentijn Bras van Happy Harbour BV) hebben de jachthaven in 2018 gekocht. De jachthaven dient te worden gerenoveerd, hetgeen volgens de ontwikkelaars niet terug te verdienen is met de reguliere activiteiten. Daarom worden er mogelijkheden om te wonen en te recreëren voorgesteld.

De gemeente werkt mee aan dit initiatief, omdat er een intentieovereenkomst is gesloten om de haalbaarheid te onderzoeken. Zij vinden een toevoeging met waterwoningen en het geven van een kwaliteitsimpuls aan het gebied een meerwaarde.

Vanuit wethouder Breunese is de wens uitgesproken te komen tot een gedragen plan, in overleg met (direct) belanghebbenden. Onder een gedragen plan verstaat de gemeente een plan, waarbij alle belangen goed in beeld zijn gebracht, zowel de individuele belangen als de collectieve belangen, en waar gezocht is naar het gezamenlijke belang. Dat betekent niet dat er een ontwerp tot stand komt waar iedereen het met elkaar over eens is, maar dat kan natuurlijk wel.

Vooruitlopend op de invoering van de omgevingswet werkt de gemeente zoveel mogelijk in de geest van deze wet en heeft zij het standpunt ingenomen dat de ontwikkelaar in de lead is om de participatie te organiseren en dat deze een motivatieplicht heeft om aan te geven hoe er met de belangen van omwonenden is omgegaan. Desalniettemin heeft ook de gemeente verantwoordelijkheid, enerzijds in de eisen die men aan de participatie stelt, anderzijds als behartiger van de belangen van de omwonenden en het afwegen van deze belangen in het eigen besluitvormingsproces. In dit project is op verzoek van de omwonenden de regie op de participatie teruggegaan naar de gemeente. Dat betekent dat de gemeente verantwoordelijk is voor het procesontwerp, het participatieplan en het faciliteren van de procesbegeleiding.

Na een voorontwikkelingsperiode, waarbij de initiatiefnemers en de gemeente met elkaar optrokken, werd in 2020 besloten om buurtbewoners mee te nemen in de planvorming. Daarvoor werd een communicatie- en participatietraject opgezet. Het doel van dit participatierapport is een overzicht te geven van het verloop van het participatieproces en de invloed die buurtbewoners hebben gehad op de plannen. Bij dit rapport horen een uitgebreide tijdlijn en gespreksverslagen als bijlagen, die terug te vinden zijn op de website van Jachthaven Dukra (<http://jachthavendukra.nl/projectontwikkeling>).

Dit rapport is samengesteld in samenwerking tussen gemeente, ontwikkelaars en Beaumont Communicatie & Management.

## 2. Participatie: Inhoud, inzichten, bezwaren en oplossingen

Ieder plan en iedere buurt is anders. Daarom is ieder participatietraject een leerproces voor beide partijen. Dit betekent dat gaandeweg niet iedereen even tevreden zal zijn over iedere stap, maar dat je -als alles goed gaat- uiteindelijk met elkaar in gesprek raakt en blijft. In het participatietraject rond Jachthaven Dukra is dit ook gebeurd en hebben buurtbewoners invloed uitgeoefend en controle gedeeld.

Het plan waarmee men het participatietraject is ingegaan voorziet in een gemengd programma van wonen, recreëren, horeca en de jachthaven. De belangrijkste componenten hierin waren 24 tweelaags waterwoningen, een tiental havenlodges voor recreatieve verhuur, een kleinschalige horecagelegenheid, 3 appartementenarken afkomstig uit project Houthavenkade en een jachthaven die zijn originele vorm, maar een wat kleinere schaal zou hebben.

Bij de behandeling van dit plan in de verschillende participatiesessies kwamen verschillende bezwaren en suggesties naar voren vanuit de belanghebbenden. Deze zijn geclusterd, gegroepeerd en veelvuldig besproken. Deze lijst met bezwaren en inzichten vindt u [op de site](#) van de ontwikkelaar. De belangrijkste bezwaren waren:

1. De jachthaven moet een jachthaven blijven, binnen dezelfde contouren als nu. Het maritieme karakter moet behouden blijven.
2. Er zijn zorgen over zicht, uitzicht, privacy en overlast: De aangehouden afstand van 30m tot de Hogedijkpercelen vindt men te klein en de nieuwe bewoners zullen geluid maken dat over water ver draagt en voor overlast zorgt.
3. Wonen zou niet moeten worden toegestaan in de haven.
4. De vormgeving van de waterwoningen is bezwaarlijk, er kan meer respect zijn voor de historie en men vindt ze, voornamelijk door het puntedak, te hoog.

Over deze bezwaren is veelvuldig gediscussieerd en er zijn vele varianten (12) geschetst door zowel omwonenden als ontwikkelaar. In zowel plenaire als werksessies hebben partijen in 6 maanden gewerkt aan een plan waarmee beide partijen kunnen leven. Bij de formele beëindiging van het participatieproces in juni was dat 'gedragen plan' er nog niet echter, partijen waren het nog niet eens, wèl hadden de belanghebbenden een variant die zij beschreven als het 'minst slechte' alternatief: De 'woonschepenvariant'.

Op initiatief van zowel de ontwikkelaar als de omwonenden is daarna nog een aantal extra werksessies en gesprekken buiten het formele participatietraject om georganiseerd met een afvaardiging van de omwonenden. Hierdoor is in november een variant ontstaan die kan worden beschouwd als 'gedragen' door zowel belanghebbenden als ontwikkelaar: Het plan dat de 'woonschepenvariant' wordt genoemd.

Deze variant bevat significante veranderingen die recht doen aan een keur van bezwaren van de belanghebbenden.

- De 24 waterwoningen aan de zijde van de Hogedijk worden allen vervangen door woonschepen. Dit worden echte, bestaande schepen, geen arken of varianten daarop. Dit komt onder meer tegemoet aan de wens de jachthaven haar maritieme karakter te laten behouden. Daarnaast zijn schepen lager dan de beoogde waterwoningen zouden zijn geworden.
- De havenlodges nemen in aantal toe om de financiële haalbaarheid positief te beïnvloeden.

De belangrijkste bezwaren zijn als volgt geadresseerd (in dezelfde volgorde als bovenstaand):

1. Het maritieme karakter blijft behouden, er komen geen woningen, maar woonschepen. Hiermee wordt aan de wens van belanghebbenden tegemoetgekomen.
2. Zorgen over zicht, uitzicht en overlast zijn grotendeels weggenomen. Op de plek waar de woonschepen zullen komen liggen nu al grotere schepen waarop vaak verbleven wordt. Door

de schepen in een waaivorm neer te leggen worden wensen omtrent de afstand tot aanliggende percelen vergroot. Ook zullen de schepen substantieel lager zijn dan de waterwoningen in het originele plan.

3. In deze vorm zijn de belanghebbenden akkoord met het feit dat er in de haven gewoond gaat worden.
4. De vormgeving van de waterwoningen was een bezwaar. Deze is geheel geneutraliseerd doordat de ontwikkelaar de waterwoningen in de gedragen planvariant volledig heeft geschrapt.

De woonschepenvariant en het daarop gebaseerde uiteindelijke plan dat de ontwikkelaars nu indienen bij de gemeente is het resultaat van een intensief participatietraject waarin de buurtbewoners nauw betrokken waren. Het oorspronkelijke plan is daarbij fundamenteel aangepast. We kunnen spreken van een goed compromis, een gedragen plan: De omwonenden van de Hogendijk hebben hiermee ingestemd.

### **3. Werkwijze participatie**

In lijn met het Zaans participatieprotocol hebben gemeente en initiatiefnemers samen de vier stappen afgelegd van het participatietraject. Na een stoeve start in 2021 hebben de gemeente en de ontwikkelaars hiermee in 2022 een nieuwe start gemaakt. Er is een nieuw participatieplan geschreven en er zijn vele sessies gepland waarin uiteindelijk is gezocht naar een gedragen plan.

Dit waren open gesprekken waarbij alles bespreekbaar was, onder leiding van een onafhankelijk gespreksleider. Er is stap voor stap toegewerkt naar consensus, waarbij ook gaandeweg meer duidelijkheid kwam over de inhoud van het participatieproces en de invloed van de verschillende gesprekspartners. Ook de onderlinge verstandhouding is tijdens dit proces sterk verbeterd, waarbij is gewerkt aan meer wederzijds begrip en toenadering.

De participatiesessies waren opgeknipt in plenaire gesprekken en werksessies. Bij de eerste waren alle belanghebbenden welkom, bij de laatste is gewerkt met een afvaardiging van de belangrijkste belanghebbenden. In deze kleinere sessies is veel gediscussieerd over verschillende varianten en oplossingen. Die werden vervolgens in de eerstvolgende plenaire sessie gedeeld en besproken met de grotere groep.

De afsluiting van het geplande proces was op 24 juni, met een plenaire sessie. Het aantal varianten dat nog op tafel lag was aanzienlijk geslonken, maar tot een consensus waren partijen niet gekomen.

Ná deze officiële afsluiting is op initiatief van de ontwikkelaar en bewoners de dialoog met een vertegenwoordiging van de direct belanghebbenden tóch voortgezet. Dat heeft in de maanden erna geleid tot een vruchtbaar gesprek waarbij partijen de woonschepenvariant in detail hebben uitgewerkt.

### **4. Tijdlijn**

In de tijdlijn is te zien dat er veel verschillende stappen zijn genomen op de weg naar het uiteindelijke gedragen plan.

Hieronder een overzicht van de belangrijkste bijeenkomsten en gebeurtenissen:

Datum	Onderwerp
Nov 2020	Besluit tot communicatietraject (gemeente / ontwikkelaar)
31 dec 2020	Oriënterend gesprek met 4 buurtvertegenwoordigers
21 jan 2021	Gesprek direct omwonenden
4 feb 2021	Gesprek ontwikkelaar met bredere omgeving
1 mrt 2021	Beantwoording vragenlijst omwonenden door ontwikkelaar
12 mei 2021	Ontwikkelaar publiceert documenten, impressies en videos obv vragen omwonenden
22 nov 2021	Participatie bijeenkomst olv Petra Boom
14 dec 2021	Participatie bijeenkomst olv Petra Boom
27 feb 2022	Reflectie op participatieproces door Petra Boom gepubliceerd
31 jan 2022	Herstart participatieproces met nieuw participatieplan
19 apr 2022	Participatie bijeenkomst olv Arend de Geus
10 mei 2022	Werkssessie met buurtvertegenwoordigers & dhr Edzo Bindels
17 mei 2022	Participatie bijeenkomst olv Arend de Geus
31 mei 2022	Werkssessie met buurtvertegenwoordigers
9 juni 2022	Ontwikkelaar bundelt en verspreidt alle bezwaren / inzichten
9 juni 2022	Werkssessie met buurtvertegenwoordigers
15 juni 2022	Afsluitende participatie bijeenkomst olv Arend de Geus
18 juli 2022	Gesprek buurtvertegenwoordigers en ontwikkelaar
19 sep 2022	Gesprek buurtvertegenwoordigers en ontwikkelaar
28 okt 2022	Bezoek ontwikkelaar aan omwonende met specifieke bezwaren
29 nov 2022	Akkoord buurtvertegenwoordiging op woonschepenvariant
2 dec 2022	Informatiebrief breed (350st) gedeeld in buurt door ontwikkelaar, incl uitnodiging voor komende inloopavond
12 dec 2022	Inloopavond voor belanghebbenden en jachthavenklanten

## 5. Conclusie

Gemeente en initiatiefnemers hebben in overleg met de omwonenden de plannen aangepast. Daarbij ontstond een woonschepenvariant, die significant anders is dan het aanvankelijke plan. De waterwoningen uit het oorspronkelijke plan plaats maakten hierin plaats voor varende woonschepen. Belanghebbenden hebben een belangrijke invloed gehad op de inhoud van het ontwikkelplan. Het participatieproces heeft daarmee voor de verschillende betrokken partijen alsnog een bevredigend resultaat opgeleverd.

## 6. Vervolg

Dit participatierapport wordt gedeeld onder alle belanghebbenden en daarnaast op de site van de ontwikkelaars gezet. Er zouden, volgens het participatieplan, nog een aantal meetings worden georganiseerd. In het gehele proces zijn er echter zoveel meer sessies en overlegmomenten geweest dan initieel gepland, dat we de aanpak aangepast hebben.

Na het participatietraject zouden gemeente, supervisor en ontwikkelaar een weging doen en de invloed op het plan bepalen. Dit is in het proces al gebeurd en de nieuwe variant is stedenbouwkundig akkoord bevonden.

Een plenaire sessie om het eindresultaat van de participatie te presenteren stond in het participatieplan. Voor de inloopsessie van 12 december 2022 zijn 350 buurtgenoten uitgenodigd. In de uitnodiging beschreef ontwikkelaar de stand van zaken en deelde een link naar alle gespreksverslagen en documenten uit het participatieproces. Op de betreffende avond is de nieuwe, gedragen planvariant gedeeld en ook het vervolgproces besproken.

Het participatiedocument wordt aan belanghebbenden toegezonden. Deze krijgen twee weken de tijd om te reageren op het document. Deze reacties zullen worden toegevoegd aan het uiteindelijke participatiedocument.

Reacties op het participatierapport kunnen direct worden gestuurd aan de ontwikkelaar (via [sander@jachthavendukra.nl](mailto:sander@jachthavendukra.nl)) en zullen worden toegevoegd als bijlage bij het rapport. Deze worden graag ontvangen voor 25 januari 2023.

De volgende stap in het ontwikkelproces is het indienen van een RVPE bij het college van B&W van de gemeente Zaanstad, zoals ook vermeld in het participatieplan. Aansluitend zal het Zaans Beraad om een zienswijze worden gevraagd.

**BIJLAGE 1:**

## **GESPREKSVERSLAGEN & NOTULEN**

Alle gespreksverslagen, notulen en documenten van het participatietraject zijn te vinden op <http://jachthavendukra.nl/projectontwikkeling> .