



Ladder voor duurzame verstedelijking

Jachthaven Dukra Zaanstad

projectnummer 0463255.100
definitief
30 juni 2020

Ladder voor duurzame verstedelijking

Jachthaven Dukra Zaanstad

projectnummer 0463255.100

definitief
30 juni 2020

Opdrachtgever

Jachthaven Dukra
Badhuisweg 9 C
1506 PA Zaandam

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
30 juni 2020	definitief	Wout Berkers	Job van Schuppen

Inhoudsopgave

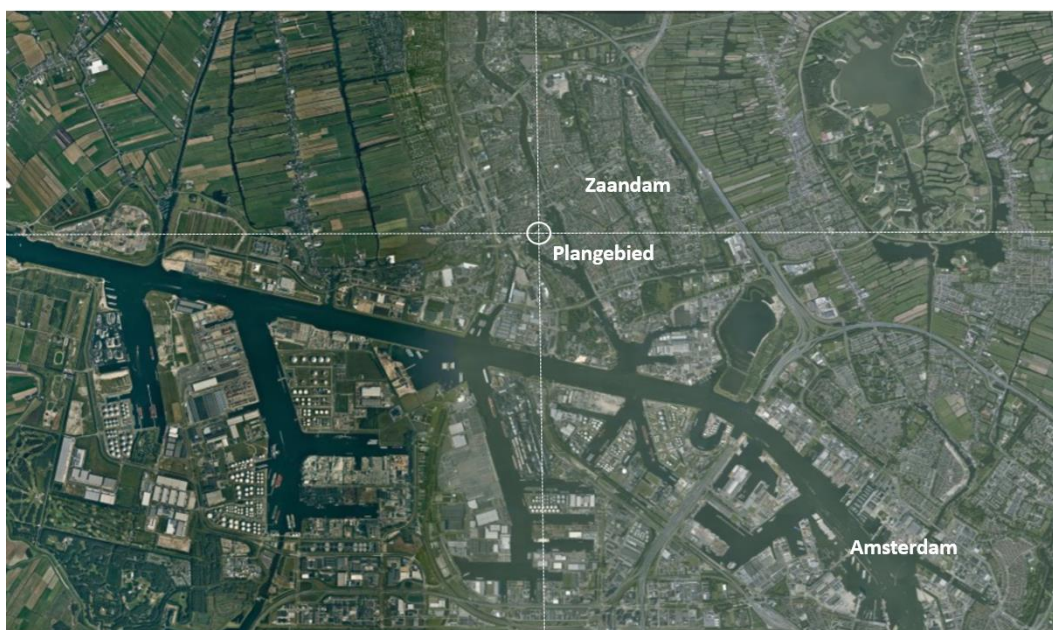
		Blz.
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	2
1.3	Vraagstelling	3
2	Onderzoekskader	4
2.1	Projectbeschrijving	4
2.2	Beleid	5
3	Woningbehoefte	11
3.1	Kwantitatieve behoefte	11
3.2	Kwalitatieve behoefte	12
4	Behoeftewaterlodes	15
4.1	Kwantitatieve behoefte	15
4.2	Kwalitatieve behoefte	17
5	Bestaand stedelijk gebied	19
6	Ruimtelijk economische effecten	19
7	Conclusie	20

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Zaandam heeft een lange, intensieve relatie met het water. Het water en de Zaan in het bijzonder werden gebruikt om de lokale producten te vervoeren. Vanaf het water van de Zaan herken je Zaandam. Door de jaren heen nam dit functionele gebruik van het water af. De ambitie van jachthaven Dukra is nu om de oriëntatie van Zaandam op het water te herstellen naar de huidige behoeften en Zaandam een sterker maritiem gezicht te geven. Om dit realiseren wordt met de herinrichting van de jachthaven Dukra beoogd een uniek gemengd gebied te creëren waar wonen, recreatie en horeca samenkomen. De huidige jachthaven Dukra is enigszins verouderd en is toe aan een opwaardering. Zo is de jachthaven niet publiek toegankelijk, heeft geen verblijfskwaliteit en geeft het aanzicht een rommelige indruk. De beide entrees van de jachthaven zijn meer ‘achtergangen’ dan een hoofdtoegang.

De combinatie van jachthaven, horeca en woningen zorgen voor een unieke programmatische mix. Dit genereert een prettige levendigheid op en rondom de jachthaven. Het plan voorziet in circa 24 waterwoningen, de verplaatsing van de Happy Harbour horecaboot en 10 recreatieve havenlodges. Daarnaast blijft een aanzienlijk deel van de ligplaatsen behouden. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven. De haven van Zaandam is ideaal gelegen ten opzichte van het standscentrum en heeft goede verbindingroutes met de Zaanstreek als Amsterdam



Figuur 1. Ligging plangebied

In figuur 2 is de situering van de jachthaven weergegeven. De haven wordt begrensd door de William Pontbrug en de Spiekeroog die beide de verbinding vormen tussen de Russische Buurt en ‘Het Eiland’. Ten noorden van de William Pontbrug is ook een jachthaven gelegen. Het Eiland is een eiland in de Zaan dat hoofdzakelijk een woonfunctie heeft.



Figuur 2. Ligging jachthaven Dukra

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Onderdeel van dit bestemmingsplan is een onderbouwing van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De ontwikkeling betreft 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Hierdoor is conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde. In dit onderzoek wordt het project getoetst aan de Ladder.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 van het Bro) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of een ruimtelijke ontwikkeling c.q. de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de markt vraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn. Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

Relevantie voor 'Jachthaven Dukra'

Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de toevoeging van circa 24 waterwoningen mogelijk, de verplaatsing van een horecavoorziening en 10 verblijfsrecreatieve havenlodges met mogelijkheid voor overnachting. Ingevolge jurisprudentie is er vanaf de ontwikkeling van 12 woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Ook dienen de 10 havenlodges worden beschouwd als een nieuwe stedelijke functie in dit gebied. De verplaatsing van de Happy Harbour horecaboot valt buiten de scope van dit onderzoek. Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat de verplaatsing van een functie, die al was toegestaan binnen datzelfde gebied en waarbij het bebouwd oppervlak niet toeneemt, geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is (ECLI:NL:RVS:2016:2316). Er hoeft daarom ook geen toetsing in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking plaats te vinden.

In dit onderzoek wordt daarom ingegaan in de mate waarin de beoogde ontwikkeling in een behoefte voorziet op het gebied van wonen en verblijfsrecreatie en vervolgens in hoeverre de ontwikkeling plaatsvindt c.q. plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Voorts wordt aangesloten bij de jurisprudentie omtrent de Ladder. Derhalve wordt tevens ingegaan op de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling ten aanzien van het woon-, leef- en ondernemersklimaat. Hierbij zijn met name de mogelijke leegstandseffecten van belang.

1.3 Vraagstelling

De onderbouwing van de Ladder vindt plaats aan de hand van de onderstaande hoofdvraag:

Wat is de behoefte waarin de herinrichting van jachthaven Dukra in voorziet en in hoeverre is de deze behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Deelvragen:

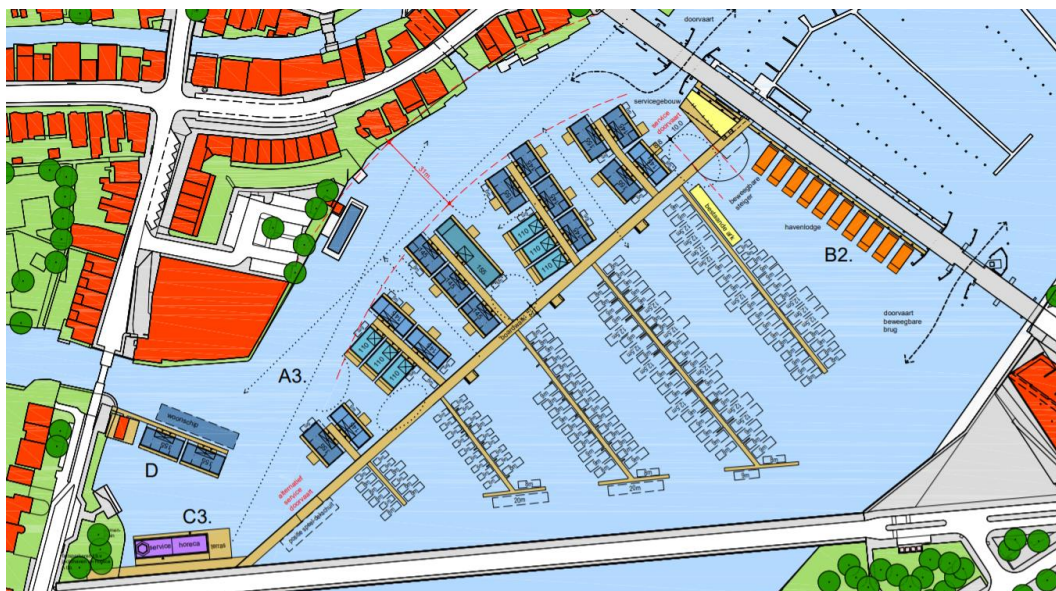
- 1) Wat is de behoefte aan woningen en specifiek voor woonschepen?
- 2) Wat is de behoefte aan havenlodges?
- 3) In welke behoefte voorziet het project?
- 4) Welke ruimtelijke economische effecten zijn te verwachten?
- 5) Ligt de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied?

2 Onderzoekskader

Dit onderzoek heeft als scope de termijn van een bestemmingsplan (10 jaar). De behoefte wordt derhalve hoofdzakelijk bepaald voor de periode 2020-2030. Tevens wordt een doorkijk gegeven naar de woningbehoefte in 2040. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de relevante onderzoekskaders in deze planhorizon. Dit betreft het relevante woningbouwbeleid en een beschrijving van het project.

2.1 Projectbeschrijving

De herinrichting van de haven beslaat het zuidelijk deel van de jachthaven gelegen tussen de William Pontbrug en de Spiekerroog. Het plan voorziet in circa 24 waterwoningen, de verplaatsing van de Happy Harbour boot (welke voor horeca doeleinden wordt gebruikt) en 10 verblijfsrecreatieve havenlodges. In figuur 3 is de plankaart met een impressie van de herinrichting en transformatie weergegeven.



Figuur 3. Plankaart met een impressie van de herinrichting jachthaven Dukra.

De huidige jachthaven heeft een besloten karakter. Dat is mede ontstaan door het beperkte programma van enkel vaste ligplaatsen. Met de introductie van de drijvende woningen is er de mogelijkheid om meer leven in de brouwerij te krijgen. Ook de grotere toegankelijkheid voor passanten en de eventuele introductie van verhuur van boten en fietsen én horeca (bv. een restaurant) kan meer bezoekers generen. De woningen zorgen voor een continue komen en gaan en de sociale controle. Een gemengde programmering creëert levendigheid en aantrekkelijkheid. De bestaande directe omgeving kan daarvan profiteren. Ook kan er ingespeeld worden op de nieuwe stedelijke ontwikkeling van de Houthavenkade. Bovendien heeft de haven de potentie om niet alleen de (jacht)haven voor bewoners, gebruikers, bezoekers en de directe omgeving te zijn, maar ook om een deel te zijn van de waterkant van Zaanadam. In figuur 4 en 5 zijn respectievelijk de huidige situatie en de beoogde situatie weergegeven.



Figuur 4. Huidige situatie jachthaven Dukra (bron: Cyclomedia, 2019)



Figuur 5. Beoogde situatie jachthaven Dukra waterwoningen

2.2 **Beleid**

Maak.Zaanstad 2016

Binnen MAAK.Zaanstad is de gemeente Zaanstad met inwoners, ondernemers en organisaties in gesprek gegaan over de toekomst van Zaanstad. MAAK.Zaanstad is een toekomstbeeld en agenda. Het heeft tot doel met een investerings- en uitvoeringsagenda te komen die ervoor zorgt dat Zaanstad ook op de lange termijn een sociaal duurzame stad is, waar mensen zich thuis voelen en met plezier wonen en werken.

MAAK.Zaanstad is een uitwerking van bestaande visies, zoals Zaans Evenwicht en de Economische- en Ruimtelijke Structuurvisie. Deze visies zijn verrijkt met het gesprek met de stad en majeure ontwikkelingen, waaruit opgaven, richting en ambitie zijn gedestilleerd. De agenda van

MAAK.Zaanstad loopt tot 2040, maar kijkt ook op korte termijn: wat moet er nu al gebeuren? Met MAAK.Zaanstad heeft de gemeenteraad een aantal maatregelen vastgesteld die betrekking hebben op het plangebied.

- Het streven om in Zaanstad tot 2040 tussen de 15.000 en 20.000 woningen te realiseren. Dit aantal extra woningen kan bereikt worden door nieuwbouw, of door alternatieven zoals transformatie van panden en door splitsing/aan- of bijbouwen bij bestaande woningen. Voor de komende 10 jaar wordt ernaar gestreefd de bouwproductie te verhogen naar 1000 woningen per jaar.
- Dat er binnen de stedelijke contouren wordt gebouwd.
- Het inzetten op een 'compacte' stad bijdraagt aan draagvlak voor voorzieningen en de stad zodoende sterker maakt. Naast het binnenstedelijk verdichten ingezet wordt op het verkorten en aantrekkelijker maken van de (langzaam verkeers-) routes tussen de verschillende delen van de stad binnen de rode contouren.
- De stad heeft een grote diversiteit en meer kwaliteit (duurzaam en met een goede fundering) aan bestaande en nieuwe woningen nodig, waarbij speciale aandacht is voor bijzondere doelgroepen.

Zaanstad wil het groene buitengebied sparen en de groei (zo'n 15.000 - 20.000 woningen) zal in de komende decennia binnenstedelijk worden gerealiseerd, door verdichting en transformatie van locaties die leegstaan of onderbenut worden. In de stadsvisie MAAK.Zaanstad kiest Zaanstad nadrukkelijk voor verdichting rondom knooppunten in combinatie met grootschalige infrastructurele ingrepen.

Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025

De provincie Noord-Holland wil dat er de komende jaren veel betaalbare en duurzame woningen beschikbaar komen. Zij gaat gemeenten met raad en daad helpen om de flinke ambitie op het gebied van wonen waar te maken. Er bestaat momenteel een grote vraag naar woningen. Bij sommige woningen zijn alle planologische producties doorlopen en deze kunnen meteen gebouwd worden. In de praktijk moeten nog wel een of meer complicaties worden opgelost voordat er gebouwd kan worden. De provincie richt zich daarbij in eerste instantie op de plannen die zijn vastgelegd in een bestemmingsplan met een relatief grote bouwopgave.

De provincie richt zich op bouwprojecten waar behoefte aan is. Vooral op de steden omdat daar de meeste mensen nu eenmaal graag wonen. Echter, de stad moet wel leefbaar en aantrekkelijk blijven, zodanig dat de 'lucht niet uit de stad gehaald wordt'. Gemeenten maken regionale afspraken over woningbouw, die passen binnen de woningbehoefte en mogelijkheden. Er moet een zorgvuldige afweging worden gemaakt wat de beste plek is om te gaan bouwen. Hierbij wordt onder andere ook rekening gehouden met bereikbaarheid, werkgelegenheid, gezondheid, waterberging, natuur, ruimte.

Metselen aan het Zaans Mozaïek Actualisatie woonvisie 2019

Met Zaans Mozaïek (2008) sloeg Zaanstad een nieuwe koers in waarbij de focus veranderde van uitbreiding naar transformatie en van kwantiteit naar kwaliteit. Dat betekent gedifferentieerde woonmilieus, keuzevrijheid in woningaanbod, kwalitatief goede woningen en een goede leefbaarheid in alle Zaanse wijken. Veel van de uitgangspunten en ambities uit de bestaande woonvisie uit 2008 blijven van kracht, maar de gemeente wil doelen opnieuw scherpstellen. Aan de hand van de analyse Zicht op het Zaans Mozaïek zijn de ontwikkelingen in de afgelopen jaren in

kaart gebracht en is een beeld ontstaan hoe Zaanstad er nu voor staat. Na jaren van stagnatie begint de woningbouwmarkt weer aan te trekken, maar het woningtekort is intussen opgelopen.

Er zal dus moeten worden gezorgd voor versnelling van de woningproductie, maar ook voor een aanbod dat aansluit bij huidige én toekomstige woonwensen. Vooral kwetsbare groepen met lage inkomens en starters dreigen de dupe te worden van het feit dat er in de afgelopen jaren minder gebouwd en verhuisd is, waardoor de doorstroming stagneert en wachtlijsten oplopen. Meer goedkope woningen bouwen is echter niet de oplossing.

Zaanstad speelt in op de verwachte huishoudensgroei op korte en lange termijn door het faciliteren van het bouwen van minstens 600 woningen per jaar. Hierbij is vraaggericht bouwen en daarmee een divers nieuw aanbod creëren, een belangrijke pijler. Naast sociale woningbouw moeten ook huur- en koopwoningen in midden en hoge segment worden gebouwd. Op die manier ontstaat er een betaalbaar aanbod voor mensen met verschillende inkomens. Dat gebeurt door intensieve samenwerking tussen de markt en de gemeente.

Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024

Aan de woonvisie is een uitvoeringsagenda gekoppeld. De uitvoeringsagenda is samengesteld op basis van een programmatische aanpak rond vijf deelthema's:

- Versnelling en kwaliteit nieuwbouw;
- Verbeteren kwaliteit bestaande woningvoorraad;
- Beter benutten sociale voorraad en borgen betaalbaarheid;
- Wijkontwikkeling;
- Langer zelfstandig wonen.

Om de woningbouwproductie te versnellen wil de gemeente onder meer gebruik maken van locaties met potenties en deze in goede samenwerking met marktpartijen te ontwikkelen. In Zaanstad is er een groot woningtekort voor alle woningzoekenden. Er wordt daarom een flinke inhaalslag gemaakt en sturen de markt om nieuwbouw te versnellen en een divers aanbod te creëren voor elke portemonnee. Groei nieuwbouw moet van 600 naar 1000 per jaar, waarvan 300 sociale huur en 100 voor de lage middeninkomens. De parels die Zaanstad heeft, zoals een prachtig waterrijk gebied en uniek industrieel erfgoed, kunnen worden benut om het wonen nog aantrekkelijker te maken.

Water als bouwgrond Visie en toetsingskader voor wonen en andere functies op het water (2009)

Gemeente Zaanstad staat voor de opgave om extra woningen te bouwen voor de toekomst maar ook het veenweidegebied om de stad heen te behouden. De enige manier om dat te kunnen doen, is creatief omgaan met onze schaarse binnenstedelijke ruimte. Bouwen op het water is zo'n creatieve oplossing. Bovendien verhoogt bouwen op het water de kwaliteit en diversiteit van ons woningaanbod. Wonen op het water in deze vorm is nieuw en bijzonder en biedt mogelijkheden aan mensen die op een andere manier willen wonen.

Zaanstad is een gemeente omringd en dooraderd door water, met daardoor unieke kansen voor wonen op het water. Het benutten van deze kansen voegt aan de stad aantrekkelijke woonmilieus toe voor de huidige en toekomstige bewoners van Zaanstad. Op lokaal niveau betekent het een grotere differentiatie in het woningaanbod, dat huishoudens met midden- en hogere inkomens aan de stad kan binden. Tegelijkertijd zijn er praktische belemmeringen, waardoor het wonen op het water kleinschalig van opzet is maar juist daardoor exclusief wordt.

Naast wonen, kunnen economische functies (eventueel gecombineerd met wonen) op het water voor bedrijven in de dienstverlenende en creatieve/innovatieve sector ook een mogelijkheid zijn. Dit is mede afhankelijk van de mogelijkheden passend binnen de betreffende locatie.

Zaanstad kent verschillende vormen van water die niet alle vormen van waterwonen mogelijk maken en die – voor zover het wel mogelijk is – kunnen leiden tot verschillende woonmilieus:

- De Zaan: de centrale ader waarlangs Zaandam en de meeste andere kernen liggen. Gebruikt door de beroepsvaart, waardoor nautische- en milieuaspecten belangrijk zijn. Ook voor de afvoercapaciteit van water is de Zaan van belang. Stedenbouwkundige aspecten, zoals beschermde stads- en dorpsgezichten, zicht op de Zaan en het toevoegen van buitenruimte met een duidelijke functie spelen een rol bij de inrichting op en nabij de Zaan.
- (Voormalige) havens: mogelijke hinderzones van bedrijven rond het Noordzeekanaalgebied, waarmee bij bouwen op het water rekening moet worden gehouden.

Waterwonen draagt bij aan het vergroten van de verscheidenheid aan woonmilieus en geeft een krachtige bijdrage aan de aantrekkelijkheid van de Zaanse woningmarkt. Door het exclusieve karakter is er veel belangstelling om op het water of in een waterrijke omgeving te wonen. Het zijn vooral tweeverdieners zonder kinderen of met oudere kinderen en jonge, mobiele senioren. Ook de groep die tot nu toe zijn gericht op woonarken/woonschepen heeft belangstelling om een wooncarrière op het water te maken. Het creëren van mogelijkheden/woonmilieus voor deze doelgroepen past in het streven van de woonvisie om meer huishoudens met midden- en hogere inkomens en een bovengemiddeld opleidingsniveau en/of een creatief beroep aan de gemeente te (blijven) binden.

Handreiking verblijfsrecreatie Noord-Holland 2014

De handreiking geeft een toelichting op de bestaande kaders die bepaald zijn in de huidige provinciale ruimtelijke verordening (PRV) ten aanzien van het onderbouwen van nut en noodzaak van een plan. Noord-Holland is een populaire bestemming voor toeristen en recreanten. Jaarlijks verblijven er ongeveer 9 miljoen gasten bij één van de Noord-Hollandse hotels, pensions, campings of bungalowparken. De verblijfsaccommodaties vormen samen een belangrijke economische sector. Om de toppositie van de Noord-Hollandse verblijfsrecreatiesector in Nederland te behouden moet de sector zich kunnen blijven ontwikkelen.

De noodzaak om enerzijds ruimte te geven aan ondernemers om hoogwaardig aanbod te kunnen blijven bieden en anderzijds zuinig met het landschap om te gaan, vraagt van de overheid en ondernemers om zorgvuldige afwegingen te maken bij de ontwikkeling van verblijfsrecreatieve voorzieningen. Uitgangspunten daarvan zijn:

- Vraaggestuurde ontwikkeling van verblijfsrecreatie
- (Her)ontwikkelen van bestaande terreinen heeft de voorkeur boven nieuwbouw
- Regionale afstemming

Groen- en waterplan Zaanstad

De druk op het groen en water neemt toe. Vooral door de grote woningbouwopgave waarmee Zaanstad wil groeien tot 200.000 inwoners, waarbij de woningen binnenstedelijk moeten worden ingepast. Hierdoor neemt de druk op de stad, het ruimtegebruik, het groen en het water toe. Daarom is het belangrijk om het groen en water op een dusdanige manier in te passen, zodat de waarden behouden blijven, passend binnen de eisen en wensen van ecologie, recreatie en klimaat.

Zaanstad wil kansen benutten binnen de Metropool Regio Amsterdam, waarbij de kwaliteit van de leefomgeving steeds belangrijker wordt voor het vestigingsklimaat en de concurrentiepositie. De rol van de gemeente verandert en er moeten prioriteiten gesteld worden welke taken en rol de gemeente neemt bij ieder onderwerp. De ene keer is de gemeente aan zet om te ontwikkelen of te faciliteren en de andere keer de maatschappij en toetst de gemeente alleen. De gemeente heeft hier het kwadrantenmodel voor ontwikkeld, groen en water valt grotendeels in het kwadrant regisseren; kernkwaliteiten behouden. Hiermee geeft de gemeente ruimte aan partijen om initiatieven op te starten.

Het klimaat verandert, dit heeft vooral gevolgen voor de stedelijke omgeving. Wateroverlast komt frequenter voor en piektemperaturen bij hittegolven worden langduriger. Het groen en water spelen een belangrijke rol in de stad voor het opvangen van water en het beheersen van het klimaat. Bij de stedelijke verdichting zijn de klimaatadaptieve maatregelen noodzakelijk om te voldoen aan veiligheidseisen bij de verwachte klimaatverandering.

Uitvoeringsagenda Toerisme Zaanstad 2016 – 2019

De gemeente heeft verschillende doelen voor haar toerismebeleid opgesteld:

- meer bezoekers trekken, zowel uit Nederland als uit het buitenland. Voor Zaanstad zetten we in op een groei van het aantal bezoekers (let wel: exclusief de Zaanse Schans) tot 550.000 in 2020, een stijging van circa 100.000 ten opzichte van 2014;
- een betere spreiding van die bezoekers in tijd en plaats, inclusief een betere spreiding van de bestedingen. Wat voor het centrum van Amsterdam geldt, zien we nu ook in Zaanstad: te veel mensen tegelijkertijd op dezelfde plek (de Zaanse Schans), die te weinig aandacht besteden aan andere aantrekkelijke plekken in de omgeving;
- bezoekers langer in de streek houden en meer laten besteden door ze meer aan te bieden;
- groei van de directe werkgelegenheid in de toeristische sector en van de afgeleide werkgelegenheid in verwante sectoren. Tussen 2010 en 2015 is de werkgelegenheid in de toeristische sector met 300 banen gegroeid. Voor 2020 zetten we in op een groei van 450 banen ten opzichte van 2015;
- toewerken naar een positief imago van stad en streek, waardoor bewoners en bezoekers ambassadeurs worden en herhaalbezoek wordt gestimuleerd.

De Zaan en de vele wateren die daarmee verbonden zijn, zoals de Nauernasche Vaart, vormen een zeer aantrekkelijk gebied voor allerlei vormen van watertoerisme en recreatie. Zaanstad wil deze groeiemarkt beter benutten en de kansen grijpen om meer bestedingen in de stad te realiseren.

Relevantie ten opzichte van herinrichting jachthaven Dukra

Jachthaven Dukra zal worden heringericht tot een levendig gemengd gebied, waar wonen, recreatie en ontspanning samenkomen. In Zaanstad is er een groot woningtekort voor alle woningzoekenden. De gemeente heeft een prachtig waterrijk gebied en uniek industrieel erfgoed, die benut kunnen worden om wonen nog aantrekkelijker te maken. De beoogde herinrichting van de jachthaven met daarin de realisatie van circa 24 woningen zal bijdragen aan de ambitie om meer nieuwbouwwoningen te voorzien die gebruik maken van de prachtige waterrijke omgeving.

De verblijfsrecreatiesector in Noord-Holland zal verder versterkt worden door de hoogwaardige havenlodges en vernieuwing van de bestaande ligplaatsen. De locatie is ideaal gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied en tegen het centrum aan. Daarnaast is de locatie gunstig ontsloten via water, waardoor Amsterdam en de Zaanstreek makkelijk kunnen worden aangedaan. De

bebouwing wordt in de bestaande ruimtelijke omgeving ingepast met gevoel voor de historie (Houthavens). Daarnaast draagt het plan bij aan de doelstelling om een betere spreiding van bezoekers in tijd en plaats te krijgen, alsmede van de groei van toerisme. De kernkwaliteiten worden behouden en aangewend om een dynamisch gebied te creëren.

3 Woningbehoefte

De behoefte is kortgezegd het verschil tussen vraag en aanbod. Dit hoofdstuk brengt de woningbehoefte in beeld. Voor het in beeld brengen van de woningbehoefte wordt het schaalniveau van de gemeente en de regio gehanteerd. Deze zijn respectievelijk gemeente Zaanstad en de Metropool Regio Amsterdam (MRA). In de MRA-regio ligt Zaanstad binnen de subregio Zaanstreek-Waterland.

Groei aantal huishoudens

De woningbehoefte wordt bepaald door de ontwikkeling van het aantal inwoners als van de huishoudensgrootte. Amsterdam en de omliggende steden blijven onverminderd doorgroeien. Zo blijkt uit de meest recente bevolkingsprognose van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), dat de bevolking de komende vijftien jaar sterk blijft groeien. De sterkste groei – circa 20 procent tot 2035- doet zich voor in Almere, Purmerend, Weesp en in de Haarlemmermeer. Voor Zaanstad, Lelystad en Amstelveen voorzien PBL en CBS in die periode een groei van circa tien procent.

Het aantal huishoudens neemt sneller toe dan het aantal inwoners, doordat de gemiddelde huishoudensgrootte daalt. In 1995 bestond een huishouden in Nederland nog uit gemiddeld 2,35 personen, in 2018 is dat 2,15. De prognose veronderstelt een verdere daling naar 2,09 in 2035 en 2,08 in 2050. Meer mensen wonen alleen, en hun aantal zal in de toekomst naar verwachting verder toenemen. Dat is het gevolg van de voortgaande individualisering en van vergrijzing.

3.1 Kwantitatieve behoefte

De toestroom van nieuwe bewoners is voor alle gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam fors. De groei van het aantal huishoudens zorgt voor een aanhoudende druk op de woningmarkt en vraagt om verbetering van de infrastructuur, extra voorzieningen en meer werklocaties. Ook in omliggende plaatsen in de MRA ontstaat onder meer een toenemende vraag naar meer stedelijke woonmilieus in combinatie met goede (culturele) voorzieningen. In tabel 1 is de woningbehoefte en plancapaciteit van Zaanstad en MRA weergegeven (op basis van gegevens 2019).

- De woningbehoefte in Zaanstad is 4.500 in 2025 en 8.000 in 2030. In 2040 zal deze behoefte stijgen naar 13.400. Ook in de regio Zaanstreek-Waterland en de gehele MRA blijkt er een forse woningbehoefte te zijn.
- De harde planvoorraad aan woningen telt slechts 3.100 in gemeente Zaanstad. Dit is ruim onvoldoende om in de woningbehoefte van 2025 en 2030 te voorzien (4.500 en 8.000)
- Eenzelfde beeld is te zien voor de regio Zaanstreek-Waterland en de MRA als geheel. Op dit moment is de harde plancapaciteit nog onvoldoende om in de woningbehoefte te voorzien. Er is daarom nog behoefte aan nieuwe woningbouwplannen.
- In het kader van de ladder is enkel de harde planvoorraad relevant. Desalniettemin blijkt de zachte planvoorraad relatief groot te zijn. Echter zal dit op korte termijn niet voldoende soelaas bieden om de druk op de woningmarkt te verkleinen, omdat slechts een deel van deze capaciteit zal ook daadwerkelijk gerealiseerd worden.
- In de zachte planvoorraad zitten daarnaast ook veel herontwikkelingslocaties van oude industriegebieden (zoals in Amsterdam het geval is). De termijn waarop dit gerealiseerd wordt en de haalbaarheid hiervan is nog wel een aandachtspunt gelet op de acute woningvraag

Tabel 1. Woningbehoefte en plancapaciteit Zaanstad en MRA

Gemeente / Regio	Woningbehoefte			Hard	Plancapaciteit	
	2025	2030	2040		Zacht	Netto
Zaanstad*	4.500	8.000	13.400	3.100	21.516	24.616
Zaanstreek-Waterland	8.000	13.500	20.900	6.600	34.000	40.500
MRA	78.900	136.600	225.000	93.400	337.400	456.000

* Cijfers van 2020, overig is van 2019 (Bron: provincie Noord-Holland, 2020)

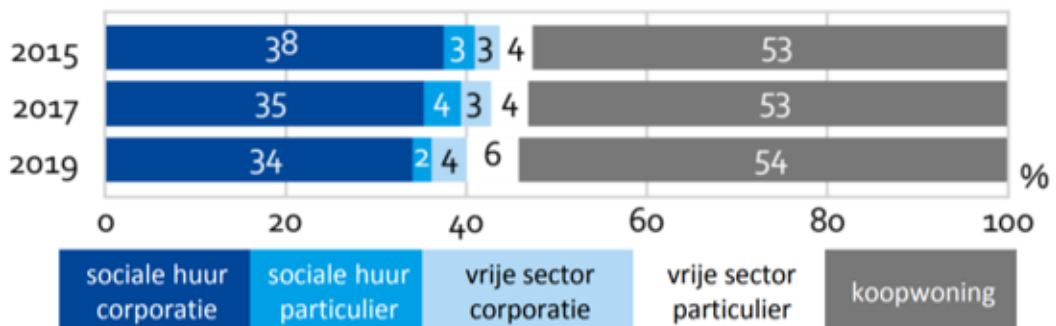
Resumerend

Er is een duidelijke kwantitatieve behoefte aan extra woningen in de gemeente Zaanstad als in de regio Zaanstreek-Waterland.

3.2 Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve behoefte kan bepaald worden op basis van de huidige woningvoorraad, de verhuisgenegenheid en de redenen voor verhuizing. In figuur 6 is de samenstelling van de Zaanse woningvoorraad weergegeven.

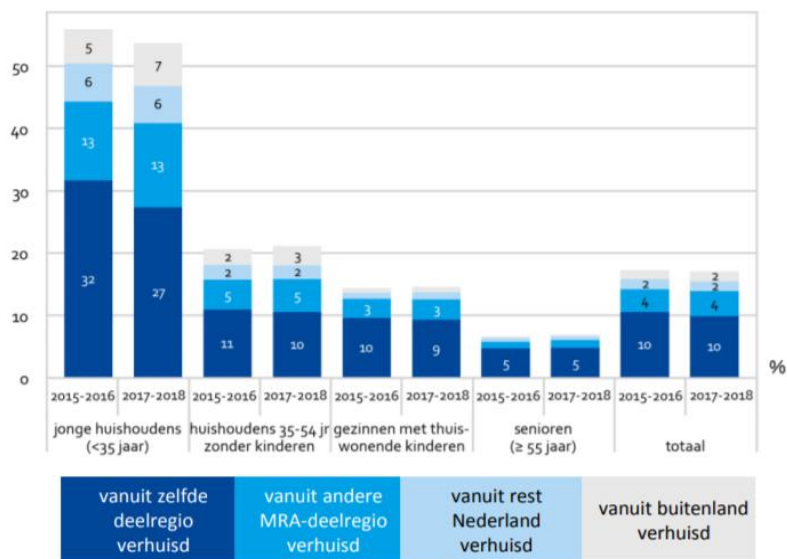
- Er is een licht dalende trend te zien in het aandeel sociale huurwoningen.
- Verder is de samenstelling van de woningvoorraad redelijk stabiel in Zaanstad.
- De vrije huursector is relatief klein (10%) en valt grotendeels in het middeldure segment (€720-€1009: 9%).



Figuur 6. Samenstelling woningvoorraad Zaanstad, 2015-2019 (%) (Bron: MRA, 2020)

In figuur 7 zijn verhuisstromen naar en in Zaanstad weergegeven naar type huishouden.

- 2.000 huishoudens in Zaanstad zijn recent (in de periode 2017-2018) in of naar Zaanstad verhuisd. Dat is 16% van alle huishoudens
- Ten opzichte van 2015-2016 zijn in er wat minder jonge huishoudens uit de regio binnen of naar Zaanstad verhuisd. Wel is de verreweg de grootste groep die verhuisd in en naar Zaanstad.



Figuur 7. Verhuizingen naar en in Zaanstad naar huishoudentypen, 2017-2019 (%) (Bron: MRA, 2020)

In Figuur 8 zijn de belangrijkste redenen waarom men binnen/naar Zaanstad wil verhuizen genoemd.

- De meest genoemde reden om naar of binnen Zaanstad te willen verhuizen, is dat men er is opgegroeid. Bijna vier op de tien verhuisgeneigde huishoudens die willen doorstromen binnen de MRA, motiveren hun eerste keuze voor Zaanstad met deze reden.
- Op de tweede plek (36%) staat dicht bij kinderen, ouders of overige familie wonen, gevolgd door rustig(er) wonen (21%).
- De aantrekkelijkheid van de woonomgeving en de historie/sfeer wordt door 18% genoemd als reden. Deze groep mensen is interessant voor de herinrichting van de jachthaven, omdat zij de woonomgeving en sfeer als reden aangeven voor hun verhuizing.



Figuur 8. Redenen waarom men binnen/naar Zaanstad wil verhuizen, 2019 (%) (Bron: MRA, 2020)

Wonen aan/op het water draagt bij aan het vergroten van de verscheidenheid aan woonmilieus en geeft een nieuwe impuls aan de aantrekkelijkheid van de Zaanse woningmarkt. Door het exclusieve en bijzondere, (veelal) kleinschalige karakter is er veel belangstelling om op het water of in een waterrijke omgeving te wonen. Het zijn vooral tweeverdieners zonder kinderen of met oudere kinderen en jonge, mobiele senioren. Ook de groep die tot nu toe zijn gericht op woonarken/woonschepen heeft belangstelling om een wooncarrière op het water te maken. Het creëren van mogelijkheden/woonmilieus voor deze doelgroepen past in het streven om meer huishoudens met midden- en hogere inkomens en een bovengemiddeld opleidingsniveau en/of een creatief beroep aan de gemeente te (blijven) binden.

De herinrichting voorziet in de woningbehoefte van een nichemarkt. Dit zijn mensen die graag in een inspirerende omgeving willen wonen en waar sfeer een belangrijke factor voor is. De locatie is dichtbij het centrum van Zaandam gelegen, nabij het NS-station en aan de Zaan. De herinrichting en transformatie van de jachthaven, met daarin de ontwikkeling van waterwoningen voorziet, daarom in de kwalitatieve behoefte van mensen die de grootte van een woning minder belangrijk vinden, maar sfeer en omgeving juist belangrijker.

In Amsterdam is een soortgelijk project gerealiseerd onder de naam Schoonschip. Dit is een drijvende woonwijk in het Johan van Hasseltkanaal, een zijkanaal van het IJ in Buiksloterham, Amsterdam-Noord. Schoonschip biedt een woonplek aan 46 huishoudens en iets meer dan 100 bewoners, van jong tot oud. Het is Schoonschip gelukt om een van groep van potentiële bewoners sinds 2009 enthousiast te houden en zelfs financieel te committeren zonder direct oog op een kavel en dus op een woning. Ook op het Steigereiland in Amsterdam zijn er drijvende woningen gerealiseerd. In Zaandam zijn er naar ons weten nog geen drijvende woningen beschikbaar. Wel is er het initiatief om het Schiereiland Hemmes te herontwikkelen tot gemengd gebied aan het water.

Resumerend

De ontwikkeling van drijvende woningen is uniek in Zaandam en voorziet in een niche marktsegment. In Amsterdam is een soortgelijke ontwikkeling gerealiseerd en daar konden potentiële bewoners voor meer dan 10 jaar enthousiast worden gemaakt. Er is een groep mensen die warmloopt voor een niche ontwikkeling van drijvende woningen. De ontwikkeling van circa 24 drijvende woningen voorziet daarom tevens in een kwalitatieve behoefte.

4 Behoeftewaterlodges

Verblijfstoerisme is een belangrijke economische sector voor Zaanstad en de regio. Echter concentreert het toerisme zich te veel op enkele locaties. Voor de regio is dit de binnenstad van Amsterdam en voor de gemeente is dit de Zaanse Schans. De gemeente en MRA zet daarom in op beter spreiden van het aantal toeristen over verschillende plekken. Voor de gemeente Zaanstad is watertoerisme daarvoor een belangrijk groeimarkt. De beoogde herinrichting van de jachthaven Dukra voorziet in deze beleidsambitie door de groeimarkt van watertoerisme te benutten door 10 havenlodges te realiseren.

4.1 Kwantitatieve behoefte

Toerisme is booming in Zaandam. Het aantal overnachtingadressen in Zaanstad nam de afgelopen jaren sterk toe. Het aantal hotelkamers groeide van 273 in 2012 naar 665 in 2019. Ook het aantal overnachtingen groeide fors: van ruim 89.000 naar 329.000 tussen 2012-2018. Ook het aantal toeristische banen is forse toegenomen van 2.160 in 2010 tot 2.8560 in 2018. De bezettingsgraad van de verblijfsaccommodaties is overwegend goed. De belangrijkste toeristische trekpleister is de Zaanse Schans met meer dan 2 miljoen bezoekers per jaar. Mensen overnachten in Zaanstad omdat de ligging ten opzichte van Amsterdam gunstig is, de sfeer rustiger en de prijskwaliteitverhouding goed is.

Ontwikkeling aanbod verblijfsaccommodatie

Havenlodges zijn een nichemarkt binnen de branche van recreatiewoningen en vallen onder verblijfsrecreatie *logiesvormen*. Hieronder vallen ook kampeerterreinen, huisjesterreinen en groepsaccommodaties (kampeerboerderijen, kamphuizen, vakantiehuizen). Dit type verblijfsrecreatie met overnachtingsmogelijkheid is daarmee een alternatief voor hotels. In tabel 2 is de groei van verblijfsrecreatie logiesvormen weergegeven ten opzichte van hotels. De gebruikte gegevens omvatten de regio Zaanstreek, bestaande uit de gemeenten Zaanstad en Wormerland.

- Waar het aantal hotels sterk is gegroeid in de Zaanstreek blijkt dit niet het geval te zijn voor verblijfsrecreatie logiesvormen.
- In Zaanstreek zijn er al betrekkelijk weinig logiesaccommodaties en dit is zelfs gekrompen naar 3 in totaal.
- Ook in de MRA en in Nederland blijkt dit recreatiesegment te krimpen in aantal. De traditionele aanbieders van verblijfsrecreatie hebben het moeilijk, omdat beleving meer centraal is komen te staan waardoor er behoefte is aan vernieuwende vormen verblijfsrecreatie.
- De daling van logiesvormen komt hoofdzakelijk doordat kampeerterreinen ook zijn opgenomen onder verblijfsrecreatie logiesvormen. Het aantal kampeerterreinen is in vijf jaar tijd met bijna 100 afgenomen. Waren er op 1 januari 2014 nog 2.296 terreinen om het bivak op te slaan, op 1 januari 2019 zijn dit er 2.200 (-4,2%). Per 1 juli 2019 staat de teller op 2.197. Rabobank verwacht dat de vraag naar traditioneel kamperen structureel zal blijven dalen omdat de consument steeds meer luxe en comfort wenst.
- Op basis van provinciale en landelijke data kan gesteld worden dat er een **sterke vraag** is naar huisjesterreinen en daarmee havenlodges. De deelsector huisjesterreinen blijkt namelijk sneller te groeien dan het totaal van accommodaties (waaronder ook hotels) in de provincie.

Aantal Regio	Logiesvormen			Hotels		
	2015	2019	% 2015 - 2019	2015	2019	% 2015 - 2019
Zaanstreek	4	3	-25%	16	23	44%
MRA	175	171	-2%	650	800	23%
Nederland	5.576	5.035	-10%	3464	3808	10%

Tabel 2. Ontwikkeling verblijfsrecreatieve logiesvormen 2015-2019 (geen hotels) (Bron: MRA, 2020)

Ontwikkeling overnachtingen

In tabel 3 is de ontwikkeling het aantal overnachtingen in verblijfsrecreatieve logiesvormen weergegeven.

- Het aantal gasten en overnachtingen is fors gestegen in de MRA en Nederland. Dit is opvallend, omdat het aantal overnachtingen relatief beperkt is in de regio Zaanstreek.
- Dit duidt erop dat er mogelijk een gebrek aan geschikt aanbod is in de regio Zaanstreek, waarop het aantal overnachtingen kan doorgroeien. Dit komt overeen met tabel 2, waaruit blijkt dat er slechts 3 verblijfsrecreatieve logiesvormen zijn.
- Er is voor de regio Zaanstreek een uitschieter te zien in 2015. Dit duidt erop dat de streek wel de potentie heeft om veel mensen op te vangen. Mogelijk ligt een evenement, festival of andere gebeurtenis ten grondslag aan deze piek.

Overnacht	2014	2015	2016	2017	2018	% Buitenlands	% 14 - 18
Zaanstreek	3	19	6	3	4	23%	33%
MRA	4.231	4.188	4.187	4.416	4.438	42%	5%
Nederland	59.888	61.918	61.623	62.827	64.471	30%	8%

Tabel 3. Ontwikkeling overnachtingen in verblijfsrecreatieve logiesvormen 2015-2019 (geen hotels) X1000 (Bron: MRA, 2020)

In tabel 4 is het aantal overnachtingen van hotels en logiesvormen per 100 inwoners weergegeven.

- Het aantal overnachtingen in logiesvormen per 100 inwoners is in de Zaanstreek extreem laag, met maar 2 per 100 inwoners. Dit aantal ligt in de MRA en Nederland fors hoger met 179 en 373.
- Het aantal overnachtingen per 100 inwoners in hotels is in de Zaanstreek relatief hoog vergeleken met logiesvormen. Desondanks ligt dit aantal ook fors lager dan in de gehele MRA en Nederland.
- Er blijkt in de Zaanstreek een mismatch te zijn in het aanbod van accommodaties voor verblijfsrecreatie. Het aantal kampeerreinen, huisjesterreinen en groepsaccommodaties ligt ver beneden gemiddeld. Dit heeft zijn weerslag om het aantal gasten en overnachtingen.
- Dit is opvallend omdat in de Zaanstreek de hotelsector de afgelopen jaren juist sterk is gegroeid, met als gevolg een sterke groei van het aantal overnachtingen en gasten. Dit is niet het geval voor logiesvormen, waar dit aantal relatief stabiel blijft.
- Zaanstad en de regio Zaanstreek zijn wel zeer geschikt voor het aanbieden van alternatieve verblijfsaccommodaties. Het is een waterrijk gebied met cultuurhistorische kwaliteiten en landschappelijk waarden dat al veelvuldig door toeristen wordt gevonden. Naast de binnenstad van Zaandam zijn deze kwaliteiten ook te vinden in het buitengebied.
- Dat deze kwaliteiten nog niet worden aangewend heeft te maken met een spreiding en diversificatie van het toeristisch profiel van Zaandam. Deze wordt nog te veel gedomineerd door het dagtoerisme van buitenlandse toeristen naar de Zaanse Schans.

Regio	Inwoners	Overnachtingen logiesvormen	Per 100 inwoners	Overnachtingen Hotels	Per 100 inwoners
Zaanstreek	172.214	4.000	2	306.000	178
MRA	2.480.995	4.438.000	179	22.523.000	908
Nederland	17.282.163	64.471.000	373	51.611.000	299

Tabel 4. Overnachtingen logiesvormen en hotels per 100 inwoners (Bron: MRA, 2020; data van 2018).

Resumerend

Verblijfsrecreatie groeit in de regio. In de regio heeft deze groei zich vooral gemanifesteerd in een toename van het aanbod hotels. Het aanbod van recreatieve verblijfsaccommodaties is op dit moment gering, terwijl de landelijke trend laat zien dat hier nog wel vraag naar is wanneer meer luxe, comfort en iets bijzonders wordt aangeboden. Dit aanbod is beperkt in de regio. Er is daarmee een kwantitatieve behoefte naar havenlodges.

4.2 Kwalitatieve behoefte

Beleving is een belangrijk aspect van recreatie geworden. Faciliteiten en voorzieningen zijn voor de beleving een belangrijk ankerpunt gebleken. De gebruiker wil meer luxe, waardoor ook de faciliteiten en voorzieningen in een haven belangrijker zijn geworden. Jachthavens krijgen door deze ontwikkeling steeds meer een 'campingfunctie'. Daarnaast is er een trend te zien dat meerdaagse bootreizen veelal vervangen zijn door dagtrips. Het vaarseizoen is langer geworden, maar de lengte van boottochten is korter geworden. De combinatie van meer luxe in de jachthaven en kortere boottrips maakt het realiseren van waterlodges aantrekkelijk, omdat beide behoeften van recreanten worden aangesproken.

Door de gunstige ligging aan het water en dichtbij de binnenstad biedt het daarom recreanten de mogelijkheid om activiteiten op het land te combineren met waterrecreatie. Bijvoorbeeld om de Zaanstreek te verkennen of naar Amsterdam met de boot te varen.

In Zaandam zijn er geen soortgelijke waterlodges te vinden (drijvend op het water). Wel is er in Oostknollendam (gemeente Wormerland) de houseboat c.q. watervilla Black Swan te vinden. Dit is een woonark van 240 m² gelegen op de Knollendammervaart die verhuurd wordt aan toeristen. Daarnaast zijn er in Amsterdam meerdere accommodaties gelegen op het water (zoals het Botel, verschillende waterlodges, B&B).

Resumerend

Gemeente Zaanstad heeft de ambitie om het aantal toeristen te laten groeien en zet in op een betere spreiding van bezoekers in tijd en plaats. Door de gunstige ligging aan het water en dichtbij de binnenstad biedt het daarom recreanten de mogelijkheid om activiteiten op het land te combineren met waterrecreatie. Er zijn in Zaandam geen soortgelijke recreatieve waterlodges te vinden. De ontwikkeling voorziet daarmee tevens in een kwalitatieve behoefte.

5 Bestaand stedelijk gebied

Definitie

In lid twee van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient te worden gemotiveerd of de beoogde ontwikkeling plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied. In het kader van duurzaam ruimtegebruik wordt de behoefte waarin de ruimtelijke ontwikkeling voorziet bij voorkeur opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

De definitie van het 'bestaand stedelijk gebied' is vastgelegd in artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro en luidt als volgt:

bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur".

De beoordeling of een locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied hangt af de omstandigheden van het geval: enerzijds wordt gekeken naar de specifieke ligging, de feitelijke situatie en de aard van de omgeving. Anderzijds is ook het vigerend planologisch-regime van belang.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling is gelegen op water in het centrum van Zaandam. In de huidige situatie wordt dit water reeds gebruikt als jachthaven. De ontwikkeling betreft de herinrichting van de jachthaven die reeds bebouwd is en als zodanig in gebruik op dit moment. De jachthaven is al een stedelijke voorziening die wordt heringericht en getransformeerd en daarmee uitgebreid. In het bestemmingsplan zijn stedelijke functies (jachthaven) reeds toegestaan. Daarnaast is de locatie gesitueerd tussen twee bruggen, 'Het Eiland' en de 'Russische Buurt'. Ruimtelijk functioneel gezien is het gebied onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. Er mag daarom geconcludeerd worden dat de locatie binnen het bestaand stedelijk gebied is gelegen.

6 Ruimtelijk economische effecten

De laatste stap in het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking is een beoordeling welke ruimtelijk-economische effecten een ontwikkeling tot gevolg heeft. Het voornaamste doel is dat bouwen voor leegstand wordt voorkomen en daarnaast dat het leef-, ondernemers- en vestigingsklimaat niet negatief wordt beïnvloed.

Woningen

Het realiseren van woningen zal een positieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat van Zaanstad. Een deel van de kwantitatieve behoefte aan woningen zal worden voorzien door de ontwikkeling. Het tekort aan woningen zal daarmee worden teruggebracht. Daarnaast voorziet de ontwikkeling van circa 24 waterwoningen in een kwalitatieve impuls van het woonaanbod in de gemeente als in de regio. Tevens zal het de jachthaven een levendig en open karakter geven, waardoor de jachthaven een hoogwaardig gemengd gebied wordt.

Havenlodges

De beoogde ontwikkeling voorziet daarnaast in de ontwikkeling van 10 havenlodges. Het betreft hier een kleinschalige ontwikkeling in een snelgroeiend verblijfsrecreatief segment dat marginaal aanwezig is in Zaanstad en de regio. Het betreft een unieke locatie strategisch gelegen aan het water en dichtbij de binnenstad van Zaandam en het station. Uit voorgaande kan geconcludeerd worden dat het hier een nichemarkt betreft met een eigen markt vraag. De beoogde ontwikkeling van havenlodges is complementair aan het bestaande aanbod van verblijfsaccommodaties, omdat het additionele vraag zal aantrekken. Denk daarbij bijvoorbeeld aan liefhebbers van waterrecreatie. De ontwikkeling zal daarmee van meerwaarde zijn voor de bestaande recreatieve kwaliteiten van Zaanstad. Tevens geeft de ontwikkeling van havenlodges verder invulling aan de behoefte van recreanten om watersport te combineren met overnachtingsplaatsen. In Zaandam zijn er geen soortgelijke havenlodges te vinden. In Amsterdam en Wormerland zijn er wel verblijfsaccommodaties gelegen op het water. Ook deze accommodaties zullen naar verwachting geen negatieve effecten ervaren, omdat deze of in het landelijk gebied gevestigd zijn of in Amsterdam. Daarnaast zijn dit qua grootte veelal kamers of villa's en niet het tussensegment wat deze ontwikkeling beoogd.

Resumerend

Alles afwegende is daarom de verwachting dat er geen negatieve ruimtelijke effecten zullen optreden ten gevolge van de beoogde herinrichting van Jachthaven Dukra. Het leiden tot leegstand van woningen of recreatieve verblijfsaccommodaties is zeer onwaarschijnlijk.

7 Conclusie

De onderbouwing van de Ladder vindt plaats aan de hand van de onderstaande hoofdvraag:

Wat is de behoefte waarin de herinrichting van jachthaven Dukra in voorziet en in hoeverre is de deze behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

- Jachthaven Dukra zal worden getransformeerd tot een levendig gemengd gebied, waar wonen, recreatie en ontspanning samenkomen. In Zaanstad is er een groot woningtekort voor alle woningzoekenden. De gemeente heeft een prachtig waterrijk gebied en uniek industrieel erfgoed, die benut kunnen worden om wonen nog aantrekkelijker te maken. De beoogde herinrichting van de jachthaven met daarin de realisatie van circa 24 waterwoningen zal bijdragen aan de ambitie om meer nieuwbouwwoningen te voorzien die gebruik maken van de prachtig waterrijke omgeving.
- De verblijfsrecreatiesector in Noord-Holland zal verder versterkt worden door de hoogwaardige havenlodges. De locatie is ideaal gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied en tegen het centrum aan. Daarnaast is de locatie gunstig ontsloten via water, maar ook OV, waardoor Amsterdam en de Zaanstreek makkelijk kunnen worden aangedaan. De bebouwing wordt in de bestaande omgeving ingepast. Daarnaast draagt het plan bij aan de doelstelling om een betere spreiding van bezoekers in tijd en plaats te krijgen, alsmede van de groei van toerisme. De kernkwaliteiten worden behouden en aangewend om een dynamisch gebied te creëren.
- De woningbehoefte in Zaanstad is 4.500 in 2025 en 8.000 in 2030. In 2040 zal deze behoefte stijgen naar 13.400. Ook in de regio Zaanstreek-Waterland en de gehele MRA blijkt er een forse woningbehoefte te zijn.
- De harde planvoorraad aan woningen telt slechts 3.100 in gemeente Zaanstad. Dit is ruim onvoldoende om in de woningbehoefte van 2025 en 2030 te voorzien (4.500 en 8.000). Eenzelfde beeld is te zien voor de regio Zaanstreek-Waterland en de MRA als geheel. Op dit moment is de harde plancapaciteit nog onvoldoende om in de woningbehoefte te voorzien. Er is daarom nog behoefte aan nieuwe woningbouwplannen.
- Waterwonen draagt bij aan het vergroten van de verscheidenheid aan woonmilieus en geeft een krachtige bijdrage aan de aantrekkelijkheid van de Zaanse woningmarkt. Door het exclusieve karakter is er veel belangstelling om op het water of in een waterrijke omgeving te wonen
- Het aanbod van recreatieve verblijfsaccommodaties is op dit moment marginaal, terwijl er wel een sterke vraag is naar luxe en comfortabele en bijzondere verblijfsaccommodaties c.q. recreatiewoningen. Dit is opvallend omdat in de Zaanstreek de hotelsector de afgelopen jaren juist sterk is gegroeid, met als gevolg een sterke groei van het aantal overnachtingen en gasten. Dit is niet het geval voor andere logiesvormen, waar dit aantal relatief beperkt blijft.
- Zaanstad en de regio Zaanstreek zijn zeer geschikt voor het aanbieden van alternatieve verblijfsaccommodaties met een bijzondere beleving. Het is een waterrijk gebied met cultuurhistorische kwaliteiten en landschappelijk waarden dat al veelvuldig door toeristen wordt gevonden. Naast de binnenstad van Zaandam zijn deze kwaliteiten ook te vinden in het buitengebied.
- De beoogde ontwikkeling is gelegen op water in het centrum van Zaandam. De jachthaven is al een stedelijke voorziening die wordt heringericht en daarmee uitgebreid. In het bestemmingsplan zijn stedelijke functies (jachthaven) reeds toegestaan. Er mag daarom geconcludeerd worden dat de locatie binnen het bestaand stedelijk gebied is gelegen.

- De verwachting is dat er geen negatieve ruimtelijke effecten zullen optreden ten gevolge van de beoogde herinrichting van Jachthaven Dukra. Het leiden tot leegstand van woningen of recreatieve verblijfsaccommodaties is daarmee ook zeer onwaarschijnlijk.

De herinrichting van jachthaven Dukra voldoet aan de principes van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. 06 20704204
E. job.vanschuppen@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2020

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.