

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Jachthaven Dukra

Indie ner	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
1.	a. Niet proactief meegenomen in de voorbereidende besprekingen. b. (Brand)veiligheid van de geplande fietsenstalling grenzend aan de William Pontbrug. c. Welke voertuigen gaan er gestald worden? Ook elektrische fietsen, scooters en bromfietsen? d. Vraag om een open fietsenstalling dat het zicht op beide havens in tact laat. e. Wens om ook een eigen fietsenstalling onder de William Pontbrug te realiseren.	a. Vervelend dat dat zo ervaren is. De gemeente heeft in samenwerking met de ontwikkelaar een uitgebreid participatieproces doorlopen met omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden uit de weide omgeving. Dit is gebeurd in verschillende fases van de planvorming (voorbereiding, uitwerking, bestemmingsplan, etc.). Dit heeft uiteindelijk geleid tot een breed gedragen compromis en een Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) met positief advies van de gemeenteraad. Het RPvE is de basis voor het bestemmingsplan. Het RPvE is opgenomen in bijlage 13 van de toelichting. In de toelichting onder paragraaf 2.2 is in chronologische volgorde het participatieproces opgenomen. Tevens is in bijlage 12 van de toelichting het participatieverslag opgenomen. b. Het hele plan is door de Veiligheidsregio beoordeeld op (brand)veiligheid en waar nodig aangepast. Het advies en overleg met de veiligheidsregio is onderdeel van het bestemmingsplan en opgenomen in bijlage 14 van de toelichting. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van de stalling zal het ontwerp definitief beoordeeld worden. c. Dat is op dit moment nog niet bekend. In ieder geval (elektrische) fietsen. Het doel is om in ieder geval te voorkomen dat (elektrische) fietsen, maar ook brommers/scooters, gaan parkeren op de William Pontbrug. De stalling biedt hier voor voldoende ruimte. d. Er is nog geen ontwerp van de stalling. Bij het ontwerpen van de fietsenstalling wordt rekening gehouden met het karakter en de ruimtelijke kwaliteit van de haven, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan. e. Vanwege uw wens om de mogelijkheid te hebben voor ontwikkeling van een eigen fietsenstalling is onderzocht of wij dit in het bestemmingsplan op konden nemen. In het bestemmingsplan is ruimte opgenomen voor een extra stalling. Deze ruimte wordt voorzien door de bestaande aanduiding 'fietsenberging 1' op de verbeelding in zuidoostelijke richting te vergroten. Voordat dit in gebruik kan worden genomen zijn naast een omgevingsvergunning ook privaatrechtelijke afspraken nodig voor gebruik van de grond in de vorm van bijvoorbeeld een erfpacht- of huurovereenkomst.	<u>N.a.v. 1e</u> De aanduiding 'fietsenberging 1' onder William Pontbrug wordt op de verbeelding vergroot.
2.	a. Wens om in bestemming "water-woonschepen" op te nemen dat ter plaatse van functieaanduiding "woonboten" uitsluitend woonboten zijn	a. In artikel 6.2.2. en in 6.2.3. onder a. staat dat woonboten uitsluitend binnen de aanduiding 'woonboot' en woonarken uitsluitend binnen de aanduiding 'woonark' mogen worden gebouwd, zijn aangemeerd of zijn aangelegd.	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Jachthaven Dukra

Indie ner	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	toegestaan en ter plaatse van functieaanduiding “woonarken” uitsluitend woonarken. b. Definities uit het ontwerpbestemmingsplan sluiten niet aan bij de Woonschepenverordening Zaanstad 2022. Zoals woonark. c. Vlonders zijn niet per definitie onderdeel van een woonark. d. Is de Woonschepenverordening wel van toepassing als de grond wordt uitgegeven in erfpacht en uitsluitend zakelijk gerechtigden recht zullen hebben op het gebruik van de waterkavels. Is het niet feitelijk openbaar toegankelijk in de zin van de Woonschepenverordening? e. Inconsistenties tussen de verbeelding, de planregels en de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Bijvoorbeeld de havenlodges, die volgens het BKP voor short stay kunnen worden gebruikt. Graag bevestigen dat shortstay niet van toepassing is. f. Planregel 6.4.2 gaat over onderhoudsvloten, maar in 5.4.9 is dit strijdig gebruik. g. Wij missen definitie van onderhoud, regulier onderhoud en kleinschalig onderhoud in de planregels. h. Dit BP maakt overnachten in de gehele jachthaven mogelijk omdat volgens 1.42 recreatief overnachten is	Hiermee is voldoende geborgd dat alleen en uitsluitend deze betreffende functies zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding. b. De begripsbepalingen in artikel 1 van de regels van het bestemmingsplan worden in lijn gebracht met de gebruikte begrippen voor ‘woonark’, ‘woonschip’ en ‘woonboot’ in de Woonschepenverordening Zaanstad 2022. c. Onderhoudsvloten voor kleinschalig onderhoud, zoals benoemd onder de beantwoording bij f en g zijn tijdelijk toegestaan en zijn daarmee geen onderdeel van een woonark. d. De Woonschepenverordening is van toepassing, omdat het water openbaar toegankelijk blijft. Dat wil zeggen dat er geen hek omheen komt te staan. Dat de waterkavels in erfpacht worden uitgegeven staat daar los van. e. Shortstay is geen begrip volgens de regels van het bestemmingsplan. De havenlodges zijn bedoeld voor recreatief overnachten. De term shortstay wordt in het beeldkwaliteitsplan daarom vervangen door ‘recreatief overnachten’. Om verwarring te voorkomen komt het begrip verblijfsrecreatie te vervallen. Havenlodges komen onder een apart artikel en begrip (los van het artikel recreatief overnachten jachthaven) en worden daarmee apart aangeduid als vorm van recreatief overnachten vergelijkbaar met het gebruik van een hotel en/of andere vormen van recreatieve verblijfsaccommodaties. f. De inconsistentie wordt aangepast. Artikel 6.1 lid e en 6.4.2. wordt aangepast zodat het duidelijk is dat het om tijdelijke onderhoudsvloten gaat met de voorwaarde dat het voor kleinschalig onderhoud is. In artikel 1 wordt een begrip opgenomen voor kleinschalig onderhoud. g. In artikel 5.4.9. wordt ‘(regulier)’ geschrapt. Groot onderhoud is niet toegestaan. Wel toegestaan is kleinschalig onderhoud binnen de bestemming ‘Water-woonschepen’, zoals ook kleinschalig onderhoud aan huizen wordt verricht. Er wordt onder artikel 1 een begrip opgenomen voor ‘kleinschalig onderhoud’. Het begrip luidt: <i>“Kleinschalig onderhoud is normaal sober, doelmatig en technisch onderhoud dat is gericht op het behouden van een bouwwerk in een toestand waarin het de vereiste functie kan uitoefenen, zoals schilderwerkzaamheden, herstel hemelwaterafvoer/goten, herstel dakbedekking en dergelijke. Werkzaamheden die gericht zijn op verduurzaming, comfortverbetering, verfraaiing, reconstructie en het vervangen van hele delen van een bouwwerk (bijvoorbeeld vervangen van constructiedelen) vallen hier niet onder.”</i> Daarnaast komt er een	N.a.v. 2b. De begrippen in artikel 1 van woonark en woonboot worden aangepast volgens de Woonschepenverordening 2022. N.a.v. 2e Shortstay wordt in het Beeldkwaliteitsplan vervangen door recreatief overnachten Het begrip verblijfsrecreatie vervalt. Voor recreatief overnachten komt een apart begrip voor de havenlodges. Dit wordt artikel 1.44. Het andere begrip over recreatief overnachten gaat alleen over recreatief overnachten op de jachthaven. N.a.v. 2f Artikel 6.1 lid d wijzigt in tijdelijke onderhoudsvloten. 6.4.2 wijzigt ook in tijdelijke onderhoudsvloten en de voorwaarde kleinschalig onderhoud wordt toegevoegd.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Jachthaven Dukra

Indie ner	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	toegestaan. Hoe wordt langverblijf/illegale bewoning voorkomen?	huishoudelijk reglement. Omwonenden worden uitgenodigd om mee te denken over de inhoud daarvan.	N.a.v. 2g In artikel 5.4.9. wordt '(regulier)' geschrapt. In artikel 1 wordt het begrip kleinschalig onderhoud opgenomen.
i.	Wat is de juridische status van het beeldkwaliteitsplan?	h. Volgens het bestemmingsplan is binnen de jachthaven recreatief overnachten inderdaad mogelijk. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen recreatief overnachten in de jachthaven en in de havenlodges. Hiervoor verwijzen we naar de beantwoording onder e. Daarnaast houdt de havenmeester op basis van het huishoudelijk reglement in de gaten of mensen niet langer blijven dan is toegestaan.	
j.	De bestaande drie woonarken die van de Houthavenkade komen, het geplande havengebouw (bouwhoogte 6,5 meter) en de geplande fietsenstalling (bouwhoogte 6,5 meter) bederven de ruimtelijke kwaliteit.	i. Het beeldkwaliteitsplan wordt na vaststelling door de raad onderdeel van de Welstandsnota 2023. Stedenbouw van de gemeente Zaanstad heeft akkoord gegeven op het Beeldkwaliteitsplan en kan hierop het uitgewerkte plan beoordelen. j. Veel omwonenden hebben gevraagd om aanpassing van de bouwhoogte van het havengebouw. Onderdeel van het compromis uit de participatie met bewoners en de omgeving is dat het havengebouw zich qua hoogte verhoudt tot de drie woonarken die verderop langs de brug (noordsteiger) liggen. Daar past een hoogte bij van 4,5 m. De mogelijkheid om de hoogte van het havengebouw naar 6,5 te brengen vervalt. Hiermee blijft ook het overzicht vanaf de brug vrij en behouden bewoners op de hoek van de brug zicht op de horizon. Ook stedenbouwkundig is deze hoogte aanvaardbaar en passend binnen het huidige ensemble van de woonarken die onderdeel zijn van het positief door de raad geadviseerde RPVE. Hierdoor is de impact op de ruimtelijke kwaliteit beperkt. De drie woonarken komen tegen de William Pontbrug aan te liggen, waardoor de ruimtelijke kwaliteit blijft bestaan. Voor de fietsenstalling is wel gekozen voor een puntdak volgens de uitgangspunten van Inverdan/het centrum, waardoor een maximale bouwhoogte van 6,5 meter nodig is.	N.a.v. 2j De hoogte van het havengebouw wordt gewijzigd naar 4,5 m. Dit betekent dat dit in het artikel over het havengebouw vervalt. De maximale bouwhoogte/ goothoogte van het havengebouw bedraagt daarmee 4,5 m.
k.	In het BKP wordt verwezen naar het BKP van het centrumgebied. Wordt hier BKP Inverdan bedoeld? Welke regels/criteria uit het BKP Inverdan worden hier bedoeld? Het BKP bevat te weinig toetsbare criteria.	k. Hier worden inderdaad de Welstandscriteria van Inverdan bedoeld. We verwijzen naar het BKP Inverdan oktober 2003; Hoofdstuk 5; Richtlijnen III: Architectonische ontwerprichtlijnen. De criteria op bladzijde 15 van het BKP Jachthaven Dukra zijn aangepast.	N.a.v. 2k In de gewijzigde versie van het beeldkwaliteitsplan (BKP) wordt de verwijzing naar 'BKP Centrumgebied' vervangen door BKP Inverdan oktober 2003; Hoofdstuk 5; Richtlijnen III: Architectonische ontwerprichtlijnen.
l.	Voor woonarken moet een uitsterfbeleid met een tijdelijke bestemming komen, omdat vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en vanuit cultuurhistorie ze niet thuis horen in dit plangebied van een jachthaven.	l. De plaatsing van de arken staat het nautisch karakter niet in de weg en is geen essentiële aantasting van de beeldkwaliteit. Het gaat om enkele arken die aan randen liggen en niet van invloed zijn op het nautische karakter dat bepaald wordt door de recreatiejachthaven en de woonschepen die van omvang en in aantal veel groter zijn.	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Jachthaven Dukra

Indie ner	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	m. De afwijkingsregels in artikel 13.1 biedt te veel ruimte. Zijn lid d en 2 onderdeel van c. Ontbreken er voorwaarden bij de algemene afwijkingsregels. n. Houthavenkade 5: wat wordt bedoeld met dat het bedrijfsmatig gebruik is vervallen? Waarom wordt dit een woning? o. Hoe lossen de gemeente en ontwikkelaar op: de bestaande ark met 3 zelfstandige woonunits? p. Wat is de noodzaak van een nieuw op te richten service/havengebouw? q. De openbare (vis)steiger naast Houthavenkade 5 ontbreekt in het BP. r. Er is geen participatieprogramma geweest; het hele plan stond al vast, behalve de drijvende woningen.	m. De leden d en e in artikel 13.1 zijn bedoeld als voorwaarden. Artikel 13.1 wordt daarom gewijzigd. Hier ontbreekt ook nog het woord “duurzaam” onder lid d. n. Het bedrijfsmatig gebruik is op dit moment inderdaad nog niet vervallen. Dat wordt in de toelichting aangepast. De wijziging naar wonen is onderdeel van het totale woonprogramma waarin het plan voorziet. Als havenkantoor is het niet geschikt omdat er geen aansluiting is met de hoofdsteiger, er slecht zicht is en daarom goed toezicht niet mogelijk is. o. De ark met zelfstandige woonunits kan door de regel dat verkamering niet is toegestaan niet op dezelfde wijze verhuurd worden. De betreffende ark wordt dus in de toekomst ofwel in zijn geheel verhuurd of inclusief ligplaats verkocht als één wooneenheid. De drie bestaande arken die aan de William Pontbrug komen te liggen kennen meerdere zelfstandige wooneenheden per ark, dat niet goed aangegeven is op de verbeelding. In de huidige situatie zijn deze woonarken ook al voorzien van kleine appartementen. De verbeelding wordt hierop aangepast door het aantal wooneenheden van deze arken aan te passen. p. De noodzaak is meerledig: Het nieuwe havengebouw (servicegebouw) komt op de plek te liggen van de huidige werkark 'Sitting Duck', die nu als werkplaats (voor onderhoud aan de haven) en opslag dient. Het havengebouw is een vervanging van het servicegedeelte van de jachthaven (douche/toilet/wasmachines/andere faciliteiten) die uit de horeca-ark verdwijnen. Ook heeft het gebouw de functie van overzicht/bewaking/controle. Kortom alle functies van service (toezicht, service, aanspreekpunt) worden op één centrale plaats ondergebracht. De noodzaak wordt toegevoegd aan paragraaf 3.1 van de toelichting. q. De vissteiger ligt buiten het plangebied en is geen onderdeel van dit bestemmingsplan. r. De gemeente heeft in samenwerking met Jachthaven Dukra een uitgebreid participatieproces doorlopen met omwonenden en ondernemers uit de omgeving. Dit is gebeurd in verschillende fases van de planvorming (voorbereiding, uitwerking, bestemmingsplan, etc.). Dit heeft uiteindelijk geleid tot een breed gedragen compromis en een Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) met positief advies van de gemeenteraad. Het RPvE is de basis voor het bestemmingsplan. Het RPvE is opgenomen in bijlage 13 van de toelichting. In de toelichting onder paragraaf 2.2 is in chronologische volgorde het	De criteria voor de havenlodges, waaraan Welstand het uiteindelijke plan toetst, zijn op blz. 15 van het BKP aangepast. <u>N.a.v. 2m</u> De leden d. en e van artikel 13.1 worden gewijzigd in voorwaarden waaraan moet worden voldaan conform de standaard van Zaanstad. Ook wordt aan d het woord 'duurzaam' toegevoegd. <u>N.a.v. 2n</u> In de toelichting wordt gewijzigd dat het bedrijfsmatig gebruik van Houthavenkade 5 komt te vervallen en dat dit nu nog in gebruik is als bedrijfsruimte <u>N.a.v. 2o.</u> Bij de woonarken die meerdere wooneenheden hebben wordt het aantal wooneenheden in de verbeelding aangepast.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Jachthaven Dukra

Indie ner	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	s. Voor de erfpachtovereenkomst is een raadsbesluit nodig volgens de geldende Algemene Erfpachtbepalingen. t. De erfpachtovereenkomst is nog niet gesloten en daarmee is de economische uitvoerbaarheid onzeker. Graag ontving ik conform belofte van de gemeente een kopie van de definitieve erfpachtovereenkomst, planschaderisicoanalyse inclusief planschadeverhaalsovereenkomst van de eerder tijdelijk vergunde horeca-ark. u. Een goede ruimtelijke ordening voor de nieuwe woonbestemming is nog onvoldoende aangetoond in het BP. Er wordt niet voldaan aan de richtafstanden in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". En er is onvoldoende aannemelijk gemaakt dat hinder van de jachthaven en horeca niet belastend is. v. Er wordt niet aangegeven hoe het plan voldoet aan het Groen- en Waterplan Zaanstad en welke compenserende maatregelen worden getroffen. w. In het BP wordt niet concreet vermeld welke specifieke cultuurhistorische waarden zijn onderkend in het plangebied en ook niet hoe deze zijn verwerkt in het BP. Wat zijn de waardevolle structuren? x. Er is niets terug te vinden over het vastgestelde beleid "Identiteit van Zaanstad".	participatieproces opgenomen. Tevens is in bijlage 12 van de toelichting het participatieverslag opgenomen. s. De genoemde bepalingen gelden niet meer. Inmiddels is de wet veranderd. Uit de Gemeentewet volgt dat het college bevoegd is te besluiten tot het aangaan van de overeenkomst (artikel 160 lid 1 onder d Gemeentewet). Wellicht ten overvloede: de vaststelling van het bestemmingsplan is uiteraard wel een bevoegdheid van de raad. t. De erfpachtovereenkomst wordt ondertekend voor dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Met het sluiten van de erfpachtovereenkomst is het kostenverhaal verzekerd. Na ingang van de erfpacht zijn de erfpachtvoorwaarden openbaar te raadplegen in het kadaster. Planschaderisico-analyse worden in opdracht van de initiatiefnemer opgesteld, niet door de gemeente. Gemeente heeft conform het kostenverhaal de mogelijke aanspraak op planschade doorgelegd naar de initiatiefnemer in de erfpachtovereenkomst. Gemeente beschikt niet over een planschaderisico-analyse van initiatiefnemer. Er is geen planschade overeenkomst van de tijdelijk vergunde horeca ark. Dit is ook niet noodzakelijk. u. Het bestemmingsplan voorziet in een uitgebreide onderbouwing ten aanzien van milieu, incl. onderzoeken. Deze onderzoeken tonen aan dat er sprake is van een veilig en gezond woon- en leefklimaat. Specifiek voor bedrijven en milieuzonering is een uitgebreide analyse opgenomen in paragraaf 4.4 van de toelichting. Hierin is per functie uit de directe omgeving en per functie in het plan omschreven of aan de richtafstanden kan worden voldaan. Voor een aantal functies kan niet aan de richtafstanden worden voldaan, maar is gemotiveerd en in de regels geborgd (o.a. artikel 5.4.9) waarom er alsnog sprake is van een goede ruimtelijke ordening. v. Het Groen- en Waterplan is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting onder paragraaf 3.6. Voor de vertaling van dit beleid en de relatie met het plan wordt paragraaf 4.15 Water uit de Toelichting aangevuld. w. In het cultuurhistorisch onderzoek van 6 december 2022 worden de waarden toegelicht. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 4 van de toelichting en verwerkt in paragraaf 4.3 Archeologie en cultuurhistorie. Tevens is een verwijzing opgenomen in het beeldkwaliteitsplan op blz. 5 onder "Grotere Context".	<u>N.a.v. 2p</u> De noodzaak van het havengebouw is aan paragraaf 3.1 van de toelichting toegevoegd. <u>N.a.v. 2v</u> De vertaling van het Groen- en Waterplan Zaanstad en de relatie met het plan wordt in paragraaf 4.15 Water in

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Jachthaven Dukra

Indie ner	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	y. Wat vindt de gemeentelijk archeoloog van de archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied. z. Er is niet onderkend dat er overeenstemming is bereikt tussen gemeente, waterbeheerder en provincie over dit plan. Dat is wel in de omgevingsverordening provincie N-H opgenomen. aa. De behoefte aan havenlodges voor de toeristische verhuur is onvoldoende onderbouwd. bb. De behoefte aan een horecagelegenheid is niet onderbouwd. Er is een grote hoeveelheid horeca dichtbij op De Dam. In het oude bestemmingsplan was alleen ondersteunende horeca voor de jachthaven toegestaan. cc. Graag verduidelijken wat wordt bedoeld met de openbare toegangssteiger. Is dit publieke ruimte die privaat wordt beheerd?	x. De Identiteit van Zaanstad (Beleid "historische linten, dijken en paden") is opgenomen in bijlage 1 onder paragraaf 3.4 van MAAK-Zaanstad van de toelichting. Ook is de vertaling opgenomen in paragraaf 4.3 Archeologie en cultuurhistorie. y. De gemeentelijk archeoloog is akkoord. Het archeologische gebied staat goed op de kaart aangegeven en de regels met betrekking tot archeologie zijn juist. Hiermee is gewaarborgd dat eventueel aanwezige waardevolle archeologische vindplaatsen worden beschermd of, wanneer dat niet mogelijk is, opgegraven. z. Er is veelvuldig contact geweest met Rijkswaterstaat en het Hoogheemraadschap over het waterbelang. Deze zijn meerdere malen geconsulteerd tijdens het planproces en hebben aangegeven geen rol te hebben in het proces. Tevens is het plan voorgelegd in het kader van het 3.1.1. overleg aan de provincie Noord-Holland, Rijkswaterstaat en het Hoogheemraadschap. Van deze partijen is geen reactie binnengekomen op het plan. aa. Deze behoefte is onderbouwd in de ladderonderbouwing in paragraaf 4.11 van de toelichting. Het onderliggende onderzoek is ook opgenomen in de bijlage bij de toelichting. Uit het onderbouwing blijkt dat er voldoende kwantitatieve en kwalitatieve vraag is naar dergelijke verblijven. bb. Historisch is er ook al horeca aanwezig geweest op de jachthaven. De horeca versterkt de verblijfskwaliteit van ontwikkeling en ook de relatie van Zaandam met het water. De horeca is niet nieuw, maar al reeds aanwezig en wordt verplaatst. De vergunningverlening hiervan heeft eerder plaats gevonden. Met de verplaatsing is er voor gekozen ook het karakter van de horeca aan te passen van ondersteunende horeca voor de jachthaven naar een horecafunctie die onderdeel is van de jachthaven en toegankelijk wordt voor een breed publiek. Deze functie past binnen de totale opgave van het gebied en beoogde karakter als nieuw stedelijk gebied van Zaanstad, zeker met de komst van Houthavenkade. De horeca op de Dam is inderdaad niet ver weg, maar heeft een centrum en uitgaansfunctie en is niet vergelijkbaar met de wijkfunctie die de horeca-ark krijgt. Er is op het eiland niets (550huishoudens) en binnen het HHK project (700hh) en de Russische buurt zeer beperkte horeca. Daarnaast is er vrijwel niets met directe toegang tot het water. Om deze reden is voor een familierestaurant gekozen dat ook past bij het karakter van de jachthaven. Ook de gasten van de haven zullen er een plek vinden. De horecabehoeft wordt onderbouwd in paragraaf 4.11 van de toelichting.	de Toelichting nader toegelicht. <u>N.a.v. 2w</u> Er wordt een verwijzing naar het cultuurhistorisch onderzoek opgenomen op blz. 5 onder "Grotere Context". <u>N.a.v. 2bb</u> De behoefte aan horeca wordt onderbouwd in paragraaf 4.11 van de toelichting.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Jachthaven Dukra

Indie ner	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	dd. In artikel 5.4.4/5.4.5 ontbreekt het max. toegestane bvo van het terras bij het horecagebouw. ee. In 5.4.4 is niet vermeld welk soort horeca er mag komen. ff. Artikel 6.1. lid I is veel te ruim geformuleerd. Duidelijker beschrijven wat onder “overige bouwwerken ten behoeve van wonen, waterrecreatie en beroepsmatig varen” wordt verstaan. gg. Neem regels in het BP op voor drijvende tuinen, terrassen, steigers of zelfs bergingen. hh. Aan artikel 6.4.6 ook toevoegen dat woningsplitsing niet is toegestaan. ii. Uit 4.2.5 blijkt niet of voorzien is in een nieuwe beweegbare brug bij vervanging van de huidige beweegbare brug. jj. Gemeente heeft beloofd om een brugbedieningsovereenkomst te sluiten met de eigenaar van de jachthaven en dat de bewoners hierbij betrokken zouden worden.	cc. Private ruimte die voor publiek opengesteld is. Deze constructie maakt dat de steiger goed beheerd kan worden en hiermee wordt het specifieke karakter van de houten boardwalk mogelijk gemaakt doordat het tevens publiek toegankelijk is dd. Het maximaal aantal m2 terras wordt in de regels opgenomen. Dit wordt 280 m2. ee. In de regels is geborgd dat horeca 1a en 1b zijn toegestaan. Dit is opgenomen in artikel 5.1 lid g. De omschrijving van deze categorieën en er welke horeca hier is toegestaan is opgenomen als bijlage bij de regels. ff en gg 6.1 lid I en regels onder 6.2.6 komen te vervallen. Er komt een afwijkingsbevoegdheid met als voorwaarde dat het ‘noodzakelijk is voor de waterrecreatie of het beroepsmatig varen’. hh. Woningsplitsing hoeft niet te worden opgenomen, omdat voor elke kavel het aantal woningen op de verbeelding is gemaximaliseerd. Daardoor maakt het bestemmingsplan woningsplitsing niet mogelijk. ii en jj. Een bestemmingsplan is niet bedoeld om bestemmingen vast te leggen en regels bij deze bestemmingen. Er worden geen afspraken over de beweegbare brug en een brugbedieningsovereenkomst in vastgelegd. Daarom maken ze geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Er wordt wel een brugbedieningsovereenkomst afgesloten tussen gemeente (Havens & Vaarwegen) en de ontwikkelaar.	<u>N.a.v. 2dd</u> In artikel 5.4.5 van de regels wordt max. 280 m2 bvo toegestaan voor het terras bij de horeca. <u>N.a.v. 2ff en 2gg</u> 6.1 lid I en regels onder 6.2.6 komen te vervallen. Er komt een afwijkingsbevoegdheid in artikel 6.3.2 met als voorwaarde dat het ‘noodzakelijk is voor de waterrecreatie of het beroepsmatig varen’.
3.	a. Wens om in bestemming “water-woonschepen” op te nemen dat ter plaatse van functieaanduiding “woonboten” uitsluitend woonboten zijn toegestaan en ter plaatse van	a. In artikel 6.2.2. en in 6.2.3. onder a. staat dat woonboten uitsluitend binnen de aanduiding ‘woonboot’ en woonarken uitsluitend binnen de aanduiding ‘woonark’ mogen worden gebouwd, zijn aangemeerd of zijn aangelegd. Hiermee is voldoende geborgd dat alleen en uitsluitend deze betreffende functies zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding.	<u>N.a.v. 3b.</u>

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Jachthaven Dukra

Indie ner	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	functieaanduiding “woonarken” uitsluitend woonarken. b. Definities uit het ontwerpbestemmingsplan sluiten niet aan bij de Woonschepenverordening Zaanstad 2022. Zoals woonark. c. Is de Woonschepenverordening wel van toepassing als de grond wordt uitgegeven in erfpacht en uitsluitend zakelijk gerechtigden recht zullen hebben op het gebruik van de waterkavels. Is het niet feitelijk openbaar toegankelijk in de zin van de Woonschepenverordening? d. Er staat dan geen regulier onderhoud mag worden gepleegd (waar is de definitie) en in 6.1 dat er wel onderhoudsvloten mogen afmeren. Hoe voorkom je verloedering als er geen onderhoud mag. e. Inconsistenties tussen de verbeelding, de planregels en de plantoelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Bijvoorbeeld de havenlodges, die volgens het BKP voor short stay kunnen worden gebruikt. Graag bevestigen dat shortstay niet van toepassing is. f. Dit BP maakt overnachten in de gehele jachthaven mogelijk omdat volgens 1.42 recreatief overnachten is toegestaan. Hoe wordt langverblijf/illegale bewoning voorkomen.	b. De begripsbepalingen in artikel 1 van het bestemmingsplan worden in lijn gebracht met de gebruikte begrippen voor ‘woonark’, ‘woonschip’ en ‘woonboot’ in de Woonschepenverordening Zaanstad 2022. c. De Woonschepenverordening is van toepassing, omdat het water openbaar toegankelijk blijft. Dat wil zeggen dat er geen hek omheen komt te staan. Dat de waterkavels in erfpacht worden uitgegeven staat daar los van. d. De inconsistentie wordt aangepast. Artikel 6.1 lid e en 6.4.2. wordt aangepast zodat het duidelijk is dat het om tijdelijke onderhoudsvloten gaat met de voorwaarde dat het voor kleinschalig onderhoud is. In artikel 1 wordt een begrip opgenomen voor kleinschalig onderhoud. Ander onderhoud moet buiten de jachthaven worden gedaan. e. Shortstay is geen begrip volgens de regels van het bestemmingsplan. De havenlodges zijn bedoeld voor recreatief overnachten. De term shortstay wordt in het beeldkwaliteitsplan daarom vervangen door ‘recreatief overnachten’. Om verwarring te voorkomen komt het begrip verblijfsrecreatie te vervallen. Havenlodges komen onder een apart artikel en begrip (los van het artikel recreatief overnachten jachthaven) en worden daarmee apart aangeduid als vorm van recreatief overnachten vergelijkbaar met het gebruik van een hotel en/of andere vormen van recreatieve verblijfsaccommodaties. f. Volgens het bestemmingsplan is binnen de jachthaven recreatief overnachten inderdaad mogelijk. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen recreatief overnachten in de jachthaven en in de havenlodges. Hiervoor verwijzen we naar de beantwoording onder d. Daarnaast houdt de havenmeester op basis van het huishoudelijk reglement in de gaten of mensen niet langer blijven dan is toegestaan. g. Veel omwonenden hebben gevraagd om aanpassing van de bouwhoogte van het havengebouw. Onderdeel van het compromis uit de participatie met bewoners en de omgeving is dat het havengebouw zich qua hoogte verhoudt tot de drie woonarken die verderop langs de brug (noordsteiger) liggen. Daar past een hoogte bij van 4,5 m. De mogelijkheid om de hoogte van het havengebouw naar 6,5 te brengen vervalt. Hiermee blijft ook het overzicht vanaf de brug vrij en behouden bewoners op de hoek van de brug zicht op de horizon. Ook stedenbouwkundig is deze hoogte aanvaardbaar en passend binnen het huidige ensemble van de woonarken die onderdeel zijn van het positief door de raad geadviseerde RPVE. Hierdoor is de impact op de ruimtelijke kwaliteit beperkt..	De begrippen in artikel 1 van woonark en woonboot worden aangepast volgens de Woonschepenverordening 2022. . <u>N.a.v. 3d</u> Artikel 6.1 lid d wijzigt in tijdelijke onderhoudsvloten. 6.4.2 wijzigt ook in tijdelijke onderhoudsvloten en de voorwaarde kleinschalig onderhoud wordt toegevoegd. <u>N.a.v. 3e en 3f</u> Shortstay wordt in het Beeldkwaliteitsplan vervangen door recreatief overnachten Het begrip verblijfsrecreatie vervalt. Voor recreatief overnachten komt een apart begrip voor de havenlodges. Dit wordt artikel 1.44. Het andere begrip over recreatief overnachten gaat alleen over recreatief overnachten op de jachthaven.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Jachthaven Dukra

Indie ner	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	g. De bestaande drie woonarken die van de Houthavenkade komen, het geplande havengebouw (bouwhoogte 6,5 meter) en de geplande fietsenstalling (bouwhoogte 6,5 meter) bederven de ruimtelijke kwaliteit. h. In het BKP wordt verwezen naar het BKP van het centrumgebied. Wordt hier BKP Inverdan bedoeld? Welke regels/criteria uit het BKP Inverdan worden hier bedoeld? Het BKP bevat te weinig toetsbare criteria. i. Voor woonarken moet een uitsterfbeeld met een tijdelijke bestemming komen, omdat vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en vanuit cultuurhistorie ze niet thuis horen in dit plangebied van een jachthaven. j. De afwijkingsregels in artikel 13.1 biedt te veel ruimte. Zijn lid d en 2 onderdeel van c. Ontbreken er voorwaarden bij de algemene afwijkingsregels. k. Houthavenkade 5: wat wordt bedoeld met dat het bedrijfsmatig gebruik is vervallen? Waarom wordt dit een woning? l. Wat is de noodzaak van een nieuw op te richten service/havengebouw? m. De openbare (vis)steiger naast Houthavenkade 5 ontbreekt in het BP. n. Er is een participatietraject geweest, maar het voelde niet als participatie. Er zijn wel goede ontwikkelingen uit voortgekomen.	De drie woonarken komen tegen de William Pontbrug aan te liggen, waardoor de ruimtelijke kwaliteit blijft bestaan. Voor de fietsenstalling is wel gekozen voor een puntdak volgens de uitgangspunten van Inverdan/het centrum, waardoor een maximale bouwhoogte van 6,5 meter nodig is. h. Hier worden inderdaad de Welstandscriteria van Inverdan bedoeld. In het beeldkwaliteitsplan wordt de verwijzing gewijzigd. We verwijzen naar het BKP Inverdan oktober 2003; Hoofdstuk 5; Richtlijnen III: Architectonische ontwerprichtlijnen. De criteria van de havenlodges op bladzijde 15 van het BKP Jachthaven Dukra zijn aangepast. i. De plaatsing van de arken staat het nautisch karakter niet in de weg en is geen essentiële aantasting van de beeldkwaliteit. Het gaat om enkele arken die aan randen liggen en niet van invloed zijn op het nautische karakter dat bepaald wordt door de recreatiejachthaven en de woonschepen die van omvang en in aantal veel groter zijn. j. De leden d en e in artikel 13.1 zijn bedoeld als voorwaarden. Artikel 13.1 wordt daarom gewijzigd. Hier ontbreekt ook nog het woord "duurzaam" onder lid d. k. Het bedrijfsmatig gebruik is op dit moment inderdaad nog niet vervallen. Dat wordt in de toelichting aangepast. De wijziging naar wonen is onderdeel van het totale woonprogramma waarin het plan voorziet. Als havenkantoor is het niet geschikt omdat er geen aansluiting is met de hoofdsteiger, er slecht zicht is en daarom goed toezicht niet mogelijk is. l. De noodzaak is meerledig: Het nieuwe havengebouw (servicegebouw) komt op de plek te liggen van de huidige werkark 'Sitting Duck', die nu als werkplaats (voor onderhoud aan de haven) en opslag dient. Het havengebouw is een vervanging van het servicegedeelte van de jachthaven (douche/toilet/wasmachines/andere faciliteiten) die uit de horeca-ark verdwijnen. Ook heeft het gebouw de functie van overzicht/bewaking/controle. Kortom alle functies van service (toezicht, service, aanspreekpunt) worden op één centrale plaats ondergebracht. De noodzaak wordt toegevoegd aan paragraaf 3.1 van de toelichting m. De vissteiger ligt buiten het plangebied en is geen onderdeel van dit bestemmingsplan. n. De gemeente heeft in samenwerking met Jachthaven Dukra een uitgebreid participatieproces doorlopen met omwonenden en ondernemers uit de omgeving. Dit is gebeurd in verschillende fases van de planvorming	<u>N.a.v. 3g</u> De hoogte van het havengebouw wordt gewijzigd naar 4,5 m. Dit betekent dat dit in het artikel over het havengebouw vervalt. De maximale bouwhoogte/goothoogte van het havengebouw bedraagt daarmee 4,5 m. <u>N.a.v. 3h</u> In de gewijzigde versie van het beeldkwaliteitsplan (BKP) wordt de verwijzing naar 'BKP Centrumgebied' vervangen door BKP Inverdan oktober 2003; Hoofdstuk 5; Richtlijnen III: Architectonische ontwerprichtlijnen. De criteria voor de havenlodges, waaraan Welstand het uiteindelijke plan toetst, zijn op blz. 15 van BKP aangepast. <u>N.a.v. 3j</u> De leden d. en e van artikel 13.1 worden gewijzigd in voorwaarden waaraan moet worden voldaan conform de

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Jachthaven Dukra

Indie ner	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	o. Voor de erfpachtovereenkomst is een raadsbesluit nodig volgens de geldende Algemene Erfpachtbepalingen. p. De erfpachtovereenkomst is nog niet gesloten en daarmee is de economische uitvoerbaarheid onzeker. q. Een goede ruimtelijke ordening voor de nieuwe woonbestemming is nog onvoldoende aangetoond in het BP. Er wordt niet voldaan aan de richtafstanden in de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering". En er is onvoldoende aannemelijk gemaakt dat hinder van de jachthaven en horeca niet belastend is. r. Er wordt niet aangegeven hoe het plan voldoet aan het Groen- en Waterplan Zaanstad en welke compenserende maatregelen worden getroffen. s. In het BP wordt niet concreet vermeld welke specifieke cultuurhistorische waarden zijn onderkend in het plangebied en ook niet hoe deze zijn verwerkt in het BP. Wat zijn de waardevolle structuren? t. Er is niets terug te vinden over het vastgestelde beleid "Identiteit van Zaanstad". u. Wat vindt de gemeentelijk archeoloog van de archeologische verwachtingswaarde voor het plangebied. v. Er is niet onderkend dat er overeenstemming is bereikt tussen gemeente, waterbeheerder en provincie	(voorbereiding, uitwerking, bestemmingsplan, etc.). Dit heeft uiteindelijk geleid tot een breed gedragen compromis en een Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) met positief advies van de gemeenteraad. Het RPvE is de basis voor het bestemmingsplan. Het RPvE is opgenomen in bijlage 13 van de toelichting. In de toelichting onder paragraaf 2.2 is in chronologische volgorde het participatieproces opgenomen. Tevens is in bijlage 12 van de toelichting het participatieverslag opgenomen. o. De genoemde bepalingen gelden niet meer. Inmiddels is de wet veranderd. Uit de gemeentewet volgt dat het college bevoegd is te besluiten tot het aangaan van de overeenkomst (artikel 160 lid 1 onder d Gemeentewet). p. De erfpachtovereenkomst wordt ondertekend voor dat het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Met het sluiten van de erfpachtovereenkomst is het kostenverhaal verzekerd. q. Het bestemmingsplan voorziet in een uitgebreide onderbouwing ten aanzien van milieu, incl. onderzoeken. Deze onderzoeken tonen aan dat er sprake is van een veilig en gezond woon- en leefklimaat. Specifiek voor bedrijven en milieuzonering is een uitgebreide analyse opgenomen in paragraaf 4.4 van de toelichting. Hierin is per functie uit de directe omgeving en per functie in het plan omschreven of aan de richtafstanden kan worden voldaan. Voor een aantal functies kan niet aan de richtafstanden worden voldaan, maar is gemotiveerd en in de regels geborgd (o.a. artikel 5.4.9) waarom er alsnog sprake is van een goede ruimtelijke ordening. r. Het Groen- en Waterplan is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting onder paragraaf 3.6. Voor de vertaling van dit beleid en de relatie met het plan wordt paragraaf 4.15 Water uit de Toelichting aangevuld. s. In het cultuurhistorisch onderzoek van 6 december 2022 worden de waarden toegelicht. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 4 van de toelichting en verwerkt in paragraaf 4.3 Archeologie en cultuurhistorie. Er is een verwijzing toegevoegd aan het beeldkwaliteitsplan op blz. 5 onder "Grotere Context". t. De Identiteit van Zaanstad (Beleid "historische linten, dijken en paden") is opgenomen in bijlage 1 onder paragraaf 3.4 van MAAK-Zaanstad van de toelichting. Ook is de vertaling opgenomen in paragraaf 4.3 Archeologie en cultuurhistorie. u. De gemeentelijk archeoloog is akkoord. Het archeologische gebied staat goed op de kaart aangegeven en de regels met betrekking tot archeologie zijn juist.	standaard van Zaanstad. Ook wordt aan lid d het woord 'duurzaam' toegevoegd. <u>N.a.v. 3l</u> De noodzaak van het havengebouw aan paragraaf 3.1 van de toelichting toegevoegd. <u>N.a.v. 3r</u> De vertaling van het Groen- en Waterplan Zaanstad en de relatie met het plan wordt in paragraaf 4.15 Water in de Toelichting nader toegelicht. <u>N.a.v. 3s</u> Er wordt een verwijzing naar het cultuurhistorisch

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Jachthaven Dukra

Indie ner	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	over dit plan. Dat is wel in de omgevingsverordening provincie N-H opgenomen. w. De behoefte aan havenlodges voor de toeristische verhuur is onvoldoende onderbouwd. x. De behoefte aan een horecagelegenheid is niet onderbouwd. Er is een grote hoeveelheid horeca dichtbij op De Dam. In het oude bestemmingsplan was alleen ondersteunende horeca voor de jachthaven toegestaan. y. Graag verduidelijken wat wordt bedoeld met de openbare toegangssteiger. Is dit publieke ruimte die privaat wordt beheerd? z. In artikel 5.4.4/5.4.5 ontbreekt het max. toegestane bvo van het terras bij het horecagebouw.	Hiermee is gewaarborgd dat eventueel aanwezige waardevolle archeologische vindplaatsen worden beschermd of, wanneer dat niet mogelijk is, opgegraven v. Er is veelvuldig contact geweest met Rijkswaterstaat en het Hoogheemraadschap over het waterbelang. Deze zijn meerdere malen geconsulteerd tijdens het planproces en hebben aangegeven geen rol te hebben in het proces. Tevens is het plan voorgelegd in het kader van het 3.1.1. overleg aan de provincie Noord-Holland, Rijkswaterstaat en het Hoogheemraadschap. Van deze partijen is geen reactie binnen gekomen op het plan. w. Deze behoefte is onderbouwd in de ladderonderbouwing in paragraaf 4.11 van de toelichting. Het onderliggende onderzoek is ook opgenomen in de bijlage bij de toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat er voldoende kwantitatieve en kwalitatieve vraag is naar dergelijke verblijven. x. Historisch is er ook al horeca aanwezig geweest op de jachthaven. De horeca versterkt de verblijfskwaliteit van ontwikkeling en ook de relatie van Zaandam met het water. De horeca is niet nieuw, maar al reeds aanwezig en wordt verplaatst. De vergunningverlening hiervan heeft eerder plaats gevonden. Met de verplaatsing is er voor gekozen ook het karakter van de horeca aan te passen van ondersteunende horeca voor de jachthaven naar een horecafunctie die onderdeel is van de jachthaven en toegankelijk wordt voor een breed publiek. Deze functie past binnen de totale opgave van het gebied en beoogde karakter als nieuw stedelijk gebied van Zaanstad, zeker met de komst van Houthavenkade. De horeca op de Dam is inderdaad niet ver weg, maar heeft een centrum en uitgaansfunctie en is niet vergelijkbaar met de wijkfunctie die de horeca-ark krijgt. Er is op het eiland niets (550huishoudens) en binnen het HHK project (700hh) en de Russische buurt zeer beperkte horeca. Daarnaast is er vrijwel niets met directe toegang tot het water. Om deze reden is voor een familierestaurant gekozen dat ook past bij het karakter van de jachthaven. Ook de gasten van de haven zullen er een plek vinden. De horecabehoeftte wordt onderbouwd in paragraaf 4.11 van de toelichting. y. Private ruimte die voor publiek opengesteld is. Deze constructie maakt dat de steiger goed beheerd kan worden en hiermee wordt het specifieke karakter van de houten boardwalk mogelijk gemaakt doordat het tevens publiek toegankelijk is z. Het maximaal aantal m2 terras wordt in de regels opgenomen. Dit wordt 280 m2.	onderzoek opgenomen in het beeldkwaliteitsplan op blz. 5 onder "Grotere Context". <u>N.a.v. 3x</u> De behoefte aan horeca wordt onderbouwd in paragraaf 4.11 van de toelichting op het bestemmingsplan. <u>N.a.v. 3z</u> In artikel 5.4.5 van de regels wordt max. 280 m2

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Jachthaven Dukra

Indie ner	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	aa. In 5.4.4 is niet vermeld welk soort horeca er mag komen. bb. In artikel 6.2.2 en 6.4.4 wordt gesproken over een geluidluwe kant bij woonboten. Wat betekent dit? cc. Hoe zit het met het aantal woonlagen in artikel 6.2.3 voor de bestaande woonarken? Die passen daar niet in. dd. Neem zelfbewoningsplicht op in het BP. ee. Aan artikel 6.4.6 ook toevoegen dat woningsplitsing niet is toegestaan. ff. Uit 4.2.5 blijkt niet of voorzien is in een nieuwe beweegbare brug bij vervanging van de huidige beweegbare brug. gg. De voorwaarden voor de kopers moeten overeenstemmen met het bestemmingsplan. hh. Zorg dat de laad- en losplek veilig is ivm de kindveilige route.	aa. In de regels is geborgd dat horeca 1a en 1b zijn toegestaan. Dit is opgenomen in artikel 5.1 lid g. De omschrijving van deze categorieën en er welke horeca hier is toegestaan is opgenomen als bijlage bij de regels. bb. In het beleidsstuk “Zaans Actieplan omgevingslawaaï” is opgenomen dat er minimaal één geluidluwe zijde moet zijn bij een woning en daarmee ook een woonschip. Daarom waren hiervoor regels opgenomen voor geluidluw te openen delen. Echter er is aanvullend akoestisch onderzoek, waaruit blijkt dat er altijd een geluidluwe zijde is op het geluidgevoelige terrein waar de woonschepen komen. Daarom wordt de regeling vervangen dat er altijd een geluidluwe zijde moet zijn. Meer informatie vindt u hierover bij de ambtelijke wijzigingen. cc. Het is inderdaad zo dat de aanwezige arken uit twee woonlagen bestaan. Daarvan bevindt één woonlaag zich half in het water en één woonlaag boven het water. In artikel 6.2.3 van de regels komt het aantal woonlagen daarom te vervallen. De in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte voor de arken van 4,5 m biedt voldoende bescherming. De bestaande arken vallen wel in deze maximum hoogte van 4,5m. dd. De zelfbewoningsplicht in de Woonvisie is gericht op nieuwbouwwoningen, waar in dit plan geen sprake van is. ee. Woningsplitsing hoeft niet te worden opgenomen, omdat voor elke kavel het aantal woningen op de verbeelding is gemaximaliseerd. Daardoor maakt het bestemmingsplan woningsplitsing niet mogelijk. ff. Een bestemmingsplan is niet bedoeld om bestemmingen vast te leggen en regels bij deze bestemmingen. Er worden geen afspraken over de beweegbare brug en een brugbedieningsovereenkomst in vastgelegd. Daarom maken ze geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Er wordt wel een brugbedieningsovereenkomst afgesloten tussen gemeente (Havens & Vaarwegen) en de ontwikkelaar. gg. Toekomstige kopers kunnen alleen een ligplaatsvergunning krijgen, als ze voldoen aan de regels in het bestemmingsplan. Zo is dit geborgd. Het huishoudelijk reglement wordt door de ontwikkelaar uitgewerkt. hh. Er wordt gezorgd voor een veilige laad- en losplek. Bij het ontwerp van de openbare ruimte wordt dit nader uitgewerkt.	bvo toegestaan voor het terras bij de horeca. <u>N.a.v. 3cc</u> In artikel 6.2.3 van de regels komt het aantal woonlagen te vervallen.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Jachthaven Dukra

Indie ner	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	ii. Hoe zit het met huishoudelijk reglement en kunnen we daar nog over meepraten?	ii. Het huishoudelijk reglement maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De ontwikkelaar geeft wel de mogelijkheid om het reglement in te zien en daarin te adviseren.	
4.	a. Maximale bouwhoogte van de lodges in artikel 5.2.2 verlagen van 5 naar 4 meter of liever 3,5 meter om de zichtlijnen over het water in tact te laten. b. De uitzondering dat het havengebouw 6,5 meter mag worden laten vervallen ivm de zichtlijnen over het water. c. Wij verzoeken een regel op te nemen dat de woonschepen aan de noordkant van de Remming met de achterkant van het schip aan de steiger/remming afgemeerd worden om meer privacy te creëren en overlast van elkaar te beperken. d. Wij verzoeken onder 6.1 lid d de onderhoudsvloten te verwijderen. e. Wij verzoeken in artikel 11 op te nemen dat kleine onderhoudswerkzaamheden gedurende de wintermaanden van november t/m maart gedaan worden ivm geluidoverlast.	a. Het verlagen van de bouwhoogte van de lodges is niet mogelijk zonder het ontwerp van de lodges drastisch aan te passen. Daarmee voldoen de lodges niet meer aan de wensen van stedenbouw van de gemeente. Daarnaast nemen de naastliggende woonschepen het zicht op de lodges, gezien vanaf de Houthavenkade, grotendeels weg. Als laatste liggen de Havenlodges dermate ver van de wal (Hogendijk) dat een meter verlaging waarschijnlijk geen significant optisch verschil maakt. b. Veel omwonenden hebben gevraagd om aanpassing van de bouwhoogte van het havengebouw. Onderdeel van het compromis uit de participatie met bewoners en de omgeving is dat het havengebouw zich qua hoogte verhoudt tot de drie woonarken die verderop langs de brug (noordsteiger) liggen. Daar past een hoogte bij van 4,5 m. De mogelijkheid om de hoogte van het havengebouw naar 6,5 te brengen vervalt. Hiermee blijft ook het overzicht vanaf de brug vrij en behouden bewoners op de hoek van de brug zicht op de horizon. Ook stedenbouwkundig is deze hoogte aanvaardbaar en passend binnen het huidige ensemble van de woonarken die onderdeel zijn van het positief door de raad geadviseerde RPVE. c. Hoe de schepen komen te liggen kan niet worden voorgeschreven in een bestemmingsplan. Mogelijk wel in een huishoudelijk reglement. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat u betrokken wordt bij het opstellen van het huishoudelijk reglement. d. Dit wordt gewijzigd. Onderhoudsvloten zijn alleen tijdelijk toegestaan en alleen voor kleinschalig onderhoud. Kleinschalig onderhoud binnen de bestemming 'Water-woonschepen' wordt mogelijk gemaakt, zoals ook kleinschalig onderhoud aan huizen wordt verricht. e. Wij denken dat met het opnemen van het begrip kleinschalig onderhoud dit geregeld is. De door u genoemde slijptollen en het machinaal schuren kunnen mogelijk meegenomen worden in een huishoudelijk reglement. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat u betrokken wordt bij het opstellen van het huishoudelijk reglement.	<u>N.a.v. 4b.</u> De maximale bouwhoogte van het havengebouw wordt aangepast en wordt 4,5 meter. <u>N.a.v. 4d</u> Artikel 6.1 lid d wijzigt in tijdelijke onderhoudsvloten. Artikel 6.4.2 wijzigt ook in tijdelijke onderhoudsvloten en hieraan wordt de voorwaarde kleinschalig onderhoud toegevoegd. Onder artikel 1 wordt een begrip opgenomen voor 'kleinschalig onderhoud'.

NOTA VAN REACTIES WETTELIJK VOOROVERLEG (ARTIKEL 3.1.1. Bro) Ontwerpbestemmingsplan, Ontwerpbesluit hogere geluidwaarden en Beeldkwaliteitsplan		
Overleg partij	Overlegreactie	Reactie
GGD	a. Fysieke leefomgeving toevoegen aan hoofdstuk 4.16 “Duurzaamheid en gezondheid” volgens de website van de GGD. b. Visie op gezondheid is niet terug te vinden in het ontwikkelplan. c. Omgevingsvisie is niet terug te vinden in het beleidskader. GGD adviseert om het plan ook vanuit gezondheidsbevordering en gezondheidsbescherming te benaderen. d. Vanuit gezondheidskundige benadering willen we bij het ontwerpbesluit hogere waarde geluid wijzen naar het GGD advies over geluidsbelasting, te vinden op de website van de GGD. e. GGD adviseert om voor woonschepen van dezelfde criteria uit te gaan als van woningen in het bouwbesluit. Zoals ventilatiemogelijkheden, zonwering en verkoeling. f. Houd rekening met de behoefte van kwetsbaren: creëren van genoeg zitmogelijkheden en de looppaden geschikt maken voor minder validen. Houd ivm langere en warmere zomers rekening met het faciliteren van schaduwplekken, het aanleggen van watertappunten en zonbescherming dispensers en preventie van blauwalgvorming.	a. In paragraaf 4.16 van het bestemmingsplan is aandacht besteed aan “Duurzaamheid en gezondheid”. We nemen uw advies over en zullen het plan verder aanvullen op deze aspecten op basis van de informatie van de website van de GGD Zaanstreek-Waterland. b. De Zaanse visie op gezondheid wordt geïntegreerd in paragraaf 4.16 en/of als beleid opgenomen in bijlage 1 van de toelichting bij het bestemmingsplan. c. De Omgevingsvisie Zaanstad 2040 is opgenomen in paragraaf 3.2 van bijlage 1. Ook de 7 thema’s uit uw advies worden hier benoemd. Ook zijn de thema’s duurzaamheid, gezondheid en veiligheid opgenomen in paragraaf 4.16. d. Dit advies wordt voor kennisgeving aangenomen. Het akoestisch onderzoek toont aan dat er sprake is van een veilige en gezonde leefomgeving. Tevens is er een aanvullend akoestisch onderzoek gedaan dat aantoont dat ten aanzien van alle ligplaatsen er altijd sprake is van minimaal één geluidluwe zijde. e. Dit advies wordt voor kennisgeving aangenomen. Bestaande woonarken en woonschepen kunnen niet gelijk gesteld worden met woningen. Daarvoor zijn de fysieke verschillen te groot en vallen deze dus ook niet onder het bouwbesluit. Dit neemt niet weg dat het bestemmingsplan moet aantonen dat er sprake is van een veilige en gezonde leefomgeving. Aan de hand van verschillende onderzoeken wordt dit aangetoond voor onder meer akoestiek. f. De toelichting van het bestemmingsplan, paragraaf 4.16, is aangevuld met uw suggesties om rekening te houden met kwetsbare doelgroepen en maatregelen op het gebied van klimaatverandering.

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. ontwerpbestemmingsplan Jachthaven Dukra	
Wijziging	Reden
Wijziging in de regels Aan fietsenberging 3 aan de Houthavenkade wordt een dak toegevoegd. Hiervoor wordt de maximale hoogte van de fietsenberging gewijzigd van 1,2 meter naar 2,6 meter. Artikel 5.2.4 lid d luidt dan: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietsenberging 3' bedraagt de bouwhoogte maximaal 2,6 meter;	De fietsenberging ligt lager dan de brug. Zonder dak ontstaat er een rommelig beeld. Dat kan de aandacht hierop vestigen in plaats van het zicht over de kom van de Oude Haven. Door het toepassen van een dak worden de fietsen aan het zicht vanaf het ophaalbruggetje aan de Houthavenkade onttrokken.
In artikel 5.4.6 onder b is opgenomen dat het gaat om één kantoor en/of één woning. In artikel 7.2.2 is ten aanzien van Houthavenkade 5 opgenomen dat per bouwvlak maximaal 1 hoofdgebouw is toegestaan.	Met deze aanvulling wordt meer rechtszekerheid gegeven en voorkomen dat er mogelijk discussie ontstaat over het aantal eenheden dat is toegestaan
Artikel 6.2.2 lid d. is vervallen. Hierin stond opgenomen dat een woonboot maximaal één woonlaag bevat.	Woonboten bevatten sowieso vaak twee lagen. De tweede laag vormt vaak de stuurhut die in sommige gevallen ook als (kleine) woon-/verblijfsruimte wordt gebruikt.
In de bouwregels voor de woonboten- en arken (artikel 6.2.2, 6.2.3 en 6.4.4) was opgenomen dat ze voorzien moeten zijn van minimaal aan één zijde geluidluw te openen delen. Naar aanleiding van een nieuw akoestisch onderzoek, kunnen de artikelen 6.2.2 lid h, 6.2.3 lid f en 6.4.4 als volgt worden aangepast: - Artikel 6.2.2 lid h: vervalt; - Artikel 6.2.3. lid f: vervalt; - Artikel 6.4.4 vervalt.	Uit een nadere indicatieve berekening en modellering van het akoestisch onderzoek blijkt dat alle arken en woonboten die op een waterkavel van dit bestemmingsplan kunnen komen te liggen minimaal één geluidluwe zijde hebben. Op veel ligplaatsen zijn er zelfs meerdere geluidluwe zijdes. Er is er altijd minimaal één geluidluwe zijde aanwezig op zowel 1,5 meter als 4,5 meter hoogte. De geluidluwe zijdes komen niet boven de voorkeursgrenswaarde van elk van de te onderscheiden geluidbronnen, in dit geval weg- en industrielawaai. Dit geldt zowel voor een volledige bezetting, als ook voor een onvolledige bezetting. Dus ook met weinig afschermende werking van de naastgelegen boten wordt voldaan aan dat er minimaal één geluidluwe zijde moet zijn. Daarmee voldoet het plan ook zonder de regel van geluidluw te openen delen aan het beleid zoals opgenomen in het Zaans "Actieplan omgevingslawaaï" en is een voldoende goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.
In artikel 6.2 wordt een regeling toegevoegd dat de ark met specifieke hoogte aanduiding van 3.5 m. voor de goot en 5.1 voor de bouwhoogte bij vervanging moet voldoen aan de maximale bouwhoogte die geldt voor alle arken in het plangebied zijnde een maximum goot- en bouwhoogte van 4,5 m.	Met deze regeling wordt de ruimtelijke eenheid en kwaliteit van het gebied op de lange termijn (bij vervanging) gewaarborgd en zijn alle arken op gelijke hoogte.
Er wordt een dakkapel mogelijk gemaakt ter plaatse van Houthavenkade 5 in artikel 7.2.5.	Ontwikkelaar wil graag een dakkapel realiseren aan de waterzijde en stedenbouwkundig kan de gemeente hiermee instemmen. De dakkapel voldoet aan de standaarden die de gemeente hiervoor hanteert.
Aan artikel 13.1 (Algemene afwijkingsregels) wordt lid c. toegevoegd. Er kan worden afgeweken van de op de verbeelding opgenomen bestemmingsgrenzen en aanduidingen.	Door deze toevoeging van afwijken, onder voorwaarden, van de opgenomen bestemmingsgrenzen en -aanduidingen wordt voorkomen dat

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. ontwerpbestemmingsplan Jachthaven Dukra	
Wijziging	Reden
	kleine maatverschillen of afwijkingen in aanduidingen een probleem worden bij de realisatie van het plan.
Wijziging in de toelichting	
Paragraaf 7.2 van de toelichting is aangevuld en geactualiseerd	Dit is gedaan naar aanleiding van de anterieure overeenkomst en erfpachtovereenkomst. Deze worden tegelijkertijd met het bestemmingsplan aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd.
Wijziging in de verbeelding	
De waterkavel die het meest noordelijk ligt bij de steiger nabij Houthavenkade 5, wordt verbreed van 5,5 m naar 6,0 m.	De verbreding hangt samen met een bestaande woonboot die hier komt te liggen en die breder is dan de huidige kavel in de verbeelding.
De aanduidingsgrens op de verbeelding ter plaatse van fietsenberging 2 is 1 meter naar de oostzijde verplaatst.	Dit betreft een fout in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Dat is nu in lijn gebracht met de inrichtingstekening van de architect.
Bij fietsenberging 3 aan de Houthavenkade wordt een dak toegevoegd. Dit heeft tot gevolg dat het grondvlak 1 meter wordt verschoven.	Het verschuiven van het grondvlak bij fietsenberging 3 zorgt ervoor dat het beeld van de Houthavenkade samen met de fietsenberging beter in balans is.
Wijziging in het beeldkwaliteitsplan	
Het beeldkwaliteitsplan is naar aanleiding van een overleg met stedenbouw van de gemeente aangepast. Op blz. 10 wordt een deel van tekst over de bouwaanvraag weggelaten en op blz. 11 is de zin over bouwbesluit weggelaten.	Uit een overleg met stedenbouw over het plan is geadviseerd om het deel over de bouwaanvraag en het bouwbesluit uit het beeldkwaliteitsplan te halen. Dit hoort niet thuis in een beeldkwaliteitsplan.