

Memo

memonummer	01
datum	28 november 2022
aan	Jachthaven Dukra
van	Antea Group
project	RPVE Jachthaven Dukra Zaandam
projectnr.	0463255.100
betreft	Herontwikkeling jachthaven Dukra: parkeeranalyse en parkeerbalans Houthavenkade e.o.

Aanleiding

Centraal in Zaandam, nabij het NS-station en het centrum, ligt jachthaven Dukra. De jachthaven is gelegen in de Oude Haven van Zaanstad, ten zuiden van het centrum. De jachthaven is verouderd en voldoet niet meer aan de marktvraag en hedendaagse recreatie- en veiligheidsmaatstaven. De haven heeft ca. 210 ligplaatsen.

Door Woltjer Berkhout architecten is, in opdracht van de eigenaren van de jachthaven en in nauwe samenspraak met de gemeente Zaanstad, een stedenbouwkundig plan ontworpen voor opwaardering en vernieuwing van de haven. Hierin wordt het noordwestelijk deel van de jachthaven getransformeerd naar een gebied met een gemengde bestemming, met daarin plaats voor de volgende nieuwe elementen:

- bewoning op (maximaal) 29 woonschepen;
- (maximaal) 20 zogenaamde Havenlodges: drijvende, kleine appartementen voor recreatief gebruik;
- 3 woonarken;
- kleinschalige horeca;
- ruimte voor een bestaande woonark.

Het zuidoostelijk deel blijft na transformatie in gebruik als kleinschalige jachthaven met ca. 122 ligplaatsen en een havengebouw. In totaal verdwijnen er door deze verandering 98 ligplaatsen (50 grote, 37 medium en 11 kleinere).

De herontwikkeling en transformatie van jachthaven Dukra past binnen de herontwikkelingsambities in het gebied, met onder meer woningbouw aan de Houthavenkade en een hernieuwde relatie van Zaanstad met het water. Daarnaast kent Zaanstad een grote behoefte aan nieuwe woningen om aan de vraag te kunnen voldoen.

Op dit moment is er een RPvE in voorbereiding. In dat kader is dit memo opgesteld. Deze geeft inzicht in de effecten van dit plan op de parkeersituatie op- en rondom het plangebied. Als uitgangspunt is de Zaanse Parkeernota gebruikt. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het gebied door haar binnenstedelijke ligging, het programma en het gegeven dat het programma alleen maar onderdelen bevat waarvoor nu in Zaanstad geen normering beschikbaar is, maatwerk vereist. Fysiek is er binnen de jachthaven, die niet over een eigen kade maar slechts over steigers en water beschikt, geen mogelijkheid om ruimte te creëren voor het parkeren.

Voor jachthavens is er in Zaanstad geen parkeernorm opgenomen in de Parkeernota en wordt daarom teruggevallen op de CROW-normen. Voor de maximaal 20 Havenlodges bestaat eveneens geen parkeernorm waar op kan worden teruggevallen. Het CROW hanteert wel normen voor recreatieparken, maar dat komt niet overeen met het beoogde concept. Er is daarom gezocht naar vergelijkbare ervaringscijfers, maar zeker voor een binnenstedelijke locatie zijn deze niet voorhanden.

Huidige situatie

Kwalitatieve analyse

Al meer dan 25 jaar maakt de jachthaven gebruik van het (afgesloten) parkeerterrein aan de laad- en loskade ten zuidwesten van het Spiekeroog. Dit terrein biedt plaats aan ongeveer 30 auto's. Toegang tot dit terrein verkrijgt men door het verwijderen van één van de paaltjes, waarvoor de havenmeester sleutels in bruikleen geeft. Daarnaast is er gratis parkeergelegenheid op de openbare plekken aan de Houthavenkade, 51 in getal, waar men gratis kan parkeren.

Tot op heden gaat het parkeren voor de jachthavenbezoekers dan naar tevredenheid en zonder problemen. Er is te allen tijde voldoende plaats in de directe omgeving. Het merendeel van de bezoekers van de jachthaven, die gebruik maken van het parkeerterrein zijn de langverblijvers; mensen die min of meer voortdurend op de jachthaven verblijven. Het parkeerterrein aan de laad-loskade wordt in de huidige situatie dan ook met name gebruikt vanaf de late middaguren, in de avond en in de weekenden. De sloepen en kleinere schepen in de jachthaven, die allen aan de zuidoostelijke zijde zijn afgemeerd, zijn bijna zonder uitzondering eigendom van Zaankanters. Op dit moment wordt 42% van de ligplaatsen gehuurd door mensen die wonen in de gemeente. Deze eigenaren komen bijna altijd te voet of per fiets naar hun boot. Door hen wordt het parkeerterrein aan de Houthavenkade niet gebruikt. Rond de 30 ligplaatsen (17%) wordt gebruikt door mensen die in het buitenland wonen.

Kwantitatieve analyse

In de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad is de functie 'jachthaven' niet opgenomen en wordt geadviseerd om terug te vallen op de meest recente CROW-publicatie. In dit geval is daardoor gebruikgemaakt van CROW-publicatie 381 om de huidige parkeerbehoefte te berekenen. Per ligplaats wordt uitgegaan van 0,6 parkeerplaats. Bij het bepalen hiervan wordt in de CROW-publicatie geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende stedelijke zones.

Daarnaast is een vergelijk gedaan met een vijftal gemeenten. De daar gebruikte normeringen komen min of meer overeen met de CROW normen, zie Tabel 1.

[Tabel 1]

Stad	Norm (pp per ligplaats)	Document
Schiedam	0,5	[bron]
Almere	0,7	[bron]
Eindhoven	0,5	[bron]
Enschede	0,6	[bron]
Leudal	0,7	[bron]

Jachthaven Dukra heeft in de huidige vorm 210 ligplaatsen. In de huidige situatie is er, conform de CROW normering, sprake van een **theoretische** parkeerbehoefte van 126 parkeerplaatsen, zie Tabel 2.

[Tabel 2]

Functie	Norm (min. pp per ligplaats)	Aantal ligplaatsen	Benodigde pp
Jachthaven	0,6	210	126
Totaal			126

Ten opzichte van de beschikbare parkeerruimte (ca. 30 plaatsen op het parkeerterrein en maximaal 51 naastgelegen openbare parkeerplaatsen) zou er dus theoretisch sprake moeten zijn van een omvangrijk parkeerprobleem. Dit is echter nooit het geval geweest en bij de gemeente Zaanstad zijn dan ook geen problemen bekend.

Dit komt mede doordat:

- Het parkeerterrein met name wordt gebruikt vanaf de late middaguren, in de avond en in de weekenden: het merendeel van de bezoekers van de jachthaven die gebruik maakt van het afgesloten parkeerterrein zijn langverblijvers;

- Veel regelmatige bezoekers van de jachthaven vaste ligplaatshouders uit de directe omgeving van de jachthaven zijn, die hun boot veelal voor dagtripjes gebruiken. Deze doelgroep komt over het algemeen met de fiets of lopend;
- De buitenlandse klanten van de haven meestal met het OV of taxi naar de haven komen;

Tabel 3 geeft inzicht in de verdeling van de ligplaatsen naar doelgroep en herkomst.

[Tabel 3]

Functie	Doelgroep	Herkomst	Aantal ligplaatsen
Vaste ligplaats	Langverblijf	N.v.t.	50
Vaste ligplaats	Vaste ligplaatshouder	Directe omgeving, Zaanstad	63
		NL overig	60
		Buitenland	27
Passantenplaats	Dagjesmensen	N.v.t.	10
TOTAAL			210

Toekomstige situatie

Kwalitatieve analyse

In de nabije toekomst wordt het gebied aan de Houthavenkade en rondom de jachthaven herontwikkeld. De woningbouw aan de Houthavenkade (710 woningen) staat op het punt aan te vangen. Voor de herontwikkeling van de jachthaven is nog een wijziging van het bestemmingsplan nodig. De gemeente zal in de toekomst gereguleerd parkeren invoeren in het gebied, als gevolg van de nieuwbouw aan de Houthavenkade¹. De nieuwe bewoners van de Houthavenkade parkeren in de nog aan te leggen ondergrondse parkeergarages en krijgen geen vergunning om te parkeren aan de Houthavenkade. De bestaande woonbootbewoners aan de Houthavenkade komen wel in aanmerking voor een parkeervergunning, evenals de toekomstige bewoners van de jachthaven.

Deze toekomstige ontwikkelingen zijn gedurende het ontwikkeltraject uitvoerig besproken met de gemeente Zaanstad en meegenomen in de planvorming. De Houthavenkade zal worden heringericht en alle parkeerplaatsen daar worden uiteindelijk weer openbaar. De gemeente zal vervolgens zorgen voor de komst van betaald parkeren op de Houthavenkade en een vergunningstelsel voor de nieuwe bewoners van de jachthaven en de bestaande woonschepen aan de Houthavenkade. Parkeren voor de nieuwe bewoners en jachthavenklanten blijft daarmee in voldoende mate mogelijk.

Kwantitatieve analyse

De toekomstige parkeerbehoefte komt voort uit het gemengde programma van het nieuwe plan:

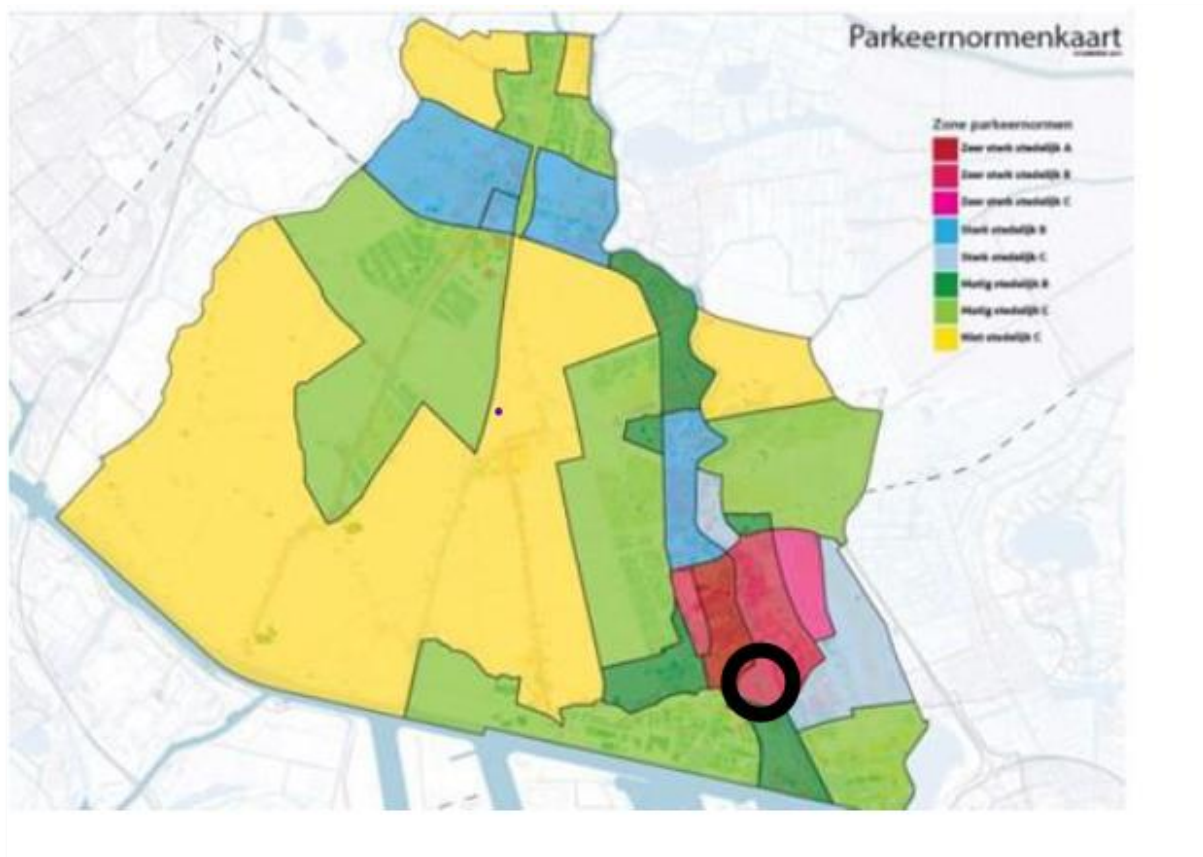
- (Maximaal) 29 woonschepen, in verschillende afmetingen, variërend van ca. 60m² tot 125m² woonoppervlakte;
- (Maximaal) 20 Havenlodges van ongeveer 35 m² per stuk;
- 1 woonark van ca. 155m² woonoppervlakte (bestaand);
- 3 woonarken met elk ca 3 woonunits van 35 m²;
- Kleinschalige Horeca.

Gebiedsindeling parkeernota

Volgens de leidende Parkeernota 2016 valt het plangebied in stedelijk gebied B. De zwarte cirkel op de onderstaande kaart is de locatie van de jachthaven. Het donkerrode gebied is Stedelijk Gebied A, het roze gebied ernaast is Stedelijk

¹ Bewoners van de Houthavenkade en omgeving hebben over de komst van betaald parkeren op 9 september 2021 een brief ontvangen van de gemeente Zaanstad

Gebied B. Het huidige parkeerterrein ligt ten westen van de cirkel. Door overlap is dus niet eenduidig tot welk gebied in de Parkeernota de jachthaven behoort.



Woonprogramma: Woonschepen

Om deze parkeerbalans zo zorgvuldig mogelijk te doorlopen is voor dit woonprogramma tot een parkeerbehoefte gekomen van maximaal 23 parkeerplaatsen. Onderzoek naar vergelijkbare projecten of parkeernormen in andere grote steden laat zien dat er wordt gewerkt met een norm van 0,5 tot 1 per woonschip, afhankelijk van de locatie in de stad (<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR672386/1>). Daarnaast wordt er in de Parkeernota 2016 van de gemeente Zaanstad uitgegaan van 3 categorieën woningen: Duur, middel en goedkoop. Voor goedkoop geldt dat de norm 0,8 is, voor midden is dit 0,9 en voor starters 0,6. Uitgaande van een gewogen gemiddelde van deze onderzochte normeringen. In dit plan wordt op basis van deze onderzochte gegevens daarom uitgegaan van een gemiddelde van 0,8 per woonschip, zoals in Tabel 4 is af te leiden.

Houthavenkade 5

Het havenhuisje op de Houthavenkade 5 is nu in gebruik als kantoorruimte. In de ontwikkeling zal hier een woonfunctie aan toegekend worden. Het Havenhuisje kent na verbouwing een woonoppervlakte van 90m² in de vrije sector en kent daarmee een parkeernorm van 1,1.

Woonarken

Van de 4 woonarken die opgenomen zijn in het programma is er 1 al aanwezig in de haven. Dit is de voormalige woning van de havenmeester, voor deze woning geldt een norm van 1,1. De overige 3 arken zijn elk opgedeeld in 3 appartementen en komen uit de ontwikkeling aan de Houthavenkade. Voor deze kleine units (plm 35m²) geldt een norm van 0,5 (kamerverhuur, studentenwoning).

[Tabel 4]: Parkeerbehoefte wonen

Wonen	m2 gem.	#	Norm B	# pp
Woonschepen	85	29 (max.)	0,8	23,2
HHK 5	90	1	1,1	1,1
Woonark	122	1	1,1	1,1
Woonarken	35	3 x 3	0,5	4,5
Totaal		40		29,9

Recreatief programma

De norm voor de 20 Havenlodges is evenmin opgenomen in de Parkeernota van de gemeente Zaanstad. Er is daarom ook hier gekeken naar alternatieve beoordelingsmogelijkheden o.b.v. referenties elders.

- Het betreft echter geen hotel. De chalets zijn zelfstandige units, ontworpen voor plaatsing op bestaande ligplaatsen in jachthavens. Het zijn bijzondere zelfstandige verblijfsplekken in het centrum van Zaanstad; kleinschalig en ten behoeve van recreatieve verhuur en om de omgeving over water, met de fiets of met OV te verkennen. Kortom: het komt eerder neer op de verhuur van zelfvoorzienende, eenvoudige drijvende recreatieappartementen.
- De maat en schaal van recreatieparken elders en de daarbij behorende parkeernormen komen niet overeen met het beoogde plan voor de Havenlodges. Daarvoor zijn de units van ca. 35m² te klein, is het totale aantal van (maximaal) 20 onvergelijkbaar en vormt tot slot de ligging, in of aan de rand van het centrum van Zaandam een grote afwijking met waar normaliter recreatieparken gelegen zijn. Kortom: qua verhuurconcept heeft het enkele kenmerken van een recreatiepark, maar ten aanzien van maat, schaal en ligging is het afwijkend en zijn bijbehorende parkeernormen van een recreatiepark niet realistisch, temeer parkeren voor de deur bij de lodges sowieso onmogelijk is.
- De accommodatie richt zich primair op toeristen uit het buitenland. De verwachting is dat deze gasten primair met het openbaar vervoer of met de taxi vanaf Schiphol of Amsterdam zullen reizen. Het gebied kent een goede OV-dekkingsgraad (zie bijlage 1).

Hoewel deze afwegingen niet één op één passen bij hetgeen in de Parkeernota van 2016 is opgenomen onder Horeca en Verblijfsrecreatie, geldt voor verblijfsrecreatie in Stedelijk Gebied A een norm tussen de 0,3 – 5,8 en voor Gebied B 0,7 – 8,3 per 10 kamers. In afmeting en concept lijken de Havenlodges nog het meest op een motel. Deze afweging (conceptuele vergelijking en ligging) geeft aanleiding om te komen tot een norm van 0,3 parkeerplaats per Havenlodge. Dat wil zeggen dat de parkeerbehoefte vanuit het recreatief programma (maximaal) 6 parkeerplaatsen bedraagt.

Horeca

Voor het horeca-onderdeel in het programma geldt in gebied B een norm van 4 - 6 pp per 100m² BVO. De totale behoefte van de horeca-ark met een BVO van 158m² is daarmee 8 parkeerplaatsen.

Fietsparkeren

Fietsparkeren voor bewoners en bezoekers van de jachthaven zal helemaal binnen de ontwikkeling van de jachthaven worden opgelost. Zowel aan de noordelijke als de zuidelijke zijde zullen op de steiger bij binnenkomst fietsenstallingen worden gebouwd. Fietsparkeren voor de kleinschalige horeca kan worden voorzien op de steiger van de horeca-ark.

Totale behoefte motorvoertuigen

Schematisch ziet e.e.a. er dan als volgt uit voor het totale programma, met een parkeerbehoefte van 44 plaatsen.

[Tabel 5]: Parkeerbehoefte totaal

Parkeerbehoefte	#	norm [bron]	# pp
Woonschepen	29	0,8	23,2
Woonark	1	1,1	1,1
Woonarken	3x3	0,5	4,5
Havenlodges	20	0,3	6,0
Horeca	1		8,0
HHK 5	1	1,1	1,1
Totaal			43,9

Afweging parkeerbalans

Oud voor nieuw: wonen

De (maximaal) 29 woonschepen, de woonarken en de 20 Havenlodges nemen de plaats in van (maximaal) 98 bestaande ligplaatsen, die in de nieuwe situatie worden opgeheven. Zoals in de inleiding ook genoemd zijn de 50 grotere ligplaatsen die verdwijnen in de huidige situatie bezet met relatief grote schepen (meestal >20m lengte), welke door zogenaamde langverblijvers met jaarplaatsen worden bezet. Van een te wegen bezetting is geen sprake omdat een deel van de eigenaren op hun schip overwintert en een ander deel er min of meer voortdurend verblijft.

Het zijn juist deze langverblijvers, die in de huidige situatie gebruik maken van het bestaande, afgesloten parkeerterrein aan de Houthavenkade en de daaraan vastgelegen openbare parkeerplaatsen. In feite is het toekomstige gebruik door bewoners van de woonschepen compleet vergelijkbaar met het huidige gebruik, met een sterke nadruk op de avonden en weekeinden. Ook de objecten blijven in basis gelijk: schepen worden vervangen door andere schepen. Deze uitwisseling van doelgroepen en gebruik met een vergelijkbaar parkeergedrag biedt mogelijkheden om te salderen (oud voor nieuw).

Havenlodges

Parkeren door gasten die komen voor de Havenlodges kan in basis worden opgelost in de openbare ruimte, maar de ontwikkelaar heeft ook de mogelijkheid om voor deze doelgroep het parkeren te organiseren in een van de nabije parkeergarages. Op loopafstand bevinden zich het Zaantheater, Qpark de Rozenhof en de nieuw te realiseren Interparking Houthavenkade. Met alle drie zijn gesprekken gevoerd, met de Rozenhof zijn afspraken gemaakt over de mogelijkheid om een dagvouchersysteem af te nemen, waarbij gasten hier 'gratis' (kosten inclusief in hun verblijf) kunnen parkeren.

Invoeren betaald parkeren Houthavenkade

Recent heeft de gemeente Zaanstad besloten betaald parkeren in te voeren aan de Houthavenkade, gekoppeld aan een vergunningstelsel voor bewoners en bedrijven. De invoerdatum daarvan wordt waarschijnlijk 2024. Bewoners in de buurt zijn hierover reeds geïnformeerd.

Op dit moment worden de – nu nog gratis - parkeerplaatsen vaak en langdurig gebruikt door andere personen dan bewoners en bezoekers van de Houthavenkade: Geparkeerde oldtimers en campers, werknemers van Ahold, bezoekers van de stad. De verwachting is dat het invoeren van een vergunningstelsel leidt tot een afname van de parkeerdruk ter plaatse, daar het gebied nu veel wordt gebruikt door mensen die elders moeten zijn hier (nog) langdurig gratis kunnen parkeren. Zoals eerder beschreven kunnen dienen de nieuwe bewoners van de ontwikkeling aan de Houthavenkade in de nog aan te leggen ondergrondse parkeergarages aldaar te parkeren. Zij krijgen geen vergunning om te parkeren aan de Houthavenkade.

[Tabel 5]: Parkeerbalans

Parkeerbehoefte nieuwe programma	#	norm [bron]	# pp B
Woonschepen	29	0,8	23,2
Woonark	1	1,1	1,1
Woonarken	3x3	0,5	4,5
Havenlodges	20	0,3	6,0
Horeca	9	9,0	9,0
HHK 5	1	1,1	1,1
Totaal			43,9
AF: verdwijnende ligplaatsen t.b.v. nieuwe programma	98	0,6	-59,0
(Optioneel) AF: Havenlodges in Q-park	20	0,3	-6,0
SALDO toename parkeerdruk			-21,1

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat met de herontwikkeling van de jachthaven, met het beoogde programma, sprake zal zijn van een verwachte (theoretische) **afname** van de parkeerdruk met maar liefst 21,1 pp. Daarmee is een acceptabele parkeersituatie te realiseren binnen de bestaande en de toekomstige situatie en capaciteit. Ongeveer tegelijkertijd aan de verwachte oplevering van de ontwikkeling wordt bovendien betaald parkeren ingevoerd in het gebied. De nieuwe ontwikkeling kan compleet worden geabsorbeerd door de afname van de parkeerdruk aan en de herinrichting van de Houthavenkade. Alles afwegende kan daarmee worden gesteld dat het plan ten aanzien van parkeren haalbaar is.

Het is met inachtneming van bovenstaande ook aannemelijk en billijk dat er voor het gebruik van de nieuw te realiseren parkeerplaatsen op de Houthavenkade geen afkoopregeling nodig is, dan wel van toepassing kan zijn. Er verandert, zo laat de parkeerbalans zien, immers nauwelijks iets aan de feitelijke situatie, anders dan dat er meer parkeerplaatsen vrijkomen. In **bijlage 2** wordt de feitelijke situatie qua aanbod aantal parkeerplaatsen op de Houthavenkade en de vraag nader uiteengezet.

Bijlage 1: OV dekkingsgraad ter plaatse

Oranje stip: locatie Jachthaven Dukra



Bijlage 2: Huidige vs. toekomstige parkeersituatie Houthavenkade

In de huidige situatie is op de Houthavenkade de parkeerbezetting stevig. Dat komt enerzijds omdat er nog een bedrijventerrein is (dat binnenkort wordt ontwikkeld tot woongebied), waarvan de werknemers op straat parkeren en anderzijds omdat bezoekers van Zaanstad en forensen die in de buurt werken (bijvoorbeeld bij Ahold) hier hun auto (nu nog) gratis kunnen parkeren.



In de nieuwe situatie verandert dit drastisch. Het nieuwe project Houthavenkade, met meer dan 700 woningen, voorziet in haar eigen parkeerbehoefte. De bedrijven zijn dan verdwenen. Daarnaast wordt het bestaande parkeerterrein van de jachthaven aan de laad- en loswal meegenomen in de totale herinrichting van de Houthavenkade.

De parkeergelegenheid aan de Houthavenkade is dan weer geheel beschikbaar voor de bewoners van de buurt en hun bezoekers. Om duidelijkheid te krijgen hebben is de hoeveelheid parkeerplaatsen geïnventariseerd. Die inventarisatie ziet er als volgt uit.

Parkeerplaatsen Houthavenkade				
Aanbod		Vraag	Norm	Tot
Parkeerhavens t/o de woonschepen	46	10 woonschepen	1,3	13
Houthavenkade t/o #30 (oostkant)	2	HHK 22&24 (samengetrokken)	1,3	1,3
Houthavenkade t/o #24 (westkant)	3	HHK 26 (heeft 2 eigen plaatsen)	0	0
Parkeerterrein loswal	30	HHK 30 (heeft eigen plaats)	0	0
		HHK 34&34a	1,3	2,6
		HHK 5	1,3	1,3
		Ontwikkeling Dukra		38,5
Totaal	81	Totaal		57

Foto's van de situatie ter plaatse:

1 t/m 4 : Parkeerhaven t/o de woonschepen



Foto 5: Houthavenkade t/o #30



Foto 6: Houthavenkade t/o #24



Foto 7: eigen parkeergelegenheid Houthavenkade 26



Foto 8: eigen parkeergelegenheid Houthavenkade 30

