

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Jachthaven Dukra

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Jachthaven Dukra, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3926BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. Het aanwijzingsbesluit ligplaatsen woonschepen Jachthaven Dukra vast te stellen;
3. Het Beeldkwaliteitsplan Jachthaven Dukra als aanvulling op de Welstandsnota Zaanstad 2013 vast te stellen en de Welstandsnota in die zin te wijzigen.
4. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
5. Akkoord te gaan dat er sprake is van een spoedeisend belang zoals bedoeld in de referendumverordening en te besluiten tot bekendmaking op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en daarmee inwerkingtreding van het besluit.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum

Spoedeisend omdat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken na vaststelling, op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), gepubliceerd moet zijn. Al is dit geen fatale termijn maar termijn van orde. De andere besluiten hangen met dit besluit samen en worden daarom gelijktijdig gepubliceerd.

Kernverhaal

Door de ontwikkelaar is in samenspraak met de gemeente Zaanstad en de omgeving, gewerkt aan een plan voor herontwikkeling van Jachthaven Dukra aan de Badhuisweg in Zaandam. De herontwikkeling en transformatie van Jachthaven Dukra past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Oude Haven'. Daarom ligt dit bestemmingsplan voor.

Het doel is om de jachthaven toekomstbestendig te maken en een bijzondere plek te laten zijn in de stad. Met de herontwikkeling van de jachthaven ontstaat de mogelijkheid om deze weer een vitale functie te geven binnen het gebied van de Houthaven in Zaandam. Een levendige plek waar ruimte is voor wonen, recreëren, verblijven en verpozen.

Met het plan van 33 plekken voor woonschepen ontstaat een bijzonder en kleinschalig binnenstedelijk woongebied op het water dat bijdraagt aan het vergroten van de verschillende woonmilieus in Zaanstad. Tegelijkertijd blijft het zuidoostelijk deel in gebruik als jachthaven met de bestaande ligplaatsen en deels ruimte voor 20 recreatieve havenlodges en enkele woonboten en woonarken. De hoofdsteiger wordt een publiek toegankelijke plek met de uitstraling van een boardwalk en vormt een verbinding tussen de Houthavenkade en de William Pontbrug Deze vernieuwing in combinatie met de reeds aanwezige horeca geeft een impuls aan de economische functie van de haven en de recreatievaart in en om Zaanstad.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld dat vervolgens ter inzage is gelegd. Er zijn vier zienswijzen ontvangen en die zijn van een reactie voorzien in de Nota van Zienswijzen, ambtshalve wijzingen en overlegreacties. Het bestemmingsplan Jachthaven Dukra kan nu worden vastgesteld. Aan de hand van het vastgestelde bestemmingsplan voor Jachthaven Dukra kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd en getoetst en kan de ontwikkeling worden gerealiseerd.

Aanleiding

Jachthaven Dukra is verouderd en voldoet niet meer aan de hedendaagse recreatie- en

veiligheidsmaatstaven. De haven oogt rommelig, is matig publiek toegankelijk en heeft geen aantrekkelijke verblijfskwaliteit. De beide entrees van de jachthaven zijn meer 'achter ingangen' dan een hoofdtoegang. Dat ligt mede aan de positionering: halverwege de Spiekerroogbrug en de William Pontbrug, die samen met het Zaaneland de jachthaven ontsluiten.

In 2018 heeft de gemeente Zaanstad een intentieovereenkomst met de exploitant van de jachthaven gesloten om de haalbaarheid van de herontwikkeling en revitalisatie van de locatie aan de Badhuisweg te onderzoeken.

Door de ontwikkelaar tevens eigenaar van de jachthaven is, in samenspraak met de gemeente Zaanstad en de omgeving, gewerkt aan een plan voor herontwikkeling van de jachthaven. Met de herontwikkeling van de jachthaven ontstaat de mogelijkheid om deze weer een vitale functie te geven binnen het gebied van de houthaven.

De raad heeft een positieve zienswijze gegeven voor het Ruimtelijk Programma van Eisen voor dit plan, dat in mei 2023 is vastgesteld door het college. Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn zienswijzen ingediend. De indieners hebben hun zienswijze toegelicht en de reactie erop is verwerkt in de Nota van zienswijzen, ambtshalve wijzigingen en overlegreacties. Het bestemmingsplan kan worden vastgesteld, zodat het plan van Jachthaven Dukra kan worden ontwikkeld.

Beoogd resultaat

Een vastgesteld en in werking getreden bestemmingsplan, dat een juridisch-planologisch kader is voor de omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van de jachthaven. Met de herontwikkeling van de jachthaven ontstaat de mogelijkheid om deze weer een vitale functie te geven binnen het gebied van de houthaven.

Kader

Wet ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. In de toelichting van het bestemmingsplan is de integrale ruimtelijke afweging en het beleidsmatige kader, voor zo ver relevant voor het bestemmingsplan, verwoord.

Overgangsrecht Omgevingswet

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Omdat het ontwerpbestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, blijft bij de vaststelling van het bestemmingsplan het oude recht, de Wet ruimtelijke ordening, van toepassing op grond van artikel 4.6, lid 2, van de Invoeringswet Omgevingswet. Zodra het voorliggende bestemmingsplan van kracht is, wordt het bestemmingsplan onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 1, van de Invoeringswet Omgevingswet. Het overgangsrecht geldt ook voor de welstandsnota en het beeldkwaliteitsplan.

Ruimtelijk programma van eisen en Welstandsnota

Het Ruimtelijk Programma van Eisen (RPVE) voor Jachthaven Dukra is door het college vastgesteld op 14 maart 2023 (2023/2333). Naar aanleiding hiervan heeft de raad een positieve zienswijze gegeven op het RPVE.

De Welstandsnota Zaanstad 2013 is het kader voor het Beeldkwaliteitsplan Jachthaven Dukra, dat onderdeel uitmaakt van de toelichting op dit bestemmingsplan. De Welstandsnota heeft de raad in 2013 vastgesteld conform artikel 12a van de Woningwet.

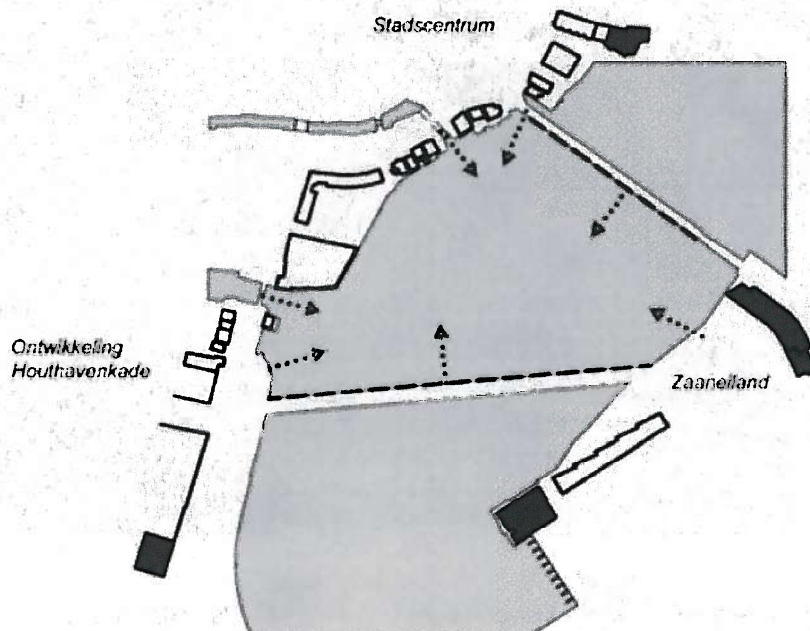
Beleidskaders

De beleidskaders van de gemeente Zaanstad staan gemotiveerd in bijlage 1 van de Bijlagen bij de Toelichting.

Argumenten en afwegingen

Plangebied en programma

Het plangebied is de driehoek van water tussen de Spiekeroogbrug, de William Pontbrug en het Zaaneland nabij het centrum van Zaandam, tot ca. 40 meter uit de oever langs de Hogendijk. Aan de kant van de Houthavenkade loopt het gebied tot aan de oever. De situering van het plangebied is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Afbeelding ligging plangebied

Het programma voor de herontwikkeling dat in voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt bestaat uit:

- 20 toeristische-recreatieve havenlodges;
- Uitbreiding van de bestaande 3 ligplaatsen naar in totaal 33 ligplaatsen voor woonschepen¹, waarvan 29 woonboten en 4 woonarken;
- Omzetten van bedrijfsruimte naar woning aan de Houthavenkade 5; en
- Ruimte voor 122 passantenplekken (dit aantal passantenplekken is in het huidige bestemmingsplan al mogelijk en is dus geen nieuwe ontwikkeling).

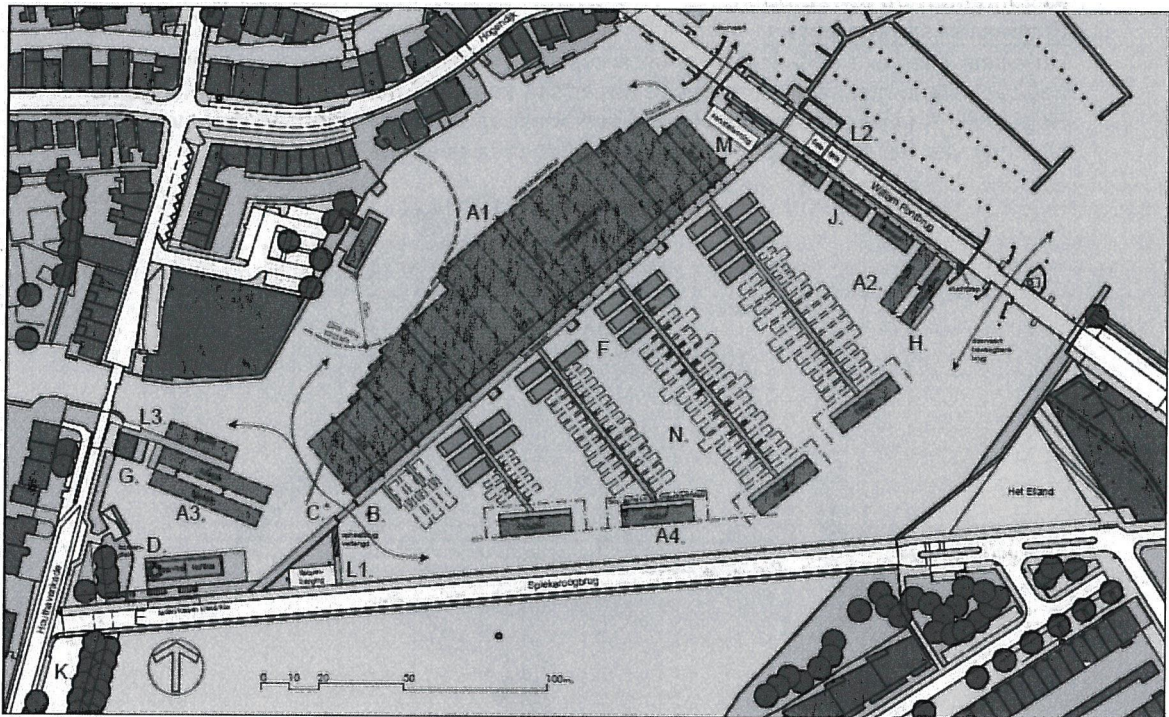
Daarnaast biedt het plan ruimte voor:

- 3 fietsenstallingen;
- Een publieke boardwalk (hoofdsteiger) van 3 meter breed;
- Een servicepunt voor de jachthaven met kantoor en woning voor de havenmeester en voorzieningen, waaronder toiletten, douche, afvalpunt, etc.
- Een kleinschalige horecagelegenheid. Dit is geen nieuwe functie, maar betreft een verplaatsing van de bestaande horeca-ark van de hoofdsteiger (vergund d.d. 20 november 2020) naar de oever bij de Spiekeroogbrug.

In onderstaande kaart wordt een ontwerpschets gegeven van het beoogde plan, zoals vastgelegd in het vastgestelde Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE maart 2023). Daarnaast is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het gebied. Zowel het RPvE als het

¹ Woonschepen is volgens de Woonschepenverordening Zaanstad de verzamelnaam voor woonboten en woonarken. Een woonboot is een drijvend of varend object, dat herkenbaar is aan casco romp en opbouw als een (van origine) varend schip. Een woonark is een drijvend object, in het algemeen niet bestemd of ingericht om te varen, doorgaans voorzien van een betonnen casco met vierkante of rechthoekige opbouw(en).

Beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen in bijlage 13 en bijlage 15 in de bijlagen van de toelichting van het bestemmingsplan.



Het Beeldkwaliteitsplan voldoet aan de criteria van de Welstandsnota Zaanstad

De Welstandsnota Zaanstad bevat criteria die het college toepast bij de beoordeling of het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd zijn met redelijke eisen van welstand. Daarnaast bevat de nota criteria om te beoordelen of het uiterlijk van een bestaand bouwwerk in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand. Jachthaven Dukra neemt als herontwikkelingsgebied een bijzondere positie in. Er worden op deze locatie geen woningen ontwikkeld, maar het wordt naast de recreatiefunctie die het deels behoudt, mogelijk gemaakt om te wonen op het water. Dit Beeldkwaliteitsplan beschrijft de ontwerpprincipes van de gewenste beeldkwaliteit voor het gebied, zowel voor de woonschepen, de woonarken, de woning, de horeca, de havenlodges als de bijbehorende infrastructuur. Het Beeldkwaliteitsplan is opgenomen als Bijlage 7 bij dit voorstel.

De belangrijkste uitgangspunten van het Beeldkwaliteitsplan zijn:

- De ambitie van de jachthaven is om Zaandam (opnieuw) een nautisch gezicht te geven: Zaandam weer aan het water te leggen.
- De jachthaven wordt herontwikkeld van enkel een jachthaven met pleziervaartuigen naar mix aan programma, zoals de recreatieve havenlodges, woonarken en woonboten. Dat genereert levendigheid op en rondom de jachthaven.
- De entrees vanaf beide bruggen tot de hoofdsteiger, en de hoofdsteiger zelf, worden herontworpen tot Boardwalk. De hoofdsteiger van de jachthaven ontsluit de verschillende programmaonderdelen en krijgt een publiek karakter.

- De boardwalk en het programma aan het water kan de oriëntatie op en de aanwezigheid van het water vergroten. Land en water verweven zich.

Het plan draagt bij aan de woonambities van Zaanstad met een levendig karakter

De locatie is sinds 2018 in beeld als potentieel woongebied. Het voorliggende plan voorziet in een binnenstedelijk woonprogramma in de vorm van 33 ligplaatsen voor woonschepen, nabij de Zaanse binnenstad. In het huidige bestemmingsplan is ruimte voor 3 ligplaatsen.

Tegelijkertijd blijft het gebied, met behoud van een deel van de haven en de aanwezige horeca, haar toeristisch recreatieve functie behouden. De huidige jachthaven gelegen in de Oude Haven, heeft nu een besloten karakter. Met de introductie van een gemengd programma is er de mogelijkheid om meer leven op deze plek te krijgen: een leuke wandelroute, een ontmoetingsplaats voor Zaankanters en bezoekers van buiten de stad.

Het plan is gewijzigd op basis van een intensief participatietraject

In 2018 heeft de gemeente Zaanstad een intentieovereenkomst met de exploitant van de jachthaven gesloten om de haalbaarheid van de herontwikkeling en revitalisatie van de locatie aan de Badhuisweg te onderzoeken. Het plan dat toen voorlag bestond uit waterwoningen en havenlodges. Dit ontwikkelplan werd door de belanghebbenden en omwonenden niet positief ontvangen. Ook de wijze van participatie was onderdeel van de discussie. Na een intensief participatietraject in 2021/2022 heeft de ontwikkelaar een nieuw ontwikkelplan voor de jachthaven opgesteld.

De uiteindelijke uitkomst van het participatieproces is dat de initiatiefnemers in overleg met de omwonenden de plannen hebben aangepast. Daarbij ontstond de zogenaamde woonschepenvariant. De waterwoningen uit het oorspronkelijke plan zijn verdwenen en hebben plaats gemaakt voor ligplaatsen voor woonschepen. Het participatieproces heeft daarmee voor de verschillende betrokken partijen een acceptabel resultaat opgeleverd.

Er is voldoende ruimte voor parkeren voor het plan

Het plangebied ligt in het centrum van Zaandam. Op 10 minuten lopen ligt het station. Parkeergarages liggen op 200 en 300 meter afstand. Momenteel parkeren de gebruikers van de jachthaven voornamelijk aan de Houthavenkade. De huidige laad- en loskade aan de Houthavenkade wordt straks onderdeel van de nieuwe herinrichting van de Houthavenkade.

Zaanstad heeft geen parkeernorm voor een jachthaven in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 opgenomen. Daarom is naast de norm voor woningen in de nota ook gekeken naar vergelijkbare projecten of parkeernormen in andere grote steden. Voor het totale plan van woonschepen, recreatieve havenlodges en horeca zijn 44 parkeerplaatsen nodig. De huidige parkeerruimte van ca. 30 plaatsen op het afgesloten parkeerterrein en maximaal 51 naastgelegen openbare parkeerplaatsen op de Houthavenkade bieden voldoende ruimte voor het autoparkeren van het plan.

Voor de nieuwbouw van 710 woningen aan de Houthavenkade wordt ondergronds parkeren aangelegd. Om de parkeerplaatsen aan de Houthavenkade te reguleren, is hier betaald parkeren nodig. In 2021 heeft het college besloten om hier betaald parkeren in te voeren. De nieuwe woonschipbewoners van de jachthaven krijgen een parkeervergunning voor parkeren op de parkeerplaats aan de Houthavenkade.

Voor bezoekers van de horeca wordt voorzien in betaald parkeren op de Houthavenkade. De parkeerbehoefte voor de havenlodges wordt gerealiseerd door afspraken met de parkeergarage Q-park Rozenhof. Bezoekers ontvangen bij check-in een 24-uurs voucher per dag dat zij verblijven. Op deze wijze zijn voor het wonen, de havenlodges en bezoek aan de horeca voldoende parkeerplekken voor de auto gegarandeerd.

Fietsparkeren voor bewoners en bezoekers van de woonschepen wordt binnen het plan opgelost. Aan beide koppen van de hoofdsteiger wordt een gemeenschappelijke

fietsenberging gerealiseerd en tevens komt er een stalling nabij Houthavenkade 5. Fietsparkeren voor bezoekers van de horeca en de woning Houthavenkade 5, incl. ark en woonboten, kan ter plaatse bij de locaties worden opgelost. Daarvoor is het mogelijk fietsenrekken te plaatsen aan de Houthavenkade. Benodigd zijn er ca. 86 voor de horeca. Bij herinrichting van de Houthavenkade wordt dit nader uitgewerkt. Fietsparkeren voor de Houthavenkade 5 vindt zoveel als mogelijk op eigen terrein plaats.

Samenvattend voorziet het plan in voldoende parkeergelegenheid voor auto en fiets. Parkeren vormt hiermee geen belemmering voor de herontwikkeling van Jachthaven Dukra.

Archeologische en cultuurhistorische waarden worden geborgd in dit plan

In de (water)bodem worden geen werkzaamheden uitgevoerd. Het aspect archeologie is hierdoor niet in het geding. Aan de oever van de Houthavenkade, worden behoudens herinrichting geen werkzaamheden voorzien die naar verwachting de grond tot grote diepte roeren.

Het karakter van het eiland en de Voorzaan als havengebied en het roemrijke verleden van Zaandam als centrum van houthandel, houtindustrie en scheepsbouw wordt met de beoogde ontwikkeling behouden. Met de beoogde havenlodges wordt de architectuur en materialisering uit het verleden als inspiratiebron genomen.

Bij de herinrichting van de jachthaven wordt er rekening worden gehouden met de volgende criteria om de cultuurhistorische waarden te behouden:

- Bestaande waardevolle structuren moeten worden ontzien. De bouwmassa en bouwhoogte moeten ondergeschikt zijn aan de bestaande structuren. Dit geldt met name voor de lintbebouwing aan de dijk;
- Zichtlijnen over het water intact laten en de maat van het water niet te veel te verkleinen;
- Om de openheid van het landschap te handhaven, wordt de bouwhoogte beperkt tot maximaal 2 bouwlagen, gerekend vanaf het water.

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling

De jachthaven ligt nabij het bedrijf Jowa Recycling BV. Aan de richtafstand van geur, stof en gevaar wordt voldaan, maar niet aan die van geluid. Omdat er al woningen zijn, sommigen op ca 5-10 m afstand, wordt de milieugebruiksruimte van Jowa Recycling beperkt en vormt het geen belemmering voor het plangebied. Daarnaast blijkt uit akoestisch onderzoek uit 2019 door Cauberg Huygen dat wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Zij concluderen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Aan de richtafstanden voor geluid en gevaar van de jachthaven zelf kan niet worden voldaan omdat de woonboten en –arken dichter dan 30 meter op de bestaande jachthaven zijn voorzien. Waar bij jachthavens ervan wordt uitgegaan dat ze milieuhinderlijke voorzieningen hebben, zoals een kleine werf voor onderhoud met gevaarlijke onderhoudsmiddelen en een brandstofvuilpunt., is dat bij Jachthaven Dukra niet het geval. In de regels is opgenomen dat er alleen kleinschalig onderhoud van boten mag plaatsvinden en er is geen brandstofvuilpunt in de jachthaven. Onderlinge afstanden tussen de verschillende functies zijn bovendien afgestemd met de brandweer. De daaraan gekoppelde voorwaarden voor brandveiligheid zijn opgenomen in de regels.

Samenvattend vormen bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

De waterbodem vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

De waterbodem is onderzocht naar aanleiding van de voorgenomen baggerwerkzaamheden. Analytisch blijkt dat het slib van de jachthaven niet toepasbaar is op landbodem, vooral vanwege te hoge gehalten minerale olie, zink, lood en arseen.

Het plan staat de Wet natuurbescherming niet in de weg en er is geen stikstofbijdrage vanuit het plan

Binnen het plangebied is geschikte biotoop aangetroffen voor beschermde soorten (Wnb) waarvoor geen algemene vrijstelling geldt. Het gaat om soorten uit de volgende soortgroepen: vogels. Er kunnen nestgelegenheden aanwezig zijn in en rond het oppervlaktewater. Nader onderzoek is niet noodzakelijk en ontheffing is ook niet aan de orde, maar er gelden wel maatregelen ten tijde van de werkzaamheden. Deze moeten buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Uit de natuurtoets komt naar voren dat er een algemene zorgplicht is voor vissen (alle soorten) en grondgebonden zoogdieren (egel). Door de mogelijkheid van het nemen van maatregelen is het plan uitvoerbaar.

Voor de voorgenomen ontwikkeling toont AERIUS Calculator voor zowel de realisatiefase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Gevolgen voor de habitats in Natura 2000-gebieden door stikstofdepositie zijn daarmee uitgesloten.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling

Het plangebied valt niet binnen het invloedsgebied van inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Het plan voldoet aan de eisen voor brandveiligheid en neemt verschillende maatregelen ten aanzien van bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Deze zijn waar mogelijk ook geborgd in de regels. Tot slot is uitvoerig overleg geweest met de brandweer (Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland) over zowel veiligheidsrisico's, onderlinge afstanden tussen de verschillende functies en bestrijdbaarheid en bereikbaarheid. De uitkomsten van dit overleg zijn in dit plan geborgd en als verslag opgenomen in de bijlagen bij de Toelichting.

Qua geluid voldoet het plan aan goede ruimtelijke ordening, maar er is wel een hogere waardenbesluit nodig

Het Besluit geluid milieubeheer wijst een ligplaats in het water, bestemd om door een woonschip te worden ingenomen, aan als geluidgevoelig terrein. Het gaat om een geluidgevoelig terrein als bedoeld in de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder en het Activiteitenbesluit. Het terrein waarop het bestemmingsplan een woonschip toelaat is een geluidgevoelig terrein. Omdat deze specifieke eis geldt, is een woonschip niet ook een geluidgevoelig object. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nader akoestisch onderzoek gedaan of er geluidluwe zijdes zijn op de geluidsgevoelige terreinen. Hieruit blijkt dat de plekken (ofwel terreinen) voor de woonboten en -arken altijd een geluidluwe zijde hebben. Voor de woning aan de Houthavenkade 5, wel een geluidsgevoelig object, is in de regels opgenomen dat deze tenminste één geluidluwe zijde moet hebben.

Voor het geluidgevoelige terrein waar de woonschepen liggen heeft het college een hogere waarde besluit vastgesteld van 53 dB vanwege het wegverkeerslawaai van de Spiekerroog en een hogere waarde van 53 dB(A) vanwege industrieterrein Westpoort. Voor woonobject Houthavenkade 5 is een hogere waardenbesluit van 51 dB(A) vastgesteld vanwege industrieterrein Westpoort. Dit ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen en er is geen zienswijze op binnen gekomen.

Geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling

Er is onderzoek gedaan naar bedrijven die mogelijk voor geurhinder kunnen zorgen in het plangebied. Daaruit blijkt dat er binnen de richtafstanden van het plangebied geen bedrijven zijn met een relevante geuremissie die kan leiden tot geurhinder in het plangebied en de beoogde woonschepen. Voor wat geur betreft is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het plan voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Het plan voorziet kwalitatief en kwantitatief in een aanwezige behoefte aan woonprogramma. De groei van het aantal huishoudens zorgt voor een aanhoudende druk op de woningmarkt. De ontwikkeling van Jachthaven Dukra levert een bijdrage aan een upgrading van het centrum en differentiatie in verschillende woningtypen. De vorm van wonen die voorliggend plan mogelijk maakt is daarin uniek, namelijk wonen op woonschepen (woonboot of ark) nabij het centrum van Zaandam. Deze woonvorm is nauwelijks aanwezig in de stad en levert

een bijdrage aan een gedifferentieerd woonmilieu en gemengde bevolkingssamenstelling. De havenlodges voldoen ook aan de principes van de ladder, zowel kwantitatief gezien (er is veel vraag naar recreatiewoningen) als kwalitatief (de voorzieningen in de jachthaven passen bij de trend dat beleving een belangrijk aspect van recreatie is geworden).

Duurzaamheid is onderdeel van het plan

De initiatiefnemer heeft samen met de gemeente onderzocht of in de directe omgeving van de jachthaven zonnepanelen kunnen worden geplaatst. Idee was om de panelen op gemeentelijk eigendom, zoals de bruggen te bevestigen. Na onderzoek is gebleken dat het benutten van PV zonne-energie positief wordt beoordeeld, maar dat in het licht van netcongestie en eigendomsverhoudingen dit niet direct bij de ontwikkeling kan worden uitgevoerd. Daarom wordt eerst ingezet op reductie van de energiebehoefte in combinatie met duurzame opwekking en inzet van thermische energie.

Ligplaatsen

De aanwijzing van ligplaatsen is volgens artikel 5 van de Woonschepenverordening 2022 een bevoegdheid van de raad. In 2013 heeft de raad raadsbesluit 2013/241424 de ligplaatsen van Zaanstad en Zijkanaal D aangewezen. Volgens de Woonschepenverordening kan een aanwijzingsbesluit worden aangepast om het in overeenstemming met een bestemmingsplan te brengen. De aanwijzing van de ligplaatsen van Jachthaven Dukra liggen nu ter besluitvorming voor in het Aanwijzingsbesluit ligplaatsen Jachthaven Dukra.

De volgende ligplaatsen maken onderdeel uit van dit bestemmingsplan:

Locatie/Adres	Aantal ligplaatsen	Ligplaats(en) opgenomen in bestemmingsplan	Opmerkingen
Houthavenkade 5B t/m 5D	3	ja	Met vaststelling van dit bestemmingsplan
Spiekeroog 52 t/m 100 (even)	25	ja	Met vaststelling van dit bestemmingsplan
Badhuisweg 150 t/m 158 (even)	5	ja	Met vaststelling van dit bestemmingsplan

Draagvlak

Participatie

Initiatiefnemers in samenspraak met de Gemeente Zaanstad werken sinds 2017 aan een plan voor herontwikkeling van de jachthaven. Na een voorontwikkelingsperiode, waarbij de initiatiefnemers en de gemeente met elkaar optrokken, werd in 2020 besloten om een communicatie- en participatietraject op te zetten met de bewoners.

Het voorliggende plan is het resultaat van bijna twee jaar aan omgevingsparticipatie. Het participatieproces heeft daarmee voor de verschillende betrokken partijen een acceptabel resultaat opgeleverd. Van de avonden zijn notulen en verslagen gemaakt. Een overzicht en het resultaat is gedocumenteerd in een participatie-document. Deze is toegevoegd als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan. Ook is de ontwikkeling van het project en de participatie terug te vinden op www.jachthavendukra.nl/projectontwikkeling/.

Overlegreactie

De gemeente Zaanstad heeft een schriftelijk verzoek gedaan in het kader van vooroverleg art. 3.1.1. Bro, om een reactie te geven op het ontwerpbestemmingsplan. In totaal zijn er vanuit acht instanties schriftelijk of per mail adviezen ingediend. De adviezen van deze

instanties zijn betrokken in de afwegingen in de Reactienota (zie bijlage 18 bij de Toelichting). Er is één reactie ontvangen van de GGD. De reactie van Zaanstad is opgenomen in de nota van zienswijzen, ambtshalve wijzigingen en overlegreacties.

Zienswijzen bestemmingsplan

Er zijn vier zienswijzen op het plan ingediend. Met alle indieners zijn gesprekken gevoerd waarbij de indieners de zienswijze hebben toegelicht. Er zijn drie zienswijzen ingediend met veel dezelfde opmerkingen op het bestemmingsplan. Hieronder de belangrijkste wijzigingen die naar aanleiding van deze zienswijzen in het bestemmingsplan zijn opgenomen:

- a. Alleen tijdelijke onderhoudsvloten zijn toegestaan en alleen voor kleinschalig onderhoud. Een begrip voor kleinschalig onderhoud is toegevoegd..
- b. De hoogte van het havengebouw is verlaagd, zodat de hoogte gelijk is aan de woonarken die aan de William Pontbrug liggen.
- c. In het Beeldkwaliteitsplan zijn de criteria voor de havenlodges, aangepast en in de regels is voor recreatief overnachten komt een apart begrip opgenomen voor de havenlodges.
- d. Overige bouwwerken is uit de bestemmingsomschrijving Water-Woonschepen gehaald en nu in de regels opgenomen als een afwijkingsbevoegdheid.

De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de Nota van zienswijzen, ambtshalve wijzigingen en overlegreacties.

Zienswijzen Beeldkwaliteitsplan

Het Beeldkwaliteitsplan is naar aanleiding van de zienswijzen op enkele onderdelen aangepast. Deze onderdelen worden benoemd in de Nota van zienswijzen, ambtshalve wijzigingen en overlegreacties.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Het plan van de Jachthaven Dukra ligt naast de ontwikkeling aan de Houthavenkade, waar 710 woningen worden gebouwd en aan de Badhuisweg staan nog eens 120 woningen geprogrammeerd.

Financiële consequenties

Het vaststellen van het bestemmingsplan Jachthaven Dukra heeft op zichzelf geen directe financiële consequenties.

De ontwikkelaar is eigenaar van de opstallen en huurt de percelen van de gemeente. De gemeente sluit een ontwikkel- en erfpachtovereenkomst met de ontwikkelaar van de jachthaven. Hiermee worden plankosten verhaald door het innen van canon en het ontvangen van een bijdrage in de plankosten van de ontwikkelaar. Ook is met deze overeenkomst geregeld dat eventuele planschade wordt vergoed door de ontwikkelaar. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Juridische consequenties

Beeldkwaliteitsplan

Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) betreft een plan met eisen omtrent de inrichting van de infrastructuur en eisen voor de architectonische uitwerking. Met het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de Welstandsnota door de gemeenteraad geldt dit document als juridisch kader voor aanvragen omgevingsvergunning binnen dit gebied. Het Beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning door de adviescommissie welstand en monumenten. Op het Beeldkwaliteitsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht van toepassing.

De Wabo heeft een directe relatie met de Welstandsnota. Zo bevat de Wabo in artikel 2.10,

Lid d, de weigeringsgrond voor een omgevingsvergunning wanneer een bouwwerk niet voldoet aan redelijke eisen van welstand waarvoor de criteria in de welstandsnota zijn opgenomen. Een door de raad vastgesteld BKP geeft aanvullende criteria op de welstandsnota en wordt daarmee een toetsdocument bij de planuitwerking en beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning.

Geen exploitatieplan

Het exploitatieplan ontleent zijn wettelijke grondslag aan artikel 6.12, lid 1 Wro. Dit artikel bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen behorend bij bepaalde ruimtelijke besluiten zoals een bestemmingsplan. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien de exploitatie via een andere weg al verzekerd is. De ontwikkel- en erfpachtovereenkomst zal worden gesloten en daarmee is de exploitatie verzekerd. De percelen zijn nu van de gemeente en blijven met de erfpachtconstructie eigendom van de gemeente. Dit betekent dat de gemeente inkomsten uit erfpacht verkrijgt.

Besluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder

Voor het geluid door industrie en wegverkeer moeten hogere waarden worden vastgesteld. Het college heeft dit op 14 december 2023 vastgesteld. Ook met het verlenen van hogere waarden blijft er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op het ontwerpbesluit hogere waarden als zodanig zijn geen zienswijzen ingediend. Hiertegen kan samen met het bestemmingsplan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Beeldkwaliteitsplan Jachthaven Dukra

Op het Beeldkwaliteitsplan zijn zienswijzen ingediend en het beeldkwaliteitsplan is op onderdelen aangepast. Tegen het door de raad vast stellen gewijzigde beeldkwaliteitsplan (aanvulling van de Welstandsnota Zaanstad 2013) staat geen bezwaar of beroep open.

Bevoegdheden

De bevoegdheid om een bestemmingsplan, het Beeldkwaliteitsplan en een aanwijzingsbesluit woonschepen vast te stellen, ligt bij de gemeenteraad. Het vaststellen van het hogere waardenbesluit is een bevoegdheid van het college.

Communicatie/vervolgtraject

Na vaststelling door de raad, wordt het bestemmingsplan, het Beeldkwaliteitsplan en het hogere waardenbesluit ter inzage gelegd met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Verder is het traject als volgt:

- De indiener van een zienswijze wordt geïnformeerd over de verwerking van zijn zienswijze, over de vaststelling van het bestemmingsplan en over de mogelijkheid om in te spreken bij het Zaanstad Beraad.
- Na het vaststellen van het bestemmingsplan worden de stakeholders (omwonenden en omliggende bedrijven) via de gemeentelijke kanalen geïnformeerd.
- Het door de raad vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Het bestemmingsplan met bijbehorende bestanden wordt bekend gemaakt en gepubliceerd, zowel in digitale vorm (op 'Regels op de kaart' in het Omgevingsloket, als vervanger van ruimtelijkeplannen.nl nu de Omgevingswet in werking is getreden) als in papieren vorm (analoog). Het besluit wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het Zaans Stadsblad en het Gemeenteblad. Op de gemeentelijke website komt de publicatietekst te staan.

Raadsbesluit

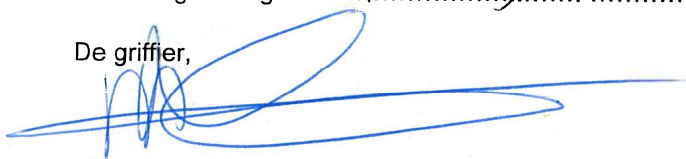
De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Jachthaven Dukra, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3926BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. Het aanwijzingsbesluit ligplaatsen woonschepen Jachthaven Dukra vast te stellen;
3. Het Beeldkwaliteitsplan Jachthaven Dukra als aanvulling op de Welstandsnota Zaanstad 2013 vast te stellen en de Welstandsnota in die zin te wijzigen.
4. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
5. Akkoord te gaan dat er sprake is van een spoedeisend belang zoals bedoeld in de referendumverordening en te besluiten tot bekendmaking op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en daarmee inwerkingtreding van het besluit.

In de vergadering van donderdag - 18 juli - 2024

De griffier,



Conform de machtiging tekenbevoegdheid raadstukken is dit besluit alleen ondertekend door griffier.

