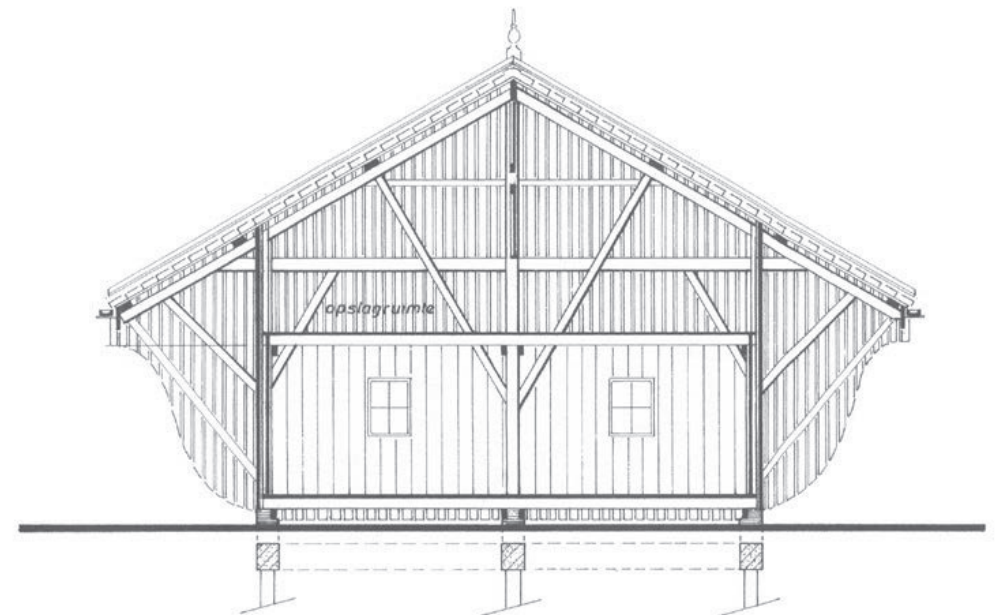
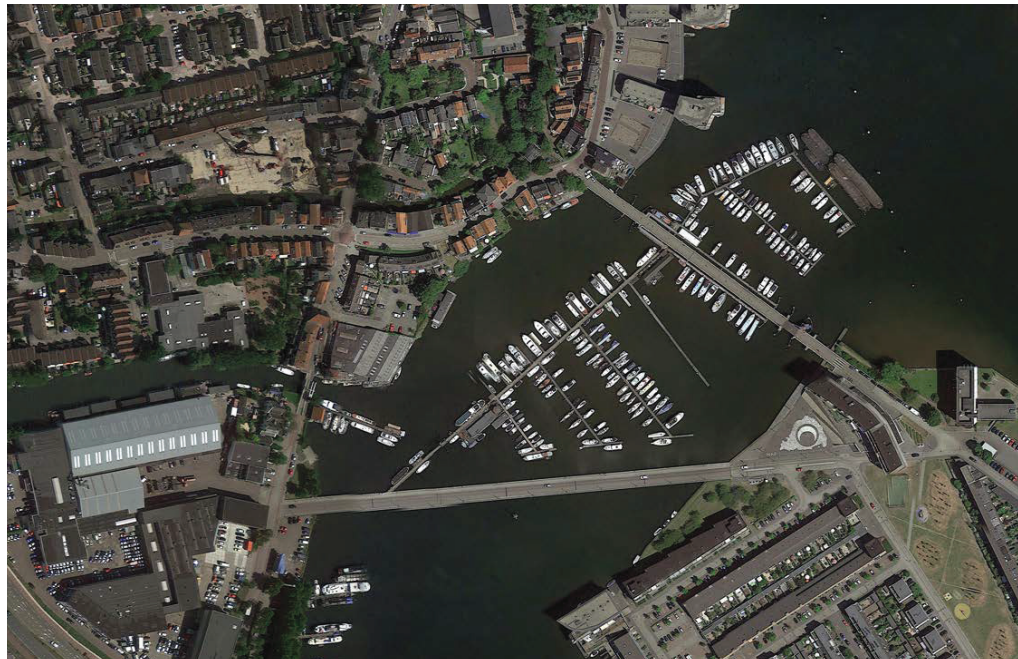


Voorontwerp 6 Stedebouwkundig Plan Jachthaven Dukra

15 januari 2021





INLEIDING

Het Voorontwerp 6 is het vervolg op het Voorontwerp wat is vastgesteld in februari 2018. Het Voorontwerp was de vervolgstap op een ontwikkelde visie in november 2017. De tussenliggende tijd is besteedt aan het verder onderzoeken van de technische, financiële en programmatische haalbaarheid.

Het Voorontwerp schept de mogelijkheden van transformatie van de jachthaven Dukra. De jachthaven ligt in de Oude Haven van Zaanstad, ten zuiden van het stadcentrum.

De huidige jachthaven is enigszins verwaarloosd en is toe aan een opwaardering. De verkoop van de voorziene drijvende woningen financiert de herinrichting van de jachthaven.

De combinatie van de toegankelijkheid van de centrale boardwalk van de jachthaven, de jachthaven zelf, de horeca, de woningen en de havenlodges zorgen voor een programmatische mix. Dit genereert een prettige levendigheid op en rondom de jachthaven.

Het programma kan in de toekomst nog uitgebreid worden door bijvoorbeeld verhuur van boten en meer passantenbezoek.

De historische relatie van Zaandam met het water is evident. De ambitie van de herontwikkeling is om de oriëntatie van Zaandam op het water te vergroten.

2017 2021



AMBITIE

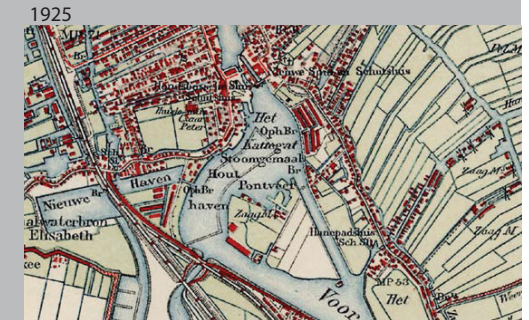
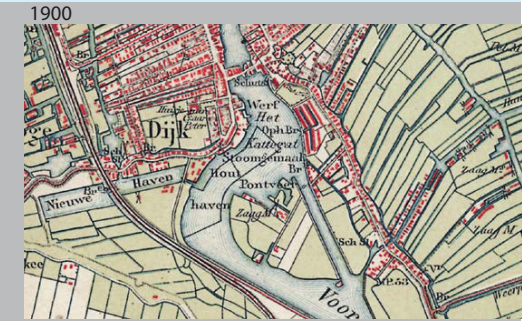
Zaandam heeft een lange, intensieve relatie met het water. Het water en de Zaan in het bijzonder werden gebruikt om de lokale produkten te vervoeren. Langs de Zaan herken je Zaandam. Desalniettemin is de hedendaagse relatie van Zaandam met het water mager. De ambitie van de jachthaven is om Zaandam (opnieuw) een maritiem gezicht te geven: Zaandam weer aan het water te leggen. De haven van Zaandam. De plek heeft goede verbindingroutes met het stadscentrum. De ambitie is om met een gezonde investering en exploitatie de wensen van exploitant en gemeente te verenigen.



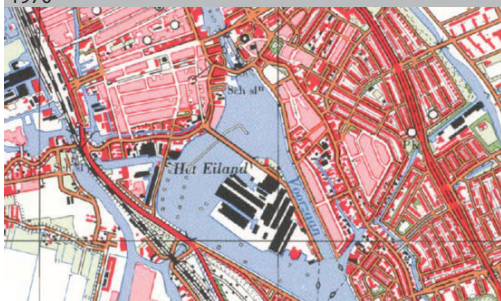
DE HOUTHAVEN: GESCHIEDENIS

De plek in de zogenaamde 'baai van Zaandam' waar jachthaven Dukra zich bevindt heeft in de geschiedenis vele gedaanten en namen gehad. Voor de doorsnijding van wat nu Zaaneiland heet was dit gedeelte van de baai gewoon een natuurlijke bocht in de rivier de Zaan en was de naam 'het Kattegat'. Met de realisatie van het Noordzeekanaal en de inpoldering van het IJ onstond er een vraag voor een 'Nieuwe Haven' met verbinding naar het Noordzeekanaal. Het Kattegat werd 'Houthaven'. Ten tijde van de Houthaven lag het water vol met boomstammen en schepen en waren de houthoofdsen op 'Het Eiland' vol in gebruik.

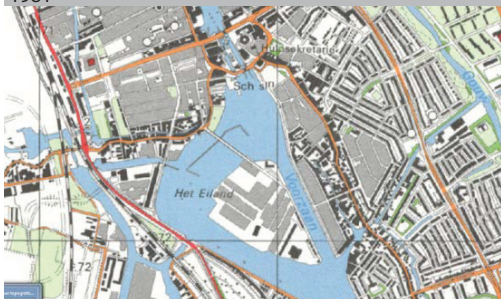
Rond 1970 werd de eerste verbindingsbrug gebouwd, de huidige fietsbrug. Grote vrachtschepen konden toen moeilijk passeren. Met de realisatie van de woningbouw in 1991 werd een tweede verbinding met het vaste land gerealiseerd, de Spiekeroog-brug. Deze 'brug' is laag en heeft geen draaibaar deel. Hiermee is er geen waterverkeer meer mogelijk over het historische traject van de Zaan. Pas na 1980 lijkt de Houthaven de 'Oude Haven' te worden genoemd.



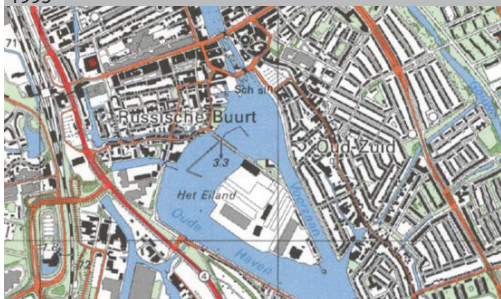
1970



1981



1995



2010



Ruimtelijkheid

De Baai van Zaandam is benoemd als grote open ruimte. Jachthaven Dukra maakt deel uit van die open ruimte. Lange zichtlijnen vanaf de entree van de bruggen werpen de blik over het water. De hogere gebouwen begrenzen de ruimte. Er is een verschil in het ervaren van de ruimte tussen het nivo van de kades en die op het nivo van het water. De beide bruggen verdelen het wateroppervlak in drie plekken. De jachthaven ligt in de middelste plek en wordt aan de noordzijde begrensd door een rafelige waterrand met huisjes en aan de andere zijden door de lage verbindingsbruggen en de fietsbrug. De randen zijn niet de drager van de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit van de jachthaven dient gecreeerd en intensiek gemaakt te worden.

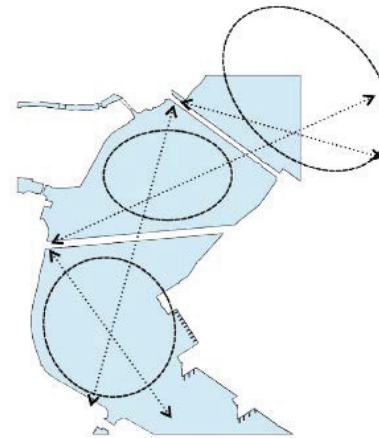
Verblijfskwaliteit en entrées

De jachthaven is niet publiek toegankelijk en heeft geen verblijfskwaliteit. Het beeld is rommelig. De beide entrées van de jachthaven zijn meer 'achtergang' dan een hoofdtoegang. Dat ligt mede aan de positionering halverwege beide lange bruggen. De verblijfskwaliteit dient gecreeerd te worden. Dat kan bijvoorbeeld d.m.v. het maken van entrées en het daarmee vergroten van de toegankelijkheid. De entrees kunnen het ruimtelijke 'schakelpunt' vormen van de steiger met de bruggen.

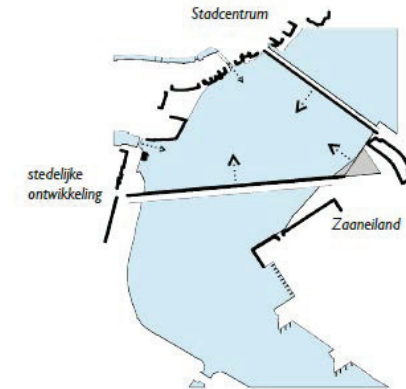
Met het verbreden en inrichten van de hoofdsteiger als een wandelroute met een balustrade -als een pier, een boardwalk. En met de juiste verlichting en bankjes kan de steiger een aantrekkelijke plek worden. Ook horeca en een terras kunnen daar aan bij dragen. Hierbij dient de juiste balans tussen privé en openbaar van de publieke ruimte opgezocht te worden.

Relatie met het water

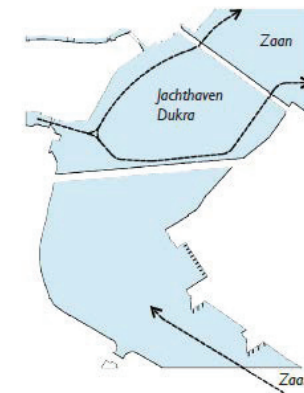
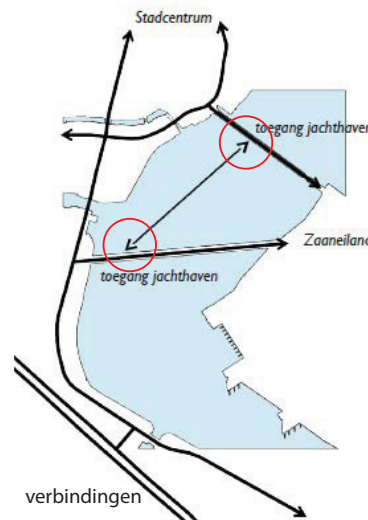
De pier en het programma aan het water kan de orientatie op en de aanwezigheid van het water vergroten. Land en water verweven zich. Met de aanwezige bootjes, terrassen en steigers wordt het contact het water vergroot.



Baai van Zaandam: ruimte(s) en zichtlijnen



ruimte en randen



waterroutes



steiger met bootjes

Inrichting openbare ruimte en architectuur
De jachthaven ligt op de plek van de vroegere houthavens. Steigers en meerpalen zijn van hout. Het gebruik van hout ligt voor de hand. De gebouwen zijn daarom ook in hout gedacht. Gemengd met de maritieme invloed van meerpalen.

Dedrijvendewoningenhebben een houten materialisering. De lange loodsen op het Zaaneland waren ook van hout.



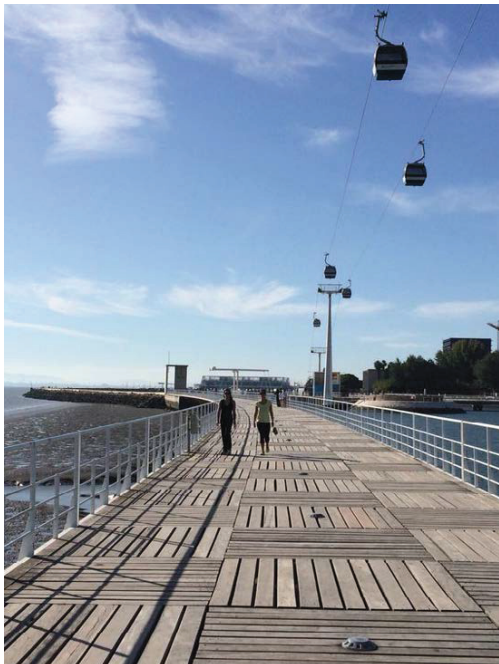
contact met het water



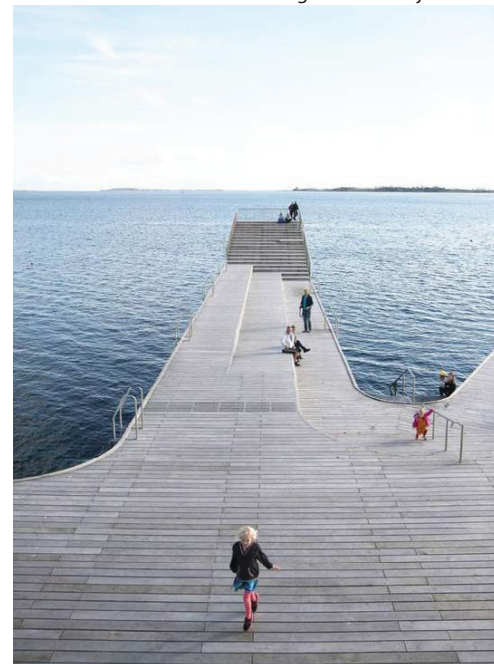
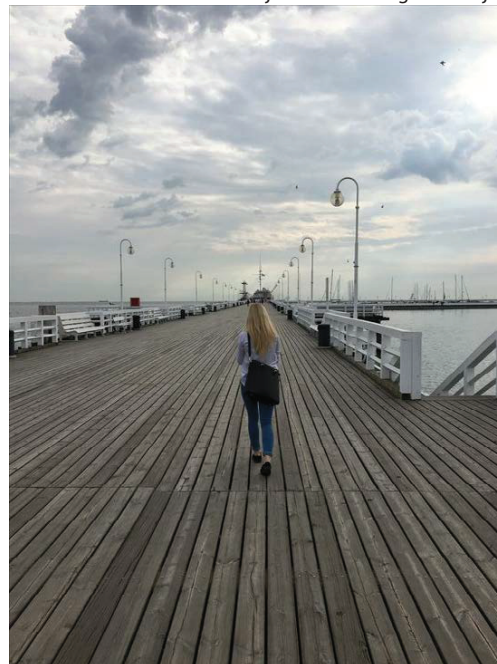
... met de juiste verlichting en bankjes



voorbeeld steiger met verblijfskwaliteit



Boardwalk



PROGRAMMATISCHE MIX

De huidige jachthaven heeft een besloten karakter. Dat is mede door het beperkte programma van enkel vaste ligplaatsen.

Met de introductie van de drijvende woningen is er de mogelijkheid om meer leven in de brouwerij te krijgen. Ook de grotere toegankelijkheid voor passanten en de introductie van verhuur van boten en fietsen én horeca kan meer bezoekers generen. De woningen zorgen voor een continue komen en gaan en de sociale controle. Een gemengde programmering creëert levendigheid en aantrekkelijkheid.

De bestaande directe omgeving kan daarvan profiteren. Ook kan er ingespeeld worden op de nieuwe stedelijke ontwikkeling van de Houtvaarkade.

Bovendien heeft de haven de potentie om niet alleen de (jacht)haven voor bewoners, gebruikers, bezoekers en de directe omgeving te zijn, maar ook om een deel te zijn van de waterkant van Zaandam.

Een wenselijk programma bestaat uit:

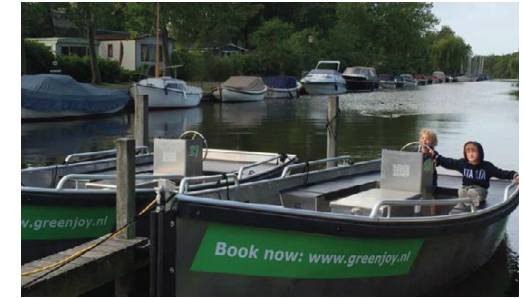
- publieke boardwalk met verblijfskwaliteit
- vaste ligplaatsen
- passantenplaatsen dag en nacht
- drijvende woningen, koop en verhuur
- servicepunt van de jachthaven met kantoorhavenmeester, toiletten, douche, afvalpunt, etc.
- horecagelegenheid
- extra's: boten- en fietsverhuur en overige commerciële ruimtes
- havenlodges



vaste ligplaatsen



passanten



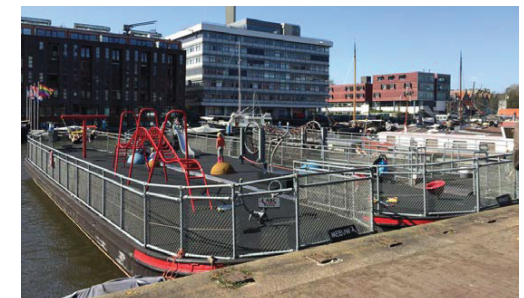
boot- en fietsverhuur is mogelijk



referentie horeca



bestaande horeca-ark



speelschuit



referentie drijvende woningen



havenlodges

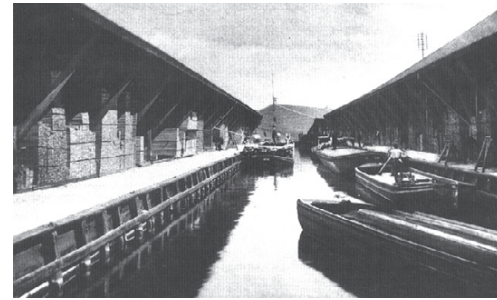


DE HOUTLOODS ALS UITGANGSPUNT

Jachthaven Dukra ligt in een bocht van de Zaan. Met de ontwikkeling van Zaaneland tot woonbuurt en het plaatsen van twee bruggen is de bocht afgesloten en is dit gedeelte van de Zaan geen doorgaande route meer.

De bocht is in gebruik geweest als houthaven. De bocht heette toen ook de Houthaven. De opslag van het hout vond plaats in karakteristieke houten loodsden op het Zaaneland. Deze waren zowel over land als over water bereikbaar. Ze waren er in alle soorten en maten.

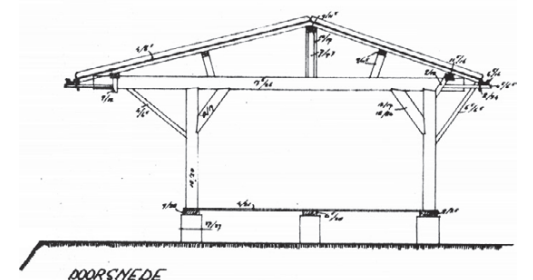
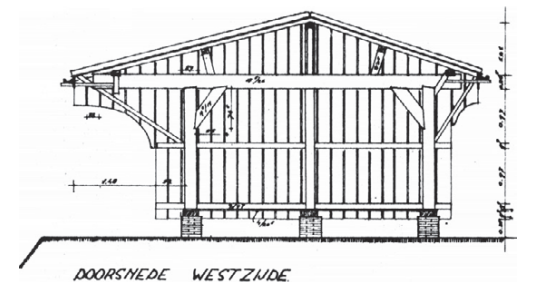
De verweving van land en water was karakteristiek voor het Zaanse. De houten loodsden waren overal in Zaandam te vinden.



KENMERKEN VAN DE HOUTEN LOODS

De houten loods wordt gekenmerkt door:

- houtconstructie en houten gevelbekleding
- een overstek aan de langsgewel
- een karakteristieke tekening van de kopgevel door het overstek
- een open langsrijde waar de constructie zichtbaar is
- een gesloten kopgevel met houten latten
- een flauwe dakhelling
- wisselende hoogtes en breedtes
- een lage kade dichtbij het water



ENSEMBLES VAN HOUTEN LOODSEN

Karakteristiek voor ensembles van houten loodsen zijn:

- afwisseling van grootte in hoogte en breedte
- verweving land en water
- 'lange strepen': lange daken
- 'broertjes': dubbele schuren
- open langshevels, dichte kopgevels



STEDENBOUW

- ensemble van houtloodsen van verschillende grootte en hoogte
- verweving van land en water
- ruimtelijkheid
- samenhang in materiaal van drijvende woningen en steigers

ARCHITECTUUR

Alle benoemde kenmerken van een houten loods:

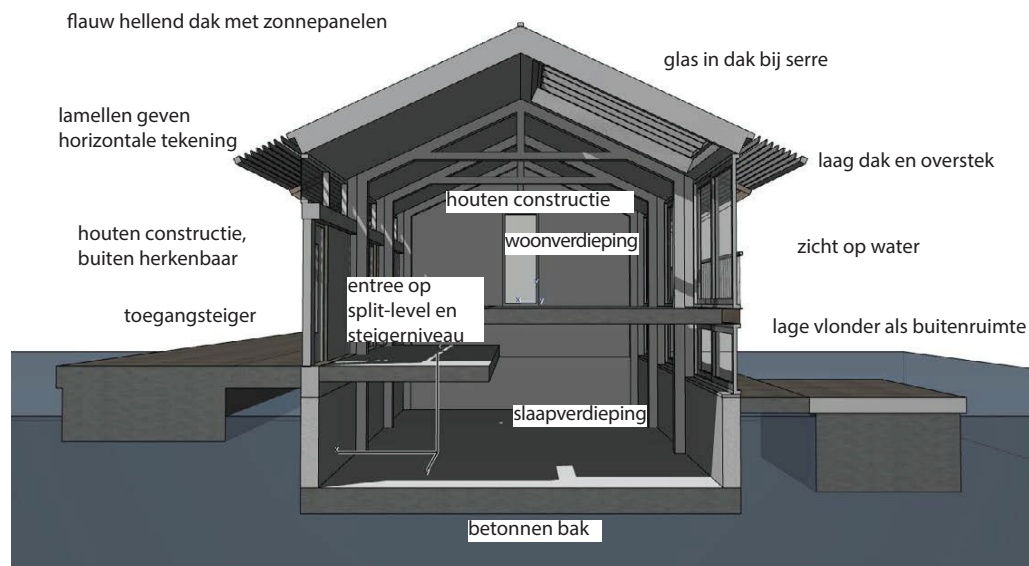
- houtconstructie en houten gevelbekleding
- een overstek aan de langshevel
- een karakteristieke tekening van de kopgevel door het overstek
- een open langshevel waar de constructie zichtbaar is
- een gesloten kopgevel met houten latten
- een flauwe dakhelling
- wisselende hoogtes en breedtes
- een lage kade dichtbij het water -als buitenruimte



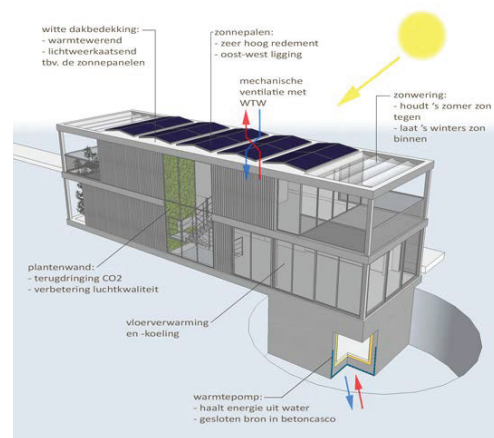
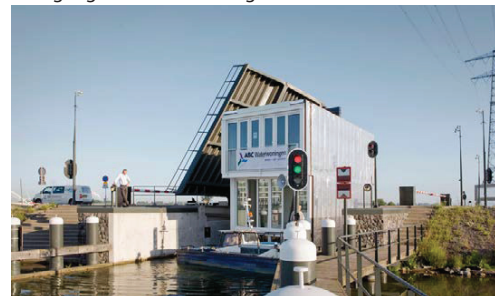
bootjes bij de drijvende woning



doorsnede over schetsontwerp basiswoning



Voorontwerp 4 Stedebouwkundig Plan Jachthaven Dukra

technologie en energieverbruik
doorgangsbreedte en -hoogte

Drijvende woningen

Drijvende woningen hebben specifieke bouwkundige randvoorwaarden. De afmetingen worden mede bepaald door de vervoerbaarheid en de doorgangsbreedte (en -hoogte) van bruggen.

Bij drijvende woningen kan de onderste (slaap)verdieping half onder water liggen, in een betonnen bak. Het aantal m² GebruiksOppervlakte is daarmee relatief groot in relatie met de ruimtelijke verschijning.

Slim gebruik van technologie zal voor een minimaal energieverbruik moeten zorgen. De woningen worden voorzien van zonnepanelen, een balansventilatie en een warmtepomp.

Buitenruimte

De woningen hebben een doorgaande vlonder op waterniveau aan de waterzijde van de woning. De vlonder is bereikbaar door middel van een trap vanuit de woning. Een drijvend terras aan de vlonder creëert buitenruimte. Aan de vlonder en aan de woonsteiger kunnen bootjes van bewoners worden afgemeerd.

Infrastructuur

Voor de woningen, maar ook voor de jachthaven zelf dienen de nodige infrastructuurvoorzieningen te worden aangebracht, zoals riool, water, electra etc.

Verwerkt in de hoofdsteiger komt een leidingzone.

Zowel vanaf de William Pontbrug als de Houthavenkade wordt de leidingzone aangesloten op de gemeentelijke infrastructuurvoorzieningen

Toegankelijkheid

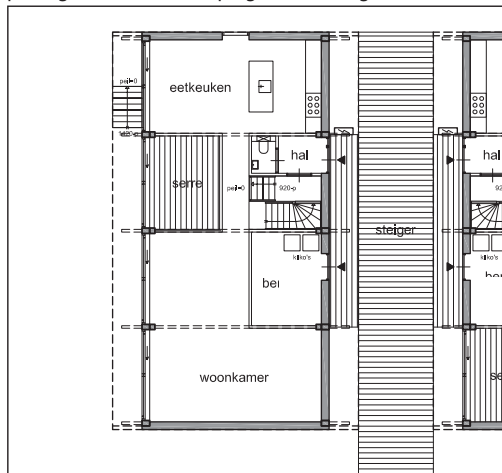
Er zal moeten worden voorzien in de toegankelijkheid t.b.v. gemeentelijke hulp-, nood- en ordediensten. De hoofdsteiger met een breedte van 3,5m voorziet hierin.

Brandveiligheid

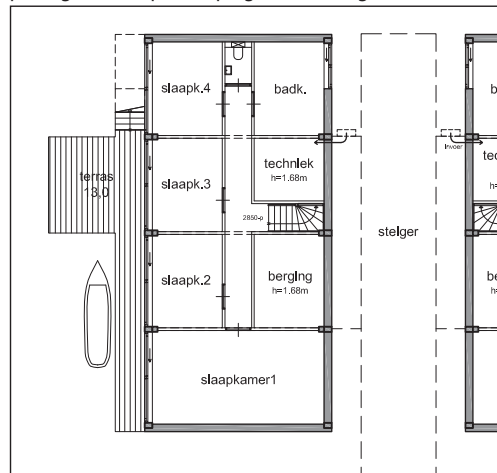
Er zal moeten worden voorzien in de nodige vluchtwegen. De woningen liggen aan een eigen (doodlopende) steiger. De steiger staat haaks op de hoofdsteiger. Via de hoofdsteiger kan twee kanten op worden gevlucht en wordt een veilige plek bereikt. De hoofdsteiger wordt voorzien van een droge blusleiding met tappunten.



plattegrond woonverdieping basiswoning



plattegrond slaapverdieping basiswoning





impressie architectuur

(zie één van de volgende bladzijde voor de plankaart)

Aan de vernieuwde hoofdsteiger komen vijf woonsteigers met 22 woningen. Er zijn vijf typen woningen met een verschillende lengte, breedte en hoogte. De woningen hebben eenzelfde vormgeving.

De woonsteigers zijn gewaaierd met de bocht van de oever mee. De hoofdsteiger wordt aan twee zijden ontsloten door de aanlanding op de twee aanwezige bruggen. De aanlanding vormt de entree tot de hoofdsteiger en de jachthaven. De hoofdsteiger is een publieke boardwalk. Bij de entree vanaf de William Pontbrug komt een 2-laags servicegebouw t.b.v. de jachthaven. De entree aan de Spiekeroogbrug heeft een verlenging van de boardwalk langs de brug, richting de Houthavenkade. Langs de verlengde boardwalk ligt de horeca. De entrees vormen de ruimtelijke en functionele schakel van de hoofdsteiger met de beide bruggen en daarmee de directe omgeving.

De twee overige woningen van het totaal van 24 bevinden zich aan de steiger van Kramer. Evenals een woonschip.

Het type met de kleinste woningen bestaat niet uit één volume met drie woningen, maar uit drie individueel drijvende bakken, vanwege de noodzakelijke balans in het water van de woningen. De drie woningen ogen als één geheel.

Momenteel worden de woningen doorontworpen.

De overige planonderdelen bestaan uit:

- De bestaande ophaalbrug wordt verwijderd i.v.m. veiligheid en de leidingenzone in de hoofdsteiger. Aan de oostzijde bevindt zich een beweegbare steiger voor varende onderhoudsschepen.
- De hoofdsteiger is 3,5m breed. De materialisering aan de oppervlakte bestaat uit hardhouten delen. Langs de hoofdsteiger is een balustrade met verlichting. Op een aantal plekken langs de hoofdsteiger bevindt zich een drijvende steiger, met daarop een bankje.
- De bestaande horeca-ark in de jachthaven wordt verplaatst van de huidige plek naar de nieuwe plek. De horeca-ark krijgt een nieuw terras.
- Langs de horeca-ark komt een houten boardwalk. Deze verbindt het entreeplein met de Houthavenkade.
- In de jachthaven liggen tien havenlodges, verspreid door de haven.
- De bestaande woonark wordt verplaatst naar de kop van één van de steigers.
- Aan de steiger van Kramer komen twee drijvende woningen en een ligplek voor een woonschip. Het havenhuisje wordt een woning.
- Langs de Noordsteiger evenwijdig aan de William Pontbrug komen drie woonarken van Bentveld te liggen.
- De drijvende woningen hebben hun eigen fietsenberging. De fietsen van bezoekers van de jachthaven en de bewoners van de woonarken kunnen worden geparkeerd aan de Houthavenkade. Voor de entree bij de William Pontbrug wordt nog een oplossing gezocht.

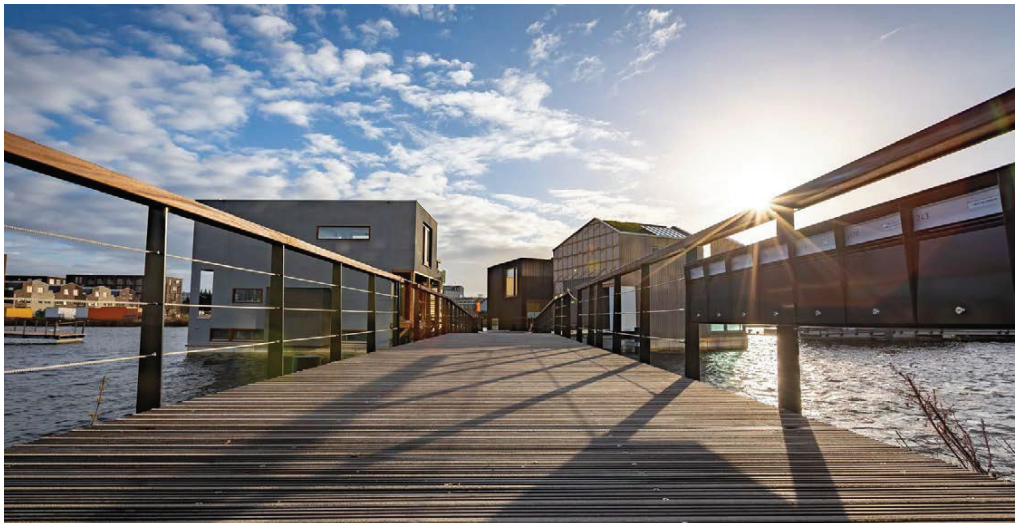
woningen bewegen mee met de bocht van de Zaanoevers





impressie woonsteiger

referentie hoofdsteiger: Schoon schip, Amsterdam



Onderdeel van het plan is dat de hoofdsteiger wordt vervangen. De hoofdsteiger wordt een publieke ruimte met de uitstraling van een boardwalk. De inrichting van deze ruimte heeft een hoog kwaliteitsniveau. In het onderzoek naar de realisatiemogelijkheden hebben gesprekken met leveranciers en een excursie met de betrokken ambtenaren van de gemeente naar het project Schoon Schip in Amsterdam-Noord bijgedragen aan het resultaat.

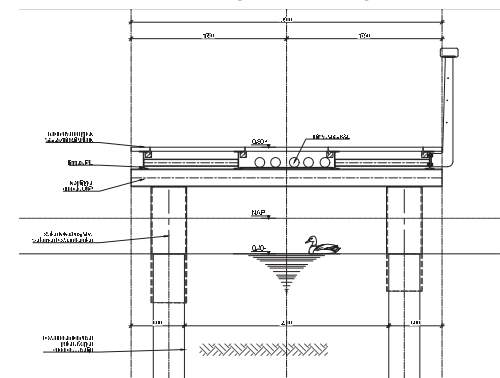
Het ontwerp van de hoofdsteiger en de nieuwe woonsteigers voorziet in een mooi hardhouten dek op een staalconstructie. Over de hele lengte van de hoofdsteiger wordt aan de kant van de woningen een stalen balustrade met een houten leuning geplaatst. De steiger heeft verlichting op palen. Bankjes op drijvende terrassen langs de hoofdsteiger vergroten de verblijfskwaliteit van de steiger.

De hoofdsteiger en de nieuwe woonsteigers worden voorzien van het nodige leidingwerk, evenals de steigers van de jachthaven die blijven. Het leidingwerk betreft de nuts en afvoer, maar ook bijvoorbeeld een droge blusleiding t.b.v. de brandweer. De steiger is 3,5m breed i.v.m. de toegang voor gemeentelijke hulpdiensten.

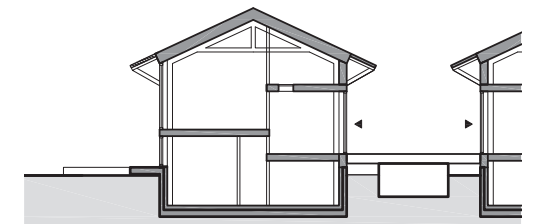
Dit alles vraagt een forse investering en is een belangrijk onderdeel geweest van de haalbaarheidsonderzoeken. De hoofdsteiger heeft een lengte van circa 280 meter en de nieuwe woonsteigers hebben bij elkaar een lengte van circa 180 meter.

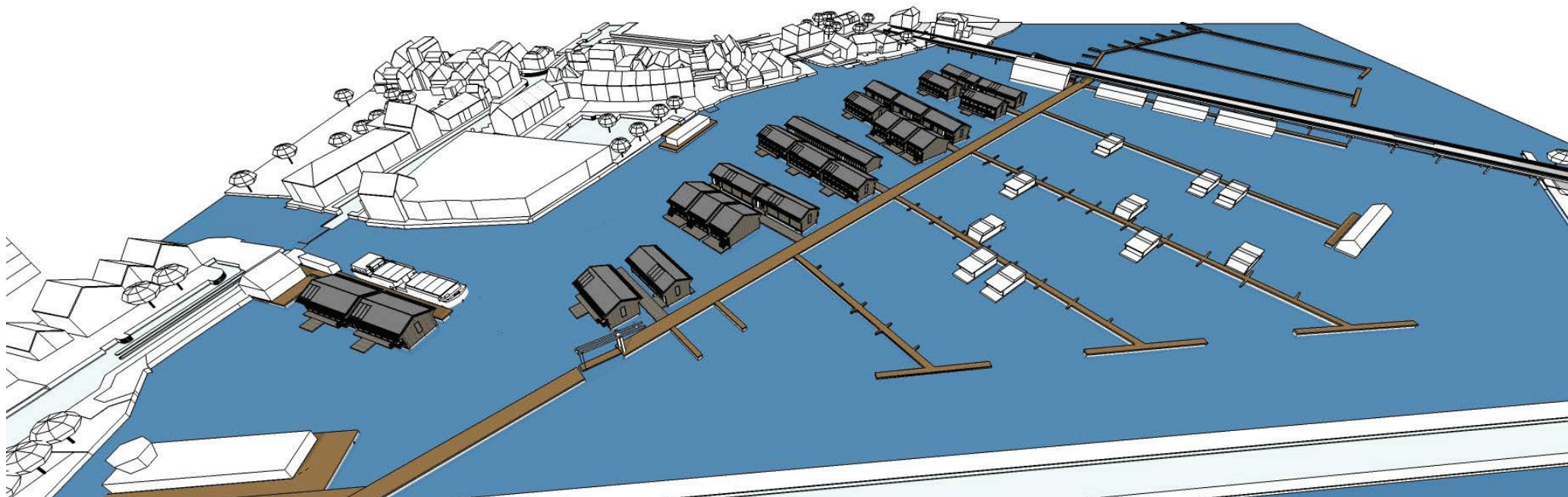
Het waterpeil in de Zaanhaven kan fluctueren. Tussen de woningen en de woonsteiger hangt een 'steigerstoepje', met meterkast. Tussen het stoepje en de vaste woonsteiger wordt het hoogteverschil van het fluctuerende waterpeil opgevangen. Aan het stoepje bevindt zich de voordeur en de deur van de buitenberging voor fietsen. Het huishoudelijk afval wordt gescheiden ingezameld in ondergrondse containers aan de Houthavenkade.

doorsnede van hoofdsteiger -met leidingzone



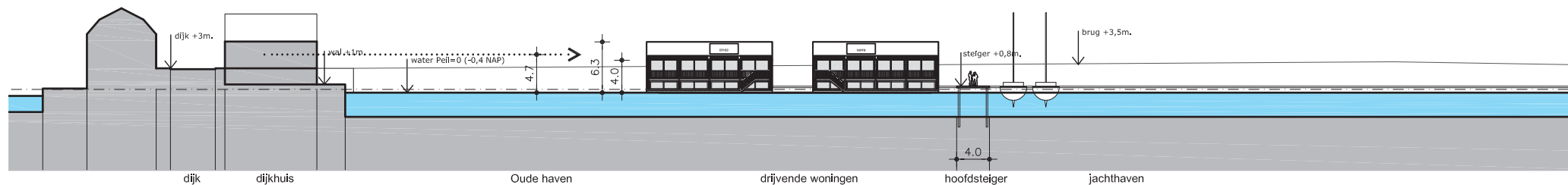
doorsnede basiswoning: entreeniveauen (fietsen) berging liggen op het niveau van de steiger





ii impressie vogelvlucht

profieldoorsnede over de haven





Steiger Kramer

Het havenhuisje (F) krijgt een woonbestemming. Naast het bestaande Havenhuisje staat een berging. Deze wordt vervangen door een grotere fietsenberging t.b.v. het Havenhuisje en het woonschip. Langs de steiger liggen twee drijvende woningen.

Ruimtelijke schakel Spiekeroogbrug

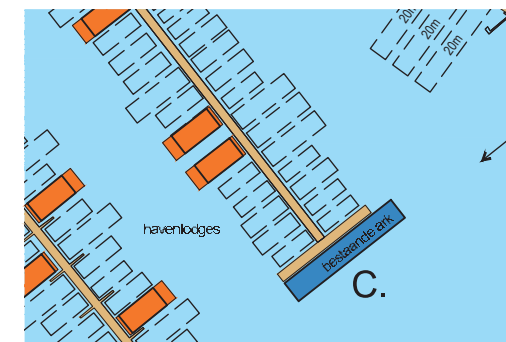
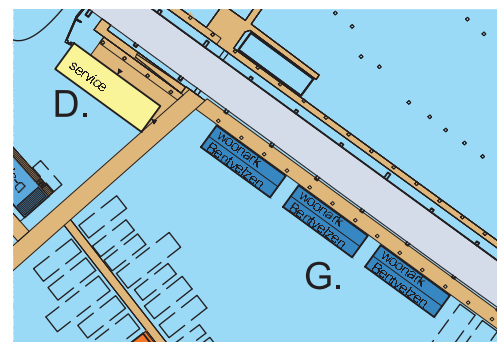
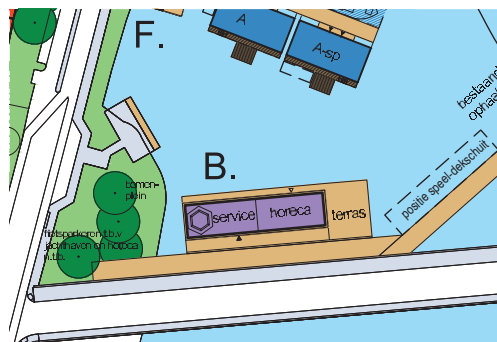
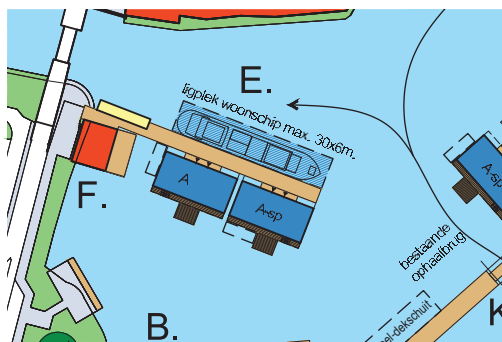
De hoofdsteiger/boardwalk heeft een entree aan de Spiekeroogbrug. De hoofdsteiger wordt met de Houthavenkade verbonden door een verlengde boardwalk langs de brug en de verplaatste horeca-ark. Hier bevindt zich ook de potentiële locatie van de speelschuit.

Ruimtelijke schakel William Pontbrug

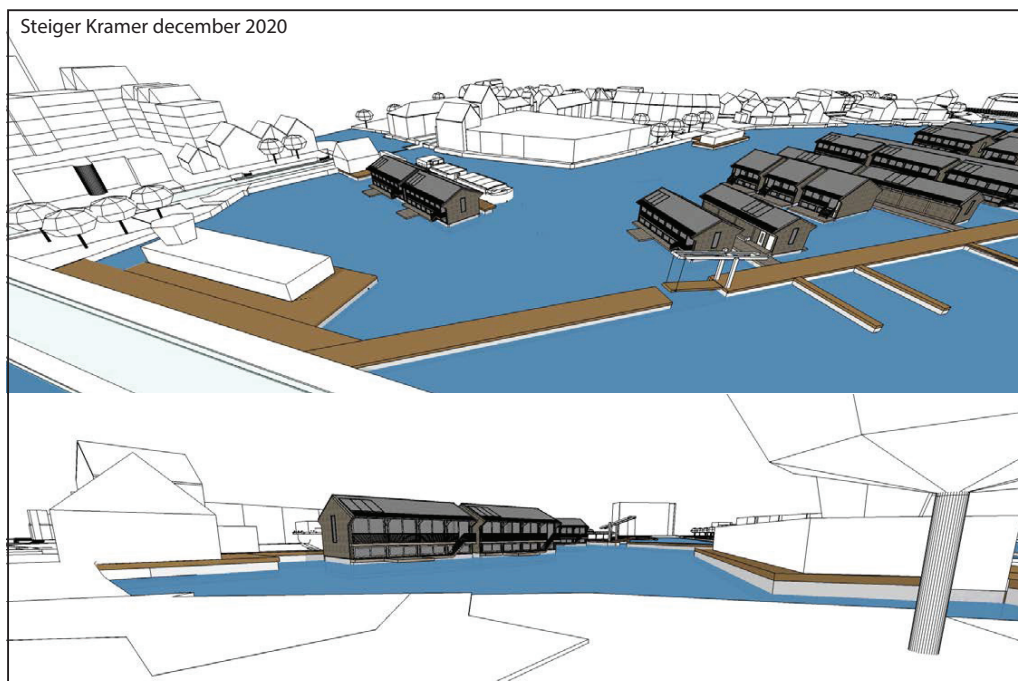
De bestaande hoofdsteiger is met de hoger gelegen brug verbonden door een hellingbaan. Deze wordt gehandhaafd. Tegen de hellingbaan staat een servicegebouw van twee lagen. Deze is zichtbaar vanaf de brug.

Woonarken

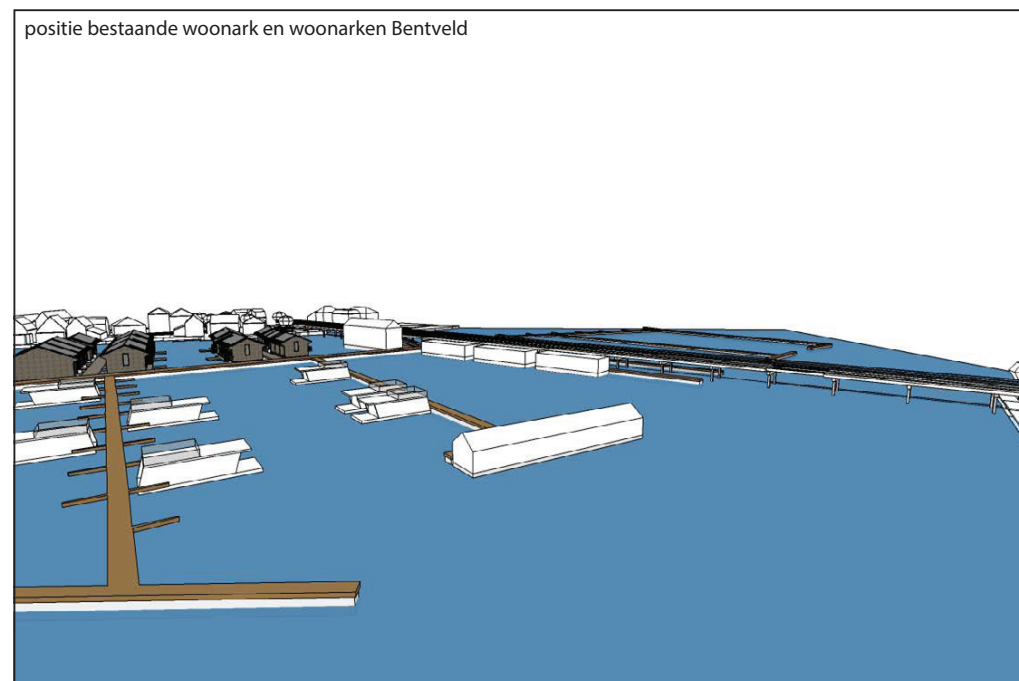
De bestaande woonark (C) langs de hoofdsteiger wordt verplaatst naar de kop van één van de steigers. De woonarken van Bentveld (G) worden geplaatst langs de Noordsteiger, parallel aan de William Pontbrug.



Steiger Kramer december 2020



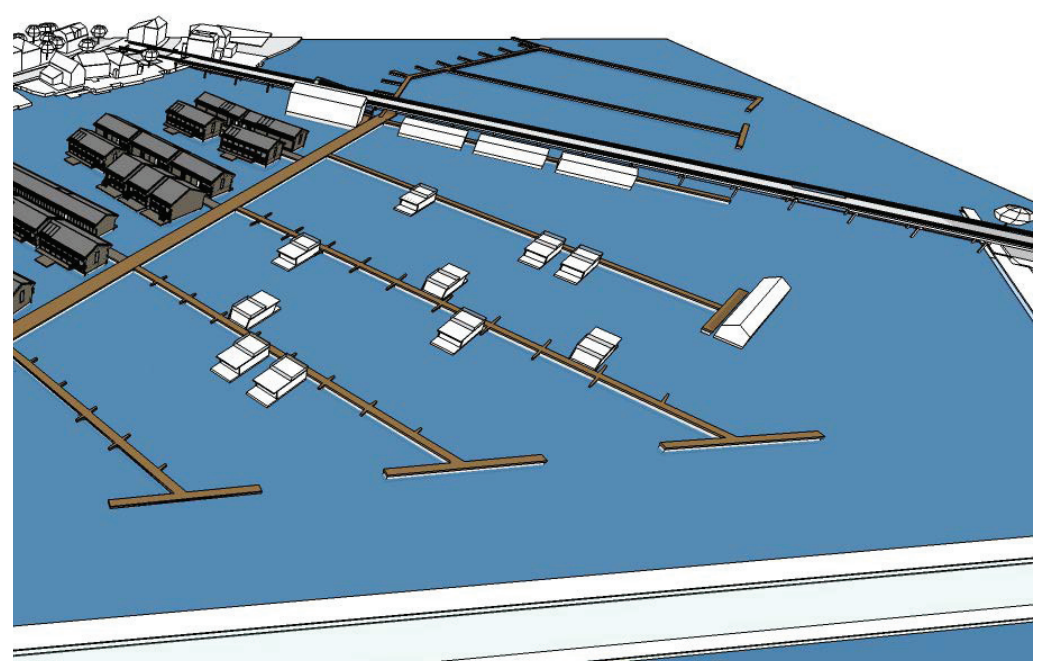
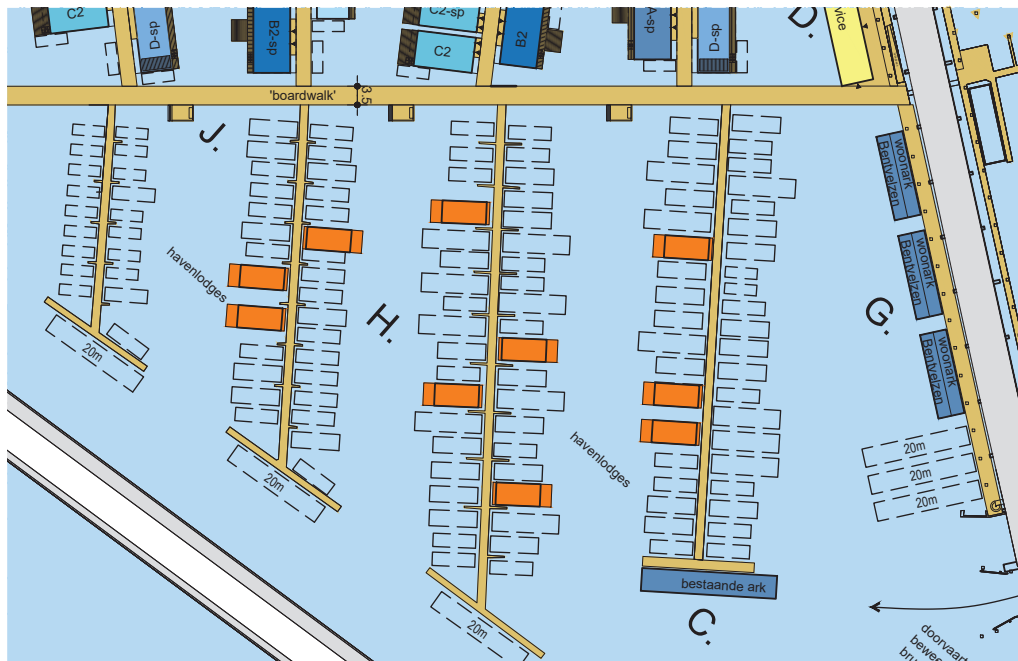
positie bestaande woonark en woonarken Bentveld



PLANONDERDELEN

Waterlodges

Verspreid door de jachthaven komen tien havenlodges (H) te liggen.



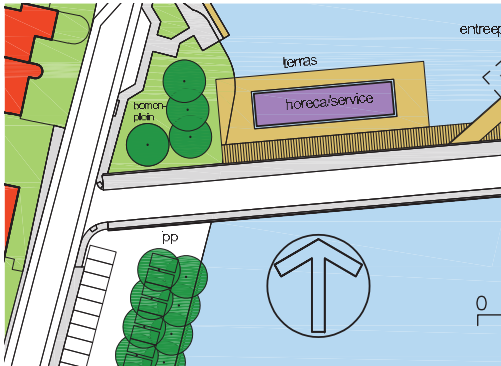
Het parkeren is een kritische factor. De kern van het probleem is dat de jachthaven geen grond tot haar beschikking heeft, enkel water.
De beschikbaarheid van het parkeerterrein op de laad- en loswal aan de Houthavenkade was gedurende de onderzoeken wisselend. Bij het onderzoeken van alternatieve locaties voor het hotel was het parkeren daarom ook steeds een belangrijk onderdeel.

De parkeerbehoefte van de drijvende woningen en het woonschip is: 27,5 parkeerplaatsen. Na gesprekken met de afdeling Parkeren en Stedenbouw van de gemeente Zaanstad is een herinrichting van de huidige laad- en loswal in combinatie met een vergunningenstelsel voor de Houthavenkade een deel van de oplossing die circa 30 parkeerplaatsen zal opleveren. Deze parkeerplaatsen worden voorzien op het huidige parkeerterrein bij de kop van de Spiekerogbrug en de Houthavenkade.

- Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met
- Zaantheater
 - Q Park Rozenhof
 - Johan Korner inz. Ontwikkeling Houthavenkade

De parkeergarages van het Zaantheater en de Rozenhof bieden mogelijkheden voor ontwikkeling. Het verkrijgen van parkeerplaatsen in de parkeergarage van de ontwikkeling aan de Houthavenkade is in de toekomst wellicht een optie, maar vooralsnog (qua tijd) niet haalbaar.

Voor optie 2 zijn de volgende parkeerbehoeften en oplossingen in beeld (zie de matrix):



locatie laad- en loswal Houthavenkade: circa 30 pp



Parkeerlocaties

Optie 2

Parkeerbehoefte		p-norm	aantal	Parkeerbeschikbaarheid	aantal
woningen	24 won.	1,1 / won.	27,5	Zaantheater	7
woonschip	1 schip	1,1 / won.		Houthavenkade	21
horeca	107	3-6 / 100m²	9	Houthavenkade	9
terras	147				
waterlodge	10 units	0,5 / unit	5	Rozenhof	5

42

42

Parkeerbeschikbaarheid totaal

Houthavenkade	30
Zaantheater	7
elders Houthavenkade	0
Rozenhof	5

42

