

Gemeenteraad van Zaanstad
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Betreft: **zienswijze paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur** (NL.IMRO.0479.STED3887BP-0201)

Zaandam, 3 mei 2021

Geachte leden van de gemeenteraad,

Zoals wij het “Ontwerp paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur” lezen, gaat dit alleen over grondgebonden woningen. In het paraplubestemmingsplan staat bijvoorbeeld het volgende over kamerverhuur geschreven:

“Tevens is een omzettingsvergunning vereist bij kamerverhuur aan 3 of meer personen. Per persoon moet er sprake zijn van minimaal 25 m2 gebruiksoppervlak. Bij grondgebonden woningen mag binnen een straal van 100 meter geen andere vergunning voor kamerverhuur zijn verleend. Bij appartementencomplexen geldt een maximum van 10% in het complex. In de gehele gemeente Zaanstad mag maximaal 1 persoon per verhuurde kamer wonen. Verder wordt er geen vergunning verleend binnen de gemeente Zaanstad voor kamerverhuur aan 5 of meer personen en indien het gebruiksoppervlak minder dan 25 m2 GBO is, inclusief gemeenschappelijk ruimte. In een aantal gebieden binnen de gemeente Zaanstad wordt deze omzettingsvergunning niet verleend, aangezien in deze gebieden veel sprake is van overbewoning en veel overlast bij verhuurde kamers. Dit zijn de gebieden Poelenburg/Peldersveld, Zaandam-Zuid en de Russische buurt.”

Hierbij verzoeken wij u om de regels en voorschriften voor grondgebonden woningen uit dit paraplubestemmingsplan ook toe te passen op niet-grondgebonden woningen, zoals woonschepen, woonarken, waterwoningen, etcetera.

In de jachthaven Dukra is de woonark (deze ligt dicht bij de William Pontbrug en heeft als adres: Badhuisweg 9c, 1506 PA Zaandam) verbouwd, waardoor drie onzelfstandige woonruimtes zijn gecreeerd en deze worden sindsdien verhuurd, hebben wij geconstateerd.

We begrijpen niet hoe dit kan, aangezien de woonark volgens het bestemmingsplan de bestemming Water – Woonschepenligplaats heeft met functieaanduiding Verblijfsrecreatie, en is kamerhuur in strijd met de bestemmingsomschrijving.

De nieuwe eigenaren van Dukra zijn momenteel samen met de gemeente bezig met de (her)ontwikkeling van de jachthaven. Zij willen de jachthaven transformeren tot “Marinapark Houthaven”. De plannen omvatten voor zover nu bij ons bekend is:

- 24 nieuwe woonarken (of 26 volgens de laatste tekeningen die wij hebben gezien, plus 1 woonschip)
- 10 drijvende bungalows ("havenlodges")
- een horecaboot met terras
- een wandelpromenade ("boardwalk")
- het voormalig kantoor van Dukra aan de Houthavenkade wordt ook woning (of is al als zodanig in gebruik)

- 3 woonarken van Bentvelzen die de gemeente om onduidelijke redenen niet wil inpassen op hun huidige locatie, in de nieuwbouwwijk Houthavenkade. Dit gaat in totaal om 12 huurwoningen. Deze woonarken zijn overigens het gevolg van een fout die gemeente Zaanstad in het vorige bestemmingsplan had gemaakt. Bentvelzen heeft toentertijd bij de rechter afgedwongen dat er woonarken achter dit bedrijf mochten komen te liggen, maar dit was nooit de bedoeling van de gemeente.

Dit alles naast de bestaande woonark waarin nu 3 kamers worden verhuurd, en niet te vergeten blijft een deel bestaan als jachthaven (zo luidde in ieder geval de belofte). In onze ogen een veel te massaal plan voor zo'n klein gebied.

Wij verzoeken de gemeenteraad dan ook om via dit paraplubestemmingsplan ook woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur voor niet-grondgebonden woningen, zoals woonschepen, woonarken, waterwoningen, etcetera, te reguleren. Als dit niet gebeurt, maken we ons ernstige zorgen dat op dit vlak extra problematiek ontstaat voor het plangebied Oude Haven, waaronder de Russische Buurt. En dat terwijl de leefbaarheid in de Russische Buurt sowieso al onder druk staat.

Met vriendelijke groet,
Burenvereniging Oude Haven