

ZNSTD

**OMGEVINGS
VERGUNNING**

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor het bouwen van een parkeergarage ten behoeve het nieuwe Zaans Medisch Centrum op de locatie Koningin Julianaplein 58 te Zaandam.

*Gemeente Zaanstad
behorend bij besluit van
B en W nr. BV.....020130484*

Dossiernummer: O20130484

27 SEP 2013

De Secretaris

INHOUDSOPGAVE

Overzichtskaart plangebied en omgeving	3
Geometrische plaatsbepaling	4
§ 1. Inleiding.....	5
§ 2. Bevoegd gezag en procedure.....	5
§ 3. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010	6
§ 4. Ruimtelijke aspecten.....	7
§ 5. Maatschappelijk draagvlak van het project	9
§ 6. Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten.....	9
§ 7. Watertoets	13
§ 8. Milieuaspecten	13
§ 9. Monumenten en archeologie.....	16
§ 10. Grondexploitatie.....	16
§ 11. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	16
§ 12. Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden.....	17
§ 13. Uitvoerbaarheid.....	17
§ 14. Conclusie.....	17
Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	18
Bijlage 2: Nieuwe situatie	19

Overzichtskaart plangebied en omgeving



Ligging plangebied in omgeving

§ 1. Inleiding.

Omschrijving van het project

Het project heeft betrekking op de bouw van een nieuwe parkeergarage ten behoeve van het nieuwe in ontwikkeling zijnde Zaans Medisch Centrum (hierna: ZMC), op de locatie Koningin Julianaplein 58 te Zaandam.

Het terrein van het Zaans Medisch Centrum betreft een bestaand werkgebied waar de komende jaren nieuwe ontwikkelingen verwacht worden. Deze zijn opgenomen in het Masterplan Zaans Medisch Centrum. Het plan behelst niet alleen de ontwikkeling van een nieuw ziekenhuis, maar ook de ontwikkeling van een zorgboulevard, commerciële ruimte, gebouwde parkeervoorzieningen en overige bijbehorende voorzieningen. Het huidige ziekenhuis blijft functioneren totdat het nieuwe ziekenhuis gereed is, en zal op termijn gesloopt worden. Het geheel of een gedeelte van het vrijkomende terrein zal op termijn worden ingevuld met (een combinatie van zorg en) wonen.

In de bestaande situatie wordt er geparkeerd op het maaiveld. In het ontwerp van het nieuwe ziekenhuis is er gekozen voor inpandig parkeren. De nieuwe parkeergarage zal een capaciteit hebben van bijna 700 parkeerplaatsen.

Fasering van het project

Binnen het terrein van het Zaans Medisch Centrum is de locatie van de huidige parkeerterreinen de aangewezen plek voor de nieuwbouw, gezien de beoogde fasering en het door moeten blijven functioneren van het huidige ziekenhuis. Voor de beoogde fasering van het complete project zal eerst sloop van het voormalige zusterhuis plaats moeten vinden ten behoeve van tijdelijke parkeerplaatsen en kan daarna worden gestart met de aanleg van een parkeergarage op het vrijkomende parkeerterrein. Daarna zullen de overige delen van het nieuwe complex worden gebouwd.

§ 2. Bevoegd gezag en procedure

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage is het college van Burgemeester en wethouders van Zaanstad het bevoegd gezag om op de omgevingsvergunning te beslissen.

Het onderhavige project is getoetst aan het bestemmingplan.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Rosmolenwijk' geldt en heeft hierin de bestemmingen, 'Maatschappelijke Doeleinden (M)', ex artikel 12 van de planvoorschriften.

Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Maatschappelijke Doeleinden'. Daar waar op de plankaart de aanduiding 'M(z)' (geen gebouwen toegestaan) voorkomt, mogen geen gebouwen worden gebouwd. De parkeergarage is een gebouw.

Ontwerpbestemmingsplan 'ZMC'

Ten behoeve van het gehele project ZMC is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. In dit nieuwe bestemmingsplan zijn de gronden waarop de parkeergarage is geprojecteerd bestemd voor 'Verkeer' ex artikel 6 van de planvoorschriften. Het bouwplan is hiermee in overeenstemming.

Procedure

Het bestemmingsplan bevat geen bepalingen op grond waarvan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° het onderhavige project gerealiseerd kan worden.

Het onderhavige project kan voorts niet worden gerealiseerd met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 2°, aangezien het niet past in de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, aangewezen categorie gevallen.

Uit het voorgaande vloeit voort dat voor de onderhavige gewenste ontwikkeling een procedure tot afwijking van het bestemmingplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° gevoerd dient te worden.

Krachtens artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo kan het bevoegde orgaan in het onderhavige geval – het college van burgemeester en wethouders, ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een besluit nemen tot afwijken van een bestemmingsplan. Het besluit dient een goede ruimtelijke onderbouwing van het project te bevatten. Op de voorbereiding van een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing (de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure).

Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo

Voor het onderhavige plan wordt voldaan aan de eisen die gesteld worden in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto artikel 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden alle relevante aspecten behandeld die in bovengenoemde artikelen zijn opgenomen als voorwaarden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

§ 3. Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010

Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

1. Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.
2. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.
3. De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor deze verklaring niet is vereist.

Bij besluit van 2 december 2010, geregistreerd onder nummer Z/2010/358180, heeft de raad haar beleid vastgesteld inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordening.

De raad heeft de volgende categorieën aangewezen:

1. Geen verklaring benodigd
 - a. Aanvragen die passen binnen de ter visie liggende ontwerpbestemmingsplannen;
 - b. Aanvragen die passen binnen een reeds door de raad vastgestelde stedenbouwkundige visie, masterplan of gebiedsvisie.
 - c. Aanvragen waarvoor met een omschreven doel grond van de gemeente is afgenomen maar de planologische regeling nog niet aan dat doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen de doelstelling.
2. Wel een verklaring benodigd
Voorts heeft de raad besloten - m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de hierboven genoemde aanvragen - het vereiste om een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) te handhaven voor aanvragen van een WABO vergunning voor zover deze betrekking hebben op:
 - a. het realiseren van meer dan 50 woningen,
 - b. Het realiseren van meer dan 5.000 m² bvo aan kantoorruimte, dienstverlening, bedrijfsruimte, horeca, commerciële ruimte, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen of een combinatie daarvan, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de in onder 1 genoemde aanvragen.
 - c. Het bouwen, verbouwen of slopen van objecten gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht.
 - d. Het verbouwen of slopen van monumenten.
3. Overige

Voor alle overige categorieën zal de gemeenteraad afzien van het vereiste om een 'verklaring van geen bedenkingen', tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

Het onderhavige project valt onder de categorie 1b en derhalve is daarvoor geen verklaring van geen bedenkingen benodigd.

Beleid college van B&W

Bij besluit van 27 oktober 2010 onder nummer Z/2010/348720 heeft het college het beleid vastgesteld inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheerverordeningen.

Uitgangspunt van de Wro is dat voorziene ruimtelijke ontwikkeling voor de komende tien jaar in een bestemmingsplan wordt vastgelegd. Zaanstad hanteert een stringent beleid ten aanzien van het toepassen van de bevoegdheid om besluiten tot afwijking van bestemmingsplannen en beheersverordeningen te nemen. Alleen in uitzonderingssituaties wanneer een project ruimtelijk wenselijk en toelaatbaar is, kan worden afgeweken van het geldende beleid.

De uitgangspunten die verwoord zijn in de Actualisatienotitie 2006 blijven ook onder de Wabo van belang. De beleidsregels gelden als aanvulling op het algemene uitgangspunt dat bij de besluitvorming voldaan moet worden aan wet- en regelgeving. De beleidsregels voor besluitvorming over het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen, artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo, luiden als volgt:

1. Een omgevingsvergunning is mogelijk voor (bouw)plannen ten behoeve van woningbouw, bedrijfsdoeleinden als bedoeld in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zoals die luidt op het moment van indiening van de desbetreffende aanvraag, verenigings-, sport- en recreatiedoeleinden en het algemeen belang, mits andere belangen zich niet tegen deze plannen verzetten.
2. De gemeente werkt mee met (bouw)plannen waarvoor de aanvrager in het verleden met een omschreven doel grond van de gemeente heeft afgenomen, de planologische regeling nog niet aan dit doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen die doelstelling.
3. De gemeente kan, ten behoeve van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, van de aanvrager verlangen dat hij of zij daar gegevens toe aanlevert of kan hiervoor geheel of gedeeltelijk kosten in rekening brengen bij de aanvrager. De gemeente behoudt zich het recht voor om haar medewerking aan het desbetreffende besluit tot afwijking van bestemmingsplan of beheersverordening alsnog te weigeren, indien een aanvrager verzuimt de gevraagde gegevens aan te leveren.

Het onderhavige bouwplan past in de beleidsregel onder punt 1, aangezien hier sprake is van een project ten behoeve van het algemeen belang. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid.

§ 4. Ruimtelijke aspecten

De desbetreffende locatie maakt op diverse bestuurlijke niveaus deel uit van verschillende plannen van planologische aard.

• Rijksbeleid

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Hierin schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegnnet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het project is niet in strijd met de hierboven vermelde rijksuitgangspunten.

- Provinciale ruimtelijke verordening

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie een of meer structuurvisies vast. Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Structuurvisie 2040 en de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: PRVS) vastgesteld waarin het provinciale beleid en de provinciale belangen nader geconcretiseerd zijn. Op 23 mei 2011 hebben Provinciale Staten een 1^e partiële herziening van de Structuurvisie en de bijbehorende Verordening vastgesteld.

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening richt de verordening zich op de inhoud van bestemmingsplannen en van omgevingsvergunningen waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, omtrent de daarbij behorende toelichting of onderbouwing, alsmede omtrent de inhoud van beheersverordeningen.

In de PRVS wordt het gebied waarin het onderhavige project is gelegen aangewezen als 'Bestaand bebouwd gebied'. Het onderhavige plan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRVS.

- Structuurvisie

De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan ook voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststellen. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van die aspecten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten voor een gebied behorende tot het grondgebied van de betrokken gemeenten een structuurvisie vaststellen. Op 7 juni 2012 is door de gemeenteraad de structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'gemengd werkgebied'.

- Gebiedskenmerken

Dit profiel gaat uit van arbeidsintensieve werkgelegenheid; dienstverlening en kantoren zijn beperkt toegestaan. Perifere Detailhandel (PDV), maakt deel uit van dit profiel. Binnen dit profiel is, afhankelijk van de geschiktheid van de locatie, ook woningbouw mogelijk. Milieu, bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen zijn bepalend voor de aanwezigheid van woningen. Bedrijven tot en met categorie 3 zijn toegestaan, terwijl ook hier sprake is van een inwaartse zonering. Er is extra aandacht voor representatieve bebouwing en een zorgvuldig materiaalgebruik.

- Openbare ruimte

De openbare ruimte dient hier als een verbinding tussen de diverse functies. Daarbij kan de ruimte dienen ter clustering van diverse activiteiten, bijvoorbeeld door de realisatie van verschillende pleinen. De openbare ruimte moet zowel functioneel als ruimtelijk afgestemd zijn op de bedrijfstypen, die zich in het gebied bevinden. Zo krijgt een gebied met kantoorachtige bedrijfsruimten een geheel andere inrichting dan bijvoorbeeld een gebied met perifere detailhandel. De bereikbaarheid is nog hoofdzakelijk op de auto gericht, maar door de ligging meer nabij het stadscentrum is ook het openbaar vervoer een goede optie. Daarnaast is de bereikbaarheid per fiets goed. Bij herstructurering ligt de nadruk op de mogelijkheid om de inrichting van ruimtes in combinatie van water en groen aantrekkelijker en representatiever te maken. Uitgangspunt hierbij is recreatief gebruik en 'pauzegroen'.

- Functies

Dit profiel gaat uit van arbeidsintensieve werkgelegenheid, waarbij gedacht wordt aan 55-65 arbeidsplaatsen per hectare. Bij herstructurering ligt de nadruk op het behouden van de huidige arbeidsplaatsen.

Het onderhavige project past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie voor dit gebied.

- Bestemmingplan (zie paragraaf 2)

§ 5. Maatschappelijk draagvlak van het project

Er worden maatschappelijk gezien geen negatieve effecten van het project verwacht. De huidige functie in het plangebied is ook een ziekenhuis en dat blijft gehandhaafd.

Er is op 12 februari 2013 een informatieavond georganiseerd met een afvaardiging van het wijkbestuur en de voorzitter van de werkgroep verkeer was daarbij aanwezig. Hiervoor is huis aan huis een uitnodiging verspreid. Het ZMC is een bestaande functie op deze geschikte locatie nabij uitvalswegen en geografisch centraal gelegen in de gemeente.

§ 6. Stedenbouwkundige aspecten .

Voorgeschiedenis:

Het ziekenhuis Zaans Medisch Centrum (ZMC) bevindt zich in de huidige situatie op de locatie nabij het Prins Bernhardplein te Zaandam. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Prins Bernhardweg, aan de oostkant door de watergang de Gouw, aan de zuidkant door het In 't Veldpark en aan de westkant door de Heijermansstraat.

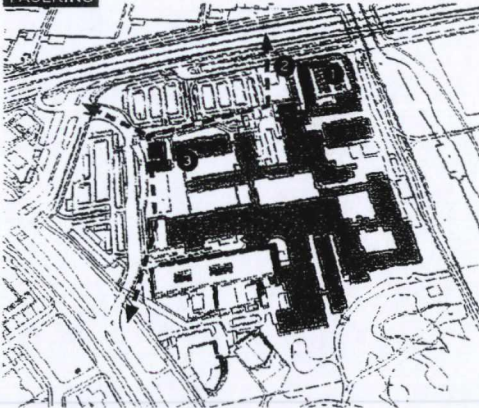
De (meeste van de) huidige opstallen van het ziekenhuis lopen tegen het einde van de levensduur en het ZMC is al meerdere jaren mogelijkheden voor nieuwbouw / renovatie aan het onderzoeken. Er is nu een variant gekozen waarbij nieuwbouw wordt voorgesteld voor het grootste deel op de terreinen die in de huidige situatie ten behoeve van parkeren op maaiveld in gebruik zijn. Ten behoeve van de ontwikkeling is een Masterplan Zaans Medisch Centrum opgesteld waarin de verschillende onderdelen van de ontwikkeling en hun fasering zijn benoemd. Als planologisch kader ten behoeve van de ontwikkeling wordt een nieuw bestemmingsplan gemaakt dat op dit moment in de ontwerpfase is.

De ontwikkeling betreft het realiseren van een nieuw ziekenhuis met zorgboulevard, zorghotel, commerciële ruimten en parkeren op de bestaande parkeerterreinen aan de noord- en westkant van de locatie. Door de gekozen variant kan het bestaande ziekenhuis blijven functioneren totdat de nieuwbouw gerealiseerd is. In een tweede fase wordt het terrein waar de bestaande gebouwen van het ziekenhuis zich bevinden ontwikkeld. De invulling hiervan is echter nog niet duidelijk.

Een uitzondering betreft het bestaande gebouw van de psychiatrische afdeling dat in zijn huidige vorm behouden zal blijven. Dit geldt ook voor de ambulancepost en het kinderdagverblijf (deze liggen buiten het terrein (eigendom) van het ZMC, maar vallen binnen de scope van het Masterplan).

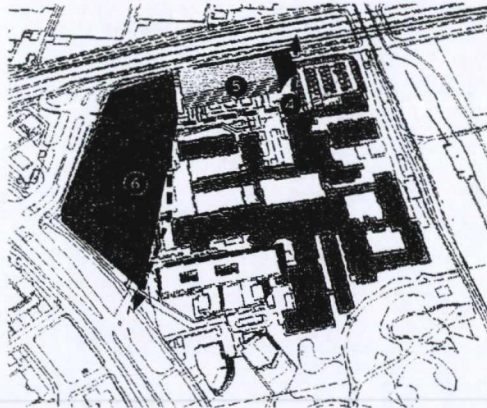
In het kader van de fasering van het complete project heeft als eerste sloop van het voormalige zusterhuis plaatsgevonden ten behoeve van tijdelijke parkeerplaatsen. De voorliggende aanvraag betreft de aanleg van een parkeergarage ten behoeve van het ziekenhuis op het vrijgekomen parkeerterrein. Daarna zullen de overige delen van het nieuwe complex worden gebouwd.

FASERING



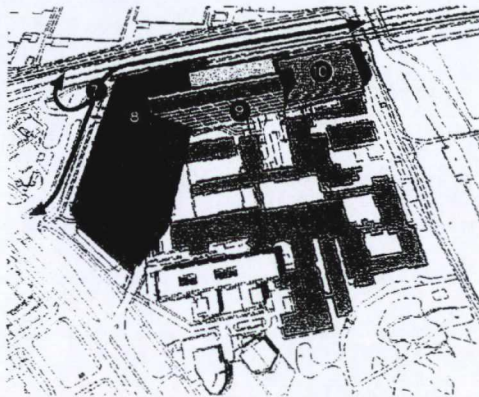
fase 1

- slopen ziekenhuis
- aanleg tijdelijk parkeren en tijdelijke aansluiting
- slopen HAD en apotheek
- verplaatsen bushalte (tijdelijk)



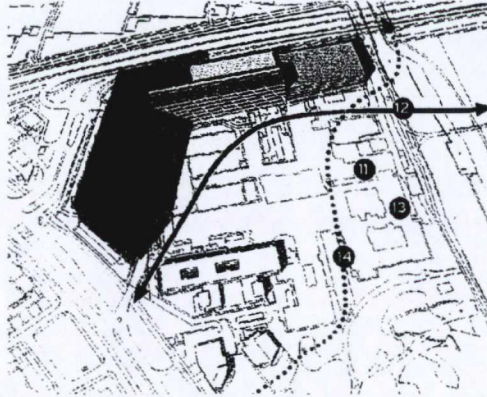
fase 2

- tijdelijke aansluiting
- bouw parkeergarage
- bouwrijp maken



fase 3

- nieuwe wegenstructuur
- bouw ziekenhuis
- bouw zorgboulevard
- bouw parkeergarage zorgboulevard (super 3)



fase 4

- slop bestaande ZAC
- nieuwe interne fietsroute
- park aanleggen
- mogelijke route autoverkeer (bv vrachtwagen) en mogelijke HCV route

Aanvraag:

De aanvraag betreft het realiseren van een parkeergarage aan de noordzijde van het terrein. Het gaat om een gebouw met een breedte van zo'n 90m, een diepte van zo'n 30m en een hoogte van zo'n 18m waarbij de trappenhuizen/liftkokers uitsteken tot zo'n 21m. Het gebouw bevat in totaal 13 parkeerlagen die per gebouwdeel steeds een halve verdieping ten opzichte van elkaar in hoogte verspringen.

De bouw van de parkeergarage valt in fase 2 van de ontwikkeling. In de navolgende fase zullen de gebouwvolumes van het ziekenhuis, zorghotel, zorgboulevard, commerciële ruimten en parkeergarage ten behoeve van deze hier omheen worden gebouwd.

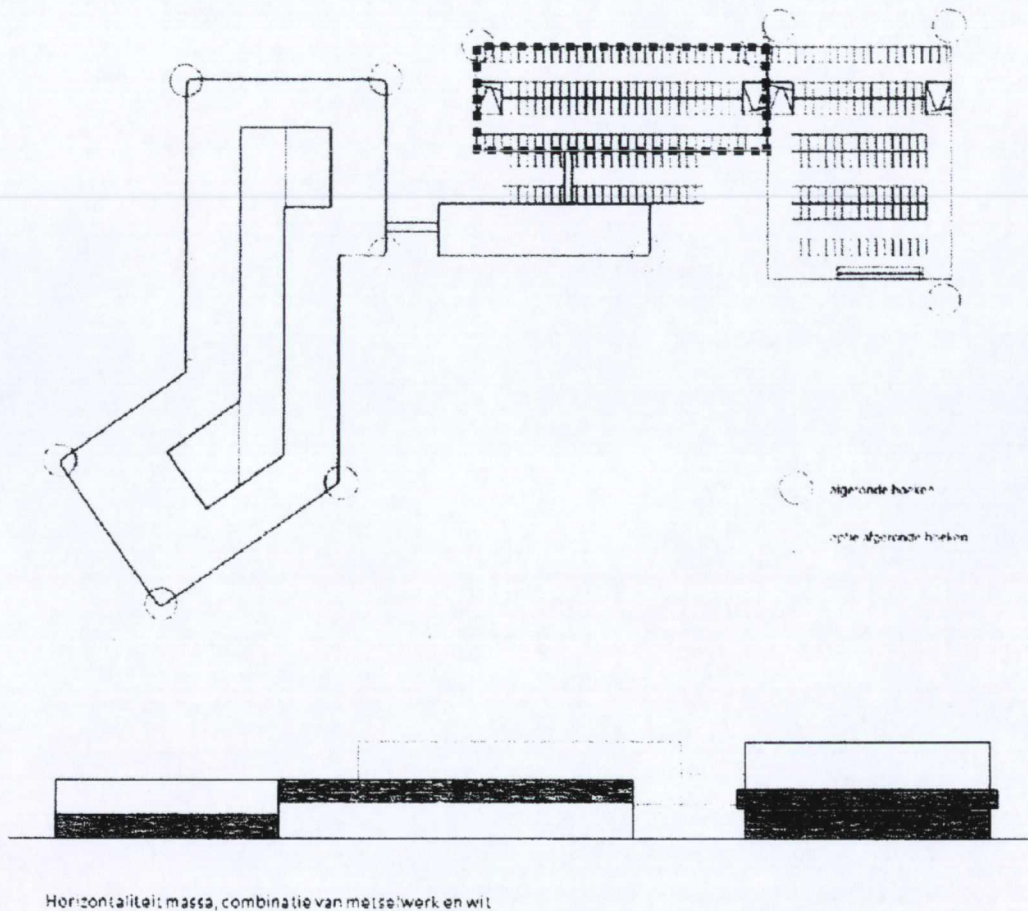
Ten behoeve van het (tijdelijke) functioneren van de parkeergarage ten behoeve van het bestaande ziekenhuis wordt de buitenruimte heringericht (onder andere met een tijdelijke aansluiting op de Kon. Julianaweg).

De borging van de ruimtelijke (beeld)kwaliteit van de verschillende onderdelen van de ontwikkeling wordt geregeld in een beeldregieplan ZMC. Dit document wordt opgesteld in samenwerking tussen

initiatiefnemers, coördinerend architect van de ontwikkeling, welstand en gemeente. Het beeldregieplan is richtinggevend voor de architectonische uitwerkingsplannen en dient als toetsingskader voor de beoordeling in de welstandscommissie.

Voor de verschillende gebouwen wordt onder andere geregeld dat deze een bepaalde onderlinge samenhang in beeldkwaliteit krijgen (een ensemble vormen).

Belangrijke uitgangspunten uit het beeldregieplan die een samenhang hebben met de stedenbouwkundige toetsing zijn in dat kader vooral het realiseren van ronde hoeken op een aantal plekken en het realiseren van een horizontale geleiding in de bouwvolumes door een combinatie van metselwerk en wit.



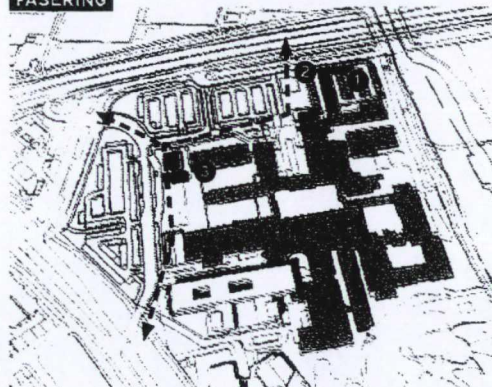
De verdeling van de gevel van de parkeergarage in horizontale vlakken met een combinatie van baksteen en metselwerk en het toepassen van afgeronde hoeken voldoen aan de uitgangspunten uit het beeldregieplan (zie groen omlijnd in bovenstaande uitsnede uit het beeldregieplan). Tevens past de aangevraagde parkeergarage in de uitgangspunten zoals vastgelegd in het Masterplan ZMC en binnen de mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan dat voor de locatie wordt gemaakt. Het gaat daarbij zowel om locatie als volume.

Hiermee is het plan vanuit stedenbouwkundig oogpunt akkoord.

Parkeren

Er wordt een parkeergarage gebouwd voor bijna 700 parkeerplaatsen. Deze garage voorziet in de parkeerbehoefte van het nieuw te bouwen ZMC ziekenhuis. De garage wordt als eerste gerealiseerd, zodat de bestaande parkeerterreinen gebruikt kunnen worden als bouwlocatie en bouwterrein voor het nieuw te bouwen ziekenhuis. De parkeergarage wordt gebouwd boven op een deel van het parkeerterrein van het huidige ziekenhuis. Om het ziekenhuis te kunnen realiseren moet daarom met de parkeerplaatsen geschoven worden, gedurende het bouwproces.

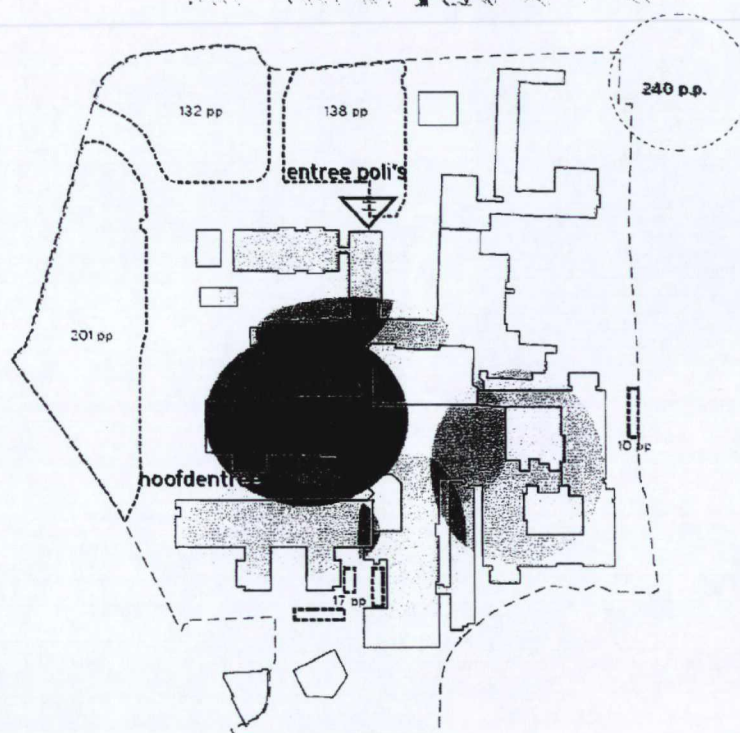
FASERING



Schuiven met parkeerplaatsen

In de huidige situatie zijn er op het hoofdparkerterrein van het ziekenhuis 498 parkeerplaatsen beschikbaar.

1. Voorafgaand aan de bouw van de garage wordt de zusterflat ten oosten van de parkeerplaatsen aan de Julianaweg gesloopt. Hier worden 240 parkeerplaatsen gemaakt. Na realisatie van deze parkeerplaatsen worden de terreinen aan de Julianaweg afgesloten, voor de bouw van de parkeergarage. Er zijn dan nog 468 parkeerplaatsen beschikbaar.
2. Vervolgens wordt de parkeergarage opgeleverd en wordt het parkeerterrein aan de Heijmansstraat opgeheven. Er zijn dan voor de bestaande bebouwing circa 681 parkeerplaatsen beschikbaar.



In beide situaties voldoet het parkeeraanbod voldoende aan de vraag.

Aantal parkeerplaatsen nieuwbouw

Voor de toekomstige situatie zal getoetst worden aan het bestemmingsplan. Deze toets vindt plaats bij de aanvraag van de nieuwbouw. Er is in de zorg een sterke verschuiving gaande van minder bedden en meer polibezocht. Hierop zijn de algemeen gehanteerde parkeernormen nog niet aangepast. Er is daarom een bestemmingsplan in voorbereiding met speciale parkeernormen voor de nieuwbouw van het ziekenhuis en het realiseren van de zorgboulevard. Dit bestemmingsplan maakt gebruik van referentiecijfers van andere ziekenhuizen. Deze liggen voor de zorgfuncties hoger dan bijvoorbeeld de landelijke CROW-normen.

Verkeersafwikkeling

Met het in gebruik nemen van het parkeerterrein als bouwterrein en als garage komen er een aantal aanpassingen in de verkeersafwikkeling. De infrastructuur aan de Julianaweg zal worden aangepast zodat de verkeersveiligheid van alle gebruikers gewaarborgd is en de garage bereikbaar blijft. Deze infrastructuur zal waar mogelijk mede worden afgestemd op de toekomstige situatie waarbij ook het nieuwe ziekenhuis is gerealiseerd.

Bus

De huidige bushalte aan het Julianaplein wordt opgeheven. De buslijn die gebruik maakt van deze halte zal gebruik gaan maken van de bestaande haltes aan de voorzijde van het ziekenhuis. Hiervoor gaat de bus gebruik maken van een al aangepaste aansluiting van de Van Loosbroekweg op de Heijermansstraat. Connexxion zal deze omleiding met de reiziger communiceren.

Spoedeisend

Aan het Julianaplein staat de ambulance van de huisartsenpost. Deze kan gebruik maken van de infrastructuur die over blijft op het Julianaplein.

De reguliere spoedeisende hulp blijft op de huidige manier bereikbaar en zal geen last ondervinden van de bouwwerkzaamheden aan de garage.

Voetgangers

Vanaf het tijdelijke parkeerterrein op de locatie van de zustersflat naar het ziekenhuis zal een afdoende voetgangers route worden ingericht.

Voor fietsers en de bezoekers van de sportvelden aan de Lotsy laan verandert er niets tijdens of na de realisatie van de parkeergarage.

§ 7. Watertoets

Artikel 3.16, lid 1 sub b Bro stelt verplicht dat in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Bij beschouwing van de consequenties van het plan voor de waterhuishouding zijn de volgende items van belang:

- beïnvloedt het plan een kering of dijk,
- worden er sloten gedempt of sloten verlegd,
- is de toename van verhard oppervlakte (daken en openbare weg) meer dan 800 m² en,
- beïnvloedt het plan het onderhoud van watergangen.

Nabij de bouwlocatie liggen geen dijk of waterkering en voor de bouw hoeven geen sloten te worden verlegd of gedempt.

Door de bouw is er wel een toename van verhardoppervlakte wat gecompenseerd moet worden door het graven van extra wateroppervlakte elders.

Aangezien de parkeergarage onderdeel uitmaakt van de bouw van het nieuwe ziekenhuis en met het hoogheemraadschap is vastgelegd dat de consequenties voor de waterhuishouding ten gevolge van de gehele nieuwbouw gecompenseerd worden bij de herinrichting van het terrein waarop nu het oude ziekenhuis staat, hoeft in dit stadium geen aandacht gegeven te worden aan dit aspect.

De bouw van de parkeergarage heeft beperkt invloed op de waterhuishouding en het effect zal in een later stadium gecompenseerd worden.

§ 8. Milieuaspecten

De volgende aspecten hebben wij in de beoordeling van het project betrokken:

Ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

De gemeente Zaanstad, gebruikt voor de beoordeling van vrijstellingen in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' (Wet ruimtelijke ordening), zo veel als mogelijk de systematiek van het boekje 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse gemeenten).

Daarbij houdt zij rekening met de gebiedstypering waarin het project is gelegen. Onderscheid wordt gemaakt in: rustige woonwijk, gemengd gebied (centrumgebied), landelijk gebied en een gebied met functiemenging, gezonde industrieterrein, bedrijventerreinen, recreatiegebied en natuurgebied.

Toets milieugerelateerde ruimtelijke ordeningsaspecten

Het gebiedstype ter plaatse van de voorgenomen parkeergarage is in de structuurvisie Zichtbaar Zaan

van de gemeente Zaanstad getypeerd als 'functiemenging gebied'. Dit komt overeen met de gebiedstypering gemengd gebied met functiemenging en centrumgebied, zoals die wordt gehanteerd in de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' editie 2009.

Functiemengingsgebieden zijn gebieden met een zekere mate van menging van diverse functies. In deze gebieden zijn verkeerswegen geïntegreerd in de woonstraten en winkelstraten. Er is geen strikte scheiding tussen woon-, winkel-, werk-, en verkeersgebieden.

Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn: stadcentra, dorpskernen, en winkelcentra, horecaconcentratiegebieden, Lint, Zaans-compact, zones met functiemenging lang stedelijke toegangswegen en (delen van) woongebieden met kleinschalige cq. ambachtelijke bedrijvigheid.

De gemeente Zaanstad hanteert tegenwoordig in bestemmingsplannen een Staat van bedrijfsactiviteiten – "functiemenging" (hierna de SvB 'functiemenging').

In de functiemenging gebieden wordt niet gewerkt met richtafstanden. De activiteiten in functiemengingsgebieden verschillen in het algemeen qua aard en schaal sterk van de activiteiten op een bedrijventerrein.

De SvB 'functiemenging' omvat alle branches van bedrijvigheid, dienstverlening, horeca en maatschappelijke activiteiten die toelaatbaar kunnen zijn in gemengde gebieden of (delen van) woongebieden waar de SvB 'functiemenging' wordt toegepast. In de regels behorende bij de bestemmingen is specifiek aangegeven welke branches er toegelaten zijn. Één en ander is bepaald aan de hand van de kenmerken van en de beleidswensen voor de te bestemmen locaties.

In de functiemengingsgebieden zijn bedrijfsactiviteiten uit categorie A en B1 in de regel algemeen toelaatbaar. Categorie B2 activiteiten zijn toelaatbaar indien de functie bouwkundig afgescheiden is van woningen en andere gevoelige functies (bv. zorgfuncties) of op een andere wijze de milieubelasting is teruggedrongen. Categorie C activiteiten zijn toelaatbaar indien gelegen langs een hoofdweg en bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies (bv. zorgfuncties) of op een andere wijze de milieubelasting is teruggedrongen.

Een parkeergarage valt volgens de SvB – functiemenging onder de SBI code 5221-1, met een bijbehorende milieucategorie C. Voor de categorie C bedrijfsactiviteiten gelden twee voorwaarden, namelijk zij moeten bouwkundig afgescheiden zijn van de gevoelige functies en zij moeten liggen aan een hoofdweg.

De aangevraagde parkeergarage ligt aan een hoofdweg. De Kon. Julianaweg en Prins Bernhardweg zijn hoofdwegen. De parkeergarage wordt parallel aan de Kon. Julianaweg gesitueerd. Inrit en uitrit van de parkeergarage wordt ook aan deze weg gesitueerd. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

In de toekomstige situatie wordt aan de zuidzijde (richting park en huidige ziekenhuis) van de parkeergarage een zorghotel en aan de westzijde van de garage een nieuw ziekenhuisgebouw gerealiseerd. Uit de aangeleverde informatie is niet duidelijk of de parkeergarage bouwkundig afgescheiden van het nieuwe ziekenhuisgebouw en het zorghotel wordt gerealiseerd. Dit is echter noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de voorwaarde, namelijk "bouwkundig afgescheiden van de gevoelige functies".

Hieruit volgt, dat de voorgenomen parkeergarage op deze locatie toelaatbaar is, indien de parkeergarage bouwkundig van het nieuwe ziekenhuis en het zorghotel gescheiden wordt gebouwd.

Geluid

Het project is getoetst aan de Wet geluidhinder, het bouwbesluit en de bouwverordening.

Toetsresultaat Wet geluidhinder

Een parkeergarage betreft geen geluidsgevoelig objecten en hoeft niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

Een parkeergarage geeft geluidoverlast aan in de directe omgeving gelegen geluidgevoelige objecten. Daarom moet de parkeergarage bouwkundig afgescheiden zijn van de toekomstige geluidgevoelige functies zoals het nieuwe ziekenhuisgebouw en het zorghotel.

Geur

Geuroverlast kan niet alleen tot irritaties leiden, maar ook aanleiding zijn van psychosomatische klachten. Er is geen specifieke wetgeving die geuroverlast tegengaat.

Toetsresultaat geuraspect

- het project is niet gevoelig voor geur;
- het project emitteert geen geurstoffen die overlast kunnen geven aan in de buurt gelegen toekomstige geurgevoelige objecten zoals zorghotel en nieuwe ziekenhuis.

Luchtkwaliteit

Een parkeergarage kan door de verkeersaantrekkende werking de luchtkwaliteit verslechteren. De voorgenomen parkeergarage is echter een project ter vervanging van het huidige parkeerterrein, waardoor de verkeersaantrekkende werking zeer gering zal zijn of gelijk aan de huidige situatie. Hierdoor zal de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Zaans Medisch Centrum (ZMC) zijn door het adviesbureau DHV bv de effecten van het ontwikkelplan van ZMC inclusief de verkeersaantrekkende werking van de parkeergarage op de luchtkwaliteit berekend. Uit de resultaten blijkt dat de verkeerstoename in het jaar 2017, als gevolg van de realisatie van het Zaans Medisch Centrum, inclusief de parkeergarage, niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer. De ontwikkeling van het Zaans Medisch Centrum, inclusief de parkeergarage, voldoet aan art. 5.16 lid 1 sub a van de Wet Milieubeheer.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Natuurwaarden

In de gemeente Zaanstad bevinden zich een aantal natuurgebieden (Natura 2000 gebieden), die, in het kader van de Natuurbeschermingswet '98, zijn aangewezen als beschermd natuurgebied. De bescherming beoogt de instandhouding van flora en fauna en de specifieke leefgebieden. Bijvoorbeeld door het voorkomen of terugdringen van stikstofdeposities op natuurgebieden die al een hoge stikstofbelasting hebben. Of het voorkomen van lichthinder of een te hoge geluidbelasting in gebieden waar dieren leven die daar gevoelig voor zijn. Wanneer er negatieve effecten zijn op het beschermde natuurgebied is een vergunning noodzakelijk. De Provincie Noord-Holland is de vergunningverlenende instantie. Deze vergunning kan apart of samen met de omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Uit de globale scan blijkt dat de locatie van de parkeergarage op ruim 1 kilometer afstand van een van de beschermde natuurgebieden (het Natura 2000-gebied aan de overkant van de rijksweg A8) ligt. De verwachting is dat de parkeergarage op de locatie van het huidige parkeerterrein van ZMC geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied heeft.

Flora- en Faunawet

Een sloop, bouw- of aanlegproject kan negatieve gevolgen hebben voor de flora en fauna. In de Flora- en faunawet is bescherming van dier- en plantsoorten geregeld. Zo zijn bijvoorbeeld nesten van vogels of vleermuizen beschermd. Dit kan bijvoorbeeld door, seizoen gebonden voorwaarden te stellen aan de bouw of sloop van gebouwen. Ook kunnen compensatiemaatregelen getroffen worden door in de nieuwbouw alternatieve nestgelegenheid op te nemen. Bij negatieve effecten wordt sterk aangeraden deze op te heffen door het nemen van maatregelen. Indien er negatieve effecten zijn op soorten is een ontheffing van het Ministerie van economische zaken, landbouw en innovatie noodzakelijk. Deze ontheffing kan apart van de omgevingsvergunning aangevraagd worden maar kan ook aangehaakt worden aan de omgevingsvergunning.

De voorgenomen parkeergarage wordt op het huidige parkeerterrein van ZMC gebouwd. Het is een verhard terrein. Aan de randen van het parkeerterrein zijn bomen en struiken aanwezig. Voor de bouw van de parkeergarage zullen waarschijnlijk de aanwezige bomen en struiken worden verwijderd.

Ten behoeve van het bestemmingsplan ZMC is in december 2012 door het adviesbureau DHV een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat het kappen van bomen en struiken negatieve effecten op de beschermde faunasoorten (vogelnesten etc.) kan hebben.

De onderhavige aanvraag betreft geen activiteit 'kappen van bomen' zodat het resultaat van dit onderzoek thans geen belemmering vormt voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Externe veiligheid

Ten behoeve van het bestemmingsplan ZMC is in december 2012 door het adviesbureau DHV een onderzoek naar de relevante risicobronnen in het kader van de externe veiligheidswetgeving uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de voorgenomen parkeergarage niet aangemerkt wordt als een kwetsbaar en beperkt kwetsbaar object. Daarnaast ligt de locatie van de voorgenomen parkeergarage niet binnen het invloedsgebied van een omliggende risicobron.

Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Uit het onderzoek blijkt, dat het bouwproject niet gelegen is binnen een afstand van 119 meter aan weerszijden van het hart van een bovengronds hoogspanningstracé. Omdat de locatie van het ZMC niet in het invloedsgebied van hoogspanningsleidingen ligt, is toetsing aan dit aspect niet aan de orde.

UMTS- en GSM antennes

Uit het onderzoek is gebleken, dat het bouwproject niet wordt gebouwd in strijd met de regels (in het horizontale vlak dan 3 meter en in de overige richtingen op 0,5 meter tussen een UMTS of GSM antenne en een of meerder woningen. De elektromagnetische straling afkomstig van UMTS- en GSM antennes vormt daardoor geen belemmering voor het masterplan.

Milieueffectrapportage (M.E.R.)

De Wet milieubeheer kent een aantal regels waaraan getoetst wordt, wanneer een Milieueffectrapportage een verplicht onderdeel is van een bouwproject.

Voor dit bouwproject is geen onderzoek nodig in het kader van de M.E.R omdat het plan onder de drempelwaarde D van artikel 2 lid 5 valt en de daaruit voortvloeiende activiteit qua omvang te klein is.

§ 9. Monumenten en archeologie

In het onderhavige geval is er geen sprake van een monument of van archeologische aspecten.

§ 10. Grondexploitatie

Een doel van de nieuwe Wro (inclusief de Grondexploitatiewet (GreX)) is dat gemeenten meer regie en sturing krijgen op de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad (ook voor gebieden zonder gemeentelijk grondbezit). De nieuwe wetgeving verplicht om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten).

Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie. Bij een bestemmingsplan dan wel een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening (als onderdeel omgevingsvergunning) hoort een exploitatieplan of overeenkomst. Het kostenverhaal wordt geëffectueerd met een overeenkomst (anterieur of posterieur). De gemeente Zaanstad hanteert de lijn dat alleen een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo wordt genomen, indien de aanvrager vooraf met het college (voorbereid door afdeling Grondzaken) een anterieure overeenkomst heeft gesloten. Ook kan een besluit op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo worden genomen, indien kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is.

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan is een (anterieure) overeenkomst gesloten, waarbij het kostenverhaal geregeld is. Deze overeenkomst maakt integraal onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

§ 11. Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo wordt het toenmalige projectbesluit (oud artikel 3.10 Wro) in gewijzigde vorm in de Wabo opgenomen, onder artikel 2.12, lid 1 sub a 3°. In de procedurebepalingen artikel 6.18 Bor, is bepaald dat ontwerp-omgevingsvergunningen die zien op het afwijken van een bestemmingsplan dienen te worden toegezonden aan provinciale en andere diensten, ten behoeve van overleg, zoals in artikel 3.11 de Bro is voorgeschreven.

Provincie

De provincie heeft bij besluit van 19 oktober 2010, onder nummer 2010-48396, beleidsregels opgesteld inzake de gevallen waarin niet langer noodzakelijk is om vooroverleg te plegen met de provincie over de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en (oud) projectbesluiten (door de provincie gezamenlijk aangeduid als "bestemmingsplannen").

Het college heeft conform dit beleid getoetst of het onderhavige besluit in aanmerking komt voor vooroverleg met de provincie.

Dit is niet het geval omdat het project niet één van de gevallen betreft waarvoor is voorgeschreven dat vooroverleg is vereist.

Rijk

Het Rijk is per 1 januari 2012 gestopt met het vooraf toetsen van nieuwe gemeentelijke bestemmingsplannen en ruimtelijke plannen van de provincies op strijdigheid met nationale belangen zoals milieuregels. Het ministerie van Defensie, het ministerie van EL&I (Energie) en Rijkswaterstaat blijven de plannen wel beoordelen op hun eigen directe belangen.

Het onderhavige project raakt de hierboven genoemde belangen niet zodat er geen sprake is van noodzaak tot (voor)overleg.

Hoogheemraadschap

Sinds april 2012 heeft het hoogheemraadschap de digitale toets in werking. Op de site 'www.de watertoets.nl' wordt zichtbaar of een ruimtelijk plan raakt aan belangen van HHNK (watersysteem, waterkering, persleiding enz. Indien daartoe aanleiding wordt contact opgenomen met het hoogheemraadschap. In het onderhavige geval is met het hoogheemraadschap vastgelegd dat de consequenties voor de waterhuishouding ten gevolgen van gehele nieuwbouw ZMC gecompenseerd wordt bij de herinrichting van het terrein waarop nu het oude ziekenhuis staat.

§ 12. Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden

In deze paragraaf worden de uitkomsten aangegeven van het met toepassing van artikel 3:2 Awb verrichte onderzoek en een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de totstandkoming van het besluit zijn betrokken.

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure). Van het ontwerp-besluit wordt kennisgegeven in het Zaans Stadsblad en in de Staatscourant.

Ten aanzien van het ontwerp-besluit kan een ieder gedurende de inzage termijn mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen bij het college. De vastgestelde ruimtelijke onderbouwing wordt samen met het ontwerp-besluit ter inzage gelegd. Mochten hierop zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een belangenafweging, waarna het college een besluit neemt.

§ 13. Uitvoerbaarheid en planschade

Met de ontwikkelaar (ZMC) van het gehele project is een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is ten aanzien van mogelijke planschade afgesproken dat deze voor de rekening van de ontwikkelaar komt.

Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het project op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn.

§ 14. Conclusie

De bouw van een parkeergarage ten behoeve van de nieuwe ZMC is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Artikel 12 Maatschappelijke Doeleinden (M)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Maatschappelijke Doeleinden (M) zijn bestemd voor:
 - a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. bijbehorende groen-, parkeer- en nutsvoorzieningen.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte c.q. goot- of boeiboordhoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart dan wel in artikel 23 "Hoogteaanduidingen";
 - b. daar waar op de plankaart de aanduiding "M(z)" (geen gebouwen toegestaan) voorkomt, mogen geen gebouwen worden gebouwd;
 - c. de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15m² en de hoogte niet meer dan 3 meter.

Nadere eisen

4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:
 - a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. de milieusituatie;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bijlage 2: Nieuwe situatie

