

## Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van de beheersverordening krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het bouwen van een multifunctioneel centrum (Cultuurcluster) op het braakliggend terrein tussen het Stadhuisplein, de Houtveldtunnel en het spoor te Zaandam



**Dossiernummer: O20161119**

## INHOUDSOPGAVE

|                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Overzichtskaart plangebied en omgeving .....                                   | 4         |
| <b>H. 1 Inleiding .....</b>                                                    | <b>5</b>  |
| 1.1 Conclusie .....                                                            | 5         |
| 1.2 Omschrijving van het project .....                                         | 5         |
| 1.3 Ligging en begrenzing van het project .....                                | 6         |
| 1.4 Basisgegevens .....                                                        | 6         |
| <b>H. 2 Bevoegd gezag en procedure .....</b>                                   | <b>7</b>  |
| 2.1 Beheersverordening .....                                                   | 7         |
| 2.2 Procedure .....                                                            | 9         |
| 2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo .....           | 9         |
| <b>H. 3 Procedureel beleid .....</b>                                           | <b>10</b> |
| 3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen .....                        | 10        |
| 3.2 Beleid college van B&W .....                                               | 10        |
| <b>H.4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd .....</b>           | <b>11</b> |
| 4.1 Rijksbeleid .....                                                          | 11        |
| 4.2 Provinciaal beleid .....                                                   | 12        |
| 4.3 Gemeentelijk beleid .....                                                  | 13        |
| <b>H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project .....</b>                     | <b>14</b> |
| <b>H.6 Stedenbouwkundige, economische en welstandelijke aspecten .....</b>     | <b>14</b> |
| 6.1 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving .....                                   | 14        |
| 6.2 Economie .....                                                             | 14        |
| 6.3 Verkeersontsluiting/-situatie .....                                        | 15        |
| 6.4 Parkeren .....                                                             | 15        |
| 6.5 Welstandsnota Zaanstad .....                                               | 25        |
| <b>H.7 Water .....</b>                                                         | <b>29</b> |
| <b>H.8 Milieuaspecten .....</b>                                                | <b>30</b> |
| 8.1 Gemeentelijk (milieu)beleid .....                                          | 30        |
| 8.2 Geluid .....                                                               | 30        |
| 8.3 Geur .....                                                                 | 30        |
| 8.5 Wet natuurbescherming .....                                                | 32        |
| 8.6 Bodem .....                                                                | 33        |
| 8.7 Externe veiligheid .....                                                   | 34        |
| 8.8 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen .....                                  | 34        |
| 8.9 UMTS- en GSM antennes .....                                                | 34        |
| 8.10 Milieueffectrapportage (MER) .....                                        | 34        |
| 8.11 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten .....            | 35        |
| <b>H.9 Monumenten en archeologie .....</b>                                     | <b>36</b> |
| <b>H.10 Grondexploitatie .....</b>                                             | <b>36</b> |
| <b>H.11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen .....</b> | <b>36</b> |
| 11.1 Provincie .....                                                           | 36        |

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 11.2 Rijk .....                                                        | 36        |
| 11.3 Hoogheemraadschap.....                                            | 37        |
| <b>H.12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden .....</b>              | <b>37</b> |
| <b>H.13 Uitvoerbaarheid.....</b>                                       | <b>37</b> |
| <b>H.14 Conclusie .....</b>                                            | <b>37</b> |
| <b>Bijlage 1: Uittreksel beheersverordening .....</b>                  | <b>38</b> |
| <b>Bijlage 2: Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.beoordeling .....</b> | <b>39</b> |

# Overzichtskaart plangebied en omgeving



Ligging Plangebied in Omgeving

## H. 1 Inleiding

### 1.1 Conclusie

Het beoogde project, het bouwen van een multifunctioneel centrum (Cultuurcluster) op het braakliggend terrein tussen het Stadhuisplein, de Houtveldtunnel en het spoor te Zaandam is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. De motivering van dit besluit omvat de ruimtelijke onderbouwing, waarin het project uitgebreid ruimtelijk onderbouwd wordt. De aanvraag omvat tevens de verlenging van een fietstunnel (Houtveldtunnel). Deze past echter in de beheersverordening en blijft verder buiten beschouwing in deze ruimtelijke onderbouwing.

### 1.2 Omschrijving van het project

De gemeenteraad heeft in april 2003 ingestemd met het Masterplan Inverdan. Het voornaamste doel van Inverdan is het centrum van Zaandam een kloppend hart te geven, waar wonen, werken en recreëren samensmelten. Een stadshart met een onderscheidende Zaanse identiteit, waar bewoners en bezoekers vaker komen en langer blijven. In het Masterplan Inverdan was er om die reden voor gekozen in het centrum de hoofdbibliotheek als een publiekstrekker te realiseren.

Inmiddels is duidelijk geworden dat een bibliotheek niet meer die aantrekkingskracht heeft die was voorzien. Het gemeentebestuur kiest nu als goed alternatief voor een hoogwaardig cultuurgebouw in het stadshart van Zaandam. De daarin beoogde combinatie van functies heeft niet alleen een grote toegevoegde waarde voor het vernieuwde stationsgebied. Het zorgt ook voor de benodigde reuring in het stadshart tot laat in de avond en voor sociale veiligheid in de openbare ruimte. Daarmee wordt het een ontmoetingsplek voor alle inwoners.

Het Cultuurcluster moet een laagdrempelige plek worden voor inwoners, nieuwe bewoners, kunstliefhebbers en andere bezoekers om actief met cultuur in aanraking te komen. Het Cultuurcluster biedt een podium voor zowel professionele publiekstrekkers als kleinschalige activiteiten en amateurkunst. Jong en oud hebben er de gelegenheid om onder één dak muziek te maken, toneel te spelen, een cursus te volgen of op een andere manier met cultuur in aanraking te komen. Het is een ontmoetingsplek waar culturele organisaties (De Fabriek, de Bieb, kunstencentrum Fluxus, poppodium de Flux, Zaanradio en Babel) bijzondere samenwerkingen en nieuwe coalities kunnen aangaan die het culturele aanbod in Zaanstad een impuls geven.

Het Cultuurcluster wordt een goed bereikbare plek, waar je niet alleen terecht kunt voor cultuur, maar ook voor een werk- of studieplek of een hapje en een drankje. Een gebouw dat door zijn bijzondere ligging naast het spoor en tegenover het stadhuis bijdraagt aan de gewenste verbinding tussen Zaandam Oost en West. Deze verbinding, De Buiging genoemd, wordt gerealiseerd met een 'opgetilde stadsstraat' over het spoor en de Houtveldweg en de Provincialeweg heen. Hiermee wordt de barrièrewerking verholpen en kan het centrum optimaal profiteren van de mensen die er zijn. Dit verhoogde maaiveld moet echter wel aantrekkelijk en veilig worden ingevuld. Dat kan worden bereikt door een goede inrichting van de openbare ruimte en vooral leven in de brouwerij. Dit leven, deze reuring, wordt gerealiseerd door het vestigen van openbare functies, zoals het stadhuis en een cultuurcluster aangevuld met horeca en winkels. Samen met de treinreizigers moeten de bezoekers van deze functies zorgen voor voldoende levendigheid in het stadshart.

Bij het Cultuurgebouw worden tevens infrastructurele voorzieningen op de locatie gerealiseerd. De benodigde infrastructuur c.q. openbare ruimte op deze locatie bestaat uit de volgende onderdelen:

- openbare fietsenstalling;
- stalling voor het gemeentelijke personeel;
- Kiss&Ride voorziening;
- taxi- en trouwautostandplaatsen;
- parkeerplaatsen voor mindervaliden;
- openbare lift en trapverbinding tussen de Korte Hogendijk en het Stadhuisplein;

Het Cultuurcluster wordt een verblijfsplek waar bezoekers cultuur consumeren (muziek, theater, film) en erin participeren (cursussen, workshops, etc.) met aantrekkelijke

horeca, waar ook andere activiteiten plaatsvinden, zoals lezingen en bijeenkomsten. Het Cultuurcluster geeft invulling aan de ambitie om een diversiteit en dichtheid van functies te realiseren die past bij een binnenstedelijk gebied, zoals wonen, werken, winkelen, horeca, bioscoop en alle logistiek die daarmee samenhangt. Het streven is daarbij om zo dicht mogelijk bij een zichtbaar 24-uurs gebruik van het gebied te komen, waarbij functies het van elkaar overnemen in tijd en plaats om zo tot een veilig en aantrekkelijk gebied te komen.

Stationslocaties (en busstations) met fietsenstallingen vragen om een bijzonder doordacht ontwerp en uitwerking van fysieke omgeving en het beheer daarvan om (gevoelens van) onveiligheid en vervuiling te voorkomen. Met de nu beoogde herontwikkeling wordt daarin voorzien.



### 1.3 Ligging en begrenzing van het project

#### **Locatie**

Deze nieuwbouwontwikkeling vindt plaats in het gebied rondom het station Zaandam en maakt onderdeel uit van het aantrekkelijker maken van het centrumgebied door het realiseren van een aantal wervende functies, zoals winkels, een bioscoop, het stadhuis en het cultuurcluster in combinatie met woningen. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door het stadhuis en het Stadhuisplein. Aan de westzijde door de spoorlijn en het station Zaandam. Aan de zuidzijde bevindt zich de Houtveldtunnel. Aan de oostzijde ligt de Provincialeweg.

Het spoor en de Provincialeweg vormen nu nog een barrière tussen beide gebieden. Er komt een verbinding tussen de woonwijk die ten westen van het station ligt (Inverdan Nieuw West) en het centrum.

#### 1.4 Basisgegevens

Het Cultuurcluster zal gebouwd worden op het braakliggend terrein tussen het Stadhuisplein de, Houtveldtunnel en het spoor te Zaandam.

## H. 2 Bevoegd gezag en procedure

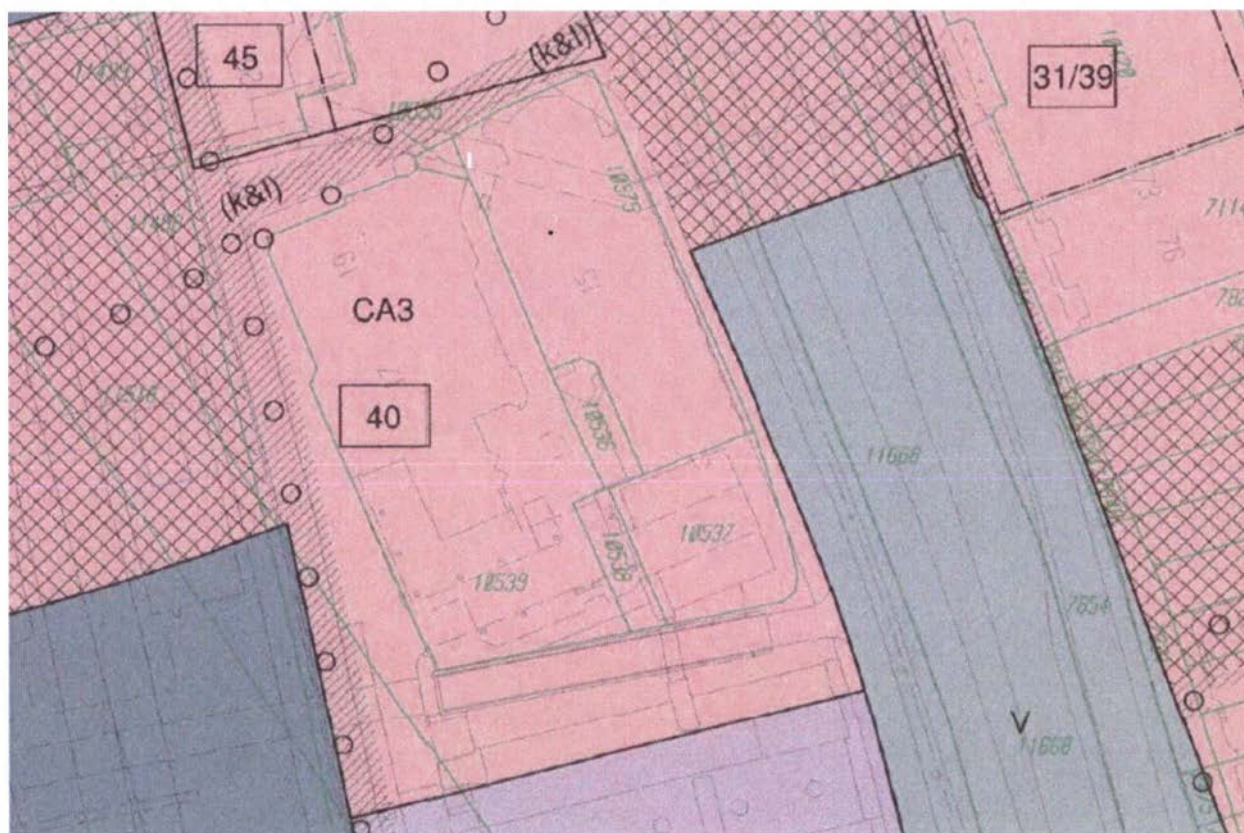
Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage is het college van Burgemeester en wethouders van Zaanstad het bevoegd gezag om op de omgevingsvergunning te beslissen.

Het onderhavige project is getoetst aan het bestemmingplan.

### 2.1 Beheersverordening

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor de beheersverordening 'Inverdan', vastgesteld op 30 juni 2016, geldt. Op de onderhavige beheersverordening Inverdan zijn met inachtneming van het bepaalde in de beheersverordening van overeenkomstige toepassing: de regels en verbeelding van het bestemmingsplan Inverdan, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 6 juli 2006 en de regels van het bestemmingsplan Eerste partiële herziening Inverdan zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 4 juni 2009.

Het perceel heeft de bestemming 'Centrumdoeleinden A3' op grond van art. 8 van de planvoorschriften. Het bouwplan is hiermee in strijd.

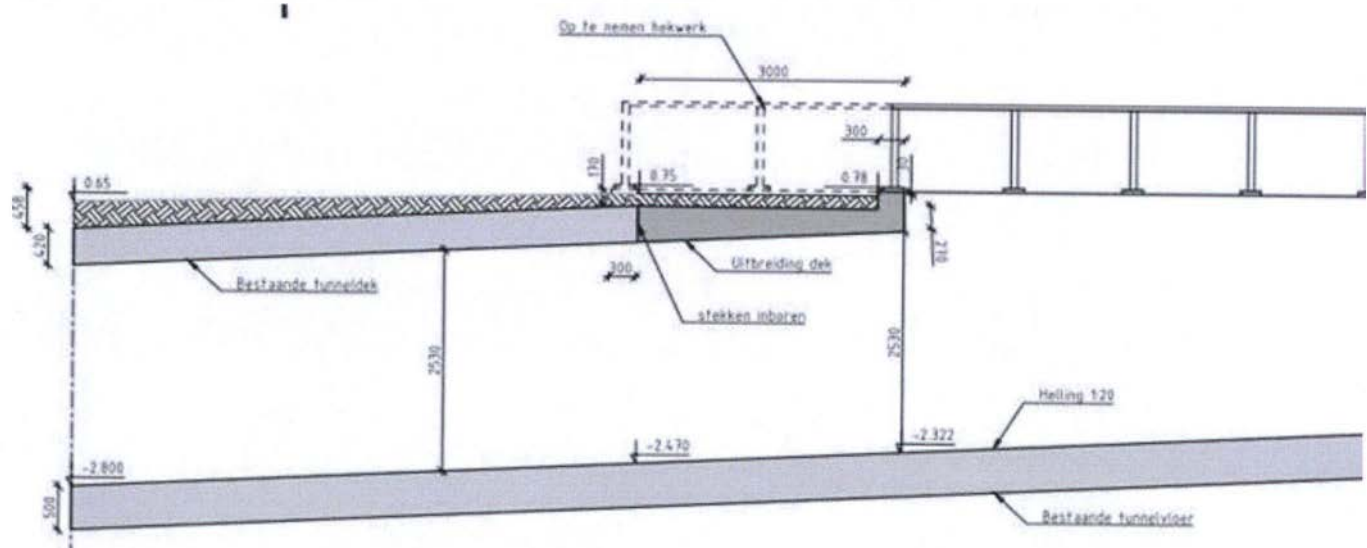


De gronden aangewezen op de plankaart voor 'Centrumdoeleinden A' zijn bestemd voor:

- a. Wonen,
- b. Kantoren,
- c. Baliefuncties,
- d. Maatschappelijke voorzieningen,

- Tevens is artikel 35 'Beperkingengebied Schiphol' van toepassing. Op grond van dit artikel zijn geen objecten toegestaan hoger dan 150 meter. Het bouwwerk is niet in strijd met deze bepaling.

Het tunneldek wordt met 3 meter verlengd om er een voetpad overheen te kunnen maken.



*Horeca:*

'Een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten

- Het verstrekken van voedsel en/of dranken met de mogelijkheid deze ter plaatse te nuttigen;
  - Het exploiteren van zaalaccommodatie;
  - Het verstrekken van nachtverblijf;
- (.....)'

Het Cultuurcluster is gesitueerd in bestemmingsvlak CA3. Op grond van de nadere bepalingen in artikel 8,

lid 3 zijn in bouwvlak CA 3 vier horeca-inrichtingen toegestaan( in categorie 1) tot ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bvo per vestiging en tot in totaal 2000 m<sup>2</sup> bvo.

Er zijn al 2 horeca inrichtingen in het bestemmingsvlak CA3 aanwezig: 'Wonders to go' (circa 110 m<sup>2</sup>) en 'Subway' (circa 85 m<sup>2</sup>). Bij de realisatie van de spooroverbouw zal 'Smullers' (circa 85 m<sup>2</sup>) eveneens in dit bestemmingsvlak CA3 gevestigd worden, tezamen met de 'Dönercompany' (circa 85 m<sup>2</sup>). Dit betekent dat met de drie horeca-inrichtingen in het Cultuurcluster het maximaal toegestane aantal horeca inrichtingen van vier met drie inrichtingen wordt overschreden. Bovendien vallen twee van de horeca-inrichtingen niet onder categorie 1 (het muziekcafé en de barruimte behorend bij het poppodium.) Daarmee ontstaat er strijd met de beheersverordening en kan ook geen binnenplanse afwijking worden toegepast. Binnenplannen kan op grond van artikel 8 lid 6 namelijk worden afgeweken van het maximum aantal horecavestigingen, met dien verstande dat dat aantal met ten hoogste twee per bestemmingsvlak kan worden verhoogd doch met niet meer dan in totaal vijf voor alle bestemmingsvlakken CA tezamen. Er zijn, met de bestaande horecavestigingen erbij, in totaal zeven horecavestigingen voorzien.

Met het totaal van iets meer dan 1150 m<sup>2</sup> bvo aan horeca wordt het totaal toegestane aantal van 2000 m<sup>2</sup> in bestemmingsvlak CA3 bij lange na niet benut.

#### *Bioscoop*

Volgens artikel 8 lid 1 sub e mag er in bestemmingsvlak CA 6 één bioscoop worden toegestaan. Het geplande filmhuis in het Cultuurcluster is in strijd met de voorschriften, aangezien bioscoop Pathé zich al in dit bestemmingsvlak bevindt.

### 2.2 Procedure

Het bestemmingsplan c.q. de beheersverordening bevat geen bepalingen op grond waarvan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° van de Wabo 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° van de Wabo, 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 bestemmingsplan c.q. de beheersverordening ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° van de Wabo gevoerd dient te worden.

Krachtens artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo kan het bevoegd gezag – 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 of beheersverordening. Het besluit dient een goede ruimtelijke onderbouwing van het project te bevatten. Op de voorbereiding van een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening 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).

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

Voor het onderhavige plan wordt voldaan aan de plicht om 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 ruimtelijke onderbouwing te behandelen. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden alle relevante aspecten behandeld die in bovengenoemde artikelen zijn opgenomen als voorwaarden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

## H. 3 Procedureel beleid

### 3.1 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), laatst gewijzigd op 23 januari 2014 en met terugwerkende kracht in werking getreden op 24 januari 2014 (geregistreerd onder nummer 2014/9982), heeft de raad zijn beleid inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen vastgesteld (Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010).

De raad heeft besloten:

1. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. derde lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist:
  - a) Aanvragen die passen binnen ter visie liggende ontwerpbestemmingsplannen;
  - b) Aanvragen die passen binnen door de raad vastgesteld beleid, een stedenbouwkundige visie, een masterplan of een 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 dat omschreven doel.
2. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. eerste lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' wel is vereist:
  - a) Het realiseren van meer dan 50 woningen, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op onder 1 genoemde aanvragen;
  - b) Het realiseren van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> 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, voor zover hiervoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.
3. Alle overige categorieën van gevallen wijst de gemeenteraad aan als categorieën waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

Het onderhavige project is politiek gevoelig. Het project valt onder categorie 2. b), nu er meer dan 5.000 m<sup>2</sup> bvo gerealiseerd wordt. Gelet hierop is een verklaring van geen bedenkingen nodig.

### 3.2 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 beheersverordeningen (Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010).

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 (inzake het afwijkingsbeleid onder de Wet op de Ruimtelijke Ordening) 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 project past in de beleidsregel onder punt 1 aangezien hier sprake is van verenigings- en recreatiedoeleinden/ het algemeen belang. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid.

#### **H.4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd**

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

##### 4.1 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 wegennet 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.

##### *Ladder duurzame verstedelijking*

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en moet overprogrammering worden voorkomen. Middels de 'ladder voor duurzame verstedelijking' vindt een toetsing plaats.

De ladder bestaat uit de volgende treden:

1. Is er een behoefte? Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een behoefte voor het betreffende ruimtelijke verzorgingsgebied? De aard en omvang van een stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.
2. Buitenstedelijk? Indien de voorgenomen stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, moet worden gemotiveerd waarom niet binnen een bestaand stedelijk gebied in de behoefte van de ontwikkeling kan worden voorzien.

#### *Planspecifiek*

De ladder is kaderstellend voor juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de centrale overheden, zoals bestemmingsplannen en projectbesluiten.

Voor deze plannen moeten de treden van de ladder worden doorlopen. Het doel van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Het onderhavige project betreft het bouwen van een cultuurcluster. Op twee onderdelen is strijdigheid met de beheersverordening/het bestemmingplan, namelijk:

- Het filmhuis: er is maar 1 bioscoop toegestaan (en deze is er al: de Pathé)
- Het aantal toegestane horeca-inrichtingen wordt overschreden.

#### *Filmhuis*

Het filmhuis verhuist van de Jan Sijbrandsteeg, in het centrum van Zaandam, naar het Cultuurcluster. In die zin is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling: het filmhuis is een reeds bestaande voorziening.

#### *Horeca*

Het gaat hier om het overschrijden van het aantal horeca-inrichtingen met één horeca-inrichting meer dan toegestaan in de beheersverordening/ het bestemmingsplan (de binnenplanse afwijkmogelijkheid meegerekend). Dit is een dermate geringe overschrijding dat dit geen noemenswaardig effect zal hebben op een goede ruimtelijke ordening. Het aantal volgens de beheersverordening toegestane vierkante meters horeca van 2000 m<sup>2</sup> bvo wordt bij lange na niet overschreden: inclusief de buiten het cultuurcluster gevestigde horeca-inrichtingen gaat het om ruim 1000 m<sup>2</sup> horeca. Gezien het geringe ruimtebeslag is hier evenmin sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Nu het project niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro, is de ladder van duurzame verstedelijking niet van toepassing.

Ook overig rijksbeleid is niet in het geding. Het onderhavige project is derhalve niet in strijd met de hierboven vermelde rijksuitgangspunten.

#### 4.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie een of meer structuurvisies vast. Bij de Structuurvisie hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), die de regels stelt waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en (tijdelijke) omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Het is aan gemeenten om hun ruimtelijke plannen in overeenstemming te brengen met de PRV.

In tegenstelling tot de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is de verordening bindend. De PRV is één van de instrumenten waarmee de provincie uitwerking geeft aan haar ruimtelijk beleid. Een aantal onderwerpen uit de PRV krijgt nadere uitwerking door middel van een regeling en/of handreiking. De PRV wordt regelmatig aangepast naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid. De laatst gewijzigde PRV is op 1 maart 2017 in werking getreden, tezamen met de Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017.

In de PRV wordt het gebied waarin het onderhavige project is gelegen beschouwd als bestaand stedelijk gebied. Het onderhavige plan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRV.

De aanvraag betreft een stedelijke voorziening waarbij inhoudelijk nauwelijks sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling: het gaat immers om de verplaatsing van een al bestaand filmhuis en een uitbreiding van horeca, die slechts met één inrichting het aantal in het bestemmingsplan toegestane inrichtingen overschrijdt. Het toegestane aantal vierkante meters horeca wordt bij lange na niet bereikt.

#### 4.3 Gemeentelijk beleid

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 'Centrum'. Hierover wordt het volgende gezegd:

##### - Gebiedskenmerken

Dit is het meest gemengde en stedelijke van alle profielen. De hoge dichtheid, de intensieve menging van diverse functies, die een aantrekkingskracht hebben voor mensen uit de hele stad en soms zelfs in een regionale behoefte voorzien, zijn de belangrijkste kenmerken. Dit dynamische profiel beantwoordt van alle het meest aan de ambitie om de stad stadser te maken. Het kent een dynamisch karakter. Samen met het grote aanbod aan voorzieningen gaat dit gepaard met enige overlast voor bewoners. In een hoge dichtheid tot meer dan 100 woningen per hectare is een compacte combinatie mogelijk van diverse stedelijke functies. Dit profiel heeft aantrekkingskracht op verschillende doelgroepen, zoals studenten en starters, maar ook voor ouderen is hier een markt. Daarnaast kent het gebied aangrenzende buurten die passen binnen het profiel 'nieuw tuinstedelijk'.

##### - Openbare ruimte

Het gebied bestaat uit een netwerk van hoogwaardige en toegankelijke openbare ruimtes, ingericht op een intensief gebruik. Hierdoor leent dit gebied zich bij uitstek om het eigen karakter van de stad tot uitdrukking te laten komen. De gebruikte materialen zijn daarom op bijzondere plekken van een hoogwaardige en duurzame kwaliteit. Op diverse plekken zijn grotere verblijfsruimtes uitgespaard. De bereikbaarheid met openbaar vervoer en de fiets is uitstekend. Per auto moeten enige concessies gedaan worden, vooral wat betreft de parkeermogelijkheden. Uitgangspunt is dat het parkeren in een gebouwde vorm wordt opgelost. Ondergronds parkeren verdient de voorkeur. Bij andere vormen van parkeren is de opdracht om de kwaliteit van de openbare ruimte te garanderen. De parkeeroplossingen en bergingen worden afgezoomd door woningen, bedrijven en entrees. Wonen is een belangrijke functie om de sociale samenhang en controle vorm te geven. Wonen boven winkels en andere functies wordt gestimuleerd.

##### - Functies

Voor de werkgelegenheid wordt uitgegaan van 80-100 arbeidsplaatsen per hectare. Er bevinden zich dan ook uiteenlopende functies als dienstverlening, kantoren, detailhandel, horeca, leisure en wonen. Ook het niveau van andere voorzieningen (bijvoorbeeld in de zorg en de cultuur) ligt op een hoog niveau. De huidige ontwikkeling is gericht op een uitbreiding van het voorzieningenniveau (zowel commercieel als niet-commercieel) en een verbreding van het aanbod.

Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

- Bestemmingplan (zie paragraaf 2)

## H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project

De bouw van het Cultuurcluster wordt niet door iedereen gezien als een goede ontwikkeling. Er zijn initiatieven geweest om een referendum te houden over de komst van het cultuurcluster. De gemeenteraad heeft het verzoek een referendum te houden afgewezen en besloten dat het Cultuurcluster doorgang moet vinden.

## H.6 Stedenbouwkundige, economische en welstandelijke aspecten

### 6.1 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving

De verschijningsvorm en maatvoering past in de stedenbouwkundige opzet van deze locatie en binnen het bestemmingsplan. De hoogte van het gebouw is lager dan in het bestemmingsplan is toegestaan en met de grote hoge 'huiskamer' entree aan het Stadhuisplein past het gebouw goed in zijn omgeving.

### 6.2 Economie

Zowel de toename van horeca als het filmhuis passen in een stadscentrum en zijn vanuit economisch oogpunt wenselijk. Zaanstad heeft veel geïnvesteerd in de opwaardering van haar centrum. De vestiging van een multifunctioneel cultuurcluster geeft hier een verdere impuls aan. Versterking van het cultureel aanbod draagt bij aan het verlevendigen en aantrekkelijker maken van Zaandam-centrum. Het filmhuis en de horeca kunnen afzonderlijk gezien wel in bestaande bebouwing opgevangen worden, maar het gaat hier om het totaalconcept van verschillende culturele functies inclusief bijbehorende voorzieningen bij elkaar in één gebouw. Het filmhuis en de horeca kunnen hier niet los van gezien worden. Beide functies dragen bij aan de gewenste reuring in het stadshart. De projectlocatie wordt voor transformatie en herontwikkeling gebruikt. Eerder stond hier het kantoorgebouw de Zweed, dat in 2013 gesloopt is. Hiermee zijn meters kantoren uit de markt genomen.

In het *Masterplan Inverdan* staat het volgende :

"Om in de culturele sfeer het uitgaansgebied voor allerlei gebruikers aantrekkelijk te maken, is het van belang dat er allerlei goed geoutilleerde voorzieningen aanwezig zijn, evenals allerlei soorten horecagelegenheid. Ook moet er een veelzijdig en hoogwaardig aanbod zijn van theaters en podia, naast activiteiten in de open lucht, zoals manifestaties, muziekgroepen en straattheater."

Het filmhuis draagt bij aan een divers cultureel aanbod in het Cultuurcluster. De clustering van diverse culturele functies heeft een meerwaarde: zij kunnen elkaar versterken. Het filmhuis voorziet in een aanvullende behoefte, omdat het filmaanbod geheel anders is dan het commerciële aanbod in een reguliere bioscoop. Het filmhuis bedient een specifieke doelgroep en is complementair aan de al bestaande bioscoop. Door de verhuizing komt het huidige pand van het filmhuis, aan de Jan Sijbrandsteeg, leeg te staan. Het filmhuis is nu gevestigd in een karakteristiek pand aan de Zaan. De ervaring leert dat dit soort panden bij leegstand snel gevuld worden.

In de *Uitvoeringsagenda toerisme (2016)* wordt het volgende gezegd over Horeca:

"Tot slot is horeca belangrijk om het verblijf in Zaanstad aantrekkelijker te maken en de bezoekduur te verlengen. Horeca, het liefst met terrassen, speelt immers een belangrijke rol in de sfeer en de belevingswaarde van de stad. Ook hier zetten we in op clustering en verbreding van het aanbod. Horeca in combinatie met winkels en toeristische attracties maakt de stad compleet. Uit onderzoek blijkt dat bezoekers in Zaanstad weinig gebruik maken horeca. [...]"

Op het gebied van horeca valt dus nog een wereld te winnen, zowel qua omvang als diversiteit van het aanbod. We gaan met plaatselijke horecaondernemers en de ZON in gesprek om te kijken hoe dit te verbeteren is. In het Stadshart Zaandam is het gesprek over het terrassenbeleid en de kwaliteit van de horeca al gestart."

Horeca wordt gestimuleerd, omdat er nu (volgens onderzoek) nog weinig gebruik gemaakt wordt van de horeca in Zaandam centrum: clustering en verbreding van het aanbod zijn wenselijk, zodat het verblijf in de stad aantrekkelijker wordt gemaakt en de bezoekduur wordt verlengd.

Overigens is de horeca een van de snelst groeiende sectoren in Zaanstad. In de afgelopen vijf jaar is het aantal werkzame personen in de sector 'eet- en drinkgelegenheden' in Zaanstad met een derde toegenomen.

### 6.3 Verkeersontsluiting/-situatie

Het Cultuurcluster is zowel met het openbaar vervoer, als met de fiets en de auto goed bereikbaar. Het Cultuurcluster wordt ontsloten via de Provinciale weg, zowel in noordelijke als in zuidelijke richting. De bezoeker van het Cultuurcluster kan via de Provincialeweg naar de parkeergarage in de Hermitage. Bij het Cultuurcluster is ruimte gecreëerd voor parkeren voor mindervaliden en trouwauto's. Fietzers kunnen terecht in de fietsenstalling onder het Cultuurcluster. Vrachtwagens kunnen voor bevoorrading vanaf de Provincialeweg onder het Cultuurcluster rijden om te laden en te lossen.

### 6.4 Parkeren

Artikel 12 van de beheersverordening bepaalt het volgende:

#### Algemene bouwregels

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw geldt, in aanvulling op het bepaalde in de regels van het plan en de Eerste partiële herziening, dat:

- voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd op de betreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied;
- voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de "Parkeernota gemeente Zaanstad 2013", en;
- indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging

In de 'Nota Ruimte voor Parkeren' en de daarbij behorende 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad', beide in werking getreden op 9 augustus 2016, worden hiervoor regels gesteld. Het onderhavige bouwplan voldoet aan de regels, zoals uit het onderstaande blijkt.

Al lange tijd wordt gesproken over een project met een vergelijkbare functie(s) als het nu voorgestelde Cultuurcluster, dan nog onder de noemer bibliotheek. Dit project is mede aanleiding geweest om in de periode na 2005 te komen tot de bouw van een ondergrondse parkeergarage, De Hermitage. Sinds die tijd is echter het bouwprogramma qua omvang en inhoud meermalen gewijzigd.

In de volgende paragrafen zal achtereenvolgens aandacht besteed worden aan:

Huidig bouwprogramma (§ 1)

Autoparkeren – normatieve parkeerbehoefte (§ 2)

Faciliteren van de autoparkeerbehoefte (§ 3)

Fietsparkeren – (normatieve) stallingsbehoefte (§ 4)

Faciliteren van de fietsstallingsbehoefte (§ 5)

Conclusie (§ 6)

#### § 1 Huidig bouwprogramma

Het bouwprogramma van het Cultuurcluster gaat uit van de volgende onderdelen:

Tabel 1: bouwprogramma Cultuurcluster

| Functie / onderdelen, inclusief verkeersruimte | BVO (m2) |
|------------------------------------------------|----------|
| Horeca / Grand Café                            | 875      |
| Muziekcafé                                     | 126      |
| Crealab                                        | 363      |
| Zaanradio                                      | 404      |
| Kantoren, inclusief VVV-informatiepunt         | 689      |
| Poppodium (met barruimte)                      | 1.699    |
| Popstudio's                                    | 176      |
| Filmhuiszalen                                  | 1.003    |
| Bibliotheek                                    | 1.552    |

|                                                                              |        |
|------------------------------------------------------------------------------|--------|
| FluXus                                                                       |        |
| Vlakke vloerzaal                                                             | 1.002  |
| Dans-Muziek-Beeldende kunst                                                  | 3.441  |
| Algemeen: sanitair, pantry, trappen, liften, schachten, techniek, facilitair | -      |
| TOTAAL BVO (m2)                                                              | 11.331 |

Het bruto vloeroppervlak (BVO) per functie is berekend door uit te gaan van het BVO van de diverse functies en deze naar rato te vermeerderen met het BVO van de algemene ruimtes. De fietsenstalling, die ook oa bedoeld is voor NS-reizigers, maakt functioneel geen deel uit van het cultuurcluster en is derhalve buiten beschouwing gelaten (3534 m2 BVO), evenals de opstelruimte voor vrachtauto's (623 m2 BVO).

## § 2 Autoparkeren – normatieve parkeerbehoefte

Bij de bepaling van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016. Uitgangspunten daarbij zijn dat de stedelijkheidsgraad (CBS) van het ontwikkelgebied 1 is ("zeer sterk stedelijk A"). Uitwerking resulteert in de onderstaande berekening van de normatieve parkeerbehoefte.

Tabel 2: Berekening normatieve parkeerbehoefte per functie

| Functie                                | BVO (m2) | Norm (pp/100 m2 BVO) | Normatieve p-behoefte (pp) |
|----------------------------------------|----------|----------------------|----------------------------|
| Horeca / Grand Café                    | 875      | 6,0                  | 52,5                       |
| Muziekcafé                             | 126      | 3,0                  | 3,8                        |
| Crealab                                | 363      | 0,1                  | 0,4                        |
| Zaanradio                              | 404      | 1,0                  | 4,0                        |
| Kantoren, inclusief VVV-informatiepunt | 689      | 0,6                  | 4,1                        |
| Poppodium (met barruimte)              | 1.699    | 1,6                  | 27,2                       |
| Popstudio's                            | 176      | 0,1                  | 0,2                        |
| Filmhuiszalen                          | 1.003    | 1,0                  | 10,0                       |
| Bibliotheek                            | 1.552    | 0,1                  | 1,6                        |
| FluXus                                 |          |                      |                            |
| Vlakke vloerzaal                       | 1.002    | 5,2                  | 52,1                       |
| Dans-Muziek-Beeldende kunst            | 3.441    | 0,1                  | 3,4                        |
| TOTAAL                                 |          |                      | 159,3                      |

Toelichting: de functies 'Crealab', 'Popstudio's', en Dans-Muziek-Beeldende kunst' worden in de Uitvoeringsnota niet genoemd, en worden vanwege de aard der activiteiten gecategoriseerd als 'sociaal cultureel centrum'.

Vanzelfsprekend wisselt de verwachte parkeerbehoefte gedurende de week. In de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 worden aanwezigheidspercentages gegeven per functie per moment van de week. Op basis hiervan wordt in onderstaande tabel de parkeerbehoefte voor het cultuurcluster bepaald voor diverse momenten van de week.

| Functies in Cultuurcluster             | Normatieve p-behoefte | werkdag overdag | werkdag middag | werkdag avond | koop-avond | zaterdag middag | zaterdag avond | zondag middag |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------|----------------|---------------|------------|-----------------|----------------|---------------|
| Horeca / Grand Café                    | 52,5                  | 15,8            | 21,0           | 47,3          | 49,9       | 36,8            | 52,5           | 21,0          |
| Muziekcafé                             | 3,8                   | 1,1             | 1,5            | 3,4           | 3,2        | 2,8             | 3,8            | 1,7           |
| Crealab                                | 0,4                   | 0,0             | 0,1            | 0,4           | 0,4        | 0,2             | 0,0            | 0,0           |
| Zaanradio                              | 4,0                   | 4,0             | 4,0            | 0,2           | 0,4        | 0,2             | 0,0            | 0,0           |
| Kantoren, inclusief VVV-informatiepunt | 4,1                   | 4,1             | 4,1            | 0,2           | 0,4        | 0,2             | 0,0            | 0,0           |
| Poppodium, exclusief muziekcafé        | 27,2                  | 4,1             | 8,2            | 24,5          | 24,5       | 16,3            | 27,2           | 16,3          |
| Popstudio's                            | 0,2                   | 0,0             | 0,1            | 0,2           | 0,2        | 0,1             | 0,0            | 0,0           |
| Filmhuiszalen                          | 10,0                  | 1,5             | 3,0            | 9,0           | 9,0        | 6,0             | 10,0           | 6,0           |
| Bibliotheek                            | 1,6                   | 0,5             | 1,1            | 1,6           | 1,1        | 1,2             | 0,0            | 0,0           |
| FluXus                                 |                       |                 |                |               |            |                 |                |               |
| Vlakke vloerzaal                       | 52,1                  | 3,8             | 15,6           | 46,9          | 46,9       | 31,3            | 52,1           | 31,3          |
| Dans-Muziek-Beeldende kunst            | 3,4                   | 0,3             | 1,4            | 3,4           | 3,4        | 2,1             | 0,0            | 0,0           |
| TOTAAL                                 | 159,3                 | 39,3            | 60,2           | 137,0         | 139,4      | 97,1            | 145,6          | 76,3          |

NB. Hoewel de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 ruimte biedt voor maatwerk, is niet voorzien in een expliciete correctiefactor voor bouwen in een stationsomgeving. Onduidelijk is ook welke correctiefactor realistisch zou zijn in deze situatie. Ook ontbreken gegevens over andere, vergelijkbare voorzieningen op vergelijkbare locaties. Om deze reden is hier afgezien van het toepassen van een reductie in de berekening van de parkeerbehoefte.

### § 3 Faciliteren van de autoparkeerbehoefte

Uitgangspunt van de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 is dat de parkeerbehoefte opgelost wordt op eigen terrein. Bij het Cultuurcluster is het echter altijd de bedoeling geweest dat de parkeerbehoefte gefaciliteerd zou worden in parkeergarage De Hermitage. De parkeercapaciteit van deze garage is destijds afgestemd op de bouw van een met het Cultuurcluster vergelijkbare voorziening. Ook Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 voorziet in deze mogelijkheid: in paragraaf 3.5.3. wordt aangegeven dat "wanneer het bouwplan deel uitmaakt van een stedenbouwkundig ontwerp waarin zowel de bebouwing als het parkeren in voldoende mate is opgenomen, is dit eveneens afdoende."

De bouw van een hoogwaardig cultuurgebouw als het Cultuurcluster en De Hermitage vormen onderdeel van het Masterplan Inverdan, hetgeen betekent dat het bouwplan deel uitmaakt van een stedenbouwkundig plan. Daarmee is nog niet de vraag beantwoord of het parkeren hierin in voldoende mate is opgenomen. Die vraag wordt in deze paragraaf separaat behandeld.

Parkeergarage de Hermitage is gebouwd om het parkeren van diverse doelgroepen te faciliteren. Het gaat daarbij om een mix van winkelpubliek, werknemers van kantoren in de omgeving en bewoners van wooncomplexen in de directe omgeving. Een deel van deze doelgroepen maken reeds gebruik van de Hermitage – andere doelgroepen parkeren momenteel elders en een deel van de parkeercapaciteit dient gereserveerd te blijven voor toekomstige parkeerders.

De facto wordt het deel van de Hermitage dat beschikbaar is om toekomstige parkeerders van het Cultuurcluster te faciliteren, bepaald door onderstaande vragen te beantwoorden:

Wat is de huidige beschikbare capaciteit van parkeergarage De Hermitage?

Zijn er bouwinitiatieven in de omgeving waarvan de toekomstige parkeerbehoefte ook gefaciliteerd dient te worden in de Hermitage - en zo ja, wat is de normatieve parkeerbehoefte van die initiatieven?

Is de leegstand van commerciële functies in de invloedssfeer van parkeergarage De Hermitage hoger dan de frictieleegstand - en zo ja, wat is de normatieve parkeerbehoefte als de huidige leegstand door conjuncturele schommelingen verleden tijd is?

Mag verwacht worden dat een deel van de parkeerders die momenteel gratis parkeren in Nieuw West (ten westen van het spoor), in de toekomst zullen kiezen voor een parkeerplaats in de Hermitage als de gemeente maatregelen neemt om gebiedsvreemde parkeerders te weren uit het gebied tussen de

Houtveldweg, Westzanerdijk, Westerwindpad en de Muziekbuilt - en zo ja, wat is daarvan de normatieve parkeerbehoefte?

Ad a – huidige beschikbare capaciteit

Parkeergarage De Hermitage telt 878 parkeerplaatsen. In maart 2017 heeft bureau Dufec de bezetting van parkeerplaatsen in een groot deel van Zaandam in kaart gebracht op een aantal kenmerkende momenten van de week, waaronder ook in parkeergarage De Hermitage. In juli 2017 is een beknopte, aanvullende telling uitgevoerd op een tweetal zaterdagavonden. Voor enkele momenten in de week waarop niet geteld is door Dufec, heeft parkeeradviesbureau Spark op basis van ervaringscijfers een schatting gemaakt van de bezetting. Dit resulteert in een overzicht van de beschikbare parkeercapaciteit per moment van de week, op basis van de aanname dat in een parkeergarage als de Hermitage 100% van de parkeercapaciteit beschikbaar is.

Tabel 3: Beschikbare parkeercapaciteit in de Hermitage per moment van de week

| Beschikbare parkeercapaciteit in de Hermitage per moment van de week | werkdag<br>overdag | werkdag<br>middag | werkdag<br>avond | koop-<br>avond | zaterdag<br>middag | zaterdag<br>avond | zondag<br>middag |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------|----------------|--------------------|-------------------|------------------|
| Maximale capaciteit De Hermitage                                     | 878                | 878               | 878              | 878            | 878                | 878               | 878              |
| Bezetting volgens tellingen                                          |                    | 502               |                  | 364            | 517                | 204               |                  |
| Bezetting volgens schattingen                                        | 502                |                   | 250              |                |                    |                   | 250              |
| Beschikbare capaciteit De Hermitage                                  | 376                | 376               | 638              | 514            | 361                | 674               | 638              |

Ad b – bouwinitiatieven in de omgeving

In het centrum is sprake van grootschalige bouwplannen. Enkele daarvan hebben de ambitie om de parkeerbehoefte op te lossen op eigen terrein. Een paar kiezen er voor om de parkeerbehoefte onder te brengen in De Hermitage of een andere parkeergarage. Tot slot zijn er projecten waarbij de ontwikkelaar heeft aangegeven dat zij gaan bouwen voor een doelgroep met een zeer laag autobezit. Hieronder volgt een overzicht van bouwinitiatieven die in de nabije toekomst gerealiseerd gaan worden in de invloedssfeer van de Hermitage en waarvan de parkeerbehoefte (deels) gefaciliteerd gaat worden door de Hermitage.

Uitgangspunten hierbij zijn de volgende:

De ontwikkellocaties Centrum (niet de Knoop) en Overtuinen vallen vanwege de te ontwikkelen functies en bijbehorende loopafstanden buiten de invloedssfeer van Inverdan en de Knoop.

De ontwikkellocaties Rozentoren en Vinkenstraat parkeren niet in Hermitage, maar in de Rozenhofgarage

Tabel 4: Bouwinitiatieven in de buurt waarvan de parkeerbehoefte deels wordt gefaciliteerd door de Hermitage

| Bouwinitiatieven in invloedssfeer Hermitage  | eenheden | p-norm per eenheid | Normatieve p-behoefte |
|----------------------------------------------|----------|--------------------|-----------------------|
| Icoonstrook                                  |          |                    |                       |
| 80 appartementen (Icoon II en III), 70-80 m2 | 80       | 0,5                | 40,0                  |
| bezoekers woningen                           | 80       | 0,3                | 24,0                  |
| Provinciale weg 56-60                        |          |                    |                       |
| 20 appartementen, 70-80m2                    | 20       | 0,5                | 10,0                  |
| bezoekers woningen                           | 20       | 0,3                | 6,0                   |
| Kop Noordschebos                             |          |                    |                       |
| 4 appartementen 110m2+                       | 4        | 0,0                | 0,0                   |
| 21 appartementen 70-80m2                     | 21       | 0,0                | 0,0                   |
| bezoekers woningen                           | 25       | 0,3                | 7,5                   |
| 1800 m2 winkels                              | 1800     | 2,9                | 52,2                  |
| Noordschebos                                 |          |                    |                       |
| 115 appartementen 70-80 m2                   | 115      | 0,0                | 0,0                   |
| 80 appartementen 50-70m2                     | 80       | 0,5                | 8,0                   |
| bezoekers woningen                           | 195      | 0,3                | 58,5                  |
| Normatieve parkeerbehoefte bouwinitiatieven  |          |                    | 206,2                 |

**Opmerkingen:**

Bezoekers aan bewoners parkeren in alle gevallen in de Hermitage.

Bewonersparkeren bij alle 25 appartementen van Kop Noordschebos wordt opgelost op eigen terrein dus geen normatieve behoefte toegerekend aan Hermitage

Bewonersparkeren bij 115 appartementen (70-80 m2) van Noordschebos wordt opgelost op eigen terrein dus geen normatieve behoefte toegerekend aan Hermitage

Bewonersparkeren bij 80 appartementen (70-80 m2) van Noordschebos wordt deels (20%) toegerekend aan Hermitage. De projectontwikkelaar mikt op een doelgroep met een extreem laag autobezit. Bewoners krijgen geen aantrekkelijke bewonersregeling aangeboden voor de Hermitage. Toekomstige bewoners van deze appartementen komen ook niet in aanmerking voor een straatparkeervergunning. Op basis van vergelijkbare ontwikkelingen wordt door parkeeradviesbureau Spark geschat dat maximaal 20% van deze bewoners een commercieel abonnement afneemt in de Hermitage.

Voor al deze projecten geldt dat normatieve parkeerbehoefte verschillend is per moment van de week. Op basis van aanwezigheidspercentages uit de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 wordt hieronder aangegeven wat de normatieve parkeerbehoefte is per moment van de week.

Tabel 5: Normatieve parkeerbehoefte voor bouwinitiatieven per moment van de week

| Bouwinitiatieven in invloedssfeer Hermitage | Normatieve p-behoefte | werkdag overdag | werkdag middag | werkdag avond | koop-avond | zaterdag middag | zaterdag avond | zondag middag |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------|----------------|---------------|------------|-----------------|----------------|---------------|
| Icoonstrook                                 | 64,0                  | 22,4            | 28,8           | 59,2          | 52,8       | 38,4            | 48,0           | 44,8          |
| Provinciale weg 56-60                       | 16,0                  | 5,6             | 7,2            | 14,8          | 13,2       | 9,6             | 12,0           | 11,2          |
| Kop Noordschebos                            | 59,7                  | 16,4            | 38,0           | 16,4          | 57,5       | 56,7            | 17,9           | 57,5          |
| Noordschebos                                | 66,5                  | 9,9             | 16,5           | 54,8          | 48,2       | 39,9            | 63,3           | 46,6          |
| Totale normatieve parkeerbehoefte           | 206,2                 | 54,3            | 90,5           | 145,2         | 171,6      | 144,6           | 141,2          | 160,0         |

Ad c – extra parkeerders als gevolg van opvullen conjuncturele leegstand

Het centrum van Zaanstad kent leegstand van panden met een commerciële bestemming. Het gaat hierbij

deels om frictieleegstand, deels om conjuncturele leegstand. Van de frictieleegstand mag aangenomen worden dat deze structureel is. De conjuncturele leegstand is naar alle gedachten tijdelijk. De toekomstige parkeerbehoefte die samenhangt met de conjuncturele leegstand legt een claim op de capaciteit van de Hermitage.

De leegstandcijfers per 1-1-2017 zijn weergegeven in Tabel 7, waarbij een handmatige correctie is toegepast in verband met de opening van een vestiging van de Zara (6.366 m2) tussen 1-1-2017 en 1-7-2017.

Tabel 6: Leegstandcijfers per 1-1-2017 (gecorrigeerd)

|           | Voorraad (m2) | Leegstand (m2) | Percentage leegstand |
|-----------|---------------|----------------|----------------------|
| Bedrijven | 11.571        | 4.974          | 43,0%                |
| Horeca    | 26.616        | 713            | 2,7%                 |
| Kantoren  | 94.830        | 12.133         | 12,8%                |
| Winkels   | 102.813       | 5.422          | 5,3%                 |
| TOTAAL    | 235.830       | 23.242         | 9,9%                 |

De cijfers hebben betrekking op het in Figuur 1 omliggende gebied:

Figuur 1: gebiedsafbakening t.b.v. claim conjuncturele leegstand



De gemeente gaat uit van een normale frictieleegstand van 5%. Dat betekent dat in het centrum sprake is van structureel hoge leegstand in bedrijfsruimte en kantoren. Het beschikbare horeca- en winkelvloeroppervlak wordt normaal gebruikt.

Dit leidt tot een leegstandcompensatie voor 4.395 m2 bedrijfsruimte en 7.392 m2 kantoorruimte. Vanwege de bestaande parkeerregulering gaan we er van uit dat personeel dat in de toekomst in deze functies actief wordt, niet kiest om met de auto naar het werk te komen. Voor de parkeerbalans nemen we aan dat de bezoekers van deze functies zich niet gelijkmatig over het centrum verdelen, maar zich voor twee derde concentreren in de Hermitage en voor een derde in de Rozenhofgarage. Er wordt derhalve gerekend met een maximaal extra te verwachten parkeerdruk in de Hermitage voor bezoekers van 2.930 m2 bedrijfsruimte en 4.928 m2 kantoorruimte.

Tabel 7: Normatieve parkeerbehoefte vanwege leegstandsfactor

| Leegstandsfactor centrum | eenheden | p-norm per eenheid | Normatieve p-behoefte |
|--------------------------|----------|--------------------|-----------------------|
| bezoekers bedrijfsruimte | 2930     | 0,6                | 6,2                   |
| bezoekers kantoorruimte  | 4928     | 0,6                | 1,5                   |

Tabel 8: Leegstandsfactor: normatieve parkeerbehoefte per moment van de week

| Leegstandsfactor centrum | Normatieve p-behoefte | werkdag overdag | werkdag middag | werkdag avond | koop-avond | zaterdag middag | zaterdag avond | zondag middag |
|--------------------------|-----------------------|-----------------|----------------|---------------|------------|-----------------|----------------|---------------|
| bezoekers bedrijfsruimte | 6,2                   | 0,6             | 1,2            | 4,9           | 4,3        | 3,7             | 6,2            | 4,3           |
| bezoekers kantoorruimte  | 1,5                   | 0,1             | 0,3            | 1,2           | 1,0        | 0,9             | 1,5            | 1,0           |
| TOTAAL leegstandsfactor  | 7,7                   | 0,7             | 1,5            | 6,1           | 5,3        | 4,6             | 7,7            | 5,3           |

## Ad d – parkeerders uit Nieuw West

Op dit moment is beperkte parkeerregulering van kracht aan de westzijde van het station van Zaandam. De gemeente Zaanstad sluit niet uit dat de op handen zijnde ontwikkelingen in Inverdan-West zullen leiden tot een noodzakelijke uitbreiding van de parkeerregulering. Bij uitbreiding van de regulering aan de westzijde van het station kan een verdere verplaatsing van parkeerders, die nu nog wel vrij kunnen parkeren, naar buiten het reguleringsgebied ontstaan. Door de schaal van de uitbreiding van parkeerregulering zal dit echter niet tot een significante toename leiden van de parkeerdruk buiten de reguleringsgrenzen door kortparkeerders (het zogenaamde waterbedeffect). De loopafstanden zijn hiervoor te groot. Een deel van de parkeerders zal aan de westzijde van het spoor blijven parkeren en hogere tarieven gaan betalen en een deel zal voortaan voor een andere vervoersmodaliteit gaan kiezen. Het is daarom niet aannemelijk dat een beperking van het aanbod van parkeerruimte aan de westzijde van het station zal leiden tot een significant hoger gebruik van parkeerplaatsen aan de oostzijde. Voor alle doelgroepen die nu al aan de westzijde van het station parkeren geldt dat het tarief in het toekomstige reguleringsgebied altijd lager zal zijn dan aan de oostzijde of in de Hermitage, en parkeren op de huidige locatie of buiten het reguleringsgebied zal altijd voordeliger zijn. Winkelend publiek dat nu (om financiële redenen) al aan de westzijde van het station parkeert zal bijvoorbeeld nergens een goedkoper alternatief kunnen vinden dat dichterbij het centrum van Zaanstad ligt dan de huidige locatie. Langparkeerders zullen naar andere, voordeligere plaatsen uitwijken (en daarmee de vraag zover verdunnen dat van toename in parkeerdruk geen sprake zal zijn). Bovendien laat de parkeerbalans zien dat de beperkte groep parkeerders die alsnog in de Hermitage wil parkeren vooral op werkdagen gedurende kantoortijden altijd een parkeerplaats kan vinden. Kortom: veel bezoekende kort- en langparkeerders aan de westzijde van het spoor maken momenteel gebruik van parkeerplaatsen die in beginsel niet voor hen bedoeld zijn, zoals woonstraten. Toekomstige maatregelen om deze bezoekers te laten parkeren op andere parkeerplaatsen, voorzien echter in een herschikking van parkeerders op parkeerplaatsen aan uitsluitend de westzijde van het spoor. Om deze reden wordt in de parkeerbalans geen rekening gehouden met een toename van de parkeerbehoefte in de Hermitage als gevolg van eventuele regulerende maatregelen aan de westzijde van het spoor.

## Resumerend

Om vast te kunnen stellen of de parkeercapaciteit nu en in de toekomst voldoende is om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte van het Cultuurcluster, moeten toekomstige parkeerclaims verdisconteerd worden met de huidige beschikbare parkeercapaciteit.

Tabel 9: autoparkeerbalans Cultuurcluster

| Parkeerbalans                                     | Tabel | werkdag overdag | werkdag middag | werkdag avond | koop-avond | zaterdag middag | zaterdag avond | zondag middag |
|---------------------------------------------------|-------|-----------------|----------------|---------------|------------|-----------------|----------------|---------------|
| Huidige beschikbare capaciteit                    | 4     | 376             | 376            | 638           | 514        | 361             | 674            | 638           |
| Claim cultuurcluster                              | 3     | 39,3            | 60,2           | 137,0         | 139,4      | 97,1            | 145,6          | 76,3          |
| Claim overige bouwinitiatieven                    | 6     | 54,3            | 90,5           | 145,2         | 171,6      | 144,6           | 141,2          | 160,0         |
| Claim leegstandsfactor                            | 9     | 0,7             | 1,5            | 6,1           | 5,3        | 4,6             | 7,7            | 5,3           |
| Restcapaciteit bij 100% bezettingsgraad Hermitage |       | 281,7           | 223,8          | 349,7         | 197,7      | 114,7           | 379,5          | 396,4         |

Uit de tabel blijkt dat naar verwachting 115 parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn in parkeergarage de Hermitage op het drukste moment van de week, namelijk zaterdagmiddag. Op alle andere momenten van de week is de beschikbare parkeercapaciteit aanzienlijk groter. Dit houdt in dat de beschikbare parkeercapaciteit van de Hermitage nu en in de toekomst op alle momenten van de week voldoende groot is om de parkeerbehoefte van het Cultuurcluster te faciliteren.

#### § 4 Fietsparkeren – (normatieve) stallingsbehoefte

##### *Inleiding*

Het onderzoeksgebied voor het fietsparkeren is te zien in figuur 2. Dit onderzoeksgebied wordt in het vervolg het stationsgebied genoemd.

Figuur 2: onderzoeksgebied stationsgebied



De grens van het onderzoeksgebied is de blauwe onderbroken lijn. Direct naast het station is in het peiljaar 2020 aan de oostzijde én aan de westzijde een fietsenstalling gebouwd. Aan de oostzijde de fietsenstalling onder het Cultuurcluster, aan de westzijde de stalling "de Slinger". Beide stallingen moeten de parkeerbehoefte faciliteren die in deze paragraaf wordt berekend.

Ten noorden van het Cultuurcluster is het stadhuis gesitueerd. In het stationsgebied is in 2020 de spoorlijn "overkluist". Op deze overkluizing worden een beperkt aantal winkels gesitueerd, met name ten behoeve van de treinreizigers. Het stationsgebied bevat tot slot nog het bestaande gebouw van de Omgevingsdienst (OD), aan de westzijde van het station, ten noorden van "de Slinger".

## Normatieve stallingsbehoefte Cultuurcluster

Bij de bepaling van de stallingsbehoefte is uitgegaan van de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016.

Tabel 11: normatieve stallingsbehoefte

| Functie                       | BVO   | Norm<br>(rekken/100 m2<br>BVO) | Normatieve<br>p-behoefte (pp) |
|-------------------------------|-------|--------------------------------|-------------------------------|
| Grand Café                    | 875   | 20                             | 175,0                         |
| Muziekcafé                    | 126   | 15                             | 18,9                          |
| Crealab                       | 363   | 3                              | 10,9                          |
| Zaanradio                     | 404   | 1,7                            | 6,9                           |
| VVV en kantoren               | 689   | 1,7                            | 11,7                          |
| De Flux poppodium             |       |                                |                               |
| Popzaal (met barruimte)       | 1699  | 15                             | 254,9                         |
| popstudio                     | 176   | 3                              | 5,28                          |
| Filmzalen                     | 1003  | 7,5                            | 75,3                          |
| Bibliotheek                   | 1552  | 3                              | 46,6                          |
| FluXus                        |       |                                |                               |
| Vlakke vloerzaal              | 1002  | 8                              | 80,2                          |
| Beeldende kunst, muziek, dans | 3441  | 3                              | 103,3                         |
| TOTAAL                        | 11330 |                                | 789                           |

De normatieve fietsstallingbehoefte van de functies die onderbracht worden bij het cultuurcluster betreft dus 789 fietsen, zie tabel 11. Hierbij is geen onderscheid gemaakt tussen werknemers en bezoekers van het cultuurcluster.

### Stallingsbehoefte doelgroepen stationsgebied

Er zijn de volgende doelgroepen:

- Reizigers trein en bus
- Personeel stadhuis, UWV en Omgevingsdienst (OD)
- Bezoekers stationsgebied
- Werknemers en bezoekers van het Cultuurcluster

De stallingsbehoefte per doelgroep is te zien in tabel 12 voor de maatgevende periode werkdag-middag in 2020. Deze maatgevende stallingsbehoefte is 4.620. Onder de tabel is per doelgroep toegelicht hoe de maatgevende stallingsbehoefte is bepaald.

Tabel 12: stallingsbehoefte per doelgroep

| Doelgroepen                      | Maatgevende stallingsbehoefte |
|----------------------------------|-------------------------------|
| 1. Reizigers trein en bus        | 3.227                         |
| 2. bezoekers stationsgebied      | 570                           |
| 3. Personeel stadhuis, UWV en OD | 524                           |
| 4. Cultuurcluster                | 299                           |
| TOTAAL                           | 4.620                         |

### Ad 1 en 2. Reizigers trein en bus, bezoekers stationsgebied

Voor het bepalen van deze behoefte is gebruik gemaakt van het rapport Fietsparkeeronderzoek Station Zaanadam van AGV-Movares van december 2010. In dit rapport is het volgende geschreven:

"(begin citaat) In 2010 heeft Prorail, samen met NS Reizigers, een prognose gemaakt voor het aantal fietsparkeerders bij station Zaanadam in 2020. Volgens het gehanteerde scenario is de stallingsbehoefte bij het station Zaanadam 3.796 plekken. Uit een enquête in 2010 blijkt dat van de fietsers die in het stationsgebied stallen, circa 85% trein- en busreizigers zijn en circa 15% bezoekers van het stationsgebied (werknemers, bezoekers van bedrijven, kantoren, winkels, etc.) (einde citaat). "

Er wordt aangenomen dat in de prognose van Prorail de stallingsbehoefte van het Cultuurcluster (bezoekers en personeel) niet is opgenomen.

Dit leidt tot de volgende stallingsbehoefte:

|                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| Reizigers trein en bus   | : $0,85 \times 3.796 = 3.227$ |
| bezoekers stationsgebied | : $0,15 \times 3.796 = 570$   |

#### Ad. 3. Personeel stadhuis, UWV en Omgevingsdienst (OD)

De aanname is dat de volledige capaciteit van de personeelsstalling wordt gebruikt, dat zijn 524 plekken (zie volgende paragraaf).

#### Ad. 4. Cultuurcluster

De uitwerking naar "stallingsbehoefte per moment van de week" is gedaan voor de maatgevende periode werkdag-middag. De werkdag-middag is het maatgevend moment omdat:

Reizigers trein en bus (veruit) de grootste stallingsbehoefte hebben;

Van deze reizigers het gros naar het werk of naar school gaat, vanzelfsprekend op werkdagen(-middagen).

De stallingsbehoefte voor het maatgevend moment werkdag-middag is vervolgens bepaald door middel van de vermenigvuldiging van (het verhoudingsgetal van) de maatgevende periode werkdag-middag, zie tabel 3, met de normatieve stallingsbehoefte, zie tabel 11. Het resultaat is:

$$(60,2/159,3) \times 789 = 299.$$

### § 5 Faciliteren van de fietsstallingsbehoefte

Zoals al vermeld, wordt om te kunnen voorzien in de fietsstallingsbehoefte van het stationsgebied aan de oostzijde van het station onder het Cultuurcluster een overdekte en bewaakte fietsenstalling gebouwd.

Aan de westzijde van het station wordt de stalling "de Slinger" gebouwd, zie figuur 2.

Op de tekeningen op bijlage 1 en 2 is het ontwerp te zien van de fietsenstalling onder het Cultuurcluster.

Op bijlage 1 zijn in de fietsparkeerplekken in de stalling te zien: 3.047. Op bijlage 2 zijn de fietsparkeerplekken buiten de stalling te zien: 42. In totaal zijn er dus 3.089 plekken beschikbaar. Hiervan zijn er 524 uitsluitend te gebruiken door personeel van het stadhuis, OD en UWV (personeelsstalling).

In "de Slinger" worden minimaal 1.409 plekken gebouwd.

Dit betekent een totaal van minimaal 4.498 plekken (= 1.409 + 3.089) in het stationsgebied.

### § 6 Conclusie

Voor wat betreft het autoparkeren zijn ten behoeve van het Cultuurcluster voldoende autoparkeerplaatsen beschikbaar in de Hermitage om in de autoparkeerbehoefte te kunnen voorzien.

Voor wat betreft het fietsparkeren zijn ten behoeve van het Cultuurcluster en bezoekers van het stationsgebied voldoende fietsstallingsplaatsen beschikbaar in de rijwielstallingen aan de west- en oostzijde van het station om in de fietsstallingsbehoefte te kunnen voorzien, mits de stalling "de Slinger" aan de westzijde van het station voorziet in (minimaal) 1.531 plekken: 1.409 (huidige capaciteit) + 122 (is het tekort aan plekken in het stationsgebied). Er is een buffercapaciteit van dubbele rekken in de fietsenstalling west van 862 plekken, zodat ruim voldoende stallingsplaatsen beschikbaar zijn.

## 6.5 Welstandsnota Zaanstad



Het gebouw is ontworpen is door architectenbureau MVRDV, het bureau dat ook verantwoordelijk is voor het ontwerp van de Markthal in Rotterdam. Het ontwerp laat zien dat de architect, Jacob van Rijs, zich heeft laten inspireren door de Zaanse stijl van Inverdan-supervisor Sjoerd Soeters. Hij ontwierp een gebouw met daarin uitgesneden een Zaanse huis. De glasgevel zorgt voor een verbinding tussen de centrale ontmoetingsruimte en het Stadhuisplein. Alle culturele functies hebben een eigen Zaanse huis in het Cultuurcluster gekregen. De ruimtes zijn zo ontworpen dat ze ook geschikt zijn voor andere gebruikers. Op diverse plaatsen in het gebouw is horeca te vinden die hun eigen sfeer krijgen.

In het supervisie-overleg is de verschijningsvorm van de geperforeerde gevelbeplating als glasgordijnen met daarin ook nog suggererende afbeeldingen/voorstellingen als zeer bijzonder en vindingrijk genoemd. Daarmee past een dergelijk gebouw met deze uitstraling in de context van het Beeldkwaliteitsplan van Inverdan.

Het plan is meerdere malen in het supervisieoverleg Inverdan behandeld:

*18 maart 2016*

Proces:

- Ter bespreking ligt nu het bijna afgeronde VO+ voor.
- Opmerkingen van dit overleg worden meegenomen in de verdere uitwerking van het VO+ en het DO.
- Tijdens het uitwerkingsproces komt het nog één of twee keer terug in supervisie.

Aan de hand van een presentatie wordt het ontwerp toegelicht.

Toelichting, enkele punten:

- Een gebouw dat past op de locatie en tegelijkertijd ook iets nieuws toevoegt.

- Gekozen voor 'Zaanse huis', als leegte de Zaanse woonkamer toevoegen; open ruimte wordt toegevoegd aan zaanse structuur, waardoor gebouw zelf abstracter kan worden gehouden.
- Een van de uitgesneden huisjes vormt verbinding met fietsenstalling en begane grond, krijgt prominente kleur en verlichting.
- Fietsenstalling biedt ruimte aan 2650 openbare stallingsplekken en 450 personele stallingsplekken. (NB dit aantal is later aangepast. Zie onder 'Parkeren'.)
- Er is een dakterras in de vorm van een huisje, beschikbaar voor intieme borrel, beeldentuin etc.
- Duidelijke routing in het gebouw, ook zichtbaar in materialisering en kleurgebruik.
- Huiskamer loopt in drie niveaus omhoog. Ook om verschillende sferen in cafe / restaurants te onderscheiden.
- Bibliotheek heeft verschillende ruimtes op gelijk niveau met leescafe (in restaurantdeel).
- Presentatiezaal is voor meerdere doeleinden bruikbaar, is akoestisch gescheiden van de rest van het gebouw, is transparant naar buiten en goed te verduisteren.
- Alle verdiepingen zijn met elkaar verbonden via bruggen en trappen met telkens zicht op huiskamers.
- Op platte dak groot vlak beschikbaar voor pv-cellen.
- Samen met Royal Haskoning is / wordt het technische deel uitgewerkt.
- Architectonisch nog bezig met gevel. Alle foyers hebben een glazen gevel met zicht naar buiten, elk in een andere kleur en een onderscheidende vorm.
- Het kleurgebruik van de huizen is een interessante zoektocht: welk kleurgebruik is een goede match met de gebruiker.
- Kleuren worden soms tikje feller, harder af en toe. De kleur van buiten naar binnen moet wel spreken / trekken.
- Waar nodig komen ramen voor daglicht.
- Gevel wordt bedekt met een semitransparante 'huid' voor de ramen langs. Gedacht wordt aan een grid van grote panelen. Mogelijk aluminium panelen met perforaties. Een lichte kleur, zodat het contrasterend is met de uitsneden. Het is een subtiel spel hoe transparant de gevel gemaakt kan worden. Er is in verschillende richtingen gedacht, in patronen, als een soort 'behang'. Of een soort 'gordijn'. Deze suggestie is verder uitgewerkt. Het gordijn is gebruikt om meer beweging in gevel te krijgen. Het is een huiselijk gordijn met een theatrale kant, het is als vitrage aan buitenkant van het raam. Het is ook van belang dat er ook van dichtbij iets te zien is.
- Een gebruikersvraag is of het wel prettig is: een wand voor ramen. Perforaties zijn van binnenuit veel transparanter dan van buiten, het werkt ook als zonnewering.

#### Opmerkingen:

- De muur van het gebouw in bijvoorbeeld een donkergrijze kleur zorgt dat de 'plooien' aan de buitenkant beter zichtbaar zijn.
- Aluminium roest niet. Uitgelegd wordt dat koper wel (negatieve) reactie geeft met aluminium. Vanaf het spoor komen koperdeeltjes in de lucht.
- In openbare trappenhuis, nabij fietsenstalling, ramen maken voor meer lichtinval.
- Trap in fietsenstalling 180 graden draaien, is logischer.
- Geconstateerd wordt dat de luie fietstrap bij het gebouw hoort en dus juist in kleur kan worden geaccentueerd (geen klinkers).
- Het gebouw oogt 'ongenaakbaar', onderzoeken of bij de huiskameruitsneden bijvoorbeeld een balkon kan worden toegevoegd.
- Terugleggen van de glazen wanden, waardoor kleur naar buiten worden gebracht.

#### Conclusie:

Geweldig ontwerp, een goede tegenactie tegen de 'vertrutting' die er is neergezet. Een krachtig en hip statement.

In het vervolgtraject wordt het ontwerp opnieuw voorgelegd.

24 juni 2016

Proces: • Ter bespreking ligt nu het VO+ voor.

- Na de vakantieperiode komt het DO in supervisie, vaststelling in september

Aan de hand van een presentatie wordt het ontwerp toegelicht.

Toelichting, enkele punten:

- Het gebouw wordt klimaatneutraal, er worden zonnepanelen toegepast op het platte dak
- Ten opzichte van het laatst gepresenteerde ontwerp is een aantal ruimtes gewijzigd qua functionaliteit, de beheerdersruimte wordt VVV, de beheerder komt in kantoor boven.
- De filmzalen zijn een kwartslag gedraaid.
- De voorziening voor de trouwauto komt beneden, dit is een compromis omdat NS/Prorail bezwaar maakten tegen de combinatie fietsen/voetgangers/trouwauto. Er wordt nog onderzocht of een onderhoudsvoertuig gebruik kan maken van dit voet-/fietspad.
- Het kleurgebruik is nog een dilemma, de bibliotheek is in het verlengde van de huiskamer/restaurant (kleur groen) maar wil ook herkenbaar en zichtbaar zijn.
- Gevel wordt bedekt met aluminium panelen met perforaties. Elk paneel heeft een unieke print, als geheel wordt het een gordijnpatroon. Enkele platen ter plaatse van de kantoren kunnen open.

Opmerkingen:

- Met betrekking tot de kleur/zichtbaarheid van de bibliotheek wordt gesuggereerd de vloer in een lichtere kleur uit te werken. Wanneer dit bijvoorbeeld los blijft van de plint kan het als inrichting gezien worden. Architect geeft aan dat ook vanuit horeca de vraag is gesteld of een warmere kleur voor de vloer toegepast kan worden. Eenheid van de ruimte is wel belangrijk! Conclusie: dit is nog een zoekopgave
- Gevelbeplating: in hoeverre kunnen de perforaties doorlopen ongehinderd door marge en zetrand? Onderzoek of de perforaties nog verder naar de rand kunnen. Het toepassen van een orthogonale perforatie ipv een diagonale kan waarschijnlijk ook helpen deze marge te verkleinen. Een belangrijks aspect is de kleur van de achterliggende wand.
- De inrichting van de buitenruimte/terras is niet besproken, hiervoor wordt een apart overleg gepland.

Conclusie:

Prachtige studie.

De opmerkingen worden verwerkt in het DO

18 november 2016

Proces

- Omgevingsvergunning is ingediend. Het gevelontwerp is daarbij zoals in september jl. is voorgelegd. Afhankelijk van vervolg kan dat nog worden aangepast. Het hoofdvolume, de inhoud etc. wijzigt niet.

Toelichting, vormgeving buitenwand

- Doel is geen te grote witte doos. Daarvoor wordt gedacht iets van het interieur van het Zaanse huisje naar buiten te brengen en daarvan een afbeelding op de buitenpanelen te plaatsen.
- Er zijn voorbeelden van perforaties in de vorm van behang, gordijn en vitrage / transparant gordijn uitgewerkt. Ook is gewerkt met het idee de verschillende achterliggende functies in de vorm van silhouetten (kat, ballerina, muziekinstrument etc.), welke vooral zichtbaar zijn van binnenuit door de ramen (en met avondlicht ook van buitenaf).
- Ook de daklijst is verbijzonderd.
- De 'kleur' en 'afbeelding' op de panelen wordt veroorzaakt door de dichtheid van de gaatjes en door de achterliggende laag / wand. Hoe meer contract en perforaties worden toegepast, hoe meer effect.
- Vanaf de Provincialeweg is de enige plek waar het totale gebouw wordt gezien.
- Een idee is ook door het gebouw niet een beeld in de totale hoogte aan te brengen, maar in blokken op te breken en daarmee zichtbaar te maken wat zich in het gebouw bevindt, elk blok dan een ander 'vitrage' te geven.

Toelichting, kleur

- Het gebouw komt in een kleurrijke omgeving, wat de aanleiding was voor het naar binnen brengen van het Zaanse huisje en het gebouw zelf zoveel mogelijk 'onzichtbaar' te maken.
- Voor de kleur van de huisjes is uitgebreid onderzoek gedaan en is een kleurenpalet tot stand

gekomen.

- In tegenstelling tot beelden van september is voor de buitenkant nu gewerkt met iets meer gebroken wit.
- Er is rekening gehouden met het laatste ontwerp van het naastliggende gebouw, Icoon III.

#### Opmerkingen

- Dank voor de goede presentatie.
- Door de verfijningen met de perforaties wordt de kleur van het oppervlak belangrijker. Bij grovere beelden is de tweede laag belangrijker.
- Bij bijvoorbeeld het hotel is groen de hoofdkleur. Het gebruik van de witte accenten zorgt voor een frisse uitstraling, ook als er vervuiling optreedt.
- Gelet op de kleuren vanaf het AH kantoorpand langs de Provincialeweg is dat een oranje gebouw, daarnaast moet nog een groen pand komen, dan staat er al een oranje kantoorpand, daarna komt het groene pand Icoon III. Als daarna het Cultuurcluster wit wordt, dan past dat stedenbouwkundig niet. Vraag is te onderzoeken of meer bruinoranje mogelijk is.
- Het beeld vanaf de Provincialeweg mag anders zijn dan bij het voetgangersgebied, daar wordt het beeld tot 6m hoogte ervaren.
- Denk aan een voile-gordijn uitstraling.
- Onderzoek ook de grootte van de openingen bijvoorbeeld voor de Provincialeweg. Vertel met de perforaties niet één verhaal, maar misschien wel meer verhalen.
- Een te lichte buitenwand zal de als licht bedoelde interieurs van de openingen overschijnen, waardoor deze juist donker zullen ogen.
- Denk ook aan het Rijksmuseum: daar zijn de wanden juist donker en niet meer wit. Met het kijken naar de schilderijen wordt men niet meer afgeleid door de lichte muur.

#### Reactie

- Er is al gewerkt met extremere beelden, maar er is gekozen deze (nog) niet te tonen (poppenkast-effect).
- Als met kleuren wordt gewerkt, dan verzwakt het concept van de buitenkant.
- Bij kleurgebruik zijn lichte kleuren belangrijk, anders krijgt het een zwarte / donkere uitstraling.

#### Conclusie

- Vanaf het huisje van de bibliotheek is Icoon III zichtbaar, toegezegd wordt dat supervisie dit meeneemt.
- De beelden zullen naar Sjoerd Soeters worden gestuurd.
- De opmerkingen over de grootte perforatie, detaillering voetgangersgebied, verschillende kleuren voor de eerste en tweede laag vragen om uitwerking.
- Voordat met de aannemer afspraken worden gemaakt moet het ontwerp voor de buitenkant, dus voor 16 december aanstaande, gereed zijn.
- Ter voorbereiding van supervisie op 16 december 2016 toont MVRDV op maandag 5 december aanstaande om 16.00 uur (stadhuis Zaandam) de uitwerking(en).

#### 16 december 2016

Naar aanleiding van vorige supervisie is verder onderzoek gedaan naar het gevelontwerp. Basisvragen waren:

- uitstraling gevel als weergave interieur, gevoel van binnen naar buiten halen;
- leesbaarheid perforatiepatroon;
- leesbaarheid huisjes;
- inpassing gebouw in de stedenbouwkundige context.

#### Toelichting

- Gevel is gegroeid naar beeld met wit of roomwit vitrage, waarachter wel of niet wat te zien is.
- Hoe maak je het patroon van gaatjes zo leesbaar mogelijk. Zwarte tweede laag zorgt voor het meest contrast. Op de gevel zijn verschillende kleuren, passend bij de functie binnenin, aangebracht. Zwart bij de algemene ruimtes. Kleuren zorgen voor subtiele gloed.

- Op de gevelplaten zit een coating, dit moet af en toe gereinigd worden. Het hotel is na 5 – 6 jaar gereinigd, met name de groene platen waren aan onderhoud toe.
- Leesbaarheid / contrast van de uitgesneden huisjes werkt alleen als de gevel niet te donker wordt. De kleur van de huisjes werkt ook door naar buiten, het zorgt voor contrast. Achter de glazen pui is het mogelijk de kleur te versterken door bijvoorbeeld zonwering, paneel of folie in een kleurtint.

#### Opmerkingen

- Van behang, naar gordijn en vervolgens vitrage. Vitrage werkt in combinatie met tweede laag heel goed.
- De perforatiegraad van 3.000 gaatjes met m2, 48/50%, is getest.

#### Conclusie

- Geconcludeerd wordt dat het een goed onderzoek is. Hieruit blijkt overtuigend waarom een witte kleur de voorkeur heeft.
- Nog onderzoek naar de maximale kleuren. Tweede laag nu misschien te subtiel, feller of bijna lichtgevend kan meer kracht uitstralen.
- Nog onderzoek naar maximale perforatiegraad, bijvoorbeeld 70%. Ook testen qua stevigheid en dikte materiaal. Opgemerkt wordt dat dan wel voor de onderste twee meter rekening moet worden gehouden (hufferproof).
- Nog onderzoeken welke lichte coatingkleur het beste werkt.
- De mate van overschijnen door de witte buitenste gevellaag is nog onderwerp van nadere studie. Mogelijk moet de perforatiegraad aanzienlijk hoger worden om het beoogde effect van gehaakte vitrage te realiseren, waardoor de kleuren in de tweede gevellaag erdoorheen komen, en vermeden wordt dat er zoveel reflectie van de witte buitenhuid is dat de kleuren in tweede laag volstrekt worden overschenen.
- Welstandelijk is het plan akkoord. Kleur en materiaal is uitwerking en wordt in een later stadium voorgelegd aan supervisie (harde voorwaarde voor het in gang zetten van de bouw).
- Met deze punten is het DO akkoord.

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad heeft op 21 maart 2017 op grond van de gebiedsgerichte criteria 'Gewogen bijzonder - Centrum Zaandam – Inverdan' een positief advies afgegeven over het bouwplan met de volgende motivering:

'De aanvraag betreft het bouwen van multifunctioneel centrum, het Cultuurcluster in Inverdan, een bijzonder gebouw op een prominente locatie. Een delegatie van het supervisieteam Inverdan verzorgt een terugkoppeling van de ontwikkeling van dit gebouw, aan de hand van een presentatie. De ontwikkeling bevindt zich in de fase van DO en het supervisieteam heeft positief geadviseerd. De commissie dankt voor de inzichtelijke presentatie en sluit aan bij het positieve advies, met de aanbeveling om de aantakking van het gebouw op het maaiveld (met name aan de zijde van de Houtveldweg) nader te overwegen.'

## H.7 Water

Artikel 3.1.6, 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.

Dit houdt in dat een verantwoording dient te worden afgelegd van het onderzoek naar en het integrale beleid betreffende de afstemming van het ruimtelijk beleid met het waterbeleid. Alle relevante facetten van het waterbeheer in relatie met de ruimtelijke ordening dienen in beeld te worden gebracht, zoals de waterkwantiteit (vernatting of verdroging) en de waterkwaliteit, alsmede functies die aan in het plangebied voorkomend water worden toegekend. De aandacht dient zich zowel tot het grondwater als het oppervlaktewater te richten.

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 m<sup>2</sup> en;

- beïnvloedt het plan het onderhoud van watergangen.

Het Cultuurcluster heeft geen consequenties voor de waterhuishouding omdat er geen keringen of sloten in de buurt zijn en het perceel in het verleden ook bebouwd was.

## **H.8 Milieuaspecten**

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

### 8.1 Gemeentelijk (milieu)beleid

Het gemeentelijke beleid is er op gericht het leefklimaat voor de burgers in Zaanstad te verbeteren. De doelstellingen hiervoor zijn in de ruimtelijke milieuvisie Zaanstad opgenomen, vastgesteld op 24 september 2009 door de gemeenteraad. Het betreft een tweetal grote doelstellingen:

- het aantal milieubelaste woningen terug te dringen van 60.000 naar 30.000 woningen vóór 2010
- In 2020 klimaatneutrale gemeente te zijn.

Onder milieubelaste woningen wordt verstaan: woningen die in een overmatig geluid- of geurbelaste omgeving liggen, almede woningen waar bewoners zich in een 'matig of onaanvaardbaar verantwoord leefklimaat' bevinden op basis van een 'goede ruimtelijke ordening'. Ook worden daaronder gerekend: bewoners die een matig leefklimaat ondervinden als gevolg van emissies van luchtverontreinigende stoffen of een hoog risico's als gevolg van vervoer van, of handelingen met gevaarlijke stoffen in het kader van de 'externe veiligheid'. Ook andere milieugevoelige projecten worden op de zelfde wijze als de woningen op een goede leefomgeving getoetst.

Het klimaatbeleid wordt verder uitgewerkt in het Integraal Klimaatprogramma Zaanstad 2010-2020.

### 8.2 Geluid

Geluidsoverlast kan niet alleen tot irritaties leiden maar ook gezondheidsschade veroorzaken. In de Wet geluidhinder zijn er allerlei beperkingen gesteld die dit moeten voorkomen. Echter ondanks dat deze Wet sinds 1978 regels stelt aan allerlei geluidbronnen, overdrachtsmaatregelen en gevelisolatie geeft de geluidbelasting voor een groot aantal burgers in de gemeente Zaanstad aanleiding tot klachten.

In de ruimtelijke milieuvisie van de gemeente Zaanstad is daarom tot doel gesteld om het aantal milieubelaste woningen met de helft te verminderen. Voor het aspect geluid, dat een groot deel uitmaakt van de milieubelaste woningen, zijn daarom de regels aangescherpt en opgenomen in het beleid voor de 'Hogere geluidgrenswaarden'.

Het cultuurcluster is geen geluidgevoelig object, maar het cultuurcluster kan zelf geluid emissie naar de omgeving geven. De dichtstbijzijnde woningen bevinden zich op meer dan 30 afstand. Hiermee wordt er voldaan aan de richtafstanden voor geluid volgens de VNG brochure bedrijven en milieuzonering. Daarnaast valt het Cultuurcluster onder de werking van het Activiteitenbesluit. Het cultuurcluster zal inclusief de toegevoegde bioscoop en het extra oppervlak voor horeca aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit moeten voldoen. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat bij omwonenden gewaarborgd.

### 8.3 Geur

In deze paragraaf wordt het aspect geur met betrekking tot van de ontwikkeling getoetst aan het Zaans geurbeleid 2016, dat op 14 juli 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Het beleid is te vinden op de website van de gemeente Zaanstad [www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl) en op de algemene website van de overheid voor decentrale regelgeving.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij het verlenen van afwijkingen van het bestemmingsplan moet beoordeeld worden in hoeverre er, met het oog op mogelijke geurhinder, sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In deze paragraaf gaan we in op de volgende aspecten:

1. Wat wordt er mogelijk gemaakt? Anders gezegd: zijn er geurgevoelige objecten voorzien? Zijn deze geurgevoelige objecten standaard, minder of minst geurgevoelige objecten?
2. Zijn er bedrijven die geur veroorzaken ter plaatse van de ontwikkeling of het plangebied?
3. Is deze geurbelasting aanvaardbaar?

### 1. Wat wordt er mogelijk gemaakt en zijn dat geurgevoelige objecten?

De ontwikkeling betreft de realisatie van een cultuurcluster. Het Cultuurcluster zal primair onderdak bieden aan de functies cultuureducatie, filmvertoning, popmuziek, leescafé/bibliotheek en expositie, met het Centrum voor de Kunsten FluXus, Filmtheater De Fabriek, poppodium DE FLUX en Zaanradio als hoofdgebruikers. Een dergelijk cluster wordt beschouwd als 'minder geurgevoelig' object. Omdat er sprake is van een 'minder geurgevoelig' object, is de vervolgvraag of er relevante geurhinder te verwachten is.

### 2. Zijn er bedrijven die geurhinder veroorzaken voor deze ontwikkeling en is deze geurbelasting aanvaardbaar?

In december 2016 is een geurcontourenkaart opgesteld voor geuremitterende bedrijven binnen de gemeente Zaanstad. In de onderstaande figuur is een uitsnede gemaakt van de geurcontourenkaart ter hoogte van de omgeving van de locatie.



Figuur 1. Uitsnede geurcontourenkaart

Uit het onderzoek blijkt dat er in de nabijheid van de geurgevoelige objecten geen bedrijven zijn die relevante geurhinder veroorzaken. De aanwezige bedrijven onderschrijven de richtafstanden tot de geurgevoelige objecten niet en er zijn ook geen andere aspecten waaruit blijkt dat de streefqualiteit zou kunnen worden overschreden.

Deze bedrijven veroorzaken geen geurhinder die relevant is voor deze ontwikkeling.

Daarnaast zijn er geen concrete plannen van de bedrijven bekend waarmee relevante geurhinder zal worden veroorzaakt. Met het oog op deze bedrijven is geur daarom geen belemmering voor deze ontwikkeling.

#### Conclusie geur

Op de ontwikkellocatie zijn diverse (minder) geurgevoelige objecten voorzien. Er is onderzocht of er bedrijven zijn die geurhinder veroorzaken en of deze geurhinder aanvaardbaar is.

Uit het onderzoek blijkt dat de onderzochte bedrijven nu en naar verwachting in de toekomst geen geurhinder veroorzaken die relevant is voor deze ontwikkeling.

Geur is daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat op de ontwikkellocatie ten aanzien van het aspect geur sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Bijlage 1. Situatietekening



#### 8.4 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer (Wet Luchtkwaliteit) zijn de normen voor luchtkwaliteit opgenomen. In artikel 5.16 en 5.16a Wet milieubeheer staat hoe het onderwerp luchtkwaliteit bij planvorming in acht genomen dient te worden. Op basis hiervan kunnen projecten worden uitgevoerd indien:

- de grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer niet worden overschreden, of,
- de luchtkwaliteit per saldo verbeterd of ten minste gelijk blijft, of,
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het project betreft de bouw van het cultuurcluster. Het Besluit 'Niet In Betekende Mate bijdragen' is op het project van toepassing.

#### *Conclusie.*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de nieuwbouw van de woning.

#### 8.5 Wet natuurbescherming

In de gemeente Zaanstad bevindt zich een aantal natuurgebieden (Natura 2000 gebieden), die, in het kader van de Natuurbeschermingswet '98 (oud), 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. Indien er negatieve effecten zijn op het beschermde natuurgebied is een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet in Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is Polder Westzaan op circa 1 kilometer ten westen van het plangebied.

Gezien de tussenliggende afstand en de aard van de beoogde ingreep zijn geen negatieve effecten te verwachten op de habitattypen, habitatsoorten, broedvogelsoorten en niet broedvogelsoorten waarvoor

instandhoudingsdoelen zijn opgesteld.

#### *Stikstof*

Met AERIUS calculator is de stikstofdepositie als gevolg van het Cultuurcluster berekend. De rekenresultaten geven geen waarde aan. Dit betekent dat de bijdrage in ieder geval onder de 0,05 mol/ha/jr ligt. Op basis hiervan is uitgesloten dat er negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie optreden.

#### *Natuurnetwerk*

Op circa 1 kilometer afstand van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; in Noord-Holland EHS geheten). Hoewel de provinciale verordening Noord-Holland geen externe werking kent is het, als gevolg van recente jurisprudentie (201509359/1/R1) wel nodig -in het kader van goede ruimtelijke ordening- te waarborgen dat een plan de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet aantast. Goede ruimtelijke ordening houdt in dat naastgelegen functies elkaar niet te veel hinderen.

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Zaanstad. Tussen de planlocatie en het NNN ligt stedelijk gebied met woningen en infrastructuur. Vanwege deze ligging en de afstand van 1000 meter tot het NNN heeft de geplande ontwikkeling geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden. Dat wil zeggen dat de actuele en potentiële natuurwaarden van het NNN zoals vastgelegd in het provinciale Natuurbeheerplan, niet worden aangetast door de geplande ontwikkeling. Het nemen van vervolgstappen is niet aan de orde.

#### *Gebiedsbescherming*

- Op basis van de afstand, de aard van de voorgenomen activiteiten en de aanwezigheid van tussenliggende bebouwing en infrastructuur, zijn met uitzondering van het onderdeel stikstof, negatieve effecten op instandhoudingsdoelen van bij Wet natuurbescherming beschermde natuurgebieden op voorhand uit te sluiten.
- De beoogde ontwikkeling leidt niet tot vermindering van de oppervlakte van NNN of van de samenhang tussen gebieden. Met de ingrepen worden de potenties voor behoud en ontwikkeling van waarden niet aangetast. Significant negatief effect is uitgesloten.

#### *Soortbescherming*

- Broedvogels met jaarrond beschermde nestlocaties worden niet het onderzoeksgebied verwacht. Wel zijn binnen de invloedssfeer van het voornemen diverse algemene vogels broedend te verwachten;
- Het voornemen heeft geen negatief effect op beschermde flora, zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden.

#### *Conclusie*

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor het bouwproject.

### 8.6 Bodem

Bij de aanvraag is ter beoordeling het volgende rapport gevoegd:

- Verkennend onderzoek, Tauw, 01 december 2016, kenmerk: R001-1244981FBM-lhl-V02-NL

Het oppervlak van de onderzochte locatie is 2600 m<sup>2</sup>.

Het onderzoek voldoet aan de eisen die worden gesteld aan een bodemonderzoek.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de norm NEN 5740.

#### **Resultaten**

De bovengrond (0,0 – 0,5 m -mv) (meter beneden maaiveld) is niet verontreinigd met een van de geanalyseerde stoffen.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m -mv) bestaat uit puinhoudend zand en is overwegend licht verontreinigd en zeer lokaal sterk verontreinigd met de stoffen koper, lood, nikkel en zink.

Op één plek in de ondergrond is asbest aangetroffen. Het grondwater is ten tijde van het onderzoek aangetroffen op een diepte van 1,4 m -mv. Het grondwater is matig verontreinigd met barium.

Aan de hand van dit bodemonderzoek kan vermeld worden dat, gelet op de toekomstige bestemming er geen actuele risico's zijn voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk.

In het kader van de Woningwet zijn er, wat de bodem betreft, geen belemmeringen voor de afgifte van de Omgevingsvergunning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Er dient rekening te worden gehouden met het feit dat verontreinigde grond die vrijkomt niet zonder meer overal herbruikbaar is. Er dient derhalve met een gesloten grondbalans te worden gewerkt. Dit houdt in dat vrijkomende grond binnen het eigen terrein wordt verwerkt.
2. Als grondverzet in de sterke verontreiniging plaatsvindt waarbij grond wordt afgevoerd, vallen deze werkzaamheden onder de wet bodembescherming.
3. Eventueel vrijkomende verontreinigde grond dient te worden afgevoerd naar een hiervoor erkende verwerker.
4. Bewijzen van correcte verwerking van de afgevoerde grond, bijvoorbeeld in de vorm van stortingsbonnen, moeten binnen drie maanden na afloop van de grondwerkzaamheden te worden overlegd bij de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

#### Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

#### 8.7 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, het gebruik, de opslag en transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van de luchthaven Schiphol. De risico's van de productie, het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen legt beperkingen op aan de directe omgeving.

De externe veiligheidsaspecten voor de opslag of de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven is geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling Externe veiligheid inrichtingen (Revi). De externe veiligheidsaspecten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor zijn geregeld in het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen en het besluit externe veiligheid transport (Bevt). De externe veiligheidsaspecten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De externe veiligheidsaspecten voor het gebruik van Schiphol is geregeld in de Schipholwet met het daarop gebaseerde Luchthavenverkeerbesluit (LVB) en Luchthavenindelingbesluit (LIB). De externe veiligheidsaspecten voor de windturbines is geregeld in het artikel 15a van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit). Hoewel het cultuurcluster een kwetsbaar object is bevindt het zich niet binnen het invloedsgebied van een risicobron.

#### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het project op deze locatie.

#### 8.8 Bovengrondse Hoogspanningsleidingen

Er zijn geen hoogspanningsleidingen in de buurt van de planlocatie aanwezig.

#### 8.9 UMTS- en GSM antennes

Er zijn geen telecom-antennes in de buurt van de planlocatie aanwezig.

#### 8.10 Milieueffectrapportage (MER)

De Wet milieubeheer kent een aantal regels waaraan getoetst wordt of een milieueffectrapportage een verplicht onderdeel is van een project.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet:

- Door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld.
- Het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen.

- De initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (artikel 7.28 Wet milieubeheer)

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

Deze wijziging geldt voor alle aanvragen na 16 mei 2017, omdat vanaf die datum een directe werking van het Europees recht geldt. Voor de gewijzigde Besluit m.e.r. geldt geen overgangsrecht. Daarom gelden voor deze aanvraag ook de nieuwe regels.

In jurisprudentie is nog niet eenduidig naar voren gekomen of het begrip 'stedelijke ontwikkelingsproject' in het Besluit mer overeenkomt met het begrip 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Voor de onderhavige aanvraag is een aanmeldingsnotitie opgesteld. (Bijlage 2) De conclusie van de aanmeldingsnotitie is dat er als gevolg van de realisatie van het Cultuurcluster geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dan ook geen aanleiding om een m.e.r.-procedure te starten.

#### 8.11 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

De ruimtelijke inpassing van het project kan als volgt worden beoordeeld.

In het vigerende beheersverordening Inverdan zijn podium kunsten en horeca in het cultuurcluster toegestaan. De ruimtelijke inpassing van deze functies is destijds uitgebreid beoordeeld. Het toevoegen van een bioscoop en extra oppervlak voor horeca verandert het karakter naar aard en omvang van het cultuurcluster niet. Hierdoor is ook de afwijking ten opzichte van de huidige beheersverordening ruimtelijk inpasbaar en mogelijk. De afstand tot aan de dichtstbijzijnde woningen is 38 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand die geldt voor een gebouw voor podiumkunsten tot aan een woning in een rustige woonwijk. Maar omdat het appartementengebouw "aan de Vaart" zich in het levendige centrum van Zaandam bevindt, geldt er een één milieucategorie teruggeschaalde richtafstand van 10 meter.

#### RICHTAFSTANDENTABEL

| SBI-2008 | OMSCHRIJVING                                               | RICHTAFSTANDEN IN METERS TOT WONING IN RUSTIGE WOONWIJK |      |        |        |                  |           |
|----------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------|--------|--------|------------------|-----------|
|          |                                                            | GEUR                                                    | STOF | GELUID | GEVAAR | GROOTSTE AFSTAND | CATEGORIE |
| 9004     | Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen | 0                                                       | 0    | 30     | 0      | 30               | 2         |

Duurzaamheid en klimaat.

Het Cultuurcluster levert een belangrijke bijdrage aan de doelstelling van 'Zaandam klimaatneutraal 2020'. De architectuur en techniek worden zo ingezet dat in de integratie hiervan zoveel mogelijk meerwaarde ontstaat.

De compacte gebouwvorm van de Zaanse Huiskamer zorgt ervoor dat de warmte en koeling optimaal wordt benut. Uitstekende isolatie, zonwering, maar ook juist selectief toelaten van daglicht, zorgen voor een lagere energievraag. Door duurzame energieopwekking zoals zonnecollectoren kan het Cultuurcluster

voor een groot deel in de eigen energievraag voorzien. Verlichting, ventilatie, koeling en verwarming worden alle gestuurd op vraag. Al deze toepassingen leiden tot een gebouw met een hoge duurzaamheidsscore. Door niet in te zetten op één facet van het gebouw, maar te kijken naar de gehele levenscyclus en slimme keuzes te maken in de combinatie van gebouwworm, gebouwschil, vluchtconcept, natuurlijke bronnen, flexibiliteit en aanpasbaarheid van indeling en draagstructuur, ontstaat er een duurzaam en toekomstbestendig gebouw.

## **H.9 Monumenten en archeologie**

In het onderhavige geval is geen sprake van een monument.

In het bestemmingsplan zijn voor deze locatie geen voorwaarden met betrekking tot archeologie opgenomen. Daarom zijn de Archeologienota Zaanstad 2009 en de gemeentelijke Cultuurhistorische Waardenkaart niet van toepassing voor deze locatie.

## **H.10 Grondexploitatie**

Een doel van de Wro inclusief de Grondexploitatiewet is dat gemeenten regie en sturing hebben 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 de beheersverordening hoeft geen (anterieure) overeenkomst te worden gesloten, aangezien de gemeente zelf de aanvrager is en de benodigde middelen door de raad beschikbaar zijn gesteld.

## **H.11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen**

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 3.1.1 de Bro is voorgeschreven, dat van toepassing is op grond van artikel 5.20 Bor jo artikel 3.1.6, lid 1 sub c Bro.

### 11.1 Provincie

De provincie heeft bij besluit van 8 mei 2012 beslist, onder nummer 2012-17090 (Besluit beperking vooroverleg ruimtelijke ordening 2012), de Noord-Hollandse gemeenten te berichten dat in nader aangegeven gevallen geen vooroverleg meer nodig is over projectbesluiten, bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. 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.

### 11.2 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.

### 11.3 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 is, wordt contact opgenomen met het hoogheemraadschap. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde.

## **H.12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden**

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.

In 2005 is met de invoering van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure in afdeling 3.4 Awb, de in het toenmalige art. 6a WRO voorgeschreven inspraakprocedure komen te vervallen. Ingevolge de op artikel 150 Gemw gebaseerde gemeentelijke inspraakverordening kan een inspraakprocedure op een voorontwerp van een buitenplanse afwijking worden voorgeschreven. Voor dit plan is de inspraakprocedure niet van toepassing. Dit op basis van hetgeen hierin in de inspraakverordening van de gemeente Zaanstad over is bepaald. Wat betreft de inspraak over de totstandkoming van ruimtelijke plannen en vrijstellingsbesluiten wordt in de inspraakverordening opgemerkt dat deze uitputtend geregeld zijn in de op deze beslissing van toepassing verklaarde voorbereidingsprocedure.

## **H.13 Uitvoerbaarheid**

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

## **H.14 Conclusie**

Het bouwen van een multifunctioneel centrum (Cultuurcluster) en de verlenging van een fietstunnel (Houtveldtunnel) op het braakliggend terrein tussen het Stadhuisplein, de Houtveldtunnel en het spoor te Zaandam is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van de beheersverordening op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

## **Bijlage 1: Uittreksel beheersverordening**

Onherroepelijk  
**Beheersverordening**  
**Inverdan**

## **Hoofdstuk 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1    Algemene bepaling**

Op de onderhavige beheersverordening Inverdan zijn met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening van overeenkomstige toepassing:

- a. de voorschriften (thans: regels) en plankkaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan Inverdan, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zaanstad op 6 juli 2006 en opgenomen in bijlage 1;
- b. de regels van het bestemmingsplan Eerste partiële herziening Inverdan zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zaanstad op 4 juni 2009 en opgenomen in bijlage 2;
- c. alsmede de verleende vrijstellingen, ontheffingen, afwijkingen en omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan.

## **Artikel 2 Begrippen**

In deze beheersverordening wordt verstaan onder:

### **2.1 beheersverordening**

De beheersverordening Inverdan met identificatienummer NL.IMRO.0479.STED3820BV-0001 van de gemeente Zaanstad.

### **2.2 plan**

Het bestemmingsplan Inverdan zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zaanstad op 6 juli 2006.

### **2.3 Eerste partiële herziening**

Het bestemmingsplan Eerste partiële herziening Inverdan zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zaanstad op 4 juni 2009.

### **Artikel 3 Begrippen van het plan en de Eerste partiële herziening**

Artikel 1 van het plan en Artikel I van de Eerste partiële herziening blijven ongewijzigd door Artikel 2 van de beheersverordening en blijven van toepassing voor de uitleg van de regels van het plan en de Eerste partiële herziening.

## **Artikel 5 Centrumdoeleinden A (CA 1 t/m CA 6) (Artikel 8 van het plan)**

Artikel 8 van het plan wordt gewijzigd als volgt:

1. In het eerste lid onder a:  
De zinsnede «in de bestemming Uit te werken gemengde doeleinden UGD» wordt vervangen door: in de bestemming Uit te werken gemengde doeleinden UGD van het bestemmingsplan Inverdan.
2. In het eerste lid onder b:  
De zinsnede «in de bestemmingen Uit te werken Gemengde Doeleinden, Uit te werken Kantoordeeleinden» wordt vervangen door: in de bestemming Uit te werken gemengde doeleinden van het bestemmingsplan Inverdan, Uit te werken Kantoordeeleinden van het bestemmingsplan Inverdan.
3. In het eerste lid onder j:  
De zinsnede «de bestemming Uit te werken verblijfsdoeleinden (UVD)» wordt vervangen door: de bestemming Uit te werken verblijfsdoeleinden (UVD) van het bestemmingsplan Inverdan.

## **Hoofdstuk 3     Algemene regels**

### **Artikel 12 Algemene bouwregels**

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw geldt, in aanvulling op het bepaalde in de regels van het plan en de Eerste partiële herziening, dat:

- a. voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd op de betreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied;
- b. voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de "Parkeernota gemeente Zaanstad 2013", en;
- c. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

## **Hoofdstuk 4    Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 13 Overgangsrechtbouwwerken (Artikel 34 van het plan en Artikel IX van de Eerste partiële herziening)**

#### **13.1    Overgangsregels ten aanzien van bouwwerken**

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van de beheersverordening, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### **13.2    Ontheffing van de overgangsregels ten aanzien van bouwwerken**

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

#### **13.3    Uitzondering op de overgangsregels ten aanzien van bouwwerken**

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **13.4    Artikel 34 van het plan**

Artikel 34 van het plan vervalt.

#### **13.5    Artikel IX van de Eerste partiële herziening**

Artikel IX van de Eerste partiële herziening vervalt.

## **Artikel 14 Overgangsrechtgebruik (Artikel 33 van het plan en Artikel X van de Eerste partiële herziening)**

### **14.1 Overgangsregels ten aanzien van het gebruik**

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

### **14.2 Veranderen strijdig gebruik**

Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met de beheersverordening strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

### **14.3 Onderbreken strijdig gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

### **14.4 Uitzondering ten aanzien van overgangsregels gebruik**

Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **14.5 Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG**

Lid 1 tot en met 4 zijn van toepassing behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van de beheersverordening bestaand gebruik.

### **14.6 Artikel 33 van het plan**

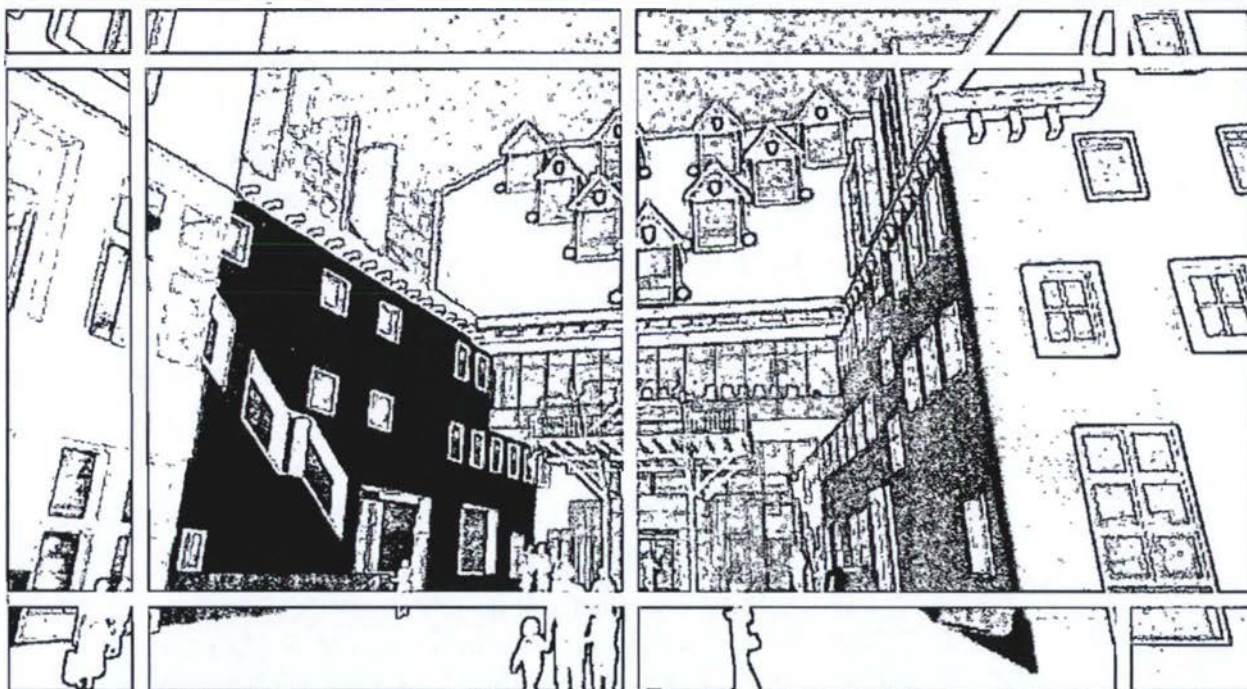
Artikel 33 van het plan vervalt.

### **14.7 Artikel X van de Eerste partiële herziening**

Artikel X van de Eerste partiële herziening vervalt.

# Bestemmingsplan Inverdan

Voorschriften



DIENTST WIJKEN

## B Gedetailleerde bestemmingen

### Artikel 8 Centrumdoeleinden A (CA 1 t/m CA 6)

#### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Centrumdoeleinden A (CA 1 t/m CA 6) zijn - voor zo ver van toepassing met inachtneming van het bepaalde in lid 3 terzake van omvang, aard en aantal van de functies - bestemd voor:
  - a. wonen, met uitzondering van de bestemmingsvlakken CA 1 en CA 2, met dien verstande dat het totaal aantal nieuw te projecteren woningen (al dan niet in woongebouwen) en woonwerkeenheden samen met het aantal nieuw te projecteren woningen in de bestemming Uit te werken gemengde doeleinden UGD en Centrumdoeleinden A, ten hoogste 3.000 mag bedragen;
  - b. kantoren, met dien verstande dat het totaal aantal nieuw te realiseren bruto-vloeroppervlak van kantoren, samen met het aantal nieuw te realiseren bruto-vloeroppervlak van kantoren in de bestemmingen Uit te werken Gemengde Doeleinden, Uit te werken Kantoordoeleinden en de bestemmingen Centrumdoeleinden B t/m D, ten hoogste 60.000 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - c. baliefuncties;
  - d. maatschappelijke voorzieningen, waaronder in elk geval een gemeentehuis en uitsluitend in het bestemmingsvlak CA 3 een bibliotheek;
  - e. recreatieve voorzieningen, met dien verstande dat uitsluitend in bestemmingsvlak CA 6 één bioscoop(complex) met maximaal 1700 zitplaatsen is toegestaan;
  - f. detailhandel, met uitzondering van het bestemmingsvlak CA 2;
  - g. horeca-inrichtingen in de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in bijlage 2, met dien verstande dat uitsluitend in de bestemmingsvlakken CA 3 en CA 6 gezamenlijk één hotel met ten hoogste 140 kamers en ten hoogste 7.000 m<sup>2</sup> bvo is toegestaan;
  - h. bedrijven in categorie 1 zoals opgenomen in de bijlage Lijst van Bedrijfstypen;
  - i. verkeers- en verblijfsdoeleinden als bedoeld in respectievelijk artikel 22 en artikel 23, waaronder:
    - openbaar vervoervoorzieningen (treinstation, busstation, taxistandplaats) en een fietsenstalling,
    - al dan niet gebouwde, aan de hierboven genoemde functies ten dienste staande parkeervoorzieningen, waarbij als onder- en bovengrens voor de omvang van deze voorzieningen het voor de te onderscheiden functies bepaalde in de tabel, opgenomen in bijlage 1 van deze voorschriften geldt,
    - doorgaande fietsroutes binnen een afstand van 20 m van een in een bestemmingsvlak opgenomen aanduiding belangrijke fietsroute;
  - j. water, waaronder in elk geval een doorgaande waterverbinding binnen een afstand van 20 m van de in de bestemmingsvlakken CA 4 en CA 6 opgenomen aanduiding water, een en ander in aansluiting op de bestemming Water en op water binnen de bestemming Uit te werken verblijfsdoeleinden (UVD);

- k. tuinen en erven.

### **Medebestemmingen**

2. Daar waar de gronden op de plankaart:
- a. zijn voorzien van de aanduiding (s) spoorwegdoeleinden, zijn de gronden tot een hoogte van 7 m gemeten vanaf maaiveld mede bestemd voor spoorwegdoeleinden als bedoeld in artikel 24;
  - b. zijn voorzien van de aanduiding (k&l) kabels en leidingen, zijn de gronden mede bestemd voor de aanleg en het onderhoud van kabels en leidingen;
  - c. mede zijn bestemd voor Archeologisch waardevol gebied als bedoeld in artikel 27, is het bepaalde in dit artikel slechts van toepassing met inachtneming van de voor die bestemming geldende bepalingen.

### **Nadere bepalingen**

3. Onverminderd het in lid 1 bepaalde gelden voor de hieronder genoemde bestemmingsvlakken ten aanzien van de daarbij vermelde functies de volgende nadere bepalingen:
- a. voor het bestemmingsvlak CA 1:
    - detailhandel is toegestaan tot maximaal 75 m<sup>2</sup> bvo;
    - één horecavestiging, anders dan hotel, is toegestaan in categorie 1 zoals opgenomen in bijlage 2 tot maximaal 100 m<sup>2</sup> bvo.
  - b. voor het bestemmingsvlak CA 3:
    - detailhandel en baliefuncties zijn toegestaan tot een totaal maximum van 1.600 m<sup>2</sup> bvo;
    - vier horecainrichtingen, anders dan hotel, in categorie 1 van bijlage 2 zijn toegestaan tot ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bvo per vestiging en tot in totaal maximaal 2.000 m<sup>2</sup> bvo;
    - ten minste 100 en ten hoogste 200 woningen zijn toegestaan.
  - c. voor het bestemmingsvlakken CA 5:
    - kantooractiviteiten in de vorm van baliefunctie zijn toegestaan tot een maximum van 2000 m<sup>2</sup> bvo;
    - voor detailhandel geldt een maximum van 2.000 m<sup>2</sup> bvo;
    - horeca, anders dan hotel, is, naast horeca als onderdeel van een bioscoop of een hotel, toegestaan in de categorie 1 van bijlage 2 tot ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bvo per vestiging en tot in totaal maximaal 500 m<sup>2</sup> bvo;
    - ten minste 30 en ten hoogste 70 woningen zijn toegestaan.
  - d. voor de bestemmingsvlakken CA 4 en CA 6:
    - detailhandel is toegestaan tot maximaal 20.000 m<sup>2</sup> bvo, waarbij ten hoogste drie vestigingen tot ten hoogste 3.500 m<sup>2</sup> bvo per vestiging en de overige vestigingen tot ten hoogste 800 m<sup>2</sup> bvo per vestiging zijn toegestaan;
    - horeca, anders dan hotel, is, naast horeca als onderdeel van een bioscoop of een hotel, toegestaan in de categorie 1 van bijlage 2 tot ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bvo per vestiging en tot in totaal maximaal 1.200 m<sup>2</sup> bvo;
    - baliefuncties zijn toegestaan tot ten hoogste 250 m<sup>2</sup> bvo per vestiging en tot in totaal maximaal 1.500 m<sup>2</sup> bvo;
    - voor CA 4 zijn ten minste 140 en ten hoogste 220 woningen toegestaan.

- e. voor het bestemmingsvlak CA 6:
  - horeca, anders dan hotel, is als onderdeel van het bioscoopcomplex toegestaan in categorie 1a van bijlage 2;
  - ten minste 150 en ten hoogste 250 woningen zijn toegestaan.

#### Bouwvoorschriften

4. Op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:
  - a. daar waar op grond van het bepaalde in lid 2 de gronden mede bestemd zijn voor spoorwegdoeleinden, tot een hoogte van 7 m uitsluitend ten behoeve van die bestemming mag worden gebouwd,
  - b. ter plaatse van de aanduiding (v) verkeersdoeleinden, tot een hoogte van 4,60 m uitsluitend ten behoeve van die bestemming mag worden gebouwd,
 een en ander met uitzondering van het bouwen van ondersteunende constructies ten behoeve van de bestemming Centrumdoeleinden CA.
5. Voor het bouwen als bedoeld in lid 4, gelden de volgende bepalingen:
  - a. in het bestemmingsvlak CA 1 mag ten oosten van de op de plankaart opgenomen aanduiding reservering spooruitbreiding tot een hoogte van 7 m, gemeten vanaf het maaiveld, niet worden gebouwd, met uitzondering van ondersteunende constructies;
  - b. in het bestemmingsvlak CA 3 mag tussen de op de plankaart opgenomen aanduiding reservering spooruitbreiding en de grens van de aanduiding (s) spoorwegdoeleinden tot een hoogte van 7 m, gemeten vanaf het maaiveld, niet worden gebouwd, met uitzondering van ondersteunende constructies;
  - c. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen mag niet meer zijn dan is aangegeven op de plankaart;
  - d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer zijn dan als volgt is aangegeven:
 

|                                                                                    |       |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| - bouwwerken ten behoeve van een fietsbrug                                         | 7 m,  |
| - erf- en terreinafscheidingen                                                     | 2 m,  |
| - antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes | 15 m, |
| - kunstobjecten                                                                    | 6 m,  |
| - overige bouwwerken, geen gebouw zijnde                                           | 3 m;  |
  - e. ter plaatse van de aanduiding (o) onderdoorgang dienen de gronden tot een hoogte van ten minste 4,60 m onbebouwd te blijven, met uitzondering van ondersteunende constructies;
  - f. daar waar op grond van het bepaalde in lid 2 de gronden mede bestemd zijn voor kabels en leidingen, mag tot een hoogte van 2 m niet worden gebouwd, indien niet anderszins voldoende is verzekerd dat aanleg en onderhoud van kabels en leidingen mogelijk is en blijft;
  - ~~g. ter plaatse van de aanduiding "overdekt plein" is uitsluitend een al of van niet overdekt plein toegestaan met de op de plankaart aangegeven bouwhoogte.~~

Door gedeputeerde staten  
van goedkeuring onthouden

#### Vrijstellingen

6. Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van het gestelde in artikel 32 vrijstelling verlenen van:
  - a. de in lid 4 onder a genoemde hoogte van 7 m, ten einde die hoogte te verlagen tot ten minste 5,50 m;

- b. het maximum aantal horecavestigingen, met dien verstande dat dat aantal met ten hoogste twee per bestemmingsvlak kan worden verhoogd doch met niet meer dan in totaal vijf voor alle bestemmingsvlakken CA tezamen;
- c. het maximum aantal m<sup>2</sup> bvo per bestemmingsvlak, met dien verstande dat dat maximum kan worden verhoogd met ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bvo.

**Vrijstelling maximumvloeroppervlak kantoren**

- 7. Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van het gestelde in artikel 32 vrijstelling verlenen van het in lid 1 bepaalde maximumvloeroppervlak van kantoren, met dien verstande dat dat maximum kan worden verhoogd met ten hoogste 30.000 m<sup>2</sup> bvo.

## **Artikel 35 Beperkingengebied Schiphol**

### **Hoogtebepalingen**

1. Binnen het plangebied zijn geen objecten toegestaan die hoger zijn dan 150 m.

### **Aanlegvergunning**

2. Binnen de in het plangebied gelegen gronden is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, voor zover deze werken of werkzaamheden hoger reiken dan 150 m.

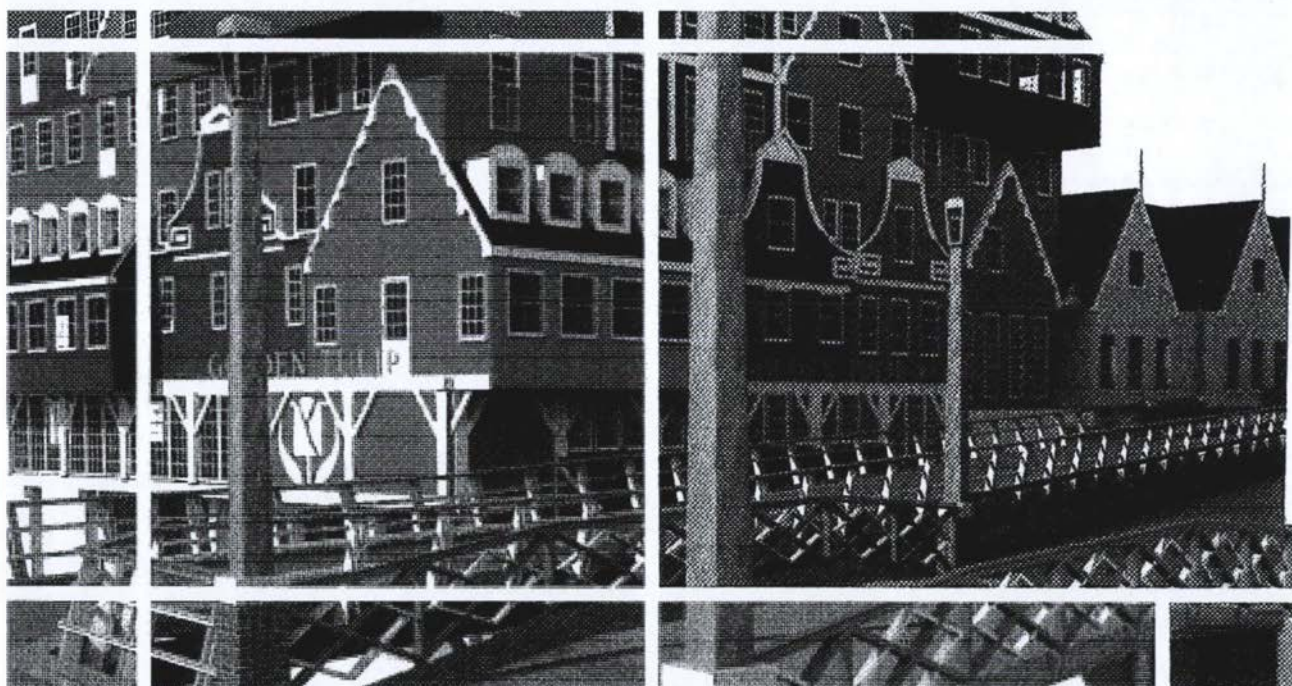


Z/2009/55946 Reg. dd: 14-7-2009  
Gemeente Zaanstad

B.P.  
WBP  
qB

# Eerste partiële herziening Inverdan

## Bestemmingsplan



DIENTST WIKKEN

## **Regels bestemmingsplan Partiële herziening Inverdan**

### **Artikel I**

*In deze regels wordt verstaan onder:*

**I.1 bestemmingsplan Inverdan:** het bestemmingsplan Inverdan, vastgesteld door de gemeenteraad van Zaanstad op 6 juli 2006, nummer 2006/66, voorzover goedgekeurd en onherroepelijk

### **I.2 plan**

het bestemmingsplan "Partiële herziening Inverdan" van de gemeente Zaanstad.

### **I.3 plankaart**

de gewaarmerkte plankaart, nr. 3727, (bestaande uit drie kaartbladen, genummerd I t/ III en een afzonderlijke legenda) waarop de bestemmingen en aanduidingen van de in het bestemmingsplan Inverdan begrepen gronden zijn aangegeven.

### **I.4 Voorschriften**

de Voorschriften deel uitmakend van bestemmingsplan Inverdan

### **Artikel II**

*Aan artikel 2 van de Voorschriften wordt het volgende lid toegevoegd:*

3. Bij de bepaling van het bebouwingspercentage blijven ondergrondse bouwlagen tot een hoogte van ten hoogste 1 m buiten beschouwing.

### **Artikel III**

A. Aan het slot van artikel 4, lid 4, sub B, onderdeel UGD III, onder f. van de Voorschriften wordt > . < vervangen door > ; <

B. Aan artikel 4, lid 4, sub B van de Voorschriften wordt aan het onderdeel UGD III het volgende sub toegevoegd:

g. ten oosten van de op de plankaart opgenomen aanduiding "reservering spooruitbreiding" mag tot een hoogte van 7 m, gemeten vanaf het maaiveld, niet worden gebouwd, met uitzondering van ondersteunende constructies.

### **Artikel IV**

A. Aan het slot van de artikelen 4, lid 4, sub A, onder g; 5, lid 4, sub A, onder b en 6, lid 4, sub A, onder e wordt > ; < vervangen door > . <

B. - In artikel 4, lid 4, sub A van de Voorschriften vervalt onderdeel h;

- in artikel 5, lid 4, sub A van de Voorschriften vervalt onderdeel c en

- in artikel 6, lid 4 sub A van de Voorschriften vervalt onderdeel f.

### **Artikel V**

In artikel 8, lid 1, onder i, tweede > - <; 9, lid 1, onder h, eerste > - <; 10, lid 1, onder h; 11, lid 1, onder i; 13, lid 1, onder c en 14, lid 1, onder e van de Voorschriften vervallen de woorden:

> waarbij < tot en met > geldt <

### **Artikel VI**

Voor artikel 33 van de Voorschriften wordt een artikel 32A ingevoegd luidende:

#### **32A Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening**

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor het wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten
- c. de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden.

#### Artikel VII

In artikel 36 van de Voorschriften vervalt de zinsnede:  
> bijlage Parkeercijfers, de <

#### Artikel VIII

De tabel, opgenomen in bijlage 1 van de Voorschriften vervalt.

#### Artikel IX

Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### Artikel X

Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

#### Artikel XI

Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

#### Artikel XII

Dit plan kan worden aangehaald als "bestemmingsplan Eerste partiële herziening Inverdan".

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van de gemeente Zaanstad, 4 juni  
.. 2009, nummer 2009/ 38

Voorzitter,



Raadsgriffier



## **Bijlage 2: Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.bewoordeling**