

Onderzoek ladder Hembrugterrein Leisure

Het toestaan van leisure-functies op het Hembrug is wenselijk, omdat daarmee enerzijds wordt voorzien in de gewenste ontwikkeling van het concept van een gemengd gebied met ruimte om te wonen, werken en ontspannen, passend bij de karakteristiek en historie van het gebied, en anderzijds omdat hiermee wordt voorzien in een actuele regionale behoefte. Uit de analyse blijkt dat er een actuele vraag binnen de planperiode redelijkerwijs te verwachten is en dat het toestaan van leisure-functies binnen de planregels, geen negatieve effecten zal hebben op leegstand en/of de stedelijke structuur van de regio. Tegenover de vraag staat bovendien geen harde, beschikbare plancapaciteit. Hieronder is dat uitgewerkt volgens de methodiek Ladder voor duurzame verstedelijking.

Marktregio

De relevante marktregio voor leisure-functies op het Hembrug bestaat uit primair de Zaanstreek en secundair (een met name toeristische overloop van) Amsterdam.

Binnen het 'concept' van het Hembrug passen vrijwel enkel kleinschalige, lichte leisure-functies. Het gaat daarmee in de regel niet om initiatieven die qua aard en omvang een groot verzorgingsgebied bedienen, maar waarvoor de Zaanstreek als de primaire marktregio wordt gezien. Het gaat bijvoorbeeld om een kleinere (indoor) speelhal of een kleinere saunavoorziening. Daarnaast zal het naar verwachting met name gaan om leisure-functies die goed aansluiten bij de karakteristiek van het Hembrug. Het gaan dan bijvoorbeeld om een informatiecentrum voor de European Route of Industrial Heritage, die over het Hembrug loopt, of een kleine voorziening horend bij de pont over het IJ naar Amsterdam.

Een overloop van Amsterdam is vooral te verwachten voor leisure-functies die passen binnen de historie van het gebied. Het is bovendien beleid in de Metropoolregio Amsterdam om toerisme te spreiden over de regio, blijkens de regionale Strategische Agenda Toerisme.

Ladder-trede 1: actuele regionale behoefte'

De verwachting is dat er een significante behoefte aan leisure binnen het 'concept van het Hembrug zal bestaan de komende jaren, als het gevolg van de groei van het aantal inwoners en het stijgend toerisme:

- Een belangrijk deel van de behoefte aan leisure-functies wordt gedragen door de autonome bevolkingsontwikkeling in de marktregio en de provincie Noord-Holland als geheel. Dat constateerden we ook al in ons visiedocument MAAK.Zaanstad: *“De groei van het aantal inwoners draagt de toename van het aantal voorzieningen in Zaanstad: mooie straten en pleinen, winkels, horeca, scholen, sportvoorzieningen”*. In totaal neemt de bevolking in alleen het zuidelijk deel van Noord-Holland al toe met circa 300.000 personen, waarvan het grootste deel bovendien zal clusteren rond Amsterdam (en daarmee: het Hembrug). Binnen de functies die mogelijk worden gemaakt, zien we op dit moment in het geheel geen overaanbod. Het is, gezien de autonome groei van de regio, dan ook reëel om te verwachten dat er in de toekomst een groter draagvlak en daarmee toenemende behoefte zal bestaan voor leisure-functies.
- Een ander deel van de behoefte wordt gedragen door een groei van het toerisme in de regio. In de huidige gemeentelijke 'Uitvoeringsagenda Toerisme 2016-2019' constateren we al dat toerisme één van de snelst groeiende sectoren is in de Metropoolregio Amsterdam en diepen we een strategie uit om de groei van het toerisme verder vorm te kunnen geven. Bovendien is toerisme één van de speerpunten van de Metropoolregio Amsterdam. In de Strategische Agenda Toerisme van de Metropoolregio Amsterdam wordt ook gesteld dat toerisme *“één van de weinige economische sectoren [is] waar de komende jaren nog een flinke groei kan worden verwacht”*. Er wordt een toename van het toerisme verwacht in alleen de komende tien jaar van minstens 30%. Waar de bezoekers in de regio nu al goed zijn voor 11 miljard euro aan bestedingen per jaar en een directe werkgelegenheid van 109.000, zal dat in de nabije toekomst alleen maar meer worden, is de verwachting. Het toerisme richt zich bovendien expliciet niet alleen op Amsterdam, maar juist ook op een overloop naar de omliggende gemeenten, blijkens de strategie van de Metropoolregio Amsterdam: spreiding van bezoekers over de regio is een belangrijke doelstelling. Eén van de belangrijkste groeimarkten is bovendien het watertoerisme, constateerden we al in de gemeentelijke 'Uitvoeringsagenda Toerisme 2016-2019'. Het Hembrug, gelegen aan de Zaan en het IJ leent zich hier

bijzonder voor. Aanvullend op de behoefte die ontstaat door autonome groei van de bevolking in de regio, is het reëel om te verwachten dat er in de toekomst een groter draagvlak en daarmee toenemende behoefte zal bestaan voor leisure-functies.

Die functies waarvan we vinden dat er regionaal wel voldoende aanbod beschikbaar is, sluiten we middels de planregels van het omgevingsplan uit. Het gaat daarbij om bioscopen, casino's, indoor wielervedbanen, ijsbanen, maneges, sporthallen, stadions, theaters en zwembaden.

Ladder-trede 2: mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied

Het Hembrugterrein maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied van Zaanstad. Bestaand stedelijk gebied zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening en Provinciale Ruimtelijke Verordening. Dit is nader uitgewerkt in het 'Stap-3 besluit' (Anteagroup 2017). Het wordt ook expliciet als woonlocatie genoemd in de Zaanse structuurvisie.

Ladder-trede 3: passende ontsluiting

De locatie is passend ontsloten. Het Hembrug ligt aan de zuidzijde van Zaandam, nabij Amsterdam. De gewenste infrastructuur is al aanwezig, zowel op het terrein als daarbuiten. Via de provinciale weg is het centrum van Zaandam binnen 4 minuten bereikbaar. Daarnaast ligt het terrein ook nog eens aan het Noordzeekanaal waar een auto-veerverbinding is naar Amsterdam via het Havengebied Westpoort. In het seizoen is er ook nog een veerverbinding direct naar het Centraal Station van Amsterdam voor voetgangers en fietsers.

Ook met het openbaar vervoer is het terrein goed te bereiken. Op de hoek van het terrein stopt tweemaal per uur een bus en het dichtstbijzijnde intercitystation bevindt zich op circa 2 kilometer afstand.

Conclusie

Op grond van de doorlopen stappen concluderen we dat de keuze en omvang van de locatie op het juiste schaalniveau zijn afgewogen. Op grond van voorgaande toelichting voldoet het omgevingsplan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking:

- a. Er is een actuele regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling, die bovendien niet leidt tot onaanvaardbare leegstand;
- b. Er zijn redelijkerwijs geen mogelijkheden om de behoefte in bestaand stedelijk gebied te faciliteren;
- c. Er is sprake van een passende ontsluiting van het gebied.