

## Onderzoek ladder Hembrugterrein Maatschappelijk

Het toestaan van maatschappelijke 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 maatschappelijke functies binnen de planregels, genoemde uitzonderingen daargelaten, geen negatieve effecten zal hebben op leegstand en/of de stedelijke structuur van de regio. Tegenover de vraag staat bovendien geen harde, beschikbare plancapaciteit. Onderstaand een motivatie per Ladder-trede.

### **Marktregio**

De relevante marktregio voor maatschappelijke functies op het Hembrug bestaat uit de gemeente Zaanstad. Want binnen het concept van het Hembrug passen voornamelijk kleinschalige maatschappelijke functies. Het gaat daarmee in de regel niet om initiatieven die qua aard en omvang een groot verzorgingsgebied bedienen, doorgaans een verzorgingsgebied dat de gemeente of zelfs slechts de woonwijk omvat. Het gaat bijvoorbeeld om een basisschool of wijkcentrum van beperkte omvang. Daarnaast zal het naar verwachting met name gaan om maatschappelijke functies die passen bij het inrichten van een prettige leefomgeving.

### **Ladder-trede 1: actuele regionale behoefte**

De verwachting is dat er een ruime behoefte aan maatschappelijke functies binnen het concept van het Hembrug zal bestaan de komende jaren, als het gevolg van de groei van het aantal inwoners. Een belangrijk deel van de behoefte aan maatschappelijke 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). Voor Zaanstad geldt dat de bevolkingsgroei voor de komende 20 jaar ruim 20.000 inwoners omvat, blijkens de provinciale bevolkingsprognose. 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 maatschappelijke functies.

### **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.