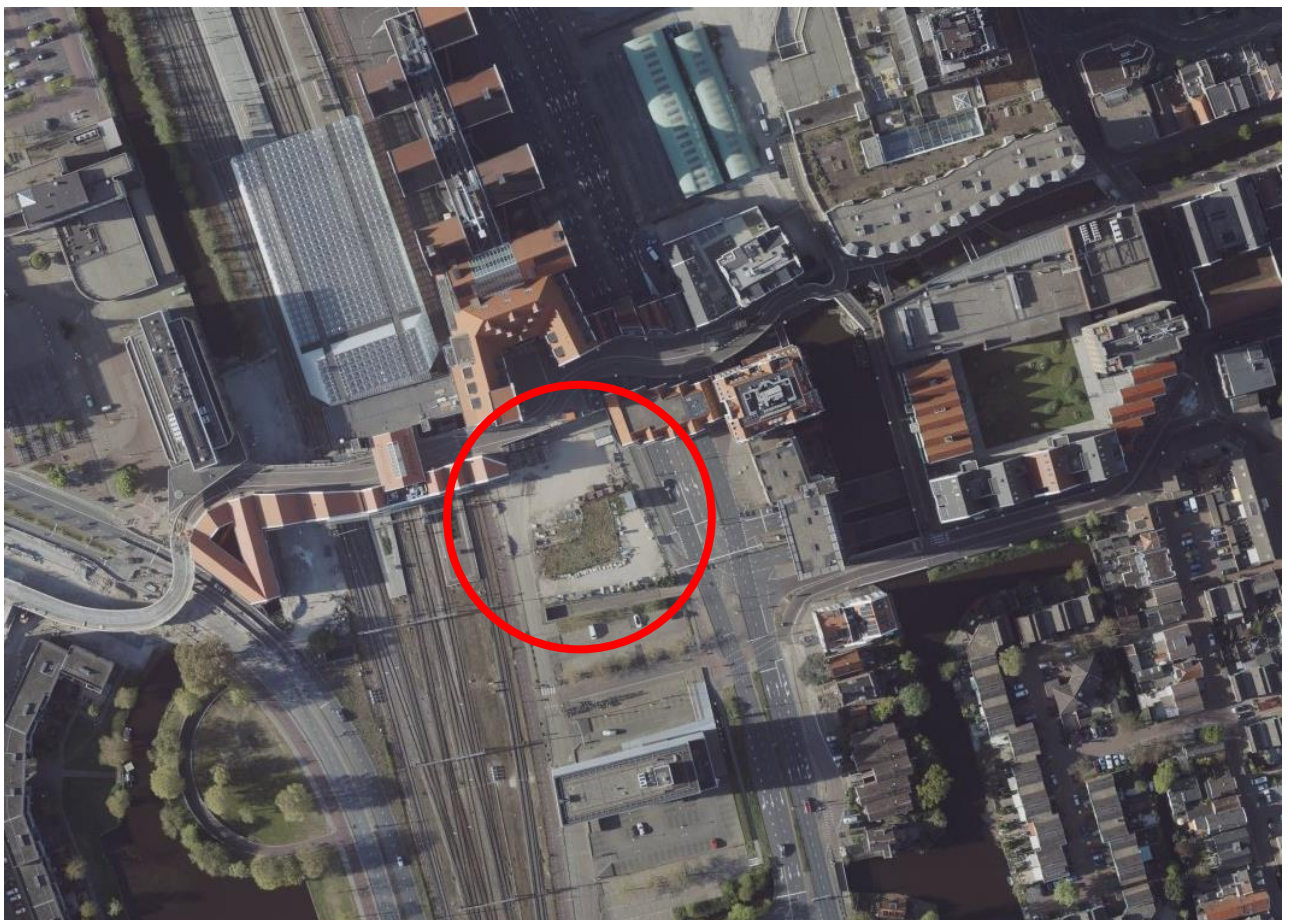


referentienummer revisie 02
datum 17 oktober 2023
aan Gemeente Zaanstad
van Joost Mazier
vrijgave  M. Fransen
projectnummer 0469825.100
project BP Zaanse Trappen
betreft Ladderonderbouwing

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In de omgeving van het station van Zaandam wordt volop ontwikkeld. Eén van de geplande ontwikkelingen betreft de ontwikkeling van een gebouw van 75 meter hoog op het terrein tussen het Stadhuisplein, de Houtveldtunnel en het spoor te Zaandam ('Figaro locatie').



Figuur 1: Plangebied locatie (bron: Cyclomedia)

Dit document is vertrouwelijk. Bezoek onze website voor de volledige disclaimer: [Algemene voorwaarden en privacyverklaring](#)

1.2 Bouwprogramma

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit maximaal 195 appartementen. Daarnaast biedt de beoogde ontwikkeling ook ruimte aan maximaal 3.650 m² bvo publieksgerichte voorzieningen en maximaal 8.500 m² bvo kantoren zonder baliefunctie. Omdat de gemeente inzet op een goede mix van de beoogde publieksgerichte voorzieningen, geldt er per type voorziening ook een maximum zodat niet de gehele 3.650 m² bvo gebruikt kan worden voor één soort activiteit.

Tabel 1: Bouwprogramma Figaro locatie

	Aantal woningen	Max. oppervlakte publieksgerichte voorzieningen	Max. oppervlakte kantoren zonder balie
Woningen	195		
Horeca		1.500	
Ondergeschikte detailhandel aan horeca		*	
Sportschool/fitnessstudio		1.500	
Kantoren met baliefunctie		1.500	
Maatschappelijke voorzieningen		1.500	
Culturele voorzieningen		1.500	
Hotel		**	
Kantoren zonder baliefunctie			8.500
Totaal	195	3.650	

*voor ondergeschikte detailhandel aan horeca geldt o.a. dat de detailhandel niet de hoofdactiviteit van het bedrijf of voorziening mag zijn; dat de oppervlakte van de detailhandelsactiviteiten niet groter mag zijn dan 20% van totale oppervlakte van het bedrijf of de voorziening, met een maximum van 250 m² (zie regels BP Figaro).

**voor hotel geldt een maximum van 20 kamers

1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu van het Rijk en per eind 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening. Overheden moeten op grond van het Bro alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen motiveren aan de hand van de Ladder. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”.

Op grond van artikel 1.1.1 lid 1 onder h van het Bro wordt onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaan:

“bestaand stedenbouwkundig samenspel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij horende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”.

We concluderen dat het hier om bestaand stedelijk gebied gaat, aangezien er sprake is van grootschalige verdichting van een bestaand gebied. De huidige bestemmingen worden gekenmerkt als stedelijk.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (NSO), dan is een plan Ladderplichtig. Een stedelijke ontwikkeling wordt in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een:

“Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijk voorzieningen”.

De Ladder is alleen van toepassing op een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk maakt, of dat er een functiewijziging van zodanige aard en omvang plaats vindt dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de toevoeging van maximaal 195 woningen, 3.650 m² bvo commercieel en 8.500 m² kantoren zonder baliefunctie mogelijk. Uit jurisprudentie blijkt dat er vanaf 12 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voorliggende woningbouwontwikkeling is daarmee ‘ladderplichtig’.

Conform de vigerende beheersverordening Inverdan (vastgesteld 30 juni 2016) die verwijst naar het vigerende bestemmingsplan ‘Inverdan’ (vastgesteld op 6 juli 2006) is de planlocatie bestemd als ‘Centrumdoeleinden A C3’. Gronden met een dergelijke bestemming zijn, onder andere, bestemd voor kantoren, baliefuncties, detailhandel en horeca-inrichtingen. De meeste beoogde publieksgerichte voorzieningen zijn reeds binnen het vigerende bestemmingsplan toegestaan. Er is daarom geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De commerciële ontwikkeling van maximaal 3.650 m² bvo is daarmee niet ‘ladderplichtig’. Een uitzondering hierop is de hotelfunctie. Daarnaast veranderen de uitgangspunten voor de horeca dusdanig dat deze niet ladderplichtig is, maar in het kader van goede ruimtelijke ordening wel onderzocht is of de wijzigingen passend zijn bij de behoefte. Hoewel ook de kantoorfunctie in beginsel niet ladderplichtig is, is het totale maximale toegestane oppervlakte van circa 60.000 m² bvo op dit moment verdeeld over een dusdanig groot gebied dat ook deze kort wordt toegelicht in de ruimtelijk economische context.

1.4 Onderzoeksgebied Zaanstreek-Waterland en Amsterdam

Het onderzoeksgebied van de ‘ladder’ baseren we op de verhuisstromen van, naar en binnen de gemeente Zaanstad. Circa 41% van het aantal verhuisbewegingen vindt plaats binnen de gemeente Zaanstad. Dit is iets meer dan het landelijke gemiddelde van 40%. Het aantal gevestigde personen (29%) is nagenoeg gelijk aan het aantal vertrokken personen (30%). Gezien het relatief hoge aandeel migratie uit en naar de gemeente Zaanstad is het relevant om naast de lokale markt ook de bovenlokale (of sub regionale) woningmarkt te beschouwen.

Tabel 2: Verhuizingen in aantal en percentage naar type verhuizing, gemiddeld 2017-2021 (Bron: CBS, 2022)

Type verhuizing	Aantal bewegingen	Percentage
Binnen gemeente Zaanstad	8.334	41,2
Gevestigde personen	5.878	29,1
Vertrokken personen	5.973	29,6
Totaal	20.185	100

In tabel Tabel 13 zijn de verhuisbewegingen van de top 10 van herkomstgemeenten en bestemmingsgemeenten weergegeven in 2022. Opvallend is dat deze lijstjes grotendeels overeenkomen: de top 3 bestaat uit Amsterdam, Wormerland en Purmerend.

Tabel 3: Verhuisbewegingen van en naar de gemeente Zaanstad in 2022 (herkomstgemeente betreft verhuizingen naar Zaanstad; Bestemmingsgemeenten betreft verhuizingen uit Zaanstad) (bron: CBS, 2023)

#	Herkomstgemeenten	Aantal	%	#	Bestemmingsgemeenten	Aantal	%
1	Amsterdam	3.048	51,0	1	Amsterdam	1437	24,1
2	Wormerland	279	4,7	2	Purmerend	506	8,5
3	Purmerend	223	3,7	3	Wormerland	353	5,9
4	Haarlem	187	3,1	4	Alkmaar	213	3,6
5	Haarlemmermeer	149	2,5	5	Dijk en Waard	154	2,6
6	Alkmaar	132	2,2	6	Hoorn	149	2,5
7	Amstelveen	103	1,7	7	Haarlem	140	2,3
8	Diemen	94	1,6	8	Beverwijk	119	2,0
9	Oostzaan	91	1,5	9	Heemskerk	119	2,0
10	Beverwijk	80	1,3	10	Haarlemmermeer	115	1,9
	Totaal	4.386	73,4		Totaal	3305	55,3

Op basis van bovenstaande verhuisbewegingen wordt het onderzoeksgebied in deze ladderonderbouwing afgebakend als de gemeenten in de sub regio Zaanstreek-Waterland (gemeenten Edam-Volendam, Landsmeer, Oostzaan, Purmerend, Waterland, Wormerland en Zaanstad) en gemeente Amsterdam. Hiermee volgen we de 'Ladderbouwstenen voor Zaanstad' (2019) opgesteld door Stec Group, waarin de regionale woningmarkt dezelfde gemeenten betreft.

Zoals we in hoofdstuk 2 zullen zien heeft de gemeente Amsterdam een grote invloed op het onderzoeksgebied. Derhalve is in onderstaand hoofdstuk ook de behoefte binnen het onderzoeksgebied exclusief de gemeente Amsterdam inzichtelijk gemaakt. Echter, op basis van de verhuisbewegingen maakt de gemeente Amsterdam wel degelijk onderdeel uit van het onderzoeksgebied. De behoefte in het gehele onderzoeksgebied, dus inclusief de gemeente Amsterdam, is leidend in de ladderonderbouwing.

2. Behoefte

De woningbehoefte wordt berekend door de woningbouwopgave (vraag) te verminderen met de planvoorraad (toekomstig aanbod) voor de periode 2023-2033.

2.1 Kwantitatieve behoefte woningen

Bevolkingsprognose: Aantal huishoudens in het onderzoeksgebied groeit met circa 71.372 in de komende tien jaar.

In tabel 4 is de prognose van het aantal inwoners en huishoudens in het onderzoeksgebied, het onderzoeksgebied exclusief Amsterdam en de gemeente Zaanstad weergegeven. In het onderzoeksgebied stijgt het aantal inwoners sterker met tot 2033 met 9,9%. Ook het aantal huishoudens zal in het onderzoeksgebied naar verwachting blijven oplopen. Door huishoudensverdunding neemt het aandeel huishoudens relatief harder toe dan het aantal inwoners. In het onderzoeksgebied groeit het aantal huishouden tot 2033 met 71.372 (10,8%). Deze voorspelde groei van 10,8% is een goede indicator voor de toekomstige woningvraag in het onderzoeksgebied, daar het aantal huishoudens zich min of meer direct vertaalt naar de vraag naar woningen. Ieder huishouden wil immers bij voorkeur een zelfstandige woning bewonen.

Binnen het onderzoeksgebied exclusief Amsterdam zal het aantal inwoners met 5,8% toenemen en het aantal huishoudens met 8,2% tot 2033. Het inwonertal van de gemeente Zaanstad zal naar verwachting tot 2033 toenemen tot 174.232 (9,1%) en het aantal huishoudens tot 80.772 (11,7%).

Tabel 4: Prognose aantal inwoners en huishoudens onderzoeksgebied en gemeente Zaanstad (bron: Primos, 2023)

Onderzoeksgebied			Zaanstreek-Waterland (Onderzoeksgebied excl. Amsterdam)		Gemeente Zaanstad	
Jaar	Bevolking	Huishoudens	Bevolking	Huishoudens	Bevolking	Huishouden
2023	1267610	658580	346080	154190	159660	72290
2033	1393054	729952	366320	166942	174232	80772
Saldo	125444	71372	20240	12752	14572	8482

Kwantitatieve vraag: 80.000 woningen nodig in het onderzoeksgebied in de komende tien jaar

Het aantal huishoudens neemt in het onderzoeksgebied tot 2032 toe met 71.372. Op basis van de 'Monitor Woningbouw 2021' van de provincie Noord-Holland bedraagt de kwantitatieve vraag in het onderzoeksgebied tussen 2021-2030 80.000 woningen. In de regio Zaanstreek-Waterland bedraagt de kwantitatieve vraag tussen 2021-2030 14.750 woningen.

Aanbod: Harde planvoorraad van circa 51.030 woningen

De actuele planvoorraad is gebaseerd op het overzicht van de 'Monitor Woningbouw 2021' en 'Plancapaciteit Metropoolregio 2022' van de provincie Noord-Holland. Voor de Ladder is alleen de harde planvoorraad relevant. Dit zijn plannen die al planologisch zijn vastgesteld. Binnen het onderzoeksgebied bedraagt de totale planvoorraad 115.560 woningen, waarvan 51.030 woningen in harde plannen en 64.530 in zachte plannen (tabel 5).

Tabel 5: Planvoorraad in de periode 2022-2030 naar type in het onderzoeksgebied en de gemeente Zaanstad (bron: 'Monitor woningbouw 2021').

Type	Onderzoeksgebied	Onderzoeksgebied excl. Amsterdam
Harde planvoorraad	51.030	7.810
Zachte planvoorraad	64.530	20.810
Totale planvoorraad	115.560	28.620

Confrontatie: behoefte aan circa 28.970 woningen tot 2030

Als de vraag afgezet wordt tegen de harde planvoorraad in het onderzoeksgebied, dan volgt hieruit een behoefte aan 28.970 woningen (tabel 6). Binnen het onderzoeksgebied exclusief Amsterdam bedraagt de behoefte 6.940 woningen.

Tabel 6: Harde planvoorraad ten opzichte van bouwopgave onderzoeksgebied en gemeente Zaanstad 2023-2033

Type	Onderzoeksgebied	Onderzoeksgebied excl. Amsterdam
Behoefte	80.000	14.750
Harde planvoorraad	51.030	7.810
Resterende vraag	28.970	6.940

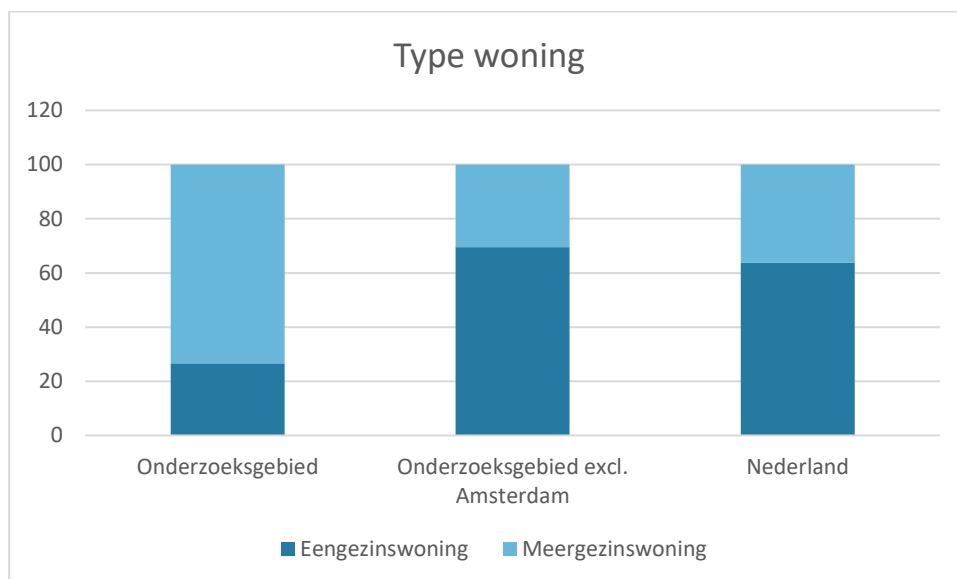
2.2 Kwalitatieve behoefte woningen

Woningvoorraad: oververtegenwoordiging meergezins- en huurwoningen

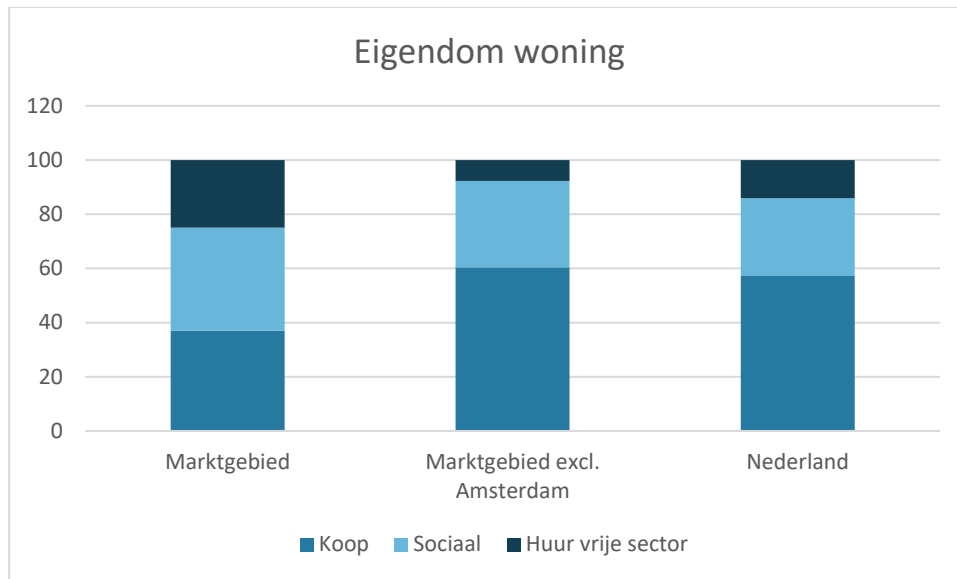
De woningvoorraad in het onderzoeksgebied bestaat uit circa 608.085 woningen en wordt gekenmerkt door een groot aandeel meergezinswoningen (73,4%) ten opzichte van het aandeel eengezinswoningen (26,6%). Dit wijkt af van het Nederlands gemiddelde, dat bestaat uit 36,2% meergezinswoningen en 63,8% eengezinswoningen. Ook de eigendomssituatie van de woningvoorraad wijkt af van het landelijk gemiddelde. Het eigendom van de woningvoorraad in het onderzoeksgebied wordt getypeerd door een relatief laag aandeel koopwoningen (36,9%) en een relatief hoog aandeel huurwoningen (38,1% sociale huur en 24,9% vrije huur). Het landelijk gemiddelde beslaat 57,2% koopwoningen, 28,6% sociale huur en 14,1% vrije huur. Het aandeel meergezins- en huurwoningen is dus oververtegenwoordigd ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

Deze oververtegenwoordiging wordt met name veroorzaakt door de gemeente Amsterdam. Wanneer we de cijfers van de gemeente Amsterdam uit de cijfers van het onderzoeksgebied halen, dan komen de cijfers zeer sterk overeen met het landelijk gemiddelde. Het aandeel eengezinswoningen bedraagt dan 69,4% en het aandeel meergezinswoningen 30,5%, tegenover een landelijk gemiddelde van respectievelijk 63,8% en 36,2%. Ook de eigendomssituatie lijkt bij verwijderen van de Amsterdamse cijfers op het landelijk gemiddelde. Het aandeel koopwoningen bedraagt dan 60,4%, 31,9% sociale huur en 7,6% vrije huur. Het landelijk gemiddelde bedraagt 57,2% koopwoningen, 28,6% sociale huur en 14,1% vrije huur.

Kortom, de invloed van de woningvoorraad uit de gemeente Amsterdam maakt dat het aandeel meergezins- en huurwoningen relatief is oververtegenwoordigd in het onderzoeksgebied.



Figuur 2: Woningvoorraad naar type onderzoeksgebied en Nederland 2022 (bron: CBS, 2023)



Figuur 3: Woningvoorraad naar eigendom in marktgebied en Nederland (Bron: CBS 2023)

Huishoudenssamenstelling: groei aantal eenpersoonshuishoudens in het onderzoeksgebied

Met name het aantal huishoudens en de samenstelling van die huishoudens bepalen een groot deel van de woningvraag. In het onderzoeksgebied is het grootste deel van de huishoudens een eenpersoonshuishouden (53% van het aantal huishoudens), gevolgd door paren (39%) en éénoudergezinnen (9%). Relevant voor de toekomstige woningvraag is de voorspelde groei van het aandeel eenpersoonshuishoudens in het totaal, omdat deze groep een groot deel van de groei van het aantal huishoudens betreft. Het aandeel eenpersoonshuishoudens in het onderzoeksgebied stijgt tot 2033 met circa 13%. Het aandeel eenpersoonshuishoudens stijgt harder dan het aandeel paren en het aandeel éénoudergezinnen (respectievelijk 3% en 2%). Afgaande op deze bevolkingsprognose zal de toekomstige woningvraag in het onderzoeksgebied in toenemende mate bestaan uit woningen die geschikt zijn voor kleine(re) huishoudens.

Kwalitatieve vraag: middeldure en dure koop en huur

De provincie Noord-Holland heeft in haar provinciale woonagenda Noord-Holland 2020-2050 genoemd dat er de komende jaren veel betaalbare en duurzame woningen beschikbaar komen. Zij gaat gemeenten met raad en daad helpen om de flinke ambitie op het gebied van wonen waar te maken. De provincie richt zich op bouwprojecten waar behoefte aan is. Vooral op de steden, omdat daar de meeste mensen nu eenmaal graag wonen. Echter, de stad moet wel leefbaar en aantrekkelijk blijven, zodanig dat de 'lucht niet uit de stad gehaald wordt'. Gemeenten maken regionale afspraken over woningbouw, die passen binnen de woningbehoefte en mogelijkheden. Er moet een zorgvuldige afweging worden gemaakt wat de beste plek is om te gaan bouwen. Hierbij wordt onder andere ook rekening gehouden met bereikbaarheid, werkgelegenheid, gezondheid, waterberging, natuur, ruimte.

Binnen MAAK.Zaanstad is de gemeente Zaanstad met inwoners, ondernemers en organisaties in gesprek gegaan over de toekomst van Zaanstad. Tot 2040 is het streven om tussen de 15.000 en 20.000 woningen te realiseren. Zaanstad richt zich op de compacte stad, verdichting binnen de huidige stedelijke contour. Op basis van de Woonvisie ('Metselen aan het Zaans Mozaïek') van de gemeente Zaanstad wordt ingezet op transformatie en kwaliteit. Hierbij zet de gemeente zich in voor kwetsbare groepen, waaronder mensen met een laag inkomen en starters. Naast sociale woningbouw zet de gemeente ook in op woningen in het midden en hoge segment om de doorstroming op gang te houden. Binnen de uitvoeringsagenda 'Wonen 2019-2024' zet de gemeente in op langer thuis wonen.

De plancapaciteit binnen de regio Zaanstreek-Waterland richt zich met name op appartementen (38%) en het huursegment (38%) (zie figuur 4). De plancapaciteit in de gemeente Amsterdam richt zich ook met name op de huursector (69% tot 2025).



Figuur 4: Kwalitatieve plancapaciteit regio Zaanstreek-Waterland (bron: 'Monitor Woningbouw 2021')

Confrontatie: De ontwikkeling voorziet in de kwalitatieve behoefte naar koopwoningen

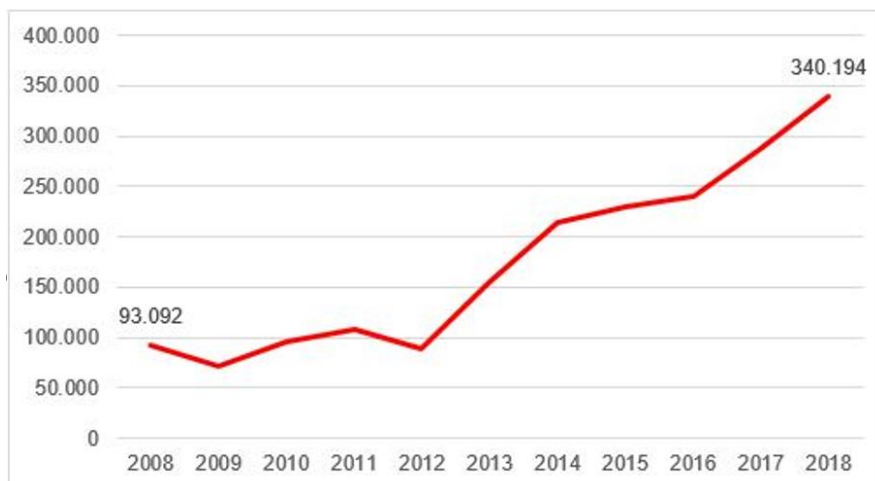
Binnen het onderzoeksgebied is vraag naar woningen in alle prijsklassen. De gemeente Zaanstad zet in op betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen, woningen in het midden en hoge segment om doorstroming binnen de woningmarkt op gang te houden en op langer thuis wonen van ouderen. De huidige plancapaciteit richt zich met name op appartementen en woningen in het huursegment.

De voorgenomen ontwikkeling van maximaal 195 woningen voldoet aan deze kwalitatieve behoefte. Binnen de aanbestedingsstukken kan voorzien worden in een goede segmentatie die aansluit bij de wens van de gemeente om woningen te realiseren in onder andere het sociale (huursegment) alsmede het midden en hoge segment, passend bij de kwalitatieve behoefte.

2.3 Kwantitatieve behoefte hotels

Jaarlijkse stijging van 17% overnachtingen in Zaanstad

In de Verblijfsaccommodatievisie Zaanstad wordt een beeld geschetst van een stijgend aantal overnachtingen in verblijfsaccommodaties als hotels, B&B's, camperplaatsen en particuliere verhuur in de periode van 2008 tot 2018. De periode na 2018 tot het heden bevat de jaren van de coronapandemie en de nasleep hiervan dus geven geen realistisch beeld van wat de lijn zou moeten zijn. In de genoemde periode steeg het aantal overnachtingen gemiddeld met 17% per jaar, wat grotendeels te verklaren valt uit het groeiende aanbod in Zaanstad en het toenemende toerisme in de regio Amsterdam.



Figuur 5: Ontwikkeling verblijfsaccommodaties Zaanstad (bron: Verblijfsaccommodatievisie Zaanstad)

Te verwachten valt dat ook de circa twee na het einde van de coronaperiode in het teken van herstel zullen staan, waarna het aannemelijk is dat de vraag eenzelfde stijgende lijn als voor de crisis zal doorzetten. Hoewel de hersteltijd per crisis verschilt, mag een hersteltijd van circa 20 maanden verwacht worden.

Totale aanbod 907 kamers + 400 kamers harde planvoorraad

Ook voor hotels wordt gekeken naar de bestaande voorraad, en de harde en zachte plancapaciteit. In 2023 heeft de gemeente Zaanstad 907 kamers. De gemeente rapporteert een totale zachte plancapaciteit van 500 kamers en een harde plancapaciteit van 400 kamers. Ook hier geldt dat enkel wordt uitgegaan van de totale harde plancapaciteit bij het confronteren van de behoefte en het aanbod om de marktruimte te bepalen. Het totale aanbod komt hiermee op 1307 kamers.

Tabel 7: Aanbodzijde kamers regio Zaanstad (bron: Verblijfsaccommodatievisie Zaanstad 2021 - heden)

Bestaande voorraad	Harde plancapaciteit	Zachte plancapaciteit	Totaal (ex. zacht)
907	400	500	1307

Totale vraag van 2.077 kamers in 2030

De gemeente Zaanstad verwacht een behoorlijke groei tot 2030. Vanwege de teruglopende cijfers tijdens coronatijd wordt echter verwacht dat de vraag tot 2024-2025 achter blijft lopen op het aanbod. Vanaf circa 2027 wordt weer een toename in vraag verwacht voor een totaal van 700 extra kamers bovenop het bestaande aanbod en de 400 kamers in harde plannen tot 2030. Dit levert een totale vraag op van circa 2.027 kamers.

Confrontatie: Ruimte voor circa 770 kamers tot 2030

Vanaf circa 2027 wordt er een resterende vraag verwacht van circa 770 kamers tot 2030. Tot circa 2027 is er sprake van een verwacht overschot op de markt door een groter aanbod en een teruggelopen vraag als gevolg van de coronapandemie. De nu te ontwikkelen kamers worden echter voor een langere periode ontwikkeld en zullen naar verwachting niet (ver) voor 2027 worden opgeleverd wat het risico op onaanvaardbare leegstand verwaarloosbaar maakt.

2.4 Kwalitatieve vraag hotels

Met name vraag naar boetiekhotels

De hotelmarkt in Zaanstad wordt gedomineerd door twee type hotels; middelgrote hotels met 80 tot 200 kamers uit bekende ketens en kleine hotels met minder dan 20 kamers en grotendeels niet behorend tot een keten. In contrast is het aanbod van hybride concepten, boetiekhotels of erfgoedhotels in Zaanstad juist zeer laag. Met name de grote hotels scoren met een gemiddelde van 8,2 relatief goed ten opzichte van de kleine hotels met gemiddeld een 7,4 (bron: Verblijfsaccommodatievisie Zaanstad).

De Verblijfsaccommodatievisie Zaanstad concludeert dat wat betreft het kwalitatieve aanbod met name ruimte is voor boetiekhotels in elk gebied binnen Zaanstad, met uitzondering van Zaanstad-Zuid. Boetiekhotels richten zich met name op toeristisch verblijf en vormen een goede tegenhanger van, alsmede aanvulling op, het bestaande aanbod van met name landelijke ketens. Voor de locatie gaat hierbij de voorkeur uit naar historische panden en gebieden.

Confrontatie

Er is met name vraag naar (kleinere) boetiekhotels waarbij de voorkeur uitgaat naar een locatie in of nabij historisch erfgoed. De voorgenomen ontwikkeling, waarbij boutiquehotels worden toegestaan (en aanvullende entrees voor de (conferentiezalen) van het bestaande Intell hotel), maakt het mogelijk om binnen het gebied invulling te geven aan de kwalitatieve vraag.

2.5 Veranderende regelgeving horeca

Ruimte voor diversificatie en hoogwaardige horeca

In de huidige regels van het bestemmingsplan 'Inverdan 2006' zijn binnen het bestemmingsplan vier horecagelegenheden toegestaan in de categorie 'lichte horeca', waar bijvoorbeeld een cafetaria, bistro, koffiebar en lunchroom onder vallen. Voor deze horeca geldt in het huidige bestemmingsplan een maximum bvo van 500 m² per vestiging tot een totaal van maximaal 2.000 m² bvo. De in het bestemmingsplan 'Figaro locatie' maximale hoeveelheid toegestane horeca in het gebied loopt in het plangebied terug naar maximaal 1.500 m² wat het feitelijk geen nieuwe stedelijke ontwikkeling maakt.

Daarnaast verandert de samenstelling van de toegestane horeca van categorie 1 naar categorie 1 en 2. Het wordt niet langer toegestaan om restaurants met een bezorgservices te starten binnen het plangebied. Hierbij gaat het om bijvoorbeeld bezorgservices bij Chinese of Italiaanse restaurants en soortgelijke activiteiten. Dit betekent dat het verschil in invulling met name kwalitatief van aard is.

Tabel 8: Overzicht wijziging toegestane horeca in plangebied.

Toegestaan in huidig planologisch kader en niet toegestaan in nieuw.	Toegestaan in nieuw planologisch kader en niet in huidig.
Restaurants met een bezorg- en afhaalservice	Bar
	Bierhuis
	Biljartcentrum
	Café
	Proeflokaal
	Shoarma/Grillroom
	Zalenverhuur zonder feesten en muziek- en dansevenementen

Een verklaring voor de wijziging in toegestane horeca kan gevonden worden in de Horeca Visie Zaanstad uit 2021. Uit de horeca visie, en onderliggende onderzoeken, komt een beeld naar voren van met name een sterk ontwikkelde fastfood- en drankensector. De restaurantsector is qua bvo ook goed vertegenwoordigd maar dit komt met name door enkele restaurants met een relatief groot oppervlakte. Wat betreft verdere segmentatie binnen de restaurantsector lijkt het hogere segment ook ondervertegenwoordigd.

Uit het onderzoek van Spronsen en Partners dat ten grondslag ligt aan de Horeca Visie Zaanstad blijkt verder dat het aanbod kwalitatief niet aansluit bij de vraag en dat er ruimte is voor meer diversificatie in het aanbod en dat hierin ook beperkt ruimte voor groei is. De aanpassing van het beleid maakt meer mogelijk en draagt, door het verbieden van bezorgservices, bij aan een kwalitatief hoogwaardige invulling van de beschikbare ruimte.

2.6 Veranderende situatie kantoren

In de Kantorenstrategie Zaanstad uit 2021 wordt een behoefteraming gedaan voor kantoorfuncties binnen Zaanstad. De totale behoefte aan extra vierkante meters bvo wordt hierin geraamd tussen de 23.000 en 35.000 m². Daarnaast stond in 2021 25.500 m² aan kantoorruimte leeg, wat neer komt op 8,4% van de totale voorraad. Dit nadert het frictieleegstandniveau van 8%. De frictieleegstand is nodig om voldoende dynamiek op de kantorenmarkt te faciliteren en bedrijfsverhuizingen mogelijk te maken. De kantorenleegstand in Zaanstad nadert het frictieniveau. Met een kantorenvorraad van ca. 298.000 m² bedraagt de gewenste frictieleegstand ca. 24.000 m². Het aanbod minus de frictieleegstand bedraagt slechts ca. 1.300 m². Dit betekent dat er voor de Zaanse kantoorgebruiker momenteel weinig te kiezen is. Ook is vraag en aanbod kwalitatief in onbalans. Deze onbalans ontstaat doordat het aanbod van kantoorpanden met name kantoorpanden met een oppervlak vanaf 500 m² betreft, terwijl er met name vraag naar kleinere kantoorlocaties is.

Gelet op de ligging van Zaanstad nabij Amsterdam wordt hier ook ingegaan op de vraag en aanbod van kantoorruimte in Amsterdam. De gemeente Amsterdam beoogt tot 2026 te kunnen voorzien in haar eigen kantoorbehoefte. Daarna wordt verwacht dat functies onder meer zullen verplaatsen naar kernen in de nabijheid. Door de gunstige ligging ten opzichte van Amsterdam wordt Zaanstad als een zeer kansrijke overloop locatie gezien. Als rekening wordt gehouden met de extra capaciteit uit de MRA dan wordt in de Kantorenstrategie Zaandam geconcludeerd dat het tekort verder kan oplopen tot 57.400 m². Er mag dan ook geconcludeerd worden dat het aannemelijk is dat er ruimte is voor kantoren in Zaanstad.

Binnen de gemeente Zaanstad is op basis van de Kantorenstrategie Zaanstad behoefte aan kantoren op aantrekkelijke, goed bereikbare locaties, zoals Zaandam Centrum. Het gebied Zaandam Centrum wordt hierdoor gezien als een kansrijke locatie voor kantoren binnen de gemeente Zaanstad. Door de gunstige ligging ten opzichte van onder andere ov-verbindingen richting Amsterdam kan een goede invulling gegeven worden aan de toenemende vraag die Amsterdam vanaf 2026 verwacht niet meer binnen de gemeentegrenzen in te kunnen vullen. Dit maakt het onderzoeksgebied een logische locatie voor de invulling van de geraamde behoefte.

3. Conclusie

Voor de toevoeging van woningen geldt dat het kwantitatief passend is en dat er geen onnodige leegstand of nadelige economische effecten zullen ontstaan. Binnen het plan zijn de mogelijkheden om een kwalitatieve mix te realiseren die past bij de vraag.

Ook voor hotels geldt dat de voorgenomen plannen passen bij de langetermijnvisie van de gemeente Zaanstad en dat het onwaarschijnlijk is dat dit zal leiden tot onaanvaardbare nadelige economische effecten. Kanttekening hierbij is wel dat de bouw en vergunning vooruitloopt op het herstel van de vraag naar de coronacrisis, en dat de daadwerkelijke vraag pas vanaf circa 2026/2027 weer aansluit op het huidige aanbod. De verwachting is echter dat de bouw niet voor deze periode gereed is, waardoor er niet vooruit gelopen wordt op de vraag. Kwalitatief past het plan bij de kaders van de verblijfsaccommodatie visie Zaanstad waardoor ook hier geen negatieve kanttekeningen bij te geven zijn.

Voor de horeca geldt dat het een feitelijke vermindering is van het reeds toegestane aanbod en dat dit dus niet ladderplichtig is. In het kader van goede ruimtelijke ordening is wel gekeken naar de kwalitatieve wijzigingen. Deze wijzigingen vallen in het kader van de horeca visie Zaanstad goed te rechtvaardigen.

De kantoren betreffen geen feitelijke toevoeging van het toegestane. Doordat de verdeling onduidelijk is, is wel gekeken naar de huidige vraag naar kantoorruimte op basis van de Kantorenstrategie Zaanstad. Hieruit blijkt dat er zowel kwalitatief als kwantitatief ruimte is voor uitbreiding van de kantoren, en dat de centrumlocatie hier als zeer geschikt voor beschouwd kan worden.

Als geheel bevat het plan geen onaanvaardbare negatieve economische effecten of risico's die er toe leiden dat het plan aangepast ofwel verworpen dient te worden.