

Ruimtelijke motivering

TAM-Omgevingsplan 22d Behouden Haven Zaandam

Ruimtelijke motivering

“TAM-Omgevingsplan 22d Behouden Haven Zaandam”

Plannaam: TAM-Omgevingsplan 22d Behouden Haven Zaandam
Plantype: Ruimtelijke motivering ten behoeve van een wijziging van het omgevingsplan
Status: Vastgesteld
Bij TAM: NL.IMRO.0479.TAM8469OP-0301



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding.....	4
1.1 AANLEIDING	4
1.2 LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3 HET OMGEVINGSPLAN	5
1.4 INSTRUCTIEREGELS BESLUIT KWALITEIT LEEFOMGEVING (BKL)	8
1.5 LEESWIJZER.....	9
Hoofdstuk 2 Huidige en gewenste situatie	10
2.1 HUIDIGE SITUATIE	10
2.2 GEWENSTE SITUATIE	12
Hoofdstuk 3 Zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden	16
3.1 WETTELIJK KADER	16
3.2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	16
3.3 LOCATIEKEUZE	17
3.4 STEDENBOUWKUNDIGE, ARCHITECTONISCHE EN LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN	18
Hoofdstuk 4 Beleidskaders	22
4.1 RIJKSBELEID	22
4.2 PROVINCIAAL BELEID	23
4.3 REGIONAAL BELEID	27
4.4 GEMEENTELIJK BELEID	28
Hoofdstuk 5 Omgevingsveiligheid	34
Hoofdstuk 6 Beschermen van de waterbelangen.....	36
6.1 VIGEREND BELEID	36
6.2 WATERTOETSPROCES EN WATERHUISHOUDING PLANGEBIED	37
6.3 CONCLUSIE	38
Hoofdstuk 7 Bescherming gezondheid en het milieu	39
7.1 GELUID DOOR ACTIVITEITEN	39
7.2 BODEMKWALITEIT	43
7.3 LUCHTKWALITEIT	44
7.4 GEUR	45
7.5 TRILLINGHINDER	46
7.6 GEZONDHEID.....	46
7.7 DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE	47
7.8 WINDHINDER	51
7.9 BEZONNING	52
Hoofdstuk 8 Bescherming van de natuur	53
8.1 GEBIEDSBESCHERMING	53
8.2 SOORTENBESCHERMING	55
8.3 CONCLUSIE	56
Hoofdstuk 9 Archeologie en cultuurhistorie.....	57
9.1 WETTELIJK KADER	57
9.2 ARCHEOLOGIE	57
9.3 CULTUURHISTORIE	57
9.4 CONCLUSIE	58
Hoofdstuk 10 Infrastructuur en openbare ruimte	59

10.1	WETTELIJK KADER	59
10.2	VERKEER EN PARKEREN	59
10.3	CONCLUSIE.....	64
Hoofdstuk 11 M.e.r.- Beoordeling		65
11.1	WETTELIJK KADER	65
11.2	SITUATIE PLANGEBIED	65
11.3	CONCLUSIE.....	66
Hoofdstuk 12 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid		67
12.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	67
12.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	67
Hoofdstuk 13 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties en belangenafweging		69
Hoofdstuk 14 Juridische verantwoording.....		70
14.1	INLEIDING	70
14.2	OPZET VAN DE REGELS	70
14.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	71
Bijlagen bij de ruimtelijke motivering		74
BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	74
BIJLAGE 2	BEELDKWALITEITSPLAN	74
BIJLAGE 3	OPENBARE RUIMTE PLAN	74
BIJLAGE 4	LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	74
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	74
BIJLAGE 6	KLIAMATSTRESSTEST.....	74
BIJLAGE 7	AKOESTISCH ONDERZOEK GELUID DOOR WEGEN	74
BIJLAGE 8	AKOESTISCH ONDERZOEK STEMGELUID SPELENDE KINDEREN	74
BIJLAGE 9	BODEMONDERZOEK	74
BIJLAGE 10	WINDHINDERONDERZOEK	74
BIJLAGE 11	STIKSTOFONDERZOEK.....	74
BIJLAGE 12	BOOMEFFECTENANALYSE	74
BIJLAGE 13	QUICKSCAN ECOLOGIE	74
BIJLAGE 14	NADER ONDERZOEK VLEERMUIZEN	74
BIJLAGE 15	ACTIVITEITENPLAN ECOLOGIE	74
BIJLAGE 16	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	75
BIJLAGE 17	CULTUURHISTORISCH ONDERZOEK	75
BIJLAGE 18	PARKEERONDERZOEK OMGEVING BEHOUDEN HAVEN	75
BIJLAGE 19	PARKEERBEHOEFTEONDERZOEK	75
BIJLAGE 20	M.E.R.-BEOORDELING	75
BIJLAGE 21	PARTICIPATIE	75
BIJLAGE 22	BEZONNINGSSTUDIE	75
BIJLAGE 23	NOTA VAN BEANTWOORDING.....	75

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen betreft de herontwikkeling van de locatie (hierna: plangebied) aan de Behouden Haven in Zaandam (gemeente Zaanstad). In de huidige situatie bevindt zich ter plaatse een verouderd woonzorgcentrum en een parkeerterrein behorend bij het naastgelegen winkelcentrum. Het voornemen voorziet in de sloop van het bestaande gebouw en de realisatie van een nieuwe maatschappelijke voorziening met een woon-zorgcomplex, een basisschool en een bijbehorende gymzaal. Tevens wordt de openbare ruimte heringericht, waarbij extra aandacht wordt besteed aan vergroening en de inrichting van een klimaatadaptieve en toekomstbestendige leefomgeving.

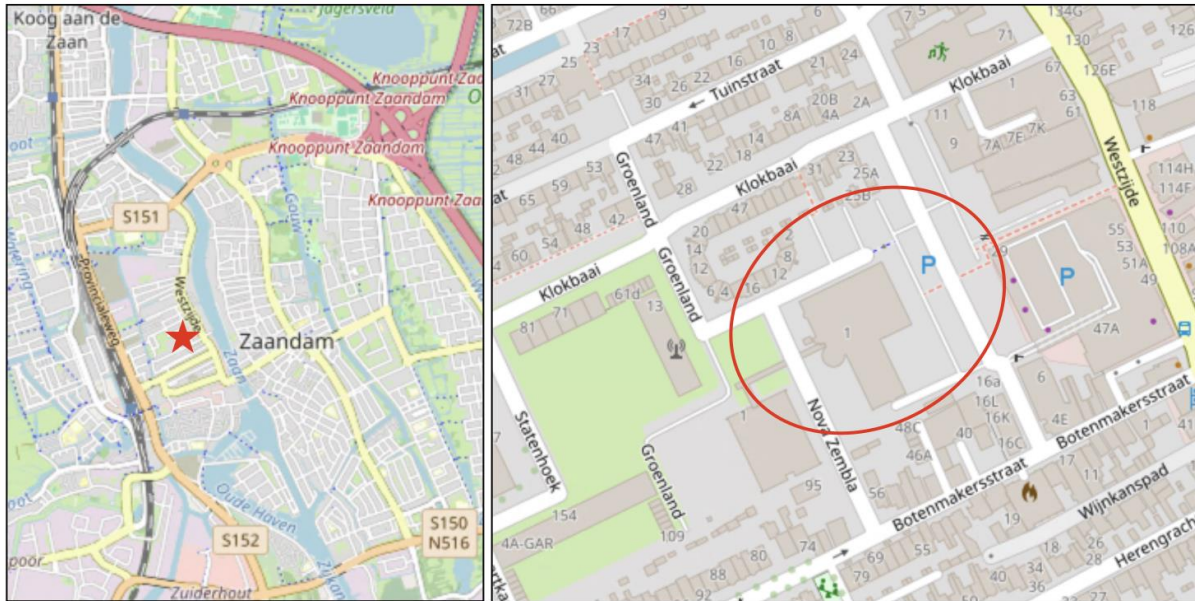
Met de noodzaak voor een uitbreiding van het basisonderwijs, herontwikkeling van het woonzorgcentrum en herinrichting van de openbare ruimte van de Behouden Haven, was dit een moment om de kans te pakken voor de transformatie van dit gebied. Om dit te bereiken is op 26 juli 2023 een intentieovereenkomst tussen De Zorgcirkel en de gemeente getekend. Hiermee hebben beide partijen de intentie uitgesproken om samen met Stichting Agora de mogelijkheden te willen onderzoeken voor gezamenlijke nieuwbouw; van basisschool De Westerkim en Woonzorgcentrum Saenden in één gebouw. Daarnaast worden de mogelijkheden verkend voor de herinrichting van de openbare ruimte.

Vanwege het maatschappelijke karakter van het gewenste programma op deze centrale locatie ziet de gemeente een groot belang om dit mogelijk te maken. De gemeente is eveneens grondeigenaar van de openbare ruimte die heringericht wordt en daarom betrokken bij het realiseren van de kwaliteitsverbetering van de gebouwen en openbare ruimte.

Het voornemen is strijdig met het geldende omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in het gewenste juridisch-planologische kader en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Behouden Haven, in de gemeente Zaanstad. In de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte van de stad Zaandam en zijn directe omgeving. Het plangebied is indicatief met een rode ster en omlijning weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding bijhorende TAM-omgevingsplan.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: OpenStreetMap)

1.3 Het omgevingsplan

1.3.1 Geldend omgevingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het omgevingsplan van de gemeente Zaanstad. Ter plaatse van het plangebied is sprake van het omgevingsplan van rechtswege zoals deze in werking is getreden op 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit een nieuw en een tijdelijk deel. Het nieuwe deel is al gedeeltelijk ingevuld door de gemeente Zaanstad. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt gevormd door de besluiten die zijn aangewezen in artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet, de kaarten en besluiten, bedoeld in artikel 3.5, lid 2 en 3 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet en de omgevingsplanregels van rechtswege, bedoeld in artikel 22.2, lid 1, Omgevingswet.

De gemeente Zaandam heeft de omgevingsplanregels van rechtswege, bedoeld in artikel 22.2, lid 1, Omgevingswet (voormalige bruidsschat) gedeeltelijk verwerkt in het nieuwe deel van het omgevingsplan. Specifiek betreft het de regels aangaande activiteiten met betrekking tot bouwwerken, het gebruik van gronden en bouwwerken en bepaalde activiteit met betrekking tot de bodem.

Ter plaatse gelden in het tijdelijk deel van het omgevingsplan de volgende plannen:

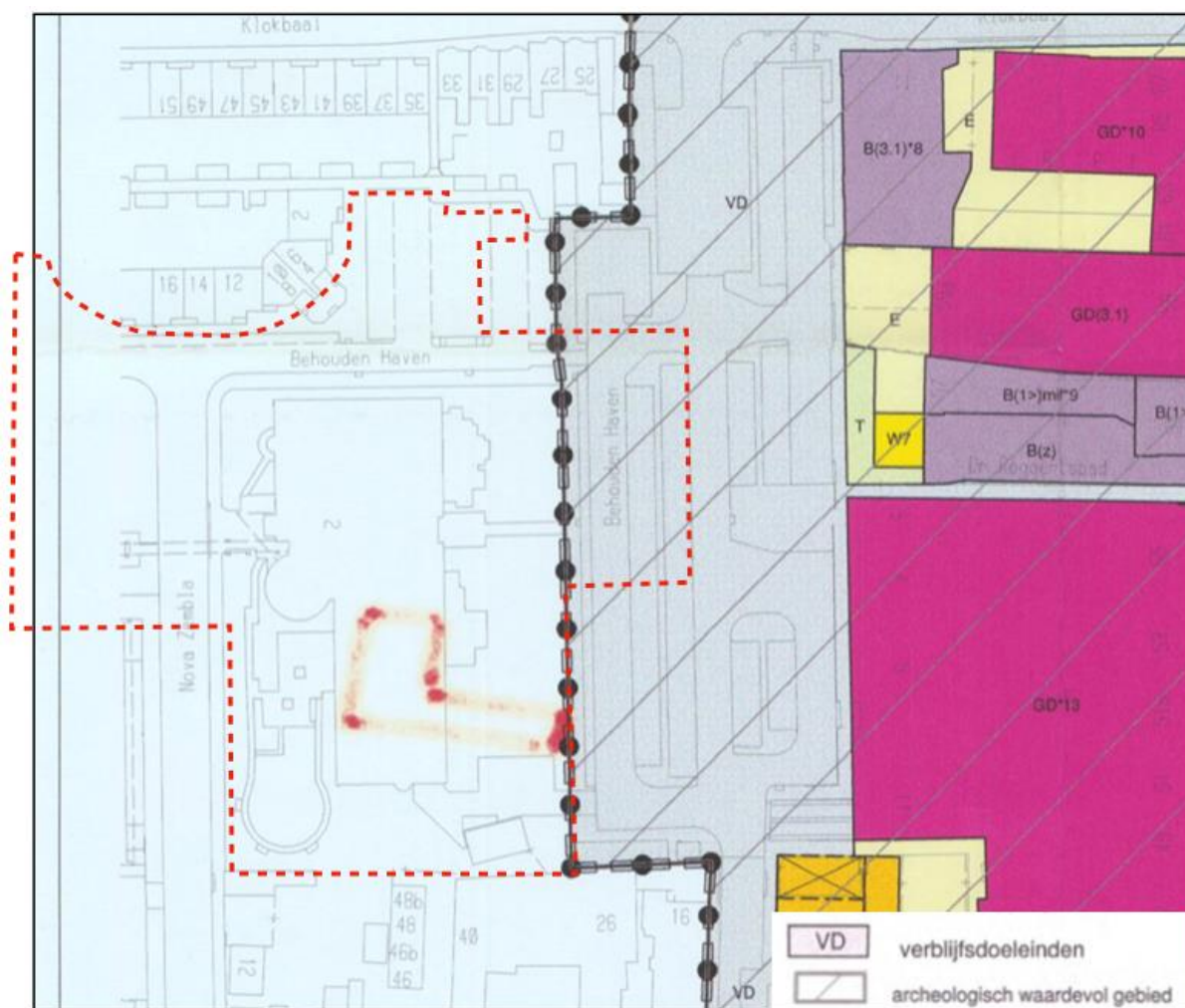
Plannaam:	Datum vaststelling:
Beheersverordening 'Van Spoorbrug tot Sluis'	1 december 2016
'Beheersverordening Zaandam Oud-West'	30 november 2016
'Paraplubeheersverordening woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur'	8 juli 2021
'TAM-voorbereidingsbesluit Staalslakken en grondstabilisatie Zaanstad'	21 december 2023
'TAM-voorbereidingsbesluit Bodem Zaanstad'	21 december 2023
'Programma actieplan geluid gemeente Zaanstad'	18 december 2024
'TAM-voorbereidingsbesluit datacenters'	26 juni 2025
Omgevingsplan gemeente Zaanstad	25 juli 2025

Allereerst wordt opgemerkt dat het plangebied in twee verschillende beheersverordeningen ligt. Voor de duiding van het planologisch regime van het plangebied zijn dan ook met name deze twee beheersverordeningen van belang, te weten 'Van Spoorbrug tot Sluis' en 'Beheersverordening Zaandam Oud-West'. In afbeeldingen 1.2 en 1.3 zijn uitsneden van de verbeeldingen behorende bij de geldende beheersverordeningen opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de

rode contour. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bij dit plan behorende plankaart.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding 'Beheersverordening Zaandam Oud-West' (Bron: Regelsopdekaart.nl)



Afbeelding 1.3 Uitsnede verbeelding beheersverordening 'Van Spoorbrug tot Sluis' (Bron: Regelsopdekaart.nl)

Verblijfsdoeleinden (VD)

De gronden op de plankaart die zijn aangewezen voor Verblijfsdoeleinden (VD), zijn bestemd voor buurtontsluitingswegen, voet- en fietspaden, bermen, parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen, waterpartijen, speeltoestellen en (ondergrondse) inzamelplaatsen voor gescheiden afval. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, te weten bouwwerken voor nutsvoorzieningen

Opgemerkt wordt dat de bestemming 'verblijfsdoeleinden' in beide beheersverordeningen hetzelfde beschreven is.

Verblijfsdoeleinden groen (VDg)

De gronden op de plankaart met de bestemming Verblijfsdoeleinden groen (VDg) zijn bestemd voor groenvoorzieningen, waterpartijen, speeltoestellen en kunstobjecten, buurtontsluitingswegen, voet- en fietspaden, bermen, parkeervoorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd, te weten bouwwerken voor nutsvoorzieningen

Tuinen (T)

De gronden op de plankaart aangewezen voor Tuinen (T) zijn bestemd voor tuinen en erkers.

Maatschappelijke Doeleinden (M)

De gronden op de plankaart aangewezen voor Maatschappelijke Doeleinden (M) zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen; met bijbehorende groen-, parkeer- en nutsvoorzieningen. Ter plaatse

is een bouwvlak waarbij de maximale bouwhoogte ter plaatse is aangegeven. In voorliggend geval respectievelijk 3, 6 en 15 meter.

Archeologisch waardevol gebied (AW)

De op de plankaart aangewezen gronden zijn, naast de andere op de plankaart voor die grond aangewezen bestemming (basisbestemming) tevens bestemd voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van de archeologische waarden.

1.3.2 Opheffen strijdigheid

Het voornemen voorziet in een herontwikkeling van de gronden aan de Behouden Haven. Ter plaatse is het beoogde gebruik van de maatschappelijke functies niet toegestaan binnen de bestaande bestemmingen. Daarnaast wordt de beoogde bebouwing gerealiseerd op gronden die niet voorzien zijn van de juiste bouwvoorschriften. Onder meer wordt afgeweken van de bouwhoogte.

De beoogde activiteiten en gebruik passen niet binnen de beoordelingsregels van het omgevingsplan. Om het voornemen te realiseren, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Voorliggende ruimtelijke motivering toont aan dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Opnemen bij TAM-omgevingsplan

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van de tijdelijke alternatieve maatregelen is de TAM-IMRO ofwel het TAM-omgevingsplan. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. Juridisch maakt het TAM-omgevingsplan deel uit van het omgevingsplan van de gemeente. Technisch is het dat niet, waardoor aanvullende (voorrangs)regels noodzakelijk zijn.

1.4 Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het omgevingsplan bevat op basis van artikel 4.2 van de Omgevingswet voor het gehele grondgebied van de gemeente in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels opgenomen voor het stellen van regels in het omgevingsplan. Hieronder zijn de hoofdonderwerpen opgesomd waarvoor het Bkl instructieregels bevat:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4);
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6);
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7);
- het gebruik van bouwwerken, waaronder de aanwijzing van woningbouwcategorieën (paragraaf 5.1.7a);
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

In de motivering moet worden ingegaan op de bovengenoemde onderwerpen, wanneer deze relevant zijn voor de betreffende ontwikkeling. Per onderwerp dient een toetsing plaats te vinden. In het vervolg van deze ruimtelijke motivering wordt op de betreffende aspecten ingegaan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige en gewenste situatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op de omgevingsveiligheid, waarna in hoofdstuk 6 de bescherming van de waterbelangen wordt behandeld. Hoofdstuk 7 en 8 gaan respectievelijk in op de bescherming van de gezondheid, het milieu en de natuur. Hoofdstuk 9 behandelt de archeologische en cultuurhistorische waarden. Hoofdstuk 10 gaat in op de inrichting van de infrastructuur en openbare ruimte. In hoofdstuk 11 komt de m.e.r.-beoordeling aan bod. Hoofdstuk 12 behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voornemen. Ten slotte bevat hoofdstuk 13 de samenvattende evenwichtige toedeling van functies aan locaties en belangenafweging en vervolgens in hoofdstuk 14 de juridische planverantwoording.

Hoofdstuk 2 Huidige en gewenste situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het centrumgebied van Zaandam. De omgeving wordt dan ook gekenmerkt door een aaneenschakeling van diverse woningen, winkels, maatschappelijke voorzieningen en commerciële ruimtes. Het plangebied bevindt zich tussen de spoorrails en station Zaandam aan de westzijde en de rivier de Zaan aan de oostzijde. Hiermee vormt het een schakel tussen de oostelijke en westelijke stadsdelen. De herontwikkeling van het winkelcentrum Westzijde in 2023 heeft geleid tot een herindeling van commerciële ruimten en de verplaatsing van het parkeerdek.

De begrenzing van het plangebied 'Behouden Haven' wordt gevormd door de achterzijden van de Westzijde, Klokbaai, Botermakersstraat en de Nova Zembla. In het plangebied, en een gedeelte van de openbare weg Nova Zembla, staat het gebouw van de Zorgcirkel Saenden alsmede de parkeervoorzieningen. Het woonzorgcentrum Saenden biedt ruimte aan 86 eenpersoonsappartementen en drie tweepersoonsappartementen (in totaal 94 eenheden). Het gebouw telt grotendeels 5 bouwlagen. Het zorgaanbod binnen Saenden is breed opgezet en wordt geleverd door een multidisciplinair team van verpleegkundigen, verzorgenden en andere specialisten van De Zorgcirkel die enkele behandelkamers hebben in het pand. Naast het bestaande gebouw staat nog een kapel.

Het plangebied fungeert sinds jaar en dag als openbaar parkeerterrein ten behoeve van bezoekers van het stads- en winkelcentrum. De openbare ruimte is grotendeels verhard en kent een beperkte mate van groeninrichting, waardoor de verblijfskwaliteit momenteel als matig kan worden gekwalificeerd.

Langzaam verkeer kan de Behouden Haven vanaf meerdere kanten betreden, maar is daar qua inrichting en kwalitatieve begeleiding nauwelijks op toegerust. Men fietst of wandelt dwars over het parkeerterrein. De enige directe wandelverbinding tussen de Westzijde en de Behouden Haven via het Dr. Roggertspad ontbeert gebruikswaarde door gebrek aan oriëntatie, herkenbaarheid, materialisering en verlichting.

In afbeeldingen 2.1 tot en met 2.4 worden aan de hand van luchtfoto's, straatbeelden en beelden in vogelperspectief de huidige situatie in en om het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto van het plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2 Straatbeeld vanaf de Klokbaai/Behouden Haven (Bron: Google Maps, Streetview)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld vanaf de Botenmakersstraat/Behouden Haven (Bron: Google Maps, Streetview)



Afbeelding 2.4 Beelden huidige situatie in vogelperspectief (Bron: HevoFame, en De Zorgcirkel)

2.2 Gewenste situatie

2.2.2 Stedenbouwkundig programma

Op een binnenstedelijke locatie is intensief ruimtegebruik gewenst en noodzakelijk. Daarnaast zijn er ambities en doelstellingen ten aanzien van duurzaamheid en stedelijke keuzevrijheid. Deze ambities leggen een extra druk op de openbare ruimte en de bestaande omgeving. In een vroeg stadium zijn door de betrokken partijen (gemeente, initiatiefnemers en omwonende) de plannen besproken. In meerdere momenten zijn de plannen bijgesteld en is input opgehaald. Dit heeft geresulteerd in een aantal uitgangspunten die als kader gelden voor voorliggend plan. De geformuleerde ambities hebben geleid tot de stedenbouwkundig ontwerpplan, beeldkwaliteitsplan en openbare ruimte plan welke tevens toegevoegd zijn als bijlage 1, 2 en 3 bij deze motivering. De drie ontwikkelambities voor de transformatie zijn:

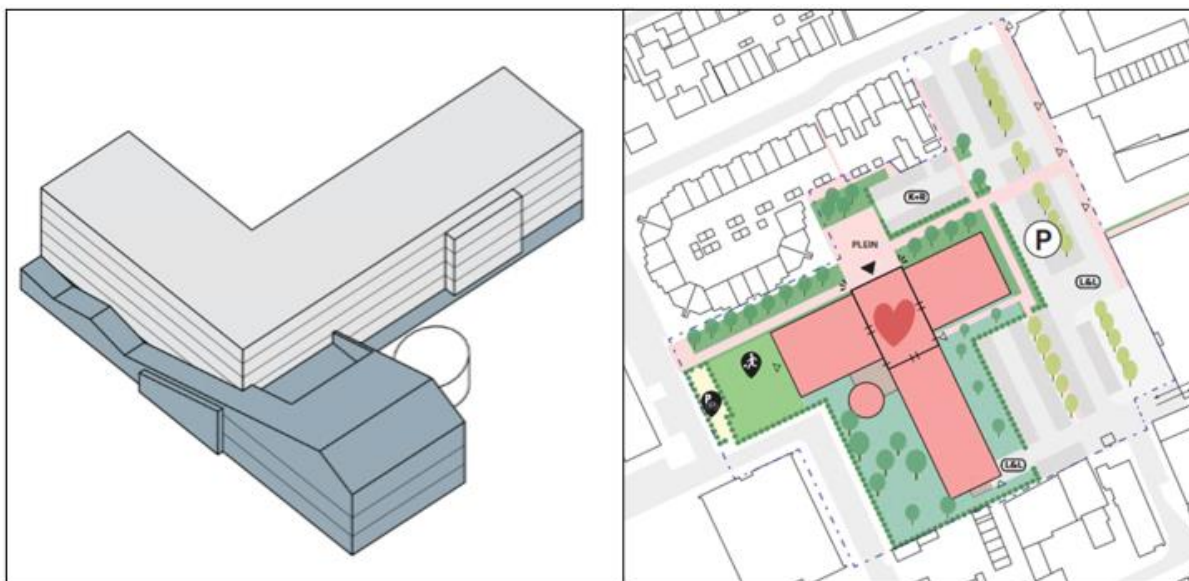
- Realisatie van een multifunctioneel gebouw voor zorg en basisonderwijs. Wonen, leren, ontmoeten en verblijven staan centraal

- Hoogwaardige herinrichting van de openbare ruimte als onderdeel van het plan. De Behouden Haven moet een levendige, herkenbare en aantrekkelijke plek worden in het centrum
- Behoud van voldoende parkeergelegenheid, gecombineerd met aandacht voor groen, verblijfskwaliteit en duurzaamheid.

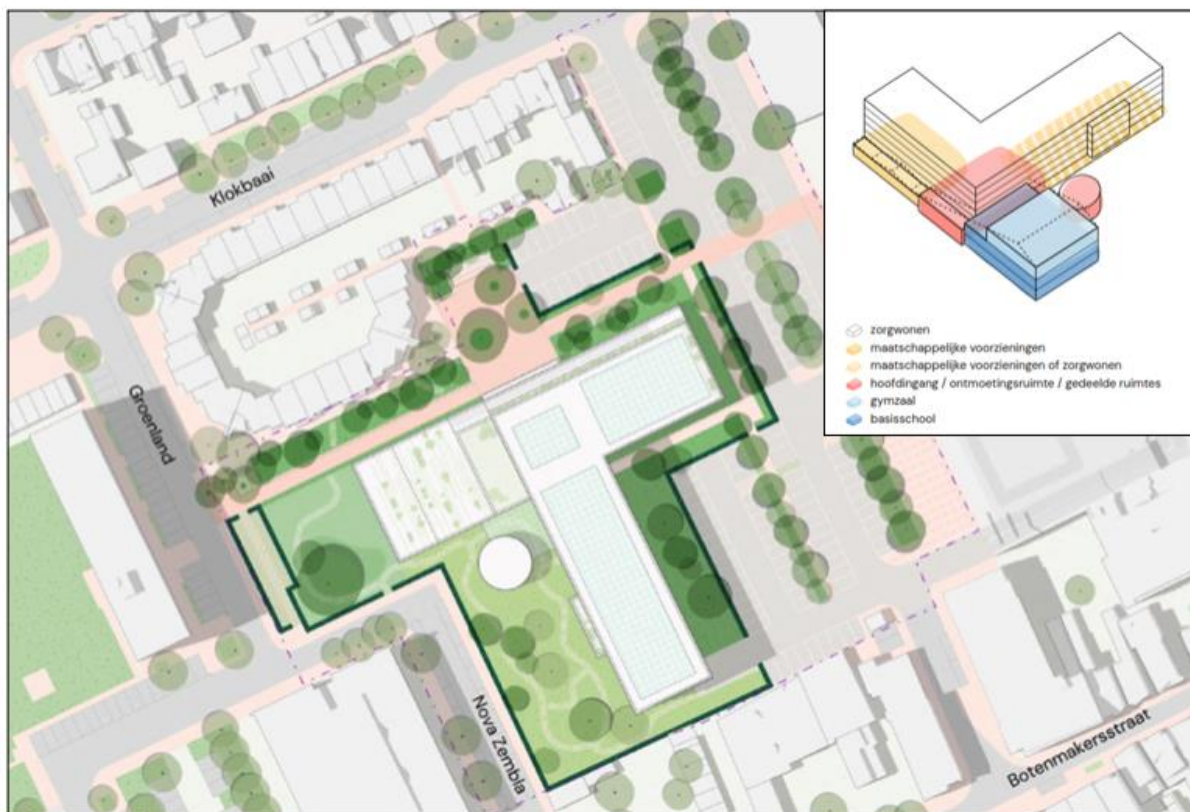
Na de sloop van het gebouw wordt op nagenoeg dezelfde locatie een nieuw complex gerealiseerd. Het plan voorziet in de ontwikkeling van een multifunctioneel gebouw waarin een woon-zorgcomplex, een basisschool met gymzaal op de tweede verdieping en een speelplein worden gecombineerd. De stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten zijn zorgvuldig afgestemd op de bestaande omgeving en dragen bij aan een toekomstbestendig en aantrekkelijk stedelijk gebied. Het programma zal bestaan uit het volgende:

- 100 beschermde woonzorgeenheden met bijhorende faciliteiten (verpleeghuis vanaf 2^e etage);
- 10 VPT maximaal 55 m² per wooneenheid (op de begane grond);
- 600 m² aan maatschappelijke functies of ingevuld als woonzorgeenheden (maximaal 10 zorgwooneenheden met bijhorende faciliteiten (volledig pakket thuis (VPT)
- basisschool voor maximaal 250 leerlingen;
 - o met bijbehorende gymzaal voor de school, alsmede dubbelgebruik avonds met oppervlakte van circa 455 m²;
 - o een speelplein van circa 600 m²;
- herinrichting openbare ruimte met vergroening, parkeervoorzieningen en circa 110 fietsparkeerplaatsen, eventueel in een bijgebouw of overkapping.

In afbeelding 2.5 is de toekomstige situatie geschetst en in afbeelding 2.6 is de toekomstige situatie in vogelperspectief visueel weergegeven. Daarnaast wordt verwezen naar bijlage 1, bijlage 2 en bijlage 3 bij deze motivering waarin het volledige stedenbouwkundig ontwerpplan, beeldkwaliteitsplan en openbare ruimte plan is opgenomen.



Afbeelding 2.5 Visuele schets en plattegrond toekomstige situatie (Bron: BURA)



Afbeelding 2.6 Plattegrond en visuele weergave functies in toekomstig gebouw (Bron: BURA)

Voor de wooneenheden bijhorende bij het woon-zorgcomplex wordt er onderscheidt gemaakt in 'beschermd wonen' en 'VPT wonen'. Beide vormen vinden plaats in de zorginstelling, maar ze verschillen in hoe de zorg wordt georganiseerd. Beschermd wonen valt in de categorie 24-uurszorg en hebben geen auto/parkeerplaats. VPT is bedoeld voor mensen die zorg en ondersteuning nodig hebben maar wel meer zelfstandig thuis kunnen wonen (op maat gemaakt). De VPT-wooneenheden zullen dan een vergunning aan moeten vragen voor een parkeerplaats. De VPT-eenheden worden op de begane grond gerealiseerd, en de reguliere beschermd zorgwoningen vanaf de 2^e etage. In totaal gaat het om 110 wooneenheden. Dit betekent een maximale toename van (110 'nieuwe' - 94 'bestaande woningen') 16 wooneenheden ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. Daarnaast is in het complex voldoende ruimte voor ontmoeting en behandelkamers. Gesteld wordt uit praktijkcijfers en de huidige situatie dat er circa 15 personeelsleden nodig zijn per dag om goede zorg te bieden aan dit aantal zorgbehoevende.

Circa 600 m² zal ingevuld worden als maatschappelijke functie. Denk hierbij aan bijvoorbeeld een sociaalwijkteam, ontmoetingsruimte, dagbesteding, kantoren van De Zorgcirkel of een kinderopvang. Wanneer deze wijkfuncties niet worden gerealiseerd in de plint, kan deze ruimte worden ingezet voor het realiseren van extra zelfstandige wooneenheden met een VPT niet groter dan 55 m² per eenheid. Dit zal afhankelijk van de exacte invulling een toename betekenen van maximaal 10 wooneenheden.

De basisschool zal maximaal plaats geven aan 250 leerlingen. Gezien de toename van het aantal jonge ouders met kinderen is dit ook nodig. Voor de school zal het speelplein aangelegd worden met ruimte voor fietsparkeren. In de stedenbouwkundige opzet is aan de noordzijde van het plangebied rekening gehouden met een kiss en ride waardoor de kinderen snel opgehaald en weggebracht kunnen worden.

Op de tweede etage is een gymzaal met een oppervlakte van circa 455 m² toegestaan. De gymzaal is essentieel bij een basisschool om voldoende beweging en sport te kunnen bieden in een veilige omgeving. Deze gymzaal kan tevens doordeweeks avonds en in het weekend gebruikt worden. Zodoende is er sprake van optimaal dubbel gebruik van de gronden. Opgemerkt wordt dat het een kleine gymzaal betreft en geen 'sportzaal'. De verwachte activiteiten, tijdens dubbelgebruik, is ondergeschikt en relatief laag. Zodoende is de impact van het gebruik en verkeersaantrekkende werking laag zal zijn.

Daarnaast wordt de omliggende openbare ruimte heringericht met een sterke focus op vergroening en verblijfskwaliteit. In eerdere parkeertellingen was al zichtbaar dat er een forse overmaat aan parkeermogelijkheden zijn rondom het plangebied. In de actualisaties van deze parkeeronderzoeken is te zien dat dit nog het geval is.

Hoofdstuk 3 Zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

3.1 Wettelijk kader

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken integraal onderdeel uit van de taak van overheden om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 van het Bkl instructieregels opgesteld voor het beschermen van deze kwaliteiten. Hieronder zijn de onderwerpen weergegeven waarvoor in deze afdeling instructieregels zijn gesteld en wordt aangegeven of deze relevant zijn voor dit project.

Onderwerp	Relevante instructieregels Bkl	Relevant voor het project?
Kustbescherming	Paragraaf 5.1.5.2	Nee, het plangebied ligt niet in de nabijheid van de kust.
PKB-Waddenzee en Waddengebied	Paragraaf 5.1.5.3	Nee, het plangebied ligt niet in de nabijheid van de Waddenzee en het Waddengebied
Ladder voor duurzame verstedelijking	Paragraaf 5.1.5.4	Ja, zie paragraaf 3.2.
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	Paragraaf 5.1.5.5	Ja, zie hoofdstuk 9.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.2.1 Wettelijk kader

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of er binnen het stedelijk gebied kan worden ontwikkeld. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Bij de toetsing aan de ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

De Ladder wordt toegepast bij een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder, is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en een 'stedelijke ontwikkeling'.

- bestaand stedelijk gebied betreft het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.
- Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Uit artikel 3.129g, eerste lid, Bkl volgt dat de laddertoets in ieder geval van toepassing is op een stedelijk ontwikkeling of uitbreiding van o.a. bedrijventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening. De opsomming in het eerste lid is niet limitatief, ook andere dan de genoemde ontwikkelingen kunnen zich als een stedelijke ontwikkeling kwalificeren. Voorts geldt dat een stedelijke ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden

aangemerkt. Of aan dit criterium wordt voldaan is in sterke mate afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval.

3.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

In dit geval is er sprake van een herontwikkeling van een voormalig woonzorgcentrum in het centrum van Zaandam. Het aantal zorgwoningen zal met 16 eenheden toenemen, en ook het oppervlakte aan maatschappelijke voorzieningen heeft meer ruimtebeslag dan 500 m² bvo. Daarnaast wordt met het voornemen een nieuwe basisschool en bijhorende gymzaal gerealiseerd. Gelet op vorenstaande is er wel sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er is zodoende een Laddertoets uitgevoerd welke is opgenomen als bijlage 4 bij deze motivering. Uit de toetsing wordt geconcludeerd dat met het voornemen er geen sprake is van belemmeringen gelet op de ladder van duurzame verstedelijking.

Het voornemen voldoet daarmee aan de instructieregels uit artikel 5.129g van het Bkl.

3.3 Locatiekeuze

Binnen het programma MAAK.ZAANSTAD is de Behouden Haven als ontwikkelgebied in MAAK.centrum aangewezen. Met deze keuze wordt ingezet op een kwalitatieve verbetering van een bestaande buurt met een nieuwe school als vliegwiel. Hieraan voorafgaand heeft de gemeente in 2018 een locatieonderzoek uitgevoerd voor de realisatie van een nieuwe basisschool in het centrum van Zaandam. Uit de eerdere prognoses bleek al dat het aantal leerlingen naar verwachting zal groeien tot circa 235-250 leerlingen. Om alle kinderen in Zaanstad goed onderwijs dicht bij huis te kunnen blijven bieden, is uitbreiding van de bestaande onderwijscapaciteit in dit gedeelte van de stad noodzakelijk.

Hiervoor is een voorverkenning uitgevoerd waaruit mogelijke beschikbare locaties zijn gekomen die in het locatieonderzoek onderzocht zijn. Het gaat om:

1. Huidige plek van et Buut inclusief de garageboxen;
2. Bullekerk + plein achter Bullekerk;
3. Gasfabriek (Nuonterrein);
4. Papenpadsloot;
5. Amrobank Westzijde;
6. Bedrijventerrein Mauritsstraat;
7. Sportfondsenbad Mauvestraat;
8. Oude KPN telefooncentrale achter Tsaar Peterhuis;
9. Verkadefabriek aan de Zaan (deel chocoladefabriek);
10. Locatie Kunstuitleen inclusief parkeerplaats aan de Vincent van Goghweg;
11. Zorgkavel op Overtuinen D.

De locatie aan de Behouden Haven is om meerdere redenen aangewezen als meest geschikte plek om deze school te realiseren:

- Centrale ligging: goed bereikbaar voor kinderen uit de omliggende buurten;
- Er is bewust ingezet op een strategische spreiding van functies in het centrum in plaats van verdere concentratie op één plek;
- IKC Overtuinen is te klein om zowel De Westerkim als Et Buut duurzaam te huisvesten, waardoor uitbreiding onvoldoende oplossing biedt;
- Ruimte voor combinatie: hier kan de school gecombineerd worden met het nieuwe woonzorgcentrum, wat zorgt voor efficiënt ruimtegebruik en mogelijkheden voor samenwerking;
- Kans op kwaliteitsverbetering: deze plek vraagt om vernieuwing. De bouw van de school draagt bij aan een vriendelijker, groener en levendiger gebied. Zo bouwen we niet alleen een school, maar ook aan een betere buurt.

3.4 Stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke waarden

3.4.1 Algemeen

Zoals eerder aangegeven is bij het voornemen nadrukkelijk aandacht besteed aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Daarbij is zorgvuldig gekeken naar de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke kenmerken van zowel de bebouwing als de openbare ruimte. De omgeving is uitgebreid geanalyseerd en deze analyse heeft richting gegeven aan de uitwerking van de plannen. Deze zijn vastgelegd in de volgende documenten bij deze motivering:

- stedenbouwkundig plan in bijlage 1;
- beeldkwaliteitsplan in bijlage 2;
- openbare ruimte plan in bijlage 3.

Hieronder wordt ingegaan en getoetst op de belangrijkste inpassingen en waarden.

3.4.2 Stedenbouwkundige inpassing

3.4.2.1 Omgeving

Het plangebied ligt in een omgeving waar de stedenbouwkundige structuur van dit gedeelte van het centrum van Zaandam bestaat uit een contrast tussen het Westeinde als 'hoofdstraat', de haaks daarop gelegen straatjes met kleinere pandjes en daartussen grotere bebouwing. Juist de afwisseling van lange rechte straatjes en daartussen grotere afwijkende complexen (zoals bij de fabrieken) is karakteristiek voor Zaandam. Dat kent ook een oorsprong in het verleden van de locatie Behouden Haven, met grotere loodsen en een afwijkende waterstructuur.

Het bouwvolume neemt door de gebiedsontwikkeling toe, maar in een omgeving waar meer hogere volumes voorkomen en op een plek waar in het verleden ook een (nog hoger) volume heeft gestaan.

De omgeving Behouden Haven is dus afwijkend, maar biedt daarmee ook mogelijkheden die van belang zijn: ruimte voor ander noodzakelijk stedelijk programma, andere woontypologieën, grotere bomen en ruimere openbare ruimten. Het bouwvolume, de bouwmassa en bouwhoogte zijn afgestemd op de omgeving. Het stedenbouwkundig plan, beeld-kwaliteitsplan en concept openbare ruimteplan (bijlagen 1, 2 en 3 van de motivering TAM-Omgevingsplan) zijn ook opgesteld vanuit dit uitgangspunt.

Afweging indeling omgeving en plangebied

Tevens is de situering van de school en het schoolplein zorgvuldig bepaald in afstemming tussen de disciplines stedenbouw en verkeer, waarbij aspecten als verkeersveiligheid, routes en logistiek zijn meegewogen. Daarbij is gekozen voor een inrichting met een meer stedelijk karakter aan de zijde van Behouden Haven, waar ook parkeren plaatsvindt, en een rustigere, groenere zijde aan de Groenland-zijde met meer ruimte voor verblijf en klimaatadaptieve maatregelen.

Het schoolplein is bewust aan deze luwe zijde gesitueerd en niet aan de zijde van het winkelcentrum. Hierdoor ontstaat voldoende afstand tot verkeersdrukte en laad- en losactiviteiten. Deze ligging zorgt ervoor dat leerlingen en ouders de school veilig en comfortabel te voet of per fiets kunnen bereiken. Ook de school onderschrijft deze keuze voor de situering van het schoolplein.

3.4.2.2 Plangebied

Het samengesteld multidisciplinair gebouw krijgt één centrale hoofdentree die de maatschappelijke functies en wonen verbindt. In het complex is er sprake van maatschappelijke gronden, zorgwonen, leren en sport. Rondom blijft ruimte voor een heldere stedenbouwkundige structuur en aansluiting op het stedelijk weefsel en wordt op nagenoeg dezelfde locatie als het bestaande pand gesitueerd. Het gebouw ligt in een stadstuin, omgeven door groen, en biedt een sterke overgang tussen openbaar en privé.

Daarbij ligt de hoofdentree aan de autovrije wandelroute van Nova Zembla tot het winkelcentrum en richting de Westzijde. De ruime pleinruimte buiten is gekoppeld aan een 'open ontvangsthal' binnen. De hal zit op de plek waar de school en het zorgcentrum bij elkaar komen. Er is een ontvangsthal met

balie in een ruimte met diverse gebruiksmogelijkheden, voor beide functies. Zo kan er samenwerking en onderlinge uitwisseling plaatsvinden, zowel buiten als binnen. De definitieve inrichting van de buitenruimte voor de entree houdt rekening met alle gebruikers, (school-)kinderen, ouders, bewoners en ouderen. De gemeente ziet daarmee geen onveilige ruimte voor ouderen ontstaan.

De basisschool heeft een eigen identiteit met een open voorzijde naar het plein. De gymzaal op de tweede verdieping is geïntegreerd in de architectuur. De bouwhoogten bedragen circa 20,5 meter (woon-zorgcentrum) en 15 meter (school). De architectuur kent een transparante en open plint die levendigheid en toegankelijkheid op straatniveau waarborgt en de luwte-dynamiek versterkt: rust binnenin de stadstuin en reuring aan de straatzijde. Hiermee wordt voorkomen dat 'achterkanten' naar de openbare ruimte zijn gekeerd, zoals in de huidige situatie. De hoofdentree aan de noordzijde, de plint, steekt enkele meters naar voren en zorgt voor een duidelijke en herkenbare architectonische geleiding van de gevel en versterkt de levendigheid op straatniveau. Daarnaast loopt het dak van de plint op een speelse en dynamische wijze mee met de hoofdvorm van het gebouw, waardoor een vloeiende overgang ontstaat tussen de plint en de bovengelegen massa. Deze ontwerpkeuze zorgt voor een visueel aantrekkelijk straatbeeld en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De massaopbouw is zorgvuldig gelaagd en gearticuleerd, met een kleurstelling die harmonieert met de bestaande bebouwing. De hoofdentree vormt een herkenbaar en verbindend element dat de verschillende functies – wonen, leren en sport – samenbrengt en synergie bevordert. Daarnaast zijn er secundaire entrees die duidelijke toegang bieden aan de verschillende gebruikers. De basisschool krijgt hierbij een eigen identiteit en een open, transparante voorzijde gericht op het plein.

De gymzaal is geïntegreerd op de tweede verdieping en vormt een vanzelfsprekend onderdeel van de architectuur. De bouwhoogten, circa 20,5 meter voor het woon-zorgcentrum en circa 15 meter voor de school, sluiten aan bij de bestaande omgeving. In afbeelding 3.1 is een sfeerimpressie van de voorzijde van de toekomstige bebouwing weergegeven. In afbeelding 3.2 is een doorsnede te zien van de toekomstige situatie.



Afbeelding 3.1 Sfeerimpressie voorzijde toekomstige bebouwing (Bron: BURA)



Afbeelding 3.2 Doorsnede toekomstige bebouwing (Bron: BUR A)

3.4.3 Landschappelijke inpassing

De herinrichting van de openbare ruimte legt de nadruk op vergroening en het creëren van aantrekkelijke verblijfsruimten alsmede een aantrekkelijke langzame doorgang van oost naar west. De groene as door het plangebied vormt zodoende een belangrijke verbinding en versterkt de ecologische en visuele kwaliteit van het gebied.

Er is aandacht voor een vloeiende overgang tussen openbaar en privaat terrein, waarbij groene overgangen worden toegepast om zowel functionaliteit als esthetiek te waarborgen. Het speelplein wordt strategisch gepositioneerd en draagt bij aan de levendigheid en sociale interactie in het gebied. De gekozen inrichting sluit aan bij de ambities van de gemeente voor een klimaatadaptieve, inclusieve en toekomstbestendige openbare ruimte.

Rondom het woon-zorgcomplex is de grond ingericht als tuin. Deze tuin behoort dan ook als 'prive-tuin' tot het woon-zorgcomplex. Aan de noordzijde bij de entree worden lage en hoge hagen afgewisseld van elkaar en zorgt voor zowel privacy en intimiteit als ontmoeting. Zodoende is er een scheiding in het groen in de belevingswaarde rust en reuring. Perken en bomen zijn omzoomd met lage hagen; aan de randen van de tuin bevinden zich hogere hagen. Ook rondom het gebouw bevindt zich veel groen in de vorm van hagen en bomen. Het groen op het terrein van het woonzorgcentrum is verbonden met het centrale groene gedeelte in het gebied. In afbeelding 3.3 is een plattegrond met landschappelijke inpassing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 3.3 Plattegrond landschappelijke inpassing (Bron: BURA)

3.4.4 Openbare ruimte

Het openbare ruimte plan zet in op het creëren van een aantrekkelijke en logische overgang tussen de grootschalige vrijstaande bebouwing in het groen vanaf het spoor en de meer kleinschalige historische lintstructuur richting de Zaan. Deze overgang krijgt vorm door een tussenschaal in bebouwing, een ruim opgezette openbare ruimte en een duidelijke langzaam-verkeersverbinding van oost naar west. De voorgestelde bouwtypologie vormt daarbij een midden tussen de vrijstaande flats in het westen en de meer compacte, straatwandvormende bebouwing in het oosten: vrijstaand in een groene setting, maar tegelijkertijd begeleidend voor routes en verblijfsplekken.

In de huidige situatie is het gebied sterk functioneel ingericht voor parkeren. Er is veel verharding, de meeste bomen verkeren in slechte staat en groen is nauwelijks aanwezig. De openbare ruimte wordt bovendien begrensd door grote winkelpanden, grotendeels gesloten gevels en achterkanten van gebouwen, wat leidt tot een grauw en versteend centrumgebied dat weinig uitnodigt om langer te verblijven. Het plan biedt een integrale aanpak om deze situatie te verbeteren en de openbare ruimte aantrekkelijker, groener en gebruiksvriendelijker te maken.

De herinrichting van de openbare ruimte legt de nadruk op vergroening en het creëren van aantrekkelijke verblijfsruimten alsmede een aantrekkelijke voetgangersverbinding van oost naar west. De groene as door het plangebied vormt zodoende een belangrijke verbinding en versterkt de ecologische en visuele kwaliteit van het gebied. Tevens biedt de herinrichting van de openbare ruimte kansen om klimaatadaptieve maatregelen in te passen, aantrekkelijke en veilige voetgangersverbindingen en ruimtes voor ontmoeten en bewegen te creëren. In het opgestelde openbare ruimte plan (bijlage 3) zijn deze zaken nader uitgewerkt en beschreven.

Hoofdstuk 4 Beleidskaders

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. *Sterke en gezonde steden en regio's*

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van de mogelijkheden en behoeften van toekomstige generaties.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het Rijksbeleid

Met voorgenomen herontwikkeling is sprake van een toevoeging van zorgwoningen en een basisschool in de kern Zaandam. Voorgaande maatschappelijke functies zijn ten behoeve van de lokale behoefte. Daarnaast wordt de bestaande openbare ruimte heringericht. De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Er wordt in een bescheiden mate een bijdrage geleverd aan de nationale prioriteiten binnen de thema's energietransitie en duurzaamheid, aangezien de bestaande en verouderde bebouwing en grotendeels verharde openbare ruimte wordt vervangen door een moderne, kwalitatief hoogwaardig woon-zorgcomplex met basisschool en met ruimte voor vergroening en de inrichting van een klimaatadaptieve en toekomstbestendige leefomgeving. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor het voornemen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie NH 2050

Algemeen

Met de visie wordt in samenhang gekeken naar belangrijke bewegingen in de provincie. Provinciale Staten heeft zodoende verschillende ambities geformuleerd. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. Omdat het leefbaar houden van onze mooie provincie ook vraagt om grote investeringen in bijvoorbeeld het landschap, natuurontwikkeling en de transitie naar een duurzame energiehuishouding.

De provincie heeft vijf samenhangende bewegingen beschreven die richting geven aan de ontwikkeling van de leefomgeving. De samenhangende bewegingen zijn:

- Dynamisch schiereiland, de provincie Noord-Holland is aan drie zijden omgeven door water. Het benutten van deze unieke ligging is leidend, waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- Metropool in ontwikkeling, hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
- Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en waarin de kernen de herkenbare identiteit behouden.

- Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, centraal hier staat het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector.

Ambities

De ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.

Verstedelijking

De woningbehoefte voor NHZ en NHN neemt in de toekomst nog steeds toe. De prognoses laten ook in lage scenario's nog groei zien in de MRA. Ook in Noord-Holland Noord is er een groei vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde, waarbij een deel van Noord-Holland Noord langzamerhand meer in beeld komt bij woningzoekenden in het zuidelijk deel van de provincie. Migratie, vooral van expats, heeft in toenemende mate invloed op de woningbehoefte. Tegelijkertijd is er steeds meer structureel leegstaand vastgoed en kunnen er leefbaarheidsproblemen in verouderde nieuwbouwwijken ontstaan. De woningbehoefte op de korte termijn is groot, op de lange termijn (na 2040) zal dit stabiliseren en vervolgens volgens de huidige inzichten afnemen.

Metropool

Zaandam maakt onderdeel uit van de metropoolregio Amsterdam, een regio die zich uitstrekt van onder andere Zaanstreek-Waterland, Almere-Lelystad, Zuid Kennemerland en de Gooi- en Vechtstreek. De metropool moet tot 2050 verder groeien als een belangrijke en duurzame internationale concurrerende stedelijke regio.

Er moeten daarom voldoende kantoren, bedrijven en woningen zijn, die vooral binnen het binnenstedelijk gebied gerealiseerd worden vanwege de strategische ligging nabij knooppunten. De regionale verschillen tussen de grotere en kleinere kernen binnen de metropool moeten hun sterke identiteit behouden, terwijl het geheel in sterkere mate als een systeem functioneert. Er moet functiemenging zijn, een goede bereikbaarheid en er wordt geïnvesteerd in een samenhangend netwerk van openbaar vervoer tussen woon- en werklocatie. De provincie ziet hierin niet de rol van trekker voor zichzelf, maar dit zal gezamenlijk met partners die daar mede voor verantwoordelijk zijn, worden opgepakt.

Verdichting

De woningbouwbehoefte en voorzieningen wordt vooral in en aansluitend op de bestaande, verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Er moet voldoende ruimte en budget zijn voor de ontsluiting van grote woongebieden door te verdichten op goed bereikbare plekken nabij knooppunten van openbaar vervoer. Het is van belang het voorzieningen niveau op peil te houden zodat de kernen nabij knooppunten sterke kernen blijven.

Toetsing aan de Omgevingsvisie

In het provinciale beleid wordt het vitaal en sterk houden van de kernen en regio's van Noord-Holland genoemd. Om kernen vitaal te houden zijn voldoende (nieuwe) woningen nodig passend bij de doelgroep en een goed voorzieningenniveau. De vergroting van het woon-zorgcomplex zorgt voor een toename van zorgwoningen in het centrum van Zaandam gericht op een specifieke doelgroep. Ook de realisatie van de basisschool past goed bij het op peil houden van het voorzieningenaanbod in een sterk groeiend centrum van Zaanstad. Daarnaast zorgt de volledige herontwikkeling van het gebied dat naast de maatschappelijke functies, specifiek gericht op het centrum, ook de openbare bestaande schaarse ruimte in dit centrumgebied beter wordt benut. Dit door multifunctionele en duurzamere inrichting van de openbare ruimte (bijv. opheffen forse overmaat aan parkeercapaciteit en groen). Hiermee wordt bestaande en verouderde bebouwing en grotendeels verharde openbare ruimte

vervangen door een moderne, kwalitatief hoogwaardig woon-zorg-onderwijs complex met ruimte voor vergroening en de inrichting van een klimaatadaptieve en toekomstbestendige leefomgeving.

4.2.2 Omgevingsverordening NH 2022

Algemeen

De Omgevingsverordening bevat instructieregels die van belang zijn om het provinciale beleid of het provinciale belang te laten doorwerken in de uitoefening van taken of bevoegdheden door andere bestuursorganen dan provinciale staten, zoals gemeenten. In hoofdstuk 6 zijn de instructieregels voor gemeentelijke omgevingsplannen vastgesteld. Er zijn onder andere instructieregels opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen, woningbouw, detailhandel, duurzame energie, beschermd landelijk gebied en cultureel erfgoed.

In voorliggend geval zijn de artikelen 6.13, 6.71 en 6.75 van belang. Hieronder worden de artikelen beschreven en aanvullend getoetst.

Artikel 6.13 Regionale afspraken nieuwe stedelijke functies

1. Een omgevingsplan kan uitsluitend voorzien in nieuwe stedelijke functies als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio daarover gemaakte schriftelijke afspraken.

Toetsing

In paragraaf 3.2 is het plan getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Hierin wordt het plan getoetst aan de regionale, provinciale en gemeentelijke afspraken omtrent de maatschappelijke voorzieningen. Te weten de realisatie van de zorgwoningen en de behoefte van de basisschool. Geconcludeerd wordt dat het voornemen passend is.

Artikel 6.71 (Cultureel erfgoed)

Dit artikel gaat over beschermenswaardig cultureel erfgoed.

Toetsing

In hoofdstuk 9 wordt het plan uitgebreid getoetst aan de aspecten 'Cultureel erfgoed en archeologie'. Geconcludeerd wordt dat het voornemen passend is.

Artikel 6.75 Klimaatadaptatie

1. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, bevat de motivering een risicoanalyse van de aanwezige en de te verwachten klimatarisico's binnen het plangebied. Hierbij worden over de volgende onderwerpen de risico's in beeld gebracht:

- a) wateroverlast;
- b) overstroming;
- c) hitte;
- d) droogte (watertekort en verzilting);
- e) natuurinclusiviteit en biodiversiteit; en
- f) ecologische en chemische waterkwaliteit.

2. Voor zover uit de risicoanalyse risico's naar voren komen, bevat het omgevingsplan maatregelen ter voorkoming dan wel beperking van die risico's.

3. De maatregelen voldoen aan het basisveiligheidsniveau dat is genoemd in paragraaf 3.1 van het Basisveiligheidsniveau klimaatbestendige nieuwbouw.

4. Indien door de beperkte omvang of de aard van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling redelijkerwijs niet kan worden voldaan aan het basisveiligheidsniveau, wordt in afwijking van het derde lid rekening gehouden met het basisveiligheidsniveau.

Toetsing aan de Omgevingsverordening

In paragraaf 7.7 wordt het beleid van de gemeente omtrent energie en klimaatadaptatie beschreven en aanvullend getoetst alsmede verwezen naar de desbetreffende bijlagen. In hoofdstuk 6 wordt het beleid van het waterschap en gemeente Zaanstad omtrent 'Water en watersystemen' beschreven en aanvullend getoetst. Met het voornemen wordt gesteld dat aan de voorwaarden wordt voldaan, al dan niet door de toepassing van (specifieke) beoordelingsregels in de planregels.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen passend is.

4.2.3 Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2050

Algemeen

De woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'. Vanuit het provinciaal en regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt de agenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet.

De Woonagenda bestaat uit drie delen die samen, binnen de kaders van de Omgevingsvisie, de uitvoeringsagenda voor de komende vijf jaar bevat:

- Actieagenda 2020-2025;
- De ambitie, doelstelling, rol en ruimtelijke uitgangspunten;
- Speerpunten provincie en richtinggevende principes voor het woonbeleid.

Actieagenda 2020-2025

In totaal bestaat de actieagenda 2020-2025 uit acht actiepunten die jaarlijks worden geactualiseerd, waarbij actiepunten kunnen worden toegevoegd of afgevoerd. Provinciale Staten worden jaarlijks schriftelijk geïnformeerd over de voortgang.

Hieronder worden de acht actuele actiepunten uitgezet;

1. Maatwerkafspraken in regionale woonakkoorden
2. We bieden kennis, meedenkkracht en hulp
3. Versnellen woningbouwproductie
4. Samenwerking stimuleren
5. Gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen
6. Meer flexibiliteit in de woningmarkt
7. Stimuleren circulair bouwen
8. Leveren van informatie en monitoring

Toetsing aan de 'Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025'

Het initiatief voorziet in zowel de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte welke is omschreven in het regionale woonakkoord. De zorgwoningen zijn gelijkvloers en het complex is voorzien van alle voorzieningen passend bij deze specifieke zorgbenodigde doelgroep. Door de vergroting van het woonaanbod voor ouderen draagt het plan bij aan een gezond, duurzaam en toekomstbestendig woonmilieu. Het toevoegen van woningen draagt bij aan flexibiliteit in de woningmarkt. De voorgenomen ontwikkeling voorziet geen belemmering op basis van de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025.

4.2.4 Conclusie toetsing aan het provinciale beleid

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het relevante ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Holland.

4.3 Regionaal beleid

De wettelijke basis om gezamenlijk besluiten te nemen ligt in artikel 2.2 lid 2 van de Omgevingswet. Het gaat om het gezamenlijk nemen van één besluit. Veel opgaven overstijgen het lokale belang, wat ertoe kan leiden dat er op regionaal niveau beleid wordt vastgesteld (bijvoorbeeld een regionale woningbouwopgave).

4.3.1 MRA-regio

Algemeen

De MRA-regio is een bestuurlijk samenwerkingsverband van 32 gemeenten de provincies Noord-Holland en Flevoland en bestaat uit zeven deelregio's. Zaanstad maakt deel uit van de deelregio Zaanstreek-Waterland. Voor de regio is de overkoepelende MRA Agenda 2020-2024 opgesteld met vraagstukken en opdrachten die de MRA-samenwerking de komende periode inhoud geven. De agenda is gestoeld op twee leidende principes: toekomstbestendige metropool en evenwichtige metropool. Deze zijn vertaald in vier bestuurlijke opdrachten:

- Opdracht 0: De samenwerking verder versterken;
- Opdracht 1: Werk maken van een veerkrachtige, inclusieve en schone MRA-economie;
- Opdracht 2: Bouwen voor de woningbehoefte en met groei de leefkwaliteit van het geheel versterken;
- Opdracht 3: Vaart maken met het metropolitaan mobiliteitssysteem, met daaraan gekoppeld een overzicht van opdrachten en uitvoeringslijnen

Toetsing

De ontwikkeling van het plangebied betreft een binnenstedelijke herontwikkeling, met veel aandacht voor een aantrekkelijke en hoogwaardige invulling van het openbaar gebied. Het plan is in overeenstemming met de geformuleerde principes van het MRA.

4.3.2 Regionale Woonakkoord Zaanstreek-Waterland 2021-2025

Algemeen

De kwaliteit van Zaanstreek-Waterland is de ruimte om te wonen en te werken in een van de mooiste, meest karakteristieke en authentieke delen van de metropoolregio. Wonen in een woning in de stad of het landelijk gebied, met scholen en voorzieningen in de buurt, altijd nabij water, groen en recreatiemogelijkheden, goed bereikbaar via OV of auto. Het is niet alleen de kwaliteit maar vooral ook de identiteit die Zaanstreek-Waterland onderscheidend maakt en zo belangrijk is. Het landschap van Zaanstreek-Waterland is Hollandser dan Hollands: prachtige veenweidegebieden en droogmakerijen met sloten, plassen, polders, dijken en molens, weilanden met koeien, historische lintdorpen en een indrukwekkend rijke historie. Dit alles bij elkaar is het fundament van deze regio als Noordflank van de MRA.

Wonen en zorg

De groei van het aantal senioren, en hun veranderende woonwensen vraagt om toegankelijke wijken en voldoende passende woonvormen. De nieuwe generatie ouderen heeft andere woonwensen dan de vorige generaties. De regiogemeenten streven ernaar dat de groeiende groep oudere inwoners langer zelfstandig kan (blijven) wonen door een diversiteit aan woningen en woonvormen te bieden. Iedere gemeente probeert daarnaast - tenminste in de hoofdkernen - voldoende huisvesting voor ouderen met een zorgbehoefte te realiseren. De realisatie van andere woonvormen en aanvullende voorzieningen die langer zelfstandig thuis wonen mogelijk maken is maatwerk per gemeente.

Toetsing

Met het voornemen wordt onder meer extra zorgwoningen gerealiseerd. Dit sluit aan bij de opgave van de gemeente om te voorzien in geschikte huisvesting voor ouderen en kwetsbare doelgroepen. Hiermee wordt bijgedragen aan het vergroten van de doorstroming op de woningmarkt en het bieden van passende woonruimte in de nabijheid van zorgvoorzieningen.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van beleidsplannen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de omgevingsvisie en andere voor voorliggend initiatief relevante beleidsstukken.

4.4.1 Omgevingsvisie gemeente Zaanstad

Algemeen

De Omgevingsvisie gaat over de toekomst van Zaanstad. Daarin staat wat nodig is om in 2040 een fijne en veilige plek te kunnen bieden aan de inwoners en bedrijven die hier willen zijn. De Omgevingsvisie is in eerste instantie bedoeld voor de gemeente zelf. Het geeft richting aan de keuzes die de gemeente moet maken. Met de Omgevingsvisie kijken we naar de toekomst van de fysieke leefomgeving. Hoe ziet de gemeente Zaanstad er dan voor inwoners, ondernemers en bezoekers uit? Op weg naar de visie zijn zes Zaanse opgaven benoemd:

- Kansengelijkheid;
- verstedelijking (wonen, voorzieningen, mobiliteit);
- duurzaamheid (klimaatadaptatie, energie, circulair);
- gezondheid;
- economie;
- veiligheid.

Visie en principes

De gemeente Zaanstad heeft vijf principes opgesteld die altijd en overal gelden. Dit wordt gebruikt de identiteit verder te ontwikkelen, nu en in de toekomst. Dit betekent: werken aan een gezonde, duurzame en veilige leefomgeving; gelijke kansen en bestaanszekerheid voor iedereen en een economie die veranderingen in de toekomst aan kan. Klimaatverandering en energie-, grondstoffen, en mobiliteitstransitie vragen om ruimte. Net zoals wonen en werken ook ruimte nodig hebben. Om deze goed in te passen, maakt de gemeente Zaanstad op de toekomst gerichte keuzes in deze Omgevingsvisie.

Deze keuzes zijn samengevat in vijf principes die we overal gebruiken. Ze geven richting tot 2040 en verder. De principes zorgen dat de gemeente optimaal gebruik maakt van de ruimte en de Zaanse identiteit bewaren. De principes zijn de uitgangspunten om onze gemeente te laten groeien met kwaliteit. Elk principe geeft een richting aan, die in de gebieden is uitgewerkt. De vijf principes zijn:

- Principe 1: Ruimte met groen-blauw uitnodigend en klimaatadaptief inrichten;
- Principe 2: Direct en initiatiefrijk kiezen voor de energietransitie;
- Principe 3: Dóórontwikkelen van de Zaanse woonwerkstad: door mengen en verdichten;
- Principe 4: Ruim baan voor lopen, fietsen en (hoogwaardig) openbaar vervoer;
- Principe 5: Met ruimtelijke keuzes maatschappelijk het verschil maken.

Het plangebied bevindt zich op de omgevingsvisiekaart niet specifiek binnen een gebied die aangeduid is binnen één van de genoemde principes. Echter worden de thema's zorgwoningen en onderwijs wel separaat als opgave genoemd binnen de omgevingsvisie. Hieronder wordt de opgave beschreven.

Zorgwoningen en onderwijs

In de gemeente wonen relatief veel gezinnen met kinderen. Het aantal geboorten is de afgelopen periode toegenomen. Tegelijkertijd kent de gemeente Zaanstad vergrijzing, mensen worden ouder dan voorheen. Het aantal 75-plussers neemt toe tot aan 2040. Het aandeel ouderen (65+) stijgt naar 25% van het totaal aantal inwoners in 2040. Een oudere bevolking heeft meer gezondheid gerelateerde problemen. Hierdoor neemt de ruimtelijke vraag naar (in)formele zorg, voorzieningen en groen nabij huis toe. Ook zijn geschikte woon/zorgvormen nodig.

Het inwoneraantal van de gemeente Zaanstad neemt tot 2040 naar verwachting met 15-25% toe. Deze toename vraagt om slim om te gaan met de ruimte. Daarbij hoort een gezonde leefomgeving met een hoeveelheid van voorzieningen, groen en ontmoetingsruimte die meegroeien en werk in de nabijheid. Het is belangrijk dat de voorzieningen makkelijk toegankelijk en in elk geval goed te voet, met de fiets en het OV bereikbaar zijn.

Doordat er meer jonge mensen naar de stad verhuizen heeft de gemeente in de toekomst geen last van een krimpende beroepsbevolking. De toename van nieuwe jonge mensen in de gemeente gaat vergrijzing tegen. De ambitie is om de kansengelijkheid te verbeteren. Hierbij ligt de focus op het gelijk opgroeien van de jeugd. Dit vraagt om voldoende voorzieningen voor kinderen en jongeren op de plekken waar de zwaarste problematiek zich voordoet. We zorgen voor voldoende en kwalitatief goede, duurzame onderwijshuisvesting en peuterspeelzalen op de juiste plek in de gemeente. Naast een goede spreiding van scholen, is het ook belangrijk om op tijd extra onderwijsfaciliteiten te ontwikkelen als het aantal inwoners in een gebied groeit. Onderwijs is een belangrijk middel om kansenongelijkheid op jonge leeftijd en voor jongeren tegen te gaan. Daarbij moeten we het mogelijk maken om een leven lang te blijven leren. Het voorkomen van meer kansenongelijkheid met een focus op preventie en de jonge generaties is ook een centraal uitgangspunt in de 'Maatschappelijke visie'. Deze visie houdt onder meer in: voldoende scholen, sport en soortgelijke activiteiten en ontmoetingen.

Herinrichting semiopenbare ruimte, minder verharding en groene invulling

De gemeente wilt de semi-openbare ruimte beter benutten en groener inrichten. Hieronder vallen ook schoolpleinen, zodat de leerlingen in hun pauzes koele plekken hebben om te spelen of te lunchen. Het stimuleren van groenere schoolpleinen en deze openstellen buiten schooltijden, betekent dat er meer ruimte in de gemeente komt om op een koele plek te spelen en elkaar te ontmoeten. Niet alleen leerlingen kunnen hier kennismaken met de natuur en haar leren waarderen. Groene schoolpleinen stimuleren tegelijkertijd de ontwikkeling van taal- en sociale vaardigheden en motorische vaardigheden.

Hierbij is het soms zinvol om de locatie van de speelpleinen centraal in de buurten te positioneren in plaats van aan de rand zoals ook staat in het 'Speelruimtebeleidsplan'.

Veel terreinen (zowel gemeentelijke gronden, privétuinen, terreinen van corporaties en bedrijventerreinen) bieden kansen voor vergroening en biodiversiteit. Dit kan door minder verharding toe te passen. Daarbij is het van belang dat de privacy van bewoners en hun behoefte om zich terug te trekken gerespecteerd wordt. Vaak wordt de ruimte naast de gebouwen gebruikt om te parkeren. De gemeente gaat met onze partners in de gemeente kijken hoe ook deze terreinen een bijdrage kunnen leveren aan het vergroten van de leefbaarheid van de gemeente. Dit is ook passend in het programma 'Vergroening Zaanstad 2023'.

Toetsing aan Omgevingsvisie

Hieronder volgt nog een uitgebreide toetsing op de zes Zaanse opgaven gevolgd door een toetsing op de visie en principes die van toepassing zijn.

Kansengelijkheid

In dit moderne pand komen primair onderwijs, ouderenzorg, ontmoeten en sport samen onder één dak, op één terrein. Een gebouw waar kinderen zich ontwikkelen en kwetsbare ouderen veilig kunnen wonen. Dat sluit goed aan bij de nieuwe woonzorgvisie. Het toevoegen van maatschappelijke

voorzieningen en een school in het centrum zorgen ervoor dat mensen in de wijk gebruik kunnen maken van deze voorzieningen.

De mogelijkheid tot ontmoeten en maatschappelijke voorzieningen zijn noodzakelijk door de naderende vergrijzing en de trend dat ouderen langer thuis blijven wonen. Daarnaast wonen door de extramuralisering ook meer andere kwetsbare inwoners zelfstandig in de wijk. Beide groepen ontvangen een vorm van hulp of zorg thuis. Deze wijk heeft geen buurthuis en bewoners hebben eerder aangegeven een ontmoetingsplaats te missen. Het nieuwe gebouw met onderwijs, zorg en maatschappelijke functies biedt de mogelijkheid om een maatschappelijke kern in de wijk te realiseren, waaruit een netwerk van welzijn- en zorgpartners de buurtbewoners beter kan ondersteunen. Vanuit deze kern is hulp snel bij de mensen thuis. Met de school, zorgappartementen, ontmoetingsruimte en plint komen verschillende mensen naar het nieuwe gebouw, wat bijdraagt aan het vergroten van een sociaal netwerk. Binnen deze nieuwe plint zijn er mogelijkheden om zowel het Sociaal wijkteam als het Jeugdteam te huisvesten op één locatie om de onderlinge synergie te vergroten. De afname van m² door de gemeente voor het wijk- en jeugdteam is essentieel voor de realisatie van een haalbare businesscase.

Gezondheid, extra kwaliteit door toevoeging Groen

Bij het aanwijzen van de Behouden Haven als locatie voor de school is afgesproken te zorgen voor waardecreatie in de openbare ruimte. De nieuwe ontwikkeling moet de kwaliteit van het huidig gebied opwaarderen. Er komen straks dagelijks bewoners, schoolkinderen, ouders, sporters en bezoekers voor het nieuwe aanbod van maatschappelijke voorzieningen. Een hoogwaardige inrichting, zorgt voor een prettige uitstraling, fijne sfeer en kan invloed hebben op het gedrag van de gebruikers en respectvol gebruik van de openbare ruimte. Het ontwerp beschouwt de openbare ruimte tot aan de woningen van Parteon als een eenheid. De woningen komen daarmee te liggen aan een mooi ingerichte groene as, waaraan tevens de entree van de nieuwbouw en het schoolplein wordt gesitueerd. De parkeerplaatsen van deze bewoners worden samengevoegd bij de overige parkeerplaatsen van de Behouden Haven.

Dit sluit aan bij de prestatieafspraken met de corporaties om de leefomgeving voor de bewoners van sociale huurwoningen te verbeteren. Er is meer ruimte voor meer bomen met groeirimte opgenomen. De huidige boomkroonbedekking in het plangebied bedraagt 6%. De toekomstige boomkroonbedekking die ingetekend is op de plankaart bedraagt ca 30% voor de groene as met plein, en ca 18% voor het parkeerterrein. Bomen tussen de parkeerplaats kunnen een robuuste groenvoorziening vormen met een bomengroep waardoor hittestress wordt verminderd en waterberging mogelijk wordt. Hagen worden ingezet als erfafscheiding naar de aangrenzende bebouwing (met tuinruimte).

Economie

In dit gebied zijn reeds vele voorzieningen aanwezig, zoals, winkels, kantoren, is het bereikbaar omdat de Behouden Haven aangewezen is als centrum parkeergebied en halteren veel bussen bij de locatie. Kunnen mensen in de wijk gebruik maken van maatschappelijke voorzieningen en zorg, met het toevoegen van onderwijs, zijn alle voorzieningen in het centrum aanwezig voor een goed werkende economie en is er sprake van behoud van werkgelegenheid (zorgcentrum behoudt zelfde aantal werkenden) en toevoeging van werkgelegenheid (toevoeging school en maatschappelijke voorzieningen).

Duurzaamheid

De komst van een integrale ontwikkeling geeft een aanzet tot waardecreatie in de omgeving. Deze integrale ontwikkeling creëert een goede samenhang tussen de bebouwing, openbare ruimte, parkeergelegenheid en groenvoorziening. klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen. Bomen tussen de parkeerplaats kunnen een robuuste groenvoorziening vormen met een bomengroep waardoor hittestress wordt verminderd en waterberging mogelijk wordt. Tegelijkertijd met de bouw wordt de Openbare ruimte opnieuw ingericht en de riolering vervangen.

Verstedelijking

De locatie is gelegen in het centrum een sterk verstedelijkt gebied. Daarom is gekozen voor een integraalontwerp met een zorgvuldige inrichting van de buitenruimte met een plein bij de hoofdentree en een duidelijke zonering van rust, reuring en ontmoeting. Er is sprake van een centrale entree in het



groen waar alle functies; onderwijs, zorg en maatschappelijke functies samen komen. Daarnaast komt er een groene voetgangersverbinding voor het gebouw. Waarbij het vergroende parkeerterrein Behouden Haven als onderdeel van deze verbinding fungeert. Parkeren voor gebruikers en bewoners is zoveel mogelijk geconcentreerd in parkeerhavens, waaronder een kiss & ride-zone en een voorziening voor zorgpersoneel.

Veiligheid

Bij het ontwerp van de openbare ruimte, het woonzorgcentrum en de school wordt rekening gehouden met het scheiden van vrachtverkeer en schoolgaande kinderen. De oversteekplaats sluit vervolgens aan op een voetgangerszone (ruime stoep met bomen) die het mogelijk maakt om noordwaarts richting de Bullekerk en zuidwaarts naar het winkelcentrum te lopen. Bij de entree van het winkelcentrum wordt een entreezone gefaciliteerd inclusief hellingbanen, winkelwagenopslag en fietsnietjes.

Een belangrijk aandachtspunt vormt de sociale veiligheid in de avonduren. Door het toepassen van goede verlichting en zichtlijnen kan ook dit aspect actief worden meegenomen in het ontwerp.

Visie en principes

Het voornemen ligt tegen het centrum van Zaandam aan en past naadloos binnen de opgestelde principes van de Omgevingsvisie. Door de toename van het aantal kinderen in de wijk, tezamen met de toename aan ouderen die zorg nodig hebben wordt een bestaande maatschappelijke locatie met parkeergelegenheid herontwikkeld. De herontwikkeling maakt een basisschool mogelijk op een geschikte locatie in de wijk en zorgt tevens van een toename van het aantal zorgwoningen. Hierbij wordt een substantiële bijdrage geleverd aan de principes van de gemeente Zaanstad. Daarnaast sluit het aan binnen de thema's klimaatadaptatie, energietransitie en duurzaamheid, aangezien de bestaande en verouderde bebouwing en grotendeels verharde openbare ruimte wordt vervangen door een moderne, kwalitatief hoogwaardig woon-zorgcomplex met basisschool en met ruimte voor vergroening en de inrichting van een klimaatadaptieve en toekomstbestendige leefomgeving.

Ook is gekeken naar sloop-nieuwbouw en het behoud van onder andere het kapelletje. Zodoende worden de bestaande gebouwen en materialen behouden of hergebruikt. Daarnaast wordt onderzocht of houtbouw een geschikt alternatief is voor de nieuwbouw, vanwege de hernieuwbare eigenschappen en de lagere CO₂-uitstoot ten opzichte van traditionele bouwmethoden.

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Zaandam.

4.4.2 Woonvisie en beleid gemeente Zaanstad

Veel mensen zijn op zoek naar een woning. Zaanstad wil er daarom voor zorgen dat er meer en sneller wordt gebouwd. Er komen meer betaalbare woningen en meer duurdere woningen bij, zodat er plek is voor mensen met verschillende portemonnees. Door de nieuwbouw komen er ook meer bestaande woningen vrij voor woningzoekenden.

In Zaanstad kun je op heel verschillende manieren wonen: in een woonwijk en naast bedrijven, in een stad en in een dorp, aan het water en in mooie historische gebouwen. Die variatie willen we versterken. Dat is ons Zaans Mozaïek. We zorgen ervoor dat er voor mensen in verschillende levensfasen voldoende te kiezen is.

Ten behoeve van het woonbeleid zijn er op gemeentelijk schaalniveau twee beleidstukken. Te weten 'Metselen aan het Zaans Mozaïek - Actualisatie woonvisie 2024' en de bijhorende 'Uitvoeringsagenda Wonen 2024-2028'. Hieronder worden de twee beleidsstukken beschreven en vervolgens getoetst.

4.4.2.1 Metselen aan het Zaans Mozaïek - Actualisatie woonvisie 2024

De gemeente heeft samen met de woonpartners is hard gewerkt om het wonen in Zaanstad te verbeteren. Samen zijn stappen gezet om de woningvoorraad duurzamer, veiliger en levensloopbestendiger te maken. Er zijn nieuwe woonplannen gemaakt die bijdragen aan een betere leefbaarheid. Er is gesloopt, gerenoveerd en gebouwd, de eerste flexwoningen zijn opgeleverd en er

zijn wooncomplexen voor senioren ontwikkeld. De gemeente heeft de sturing op woonprogramming versterkt en ontwikkelden kwaliteitskaders voor de nieuwbouw.

Steden met een goed woon- en leefklimaat en aantrekkelijke voorzieningen doen het goed. Gemeenten, steden en regio's gaan elkaar steeds sterker strategisch beconcurreren op de kwaliteit, variatie, duurzaamheid, nabijheid van groen, natuur en water, bereikbaarheid én stedelijke voorzieningen (scholen, ziekenhuizen, cultuur, hoogwaardige horeca en winkels, historische binnenstad). Vanuit wonen wordt ingezet op groei, een groei die tevens de kwaliteit van het wonen vergroot. De grote bouwopgave wordt binnenstedelijk ingevuld, wat kan conflicteren met andere ruimteclaims zoals parkeren, voorzieningen en ruimte voor bedrijven.

Er wordt gestreefd naar de bouw van 9.800 woningen van 2022 tot 2030, waarvan minstens 60% betaalbaar, zowel sociale huur als middeldure koophuur. Om de woningmarkt beter te benutten, zet de gemeente in op versnelling van hard gemaakte bouwplannen (ongeveer 17.000 in planning), met halfjaarlijkse monitoring en actieve sturing op mijlpalen.

Rondom het woonbeleid voor senioren wordt de komende jaren ingezet op:

- Bouwen en verbouwen: Herijken van de woonzorgopgave, bevorderen nieuwbouw op geschikte plekken en geven aandacht aan woningaanpassingen en verbouw;
- Doorstroming: we bevorderen dat mensen in een passende woning oud kunnen worden en ondersteunen dat door financiële prikkels, vernieuwing van woninglabeling en toewijzingsbeleid;
- Nieuwe woonvormen: we besteden zowel bij nieuwbouw als in bestaande complexen aandacht aan de sociale component en het faciliteren van gezamenlijke ondersteuning, zoals door middel van 'hospitahuur' en de inzet van wooncirkels.

4.4.2.2 Uitvoeringsagenda Wonen 2024-2028

De Uitvoeringsagenda Wonen 2024–2028 van de gemeente Zaanstad beschrijft hoe de gemeente de komende jaren wil inspelen op de groeiende vraag naar woningen, met specifieke aandacht voor doelgroepen als ouderen, jongeren en mensen met een zorgbehoefte. Het document benadrukt dat de vergrijzing een belangrijke opgave vormt binnen de gemeente. Om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, worden maatregelen voorgesteld zoals de bouw van meer levensloopbestendige woningen en de ontwikkeling van nieuwe woonvormen, waaronder woon-zorgcomplexen en gemengd wonen. Daarbij wordt ook ingezet op het stimuleren van doorstroming, zodat senioren grotere gezinswoningen verlaten en deze vrijkomen voor jonge gezinnen.

Naast nieuwbouw legt de agenda de nadruk op het verbeteren van de leefbaarheid in bestaande wijken. Waaronder de fysieke kwaliteit van de woonomgeving. Hiervoor wordt een wijkgerichte aanpak gehanteerd, waarin samenwerking met woningcorporaties, zorgorganisaties en wijkteams centraal staat. Ook wordt gewerkt aan een woonzorgplan waarin de toekomstige behoefte aan zorgwoningen en ondersteunende voorzieningen in kaart wordt gebracht. Monitoring en evaluatie zijn belangrijke onderdelen om de voortgang te bewaken en tijdig bij te kunnen sturen.

Dit wordt samengevat in actieprogramma 6 ouderen en specifiek 'actie 1: Voldoende en passende woningen voor senioren door bouwen en verbouwen' en 'actie 2: Senioren verleiden om door te stromen'.

Op basis van eigen gegevens en een onderzoek van ABF wordt de behoefte aan extra geschikte huisvesting voor ouderen tot 2030 geschat op:

- 4.410 extra geschikte woningen bovenop het huidige (2022) geschatte totaal van ca. 25.400 woningen;
- waarvan 1.960 huurwoningen (1.100 nultredenwoningen, 190 aangepaste woningen en 670 in een geclusterde woonvorm);
- en daarvan 650 woningen in sociale huur.
- in totaal zijn 2.450 extra koopwoningen nodig, waarvan 1.750 nultredenwoningen;
- De gewenste uitbreiding kan deels worden opgevangen door woningaanpassingen binnen de bestaande woningvoorraad, verbouw of labeling.

4.4.2.3 Toetsing aan het gemeentelijke woonbeleid

De voorgestelde uitbreiding van een bestaand woon-zorgcomplex voor ouderen in de kern Zaandam sluit goed aan bij de doelstellingen uit het 'Metselen aan het Zaans Mozaïek' en 'Uitvoeringsagenda Wonen 2024–2028'. De vergroting van het zorgcomplex draagt bij aan het aanbod aan passende en levensloopbestendige woningen voor ouderen, wat direct in lijn is met de gemeentelijke ambitie om senioren langer zelfstandig te laten wonen en doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Door deze ontwikkeling wordt bovendien voorzien in de groeiende behoefte aan woonzorgvoorzieningen, zoals benoemd in het nog op te stellen woonzorgplan. Tevens is met het plan integraal gekeken naar de opgaven in Zaandam en tevens de behoeften in de wijk. Dit heeft geresulteerd in voorliggende herontwikkeling integrale aanpak van de openbare ruimte.

De toevoeging van zorgwoningen geeft een positieve impuls aan de sociale samenhang en de aanwezigheid van ondersteunende voorzieningen in de omgeving. Het voornemen voorziet in een toename van planologisch gezien 16 zorgwoningen, met een afwijking voor circa 10 extra zorgwoningen. Dit aantal is passend gezien de kwantitatieve behoefte aan woningen voor ouderen.

4.4.3 Strategische agenda ouder worden

In Zaanstad is de strategische agenda 'Ouder worden in Zaanstad' opgesteld. Hierin staat beschreven hoe de gemeente met andere partijen samenwerkt op het gebied van wonen, welzijn en zorg. De uitvoering daarvan gebeurt via het stedelijk aanjaagteam. De strategische agenda is opgesteld met verschillende organisaties en inwoners gezamenlijk. Vanuit de behoeften van de oudere inwoners is gekeken naar wat er de komende jaren nodig is. Dat leidde tot vijf doelen:

1. mensen moeten zoveel mogelijk in de eigen wijk kunnen blijven wonen als zij ouder worden;
2. er moeten passende woningen en woonvormen zijn voor de ouderen van nu en van de toekomst;
3. ouderen moeten blijven meedoen en onderdeel zijn van een prettige leefomgeving;
4. mensen moeten ouder kunnen worden in een veilige en toegankelijke omgeving met goede voorzieningen in de buurt;
5. er moet een gevarieerd zorg- en dienstenaanbod voor ouderen in de wijk zijn en een goede spreiding van gecombineerde woonzorgvormen in Zaanstad.

Toetsing

Door de herontwikkeling wordt het aantal zorgwoningen ter plaatse vergroot in het centrum van Zaandam. Per saldo is er sprake van een toename van 16 wooneenheden, met een afwijking mogelijk voor circa 10 extra woningen. Er wordt hiermee aangesloten op de woonvisie waarin al gesteld is dat er vraag is naar voldoende (zorg)woningen in de gemeente, en met name in de kern Zaandam. Het programma in de maatschappelijke voorziening is daarnaast divers en voor iedere toekomstig bewoner zelf invulbaar met activiteiten die geschikt zijn. Het plan is in overeenstemming met de strategische agenda ouder worden.

4.4.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Het voornemen is uitgebreid getoetst aan de geldende gemeentelijke beleidsstukken. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het relevante beleid van de gemeente Zaanstad.

Hoofdstuk 5 Omgevingsveiligheid

5.1 Wettelijk kader

Op basis van paragraaf 5.1.2 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het waarborgen van de veiligheid. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico.

Een gemeente kan binnen een aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Ze is verplicht een besluit te nemen over het wel of niet aanwijzen van voorschriftengebieden binnen een aandachtsgebied. Locaties binnen aandachtsgebieden waar zeer kwetsbare gebouwen zijn toegelaten moeten altijd als voorschriftengebied worden aangewezen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen.

5.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan de hand van de risicokaart, of kaart van de externe veiligheid zijn de risico's in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gebracht. Het plangebied is in afbeelding 5.1 met een rode contour indicatief weergegeven

Er zijn in de directe omgeving en rondom het plangebied geen aandachtsgebieden die belemmerd zijn voor het voornemen.



Afbeelding 5.1 Uitsnede kaart externe veiligheid (Bron: AtlasLeefomgeving.nl)

5.3 Conclusie

Met de voorgenoemen activiteiten wordt de omgevingsveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

Hoofdstuk 6 Beschermen van de waterbelangen

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;
- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

6.1.3 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Holland streeft naar een klimaatbestendig en waterrobuust gebied, waarin waterveiligheid, waterkwaliteit en ruimtelijke ontwikkeling zorgvuldig worden afgestemd. Nieuwe ontwikkelingen moeten aansluiten op het bestaande systeem van kust, duinen en dijken en mogen de veiligheid van regionale waterkeringen niet schaden. Daarnaast benadrukt de provincie het belang van water als ruimtelijke drager, met functies voor natuur, recreatie en drinkwatervoorziening, en stimuleert zij maatregelen zoals hemelwaterafkoppeling en infiltratie om de waterkwaliteit te waarborgen en te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water. Tot slot wordt ingezet op klimaatadaptatie door ruimtelijke oplossingen die inspelen op extreme weersituaties, zoals waterberging, het beperken van verharding en het versterken van natuurlijke buffers.

6.1.4 Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het HHNK zet zich op diverse fronten in voor waterveiligheid, waterkwaliteit en klimaatadaptatie binnen het beheersgebied boven het Noordzeekanaal. Het waarborgt de veiligheid via sterke dijken en duinen, regelmatig onderhoud en real-time monitoring van keringen, waarbij het streeft naar een klimaatbestendig systeem tegen 2050. Wateroverlast dient te worden tegengegaan door het aanleggen van extra bergingen en het verbeteren van afvoerinfrastructuur, mede in samenwerking met gemeenten

en agrariërs. Bij droogte wordt water vanuit IJssel- en Markermeer verdeeld volgens een regionale strategie met prioritering voor essentiële functies.

Daarnaast stimuleert het waterschap klimaat- en ruimtegerichte adaptieve maatregelen, zoals zoetwaterbuffers in landelijk gebied, en bewaakt drinkwater- en grondwatergebieden via verordening en vergunningenbeleid.

6.2 Watertoetsproces en waterhuishouding plangebied

6.2.1 Watertoets

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Waterhuishoudkundige aspecten

Middels de watertoets is het Hoogheemraadschap op de hoogte gebracht van het voornemen. Uit de watertoets is de 'korte procedure' gekomen. De volledige toets is opgenomen in bijlage 5. Daarbij wordt ook verwezen naar de klimaatstresstest in bijlage 6. Hieronder wordt kort ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en nadere waterhuishoudkundige uitwerking.

Situatie plangebied

Bij de herontwikkeling is veel aandacht besteed aan het terugdringen van het verhard oppervlak en het realiseren van voldoende vergroening en andere klimaatadaptieve maatregelen om een toekomstbestendige openbare ruimte te creëren. Ondanks de uitbreiding van het complex voor de maatschappelijke voorziening en de bijbehorende functies, zal het verhard oppervlak per saldo niet toenemen. De openbare ruimte wordt groen ingericht, waarbij parkeerplaatsen deels plaatsmaken voor groenvoorzieningen. Hierdoor ontstaat meer ruimte waar regenwater op eigen terrein kan infiltreren. Toegepaste maatregelen zijn onder meer het behoud en de aanplant van groen, het gebruik van halfverharding (open verharding) en de aanleg van groene daken.

Verhard oppervlakte en waterberging

Het uitgangspunt volgens het klimaatbeleid van de gemeente Zaanstad is dat tijdens hevige neerslag (1/100 jaar, 70 mm in een uur) geborgd moet worden. Daarbij is de voorkeursvolgorde als volgt: vasthouden – bergen – afvoeren. Water vasthouden kan in wadi's of tijdelijk op straat. Het bergen van water kan plaatsvinden in retentiedaken en waterbergende funderingen. Hier wordt het water tijdelijk opgeslagen. Tot slot wordt het water afgevoerd richting het oppervlaktewater wanneer de waterbergingen hun limiet hebben bereikt, doormiddel van een overstortconstructie.

De benodigde capaciteit waterberging wordt berekend door het verharde oppervlakte te vermenigvuldigen met de hoeveelheid neerslag die in het plangebied geborgen moet worden. In voorliggend geval is onderstaande tabel van toepassing. Ondank dat de situatie ten opzichte van de huidige situatie verbeterd is het de verwachting dat het gebied niet de potentie heeft om aan de volledige waterbergingseis te voldoen. Onderzocht wordt of ter plaatse het aangelegen park potentie biedt voor het restant van de waterberging.

Het stedenbouwkundig ontwerp laat zich niet uit over de plannen voor verwerking van hemelwater op privaat terrein.



In het vervolgstadium van het ontwerp is aandacht voor de afwatering van het terrein benodigd. Conformde eisen van de MRA komt het ontwerp voorsnog 465 m³ aan water-bergingsvoorzieningen tekort, gebaseerd op een neerslagintensiteit van 70 mm in een uur. Conform het huidige ontwerp wordt ingeschat dat ongeveer 80 m³ water in verdiept groen en tussen de parkeervakken kan worden vastgehouden. Het voornemen is om binnen de gemeente is om de resterende waterberging via waterbergende fundering te realiseren. Voorgaande waterbergingseis wordt opgenomen in een beoordelingsregel in de regels van dit TAM-omgevingsplan.

Afvalwater

In voorliggend geval is er sprake van een grotendeels bestaande situatie. Het huidige pand heeft al toegang tot het rioleringsnetwerk. Hierbij wordt opgemerkt dat het voornemen gebruikt zal worden tevens het bestaande rioleringsstelsel aan te passen. Zodoende zal de toekomstige situatie passend worden gemaakt voor het toekomstig gebruik.

Waterkwaliteit

Ten aanzien van hemelwater dient deze conform het GRP van de gemeente Zaanstad (Zaanstreek-Waterland) te gebeuren. De regio hecht veel waarde aan een goede waterkwaliteit. Er is dan ook veel aandacht besteed aan het beperken van microverontreinigingen. Medicijnresten en hormonen worden uit het systeem gehaald op de plek waar dat het meest doeltreffend is. Het watersysteem is zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren. De uitgangspunten zijn:

- Microverontreiniging: Er worden geen materialen gebruikt die een verontreiniging van het oppervlaktewater met zich meebrengen. Metalen, zoals lood, koper of zink mogen niet worden gebruikt.
- Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.
- Doordat het regenwater relatief schoon is, kan het bijdragen aan een betere waterkwaliteit in het gebied waar de neerslag valt. Het vasthouden en bergen van het regenwater reduceert tevens de piekafvoeren. In de toekomstige situatie zorgt het afstromend hemelwater niet voor een verslechtering van het oppervlaktewater. Zuiveringsstappen voor het waarborgen van de waterkwaliteit zijn niet noodzakelijk.

6.3 Conclusie

Middels beoordelingsregels in de regels van dit TAM-omgevingsplan wordt geborgd dat er voldaan moet worden aan de waterbergingseis, danwel in overeenstemming komt met het bevoegd gezag om te komen tot een passende oplossing.

Met de voorgenomen activiteit worden de waterbelangen in voldoende mate beschermd.

Hoofdstuk 7 Bescherming gezondheid en het milieu

Bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties houdt het bevoegd gezag op basis van afdeling 5.1.4 van het Bkl rekening met het beschermen van de gezondheid en het milieu. Hieronder zijn de onderwerpen weergegeven waarvoor in deze afdeling instructieregels zijn gesteld en wordt aangegeven of deze relevant zijn voor dit plan.

Onderwerp	Relevante instructieregels Bkl	Relevant voor het project?
Kwaliteit van de buitenlucht	Paragraaf 5.1.4.1	Ja, zie paragraaf 7.3.
Geluid door activiteiten	Paragraaf 5.1.4.2	Ja, zie paragraaf 7.1.
Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	Paragraaf 5.1.4.2a	Ja, zie paragraaf 7.1.
Geluid rond luchthavens	Paragraaf 5.1.4.3	Nee, het plangebied ligt niet nabij een luchthaven met restrictie omtrent geluid.
Trillingen	Paragraaf 5.1.4.4	Ja, zie paragraaf 7.5.
Slagschaduw van windturbines	Paragraaf 5.1.4.4a	Nee, nabij het plangebied bevinden zich geen windturbines.
Bodemkwaliteit	Paragraaf 5.1.4.5	Ja, zie paragraaf 7.2.
Geur	Paragraaf 5.1.4.6	Ja, zie paragraaf 7.4.
Windhinder		Ja, zie paragraaf 7.8

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het voornemen rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. Tevens worden de aspecten 'gezondheid' en 'duurzaamheid en klimaatadaptatie' behandeld.

7.1 Geluid door activiteiten

7.1.1 Wettelijk kader

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu stelt afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving regels voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. De geluidsgevoelige gebouwen zijn aangewezen in artikel 3.21 Bkl. Het betreffen gebouwen of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met de in paragraaf 5.1.4.2 Bkl opgenomen instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.21 Bkl). Voor een aantal geluidgevoelige gebouwen en stiltegebieden gelden op basis van artikel 7.11 Bkl specifieke regels. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties zelf de mate van bescherming tegen geluid.

7.1.2 Situatie plangebied

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidsaandachtsgebied. Dit is een gebied waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Wegen, spoorwegen en industrieterreinen hebben een geluidsaandachtsgebied. Verder kan geluidhinder worden ondervonden als gevolg van omliggende bedrijvigheid. Hierna worden deze aspecten behandeld voor de beoogde ontwikkeling.

Geluid door wegen en spoorwegen

De geluids aandachtsgebieden van Rijks-, provinciale, gemeente-, waterschaps- en spoorwegen worden opgenomen in de Centrale Voorziening Geluidgegevens (CVGG). Indien door de wegbeheerder nog geen geluids aandachtsgebieden zijn berekend gelden de volgende afstanden:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 m;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 m; en
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 m.

Het plangebied ligt binnen de geldende afstanden waarbinnen onderzoek nodig is. Rondom het plangebied is echter voornamelijk bestemmingsverkeer voor het naastgelegen winkelcentrum. Ondanks de verwachting dat het voornemen passend is, is een akoestisch onderzoek geluid door wegen uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage 7 bij deze motivering.

Toetsing akoestisch onderzoek geluid door wegen

Het geluid door de gemeentewegen bedraagt hoogstens 50 dB Lden. Met deze waarde wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB Lden uit het Bkl. Hiermee wordt tevens voldaan aan het gemeentelijk geluidsbeleid. Met het inachtneming van voorstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het gebouw.

Geluid door industrieterreinen

Het plangebied ligt niet in binnen het geluids aandachtsgebied van een gezoneerd industrieterrein.

Geluid door overige geluidbelastende activiteiten

Om eventuele hinder van overige geluidbelastende activiteiten te beoordelen, wordt gebruik gemaakt van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan 'het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten enerzijds en milieugevoelige gebouwen anderzijds.' Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

In 2024 is er een nieuwe handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' uitgebracht. De nieuwe handreiking is bedoeld voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en andere werkterreinen en het inwaarts zonerende daarvan. De handreiking biedt handvatten om op grond van het Bkl een aanvullende regeling in het omgevingsplan op te nemen waarmee geluid- en geurwaarden die normaal op de gevel van een geluids- of geurgevoelig gebouw gelden, op een andere locatie te laten gelden. Gedurende de overgangsfase onder de Omgevingswet is er in veel gevallen echter nog sprake van het omgevingsplan van rechtswege, waar de bestemmingsplannen onderdeel van uitmaken. Hiermee is de zoneringssystematiek uit 2009 nog aan de orde, waardoor de nieuwe handreiking niet aansluit op het omgevingsplan. Daarom kan nog gebruik worden gemaakt van de systematiek uit 2009.

Volgens deze systematiek dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'. De locatie ligt in het centrum van Zaandam waar een sterke functiemenging is. Zodoende wordt uitgegaan van een 'gemengd gebied'.

Echter is er een derde categorie, te weten 'gebieden met functiemenging'. Hier kunnen milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gelegen zijn of worden gesitueerd. In deze gebieden is het niet goed mogelijk om functiescheiding toe te passen. Denk bijvoorbeeld aan stads- en wijkcentra, horecaconcentraties en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om meer levendigheid tot stand te brengen.

De richtafstandenlijst is voor gebieden met functiemenging niet toepasbaar. Voor deze gebieden heeft de VNG een 'Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging'. Hierin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen, die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten.

De milieubelastende activiteiten functiemenging zijn ingedeeld in categorie A, B1, B2 of C.

Categorie A: activiteiten die zo weinig milieubelastend voor de omgeving zijn, dat ze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bbl voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend;

Categorie B1: Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan¹. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bbl toereikend zijn.

Categorie B2: Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan of dat er andere bouwkundige voorzieningen getroffen zijn waardoor milieubelasting voorkomen wordt op vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding.

Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B2, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Situatie plangebied

Met het voornemen wordt met de basisschool, gymzaal en speelplein tevens een geluidsbelastende activiteit mogelijk gemaakt. Zodoende moet de externe werking getoetst worden. Daarnaast wordt een geluidgevoelig gebouw (zorgwoningen) gerealiseerd waardoor getoetst moet worden op de interne werking. Daarnaast zal in hetzelfde pand deze functies gemengd worden. Zodoende wordt ook aan de functiemenging getoetst.

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede fysieke leefomgeving. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Met het voornemen wordt een woon-zorgcomplex gerealiseerd. De functie wonen betreft geen milieubelastende functie.

¹ Dit betreffen bedrijven die in de 'Richtafstandenlijst' uit de VNG-uitgave voor alle milieuaspecten een richtafstand van maximaal 30 m hebben ten opzichte van een rustige woonwijk en voor het aspect gevaar zelfs een richtafstand van 10 m. Dergelijke bedrijven worden in de bestemmingsplanpraktijk, ook onder de oude VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2001), direct naast woningen in een gemengd gebied toegestaan.

Het parkeerterrein waar de herontwikkeling tevens plaatsvindt is in de huidige situatie al een parkeerterrein en zal zodoende niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. Het woon- en leefklimaat van omliggende woningen wordt hiermee niet aangetast.

Tot slot is er sprake van de realisatie van een basisschool met schoolplein en gymzaal. Om de externe werking hiervan in beeld te brengen is gekeken naar de VNG-uitgave de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten'. Hierin wordt de activiteit 'basisschool' en 'gymnastieksalen' gezien als een milieucategorie 2, met een richtafstand van 10 meter voor geluid. Rondom de basisschool, gymzaal en speelplein wordt een zone van 10 meter tot aan woningen van derden en ten opzichte van de inpandige zorgwoningen aangehouden. Dit door ontmoetingsruimte als bufferruimte aan te houden. Tevens wordt de onderlinge ruimte dusdanig bouwkundig van elkaar gescheiden. Dit neemt niet weg dat vooral bij een school er toch vaak extra aandacht nodig is voor geluid vanwege de spelende kinderen (schoolplein). Zodoende is een akoestisch onderzoek naar het stemgeluid van buitenspelende kinderen. Dit volledig onderzoek is toegevoegd als bijlage 8 bij deze motivering. Hieronder wordt de conclusie beschreven.

Akoestisch onderzoek stemgeluid buitenspelende kinderen

Uit de berekeningen blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (L_{Ar}, L_T) door het stemgeluid van buitenspelende kinderen bij de gevels van de bestaande woningen aan de Nova Zembra 1 tot en met 93 maximaal 50 dB(A) bedraagt. Voor de nieuw te realiseren zorgwoningen bedraagt dit niveau maximaal 39 dB(A). Daarmee wordt de standaardwaarde van 50 dB(A) voor geluidgevoelige gebouwen nergens overschreden.

Ook het maximale geluidniveau (L_{Amax}) door schreeuwende kinderen blijft binnen aanvaardbare grenzen: bij de gevels van de bestaande woning aan de Behouden Haven 16 bedraagt dit maximaal 70 dB(A) en bij de nieuw te realiseren zorgwoningen maximaal 60 dB(A). Aangezien er in de dagperiode (07:00–19:00 uur) geen grenswaarden gelden voor L_{Amax}, is er geen sprake van overschrijding. Het geluid van de buitenspelende kinderen wordt in deze situatie als aanvaardbaar beschouwd, waardoor het plan vanuit het aspect stemgeluid uitvoerbaar is.

Geconcludeerd wordt dat op basis van de onderzoeken de externe werking van het voornemen passend is.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies. De functie 'Wonen' in het plangebied wordt aangemerkt als milieugevoelige functie.

In de omgeving van het plangebied zijn naast andere woonfuncties ook de functies 'Gemengde doeleinden', 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Bedrijfsdoeleinden' aanwezig.

Grotendeels betreffen voorgaande functies activiteiten met een maximale milieucategorie van 2 met een richtafstand van maximaal 10 meter. De functies liggen op meer dan 10 meter en hiermee op voldoende afstand van het woon-zorgcomplex en basisschool.

Ter plaatse van de bedrijfsdoeleinden zijn middels aanduidingen aangegeven tot welke milieucategorie de bedrijfsvoering mag plaatsvinden. Ten noordoosten van het plangebied is een aanduiding aanwezig die milieucategorie 3.1 toestaat, met een richtafstand van 30 meter. De afstand tot aan het woon-zorgcomplex en basisschool bedraagt circa 50 meter en ligt zodoende op voldoende afstand.

Werking functiemenging

Met het voornemen wordt tevens in hetzelfde pand geluidgevoelige gebouwen en milieubelastende activiteiten gerealiseerd. Zodoende wordt gekeken naar de lijst 'functiemenging'. De activiteiten kunnen onder voorwaarden onder, en naast elkaar plaatsvinden. De beoogde activiteiten zoals staande in het plan zijn:

- B1, Verpleeghuizen;
- B2, Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs;
- B2, Sportscholen, gymnastieksalen.

De activiteiten van het beschermd wonen van de zorginstelling hebben de categorie B1. Deze activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bbl toereikend zijn.

De activiteiten ter plaatse van de basisschool en bijhorende gymzaal hebben de categorie B2. Deze activiteiten zijn onder voorwaarden toegestaan. De gebouwen moeten echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan of dat er andere bouwkundige voorzieningen getroffen zijn waardoor milieubelasting voorkomen wordt op vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding. Gesteld wordt dat met het voornemen zal worden voldaan aan deze genoemde bouwkundige afscheiding.

7.1.3 Conclusie

Met het voornemen wordt op de plankaart de locatie van het speelplein en de gymzaal vastgelegd. Zodoende is de locatie van de geluidbelastende activiteiten geborgd op de plankaart. Daarnaast wordt de 'vleugel' met de basisschool en bijbehorende gymzaal bouwkundig afgescheiden van de verderop staande geluidgevoelige gebouwen (zorgwoningen). Voorgenomen activiteiten houden in voldoende mate rekening met het aspect geluid.

7.2 Bodemkwaliteit

7.2.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu heeft het Rijk voor het aspect bodem instructieregels opgesteld. Paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl geeft aan dat een omgevingsplan waarden bevat voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Bij het vaststellen van die waarden wordt rekening gehouden met de interventiewaarden bodemkwaliteit, bedoeld in bijlage IIA bij het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Een omgevingsplan kan per gebied of per gebruiksfunctie verschillende waarden voor de toelaatbare kwaliteit van bodemgevoelige locaties bevatten. Het omgevingsplan kan ook hogere waarden bevatten dan de waarden, bedoeld in bijlage IIA. Een omgevingsplan bepaalt tevens dat het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie bij overschrijding van een waarde alleen is toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

7.2.2 Situatie plangebied

De gronden ter plaatse van de beoogde ontwikkeling zullen wijzigen in gebruik. Er is ter plaatse sprake van een vergroting van een bodemgevoelig gebouw en sprake van een bodemgevoelige locatie ter plaatse van het speelplein. Zodoende is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd voor voorgenomen herontwikkeling. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage 9 bij deze motivering. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Resultaten en conclusie onderzoek

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de grond en het grondwater over het algemeen niet tot licht verhoogde gehalten aan de onderzochte stoffen bevatten. Uitzonderingen hierop vormen de bovengrond in de speeltuin, het veen en de bodemvreemde lagen in de ondergrond. Uit het onderzoek zijn voor de doorgang van de plannen, vooralsnog geen belemmerende factoren naar voren gekomen. Wel dient er rekening gehouden te worden met de volgende twee aanbevelingen:

- Indien er graafwerkzaamheden in de bovengrond ter plaatse van de speeltuin of in de venige ondergrond worden uitgevoerd is een melding in het kader van de Omgevingswet noodzakelijk. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door een erkende aannemer (BRL6000) en onder milieukundige begeleiding (BRL7000).

- De kwaliteit van de bodem onder het woon-zorgcomplex is nog niet bekend i.v.m. het niet inpandig kunnen boren. Na de sloop van het pand dient de kwaliteit van de bodem ter plaatse nog te worden vastgesteld middels bodemonderzoek.

7.2.3 Conclusie

Middels een beoordelingsregel in de regels van dit TAM-omgevingsplan wordt geborgd dat na de sloop van het gebouw een bodemonderzoek plaatsvindt ter plaatse van het gebouw en bodemgevoelige locaties alsmede de verontreiniging in kaart wordt gebracht bij graafwerkzaamheden zoals staande in bijlage 9.

Vanuit het aspect bodem is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.3 Luchtkwaliteit

7.3.1 Wettelijk kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl. Volgens deze instructieregels gelden rijksomgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Vooraf en nabij de aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀) en zijn aangewezen in artikel 5.51 lid 2 Bkl.

Voor activiteiten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project valt onder NIBM als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 ug/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de standaardgevallen niet in betekenende mate valt, zoals opgenomen in artikel 5.54 Bkl;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt.

7.3.2 Situatie plangebied

Conform artikel 5.54 sub b valt een activiteit onder een NIBM project, indien er sprake is van:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Gelet op de aard en omvang van deze gevallen, is er zonder meer sprake van een plan dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

7.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.4 Geur

7.4.1 Wettelijk kader

Paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl geeft aan dat in een omgevingsplan rekening gehouden dient te worden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen, zoals gebouwen met een woonfunctie. Een omgevingsplan voorziet erin dat geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Aan die aanvaardbaarheid wordt voldaan door in het omgevingsplan toepassing te geven aan de in deze paragraaf opgenomen standaardwaarden op een geurgevoelig gebouw. Onder bepaalde omstandigheden kan een hogere of lagere grenswaarde aanvaardbaar zijn. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan een hogere waarde worden toegestaan dan de grenswaarden. Activiteiten waarvoor deze regels gelden zijn onder andere het exploiteren van zuiveringstechnische werken, het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf (veehouderijen) en andere agrarische activiteiten.

Geurbeleid Zaanstad

Zaanstad is een stad waarin van oudsher de voedingsmiddelenindustrie sterk is vertegenwoordigd. De voedingsmiddelenindustrie is een belangrijke economische drager voor de stad. Historisch is een situatie ontstaan waarbij woningen en bedrijven naast elkaar staan. Deze menging van wonen en werken maakt onderdeel uit van de Zaanse identiteit. De combinatie van wonen en werken heeft tot gevolg dat de geuremissies van bedrijven kunnen leiden tot geurhinder. Zodoende heeft de gemeente het geurbeleid opgesteld.

Het Zaans geurbeleid is van toepassing op geur emitterende bedrijven, waarvoor de gemeente het bevoegd gezag vormt. Voor de ruimtelijke ordening gaat het er om of er ter plaatse van de ontwikkeling sprake is van een goede woon- en leefklimaat met betrekking tot de geurgevoelige gebouwen. In het geurbeleid is voor de geurgevoelige gebouwen een onderscheid gemaakt in het beschermingsniveau.

Het Zaans geurbeleid is gericht op het op termijn behalen van de streefqualiteit. In het beleid wordt de bovengrens van geurhinder duidelijk bepaald. Er is in beginsel sprake van een onaanvaardbare mate van geurhinder bij geurconcentraties behorende bij een hedonische waarde van meer dan $H = -2$ als 98-percentiel (continue bron). Op grond van het geurbeleid geldt dat bij standaard en minder geurgevoelige gebouwen de $H = -2$ contour in beginsel niet mag worden overschreden.

7.4.3 Situatie plangebied

Met het voornemen wordt een geurgevoelig gebouw gerealiseerd. In en rondom het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gevestigd met een geurcontour. Daarnaast zijn er geen dierenverblijven voor landbouwhuisdieren waaraan getoetst hoeft te worden. Wel zit de bedrijfslocatie 'Verkade' nabij het plangebied die een desbetreffende geurcontour heeft.

De gemeente Zaanstad heeft, in samenwerking met Verkade, een onderzoek uitgevoerd naar de geursituatie van de huidige situatie. Hiervan is destijds een rapport opgesteld (evaluatie geursituatie Koninklijke Verkade (versie 4), SGS, 22 november 2016, EZGE-2016-01-00028). De inhoud van dit rapport is akkoord bevonden door zowel Verkade als het bevoegd gezag. Uit het geurrapport blijkt de geurbelasting van het bedrijf, aan de hand daarvan is de geurcontour van de streefqualiteit voor standaard geurgevoelige gebouwen bepaald. Het bedrijf heeft een contour gekregen waarbij de $H = -1$ de waarde is waarbij de geur licht onaangenaam is. Deze hedonische waarde geldt als streefqualiteit voor standaard geurgevoelige gebouwen, zoals woningen. Het plangebied ligt op circa 200 meter afstand van deze $H = -1$ contour en hiermee ruimschoots buiten de richtafstand. Er is hiermee geen belemmering voor het bedrijf en sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Met het voornemen wordt tevens geen geur belastende activiteit mogelijk gemaakt.

7.4.4 Conclusie

Vanuit het aspect geur is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



7.5 Trillinghinder

7.5.1 Wettelijk kader

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillinghinder kan op twee manier optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In het omgevingsplan zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen. Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

7.5.2 Situatie plangebied

In dit geval bevindt de dichtstbijzijnde spoorlijn zich op 420 meter van het plangebied. Op basis van de SBR-richtlijn, de Beleidsregel Trillinghinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen bedraagt de gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillinghinder als gevolg van een spoorweg kan optreden 250 meter van het spoor. Het voornemen ligt buiten deze afstand. Onderzoek naar trillingshinder is niet noodzakelijk.

7.5.3 Conclusie

Het aspect 'trillingen' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

7.6 Gezondheid

7.6.1 Wettelijk kader

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van een activiteit optreedt.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd.

7.6.2 Situatie plangebied

De uitbreiding met zorgwoningen, een basisschool en een sportschool draagt bij aan de ambities omtrent gezondheid van de gemeente Zaanstad. Het zet zich in voor een positieve gezondheid, preventie en een beweegvriendelijke leefomgeving. Het plan draagt bij aan een gezonde ontwikkeling van kinderen, stimuleert ouderen om langer zelfstandig te wonen of met goede zorg en bevordert vitaliteit voor alle leeftijden.

Door de nabijheid van verschillende generaties ontstaan meer mogelijkheden voor ontmoeting en contact, wat de sociale cohesie stimuleert. Dit kan gevoelens van eenzaamheid bij ouderen verminderen en tevens hun maatschappelijke betrokkenheid vergroten. Voor kinderen biedt het contact met ouderen kansen om sociale vaardigheden, respect en begrip voor andere generaties te ontwikkelen. De functiemenging draagt daarmee bij aan een inclusieve leefomgeving waarin sociale interactie, welzijn en onderlinge verbondenheid worden bevorderd.

Hiermee wordt aangesloten op de gemeentelijke en provinciale ambitie om gezondheid en ruimtelijke kwaliteit te versterken.

7.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies op locaties.

7.7 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

7.7.1 Wettelijk kader

Doelen van de Omgevingswet zijn onder meer het tegengaan van klimaatverandering, het beheer van geobiologische en geothermische systemen en ecosystemen en het beheer van natuurlijke hulpbronnen (artikel 2.1, lid 3, onder i, o en p Ow). Met het oog op deze doelen wordt het plan aan de omgevingsaspecten 'duurzaamheid' en 'klimaatadaptatie' getoetst.

7.7.2 Beleid gemeente Zaanstad

De gemeente Zaanstad heeft verschillende beleidsstukken die van toepassing zijn op het onderdeel duurzaamheid en klimaatadaptatie. Voorgaande is tevens verwerkt in de omgevingsvisie. Hieronder worden de beleidsstukken kort toegelicht.

Intentieovereenkomst klimaatbestendige nieuwbouw MRA, Groen- en Waterplan en Noord Holland

Wat nu gebouwd wordt krijgt gedurende de levensduur te maken met een ander klimaat. De intentieovereenkomst bestaat uit algemene en randvoorwaardelijke afspraken over hoe aanpassingen aan het veranderende klimaat meegenomen worden bij nieuwbouw. Voor wateroverlast, droogte, hitte, het beperken van overstromingsrisico's en natuurinclusiviteit zijn er uitgangspunten en specifieke ondergrenzen gezamenlijk opgesteld. Dit is het resultaat van samenwerking tussen meer dan 40 partijen, waaronder gemeenten, waterschappen, provincies, ontwikkelaars en maatschappelijke organisaties. Deze handvatten creëren een gelijk speelveld tussen de verschillende overheden en marktpartijen.

Factsheet Duurzaam en Circulair bouwen

In Zaanstad wordt gebouwd aan een toekomstbestendige stad. Duurzaamheid is daarin een van de zes strategische opgaven voor de fysieke leefomgeving naast kansengelijkheid, gezondheid, veiligheid, economie en verstedelijking. De gemeente richt zich op klimaatneutraal-, klimaatadaptief-, circulair-, en natuurinclusief bouwen.

Uitvoeringsplan klimaatadaptatie 2021-2026

Het uitvoeringsplan richt zich op vier punten, te weten de inrichting van de openbare ruimte, de inrichting van het landschap, het betrekken van bewoners en bedrijven en het realiseren van koppelkansen. In het uitvoeringsplan zijn kaders gesteld aan gebiedsontwikkelingen met als doel om woonwijken beter in te richten om de gevolgen van het veranderende klimaat op te vangen. Klimaatadaptatie maakt integraal onderdeel uit van dit plan- en besluitvormingsproces bij gebiedsontwikkelingen. Het heeft een plek in elke grondexploitatie en anterieure overeenkomst. Klimaatadaptatieve maatregelen zijn gericht op de aspecten extreme wateroverlast, hogere temperaturen, droogte en bodemdaling en stromen en hoog water.

Bomenbeleidsplan 2020-2050

Het Bomenbeleidsplan 2020-2050 van Zaanstad, getiteld "Bomen, de longen van Zaanstad", heeft als doel om een kwalitatief hoogwaardig bomenbestand te creëren, waarbij bestaande bomen worden behouden en nieuwe structuren worden versterkt. Dit plan vormt een kader voor het bomenbeheer in Zaanstad en voor gebiedsontwikkelingen voor de komende jaren, met als doel een gezonde en leefbare stad in 2050.

Het streven is dat er binnen het plangebied tenminste 30% schaduw moet zijn voor belangrijke langzaamverkeersroutes en verblijfsplekken. Daarnaast wordt conform het Bomenbeleidsplan bij een herinrichting van de openbare ruimte gestreefd naar een bedekking met boomkronen van 20%.

7.7.3 Situatie plangebied

Met het voornemen wordt een nieuw woon-zorgcomplex met basisschool gerealiseerd en de openbare ruimte heringericht. Het complex wordt gerealiseerd volgens de huidige wensen en eisen. Met het voornemen is goed gekeken naar de situering en zodoende is zoveel mogelijk bestaand groen behouden en is extra beplanting (groen) toegevoegd aan het plan. Voorgaande zorgt dat het hemelwater op natuurlijke wijze geïnfiltreerd wordt. Tevens worden ze ook allen duurzaam en gasloos gebouwd, met gebruikmaking van goede materialen. Tevens wordt met de uitvoering rekening gehouden met het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

Gekeken is naar sloop-nieuwbouw en het behoud van onder andere het kapelletje. Zodoende worden de bestaande gebouwen en materialen behouden of hergebruikt. Daarnaast wordt onderzocht of houtbouw een geschikt alternatief is voor de nieuwbouw, vanwege de hernieuwbare eigenschappen en de lagere CO₂-uitstoot ten opzichte van traditionele bouwmethoden (zoals beschreven in het RPE).

Daarnaast is het voornemen al in een vroeg stadium al getoetst op de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptatie. Ten behoeve hiervan is in het stedenbouwkundig plan en openbaar ruimte plan (bijlage 1 en 3) al rekening gehouden. Daarnaast is een klimaatstresstest uitgevoerd. De volledige klimaatstresstest is opgenomen als bijlage 6 bij deze motivering. In desbetreffende hoofdstuk 5 van de bijlage is uitgebreid getoetst aan de eisen voor wateroverlast, hitte, droogte, bodemdaling, overstromingen en natuurinclusief bouwen & biodiversiteit, waarbij tevens is gekeken of de omgeving niet slechter wordt

Al met al kan hieruit worden geconcludeerd dat er als gevolg van het voornemen sprake is van een verbeterde situatie voor wat betreft duurzaamheid en klimaatadaptatie. Kleine aspecten worden nader uitgewerkt.

In het onderstaande overzicht zijn de bevindingen samengevat uit de klimaatstresstest voor het ontwerp van de ontwikkeling Behouden Haven. Hierbij is het volgende in kleur aangegeven: **voldoet** / **aandacht of overweging benodigd bij de nadere uitwerking** / **ontwerpaanpassing nodig** / **ontwerpkeuzes vervolgproces**. De cijfermatige onderbouwing is uitgewerkt in het voorgaande hoofdstuk.

Thema	Basisveiligheid	Toets	Bevinding
Wateroverlast	Hevige neerslag (1/100 jaar, 70 mm in een uur) zorgt niet voor schade	Waterberging privaat terrein	Het stedenbouwkundig ontwerp laat zich niet uit over de plannen voor verwerking van hemelwater op privaat terrein. In het vervolgstadium van het ontwerp is aandacht voor de afwatering van het terrein benodigd. Conform de eisen van de MRA komt het ontwerp vooralsnog 465 m³ aan water-bergingsvoorzieningen tekort, gebaseerd op een neerslagintensiteit van 70 mm in een uur. Conform het huidige ontwerp wordt ingeschat dat ongeveer 80 m³ water in verdiept groen en tussen de parkeervakken kan worden vastgehouden. Het voornemen is om binnen de gemeente is om de resterende waterberging via waterbergende fundering te realiseren.
		Natuurlijke afwatering	Het hoogteontwerp dient nader gedetailleerd te worden.
		Waterdiepte	Wanneer een gedetailleerder hoogteontwerp beschikbaar is, is te bepalen wat de waterdieptes op straat zijn tijdens een klimaatbui.
		Waterneutraal	Op basis van het uitgangspunt dat het gebied wordt ingericht volgens het principe 'vasthouden – bergen – afvoeren', en het hemelwater dus ook (gedeeltelijk) wordt geïnfiltreerd, is een eerste inschatting dat gedurende een extreme neerslag situatie met huidig ontwerp circa 41% van het hemelwater lokaal te verwerken is. Met de potentie door multifunctionele inrichting van de verblijfsplekken en realisatie van waterbergende fundering zal dit percentage aanzienlijk toenemen.
Hitte	Tijdens hitte biedt het plangebied een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving en microklimaat	Schaduw	Op basis van de boomeffectanalyse en het ontwerp is de hoeveelheid schaduw door boomkronen bepaald. Deze ligt op 37,0% bij de langzaamverkeersroutes en op 17,8% voor openbaar gebied. Extra (boom)schaduw is op het schoolplein benodigd om aan de eisen vanuit de gemeente Zaanstad te voldoen.
		Koele plekken	De speeltuin aan de Nova Zembla ten westen van de ontwikkeling is de dichtstbijzijnde koele locatie. De ontwikkeling wordt hier ook mee verbonden om het gebied te vergroten. De ontwikkellocatie ligt binnen 300 meter van dit park.
		Horizontale en verticale oppervlakten	Uit het ontwerp zijn nog geen conclusies te trekken betreft warmtewerende oppervlaktes. Een keuze voor lichte een steenkleur of groen op/aan de bebouwing heeft hierin een positief effect op de opwarming van de buitenruimte. Het advies is om hier in een later stadium rekening mee te houden.
		Vitale en kwetsbare functies	Vitale en kwetsbare functies als beweegbare bruggen zijn niet voorzien in het plangebied.
		Binnentemperatuur	De bebouwing op ontwikkellocatie Behouden Haven moet voorzien worden van beschermende maatregelen tegen de zon. Met name de zuidgevels zijn hiervoor kwetsbaar. Wegens de kwetsbaarheid van de gehuisveste groepen in het pand, dient expliciet rekening gehouden te worden met het creëren van een aangename binnenklimaat voor de doelgroep. De effecten van de warmtewerende maatregelen op het binnenklimaat zijn te berekenen zodra de geplande maatregelen bekend zijn.

Droogte	Bij langdurige droogte (potentieel maximaal neerslagtekort 300mm, eens per 10 jaar) wordt schade aan bebouwing, wegen, groen en vitale en kwetsbare functies voorkomen	Droogtebestendige inrichting	Bij het ontwerp van het gebouw en de omgeving wordt aandacht gevraagd voor hemelwaterverwerking volgens de trits vasthouden – bergen – afvoeren. Verder is een juiste soortenkeuze voor groen in de binnentuinen en openbare ruimte van belang voor garantie op voldoende schaduwwerking in het gebied en voor de tegenwerking van hittestress.
		Bodemdaling	Bodemdaling is geen issue in het plangebied
		Vitale en kwetsbare functies	Idem.
Overstroming	Afhankelijk van de plaatselijke overstromingskansen en optredende waterdiepte wordt ingezet op het voorkomen van schade, het beperken van schade of het voorkomen van slachtoffers.	Schade voorkomen	Door het gebied loopt geen hoofdweg. Voor de transformator aan de zuidoostzijde moet rekening worden gehouden met een risico op overstromingen. Het integraal ophogen van het gebied naar een veilig peil een maatregel om schade door overstroming tegen te gaan (vanuit het huidige maaiveld lijkt dit voor het bouwplot van het complex reeds vanuit het verleden aan de orde te zijn).
		Schillen & evacueren	Een goede evacuatieleroute uit het gebied is nodig. Een deel van de omliggende wegen blijft bereikbaar tijdens een overstroming. Een goede aansluiting, op voldoende hoogte, hierop realiseren is voldoende voor een evacuatieleroute.
Natuurinclusiviteit en biodiversiteit	Groenblauwe structuren en de gebiedseigen biodiversiteit worden versterkt via het leidende principe in het toepassen van klimaatadaptieve maatregelen dat ecologische oplossingen altijd de voorkeur hebben boven 'puur technische' oplossingen ('groen, tenzij...').	Ecologische oplossingen	Het inzetten van groene parkeercoffers is een ecologische oplossing om hemelwater gedurende een normale neerslagsituatie te verwerken, zonder dat riolering nodig is. Echter is de eerste voorkeursafvoer volgens het beleid van de gemeente afvoer via riolering, pas daarna wordt beroep gedaan op andere verwerkingsvoorzieningen.
		Groenblauwe structuren	De koele plek ten westen is van belang in het wijkdeel. Behouden Haven is te klein om als groene structuur verbinding te dienen voor de grotere groenopgaven van Zaanstad. Wel voorziet het ontwikkelgebied erin om een (mini) groenblauwe structuur te vormen tussen het winkelgebied en de speeltuin aan de Nova Zembla.
		Habitat	In het ontwerp zijn geen nestgelegenheden opgenomen voor dieren. Hierop is nog een slag te slaan. Het plangebied moet voor tenminste drie soorten een habitat bieden. Op basis van een ecologisch onderzoek en in samenspraak met een (stads)ecoloog, moet bepaald worden welke soorten gebaat zijn met een nestgelegenheid in het plangebied. Er moet tenminste ruimte zijn voor drie soortencategorieën. Het is op basis van de schetsen in het ontwerp realistisch dat de eis van 30% groen in het gebied te halen is.

7.7.4 Conclusie

Het plan houdt in voldoende mate rekening met duurzaamheid en klimaatadaptatie. Hiermee voldoet het plan ook aan de provinciale instructieregels en gemeentelijk beleid.

7.8 Windhinder

7.8.1 Wettelijk kader

In het Bouwbesluit 2012, nu opgegaan in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), worden geen specifieke eisen gesteld aan windhinder. Wel moet de bouw zodanig zijn dat gevaar of hinder voor gebruikers en de omgeving wordt voorkomen (artikel 7.3).

Bij beoordelingen in Nederland wordt veelal gebruik gemaakt van 'NEN 8100:2006 Windhinder en windgevaar in de bebouwde omgeving'. Hoewel de NEN 8100 geen wettelijk bindend karakter heeft, wordt deze vaak door gemeenten en provincies gehanteerd als toetsingskader bij planvorming.

Windhinder is iets wat in geen geval geheel te voorkomen is. Als het stormt is de wind hinderlijk, wat voor maatregelen er ook getroffen worden. Het is daarom ook de kans op windhinder, die maatgevend gehouden wordt voor de beoordeling van het windklimaat. Voor windhinder wordt een drempelwaarde vDR;H aangehouden van 5 m/s uurgemiddelde windsnelheid op loop- of verblijfsniveau. Bij deze windsnelheid gaan mechanische effecten bij de ervaring van het windklimaat een rol spelen.

In voorliggend geval is een onderzoek naar windhinder uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 10 bij deze motivering. Hieronder wordt ingegaan op het resultaat en conclusie van het onderzoek.

7.8.2 Situatie plangebied

In het stedenbouwkundig ontwerp Behouden Haven Zaandam is nieuwbouw gepland, met een hoogte van circa 20 meter. Dit heeft lokaal hogere hinderkansen tot gevolg.

Met name bij de gebouwhoeken kan sprake zijn van een matig windklimaat voor de activiteit doorlopen. Hier kan rekening mee gehouden worden in de terreininrichting door looppaden in gebieden met een gunstig windklimaat te plaatsen, en begroeiing te intensiveren in gebieden met hogere hinderkansen. Daarnaast leent het windklimaat bij de gebouwhoeken zich niet voor windgevoelige functies, zoals gebouwentrees en eventuele terrassen.

Bij de verdere planvorming zal moeten blijken of de inrichting van de openbare ruimte bijdraagt aan een aangenaam windklimaat ter plaatse van de entrees. Op basis van een eerste kwalitatieve beoordeling van het plan is de verwachting dat het windklimaat voldoende is middels een hekwerk en/of heg. In samenhang met de landschappelijke inpassing wordt een aanvullend windonderzoek op dit moment niet noodzakelijk geacht.

7.8.3 Conclusie

Middels een beoordelingsregel in de regels van dit TAM-omgevingsplan wordt geborgd dat het uiteindelijke ontwerp van de bebouwing en openbare ruimte bij de indiening van de omgevingsvergunning aangetoond moet worden dat voldaan wordt aan de door de gemeente gestelde norm. Daarbij kan de gemeente eventueel nadere eisen stellen met betrekking tot de plaatsing en vormgeving van het gebouw.

Vanuit het aspect windhinder is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7.9 Bezonning

7.9.1 Wettelijk kader

Ten behoeve van een goede fysieke leefomgeving is de invloed van de beoogde bouwmassa op de omgeving onderzocht. Hierbij is voor het aspect bezonning getoetst aan de 'lichte TNO-norm', welke door de gemeente als uitgangspunt wordt gehanteerd. Deze norm schrijft voor dat er minimaal 2 uur bezonning per dag aanwezig moet zijn op de gevel van de woning in de periode van 19 februari tot 21 oktober (gemeten op het midden van de vensterbank aan de binnenzijde).

In voorliggend geval is een onderzoek naar windhinder uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 22 bij deze motivering. Hieronder wordt ingegaan op het resultaat en conclusie van het onderzoek

7.9.2 Situatie plangebied

De beoogde bouwmassa is zodanig ontworpen dat de impact op de omliggende bebouwing aan de noordzijde wordt geminimaliseerd. Dit is bereikt door de lagere bouwdelen (de school) nabij de bestaande woningen te situeren en de hogere bouwmassa bij het parkeerterrein te concentreren.

Behouden Haven 6 t/m 18: Uit de bezonningsstudie blijkt dat er bij deze adressen in de ochtenduren een toename van schaduwwerking optreedt, met name in de periode van september tot maart bij een lagere zonstand. In de zomerperiode is de extra schaduwwerking nihil. Vanaf 11:00 uur is er het gehele jaar door instraling van direct zonlicht aanwezig, tot het moment dat de schaduwwerking van de bestaande omliggende bebouwing (flat) optreedt (ca. 16:00 uur). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de lichte TNO-norm. De extra schaduwwerking wordt op individueel niveau als aanvaardbaar beoordeeld.

Klokbaai: Voor de woningen aan de Klokbaai is de afstand tot de nieuwbouw dusdanig groot dat er in de maatgevende periode (maart t/m september) geen sprake is van schaduwtoename. Enkel op winterse dagen kan er gedurende maximaal 2 uur extra schaduw optreden. In de maatgevende periode is de schaduwwerking nihil.

7.9.3 Conclusie

De uitgevoerde bezonningsstudie toont aan dat de planontwikkeling voldoet aan de gemeentelijke kaders. Het effect op de omgeving is zorgvuldig gewogen en wordt, gelet op de gekozen bouwmassa en positionering, aanvaardbaar geacht.

Vanuit het aspect bezonning is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 8 Bescherming van de natuur

In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur. Het gaat hierbij in de eerste plaats om de bescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, beschermde flora en fauna en regels ter bescherming van houtopstanden.

8.1 Gebiedsbescherming

8.1.1 Natura 2000-gebieden

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit.

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen kan het plan worden vastgesteld indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

8.1.2 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale omgevingsvisies- en verordeningen uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

8.1.3 Houtopstanden

Houtopstanden die voldoen aan één van onderstaande criteria vallen onder het beschermingsregime van de Omgevingswet als bepaald in artikel 11.111 van het Bal. Dit geldt voor bossen, houtwallen, heester- en struikhagen, struwelen en beplanting van bosplantsoen. Op basis van dit artikel kan tevens een herplantplicht gelden.

- De houtopstand ligt buiten de 'bebouwde kom houtopstanden' en vormt een zelfstandige eenheid groter dan 10 are (1.000 m²);
- De houtopstand ligt buiten de 'bebouwde kom houtopstanden' en vormt een rijbeplanting van meer dan 20 bomen.

8.1.4 Situatie plangebied

8.1.4.1 Natura 2000-gebieden

Het plangebied bevindt zich op 1,2 kilometer en 2,1 kilometer afstand van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden, te weten 'Polder Westzaan' en 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske'. Gelet op de ruimte afstand is directe hinder, bijvoorbeeld in de vorm van geluid of lichthinder, uitgesloten. Naast directe hinder kan er ook sprake zijn van indirecte hinder in de vorm van stikstofdepositie. Om dit te beoordelen, is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 11 opgenomen bij deze motivering. Hieronder wordt ingegaan op de resultaten en conclusie van het onderzoek.

Stikstofonderzoek

Ten behoeve van het voornemen zijn, in het kader van de stikstofdepositie als gevolg van het plan, twee AERIUS-berekeningen uitgevoerd. Deze bestaan uit een berekening voor de aanlegfase (realisatie voornemen) en een berekening voor de gebruiksfase (gebruik voornemen).

De stikstofdepositie als gevolg van de aanleg- en de gebruiksfase van dit project is nergens hoger dan 0,00 mol N/ha/jaar (afgerond op 2 decimalen). Voor de in dit rapport beschreven werkzaamheden kunnen negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden ten aanzien van het onderdeel stikstof op voorhand worden uitgesloten. Er is daarmee voor het onderdeel stikstofdepositie geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig.

8.1.4.2 NNN-gebieden

Het dichtstbijzijnde gebied dat tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) hoort, bevindt zich op 1,2 km van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling is er geen sprake van enige aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN.

8.1.4.3 Houtopstanden

In het plangebied worden geen houtopstanden, die voldoen aan de criteria uit artikel 11.111 Bal, negatief beïnvloed.

Desondanks is middels een boomeffectenanalyse de kwaliteit van de bestaande bomen rondom het plangebied in beeld gebracht. Verwezen wordt naar bijlage 12 bij de motivering en aanvullend het openbare ruimte plan in bijlage 3. Hierin wordt uitgebreid beschreven wat de status is van de individuele bomen en hoe er mee om zal moeten worden gegaan.

Conclusie boomeffectenanalyse

Van de in totaal 59 bomen zijn er 6 risicobomen aangetroffen. Deze bomen hebben een toekomstverwachting van 5-10 jaar. Met het landschappelijk inpassingsplan is gekeken naar hoe bestaande bomen ingepast kunnen worden. Daarnaast zijn er aanbevelingen met betrekking tot opslag van materialen nabij bomen en onderhoudsbeurten om de kwaliteit van de bomen te behouden. Tevens is in de Klimaatstresstest het plan getoetst aan het gemeentelijk bomenbeleid en de ambitie ten aanzien van schaduw en boomkroonbedekking.

Van de 59 bomen kunnen 18 bomen duurzaam in stand worden gehouden met minimale aanpassingen. Voor 5 bomen zijn aanpassingen in ontwerp en/of werkwijze noodzakelijk om duurzaam behoud te garanderen. De overige 24 bomen kunnen niet duurzaam worden behouden en moeten worden geveld bij doorgang van de voorgenomen werkzaamheden. Hierbij wordt opgemerkt dat met het voornemen meerdere nieuwe bomen aangeplant worden zoals uitgebreid beschreven in paragraaf 3.3.4.

8.2 Soortenbescherming

8.2.1 Wettelijk kader

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

8.2.2 Situatie plangebied

Er is een Quickscan Flora en Fauna onderzoek uitgevoerd om de situatie in beeld te brengen. Uit dit onderzoek is gebleken dat nader onderzoek nodig is voor vleermuizen. Dit nadere onderzoek is ook uitgevoerd. In bijlage 13 en 14 zijn de onderzoeken toegevoegd bij deze motivering. Hieronder wordt allereerst in de tabel ingegaan op de resultaten en conclusies uit de QS en vervolgens op het vleermuizenonderzoek.

Soortgroep	Overtreding Wnb	Nader onderzoek	Te nemen maatregelen
Flora	Nee	Nee	-
Grondgebonden zoogdieren	Nee	Nee	-
Vleermuizen	Mogelijk	Ja	Nader onderzoek bestaande uit 5 veldbezoeken in de periode van mei tot en met september
Vogels – jaarrond beschermde nesten	Nee	Nee	-
Vogels – functioneel leefgebied nest beschermd	Nee	Nee	-
Vogels – broedvogels	Mogelijk	Mogelijk	Werken buiten het broedseizoen (maar t/m augustus). Indien dit niet mogelijk is dient een broedvogelcontrole uitgevoerd te worden voorafgaand aan de start van de werkzaamheden.
Amfibieën	Nee	Nee	N.v.t.
Reptielen	Nee	Nee	N.v.t.
Vissen	Nee	Nee	N.v.t.
Vlinders	Nee	Nee	N.v.t.
Libellen	Nee	Nee	N.v.t.
Overige ongewervelden	Nee	Nee	N.v.t.
Zorgplicht	Nee	Nee	

Uit het nader onderzoek naar vleermuizen is gebleken dat er één zomerverblijfplaats en één paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig zijn in de bebouwing. Om werkzaamheden uit te mogen voeren, met nadelige gevolgen voor de vleermuizen en hun verblijfplaatsen, dient een vergunning aangevraagd te worden. Daarnaast dient gewerkt te worden buiten de kwetsbare periode. Er wordt geen essentiële vliegroute of essentieel foerageergebied aangetast.

Momenteel zijn de gesprekken gaande voor de vergunningsaanvraag en is een activiteitenplan gemaakt. Hierin wordt beschreven welke mitigerende en compenserende maatregelen genomen moeten worden. In bijlage 15 is het activiteitenplan opgenomen bij deze motivering.

8.3 Conclusie

Indien wordt voldaan uit de voorwaarden en uitvoering wordt gegeven aan het activiteitenplan zijn er geen nadere belemmeringen.

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de bescherming van de natuur.

Hoofdstuk 9 Archeologie en cultuurhistorie

9.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

9.2 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend booronderzoek omtrent de archeologische waarde uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage 16 bij deze motivering. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Conclusie archeologisch onderzoek

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geadviseerd af te zien van archeologisch vervolgonderzoek of beschermende maatregelen. Voorgaand selectiebesluit is door het bevoegd gezag in voorliggend geval overgenomen.

9.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover relevant in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet.

In en rondom het plangebied liggen er geen gemeentelijke- of Rijksmonumenten. Tevens wordt er geen karakteristiek gebouw aangetast met het voornemen. Echter is ter plaatse wel een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd om te onderzoeken wat de cultuurhistorische waarde de locatie heeft. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage 17 bij deze motivering. Hieronder wordt ingegaan op het advies uit het onderzoek.

Advies cultuurhistorisch onderzoek

Het gebouw heeft geen hoge cultuurhistorische waarde en er is vanuit dat oogpunt geen noodzaak dit te behouden. De kapel, is wel van hoge waarde. Geadviseerd wordt dit gebouw te behouden, met als voorkeur, als vrijstaand gebouw in relatie met aangrenzende tuinen. Voorgaande adviezen worden onderzocht.

De bestaande tuin aan de westzijde van het gebouw is een versterking van het groen in de omgeving, welke in de loop der tijd is verdrongen voor parkeerruimte. Aangezien het altijd als tuin is gebruikt zou het ook zodanig in gebruik moeten blijven.

Behoud en versterk waar kan het Dr. Roggertspad en behoud de historische wegstructuren van de Klokbaai en de Botenmakersstraat.

Het advies is meegenomen in verwerking van het uiteindelijke stedenbouwkundige plan.

9.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in voldoende mate rekening houdt met de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 10 Infrastructuur en openbare ruimte

10.1 Wettelijk kader

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeven van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het plangebied.

10.2 Verkeer en parkeren

10.2.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die daardoor ontstaat. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Parkeerkencijfers 2024 – Basis voor parkeernormering' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie. Daarnaast wordt voor de parkeerbehoefte gekeken naar het vigerende beleid waar invulling aan gegeven wordt middels de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'.

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: Rest bebouwde kom;
- Stedelijke zone: Zeer sterk stedelijk, Zone A en Sterk stedelijk.

Voor de verschillende functies zijn de onderstaande parkeernormen aangehouden, daarnaast is bij alle voorzieningen het aandeel bezoek meegerekend. Het aandeel bezoek is onderdeel van de parkeernorm en komt niet extra boven op de parkeernorm.

- Voor de functie basisschool is de parkeernorm 'dagonderwijs' gehanteerd;
- Voor het woonzorgcentrum wordt de parkeernorm 'serviceflat aanleunwoning' gehanteerd. Hiervoor is alleen de parkeervraag van bezoekers berekend, dit omdat bewoners zelf geen parkeervergunning kunnen aanvragen en er enkel sprake is van bezoekersparkeren;
- Voor de sportschool en de gymzaal is de parkeernorm 'sport' aangehouden.

Voor de multifunctionele ruimte, waarvan ten tijde van het onderzoek nog niet van duidelijk was welke functie / invulling dit zou krijgen, is de parkeernorm 'wijkgebouw' gebruikt, omdat in de plint verschillende functies kunnen worden ontwikkeld.

In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In voorliggend geval wordt van het gemiddelde uitgegaan.

Oud voor nieuw

Het 'oud voor nieuw' principe schrijft voor dat parkeeropgave enkel wordt gebaseerd op basis van de toename van de parkeervraag. Het 'oud voor nieuw' principe wordt toegepast wanneer er al bestaande parkeervraag is. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte voor de ontwikkeling kan de parkeervraag van de bestaande voorziening dus van de parkeerbehoefte worden afgetrokken. De bestaande voorziening is:

- 94 woonzorgeenheden. De parkeervraag van deze functie bestaat enkel uit bezoekersparkeren.

In tabellen 5, 6 en 7 (van bijlage 19) wordt voor alle drie scenario's de verwachte parkeerbehoefte berekend aan de hand van de parkeernorm uit de 'Uitvoeringsnota parkeren'. Dit betreft de maximale parkeervraag wanneer voor alle functies een aanwezigheid van 100% geldt. In de praktijk verschilt de aanwezigheid per moment, daardoor zal de parkeerbalans verderop worden berekend aan de hand van aanwezigheidspercentages per moment.

In de uitvoeringsnota wordt aangegeven dat voor kiss and ride een aanvullende eis gesteld kan worden in verband met de verkeersveiligheid. Op basis van de Rekenmethode norm Kiss & Ride, zoals opgenomen in de uitvoeringsnota parkeren, kan een inschatting worden gemaakt van de behoefte aan ruimte voor het halen en brengen van de leerlingen. De parkeereis voor Kiss and Ride van het kinderdagverblijf is meegenomen in de totale Kiss and Ride parkeervraag.

10.2.2 Parkeerbehoefte

Met de herontwikkeling wordt ook de openbare ruimte heringericht. Om inzicht te krijgen in de actuele parkeerbezetting en de beschikbare restcapaciteit heeft de gemeente Zaanstad in 2022 en 2025 onderzoeken laten uitvoeren naar de bezettingsgraad rondom het terrein 'Behouden Haven' met alle ontwikkelingen in het gebied. Zodoende is er al vooraf een goede inschatting gemaakt van het bestaande overschot aan parkeerplaatsen. Vervolgens is met het parkeeronderzoek gekeken naar het voornemen en specifiek hoe deze parkeervraag opgevangen kan worden in de restcapaciteit van de omgeving. Middels de regeling 'parkeren op de openbare straat' (POOS) wordt bepaald of de parkeervraag kan worden opgevangen in de omgeving van de ontwikkeling. De volledige rapporten zijn opgenomen als bijlage 18 en 19 bij deze motivering. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies uit het onderzoek en aanvullend wat dit betekent voor de parkeerbehoefte ter plaatse.

Vigerend parkeerbeleid

Het vigerende parkeerbeleid is vastgelegd in de nota: "Ruimte voor Parkeren, Parkeerbeleid Zaanstad" (juli 2016) en de bijbehorende "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016". In de Uitvoeringsnota is in paragraaf 4.3.3 opgenomen dat bij parkeren binnen een stedenbouwkundig plan niet ieder bouwplan apart hoeft aan te tonen in voldoende parkeerplaatsen te voorzien. 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. Dit stedenbouwkundig plan wordt dan als geheel getoetst.

Volgens het gemeentelijk parkeerbeleid geldt dat, wanneer een bouwinitiatief niet volledig in de eigen parkeerbehoefte kan voorzien, gebruik gemaakt mag worden van restcapaciteit in de openbare ruimte (POOS-regeling, uitvoeringsnota par. 4.3.2). Daarbij geldt dat openbare parkeervakken in ieder geval tot 80% benut mogen worden. Voor dit plan is uitgegaan van een maximale benutting van 90%.

POOS regeling

De Uitvoeringsnota Parkeren hanteert als uitgangspunt in de POOS-regeling dat binnen een straal van 250 meter van de ontwikkeling voldoende parkeercapaciteit beschikbaar moet zijn op maatgevende momenten. Daarbij heeft het college in oktober 2025 ingestemd met het toepassen van een bezettingsgraad van 90% voor deze binnenstedelijke gebiedsontwikkeling op het maatgevende moment, in plaats van de standaard 80%.

Met de uitgevoerde onderzoeken zijn de werkdagen (ochtend, middag en avond) en de zaterdagmiddag in beeld gebracht en vertaald naar de beoogde situatie. In deze doorvertaling is ook rekening gehouden met Kiss & Ride voor de basisschool en parkeerplaatsen voor het zorgpersoneel. Uit de doorvertaling volgt dat de nieuwe parkeerbehoefte op de werkdagen de standaard bezettingsgraad van 80% niet overschreden, rekening houdend met een loopafstand van 250 meter. Voor de maatgevende zaterdagmiddag geldt dat de bezettingsgraad voldoet aan de 90%, mits een loopafstand van 350 meter wordt gehanteerd.

Belangenafweging gebruik POOS-regeling en afstand

Uit bovenstaande blijkt een relatief fors verschil in parkeerbehoefte tussen het maatgevende moment en de overige momenten. Afgewogen is of het gezien de totale gebiedsopgave wenselijk is om alleen voor dit maatgevende moment te voorzien in extra parkeerplaatsen ten koste van veilige langzaamverkeersroutes, klimaatadaptieve maatregelen en een groene, kwalitatieve invulling van de openbare ruimte. De ontwikkeling is daarbij gelegen in een gemengd sterk stedelijk gebied met diverse functies, waaronder het winkelcentrum met supermarkten, (zorg)woningen en overige voorzieningen. Verdichting door intensiever gebruik van de beschikbare ruimte is eveneens meegewogen. Voor het piekmoment is daarom onderzocht of binnen de straal van 350 meter nog voldoende restcapaciteit aanwezig is om de totale parkeervraag op te vangen en de maximale parkeerdruk onder de 90% blijft, waarbij de parkeerplaatsen via logische en sociaal veilige looproutes bereikbaar zijn. In het geval van een opvulling tot 90% in het piekmoment blijft er ook op zaterdag voldoende parkeercapaciteit in de omgeving beschikbaar. Volgens CROW-publicatie 'Parkeerkencijfers 2024 – Basis voor parkeernormering' worden voor verschillende doelgroepen bandbreedtes voor acceptabele loopafstanden gehanteerd. Voor bezoekers en werknemers varieert deze afstand tussen ongeveer 300 en 500 meter. Een loopafstand van 350 meter ligt daarmee binnen deze marge en past bij de stedelijke context van de ontwikkeling. Voor bewonersparkeren geldt dat parkeerplaatsen in principe binnen 250 meter aanwezig zijn, maar één keer in de week (zaterdagmiddag) is gebruik op grotere afstand ook mogelijk. Met name om het feit dat er maar één piekmoment per week is, wordt dit vanuit verkeerskundig oogpunt voor deze ontwikkeling aanvaardbaar geacht.

Het college is op grond van de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 bevoegd om in uitzonderlijke gevallen, die nadrukkelijk niet zijn meegewogen in het parkeerbeleid, af te wijken van de Uitvoeringsnota. Voorgesteld wordt om van deze bevoegdheid gebruik te maken en voor deze ontwikkeling de loopafstand op het maatgevende moment (zaterdagmiddag) te verruimen naar 350 meter.

Parkeeronderzoek omgeving en parkeerbehoefte Behouden Haven

In de openbare ruimte verdwijnen in totaal 65 parkeerplaatsen. Daarnaast worden voor het personeel van de Zorgcirkel 15 parkeerplaatsen gereserveerd, wat de openbare parkeercapaciteit verder vermindert. Hierdoor komt het totaal aantal vervallen openbare parkeerplaatsen op 80.

Maatgevende moment zaterdagmiddag

In de huidige situatie zijn binnen 350 meter 803 parkeerplaatsen beschikbaar, waarvan er op het drukste moment (zaterdagmiddag) gemiddeld 629 bezet zijn, met een restcapaciteit van 174 plekken (op basis van 100%). Binnen 250 meter zijn er 566 parkeerplaatsen beschikbaar, met gemiddeld 449 bezet op zaterdagmiddag en 117 vrije plekken (op basis van 100%). De bezettingsgraad is op de zaterdagmiddag 79%. Door de ontwikkeling neemt de parkeerbehoefte op het piekmoment naar verwachting toe met maximaal 21 voertuigen. Dit komt overeen met het maatgevende moment van de maximale toename op de zaterdagmiddag in scenario B van het parkeeronderzoek in Bijlage 19.

In de nieuwe situatie is binnen 350 meter een capaciteit van 723 parkeerplaatsen beschikbaar. Om de bezettingsgraad onder 90% te houden, mogen maximaal 650 plekken bezet zijn. Bij een maximale toename is de verwachting in scenario B is dat de parkeervraag op het drukste moment (zaterdagmiddag) met 21 toeneemt, dit geeft een bezetting van 650 plekken. De bezettingsgraad is dan 89,9%. Dit betekent dat er geen restcapaciteit is (op basis van een maximale bezetting van 90%).

Conclusie parkeren

Met het vervallen van 80 openbare parkeerplaatsen en de extra parkeervraag als gevolg van de ontwikkelingen, komt de bezettingsgraad binnen 250 meter boven de 90% op het maatgevende moment (zaterdagmiddag). De bezettingsgraad binnen 350 meter van de ontwikkeling blijft wel onder de 90%.

De ontwikkeling kan zodoende wel worden opgevangen met de POOS90 regeling binnen 350 meter van de ontwikkeling.

Op de werkdag ochtend en avond blijft de bezettingsgraad onder de 80% binnen 250 meter van de ontwikkeling. Op de werkdagmiddag blijft de bezettingsgraad ruim onder de 90% binnen 250 meter van de ontwikkeling.

10.2.3 Verkeersgeneratie en ontsluiting

Om de verkeersgeneratie te berekenen wordt gekeken naar de gemiddelde verkeersgeneratie. Er is gekeken naar de bestaande kengetallen vanuit het CROW. Voor een Verpleeg- en verzorgingstehuis en een (basis)school zijn er geen cijfers beschikbaar. Dit aangezien de variabele te groot zijn en er teveel invloedssferen zijn. Hiervoor is lokaal maatwerk noodzakelijk. Hierbij is geen rekening gehouden met verkeer dat gecombineerd gebruik zal maken van het gebouw.

In de beoogde situatie zal het pand aan de Behouden Haven meerdere functies krijgen. Er wordt namelijk een verpleeg- en verzorgingstehuis, basisschool met bijhorende gymzaal en maatschappelijke ruimten gevestigd. Voor elk van deze functies geldt een unieke verkeersgeneratie. Hierbij is geen rekening gehouden met verkeer dat gecombineerd gebruik zal maken van het gebouw. Uit de plantekeningen is per functie het bruto vloeroppervlak herleid.

De **(basis)school** onderwijst ongeveer 250 kinderen, waarvan leerlingen uit de bovenbouw (50%) allemaal per fiets of te voet naar school komen; de onderbouw leerlingen worden met een auto gebracht. Er werken in totaal 25 personeelsleden (leerkrachten, ondersteuning en schoonmaak, totaal 11 FTE), waarvan de helft met de auto naar het werk komt. Het aantal ritten naar school wordt conservatief ingeschat op 150 per etmaal, gedurende 200 schooldagen (totaal: 30.000 ritten licht verkeer per jaar).

Het **verpleeghuis** huisvest ongeveer 100 bewoners die zware zorg behoeven; deze bewoners krijgen gemiddeld 60% bezoek per dag (totaal: 21.900 ritten licht verkeer per jaar). Het verpleeghuis heeft over de dagelijkse diensten een bezetting van in totaal 42 personeelsleden (verzorging, staf, schoonmaak; totaal: 15.330 ritten licht verkeer per jaar). Tevens zijn er gemiddeld 3 leveringen/ ophaalacties per werkdag (totaal: 780 ritten middelzwaar verkeer per jaar).

In het plan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarin de 600 m² aan maatschappelijke functies (**werkruimte (de Plint)**) ook ingevuld kan worden als 10 zorgwoningen met bijhorende faciliteiten (maximaal 10 aanleunwooneenheden). Er is gerekend met de activiteit die de meeste verkeersbewegingen teweeg brengt (worst case): In voorliggend geval is dat de werkruimte (de Plint). Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van de **werkruimte (de Plint)** is uitgegaan van de kentallen van het CROW: De locatie kan worden gedefinieerd als 'sterk stedelijk' en 'schil centrum'. Uitgaande van een vloeroppervlak BVO van 600 m² bedrijfsmatig en de categorie 'bedrijfsverzamelgebouw' (verkeersgeneratie 6.5 mvt/etmaal/100 m² BVO), resulterend in 39 ritten per etmaal, gedurende 260 werkbare dagen per jaar (totaal: 10.140 ritten licht verkeer per jaar). Tevens huisvest de Plint 10 eenpersoons aanleunwoningen waarvoor conservatief 1/10 van de verkeersgeneratie van het verpleeghuis is gerekend (totaal: 3.723 ritten licht en 78 ritten middelzwaar verkeer per jaar).

Voor de gezamenlijke bedrijfsvoering wordt gerekend met eenmaal per week bezoek van de vuilnisophaaldienst (middelzwaar verkeer).

De **gymzaal** op het terrein heeft een bruto vloeroppervlak van 310 m² en wordt voornamelijk gebruikt door de school en verpleeghuis. Voor incidenteel verhuur van de sportruimte aan derden wordt ervan uitgegaan dat er door de week twee avonden per week maximaal 10 personen met de auto komen, gedurende 40 weken per jaar; 's zaterdags worden maximaal 20 personen verwacht met de auto te komen, gedurende 40 weken per jaar (totaal: 800+800 = 1.600 ritten licht verkeer per jaar).

In onderstaande tabel is de berekening van de beoogde verkeersgeneratie opgenomen.

Tabel 3-2 Verkeersgeneratie beoogde situatie				
	Ritten/etmaal, Licht verkeer	Aantal dagen/jaar	Ritten/jaar, Licht verkeer	Ritten/jaar, Middelzwaar verkeer
School	150	200	30000	-
Verpleeghuis (bezoek)	60	365	21900	-
Verpleeghuis (personeel)	42	365	15330	-
Verpleeghuis (logistiek)	-	260	-	780
Werkruimte (de Plint)	39	260	10140	-
10 Aanleunwoningen			3723	78
Gymzaal			1600	-
Vuilnisophaaldienst				52
Totaal			83.603	910

Op basis van het vorenstaande resulteert het voornemen in een verkeersgeneratie van **afgerond 83.603** lichte verkeersbewegingen per jaar en **910 middel/zware verkeersbewegingen** per jaar. Omgerekend bedraagt dit een toename van afgerond **232 verkeersbewegingen** per weekdagemaal.

Op een weg als de Westzijde zijn tussen de 6.000-10.000 motorvoertuigen per etmaal maximaal aanvaardbaar. Op het wegvak Westzijde noordelijk van het kruispunt met de Klokbaai rijden nu ca. 7.240 mvt/etmaal, ten zuiden van de Klokbaai is dit 5.300 mvt/etmaal (bron: ZVPM, ZaansVerkeersPrognoseModel2019).

Geconcludeerd wordt dat de omliggende wegen rondom het plangebied van voldoende capaciteit zijn om de toename mvt/etmaal eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen.

Het bestaande parkeerterrein blijft grotendeels behouden. De openbare ruimte wordt echter aangepast zodat deze aansluit bij het overige stedenbouwkundig ontwerp. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de verkeersveiligheid ter plaatse minimaal op het huidige niveau blijft en waar mogelijk wordt verbeterd. Gezien de huidige situatie en de voorgenomen bebouwing kan worden geconcludeerd dat bij een zorgvuldige inrichting de verkeersveiligheid ter plaatse van voldoende niveau is.

10.2.4 Overige aspecten buitenruimte

Het fietsparkeren voor de school moet op eigen terrein worden opgelost, niet in de openbare ruimte. Voor scholen is er geen beleid dat het inpandig moet worden opgelost, maar dat wil niet zeggen dat het niet tot de mogelijkheden behoort. Het fietsparkeren voor het personeel van de Zorgcirkel is in de huidige situatie opgelost in een aparte 'fietsenbox' aan de achterkant bij de parkeerplaatsen van de Zorgcirkel. Het heeft de voorkeur om het fietsparkeren gecombineerd inpandig op te lossen voor de school en de Zorgcirkel. Het aantal fietsparkeerplaatsen voor het personeel/bezoek van de Zorgcirkel kan worden afgeleid van de huidige situatie.

Voor de berekening van het benodigd aantal fietsparkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de kencijfers van het CROW. De huidige Zaanse fietsparkeernorm die bepaald is voor een school, blijkt in de praktijk namelijk hoog uit te vallen. In totaal is er uitgegaan van de volgende kengetallen:

- 250 leerlingen: $25 \times 4,3 = 108$ fietsparkeerplaatsen;
- Personeel $25 \times 0,4 = 10$ fietsparkeerplaatsen.

De nieuwe CROW fietsparkeerkencijfers geven een realistischer en actueler beeld van het feitelijke fietsgebruik. Daarbij worden er inpandig de personeelsfietsparkeerplaatsen opgelost en de rest ten westen van het plangebied. Hier wordt een de fietsparkeerplaatsen gerealiseerd in een overdekte fietsstalling die een bouwhoogte heeft van maximaal 2,5 meter.

10.3 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de staat en werking van de infrastructuur en de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Het voornemen voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 11 M.e.r.- Beoordeling

11.1 Wettelijk kader

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt het effect van een project op het milieu in beeld. De regelgeving voor de m.e.r. is te vinden in afdeling 16.4 van de Omgevingswet (Ow) en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob). Uit bijlage V van het Ob kan worden bepaald of een plan mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. In deze bijlage is een tabel opgenomen met vier kolommen:

- In kolom 1 staan de projecten opgesomd;
- In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is;
- In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarin de project-mer-beoordelingsplicht geldt;
- Tot slot bevat kolom 4 de besluiten waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend.

Indien een wijziging van het omgevingsplan wordt opgesteld dat een kader vormt voor een project-mer (beoordelings)plichtige projecten dan is een plan-mer aan de orde (artikel 16.36 lid 1 Ow). Ook is een plan-mer aan de orde als voor een plan een passende beoordeling voor natuur moet worden opgesteld zoals bedoeld in artikel 16.53c Ow (artikel 16.36 lid 2 Ow). Als een plan wordt gemaakt voor een klein gebied op lokaal niveau of het plan maakt een kleine wijziging mogelijk, kan worden volstaan met een plan-mer-beoordeling (artikel 16.36 lid 3 Ow) als uit de beoordeling blijkt dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten heeft.

11.2 Situatie plangebied

Bij de project-mer-beoordeling is een mededeling nodig aan het bevoegd gezag. Deze mededeling bevat een beschrijving van de eisen die zijn opgenomen in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit en **bijlage III** van de Europese m.e.r.-richtlijn. Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, met de bijbehorende motivering, op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit).

In de motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) wordt in ieder geval verwezen naar:

1. de relevante criteria van **bijlage III** bij de mer-richtlijn; en
2. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
 - a. 1°. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
 - b. 2°. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

Kenmerken en maatregelen als bedoeld in artikel 11.10, lid 3 Ob.

Bij een mededeling als bedoeld in artikel 16.45, eerste lid, van de wet, verstrekt degene die voornemens is het project uit te voeren in ieder geval een beschrijving van:

1. het project, met in ieder geval een beschrijving van:
 - a. de fysieke kenmerken van het gehele project en, als dat van toepassing is, van sloopactiviteiten;
 - b. de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
2. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en
3. voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project ten gevolge van:
 - a. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
 - b. het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

De project-mer-beoordeling is er voor kleine gebieden op lokaal niveau of voor kleine wijzigingen. Deze beoordeling is alleen verplicht als het plan leidt tot mogelijk aanzienlijke milieueffecten en significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreden. Zoals is aangegeven in paragraaf 5.7.4 het

dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden op circa 1,2 kilometer afstand. Gezien de aard en omvang van het voornemen in relatie tot de ruime afstand tot Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een aantasting van de instandhoudingsdoelen van een Natura-2000 gebied.

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van zorgwoningen en een basisschool met bijhorende voorzieningen. Ter plaatse is er al sprake van een maatschappelijke functie binnen stedelijk gebied.

Het voornemen valt onder 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen' uit de eerste kolom van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Het betreft een wijziging van het omgevingsplan dat wordt opgesteld voor een klein gebied op lokaal niveau. Voor voorliggend initiatief is een project-mer-beoordeling opgesteld waarin de potentiële gevolgen en effecten van de ontwikkeling worden toegelicht. De project-mer-beoordeling is toegevoegd aan deze motivering als bijlage 20.

Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de milieuaspecten. Het voornemen voldoet vanuit deze aspecten aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

11.3 Conclusie

Gelet op de beoordeling van de bovengenoemde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een milieueffectrapport is niet nodig. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 12 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

12.1 Economische uitvoerbaarheid

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

In dit geval is een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten zijn hier ook in opgenomen. Het kostenverhaal voor de gemeente is hiermee volledig verzekerd.

12.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

12.2.1 Participatie

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk aspect in de procedure van een ruimtelijke ontwikkeling. Een ontwikkeling heeft namelijk niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Het is daarom van belang dat deze mensen in een vroeg stadium worden betrokken bij het initiatief.

In voorliggende participatie is daarom voortijdig met omwonenden gezeten om de plannen te bespreken.

Met het voornemen zijn door de betrokken partijen meerdere overlegmomenten geweest. Dit zijn gesprekken geweest tussen onder andere de organisaties betrokken bij het plan, de gemeente, de buurtvereniging, andere organisaties en bewoners en betrokken inwoners. Daarbij is ook een alternatief plan behandeld. In volgende gesprekken is het alternatief plan meegenomen en tevens onderzocht naar haalbaarheid.

Het participatietraject heeft geleid tot waardevolle inzichten en aandachtspunten van de omgeving. Hoewel er zorgen bestaan over verkeer, geluid en de omvang van het gebouw, zijn diverse suggesties meegenomen in de uitwerking van de plannen. Het gecombineerde gebouw met school en zorgcentrum is haalbaar bevonden en de bouwtechnische plannen worden nu verder uitgewerkt, met blijvende betrokkenheid van stakeholders in de volgende fases. Voorgaande is uitgebreid verwerkt in bijlage 21 bij deze motivering.

12.2.2 Afstemming overlegpartners

Het plan is in het voortraject al eens besproken. Daarnaast wordt voorliggend Tam-omgevingsplan weer aangeboden in het kader van vooroverleg aan de betrokken partijen. Deze paragraaf wordt nadien indien wenselijk aangevuld.

12.2.3 Zienswijzen

Deze paragraaf is ingevuld nadat het wijzigingsbesluit voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen. In deze periode zijn er zienswijzen ingediend. Dit heeft geresulteerd in enkele tekstuele wijzigingen van de motivering en enkele ambtshalve wijzigingen. Aanpassingen op het ontwerpplan en beantwoording van de zienswijzen zijn opgenomen in de 'Nota van beantwoording'. De nota is in zijn geheel opgenomen als Bijlage 22 bij deze motivering.

Gesteld wordt dat voorliggend plan vastgesteld

Hoofdstuk 13 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties en belangenafweging

Bij de totstandkoming van dit plan is invulling gegeven aan het uitgangspunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij is zorgvuldig afgewogen welke functies op deze locatie passend zijn en op welke wijze deze functies ruimtelijk verantwoord kunnen worden ingepast. Het plan voorziet in een combinatie van maatschappelijke functies, wonen, zorg en openbare ruimte, passend bij de ligging van het plangebied in het stedelijk gebied van Zaandam en de opgaven die hier spelen.

Gedurende het planvormingsproces zijn verschillende belangen betrokken en tegen elkaar afgewogen. Deze afweging heeft onder meer plaatsgevonden bij de keuze voor de locatie, de positionering van de bebouwing, de inrichting van de openbare ruimte en de verkeerskundige opzet van het gebied. Ook zijn verschillende stedenbouwkundige varianten onderzocht om te komen tot een inrichting die recht doet aan zowel de programmatische behoefte als de kwaliteit van de leefomgeving.

Het stedenbouwkundig plan is opgesteld met oog voor de karakteristieken van de omgeving en de belangen van omwonenden. Daarbij is nadrukkelijk gezocht naar een goede balans tussen bebouwing, verblijfskwaliteit, groen, klimaatadaptatie, bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Een voorbeeld hiervan is de afweging tussen parkeervoorzieningen en groen. In de planuitwerking is gekozen voor een inrichting met meer ruimte voor groen, bomen en kwalitatieve openbare ruimte, terwijl tegelijkertijd wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om de ontwikkeling te kunnen faciliteren.

Daarnaast is rekening gehouden met aspecten als verkeersveiligheid, sociale veiligheid, gezondheid, klimaatadaptatie en de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. De combinatie van een basisschool en een woonzorgfunctie draagt bij aan een levendige en inclusieve omgeving en stimuleert ontmoeting tussen verschillende generaties. De inrichting van het gebied bevordert lopen en fietsen en beperkt waar mogelijk de invloed van gemotoriseerd verkeer.

Gelet op de uitgevoerde onderzoeken, de stedenbouwkundige uitwerking, de participatie met de omgeving en de gemaakte belangenafwegingen is de gemeente van oordeel dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar en draagt bij aan een kwalitatieve en toekomstbestendige ontwikkeling van deze locatie in Zaandam.

Hoofdstuk 14 Juridische verantwoording

14.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van voorliggende omgevingsplanwijziging: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

14.2 Opzet van de regels

14.2.1 Algemeen

Zoals reeds is aangegeven, betreft het hier een TAM-omgevingsplan. Het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit de planregels en de bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Functieregels en gebiedsaanwijzingen;
- Algemene regels aan activiteiten;
- Overgangsrechtbepalingen.

14.2.2 Preamble

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Behouden Haven te Zaandam en is als een nieuw hoofdstuk 22d opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Zaanstad. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 11.1 tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP/TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22d van het omgevingsplan van de gemeente [naam van de gemeente]. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22d.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22d' gelezen worden.

14.2.3 Begripsbepalingen

Het TAM-omgevingsplan is een regeling opgesteld op grond van de Omgevingswet en maakt onderdeel uit van het nieuwe deel van het omgevingsplan. De begripsbepalingen uit de bijlage van de Omgevingswet zijn van rechtswege van toepassing op regelingen op grond van de Omgevingswet (art. 1.1 Omgevingswet) en dus ook op het TAM-omgevingsplan. Begripsbepalingen in dit TAM-omgevingsplan kunnen niet afwijken van begripsbepalingen uit de Omgevingswet. Het TAM-omgevingsplan bevat daarom uitsluitend aanvullende begripsbepalingen.

Tevens zijn de begripsbepalingen uit de AMvB's en Omgevingsregeling van toepassing verklaard. Begripsbepalingen uit de AMvB's en de Omgevingsregeling zijn namelijk niet rechtstreeks van toepassing op het omgevingsplan.

Artikel 1 (Begripsbepalingen) en Artikel 2 (Aanvullende begripsbepalingen)

De begripsbepalingen uit de bijlage van de Omgevingswet zijn van rechtswege van toepassing op het wijzigingsbesluit en hoeven dus niet bij de begrippen te worden opgenomen. De begripsbepalingen uit het Bbl, Bkl en Bal en de Omgevingsregeling zijn niet van rechtswege van toepassing op het TAM-omgevingsplan. Daarom is in de begrippen hierop aangesloten door deze van toepassing te verklaren. Wel zijn planspecifieke aanvullende begrippen opgenomen die relevant zijn voor het wijzigingsbesluit.

14.2.4 Toepassingsbereik

Artikel 3 (Toepassingsbereik)

Het voor een bepaalde locatie vaststellen van nieuwe regels in een TAM-omgevingsplan zorgt er niet voor dat de oude regels op die locatie automatisch vervallen. Het TAM-omgevingsplan maakt namelijk geen gebruik van de technische vereisten van de nieuwe Omgevingswet, maar gebruikt zoals hiervoor beschreven nog de 'oude' standaarden. Om te voorkomen dat voor het gewijzigde deel van het omgevingsplan zowel nieuwe als oude regels gelden, is in dit TAM-omgevingsplan een toepassingsbereik opgenomen in artikel 3 van de inleidende regels. Het toepassingsbereik luidt als volgt.

1. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.
2. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.
3. De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Behouden Haven te Zaandam, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.TAM8469OP-0301 zoals vastgelegd op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>.

14.2.6 Aanvraagvereisten

Artikel 5 (Aanvraagvereisten)

In paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (o.a. binnenplanse afwijkingen uit bestemmingsplannen). Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op dit TAM-omgevingsplan, aangezien deze onderdeel is van het nieuwe deel van het omgevingsplan.

14.3 Verantwoording van de regels

14.3.1 Toedeling functies aan locaties

Met het voornemen worden de volgende functies toegekend. Hierbij is aangesloten op de bestaande bestemmingen uit de geldende beheersverordeningen.

Artikel 7 Groen

Op de voor 'Groen' aangewezen locaties zijn bermen, plantsoenen, groenvoorzieningen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, voet- en fietspaden en overige voorzieningen ten behoeve van deze gebruiksactiviteiten, met inbegrip van kunstobjecten toegestaan. Voor de functie zijn uitsluitend bouwwerken, gebouwen zijnde ten behoeve van de functie toegestaan.

Artikel 8 Maatschappelijk

Op de voor 'Maatschappelijk' aangewezen locaties zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Hierbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' ook buurt- en wijkcentrums en ontmoetingsruimten zijn toegestaan op de begane grond. Ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs', onderwijs is toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gymzaal', uitsluitend een gymzaal is toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning', zorgwoningen zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'speelterrein', een speelterrein is toegestaan. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - erker en balkon', zijn erkers en balkons zijn toegestaan. Hierbij geldt dat ter plaatse de gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Hierbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' het maximaal aantal wooneenheden is aangegeven. De goothoogte en bouwhoogte zijn ter plaatse aangegeven met de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum goothoogte (m)', maximum bouwhoogte (m). Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' is een gebouw, bouwwerk of overkapping toegestaan welke uitsluitend in gebruik mag worden genomen als fietsenstalling. De maximale bouwhoogte bedraagt 2.5 meter.

Middels een specifieke beoordelingsregel is opgenomen dat er afgeweken kan worden ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' om hier in plaats van buurt- en wijkcentrums en ontmoetingsruimten en peuterspeelzalen extra aanleunwoningen (VPT) te realiseren.

Artikel 9 Tuin

Op de voor 'Tuin' aangewezen locaties zijn tuinen toegestaan. Ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - erker en balkon'

Artikel 10 Verkeer - Verblijfsgebied

Op de voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen locaties zijn buurtontsluitingswegen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen toegestaan. Voor de functie zijn uitsluitend bouwwerken, gebouwen zijnde ten behoeve van de functie en nutsvoorzieningen toegestaan.

14.3.2 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 11):

Binnen de algemene regels zijn de anti-dubbeltelregels opgenomen. In het Bkl is geen plicht opgenomen tot het opnemen van een anti-dubbeltelregeling. Deze hoeft dus niet te worden opgenomen in dit TAM-omgevingsplan. De keuze is om deze wel mee te nemen om ongewenste bebouwingsmogelijkheden te creëren (voor bijvoorbeeld bijbehorende bouwwerken).

- Algemene bouwregels (Artikel 12):

In de algemene bouwregels zijn algemene bouwregels opgenomen voor de aspecten parkeren, regels over het uiterlijk van bouwwerken, waterberging en windhinder.

- Algemene gebruiksregels (Artikel 13):

In de algemene gebruiksregels zijn algemene gebruiksregels opgenomen voor het aspect bodem.

- Aanvullende beoordelingsregels bouwactiviteit (Artikel 14):

Verder zijn een aantal aanvullende beoordelingsregels opgenomen ten behoeve van het bouwen van nuts en elektriciteitsvoorzieningen.

- Overige regels (Artikel 15):

Tevens zijn er overige regels opgenomen ten behoeve van de overschrijding van bouw- en functiegrenzen voor ondergeschikte bouwdelen.

14.3.3 Overgangsrecht

Artikel 16 Overgangsrecht

Het opnemen van overgangsrecht is niet meer verplicht onder de Omgevingswet. In verband met de rechtszekerheid van bestaande rechten is ervoor gekozen om overgangsregels op te nemen. Deze overgangsregels zijn zowel voor bouwwerken als gebruik.

Bijlagen bij de ruimtelijke motivering

Bijlage 1	Stedenbouwkundig plan
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 3	Openbare ruimte plan
Bijlage 4	Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 5	Watertoetsresultaat
Bijlage 6	Klimaatstresstest
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek geluid door wegen
Bijlage 8	Akoestisch onderzoek stemgeluid spelende kinderen
Bijlage 9	Bodemonderzoek
Bijlage 10	Windhinderonderzoek
Bijlage 11	Stikstofonderzoek
Bijlage 12	Boomeffectenanalyse
Bijlage 13	Quickscan ecologie
Bijlage 14	Nader onderzoek vleermuizen
Bijlage 15	Activiteitenplan ecologie



Bijlage 16	Archeologisch onderzoek
Bijlage 17	Cultuurhistorisch onderzoek
Bijlage 18	Parkeeronderzoek omgeving Behouden Haven
Bijlage 19	Parkeerbehoefteonderzoek
Bijlage 20	M.E.R.-beoordeling
Bijlage 21	Participatie
Bijlage 22	Bezonningsstudie
Bijlage 23	Nota van beantwoording