

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststelling TAM-Omgevingsplan 22d Behouden Haven Zaandam.

Gevraagd besluit

1. Het TAM-Omgevingsplan 22d Behouden Haven Zaandam gewijzigd vast te stellen, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.TAM8469OP-0301 en bijbehorende bestanden;
2. Akkoord te gaan met het niet opnemen van kostenverhaalsregels in het TAM-Omgevingsplan 22d Behouden Haven Zaandam, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de gronden anderszins is verzekerd in een anterieure overeenkomst.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar.

(Correctief) referendum bij raadsbesluiten

Het raadsbesluit is niet spoedeisend en daarmee wordt dit raadsbesluit niet eerder uitgevoerd/verder behandeld dan drie weken nadat de Raad het besluit heeft genomen. In artikel 11 van de referendumverordening is namelijk een 'correctief referendum' mogelijk gemaakt.

Kernverhaal

Op 11 juli 2024 (8521338) heeft de raad een positieve zienswijze gegeven op het Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) voor het realiseren van een integraal gebouw bestaande uit een woonzorgcentrum en basisschool met gymzaal op de Behouden Haven. Aanleiding voor een integraal gebouw is enerzijds dat het college de Behouden Haven heeft aangewezen als meest geschikte plek voor een nieuwe basisschool in het centrum van Zaandam. De school is nodig gezien het stijgende aantal leerlingen en de zorgplicht van de gemeente om voldoende onderwijshuisvesting te realiseren. Anderzijds is de aanleiding dat de Zorgcirkel heeft aangegeven dat het verpleeghuis Saenden is verouderd en nieuwbouw noodzakelijk is om aan de huidige en toekomstige wensen voor wonen en welzijn te voldoen. Het RPvE is vervolgens verder uitgewerkt in het stedenbouwkundigplan/beeldkwaliteitsplan, dat op 14 oktober 2025 door het college is vastgesteld. Dit plan maakt tevens onderdeel uit van de op 27 oktober 2025 getekende anterieure overeenkomst door De Zorgcirkel, stichting Agora en de gemeente. Hiermee is naast de kwalitatieve uitgangspunten en het programma ook de financiële haalbaarheid geborgd.

Het verouderde verpleeghuis met 94 zorgwoningen en bijbehorende voorzieningen voldoet binnen afzienbare tijd niet meer aan de wettelijke eisen en zal vernieuwd moeten worden. Het voornemen voorziet zodoende in de sloop van het bestaande gebouw en de realisatie van een nieuwe maatschappelijke voorziening met een woon-zorgcomplex, een basisschool en een gymzaal. Tevens wordt de openbare ruimte heringericht, waarbij extra aandacht wordt besteed aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, vergroening en de inrichting van een klimaatadaptieve en toekomstbestendige leefomgeving.

Het project bestaat uit maximaal 110 zorgwoningen, een basisschool voor max. 250 leerlingen met schoolplein, een plint voor maatschappelijke voorzieningen, een gymzaal en een herinrichting van de openbare ruimte. Door de herinrichting ontstaat een vergroende buitenruimte die bijdraagt aan de ontmoeting tussen de gebruikers en omgeving. Het vormt ook een groene voetgangersverbinding tussen Groenland en Westeinde met veilige oversteek ter plaatse van het parkeerterrein.

De plannen voor dit perceel passen binnen de gemeentelijke ambities voor deze centrumlocatie. Het is een vervolg op de vastgestelde ruimtelijke uitgangspunten voor deze locatie, het stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan en de gesloten intentie en anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemer. De ruimtelijke kwaliteit voor het plangebied wordt verbeterd en het plan draagt bij aan de woon-zorg- en onderwijsopgaven voor Zaanstad.

De herontwikkeling van het plangebied is niet mogelijk via het bestaande omgevingsplan ('Zaandam Oud-West' en 'Van Spoorbrug tot Sluis'). Daarom is het TAM-Omgevingsplan 22d Behouden Haven Zaandam opgesteld, op basis van de vastgestelde stedenbouwkundig plan Behouden Haven. In de ruimtelijke motivering van het TAM-Omgevingsplan is onderbouwd dat deze ontwikkeling voldoet aan de Omgevingswet en de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Op 2 december 2025 heeft het college ingestemd met het ontwerp TAM-Omgevingsplan 22d Behouden Haven Zaandam en is u raad middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd. Het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan is vervolgens van 24 december 2025 tot en met 4 februari 2026 ter inzage gelegd. Er zijn door 21 adressen zienswijzen ingediend, waarvan 1 zienswijze namens 19 adressen. De beantwoording van deze zienswijzen is opgenomen in bijgevoegde Nota van Beantwoording. Daarbij hebben de zienswijzen geleid tot een aantal aanpassingen en (ambtelijke) wijzigingen. Hier gaat hierbij met name om de uitbreiding en verduidelijking van de motivering.

Aanleiding

Het college van B&W (2018/29028) heeft de Behouden Haven aangewezen als locatie voor een nieuwe basisschool in het centrum van Zaandam. Eveneens is de bestuurlijke wens uitgesproken om de openbare ruimte in dit gebied kwalitatief te verbeteren en klimaatbestendiger te maken.

De enige mogelijkheid om zowel een nieuw zorgcentrum als een school, maatschappelijke functies en herinrichting van de openbare ruimte op deze locatie te realiseren is een gezamenlijke ontwikkeling. Daarom is gekozen in gezamenlijk overleg met de partijen voor een 'win win'-situatie voor de stad. Een school in combinatie met een zorgcentrum en maatschappelijke voorzieningen en een verbetering van de openbare ruimte op de locatie Behouden Haven heeft voor de stad de meeste meerwaarde. Het geeft een aanzet tot waardecreatie in de omgeving. Deze integrale ontwikkeling creëert een goede samenhang tussen de bebouwing, openbare ruimte, parkeergelegenheid en groenvoorziening. 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.

Nu het ontwerp TAM-Omgevingsplan ter inzage heeft gelegen, de zienswijzen zijn beantwoord en de uitwerking ervan is verwerkt in het aangepaste TAM-Omgevingsplan, kan de raad een besluit nemen over dit gewijzigde TAM-Omgevingsplan.

Beoogd resultaat

1. Een vastgestelde Nota van Beantwoording ter beantwoording van de indieners van zienswijzen;
2. Een vastgestelde wijziging van het omgevingsplan dat een actueel planologisch-juridisch kader biedt voor de omgevingsvergunningen voor het project.

Kader

- Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht voor de te volgen procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan
- MAAK.Zaanstad 2016/114615

- Locatiekeuze basisschool Behouden Haven - (collegebesluit 2018/29028)
- Metselen aan het Zaans Mozaïek - Actualisatie woonvisie 2024
- Regionaal Woonakkoord Zaanstreek – Waterland 2021-2025
- Integraal Huisvestingplan Primair onderwijs Zaanstad 2020-2035
- Actualisatie IHP's Onderwijs 2025
- Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016
- Woonzorgopgave (2024/ 8655026)
- Intentieovereenkomst ontwikkeling De Saenden / Behouden Haven
- Ruimtelijke Programma van Eisen Behouden Haven (collegebesluit met positieve zienswijze raad 2024/8521338)
- Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan Ontwikkeling Behouden Haven 2025 (collegebesluit 2025/9482879)
- Anterieure overeenkomst getekend d.d. 27 oktober 2025

Invoeringswet Omgevingswet, de Omgevingswet, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan wordt voorbereid conform de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht. TAM staat voor tijdelijke alternatieve maatregel. Met een TAM-Omgevingsplan wordt gemeenten de mogelijkheid geboden een omgevingsplan op basis van de techniek van de oude Wet ruimtelijke ordening (de RO-Standaarden 2012) te maken. Juridisch gezien is een TAM-Omgevingsplan een volwaardige wijziging van het omgevingsplan onder de Omgevingswet. Inhoudelijk moet deze wijziging van het omgevingsplan voldoen aan de eisen vanuit de Omgevingswet, het Bkl en het Bal.

Argumenten en afwegingen

Drie ontwikkelambities voor gebiedstransformatie als uitgangspunt

De drie ontwikkelambities voor de gebiedstransformatie 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.

Ambities zijn vertaald in stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan

Om de ambities te vertalen naar de stedenbouwkundige mogelijkheden is in afstemming met Supervisie een stedenbouwkundigplan opgesteld. In bijlage 1 van de motivering in het TAM-plan is dit plan opgenomen. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de toekomstige situatie. In het eveneens vastgestelde beeldkwaliteitsplan zijn in afstemming met Supervisie de eisen met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit beschreven. Dit plan is tevens toetsingskader voor de nieuwe bebouwing en is daarom als bijlage bij de planregels opgenomen. De planregels borgen een toetsing van de nog aan te vragen omgevingsvergunning aan deze paragraaf.

Op 14 oktober 2025 zijn beide plannen door het college vastgesteld. Het TAM-omgevingsplan is de juridische vertaling van deze vastgestelde plannen en maakt het daaruit voortgekomen Voorlopig ontwerp van het gebouw mogelijk.



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



Sfeerimpressie voorzijde toekomstige bebouwing (Bron: BURA)

De inrichting van de openbare ruimte en versterken van de leefkwaliteit, gezondheid en veiligheid.

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 in concept opgestelde openbare ruimte plan zijn deze zaken uitgewerkt. Gelet op de doorwerking naar de toetsing aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot de fysieke leefomgeving is dit concept als bijlage bij de motivering opgenomen.



Concept ontwerp inrichting openbare ruimte

Programma

Het TAM-Omgevingsplan maakt het volgende programma mogelijk:

- 100 beschermde woonzorgeenheden met bijhorende faciliteiten (verpleeghuis vanaf 2e etage);
- 10 volledig pakket thuis (VPT) maximaal 55 m² per wooneenheid (op de begane grond);
- 600 m² aan maatschappelijke functies, met mogelijkheid voor max. 90m² peuterspelen of ingevuld als woonzorgeenheden, bestaande uit maximaal 10 extra zorgwooneenheden met bijhorende faciliteiten (VPT)
- basisschool voor maximaal 250 leerlingen;
 - met bijbehorende gymzaal voor de school, alsmede dubbelgebruik 's avonds met oppervlakte van circa 455 m²;
 - een speelplein van circa 600 m²
 - Buiten schoolse opvang;
- herinrichting openbare ruimte met vergroening, parkeervoorzieningen en circa 100 fietsparkeerplaatsen.

De 6 strategische opgaven uit de Omgevingsvisie

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 huidige 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 groeiruimte 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 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. Het is goed bereikbaar omdat de Behouden Haven aangewezen is als centrumparkeergebied en er halteren veel bussen bij de locatie. Mensen kunnen 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 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 geconcentreerd, 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. Ook het opknappen van de Dr. Roggertspad maakt hier onderdeel van uit.

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan is getoetst aan beleid op het gebied van de fysieke leefbaarheid, er zijn geen belemmeringen voor het creëren van een goed woon- en leefklimaat.

Gezondheid en sociale veiligheid

Door deze gebiedsontwikkeling ontstaat een tamelijk uniek concept van de combinatie van basisonderwijs, verpleeghuiszorg, sportvoorzieningen en maatschappelijke welzijnsfuncties. Door deze functies te combineren ontstaat een cluster van voorzieningen die gezamenlijk de gezondheid positief beïnvloeden. Het kan tevens een mini-samenleving faciliteren en stimuleren, waarbij elkaar ontmoeten, samen leven, samen leren en samen bewegen en samenzijn bijdraagt aan de gezondheid van de gebruikers en bezoekers van het gebouw en de buitenruimte. Zorg die nodig is, is dichtbij. Aandacht die gewenst is, kan laagdrempelig ontstaan. Dit draagt tevens bij aan een omgeving die als sociaal veilig ervaren kan worden.

Geluid: gemeentewegen en omgevingslawaai

Voor verkeerslawaai geldt de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bkl werkt met een standaardwaarde en een grenswaarde. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de standaardwaarde voor verkeerslawaai (53dB – voorheen voorkeursgrenswaarde) niet wordt overschreden. Hierbij is op grond van de Omgevingswet ook aandacht besteed aan de aanwezigheid van 30km-wegen (dit hoefde onder Wro niet te worden berekend). Verder is onderzoek gedaan naar het overig geluid bijvoorbeeld door spelende kinderen en het effect van de aanwezigheid van een gymzaal. Ook hieruit blijkt dat de standaardwaarden niet overschreden worden. Tevens is ten behoeve van de haalbaarheid onderzoek gedaan naar de interne geluidseffecten van de diverse functies binnen één gebouw, zoals vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl – voorheen Bouwbesluit). Dit alvast in doorkijk op een nog aan te vragen omgevingsvergunning. Met reguliere bouwkundige oplossingen is hinderlijke overdracht van geluid te voorkomen. Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning zal hier op basis van het definitief ontwerp aan worden getoetst. Op basis van de uitkomst van de onderzoeken is ten aanzien van geluid sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ecologie gebiedsbescherming: stikstof, Natura 2000 en Natuurnetwerkgebieden Nederland

Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat stikstofdepositie van de realisatie- en gebruiksfase nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. Daarmee is er met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van significante negatieve

effecten op een Natura 2000-gebied. Uit de toetsing van het aspect gebiedsbescherming blijkt tevens dat het planvoornemen geen negatieve aspecten heeft voor de Natuurnetwerkgebieden Nederland (NNN) in de omgeving van het projectgebied.

Flora en fauna

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. Uit het nader onderzoek 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 omgevingsvergunning natuur aangevraagd te worden. De provincie is hiervoor het bevoegd gezag. Daarnaast dient gewerkt te worden buiten de kwetsbare periode. Er wordt geen essentiële vliegroute of essentieel foerageergebied aangetast.

Ten behoeve van de vergunningaanvraag is een activiteitenplan opgesteld en worden namens de initiatiefnemer momenteel gesprekken gevoerd over deze aanvraag met het bevoegd gezag. In het activiteitenplan is beschreven welke mitigerende maatregelen genomen moeten worden ter compensatie. Beoordeeld is dat op basis van het activiteitenplan de uitvoerbaarheid van het TAM-omgevingsplan aannemelijk is.

Klimaatadaptatie

Het voornemen is in een vroeg stadium al getoetst op het aspect klimaatadaptatie. Om inzicht te krijgen in de mogelijkheden voor klimaatadaptatie binnen deze locatie-ontwikkeling is een klimaatstresstest uitgevoerd. Hierbij zijn zaken als wateroverlast, overstromingen, droogte en hittestress onderzocht. De uitkomsten zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan en het concept openbare ruimteplan.

Uitgangspunt bij het tegengaan van wateroverlast en droogte in relatie tot het kunnen verwerken van een hevige piekbui is de voorkeursvolgorde vasthouden, bergen en afvoeren. De aanleg van wadi's in de openbare ruimte geeft invulling aan het vasthouden. Om inzicht te krijgen of aan de gemeentelijke waterbergingseis kan worden gedaan (70mm/m2 verharding), is een berekening uitgevoerd. Hieruit volgt dat op basis van het huidige ontwerp ca. 465m3 waterberging moet ontstaan. De volgende oplossingen zijn hierbij mogelijk:

1. De groene openbare ruimte deels verdiept aanleggen en groen tussen parkeervakken benutten voor waterberging;
2. Waterretentiedaken realiseren, bijvoorbeeld in de vorm van een sedumdak;
3. Het realiseren van waterbergende fundering.

In de planregels is een beoordelingsregel opgenomen, zodat een omgevingsvergunning niet eerder verleend kan worden dan nadat aan deze waterbergingseis is voldaan.

Op basis van de verwachte boomkroonbedekking, schaduwwerking van de bomen en gebouwen ontstaat er naar verwachting ca. 30% schaduw op de langzaamverkeersroutes en ca. 20% op het overige openbare gebied. Bij het definitieve ontwerp van het schoolplein zal eveneens de nodige aandacht aan voldoende (boom)schaduw gegeven worden om aan de gemeentelijke eisen te voldoen. Deze groene maatregelen zorgen tevens voor een aantrekkelijk gebied om te verblijven en ontmoeten en voor een gezonde leefomgeving.

De volledige klimaatstresstest is opgenomen als bijlage 5 bij deze motivering. Al met al kan hieruit worden geconcludeerd dat er als gevolg van het voornemen sprake is van een verbeterde situatie voor wat betreft klimaatadaptatie. Het plan houdt in voldoende mate rekening met klimaatadaptatie. Hiermee voldoet het aan de provinciale instructieregels en het gemeentelijk beleid.

Bezonning en windhinder

In het stedenbouwkundig ontwerp Behouden Haven Zaandam is nieuwbouw gepland met een hoogte tot circa 20 meter. Omdat het nieuwe woongebouw met zes bouwlagen slechts

beperkt afwijkt van het huidige gebouw met vijf bouwlagen, blijft de schaduwwerking op de tegenoverliggende woningen nagenoeg gelijk. Door het verwijderen van de loopbrug ontstaat bovendien meer zonlicht en ruimtelijkheid voor de woningen van Parteon, wat bijdraagt aan een opener en prettigere woonomgeving.

Om te beoordelen of sprake kan zijn van windhinder, is een onderzoek uitgevoerd. Lokaal zijn enkele plekken aanwezig waar een matig windklimaat kan ontstaan met name bij de gebouwhoeken. Hier kan rekening mee worden gehouden in het ontwerp van het gebouw en de terreininrichting door looppaden in gebieden met een gunstig windklimaat te plaatsen, begroeiing te intensiveren in gebieden met hogere hinderkansen en entrees van gebouwen op gunstige locaties te situeren.

Middels een voorwaardelijke verplichting 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. Uit het onderzoek blijkt dat het halen van de norm aannemelijk is.

Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

Door de bestaande sterk versteende situatie ligt het huidige percentage groen binnen het plangebied erg laag. De voorziene vergroening van de openbare ruimte en het in stand laten en uitbreiden van de tuin rondom de nieuwbouw dragen bij aan een toename van dit percentage ten opzichte van de referentie situatie. Eveneens is het gemeentelijk puntensysteem voor natuur inclusief bouwen van toepassing. Op basis van dit systeem wordt bij de uitwerking van het gebouw en de omgeving de biodiversiteit versterkt. Hiermee wordt invulling gegeven aan het verbeteren van de natuur inclusiviteit en biodiversiteit.

Bodem

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.

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 alsmede de verontreiniging in kaart wordt gebracht bij graafwerkzaamheden.

Mobiliteit en parkeren

Verkeersgeneratie

Onder verkeersgeneratie wordt verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (exclusief openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de beoogde ontwikkeling toe rijdt en hiervan wegtrekt. Onderzocht is of er naar aanleiding van de beoogde ontwikkeling een wijziging optreedt. De maatgevende weg is de Westzijde voor deze beoogde ontwikkeling. Op een weg als de Westzijde zijn tussen de 6000-10.000 motorvoertuigen per etmaal maximaal aanvaardbaar. Op het wegvak Westzijde noordelijk van het kruispunt met

de Klokbaai rijden nu ca. 7240 mvt/etmaal, ten zuiden van de Klokbaai is dit 5300 mvt/etmaal (bron: ZVPM, ZaansVerkeersPrognoseModel2019).

De toename van het verkeer door deze ontwikkeling betreft 238 mvt/etm op een werkdag, wat resulteert in 24 mvt toename in het drukste uur (10% van de etmaal intensiteit is maatgevend voor de spits). De toename van het verkeer die door de ontwikkeling wordt gegenereerd kan daarmee als laag aangemerkt worden en past binnen de aanvaardbare verkeersintensiteit voor de Westzijde.

Een toename van het programma van deze omvang is goed op te vangen door de Westzijde.

Parkeren

De locatie Behouden Haven ligt in het centrum van Zaandam en is optimaal bereikbaar met het OV, fiets, te voet en met de auto. De gebiedsontwikkeling Behouden Haven is conform de Uitvoeringsnota Parkeren als geheel beoordeeld op grond van de Parkeren op openbare straat-regeling (POOS-regeling). Voor de vervangende nieuwbouw, de toevoeging van nieuwe functies en de herinrichting van de openbare ruimte is zodoende in totaliteit beoordeeld of in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Hierbij is eveneens rekening gehouden met de huidige bezettingsgraad van de bestaande parkeerplaatsen in de omgeving en het huidige gebruik van / functies in het naastgelegen winkelcentrum.

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 de uitgevoerde onderzoeken is rekening gehouden met de recente invulling van het winkelcentrum (extra supermarkt, kledingwinkel en toekomstige sportschool). Ook de parkeersituatie van de Bullekerk (op grond van omgevingsvergunning uit 2020 is parkeren door bezoekers op Behouden Haven uitgesloten) en projectontwikkelingen in de omgeving zijn hierbij betrokken. In de 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 wordt 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 350m wordt gehanteerd. De onderzoeken maken onderdeel uit van de motivering van het TAM-omgevingsplan.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt een relatief groot 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 381 'Toekomstbestendig parkeren' 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.

Met toepassing van bovenstaande is met de recent uitgevoerde onderzoeken aangetoond dat ook met de nieuwe ontwikkeling voldoende parkeerruimte in de omgeving overblijft voor de verschillende functies in het gebied. Voor zover het TAM-omgevingsplan gaat gelden voor de omgeving, biedt dit plan voldoende mogelijkheid om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren.

De nog aan te vragen omgevingsvergunning wordt getoetst op basis van het definitief ontwerp. Bij de beoordeling van de aanvraag moet voldaan worden aan de Uitvoeringsnota Parkeren 2016 of een opvolger hiervan. Dit is geborgd door in de planregels van het TAM-omgevingsplan een beoordelingsregel op te nemen.

Fietsparkeren

Er komen 108 fietsparkeerplaatsen voor de leerlingen van de basisschool. Deze fietsparkeerplaatsen liggen op een logische plek van de fietsroute direct aan de straat Groenland. Docenten stallen hun fiets in het gebouw. Hetzelfde geldt voor het personeel van de Zorgcirkel.

Voor bezoekers van de zorgwoningen en de maatschappelijke voorzieningen worden fietsparkeerplaatsen in de groene as, nabij de hoofdentree aangeboden. Ook komen de fietsparkeerplaatsen voor het winkelcentrum weer terug.

Minder parkeerplaatsen in gereguleerd gebied

Onderdeel van de totale gebiedsontwikkeling is het aanpassen van de openbare ruimte. Beoogd is dat het overschot aan huidige parkeerplaatsen deels zal verdwijnen. Aangezien in het gebied sprake is van gereguleerd parkeren, kan het opheffen van parkeerplaatsen impact hebben op de kosten/inkomsten voortvloeiende uit het stelsel van betaald parkeren. Echter zal de vermindering van het aantal parkeerplaatsen niet leiden tot minder auto's die gebruik zullen maken van het betaald parkeren. De bezettingsgraad per parkeerplaats wijzigt van ca. 60-70% naar maximaal 90%, waardoor effectiever gebruik van de parkeerplaatsen ontstaat. Het heeft daardoor ook geen effect op de baten en lasten en aantal naheffingsaanslagen voor de gemeente.

Economie

Met deze gebiedsontwikkeling wordt het mogelijk om een woonzorgcentrum met bijbehorende werkgelegenheid te behouden in dit gedeelte van het stadscentrum. Het feit dat er sprake is van een geringe uitbreiding van het aantal woonzorgeenheden zal gelet op efficiency naar verwachting niet leiden tot een geringe toename aan werkgelegenheid. Verder zal de basisschool en de maatschappelijke voorzieningen zorgen voor aanvullende werkgelegenheid in dit gedeelte van de stad.

Participatie

De participatie vond plaats op de niveaus *informeren* (voor het gebouw) en *raadplegen* (voor de inrichting van de openbare ruimte). Tijdens de planvorming zijn omwonenden en belanghebbenden op verschillende momenten geïnformeerd en geraadpleegd. De

belangrijkste bijeenkomst in deze fase tussen RPVE en omgevingsplan ging over het ontwerp en de openbare ruimte en vond plaats op 23 juni 2025. Ondanks het feit dat voor het ontwerp van het gebouw weinig participatiemogelijkheden bestonden, hebben enkele bewoners een alternatief aangedragen in de vorm van een Z-model. Hier is zorgvuldig naar gekeken en hierover is met de betrokken bewoners in gesprek gegaan. Tijdens deze gesprekken zijn de verschillen tussen het T-model (zoals in het plan) en het Z-model uitgebreid toegelicht door de gemeente, de Zorgcirkel en Agora. Voor bewoners die dit alternatief hadden ingediend, is bovendien voorafgaand aan de grote bijeenkomst voor omwonenden een extra toelichtingssessie georganiseerd om de gemaakte afwegingen in detail te bespreken.

Hoewel sommige bewoners aangaven meer invloed te willen op de vormgeving van het gebouw, was dit binnen de gestelde kaders niet mogelijk. Hun inbreng is echter wel betrokken bij de verdere uitwerking van de openbare ruimte, waar verschillende opties zijn besproken en – waar mogelijk – verwerkt. Alle participatiemomenten, reacties en de wijze waarop deze zijn verwerkt, zijn uitgebreid beschreven in het bijgevoegde participatierapport. Hierin is voor de fase van RPVE tot aan dit besluitmoment per onderwerp inzichtelijk gemaakt welke zorgen, wensen en kansen vanuit de omgeving zijn opgehaald en hoe deze in de verdere planuitwerking zijn meegenomen.

Finale ruimtelijke afweging

Bij een TAM-omgevingsplan wordt op grond van de Omgevingswet een afweging gemaakt of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Uit de motivering van het TAM-omgevingsplan en uit bovenstaande blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het creëren van een goed woon- en leefklimaat.

Nota van Beantwoording beschrijft beantwoording en gevolgen van ontvangen zienswijzen

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan heeft van 24 december 2025 t/m 3 februari 2026 ter inzage gelegen. In deze periode zijn van 21 adressen een zienswijze ontvangen. Alle indieners wonen of hebben belangen in de directe omgeving van de locatie Behouden Haven.

De indieners zijn uitgenodigd om hun zienswijze mondeling toe te lichten. Hiervan hebben 3 indieners gebruik gemaakt. Eveneens heeft een gesprek plaatsgevonden met de eigenaar van het winkelcentrum naar aanleiding van de door hem ingediende zienswijze.

Aangezien veel indieners over dezelfde onderwerpen een zienswijze hebben ingediend, zijn de zienswijzen per onderwerp samengevat en behandeld. Inhoudelijk hebben de zienswijzen betrekking op de volgende inhoudelijke aspecten:

- Stedenbouwkundige uitgangspunten: bouwvolume i.r.t. bezonning / schaduwwerking;
- Parkeren en verkeersgeneratie;
- Bouwprogramma: realisatie school;
- Inhoudelijke motivering ETFAL: met name geluid;
- Participatietraject onvoldoende / bewoners onvoldoende gehoord.

Voor de behandeling van de zienswijzen is de Nota van Beantwoording opgesteld. Hierin is per onderwerp en deelaspect een samenvatting opgenomen, gevolgd door een inhoudelijke beantwoording. Eveneens is aangegeven of het onderdeel van de zienswijze leidt tot een aanpassing van het TAM-Omgevingsplan. De Nota van Beantwoording is als bijlage bij het TAM-Omgevingsplan gevoegd.

Zienswijzen geven aanleiding tot wijzigen vast te stellen TAM-Omgevingsplan

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en de aanvullende gesprekken hierover door de initiatiefnemer met de omwonenden zijn de volgende onderdelen van het plan inhoudelijk gewijzigd en verduidelijkt, welke verwerkt zijn in de motivering met bijbehorende bijlagen van het TAM-Omgevingsplan:

- In de Nota van Beantwoording is een verduidelijking gegeven van het stedenbouwkundig ontwerpproces met de daarbij gemaakte keuzes. Hierin zijn onder andere de keuzes over de positionering van het programma en de daaruit voortvloeiende bouwmassa nader beschreven. Deze verduidelijking is verkort opgenomen in par. 3.4.2 en hoofdstuk 13 van de motivering van het TAM-Omgevingsplan;
- Er is een uitgebreider parkeer- en verkeersrapport opgesteld. Eveneens is een verduidelijking gegeven van de belangenafweging van de totale gebiedsontwikkeling ten opzichte toekomstige parkeersituatie. In par. 10.2 van de motivering van het TAM-Omgevingsplan is dit beschreven en het nieuwe rapport is als vernieuwde bijlage 19 van de motivering TAM-Omgevingsplan gevoegd.

TAM-Omgevingsplan kan ter vaststelling aan de raad worden aangeboden

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan 22d Behouden Haven Zaandam is naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en gesprekken met initiatiefnemer en omwonenden aangevuld en gewijzigd. Hierdoor is een inhoudelijk beter en uitgebreider gemotiveerd plan ontstaan. Dit gewijzigde TAM-Omgevingsplan maakt de gewenste gebiedsontwikkeling mogelijk, voldoet nog steeds aan het vigerende beleid en borgt een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het kan zodoende ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

Kostenverhaal is anderszins geregeld

Op grond van de Omgevingswet moet initiatiefnemer de gemeentelijke kosten die behoren bij de planontwikkeling vergoeden. Hierin kan via een grondexploitatie of op een andere wijze worden voorzien. Bij deze ontwikkeling is dit in de anterieure overeenkomst opgenomen. Zie ook onderstaand onder Financiële consequenties.

Draagvlak

Voorafgaand, tijdens en na de ter inzage leggingsperiode zijn bewoners en ondernemers in het plangebied steeds per brief geïnformeerd. Daarbij heeft iedere indiener van een zienswijze een ontvangstbevestiging ontvangen, een uitnodiging voor het geven van een mondelinge toelichting en een update brief over de stand van zaken van de behandeling van de zienswijzen. Naast deze communicatiemomenten hebben de volgende participatieactiviteiten plaatsgevonden.

Inloopbijeenkomst ter inzage ligging ontwerp TAM-omgevingsplan

Tezamen met de initiatiefnemer heeft de gemeente een inloopbijeenkomst georganiseerd op 12 januari 2026. Ongeveer 80 bewoners hebben de inloopbijeenkomst bezocht. De reacties van bewoners hebben betrekking op dezelfde punten als onder het kopje 'Argumenten en afwegingen' is beschreven.

Mondelinge toelichtingen zienswijzen

Elke indiener heeft de gelegenheid gehad zijn zienswijze mondeling toe te lichten. Drie bewoners hebben hier gebruik van gemaakt. Van deze gesprekken zijn verslagen gemaakt. De verslagen zijn vervolgens voorgelegd aan, en goedgekeurd door de betreffende bewoners.

Gesprekken Brookland

Op 8 juni is gesproken met Brookland over de beoogde beantwoording van hun zienswijze. Vanuit de gemeente is een nadere toelichting gegeven op de wijze van toepassing van de Uitvoeringsnota 2016, wijze van omgaan met de kritische meetmomenten van de verkeersdrukte, en de wijze waarop we de afweging hebben gemaakt tussen de nieuwe inrichting van het maaiveld versus het laten vervallen van parkeerplaatsen. Brookland begrijpt de uitleg en komt er, na de formele ontvangst van de Nota van Beantwoording, op terug bij de gemeente. Mochten er dan nog resterende verschillen van inzicht zijn, dan wordt bekeken hoe deze mogelijk zijn op te lossen.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Financiële uitvoerbaarheid

Bij dit project is sprake van een gedeeld initiatiefnemerschap. Gezamenlijk wordt het gebouw gerealiseerd, waarbij de aanpassingen aan openbare ruimte in het geheel door de gemeente wordt gerealiseerd. De financiële aspecten die uit het gezamenlijk initiatiefnemerschap voortvloeien zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. In de begroting van de gemeente is budget gereserveerd om het gemeentelijk deel hiervan te financieren. Een voorstel om de benodigde aanvullende dekking, als uitwerking van de onlangs vastgestelde begroting 2026, is in de vergadering van 27 november a.s. aan de gemeenteraad voorgelegd. Nu de gemeenteraad positief heeft besloten op het gevraagde kredietbesluit (Investeringskrediet Behouden Haven 9723375), kan gesteld worden dat het TAM-plan financieel uitvoerbaar is. De initiatiefnemer heeft aan de gemeente voldoende aangetoond dat hun gedeelte van de ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is.

Grondeigendom derden

Om de ontwikkeling mogelijk te maken vindt tussen de initiatiefnemer en de gemeente over en weer koop en verkoop van gronden plaats. Hierover zijn al afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst. Omdat de gemeente meer gronden koopt van de Zorgcirkel dan andersom zijn deze extra kosten opgenomen in het hiervoor genoemde gereserveerde budget.

Eigendom, beheer en exploitatie (gemeente en Stichting Agora)

Stichting Agora treedt op als bouwheer voor het schooldeel én—na delegatie—voor de gymzaal; de gemeente blijft voor de gymzaal formeel opdrachtgever. Het gebruik van gezamenlijke ruimten en installaties en de verdeling van beheer-/onderhouds- en servicekosten worden vastgelegd in een demarcatielijst en—na splitsing—geborgd via een VvE, tenzij Agora en de gemeente anders overeenkomen.

Conform art. 103 van de Wet op het primair onderwijs (WPO) is het uitgangspunt dat het schoolgebouw in eigendom komt van het bevoegd gezag. De gemeente behoudt het economisch claimrecht ex art. 110 WPO: bij beëindiging van het gebruik door de school vervalt het gebouw om niet aan de gemeente.

Kostenverhaal

Deze wijziging van het omgevingsplan maakt bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 8.13 van Omgevingsbesluit mogelijk. Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet dient de gemeenteraad het kostenverhaal te verzekeren voor gronden waarop dergelijke bouwactiviteiten zijn voorzien. Bij dit initiatief speelt macroaftopping¹ hierbij een rol, zie onderstaand. Het maakt onderdeel uit van het hierboven aangehaalde kredietbesluit (Investeringskrediet Behouden Haven 9723375), dat onlangs door de raad genomen is. De gemeenteraad kan bij een besluit tot vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan besluiten geen kostenverhaalregels op te nemen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de gronden anderszins is verzekerd.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor de ontwikkeling Behouden Haven verzekerd is.

¹ Macroaftopping houdt in dat er niet meer kosten door de overheid verhaald mogen worden dan dat er opbrengsten zijn binnen een bepaalde ontwikkeling.

De kosten ten behoeve van de realisatie van het plan worden volgens de systematiek van het wettelijk kostenverhaal (proportionaliteit, profijt en toerekenbaarheid) aan de drie verschillende functies (woonzorg, de school en de openbare ruimte) toegerekend. De Zorgcirkel heeft echter een beroep gedaan op de macroaftopping en aangegeven dat haar plan de toegerekende kosten niet kan dragen en dat er voor haar plan sprake is van een onrendabele top. De Zorgcirkel heeft haar business case met de gemeente gedeeld en de gemeente deelt de conclusie dat er sprake is van macroaftopping voor het volledige aan De Zorgcirkel toegerekende bedrag aan wettelijk kostenverhaal, waardoor het kostenverhaal niet afdwingbaar is. Op de Zorgcirkel is echter wel een beroep gedaan om een bijdrage te doen aan de kosten die nodig zijn ten behoeve van de realisatie van het plan. De Zorgcirkel is hiermee akkoord gegaan. Dit bedrag is gebaseerd op een kostenverhaalberekening in het fictieve geval er alleen een Zorgcentrum zou komen en geen school. Deze bijdrage is verhaald middels het sluiten van de AO.

Het opnemen van regels kostenverhaal in het omgevingsplan is daarmee niet noodzakelijk. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan geborgd.

Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is een regeling die schadevergoeding biedt voor nadeel die burgers of bedrijven ondervinden door rechtmatig handelen van de overheid. Dit omvat schade die boven het maatschappelijk risico uitgaat. De juridische basis is de Awb en hoofdstuk 15 van de Omgevingswet. Planschade valt ook onder deze regeling. Een wijziging van het omgevingsplan kan schade veroorzaken waarbij de gemeente verplicht kan zijn deze schade te vergoeden. Aangezien de wijziging van het omgevingsplan op verzoek van een initiatiefnemer in procedure wordt gebracht, is met de initiatiefnemer in de anterieure overeenkomst vastgelegd, dat eventuele nadeelcompensatie die voortkomt uit deze wijziging van het omgevingsplan door de initiatiefnemer vergoed wordt aan de gemeente.

Juridische consequenties

Invoeringswet Omgevingswet, de Omgevingswet, Bkl en Bal.

Het TAM-omgevingsplan is voorbereid conform de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht. TAM staat voor tijdelijke alternatieve maatregel. Met een TAM-omgevingsplan wordt gemeenten de mogelijkheid geboden een omgevingsplan op basis van de techniek van de oude Wet ruimtelijke ordening (de RO-Standaarden 2012) te maken. Zij hoeven nog niet te voldoen aan de nieuwe standaarden van de Omgevingswet.

Vanaf 1 januari 2026 kunnen gemeenten niet meer gebruik maken van de TAM. Echter, als het ontwerp van een TAM-Omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-systematiek en een dergelijk plan worden vastgesteld. Dat is het geval, omdat het ontwerp van 24 december 2025 en met 3 februari 2026 ter inzage heeft gelegen.

De gemeente Zaanstad werkt aan de structuur van het gemeentedekkend omgevingsplan. Dit gemeentedekkend omgevingsplan kan op dit moment nog geen basis zijn voor deze ontwikkeling. Daarom is gekozen om deze ontwikkeling mogelijk te maken met een TAM-omgevingsplan. Nadat de structuur van het gemeentedekkend omgevingsplan definitief is, wordt dit TAM-omgevingsplan opgenomen in het definitieve omgevingsplan. De TAM-Omgevingsplannen worden in hoofdstuk 22 van het tijdelijke omgevingsplan geplaatst en krijgen in hun naamgeving een letteraanduiding. Daarom heet voorliggend plan TAM-Omgevingsplan 22d Behouden Haven Zaandam.

Eigendom en beheer (gemeente en Stichting Agora)

Stichting Agora treedt op als bouwheer voor het schooldeel én—na delegatie—voor de gymzaal; de gemeente blijft voor de gymzaal formeel opdrachtgever. Na oplevering wordt het

geïntegreerde gebouw gesplitst in eigendom: het schooldeel komt in eigendom bij Agora; de gymzaal blijft eigendom van de gemeente en wordt in beheer en exploitatie gegeven aan Sportbedrijf Zaanstad, met roosterprioriteit voor het (bewegings)onderwijs van cbs De Westerkim, inclusief de onderbouwuren die het speellokaal vervangen. Het gebruik van gezamenlijke ruimten en installaties en de verdeling van beheer-/onderhouds- en servicekosten worden vastgelegd in een demarcatielijst en—na splitsing—geborgd via een VvE, tenzij Agora en de gemeente anders overeenkomen. Het schoolplein is openbaar toegankelijk en blijft eigendom van het schoolbestuur. De locatie waarop de gymzaal wordt gerealiseerd is in eigendom bij de initiatiefnemer. De zakelijke rechten voor de gymzaal worden t.z.t. geregeld met de eigenaar middels een recht van opstal of erfdienstbaarheid.

Conform art. 103 van de Wet op het primair onderwijs (WPO) is het uitgangspunt dat het schoolgebouw in eigendom komt van het bevoegd gezag. De gemeente behoudt het economisch claimrecht ex art. 110 WPO: bij beëindiging van het gebruik door de school vervalt het gebouw om niet aan de gemeente. De Zaanse Verordening voorzieningen huisvesting onderwijs 2024 sluit daarbij aan en regelt de procedurele uitwerking (o.a. overdracht en staat van onderhoud).

De gezamenlijke ruimten die binnen het gebouwdeel van De Zorgcirkel worden gesitueerd—waaronder de hoofdentree, lift(en), trappenhuis en aanliggende verkeersruimten—dienen te allen tijde toegankelijk te zijn voor Agora en de gemeente/Sportbedrijf ten behoeve van de bereikbaarheid van de gymzaal en de eerste verdieping van de school. Deze bereikbaarheid wordt juridisch geborgd via een te vestigen erfdienstbaarheid; de door De Zorgcirkel te hanteren (huur)vergoeding is daarbij redelijk en billijk. Naast de toegangserfdienstbaarheid worden (conform de AO) ook nuts- en leidingrechten als erfdienstbaarheden geregeld.

Mandaat portefeuillehouder voor ondergeschikte wijzigingen

De portefeuillehouder Ruimtelijke ontwikkeling wordt zoals gebruikelijk gemandateerd tot het aanbrengen van wijzigingen van ondergeschikte aard in de stukken tot het moment waarop het plan ter inzage wordt gelegd. Eventuele wijzigingen rapporteert hij aan het college. Dit voorkomt dat kleine, ondergeschikte aanpassingen opnieuw ter besluitvorming moeten worden voorgelegd. Het heeft geen juridische consequenties.

Bevoegdheden

De bevoegdheid om een TAM-omgevingsplan vast te stellen ligt bij de gemeenteraad.

Communicatie/vervolgtraject

De indieners van de zienswijzen zijn geïnformeerd over de beantwoording van de zienswijzen, de verwerking ervan in het TAM-Omgevingsplan en het raadsvoorstel om het TAM-Omgevingsplan vast te stellen. Tevens is hen de mogelijkheid geboden, evenals de initiatiefnemer, om in te spreken tijdens het Zaanstad Beraad.

Na het vaststellen van het TAM-Omgevingsplan wordt eenieder via de gemeentelijke kanalen geïnformeerd.

Het door de raad vastgestelde TAM-Omgevingsplan wordt ter inzage gelegd met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Raadsbesluit

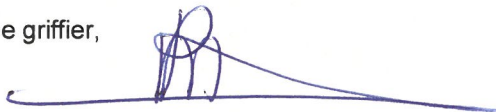
De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het TAM-Omgevingsplan 22d Behouden Haven Zaandam gewijzigd vast te stellen, mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.TAM8469OP-0301 met bijbehorende bestanden;
2. Akkoord te gaan met het niet opnemen van kostenverhaalsregels in het TAM-Omgevingsplan 22d Behouden Haven Zaandam, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de gronden anderszins is verzekerd in een anterieure overeenkomst.

In de vergadering van8.....-september.....- 2026

De griffier,



Conform de [machtiging tekenbevoegdheid raadstukken](#) is dit besluit alleen ondertekend door griffier.