

Bijlagen bij Toelichting

Bijlage 1 Nota van zienswijzen

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan Locatie Radio 9 en het ontwerpbesluit hogere waarden wet geluidshinder hebben vanaf 08-01-2020 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. De bekendmaking van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden in de Staatscourant (8 januari 2020) en het Kompas (uitgave 51, 17 december 2019).

Op 14 januari konden geïnteresseerden en direct belanghebbenden tijdens een inloopavond, georganiseerd in het gemeentehuis van Oostzaan, tevens informatie inwinnen over bovenstaande stukken. Door middel van de verspreiding van circa 80 bewonersbrieven in de directe omgeving en publicatie in Kompas van 7 januari is de inloopavond bekend gemaakt.

Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden wet geluidshinder zijn inclusief bijbehorende bijlagen te raadplegen via ruimtelijkeplannen.nl.

Een zienswijze is tijdig ingediend wanneer zij voor het verstrijken van de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is verzonden. De datum van het poststempel is hierbij bepalend.

De termijn liep tot en met 18-02-2020.

Gedurende bovengenoemde termijn zijn er 16 zienswijzen ontvangen op het ontwerp bestemmingsplan. Het betreft de volgende indieners:

Nr.	Datum ontvangst	Kenmerk
1	27-01-2020	Geregistreerd poststuk – 494006
2	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500285
3	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500287
4	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500290
5	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500291
6	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500301
7	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500308
8	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500418
9	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500419
10	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500423
11	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500428
12	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500437
13	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500439
14	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500440
15	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500446
16	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500452

Er zijn geen zienswijzen ontvangen buiten de zienswijzenperiode. Alle zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard.

1.1 Wet bescherming persoonsgegevens

De Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats). Om deze reden worden in deze nota van zienswijzen geen NAW-gegevens vermeld. In verband met de Wbp zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd.

De werking van de Wbp strekt zich niet uit tot gegevens omtrent ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.).

De zienswijzen zijn gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW-gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, is het document "Overzicht indieners zienswijzen Locatie Radio 9" opgesteld. Dat overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

Hoofdstuk 2 Beoordeling zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de ingekomen zienswijzen naar aard en inhoud samengevat weergegeven. Het commentaar waartoe zij aanleiding geven, is direct na de desbetreffende zienswijze opgenomen. De reactie van het college van burgemeester en wethouders is gebaseerd op gemotiveerde afwegingen.

Voor elke reactie afzonderlijk is aangegeven in hoeverre de zienswijze gegrond of ongegrond is verklaard en, indien gegrond, welke aanpassing dit voor het ontwerp(plantype) tot gevolg heeft.

Ingekomen zienswijze:

Nr.	Datum ontvangst	Kenmerk
1	27-01-2020	Geregistreerd poststuk – 494006
2	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500285
3	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500287
4	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500290
5	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500291
6	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500301
7	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500308
8	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500418
9	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500419
10	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500423
11	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500428
12	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500437
13	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500439
14	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500440
15	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500446
16	18-02-2020	Geregistreerd poststuk – 500452

Een zienswijze kan meerdere (vraag)stellingen bevatten.

Daarnaast hebben zienswijzen: 500285, 500287, 500290, 500291, 500301, 500308, 500418, 500419, 500423, 500428, 500437, 500439, 500440 en 500446 identieke gronden benoemd. Deze gronden zijn beantwoord onder zienswijze 2 poststuk 500285, aangezien deze zienswijze alle gronden bevat die de eerdere genoemde zienswijzen hebben maar ook nog een extra grond.

Zienswijze nr. 1

Samenvatting

Stelling 1

Reclamant verzoekt er zorg voor te dragen dat het Bombraakpad tijdens de voorbereidingen en de bouw bereikbaar is voor fietsers en voetgangers of dat er een goed doordacht alternatief is voor de gebruikers van het Bombraakpad.

Gemeentelijke reactie

Stelling 1

De gemeente erkent dat ten behoeve van de bereikbaarheid van het bedrijventerrein vanuit de richting Amsterdam-Noord, Landsmeer en Oostzaan, er tenminste een goede alternatieve veilige langzaam verkeersroute moet zijn ten tijde van de herontwikkeling van het Bombraakterrein. In goed overleg met de reclamant zal in gezamenlijkheid de best mogelijke tijdelijke route worden gerealiseerd. Een alternatieve route wordt voorgesteld om de veiligheid voor fietsers en voetgangers te waarborgen tijdens de sloop,-en bouwwerkzaamheden.

Het Bombraakpad zal ook na de voorgestelde herontwikkeling functioneren als langzaam verkeersroute tussen het bedrijventerrein en het Zuideinde.

Stelling 1 leidt niet tot aanpassingen.

Zienswijze nr. 2

Samenvatting

Stelling 1

Reclamant geeft aan dat de wijze waarop het ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd, niet getuigt van burgerparticipatie. Een inloopavond in plaats van een inspraakmoment, waarbij belanghebbenden slechts 6 dagen de tijd hadden om zich inhoudelijk voor te bereiden.

Stelling 2

Reclamant geeft aan nergens terug te kunnen vinden wat de belangen zijn van omwonenden en gebruikers en hoe deze in het kader van artikel 3.2, Algemene wet bestuursrecht (Awb 3.2) zijn gewogen.

Stelling 3

Reclamant vraagt hoe de gemeente de huizen van omwonenden beschermt ten tijde van de sloop en afgravingen van de vervuilde grond.

Stelling 4

Reclamant vraagt hoe de ontsluiting van vrachtwagens met vervuilde grond is geregeld. Wat heeft dit voor gevolgen voor de omwonenden.

Stelling 5

Reclamant vraagt hoe kan worden voorkomen dat de fysieke leefomgeving voor omwonenden niet achteruitgaat door bijv. parkeeroverlast en buitenspelende kinderen.

Stelling 6

Reclamant vraagt of de calamiteitenroute wel in tact kan blijven nu blijkt dat het bruggetje een minder zware constructie blijkt te hebben dan gepland.

Stelling 7

Reclamant vraagt zich af of vanwege het achteruitrijden van auto's vanaf het eigen terrein, dit geen gevaar oplevert voor het langzaam verkeer op het Bombraakpad.

Stelling 8

Reclamant geeft aan dat door de mogelijkheid van aan huis verbonden beroepen/bedrijven, de parkeercapaciteit onvoldoende is en dat omwonenden daardoor mogelijk verder van hun eigen huis moeten parkeren.

Stelling 9

Reclamant is verontrust over de ernstige bodemverontreiniging en concludeert uit de verstrekte informatie dat het college een nader bodemonderzoek niet nodig acht. Tevens veronderstelt de reclamant dat het slaan van damwanden eventueel nodig zou zijn om vervuilde grond in de buurt van het grondwater te kunnen ontgraven. Wat betekent het slaan van damwanden voor de omliggende woningen.

Stelling 10

Reclamant vraagt of de in november 2019 vernieuwde AREIUS rekenmethodiek al toegepast mag worden.

Stelling 11

Reclamant geeft aan dat er nog nader onderzoek naar bepaalde soorten vleermuizen en marterachtigen moet worden verricht. Indien deze diersoorten aanwezig, komt daarmee het plan dan op losse schroeven te staan.

Stelling 12

Reclamant geeft aan dat zijn bedrijf door de gemeente wordt bestempeld als hobbyruimte, maar in de GRS-milieurapportage wordt gesproken over een autobedrijf, waarvoor een vergunning is afgegeven in het kader van de wet milieubeheer. Hoe zwaar telt deze vergunning voor de gemeente in relatie tot het uitplaatsen van zijn bedrijf naar een bedrijventerrein elders in Oostzaan.

Gemeentelijke reactie

Stelling 1

Ondanks dat de gemeente niet genoodzaakt is om belanghebbenden actief te betrekken, bij het ter zienswijze leggen van bestemmingsplannen, kiest de gemeente ervoor om belanghebbenden proactief op de hoogte te brengen van de ontwikkelingen binnen de gemeente.

Op 11 december zijn circa 80 direct omwonenden middels een bewonersbrief op de hoogte gebracht van het plan en de inloopavond. In Kompas van 17 december en 7 januari is deze boodschap herhaald.

Op 14 januari was de inloopavond. Deze is bedoeld als inspraakmoment en om kennis te nemen van, en informatie in te winnen over de voorgenomen bestemming. Op basis waarvan belanghebbenden kunnen overwegen een zienswijze in te dienen. Juist een inloopavond is een goed medium om in gesprek tussen gemeente en belanghebbende, inhoudelijk en gerichte informatie met elkaar te delen.

Daarnaast was er tot 18 februari ook nog de gelegenheid om in een persoonlijk gesprek een nadere inhoudelijke toelichting te vragen op de plannen.

Het ontwerp bestemmingsplan wijkt in relatie tot de ingediende zienswijzen, inhoudelijk niet veel af van het plan van Eva Stache uit 2015-2016. Dit plan is destijds ook gepresenteerd aan omwonenden. De gemeente gaat ervan uit dat bewoners en belanghebbenden zodoende reeds voldoende op de hoogte waren van de strekking van het voorgenomen bouwplan.

De gemeente is dan ook van mening dat belanghebbenden juist zijn geïnformeerd en voldoende tijd hebben gehad om zich te verdiepen in de plannen en onderhavige documenten, om op basis daarvan eventueel een zienswijze in te dienen.

Stelling 1 leidt niet tot aanpassingen.

Stelling 2

De afweging van belangen van gebruikers en direct omwonenden zijn niet expliciet weergegeven in de onderhavige stukken. Echter met de belangen ten aanzien van privacy, waardedaling van bezittingen, geluidsoverlast en dergelijke, wordt rekening gehouden. Onder andere door in de nadere uitwerking van de plannen hierover in overleg te gaan met belanghebbenden.

De afstand van de nieuwe woningen bedraagt minimaal 25 meter tot de bestaande woningen. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke minimale afstand tussen erven / woningen. Tevens zal de transitie van bedrijfsterrein naar woningbouwlocatie, bijdragen aan een verhoging van de sociale veiligheid. Zowel voor de direct omwonenden als gebruikers van de fietsverbinding tussen het Zuideinde en het bedrijfsterrein.

Stelling 2 leidt niet tot aanpassingen.

Stelling 3

Het beschermen van de huizen van omwonenden en het bewaken dat de overlast binnen de nog nader te bepalen normen blijft, ten tijde van de werkzaamheden, wordt geregeld in de omgevingsvergunning en de op te stellen anterieure overeenkomst met de partij die de locatie gaat ontwikkelen.

Stelling 3 leidt niet tot aanpassingen.

Stelling 4

Het regelen van het transport van grond en bouwmaterialen en de gevolgen van dit transport, wordt geregeld in de omgevingsvergunning en de op te stellen anterieure overeenkomst met de partij die de locatie gaat ontwikkelen.

Stelling 4 leidt niet tot aanpassingen.

Stelling 5

Ten opzichte van het parkeren is er in het ontwerpbestemmingsplan een minimale eis opgenomen. Bij artikel 3.4.3 wordt er aangegeven dat er ten minste moet worden voldoen aan de parkeerkencijfers uit publicatie 281 "toekomstigbestendig parkeren: van parkeerkencijfers naar parkeernormen" van CROW (uitgave 2018). Wanneer er niet wordt voorzien en in stand houden van voldoende parkeergelegenheid wordt dit gerekend tot strijdig gebruik.

Het is voor de gemeente niet te voorzien of er overlast te verwachten is door buiten spelende kinderen. Wanneer activiteiten in de openbare ruimte overlast veroorzaken kan hier een melding van worden gedaan. Er zal in eerste instantie gekken worden of via buurtbemiddeling een oplossing kan worden gezocht, mocht met regelmaat sprake zijn van overlast. Als gemeente zijn we voorstander van dat jongeren buitenspelen. Maar het moet niet tot zodanige overlast leiden dat er sprake is van een overtreding.

Stelling 5 leidt niet tot aanpassingen.

Stelling 6

De brug tussen de te ontwikkelen locatie en het bedrijfsterrein maakt geen onderdeel uit van het onderliggende bestemmingsplan. Met de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland worden zaken ten aanzien van veiligheid en bereikbaarheid besproken en waar nodig verwerkt in de omgevingsvergunning en de anterieure overeenkomst.

Stelling 6 leidt niet tot aanpassingen.

Stelling 7

De gemeente erkent dat door het ontwerpbestemmingsplan er geen gevaarlijke situaties mogen ontstaan voor het langzame verkeer. Bij de volgende fase wanneer er over het ontwerp en de inrichting van het gebied zal gaan, is een van de belangrijke toetsingscriteria: veiligheid. Door een duidelijke en overzichtelijke inrichting kan de veiligheid worden gewaarborgd.

Stelling 7 leidt niet tot aanpassingen.

Stelling 8

In het bestemmingplan onder artikel 3 Woongebied bij 3.4.1 wordt er ingegaan op Aan huis verbinden beroepen/bedrijven. Bij artikel 3.4.1 onder c. wordt er gesteld dat er geen sprake mag zijn van onevenredige verkeer aantrekkende werking. Bedrijven met een onevenredige verkeer aantrekkende werking zijn dus in strijd met het onderliggende ontwerpbestemmingsplan.

Stelling 8 leidt niet tot aanpassingen.

Stelling 9

De gemeente erkent de conclusie van reclamant dat er op de projectlocatie sprake is van bodemverontreiniging. Dit is gebleken uit de verkennende bodemonderzoeken (07-09-2011 en 09-10-2019) die ten grondslag liggen bij het ontwerpbestemmingsplan Locatie Radio 9. Om deze reden is de gemeente ook voornemens om de grond te saneren. Dit zal gebeuren nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld.

Dit allen wordt afgestemd met het bevoegde gezag (Omgevingsdienst IJmond). Wanneer die akkoord geven kan er pas worden gestart met de saneringswerkzaamheden.

Het mogelijk slaan van damwanden is iets waar er tijdens het saneringstraject naar zal worden gekeken. Er zal worden gezocht naar een oplossing waarbij de omliggende woningen zo min mogelijk negatieve effecten ervaren.

Stelling 9 leidt niet tot aanpassingen.

Stelling 10

Op maandag 16 september 2019 is de vernieuwde AERIUS-calculator gepresenteerd. Op 26 oktober 2019 is de berekening gemaakt voor het voorliggende bestemmingsplan. Dit was op dit moment de meest recente rekenmethodiek. Uit deze berekening is geen depositieresultaat opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Stelling 10 leidt niet tot aanpassingen.

Stelling 11

In de Quickscan Radio 9 Terrein te Oostzaan van E.C.O. Logisch van 9-10-2019 wordt er geconcludeerd dat er vervolgonderzoeken moeten plaatsvinden alvorens er met de geplande werkzaamheden kan worden begonnen. De uitkomsten van deze onderzoeken kan ervoor zorgen dat er bijvoorbeeld mitigerende maatregelen moeten worden genomen om eventuele negatieve effecten te verminderen dan wel te voorkomen.

Stelling 11 leidt niet tot aanpassingen.

Stelling 12

Reclamant is huurder van een deel van het terrein en is al geruime tijd op de hoogte van het voornemen van de gemeente om de bestemming van het bedrijventerrein te veranderen. Aan het gehuurde ligt een contract ten grondslag. Na het onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan mag de reclamant nog maximaal een half jaar gebruik maken van het gehuurde. Met de reclamant worden verdere afspraken gemaakt binnen welke termijn het gehuurde leeg moet zijn opgeleverd.

Het hebben van een vergunning in het kader van de wet Milieubeheer duidt niet op het hebben van een bedrijf en geeft geen recht op verplaatsing van zijn activiteit naar een andere locatie. De gemeente spant zich wel in om voor reclamant een andere locatie te

vinden, middels een advertentie in Kompas en het doen van navraag bij de afdeling Grondzaken van de buurgemeente Zaanstad en stadsdeel Amsterdam-Noord.

Stelling 12 leidt niet tot aanpassingen.

Zienswijze nr. 3

Samenvatting

Stelling 1

Voor de reclamant is het onduidelijk hoe het plan eruit komt te zien en kan zodoende onvoldoende inhoudelijk reageren op de voorliggende stukken.

Stelling 2

De reclamant stelt dat de nabijheid van de bouwvlakken ten koste gaat van zijn privacy.

Stelling 3

De beoogde ontwikkeling zorgt volgens de reclamant voor een waardedaling van zijn eigendom.

Stelling 4

De reclamant stelt dat de sociale impact van de beoogde ontwikkeling op de omgeving onvoldoende is geadresseerd en zodoende niet is beoordeeld.

Gemeentelijke reactie

Stelling 1

De gemeente erkent dat er diverse sfeerbeelden zijn gebruikt, die verwarrend kunnen werken. Deze beelden zijn bedoeld om samen met de bestemmingsplanregels, een indicatie te geven van de mogelijkheden binnen het plangebied.

Er is bewust gekozen om het ter zienswijze leggen van de stukken, na de vakantieperiode te starten. Belanghebbenden verkregen zo voldoende tijd, om eventueel na overleg met betreffende ambtenaren, zich inhoudelijk te verdiepen.

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan worden omwonenden betrokken en zal waar mogelijk rekening worden gehouden met hun belangen en wensen.

Stelling 1 leidt niet tot aanpassingen.

Stelling 2

De woning van reclamant bevindt zich op 25 meter van het dichtstbijzijnde bouwvlak. Het erf van de reclamant bevindt zich op ongeveer 4 meter van het dichtstbijzijnde bouwvlak. Dit is ruim meer dan de minimaal 2 meter die door het Burgerlijk Wetboek art. 5:50 lid 1 wordt vereist als afstand tussen de erfgrens en ramen, deuren en balkons. De gemeente heeft in deze geen gronden om het bestemmingsplan op basis van privacyoverwegingen en/of aantasting van het woongenot van omwonende niet toe te staan.

Stelling 2 leidt niet tot aanpassingen.

Stelling 3

Ter compensatie van mogelijke waardevermindering kan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. Dit is echter pas mogelijk zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is (en dient te gebeuren binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden). Dat verzoek zal dan op de gebruikelijke en daarvoor wettelijke voorgeschreven wijze worden afgehandeld. Dit houdt onder meer in dat een onafhankelijke adviescommissie ons zal adviseren over uw aanvraag. Wij willen u er wel op wijzen dat enkel de planschade die het normaal maatschappelijke risico te boven gaat voor tegemoetkoming in aanmerking komt.

Stelling 3 leidt niet tot aanpassingen.

Stelling 4

De gemeente neemt aan dat onder de sociale impact wordt verstaan een toename van verstoring van de privacy en een toename van geluids-, en parkeeroverlast. De gemeente geeft hierop in de stellingen onder zienswijze 2, stelling 5 en 8.

Stelling 4 leidt niet tot aanpassingen.

Hoofdstuk 3 Nota van wijzigingen

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en de daarop gegeven reacties worden geen stellingen gegrond verklaard. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan bij vaststelling. Daarnaast zijn geen ambtshalve wijzigingen gedaan in het voorliggende bestemmingsplan;