

REACTIENOTA ZIENSWIJZE WIJZIGINGSPLAN ZEILENMAKERSSTRAAT - FASE 1

Het wijzigingsplan Zeilenmakersstraat – fase 1 heeft ter inzage gelegen van 3 oktober tot en met 13 november 2013.

Er is 1 zienswijze ingediend door DAS Rechtsbijstand, namens de heer D. Witte op 13 november 2013.
De ontwikkelaar heeft verzocht tot wijziging van het ontwerp wijzigingsplan.
Beiden worden hieronder behandeld.

Zienswijze	Inhoud	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor het wijzigingsplan
<p>De heer D. Witte, door Das Rechtsbijstand</p>	<p>1. Artikel 23 van het moederplan (bestemmingsplan Kerkbuurt Westzaan) geeft aan dat de aanwezige bedrijfsvoering niet onevenredig mag worden aangetast. D. Witte BV is een groothandel in muziekinstrumenten met import en export. Het bedrijfspan van cliënten is een opslag en distributieplaats voor de muziekinstrumenten. Ook worden de internetbestellingen daar verwerkt en verder afgewikkeld. Het gevolg hiervan is veel vrachtverkeer en in- en uitlaad momenten, kortom een toenemend aantal verkeersbewegingen per dag en eventueel lawaai bij het in- en uitladen. In paragraaf 5.9 van de toelichting op het ontwerp wijzigingsplan wordt ingegaan op de bedrijven die zijn gevestigd in de nabijheid van het plangebied. Op geen enkele wijze wordt ingegaan op de specifieke belangen van D. Witte BV.</p>	<p>1. Tijdens de bestemmingsplanprocedure van ‘Kerkbuurt Westzaan’ is door de heer Witte eveneens een zienswijze ingediend. In deze zienswijze d.d. 11-09-2013 is het bedrijf door zienswijzenmaker als volgt getypeerd: ‘Het bedrijfspan van cliënten is een opslag en distributieplaats voor de muziekinstrumenten. Ook worden de internetbestellingen aldaar verwerkt en verder afgewikkeld.’ In de zienswijze d.d. 13 november 2013 bij het wijzigingsplan is het bedrijf getypeerd als een groothandel met import en export, een opslag en distributieplaats en internetbestellingen worden verwerkt en afgewikkeld.</p> <p>In de toelichting van het wijzigingsplan is opgenomen dat Muziekhandel Witte een categorie B inrichting is. Deze categorisering volgt uit zowel het bestemmingsplan Kerkbuurt - Westzaan als uit de VNG brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’. Een dergelijke inrichting past in het gebied Zeilenmakersstraat, waar functiemenging (wonen en bedrijfsvoering) wordt voorgestaan. Bij de gemeente is voor dit bedrijf geen melding op grond van het Activiteitenbesluit gedaan. Tevens is er geen milieuvergunning met betrekking tot het bedrijf verleend. Ook zijn er op dit adres</p>	<p>Geen</p>

Zienswijze	Inhoud	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor het wijzigingsplan
		<p>geen gegevens in de lijst van de Kamer van Koophandel. De locatie heeft de bestemming 'Bedrijf'. Er is dan ook op de locatie een bedrijf toegestaan conform de algemene toepasbaarheid. Dit is maximaal categorie B Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging. Wanneer het bedrijf aan deze maximale categorie voldoet is het prima te combineren met de bedachte woningbouw.</p> <p>Mocht het nu zo zijn dat het bedrijf in de tussentijd haar bedrijfsvoering heeft gewijzigd naar een groothandel, dan valt het bedrijf onder milieucategorie C. Dit betekent dat het bedrijf hier niet gevestigd mag zijn en een maatbestemming zou moeten krijgen. Tijdens de bestemmingsplanprocedure Kerkbuurt Westzaan was daar zoals gezegd geen sprake van.</p>	
	2. De aanleg van parkeerplaatsen mag de bedrijfsvoering niet schaden. Het is niet duidelijk waar de 11 openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Tijdens de inloopavond van 6 september 2012 waren schetsen van de projectontwikkelaar te zien waarop parkeerplaatsen waren ingetekend die de toegankelijkheid van het pand van D. Witte belemmeren.	2. Op de verbeelding zijn de openbare wegen te herkennen aan de bestemming 'Verkeer – Verblijf'. Hierin zullen ook de openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd.	Geen
	3. Het tracé van de Zeilenmakersstraat wordt herstructureerd. Uit het ontwerpwijzigingsplan en de toelichting op het plan blijkt niet wat deze herstructurering behelst. De bereikbaarheid en de bruikbaarheid van Zeilenmakersstraat 3 moeten te allen tijde gewaarborgd zijn.	3. Het pand Zeilenmakersstraat 3 bevindt zich aan het begin van de straat. Significante wijzigingen in de bereikbaarheid van dit pand zijn dan ook niet aanwezig In het huidige tracé, ter hoogte van het pand Zeilenmakersstraat 3, zit een knik. In het nieuwe straatprofiel zal er geen knik meer in de weg zitten, het wordt een rechte weg. Dit is terug te zien	Geen

Zienswijze	Inhoud	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor het wijzigingsplan
		<p>in de verbeelding bij het wijzigingsplan. Tevens is in paragraaf 1.3 van de toelichting een afbeelding opgenomen waarop het nieuwe tracé te zien is in combinatie met de nieuwe woningen en de aan te leggen parkeerplaatsen.</p> <p>De bereikbaarheid en de bruikbaarheid van Zeilenmakersstraat 3 blijft gewaarborgd. Dit wordt gewaarborgd door een zogenaamde 'BLVC'-overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Dit betekent dat de ontwikkelaar bij de (start van de) bouw van het project de Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie moet garanderen voor de omgeving</p>	
	<p>4. De bevoorrading geschiedt dagelijks door een kleine vrachtwagen en minimaal twee keer per week door een grote vrachtwagen. De bevoorrading vindt plaats in de zuidelijke gevel van het pand. Met name de grote vrachtwagen heeft manoeuvreerruimte nodig. Tegenover de ingang van het pand bevindt zich nu voldoende openbare en verharde manoeuvreerruimte. Daarvan wordt sinds jaar en dag gebruik gemaakt. In het ontwerpwijzigingsplan staan op deze plek woningen ingetekend. Gevolg; de grote vrachtwagen kan niet meer manoeuvreren. Dit maakt een normale bedrijfsvoering onmogelijk en is onaanvaardbaar.</p>	<p>4. Deze gronden zijn niet openbaar. De gronden behoren in eigendom van de projectontwikkelaar. De heer Witte heeft deze gronden mogen gebruiken totdat de nieuwe ontwikkeling zich zou voordoet. Daarbij staan er nu twee grote bedrijfspanden op de locatie waar de woningen gaan komen. Deze worden gesloopt ten behoeve van de nieuwbouw en het aanpassen van het tracé van de Zeilenmakersstraat. Het tracé wordt een rechte weg zonder de huidige knik, dit maakt manoeuvreren eerder makkelijker dan lastiger.</p>	Geen
	<p>5. De uitvoering van de bouwplannen op zich kunnen ook een belemmering vormen voor de bedrijfsvoering.</p>	<p>5. Uiteraard dient de bereikbaarheid van het pand gewaarborgd te worden en blijven. Voor alle bouwbedrijven en bij elk bouwplan in Nederland geldt en daarmee ook voor Tegro dat zij bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende rekenschap dient te houden met (m.n. de bereikbaarheid van de) aanwezige woningen en bedrijven in het betreffende gebied. Zie tevens reactie 3.</p>	Geen

Zienswijze	Inhoud	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor het wijzigingsplan
	<p>6. De nieuw te bouwen woning aan de noordelijke zijde van de Zeilenmakersstraat wordt op zeer geringe afstand van het bedrijfsgebouw Zeilenmakersstraat 3 gesitueerd. Gelet op het huidige gebruik en tevens gelet op het volgens het bestemmingsplan toegelaten gebruik van het pand Zeilenmakersstraat 3, is de afstand tussen het pand van cliënten en de te bouwen woning kleiner dan op grond van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering wordt geadviseerd. In de toelichting op het ontwerp wijzigingsplan wordt hierop niet ingegaan. Het is niet aanvaardbaar dat de bedrijfsvoering in de knel komt en het pand minder waard wordt.</p>	<p>6. Voor het betreffende gebied is gebruik gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten – Functiemenging. Het gebied is zogezegd ‘gemengd gebied’, een gebied met functiemenging. Daardoor wordt niet gewerkt met richtafstanden, maar met maximaal toelaatbare categorieën. Zoals onder punt 1 van deze zienswijze reeds aangegeven is een bedrijf in categorie B toegestaan.</p>	Geen
	<p>7. Artikel 23.1, sub z van het bestemmingsplan Kerkbuurt Westzaan schrijft voor dat het college, alvorens gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid, advies inwint bij de Regionale Brandweer Zaanstreek Waterland. Uit de toelichting op het ontwerp wijzigingsplan blijkt niet dat dit advies is ingewonnen.</p>	<p>7. De Regionale Brandweer Zaanstreek Waterland heeft januari 2012 advies gegeven over het wijzigingsplan. Dit advies is positief, behalve voor wat betreft de keerlus voor een brandweerauto. Er kan namelijk niet met 100% zekerheid aangegeven worden of een brandweervoertuig volledig kan keren in de nieuwe situatie. In het verlengde van deze kanttekening wordt echter wel aan de voorwaarde voldaan van een goed aanvalsroute en dat de veiligheid hierdoor verder niet in het geding is. Met de vaststelling van dit wijzigingsplan kan het college dus afwijken van dit (negatieve) deel van het advies van de brandweer.</p>	De toelichting is aangevuld met het advies.
	<p>8. In paragraaf 5.4.4 van de toelichting op het wijzigingsplan wordt ingegaan op veiligheid en bereikbaarheid. Hierin staat dat, gelet op de realisatie van laagbouw woningen, geen grote brandweerauto's zoals ladderauto's benodigd zullen zijn. Daarom is er door het college afgeweken van de beleidsmatig gewenste keermogelijk-</p>	<p>8. Op 5 augustus 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het haalbaarheidsonderzoek voor de locatie Zeilenmakersstraat. Bij deze instemming heeft het college een kanttekening geplaatst in het kader van het keren. De Zeilenmakersstraat is niet een lange doodlopende straat en er wordt wél voldaan aan</p>	Geen.

Zienswijze	Inhoud	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor het wijzigingsplan
	heid in de vorm van een keerlus. De vraag is of dit juist is en er is geen rekening gehouden met het bedrijf van D. Witte.	de voorwaarde van een goede aanvalsroute en de veiligheid is verder niet in het geding. Daarom kan er in dit specifieke geval afgeweken worden van het advies van de brandweer. Eveneens wordt door de herstructurering van de Zeilenmakersstraat de bereikbaarheid verbeterd voor zowel de huidige bedrijven/woningen als voor de toekomstige woningen.	
Verzoek	Inhoud	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor het wijzigingsplan
De heer J. Imming, van Tegro Ontwikkeling	De diepte van een aantal bouwkavels vergroten van 11 meter in het ontwerpwijzigingsplan naar 12 meter, conform de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Kerkbuurt Westzaan'.	In artikel 23.1 sub i in het moederplan 'Kerkbuurt Westzaan' is opgenomen dat de bouwkavels maximaal 12 meter diep mogen zijn. De verbeelding van het ontwerpwijzigingsplan is gebaseerd op de bouwplannen. Nu blijkt dat er toch behoefte bestaat om de kavels die op 11 meter staan op 12 meter te zetten. Er zijn stedenbouwkundig geen bezwaren tegen deze vergroting. Deze afweging was al gemaakt in het moederplan.	De verbeelding is gewijzigd.