

NOTA VAN BEANTWOORDING ZIENSWIJZE EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Ontwerp bestemmingsplan Slachthuisstraat 67 en 67a, Zaandam

Deze Nota van beantwoording zienswijze, overlegreactie en ambtshalve wijzigingen bevat de zienswijze en de overlegreactie die is ingediend in verband met het voornemen van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad (het 'college') om het bestemmingsplan Slachthuisstraat 67 en 67a, Zaandam voor besluitvorming voor te dragen aan de raad van de gemeente Zaanstad. Ook bevat deze nota een korte toelichting op de ambtshalve wijzigingen.

Op 17 augustus 2022 heeft het college bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan Slachthuisstraat 67 en 67a, Zaandam van 18 augustus tot en met 28 september 2022 ter inzage lag. In deze periode is één zienswijze en één inhoudelijke overlegreactie ontvangen. De zienswijze is binnen de gestelde termijn ingediend. Hierna volgt een algemene reactie, waarna een korte samenvatting van de zienswijze en de beantwoording volgt.

Algemeen

Het bestemmingsplan Slachthuisstraat 67 en 67a, Zaandam maakt de nieuwbouw van maximaal 164 woningen mogelijk. Ook komt er ongeveer 300 m2 beschikbaar voor maatschappelijke voorzieningen, een sportschool en kantoren.

Voorafgaand aan de procedure is het plan diverse malen besproken met de klankbordgroep Boerejonkerbuurt. Ook zijn inwoners en betrokkenen geïnformeerd bij een online bijeenkomst op 5 juli 2021 en is persoonlijk met de eigenaren van de omliggende bedrijven en woningen gesproken over deze ontwikkeling. Op 11 maart 2021 heeft een online bewonersbijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens de ter inzage termijn is er op 30 augustus 2022 een inloopavond voor het ontwerp bestemmingsplan Slachthuisstraat 67 en 67a, Zaandam georganiseerd.

Anonimiseren

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens; naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. Natuurlijke personen hebben geen zienswijze ingediend. Gemachtigden, rechtspersonen en bestuursorganen hoeven niet geanonimiseerd te worden weergegeven.

Overlegreactie en zienswijze

Op 19 april 2022 is de Veiligheidsregio Zaanstreek – Waterland al om advies op het concept ontwerpbestemmingsplan gevraagd. Die reactie is verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan. Hierna is het ontwerp bestemmingsplan op 13 juli 2022 ook aan de andere wettelijke overlegpartners en vaste ketenpartners

voorgelegd. Zie paragraaf 5.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Alleen de GGD - Zaanstreek-Waterland heeft een inhoudelijke reactie ingediend. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Er is alleen een zienswijze ontvangen van de Vereniging Historisch Zaandam/ Vereniging Zaaans Erfgoed.

Ambtshalve wijzigingen

Naast een aantal wijzigingen van tekstuele aard zijn er ook enige inhoudelijke wijzigingen in de regels en de toelichting. Die inhoudelijke wijzigingen zijn terug te vinden in de tabel met ambtshalve wijzigingen in deze nota.

Reclamant	Samenvatting zienswijze obp	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
Verenging Historisch Zaandam/ Verenging Zaaans Erfgoed	Reclamanten maken bezwaar tegen de sloop van het gymlokaal. Zij willen dat dit pand behouden blijft. De school waar het gymlokaal onderdeel van was, dateert uit de jaren dertig en heeft cultuur-historische en architectonische waarde. Het college erkent de cultuur-historische waarde, maar wil toch slopen. De woningopgave laat de gemeente voorgaan op de cultuurhistorische waarden. Reclamanten zijn het hier niet mee eens. Als je onderdelen uit deze wijk gaat slopen gaat het typisch Zaanse karakter verloren. Er zijn meer plannen in de Boerejonkerbuurt en het risico is dat de gemeente een zelfde afweging bij elk plan maakt. Er blijft dan weinig van dit typisch Zaanse karakter meer over. De afweging wat behouden moet blijven en wat niet moet volgens reclamanten worden gemaakt voor de Boerejonkerbuurt als geheel.	Voor de hele Boerejonkerbuurt heeft de gemeente Zaanstad begin 2021 een cultuurhistorische verkenning opgesteld. Daarin is inderdaad geconstateerd dat de voormalige gymzaal cultuurhistorische waarden heeft. Dit wordt ook bevestigd door de cultuurhistorische verkenning van Steenhuis Meurs, die in het kader van dit bestemmingsplan is opgesteld. Tegelijkertijd kent Zaanstad een grote woningbouwopgave. In de afweging voor herontwikkeling aan de Slachthuisstraat 67 en 67 A is in het Ruimtelijk Programma van Eisen (dat op 21 december 2021 is vastgesteld door het college) de volgende onderbouwing gegeven ten aanzien van cultuurhistorie: <i>“De historische strookbebouwing in deze zone wordt voortgezet en het solitaire alzijdige gebouw in het groen sluit daarmee aan bij de cultuurhistorische waarden van de voormalige scholenstrook. De groene zone met zijn grote bomen wordt gerespecteerd. Waar mogelijk blijven de bomen behouden en wordt de groene zone uitgebreid met een groene kavel invulling aan de zuidzijde van het gebouw. Het plan draag bij aan de (grote) woningbouwopgave van de Gemeente Zaanstad en met name de Boerejonkerbuurt. Daarnaast kan het plan een buffer vormen voor het geluid afkomstig van de</i>	Niet.

		<i>A8 voor de rest van de wijk. Sloop van de huidige bebouwing is in dit geval dan ook acceptabel. De gemeente Zaanstad laat daarom de woningbouwopgave hier voorgaan op het behoud van de cultuurhistorische waarden. Het behoud van het bestaande pand wordt niet geëist. Wel moet de nieuwbouw rekening houden met de overige cultuurhistorische waarden, zoals de karakteristiek van de scholenstrook van alzijdige bebouwing in het groen”.</i> Het behouden van de gymzaal, zoals door reclamanten wordt voorgesteld, zou een substantieel lager aantal woningen betekenen, dat hier gerealiseerd kan worden. Nieuwbouw met behoud van de gymzaal zal bovendien leiden tot een plan dat in volume niet passend is in de gebouwde omgeving en ook niet passend bij de visie van de gemeente in dit gebied. Daarnaast zal het nieuwe woongebouw, dat het bestemmingsplan mogelijk maakt, een buffer zijn voor onder andere geluid van de A8 voor zuidelijk gelegen woningen. Dit effect verdwijnt als de voormalige gymzaal behouden zal blijven. Voor dit perceel heeft de gemeente dan ook besloten om het volkshuisvestelijk belang en het belang van een gezonde leefomgeving te laten prevaleren boven het belang van behoud van cultuurhistorische waarden. De gemeente is het eens met reclamanten dat voor de hele Boerejonkerbuurt een afweging gemaakt moet worden met wat wel behouden	
--	--	---	--

		dient te blijven en wat niet, dit om te voorkomen dat voor elk perceel cultuurhistorie het onderspit delft. Door de gemeente worden Uitwerkingsregels voor het Transformatiegebied Kogerveld, waar de Boerejonkerbuurt onder valt, opgesteld. Hierin is aangegeven op welke locaties ontwikkelingen mogelijk zijn en op welke locaties ingezet dient te worden op behoud. Deze uitwerkingsregels worden naar verwachting ter inzage gelegd.	
--	--	---	--

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan

Wijziging	Reden
Regels	
1. Artikel 1 Begrippen Artikel 1.1 plan: het identificatienummer van het bestemmingsplan is veranderd van 'NL.IMRO.0479.BP01291-0201' naar 'NL.IMRO.0479.STED3912BP-0301'.	Bij het ontwerpbestemmingsplan was een onjuiste IMRO-code opgenomen. De wijziging van de publicatiecode hangt samen met de statusverandering van 'ontwerp' naar 'vastgesteld'.
2. Artikel 1.22 Hoofdgebouw: artikel verwijderd.	Dit begrip was 2x opgenomen.
3. Artikel 1.32 Maatschappelijke voorzieningen c.q. dienstverlening: 'c.q. dienstverlening' verwijderd	Maatschappelijke dienstverlening valt onder maatschappelijke voorzieningen en hoeft niet in de begripsbepaling te worden opgenomen.
4. Artikel 3 Tuin: artikel 3.3 'afwijken van de bouwregels' is toegevoegd. Hiermee is bepaald dat op de plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietsparkeren' een gebouwde fietsparkeervoorziening kan worden toegestaan van maximaal 7 m hoog.	Ten noordoosten van het woongebouw is mogelijk een gebouwde fietsvoorziening voorzien. Deze mogelijkheid is als afwijkingsbepaling opgenomen, zodat de gemeente nog grip heeft over de precieze invulling.
5. Artikel 3 Tuin: ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd voor een betere leesbaarheid	Verbetering leesbaarheid
6. Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied: toegevoegd	Zie wijziging onder 'Verbeelding'
7. Artikel 5 Wonen: Artikel 5.2.6 is toegevoegd. Dit betreft een voorwaardelijke verplichting waarmee is bepaald dat het gebruik van een woning conform de bestemming binnen een van kracht zijnde geurcontour H = -1, uitsluitend is toegestaan indien geurbeperkende maatregelen in de vorm van een balansventilatie met geurfilter worden getroffen en in stand worden gehouden.	Er is geconstateerd dat het plangebied deels binnen de H =-1--contour van Cargill bv, productielocatie Aurora ligt.
8. Artikel 5 Wonen: ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd voor een betere leesbaarheid	Verbetering leesbaarheid

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan

Wijziging	Reden
9. Artikel 9 Algemene afwijkingsregels: ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd voor een betere leesbaarheid	Verbetering leesbaarheid
Verbeelding	
10. De bestemming Verkeer – Verblijfsgebied is toegevoegd voor de strook gemeentegrond langs de Slachthuisstraat en toekomstige in-/uitrit naar de parkeergarage.	Met de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied wordt aangesloten bij de toekomstige functionele invulling van deze gronden. Ter plaatse van de Slachthuisstraat biedt dit de gemeente de ruimte om de benodigde aanpassingen aan de infrastructuur uit te voeren.
11. De bestemming Wonen is verkleind aan de westzijde waar tuinen zijn voorzien. Deze gronden hebben de bestemming Tuin gekregen.	Met de bestemming Tuin wordt aangesloten bij de toekomstige functionele invulling van deze gronden (tuin).
12. Het bouwvlak binnen de bestemming Wonen is op twee locaties iets verruimd zodat de het ontwerp van het gebouw passend is binnen het bouwvlak.	Deze beperkte aanpassingen zijn gedaan ten behoeve van de uitvoerbaarheid van de bouw van het actuele gebouwonwerp.
13. De aanduiding ‘parkeergarage’ is iets uitgebreid aan de westzijde, zodat het aansluit op de plangrens.	Deze beperkte aanpassing is gedaan ten behoeve van de uitvoerbaarheid van de bouw van het ontwerp van de parkeergarage.
14. De maximale bouwhoogte ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding waar in het ontwerpbestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 35m was toegestaan is gewijzigd naar 32m.	De maximale bouwhoogte is hier beperkt. De eerder opgenomen ruimte is niet nodig voor de uitvoering van het plan.

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan

Wijziging	Reden
Toelichting	
15. Algemeen: diverse ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd voor een betere leesbaarheid	Verbetering leesbaarheid
16. Paragraaf 2.3: Afbeelding 5 is omgewisseld met de meest actuele visualisatie	Actualisatie van de visualisatie.
17. Paragraaf 3.12: Er is een verwijzing opgenomen naar de bijlage 'Verantwoording groepsrisico'.	Dit rapport was bij het ontwerpbestemmingsplan nog niet beschikbaar.
18. Paragraaf 3.15, 3.19 en 3.21: De tekst met betrekking tot het aspect geur is gewijzigd. Als gevolg van de gedeeltelijke ligging binnen de streefwaardecontour van Cargill bv, productielocatie Aurora, dienen voor deze woningen maatregelen getroffen te worden om geurhinder in de woningen te voorkomen.	Er is geconstateerd dat het plangebied deels binnen de H =-1--contour van Cargill bv, productielocatie Aurora ligt.
19. Paragraaf 3.17 en 3.21: in de tekst zijn de resultaten van het aanvullend natuuronderzoek verwerkt.	Dit rapport was bij het ontwerpbestemmingsplan nog niet beschikbaar.
20. Paragraaf 3.17: de tekst over de vrijstelling in de aanlegfase uit de Wet stikstofreductie en natuurverbetering is verwijderd.	Gelet op de uitspraak van de Raad van State d.d. 2 november 2022 kan de aanlegfase niet buiten beschouwing worden gelaten.
21. Paragraaf 3.21: Per milieuspelregel is aangegeven of wordt voldaan aan de spelregel.	Verbetering leesbaarheid.
22. Paragraaf 3.21: In de tekst over het aspect gezondheidsbescherming is aangegeven dat een windhinderonderzoek is uitgevoerd.	Hier stond nog een oude tekst van voordat dit onderzoek is uitgevoerd.
23. Paragraaf 3.22: De tekst over de economische uitvoerbaarheid is aangepast.	Hiermee wordt aangesloten bij de gemeentelijke standaard.
24. Paragraaf 5.1.1 Wettelijke overlegpartners: de tekst is geactualiseerd waarbij is aangegeven aan welke overlegpartners het bestemmingsplan is toegestuurd	Actualisatie naar huidige stand van zaken.

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan

Wijziging	Reden
en is aangegeven dat de GGD een overlegreactie heeft ingediend welke niet heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan.	
25. paragraaf 5.2 Zienswijzen: de tekst is aangepast n.a.v.de voorliggende 'nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen'.	De paragraaf is in overeenstemming gebracht met de inhoud van de 'nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen'.
26. paragraaf 5.3 Ambtshalve wijzigingen: de tekst is aangepast n.a.v.de voorliggende 'nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen	De paragraaf is in overeenstemming gebracht met de inhoud van de 'nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen'.
27. Paragraaf 5.4 Vaststelling: paragraaf is vervallen	Hiermee is aangesloten op de standaard voor bestemmingsplannen van de gemeente.
28. Bijlagen A (bestemmingsplan): Bijlage 8 Verantwoording groepsrisico is toegevoegd	Dit rapport was bij het ontwerpbestemmingsplan nog niet beschikbaar.
29. Bijlagen A (bestemmingsplan): Bijlage 12 Onderzoek stikstofdepositie is omgewisseld met de versie waarin de aanlegfase is meegenomen.	In het onderzoeksrapport dat bij het ontwerpbestemmingsplan was opgenomen, was de aanlegfase niet beschouwd.
30. Bijlagen A (bestemmingsplan) Bijlage 13 Milieuspelregels Kogerveldwijk is verwijderd	Dit was in het ontwerpbestemmingsplan een lege bijlage.
31. Bijlagen A (bestemmingsplan): Bijlage 13 Aanvullend natuuronderzoek is toegevoegd	Dit rapport was bij het ontwerpbestemmingsplan nog niet beschikbaar.
32. Bijlagen B (MER Kogerveldwijk): Bijlage 18: MER Kogerveldwijk is vervangen door de rapportage die bij het vast te stellen bestemmingsplan Jonker Juffer is gevoegd.	De meeste recente versie van de rapportage is bijgevoegd.