

NOTA VAN BEANTWOORDING OVERLEGREACTIES

Ontwerpbestemmingsplan Hoogspanningsverbinding lint Westzaan

Deze Nota van beantwoording overlegreacties bevat de overlegreacties die zijn ingediend in verband met het voornemen van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad (het 'college') het ontwerpbestemmingsplan Hoogspanningsverbinding lint Westzaan vast te stellen.

Overlegreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) toegezonden aan de volgende instanties:

- TenneT
- Provincie Noord-Holland
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Art. 3.1.1. Bro adviezen en reacties

Organisatie en registratienummer	Samenvatting advies	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	1. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (hierna: het Hoogheemraadschap) reageert positief op het (terug)graven van nieuwe waterlopen. Als aandachtspunt hierbij wordt genoemd dat de nieuwe nog te graven waterlopen ook echt als 'water' worden bestemd. Het Hoogheemraadschap geeft aan dat dit weinig flexibiliteit bij de uitvoering geeft. Uitgangspunt is dat de waterlopen in open verbinding met de waterlopen op het polderpeil NAP-1,04 meter worden aangesloten. Bij neerslag of opwaaiing kan dit waterpeil tijdelijk hoger zijn. Een aandachtspunt hierbij is dat de bestaande maaiveldhoogte (volgens de AHN3) lokaal (erg) laag is. Door de waterlopen aan te leggen wordt de hogere maaiveldrand langs de bestaande waterloop doorsneden richting de lagere	1. Wij bedanken het HHNK voor hun reactie op het bestemmingsplan. De bestemming water geeft inderdaad minder flexibiliteit. Om die reden is de dijksloot niet meer als water bestemd (maar mag alsnog als water worden gerealiseerd), want daar is de haalbaarheid nog onzeker vanwege de ondergrond (kabels & leidingen langs de weg) en de kosten. Voor de sloten tussen de kavels is er juist wel voor gekozen om de waterbestemming te gebruiken, om te voorkomen dat toekomstige eigenaren de sloot weer dempen om meer erf te realiseren. De praktische punten over de waterlopen, het maaiveldhoogte en het peil geven we intern door zodat hier bij de uitvoering	1. Het advies heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

	maaiveldlocaties. Het maaiveld (langs de nieuwe waterlopen) dient volgens het Hoogheemraadschap dus opgehoogd te worden om inundatie in de nieuwe situatie te voorkomen. Hoewel binnen de bestemming groen plasdras/inundatie wellicht ook wenselijk kan zijn en natuurwaarde kan geven. Ook stelt het Hoogheemraadschap dat de nieuwe waterlopen bereikbaar dienen te zijn voor onderhoud (door aangrenzend eigenaar). 1.1 Binnen de regels adviseert het Hoogheemraadschap om bij Artikel 4 Groen en Artikel 6 Verkeer ook water mogelijk te maken binnen deze bestemmingen. (Hoewel dit middels artikel 13.2 ook al mogelijk wordt gemaakt). 1.2 Het Hoogheemraadschap merkt op dat in Artikel 7 de nieuwe waterlopen apart worden bestemd.	rekening mee kan worden gehouden. 1.1 In onze bestemmingsplanstijl hebben we al het ondergeschikt toegestane gebruik centraal geregeld in de algemene regels (artikel 13.2). De systematiek is al in andere Zaanse plannen toegepast, voor de consistentie kiezen wij ervoor om de systematiek door te zetten. 1.2 Zie onze reactie onder 1 over de waterbestemming.	1.1 Het advies heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan. 1.2 Het advies heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
--	---	---	---

	1.3 Het Hoogheemraadschap benoemt dat in artikel 7.2.1 a 1. wordt verwezen naar de functies in lid 3.17.1. Het Hoogheemraadschap stelt dat dit waarschijnlijk lid 7.1 moet zijn. 1.4 Het Hoogheemraadschap stelt dat in de toelichting door elkaar gesproken wordt over (het herstellen van) een <i>dijksloot</i> of <i>wegsloot</i>. Het Hoogheemraadschap verzoekt de term <i>wegsloot</i> te hanteren aangezien de weg waterhuishoudkundig gezien geen dijk is. 1.5 In paragraaf 4.8.4. <i>Grondwater</i> wordt gesteld dat de grondwaterstand direct beïnvloed wordt door het grondwater. Het Hoogheemraadschap merkt op dat dit genuanceerder ligt. Het Hoogheemraadschap adviseert de paragraaf aan te passen, met de volgende strekking: "Hoe groter de afstand tot het oppervlaktewater hoe groter het effect van kwel, neerslag en verdamping op de grondwaterstand is. Door het graven van nieuwe waterlopen	1.3 Dit is inderdaad een fout. Wij bedanken het Hoogheemraadschap voor de scherpe opmerking. 1.4 Wij begrijpen de verwarring en nemen dit advies over. 1.5 Deze nuancering is terecht, het advies wordt overgenomen.	1.3 Het nummer is aangepast in het bestemmingsplan. 1.4 De term <i>dijksloot</i> is vermeden en de term <i>wegsloot</i> is gehanteerd in de toelichting van het bestemmingsplan. 1.5 Paragraaf 4.8.4 Grondwater van de toelichting is gewijzigd naar aanleiding van het tekstuele advies van het Hoogheemraadschap.
--	--	--	---

	zal het plangebied directer onder invloed van het oppervlaktewater komen staan is de verwachting. Op basis van de Algemene hoogtekkaart Nederland (AHN3) dient het plangebied wel opgehoogd te worden om voldoende ontwateringsdiepte voor de bestemmingen te realiseren en voldoende drooglegging te hebben om klimaatbestendig te zijn.” 1.6 Het Hoogheemraadschap merkt op dat in Hoofdstuk 6 toelichtingen worden gegeven op de bestemmingen, maar dat de bestemming Water ontbreekt. 1.7 Het Hoogheemraadschap stelt dat voor het aanleggen van de waterlopen (en aanbrengen van eventuele beschoeiingen of steigers) uiteindelijk een watervergunning van het Hoogheemraadschap nodig is waarbij de verdere maatvoering en dergelijke wordt uitgewerkt.	1.6 Wij bedanken het Hoogheemraadschap voor deze terechte opmerking. 1.7 Wij bedanken het Hoogheemraadschap voor dit advies en zullen hier bij de uitvoering rekening mee houden.	1.6 Een artikelsgewijze toelichting van de bestemming Water is toegevoegd aan Hoofdstuk 6 van de toelichting het bestemmingsplan. 1.7 Het advies heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
--	--	---	--

2. Provincie Noord-Holland	2.1 Provincie Noord-Holland reageert positief op de landschappelijke en cultuurhistorische analyse. 2.2 Provincie Noord-Holland kan geen goede inschatting maken van de daadwerkelijke ruimtelijke impact van deze ontwikkeling vanwege beperkt beeldmateriaal en onduidelijkheid waar de nieuwe functies komen. Provincie Noord-Holland geeft aan dat het erop lijkt dat er minder bebouwing terugkomt dan er stond en dat het plan wat betreft ruimtelijke kwaliteit tot een aanzienlijke verbetering leidt. Provincie Noord-Holland ziet graag een tekening waarop zowel de huidige als de nieuwe situatie naast elkaar te zien zijn. Met daarbij ook duidelijk aangegeven hoe de nieuwe situatie inclusief eventuele beplanting en verharding wordt.	2.1 Wij bedanken de provincie Noord-Holland voor de reactie. De landschappelijke en cultuurhistorische analyse is o.a. gebaseerd op de Zaanse visie: Linten Dijken Paden. 2.2 De gemeente Zaanstad heeft geen gedetailleerdere tekeningen of 3D-afbeeldingen, omdat niet voor alle percelen al concrete initiatieven/invullingen zijn gevonden. Het is inherent aan een bestemmingsplan dat alleen het kader wordt geregeld. Desondanks worden in dit bestemmingsplan randvoorwaarden geborgd vanwege de bijzondere ligging en de cultuurhistorie. Zie ook het kavelpaspoort dat tevens is verwerkt in de planregels. Omdat de verbeelding vanwege de vele dubbelbestemmingen moeilijk leesbaar is hebben wij op 5 oktober 2021 tijdens het ARK-overleg met provincie Noord-Holland gezamenlijk satellietbeelden bekeken en de beoogde ontwikkelingen	2.1 Het advies heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan. 2.2 Het advies heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

		toegelicht. In het ARK-overleg is positief gereageerd op het feit dat de gemeente op voorhand stuurt op een kwalitatieve ontwikkeling van het gebied door het opstellen van het kavelpaspoort. Ook wordt het gewaardeerd dat: - de doorkijken naar het achterliggende landschap vergroot worden; - de groene kavel in eigendom van de gemeente blijft; en - er minder bebouwing mogelijk wordt gemaakt dan er oorspronkelijk stond. De deelnemers gaven aan dat zij normaliter bevraagd worden voor concretere inactieven waar al een initiatiefnemer in zicht is. Desondanks is er in ieder geval één concreet aandachtspunt meegegeven dat al in het bestemmingsplanproces kan worden afgewogen. Dat is onderstaand (punt 2.3) opgenomen.	
	2.3 In het ARK-overleg is gevraagd om te onderzoeken of de parkeerplaatsen die op de J.J. Allanstraat 125 gerealiseerd worden (waar eerst een woning stond) niet geschrapt of	2.3 Het parkeervlak op de J.J. Allanstraat 125 is benodigd voor de nieuwe functie van de J.J. Allanstraat 119-121 (het monumentale pand). In de basis moet parkeren op eigen terrein	2.3 De functieaanduiding voor de parkeervoorziening op de J.J. Allanstraat 125 is kleiner gemaakt en op enige afstand tot de perceelsgrenzen geplaatst.

	verplaatst kunnen worden naar de bestaande parkeervoorzieningen van het buurthuis. Dat zou op de J.J. Allanstraat 125 weer een betere doorkijk naar het achterliggende landschap creëren.	worden opgelost. Mocht de initiatiefnemer van J.J. Allanstraat 119-121 in de toekomst gebruik willen maken van bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte, dan kan met een parkeeronderzoek worden onderzocht of dit mogelijk is. De aanwezigheid van het buurthuis met wisselende activiteiten maakt dit wel complex. Ook wanneer de parkeervoorzieningen op de J.J. Allanstraat gerealiseerd worden is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit omdat het woonhuis is gesloopt en het bouwvlak is opgeheven. Hierdoor ontstaat een nieuw doorzicht het landschap in. Omdat het complex is om in te schatten of de parkeervraag van het monument gecombineerd kan worden met de verschillende, wisselende functies in het buurthuis en omdat er ook op deze manier sprake is van een verbetering houden wij de mogelijkheid in het plan om de parkeervoorzieningen op de J.J. Allanstraat 125 te realiseren. Wel hebben wij de functieaanduiding	
--	--	--	--

		van de parkeervoorzieningen kleiner gemaakt en op afstand tot de perceelsgrenzen geplaatst, zodat beter geborgd is dat er een doorkijk naar het achterliggende landschap mogelijk is.	
3. TenneT	3.1 TenneT heeft, op verzoek van de gemeente, voorbeeldregels toegezonden die gebruikt kunnen worden voor de dubbelbestemming van de hoogspanningsverbinding. 3.2 TenneT benoemt dat enkele ontwikkelingen in dit bestemmingsplan, zoals de gewenste parkeerplaatsen en minicamping, met extra zorg beoordeeld moeten worden om te kijken hoe en onder welke voorwaarden deze ontwikkelingen veilig uitvoerbaar zijn. Eveneens is de invulling van de functie "Groen" voor TenneT van belang. Daarom verzoekt TenneT in het kader van de bereikbaarheid, leveringszekerheid, veiligheid van de omgeving en de technische uitvoerbaarheid van het plan, een afspraak te maken	3.1 Wij bedanken TenneT voor de reactie en voor het toesturen van de voorbeeldregels. De voorbeeldregels zijn verwerkt in het plan en waar nodig aangepast in schrijfstijl om aan te sluiten bij de Zaanse bestemmingsplansystematiek. 3.2 Op 28 september 2021 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de afdeling Asset Environment van TenneT en de gemeente Zaanstad. Wij bedanken TenneT voor de duidelijke toelichting in het overleg. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat TenneT in dit bestemmingsplan geen belemmeringen of problemen voorziet, maar wel aandachtspunten heeft voor de uitvoering van het plan. TenneT benadrukt dat zodra (concrete) initiatieven zich voordoen,	3.1. De voorbeeldregels van TenneT zijn verwerkt in de dubbelbestemming voor de hoogspanningsverbinding. 3.2 Bij concretere vervolgstappen en plannen in het plangebied wordt vroegtijdig contact opgenomen met TenneT om te kijken hoe en onder welke voorwaarden deze ontwikkelingen veilig uitvoerbaar zijn. Het aanlegvergunningstelsel in de dubbelbestemming van de hoogspanningsverbinding borgt dit. Tevens is dit benoemd in de artikelsgewijze toelichting op de dubbelbestemming van de hoogspanningsverbinding in het bestemmingsplan.

	met de afdeling 'Asset Environment'.	bijvoorbeeld voor de functie Groen, de bouw van speelvoorzieningen of een ander bouwwerk, opnieuw contact gezocht moet worden. Het gesprek zal dan voornamelijk gaan over de werkzaamheden en minder om de functie zelf. Het is zeer gevaarlijk om onder een hoogspanningsverbinding te werken en daarom is het van belang om vroegtijdig in overleg te gaan met TenneT. TenneT geeft dan voorwaarden voor het veilig werken nabij de hoogspanningsverbinding. In de dubbelbestemming van de hoogspanningsverbinding is een aanlegvergunningstelsel opgenomen dat borgt dat voor werkzaamheden toestemming van (en dus overleg met) Tennet vereist is.	
--	--------------------------------------	---	--