

NOTA VAN ZIENSWIJZEN**ontwerpbestemmingsplan Zaankwartier en omgeving****VERSIE 23 MEI 2022**

Op 16 februari 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad (het '**College**') bekend gemaakt in het Gemeenteblad en in het Zaans Stadsblad dat het ontwerpbestemmingsplan Zaankwartier en omgeving (het '**Ontwerpbestemmingsplan**') van 17 februari tot en met 30 maart 2022 ter inzage ligt.

In deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend. Hierna volgt allereerst een algemene reactie, waarna per zienswijze een korte samenvatting en een beantwoording volgt.

Algemeen

Met het bestemmingsplan wordt de beoogde herontwikkeling van het terrein van de voormalige meelfabriek Meneba te Wormerveer voorzien van een juridisch-planologische basis. De herontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 680 woningen, waarvan 30% sociale huur, 10% betaalbare koopwoningen (BKZ), 15% middeldure huur en 45% overige vrije sector. Ook voorziet de herontwikkeling in de realisatie van 50 zorgwoningen en maximaal 6.500 m² bvo commerciële en maatschappelijke functies. Deze functies bestaan uit horeca, dienstverlening, medische en maatschappelijke voorzieningen, ateliers en kleinschalige kantoorfuncties. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van de gemeente Zaanstad en de daarbij behorende behoefte aan commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Tegelijkertijd heeft het complex Meneba hoge cultuurhistorische waarden. Deze waarden zullen in stand worden gehouden bij de herontwikkeling van Meneba en worden waar mogelijk versterkt.

Omdat de woningen op relatief korte afstand van enkele bestaande bedrijven worden gerealiseerd en er geluidsoverlast zou kunnen ontstaan voor toekomstige bewoners, wordt voor een aantal omliggende bedrijfspercelen de milieucategorie teruggeschaald en/of een maatregel getroffen. Dat betekent dat de milieucategorie in het bestemmingsplan voor een aantal bedrijfspercelen wordt aangepast, zodat potentiële bedrijfsactiviteiten geen hinder veroorzaken voor de beoogde woningen. Door de toepassing van maatwerk wordt de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven zeker gesteld. Zo is sprake van een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat. De bedrijven worden niet verder teruggeschaald dan hun daadwerkelijke, feitelijke milieucategorie. Voor het bedrijf Floris worden maatregelen getroffen, welke zijn geborgd in het bestemmingsplan en in een vaststellingsovereenkomst. De bedrijven Bruin Constructie- en apparatenbouw, Steigerstad en WAM Groep staken hun activiteiten. Totdat de woningbouw is gerealiseerd kunnen zij hun activiteiten onder het overgangsrecht blijven uitoefenen. Met de maatregelen is tevens sprake van een aanvaardbare geluidssituatie. Zo kan wonen en bedrijvigheid op een goede manier naast elkaar bestaan.

Op 1 maart 2022 heeft een informatieavond plaatsgevonden. Bewoners en de omliggende bedrijven zijn toen in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen over het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan gaf voor vier omwonenden en het bedrijf Bijdam aanleiding om een zienswijze in te dienen.

Reclamant	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
1.			
Reclamant 1	<u>Bouwhoogte Silo</u> Reclamant geeft aan dat zij	<u>Bouwhoogte Silo</u> De bouwhoogte is goed	geen

	de bouwhoogte van de silo te hoog vindt en verzoekt de bouwhoogte te laten aansluiten op de naastgelegen bebouwing en omgeving. Zij geeft aan dat zij persoonlijk geen nadeel ondervindt van de bouwhoogte. <u>Stikstof</u> Reclamant vraagt zich af of er intern gesaldeerd mag worden en of de stikstofdepositie van de fabriek gebruikt kan worden voor de herontwikkeling, nu de fabrieksactiviteiten al jaren stilliggen. Zij is van oordeel dat er nu juist meer stikstof wordt uitgestoten dan in het verleden. <u>Geluid</u> Reclamant maakt zich zorgen over geluidshinder voor de omgeving en het Natura 2000-gebied als er wordt gesloopt en gebouwd. <u>Lichthinder</u> Reclamant vraagt zich af of sprake is van lichthinder ten aanzien van dieren in het Natura 2000-gebied en omwonenden door de realisatie van de nieuwe woningen.	onderzocht en past bij een woongebied met een knipoog naar het industriële verleden. Om het karakter van het gebied te versterken is ervoor gekozen om te werken met enkele nieuwe bouwvolumes. De nieuwe architectonische verschijningsvormen in een reeks van industrieel erfgoed passen binnen een natuurlijk verloop van de bebouwingslijn. Hierbij is een hoogte accent tot circa 70 meter ter plaatse van Silo Amerika mogelijk. <u>Stikstof</u> Er is onderzoek gedaan naar stikstofdepositie. Dit onderzoek is terug te vinden als bijlage bij het bestemmingsplan. Dit onderzoek geeft een analyse van de stikstofemissies van Meneba en de geplande herontwikkeling naar woningen en kleine commerciële activiteiten. De stikstofemissies van Meneba op basis van goedgekeurde activiteiten en de daaruit voortvloeiende stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden zijn vergeleken met de stikstofemissie van de herontwikkeling van het plangebied naar woningen en commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Uit het onderzoek blijkt dat de herontwikkeling tot een lagere stikstofemissie leidt vergeleken met Meneba toen deze in gebruik was als een productielocatie. Nu Meneba de fabrieksactiviteiten heeft beëindigd, maar nog wel weer kan opstarten, kunnen de stikstofemissies gebruikt worden voor intern salderen.	
--	---	--	--

		Ook nu de fabriek al een aantal jaar is gesloten, kunnen die stikstofemissies nog gebruikt worden ten behoeve van deze herontwikkeling. Er is sprake van een lagere stikstofemissie dan voorheen. Het onderdeel stikstof is dan ook geen belemmering voor het bestemmingsplan. <u>Geluid</u> Het is begrijpelijk dat reclamant zich zorgen maakt over geluidhinder ten aanzien van de sloop en de bouw. Uiteraard moet geluidhinder zoveel mogelijk worden voorkomen. Er moet voor de bouwwerkzaamheden een omgevingsvergunning worden aangevraagd en voor de sloop moet een sloopmelding worden ingediend. Tevens moet een omschrijving van de bouw- en sloopwerkzaamheden en een veiligheidsplan worden ingediend. Naar aanleiding daarvan wordt beoordeeld of veilig en zonder overlast voor de omgeving gesloopt en gebouwd kan worden. Daar komt bij dat moet worden voldaan aan de wettelijke geluidsnormen die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. Ondanks dat geluidhinder ten aanzien van de sloop en de bouw geen onderdeel is van dit bestemmingsplan, wordt hier wel nadrukkelijk rekening mee gehouden. <u>Lichthinder</u> Ten aanzien van (onder andere) lichthinder voor dieren die leven in het Natura 2000-gebied Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder is onderzoek gedaan door Aqua Terra Nova op 26	
--	--	---	--

		februari 2021. Uit dit onderzoek blijkt dat het Natura 2000-gebied vanwege de ruime afstand ten opzichte van het plangebied geen nadelige gevolgen ondervindt van kunstmatig licht door de realisatie van de nieuwe woonwijk. De verlichting reikt niet tot het Natura 2000-gebied, dat zich op circa 320 meter vanaf het plangebied bevindt. Negatieve effecten ten aanzien van verstoring door verlichting kunnen uitgesloten worden. Voor de huidige bewoners in de omgeving geldt dat de dichtstbijzijnde woningen aan de overkant van de Zaan en op circa 95 meter vanaf het plangebied liggen. De woningen liggen echter tussen een groot aantal bedrijven in een gemengd gebied, waarvan verwacht kan worden dat enige lichthinder zou kunnen optreden. Lichthinder ten aanzien van de nieuwe woningen valt weg door het licht van de tussengelegen bedrijven. Voor reclamant geldt verder dat reclamant in een rechte lijn op ruim 1 kilometer vanaf het plangebied woont, en dus niet in de directe omgeving van het plangebied woont.	
2.			
Reclamant 2	Reclamant maakt zich zorgen dat er, ondanks het geluidsonderzoek van Peutz en het vastgestelde maatwerkvoorschrift, in de toekomst problemen met geluid zullen ontstaan. Dit zou vooral komen door de cumulatie van het geluid van	Naar de geluidsbelasting en de cumulatie van geluid is uitgebreid onderzoek gedaan. Daaruit blijkt dat er geen sprake is van onaanvaardbare geluidsbelasting voor de toekomstige bewoners en dat wordt voldaan aan de	geen

	het bedrijf van reclamant, het bedrijf Van Leeuwen, het wegverkeer over de Prins Clausbrug, het vaarverkeer over de Zaan en het achterliggende industriegebied. Om klachten en problemen in de toekomst te vermijden wenst reclamant dat de raad de projectontwikkelaar verplicht om in de koop- en huurcontracten van de toekomstige bewoners een clausule op te nemen waarbij wordt gewaarschuwd dat sprake is van een industriegebied en geluidsoverlast kan voorkomen.	wettelijke geluidsnormen c.q. te verlenen hogere waarden of maatwerk voor geluidsbelasting. Er is ten aanzien wegverkeersgeluid een hogere waarden besluit genomen, waarmee bekend is dat er geluidsbelastingen kunnen optreden en er aanvullende geluidsisolatie dient te worden gerealiseerd (vanuit het Bouwbesluit of opvolger daarvan). Mede daarom zal er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De verleende maatwerkvoorschriften zijn voor geluidswaarden die niet zullen leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor geluidsbelasting binnen de woningen. Ook de cumulatieve geluidsbelasting is relatief beperkt, zeker ter plaatse van de gevels langs de Zaan. Omdat het begrijpelijk is dat reclamant de eigen belangen wil beschermen, is hierover contact opgenomen met de projectontwikkelaar en heeft de projectontwikkelaar toegezegd hieraan in de brochures aandacht te besteden, zodat de toekomstige bewoners weten dat zij komen te wonen in een gebied waar ook bedrijven zijn gevestigd die geluidsbelasting kunnen geven.	
3, 4, 5.			
Reclamanten 3, 4 en 5	De inhoud van de zienswijzen van reclamanten is hetzelfde en wordt daarom samengevoegd behandeld. Reclamanten zijn van oordeel dat de bouwhoogte van de gebouwen niet in overeenstemming is met de Ruimtelijke Structuurvisie	De Ruimtelijke Structuurvisie Zaanstad 2020 'Zichtbaar Zaans' is vastgesteld in 2012. Het plangebied Meneba/Zaankwartier is daarin niet opgenomen, omdat herontwikkeling toen nog niet aan de orde was. Het	geen

	Zaanstad 2020 'Zichtbaar Zaans'. Reclamanten geven aan dat de omgevingsvisie nog niet is vastgesteld en dat het ontwerpbestemmingsplan daar niet op vooruit mag lopen. Reclamanten verzoeken om de huidige bouwhoogte van de gebouwen aan te houden, omdat een hogere bouwhoogte niet passend is.	ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op het Masterplan Meneba en stedenbouwkundig plan van Meneba/Zaankwartier. Het Masterplan en het stedenbouwkundig plan zijn ook qua bouwhoogte gebaseerd op het visiedocument 'MAAK Zaanstad' (vastgesteld in 2016) en de ontwikkelingsvisie 'Noordzaan, uitzicht op een energieke toekomst' (vastgesteld door de raad in 2013). Daarnaast bereidt de gemeente vooruitlopend op de Omgevingswet een Omgevingsvisie voor, waarin het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan Zaankwartier en omgeving ook is opgenomen. Het bestemmingsplan voldoet aan het vastgestelde beleid van de gemeente Zaanstad. De bouwhoogte is goed onderzocht en past bij de hogere bebouwing zoals die decennia lang op het Meneba-terrein aan de Zaan aanwezig is. Om het karakter van het gebied te versterken is ervoor gekozen om te werken met enkele nieuwe bouwvolumes. De nieuwe architectonische verschijningsvormen in een reeks van industrieel erfgoed passen binnen een natuurlijk verloop van de bebouwingslijn. Hierbij is een hoogte accent tot circa 70 meter ter plaatse van Silo Amerika mogelijk.	
--	--	---	--

Nota van wijzigingen bestemmingsplan Zaankwartier en omgeving:

Ambtshalve is het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten aangepast. Het overzicht hieronder bevat een opsomming daarvan.

Wijzigingen in de toelichting en bijbehorende bijlagen:

Hoofdstuk 3, paragraaf 3.2 is tekstueel wat aangepast.

Hoofdstuk 4, paragraaf 4.17 is tekstueel aangepast. Ook is tabel E aangepast.

Hoofdstuk 4, paragraaf 4.19 (bezonning & schaduw) is toegevoegd.

Hoofdstuk 5, enkele passages zijn aangepast.

Het Stikstofonderzoek is geactualiseerd.

Wijzigingen in de regels:

Artikel 1 definities

Onderstaande begripsomschrijvingen zijn als volgt aangepast:

1.42 kamer(ver)huur

Het duurzaam verblijven in een deel van een pand, zonder de bedoeling met de andere bewoners duurzaam in gezinsverband samen te wonen of duurzaam een gezamenlijk huishouden te voeren.

1.63 wonen

Gehuisvest zijn en duurzaam verblijven in een woning. Kamer(ver)huur wordt hieronder niet begrepen.

1.64 woning

Een complex van ruimten bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, niet zijnde een kamer of kamers in het kader van kamer(ver)huur.

1.67 zorgwonen

Wonen of verblijven, met zorg, door mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op enige zorg en ondersteuning, ongeacht of deze door een professional, vrijwilliger of mantelzorger wordt verstrekt.

1.68 zorgwoning

Een woning of kamer ten behoeve van zorgwonen, waarbij in de woning of kamer, of het gebouw waar de woning of kamer deel van uitmaakt, sprake is van professionele zorgverlening niet zijnde mantelzorg.

Artikel 3 Bedrijventerrein

Artikel 3.1 is als volgt gewijzigd:

ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 3' tevens de volgende bedrijfsactiviteiten:

Overige metaalbewerkende industrie | SBI-code 2562, 3311 | categorie 3.2

Constructiewerkplaatsen - gesloten gebouw | SBI-code 251, 331 | categorie 3.2

Artikel 3.1. onder k: *‘specifieke vorm van bedrijf – 2’* wordt verwijderd.

Artikel 3.3.7 is als volgt gewijzigd:

3.3.7 Kantoorruimten

In aanvulling op afwijking op het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het gebruik van panden en gronden ten behoeve van kantoorruimten ook de volgende regels:

- a. de kantoorruimte mag niet de hoofdactiviteit zijn van een bedrijf;*
- b. de kantoorruimte moet direct gerelateerd zijn aan de hoofdactiviteit van een bedrijf;*
- c. de oppervlakte van de kantoorruimten mag niet groter zijn dan 50% van de totale oppervlakte van een bedrijf;*
- d. het voorgenoemde onder a., b. en c. geldt niet voor kleine zelfstandige kantoren met een maximale oppervlakte van 250 m2 per bedrijfsunit ter plaatse van de functieaanduiding 'gemengd'.*

Artikel 4 Gemengd

Aan artikel 4.1. is het begrip ‘zorgwonen’ toegevoegd.

Artikel 4.3.16 is als volgt gewijzigd:

4.3.16 Wonen - zorgwonen

In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het gebruik van een woning ten behoeve van zorgwonen zonder 24-uurs zorg en/of begeleiding, niet zijnde mantelzorg, ook de volgende regels:

- a. de bewoning vindt nagenoeg zelfstandig plaats;*
- b. de zorg is voornamelijk gericht op de dagelijkse bezigheden van de bewoner(s);*
- c. er is geen sprake van 24-uurs zorg of therapie aan huis;*
- d. het voorgenoemde onder a., b. en c. geldt niet voor zorgwonen met 24-uurs zorg en/of begeleiding.*

Artikel 4.3.17 is als volgt gewijzigd:

4.3.17 Wonen - zorgwonen met 24-uurs zorg en/of begeleiding

In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het gebruik van een woning dan wel zorgwoning ten behoeve van zorgwonen met 24-uurs zorg en/of begeleiding, niet zijnde mantelzorg, ook de volgende regels (...).

Artikel 10 Woongebied

In artikel 10.1 is het begrip ‘zorgwonen’ toegevoegd.

De artikelen 10.4.8 en 10.4.9 zijn als volgt gewijzigd:

10.4.8 Zorgwonen

In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het gebruik van een woning ten behoeve van zorgwonen zonder 24-uurs zorg en/of begeleiding, niet zijnde mantelzorg, ook de volgende regels:

- a. de bewoning vindt nagenoeg zelfstandig plaats;*
- b. de zorg is voornamelijk gericht op de dagelijkse bezigheden van de bewoner(s);*
- c. er is geen sprake van 24-uurs zorg of therapie aan huis;*
- d. het voorgenoemde onder a., b. en c. geldt niet voor zorgwonen met 24-uurs zorg en/of begeleiding.*

10.4.9 Zorgwonen met 24-uurs zorg en/of begeleiding

In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het gebruik van een woning dan wel zorgwoning ten behoeve van zorgwonen met 24-uurs zorg en/of begeleiding, niet zijnde mantelzorg, ook de volgende regels (...).

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

Artikel 15.3 sub a is als volgt gewijzigd:

15.3 Woningbouw

In het plangebied mogen geen woningen in gebruik worden genomen voordat: a. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - overkapping' over het gehele aanduidingsvlak een bouwwerk met een dak, en met daarbij in elk geval ter hoogte van de gebiedsaanduiding 'overige zone - wand' over/langs de volledige lengte van dit aanduidingsvlak een gesloten wand tot aan de dakrand van het bouwwerk, is gerealiseerd, tenzij (...).

Plankaart

De functieaanduiding 'overige zone – wand' is toegevoegd.

De functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 2' wordt verwijderd.