

NOTA VAN BEANTWOORDING OVERLEGREACTIES, ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Bestemmingsplan en omgevingsvergunning Badhuisweg 1

Deze Nota van beantwoording overlegreacties, zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hoort bij het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning Badhuisweg 1. Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan Badhuisweg 1 met ingang van 19 januari 2023 voor de duur van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Door het toepassen van de coördinatieregeling heeft het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Kennisgeving van de ter inzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in het Gemeenteblad gepubliceerd.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 18 zienswijzen en drie overlegreacties in het kader van het 3.1.1-overleg kenbaar gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning. Een aantal zienswijzen zijn inhoudelijk hetzelfde. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord, met in de rechterkolom de eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan. Daarnaast zijn ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. De wijzigingen zijn beschreven in paragraaf 4. De Nota van beantwoording overlegreacties, zienswijzen en ambtshalve wijzigingen maakt onderdeel uit van het te nemen raadsbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan Badhuisweg 1.

Formele aspecten

Volgens artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) bedraagt de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen zes weken. Deze termijn vangt, gelet op het tweede lid van dit artikel, aan met ingang van de dag waarop het ontwerp ter inzage is gelegd, in dit geval op 19 januari 2023. Een zienswijze is tijdig ingediend als deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post is een zienswijze tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn per post is bezorgd, mits niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De termijn eindigde op 1 maart 2023. Alle zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan / de ontwerpomgevingsvergunning zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Zienswijzen hogere waarden

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder ter inzage gelegen. De zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hogere waarden zijn onder paragraaf 3 in een aparte tabel weergegeven en beantwoord. Tegen het ontwerpbesluit hogere waarden kan alleen door belanghebbenden een zienswijze worden ingediend. Reclamanten zijn geen belanghebbenden bij het besluit hogere waarden. Toch zijn de zienswijzen van een inhoudelijke reactie voorzien.

Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Badhuisweg 1, Zaandam

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
1 en 17	<i>1. Ontbreken cultuurhistorische verkenning van het plangebied</i> Ondanks het feit dat er een cultuurhistorische quickscan is uitgevoerd van de locatie waarin een omschrijving van het huidige bestaande pand en de directe omgeving wordt gegeven is dit een incompleet verhaal en mist er een volwaardige cultuurhistorische verkenning. Bovendien is er in het bestemmingsplan niet opgenomen welke cultuurhistorische waarden er in het plangebied zijn en wat er met die waarden in het plan is gedaan.	De cultuurhistorische quickscan is aangevuld met een bouwhistorische quickscan. Een quickscan kan worden opgevolgd met een uitgebreidere verkenning, maar dit is niet verplicht. In dit geval is bijvoorbeeld gekozen voor een aanvullende bouwhistorische scan. De cultuurhistorische en architectuurhistorische waarden van het gebouw zijn afgewogen. Er is gekozen voor meer woningen in twee volumes, en niet voor transformatie van het bestaande gebouw waarbij het totaal aantal woningen lager zou zijn. Bij de planontwikkeling wordt verwezen naar de invloedrijke houthandelfirma met de toepassing van hout in de gevels. Het college heeft pas op 21 december 2021 het Ruimtelijk Programma Van Eisen (RPVE) voor de Badhuisweg vastgesteld. Het college heeft in zijn belangenafweging gekozen voor nieuwbouw aan de Badhuisweg. Bij het vaststellen van dit RPVE zijn ook de conclusies uit de cultuurhistorische verkenning meegewogen. Vervolgens heeft het Zaans Beraad in januari 2022 een positieve zienswijze gegeven.	De toelichting is op punt 5.2.2 en 5.2.3 aangepast.

	2. Archeologische waarde van de bouwlocatie Archeologisch vooronderzoek op de locatie heeft uitgewezen dat er op bepaalde delen van het terrein archeologisch belangrijke lagen in de bodem aanwezig zijn. Als vervolg daarop is er een proefsleuf aangelegd om te kijken of en hoe diep er archeologische vindplaatsen liggen en of er een opgraving moet komen. Als uit het proefsleuvenonderzoek blijkt dat de vindplaats behoudenswaardig is of zelfs beschermenswaardig is, dan zal bekeken moeten worden of de vindplaats ingepast kan worden in het plan. Advies uit het rapport zegt: "indien de geplande werkzaamheden binnen een zone dieper reiken dan de bij die zone aangegeven verstoringsdiepte, dan moet vervolgonderzoek worden uitgevoerd." Uiteindelijk is het aan de gemeente Zaanstad om een definitief besluit te nemen over het gegeven advies volgens de richtlijnen van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAM). Dit advies is tot op heden niet bij ons bekend. De WAM zegt tevens dat er rekening moet worden gehouden met de archeologische waarden van de omgeving. Dit wordt onvoldoende meegenomen in het plan van aanpak in de aanvraag. Het proefsleuvenonderzoek heeft onomstotelijk aangetoond dat de vindplaats intact moet blijven en behoudenswaardig is. De aanvrager heeft niet aangegeven hoe zij met het advies uit beide rapporten en met de vindplaats wil omgaan. Ook is er niet aangegeven hoe deze archeologische waarden worden meegenomen in het totale beeld van de cultuurhistorische waarden van het plangebied.	Voor de ontwikkeling is archeologisch bureau-onderzoek en veldonderzoek uitgevoerd. In het rapport wordt een proefsleuvenonderzoek aanbevolen als de ontgravingsdiepte meer dan 0,75 m -mv zal reiken. Op een aantal plekken dient ten behoeve van de nieuwbouw dieper dan 0,75m -mv te worden gegraven. Daarom is er aanvullend op het archeologisch onderzoek een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Het proefsleuven onderzoek is inmiddels uitgevoerd en het rapport in goedgekeurd door de gemeente (zie: Luitjes, M. E. en M.A.R.J. Tol, 2022: 'Archeologisch proefsleuvenonderzoek aan de Badhuisweg 1-3 in Zaandam, gemeente Zaanstad' in: <i>Hollandia reeks nr. 1028</i>, Zaandijk). Uit de proefsleuven blijkt dat er vier zones zijn met archeologisch belangrijke lagen (zie kaartje/bijlage 1). Deze lagen liggen op 90 tot 120 cm beneden het huidige maaiveld. Dat komt overeen met 0,3 tot 0,0 cm +NAP. Tussen de archeologische lagen en de verstoringen van de bouw moet een bufferzone van 30 cm komen te liggen. De maximale diepte waarop de bodem kan worden verstoord is daardoor 30,3 tot 30,0 cm + NAP. Per zone verschillen de maten iets. Voor de zones gelden de volgende ontgravingsdieptes Zone 1 (zaagmolen De Backer 17^e eeuw): Wanneer hier de bodem dieper wordt verstoord dan + 0,30 m NAP zal archeologische	De toelichting is aangevuld.
--	---	--	-------------------------------------

		begeleiding of onderzoek nodig zijn. Dit i.v.m. de ligging van de 17^e eeuwse molen op deze plaats en het stuiken van boring 15 van Argo in 2018 op -0,02 NAP, mogelijk op resten van de molen. Zone 2 (tweede zaagmolen De Backer 18^e eeuw): Wanneer hier de bodem dieper wordt verstoord dan + 0,40 m NAP zal archeologische begeleiding of onderzoek nodig zijn. Dit i.v.m. de ligging van de 18^e eeuwse molen, de archeologisch interessante lagen met bakstenen en houtskool in de proefsleuf van Hollandia in 2022 en het stuiken van boringen 27 en 28 van Argo in 2018, mogelijk op resten van de molen. Zone 3 (schuren of bijgebouwen van de tweede zaagmolen De Backer 18^e eeuw): Wanneer hier de bodem dieper wordt verstoord dan + 0,40 m NAP zal archeologische begeleiding of onderzoek nodig zijn. Dit i.v.m. de ligging van de schuren of bijgebouwen van de 18^e eeuwse molen en de archeologisch interessante lagen in de proefsleuf van Hollandia in. Zone 4 (schuur of bijgebouw van de zaagmolen De Backer 17^e eeuw): Wanneer hier de bodem dieper wordt verstoord dan + 0,20 m NAP zal archeologische begeleiding of onderzoek nodig zijn. Dit i.v.m. de ligging van een schuur of bijgebouw van de 18^e eeuwse molen op deze plaats en het stuiken van	
--	--	---	--

		boringen 20 en 21 van Argo in 2018, mogelijk op resten van de schuur of het bijgebouw. Het lijkt er op dat in zone 1 en 4 niet diep zal worden gegraven. Maar er worden nog kabels en leidingen aangelegd en ondergrondse vuilcontainers geplaatst. Die kunnen in deze zones liggen. Om daarover een advies te kunnen geven is de ligging en ontgravingsdiepte nodig van de sleuven en putten van deze kabels, leidingen en vuilcontainers. Tenslotte zal mogelijk in Zone 2 een sanering plaats vinden. Ligging en diepte zijn momenteel niet bekend. Mogelijk zal hierbij ook archeologisch onderzoek plaats moeten vinden.	
	3. Fundering nieuwbouw en verstoren archeologische vindplaatsen Als er geen verstoring van de vindplaatsen in het gebied mag plaatsvinden dan is er een bouwkundig onmogelijke situatie ontstaan die het slaan van heipalen voor de fundering voor de nieuwbouw in feite onmogelijk maakt. Daarnaast zijn met name ondergrondse leidingen, ondergrondse afvalcontainers en liftschachtkelders vindplaatsverstoring. Hierdoor is een feitelijke opgraving de enige mogelijkheid om het gebied bouwrijp te maken. De aanvrager geeft in de aanvraag niet aan hoe zij met deze situatie wil omgaan. Het enige dat is aangegeven is dat de sloopwerkzaamheden worden begeleidt door een archeoloog, die moet vaststellen of er vervolgonderzoek ter plaatse nodig is. Dit is met alle gegevens over de vindplaats een te vrijblijvende en onvoldoende uitgangssituatie. Conclusie moet zijn dat er eerst opgravingen dienen te worden gedaan die de archeologische	Er zijn met betrekking tot archeologie voorwaarden verbonden aan de beschikking. Het plan valt in een gebied van archeologische waarde binnen het bestemmingsplan. Voor dit gebied geldt dat de vergunninghouder voorafgaand aan de bouw een archeologisch vooronderzoek moet laten uitvoeren wanneer het bouwplan groter is dan 50 vierkante meter én wanneer de bodem dieper dan 50 cm wordt verstoord. Een vooronderzoek in de vorm van een booronderzoek is beschikbaar. Daaruit blijkt dat op bepaalde delen van het terrein archeologisch belangrijke lagen in de bodem aanwezig zijn. Door de bouw kunnen deze worden verstoord. Daarom is aan deze beschikking de voorwaarde verbonden dat	De toelichting is aangevuld.

	vindplaats verder in kaart brengen en veiligstellen voordat er nieuwbouwactiviteiten kunnen plaatsvinden.	vergunninghouder voorafgaand aan de bouw een archeologische proefsleuf moet (laten) aanleggen om te kijken of er en hoe diep er archeologische vindplaatsen liggen en of er een opgraving moet komen. Blijkt uit de proefsleuf dat de vindplaats(en) opgegraven moet(en) worden, dan moet de vergunninghouder de vindplaats(en) laten opgraven. Zie: Vaars, J.P.L., 2019: 'Archeologische booronderzoek Badhuisweg 1-3 te Zaandam, gemeente Zaanstad' in Argo 184, Zaandam.	
	<i>4. Geen mogelijkheid voor suggesties aanpassen bouwplan</i> De gemeente Zaanstad hanteert sinds 2014 de procedure waarbij met een startnotitie wensen of mogelijke aanpassingen aan nieuwbouwplannen worden geïnventariseerd onder belanghebbenden van dat project. Het instrument startnotitie is daarna jaren niet gebruikt en is vanaf 2022 geïntroduceerd. Bij het project Badhuisweg 1 is er in januari 2021 een finaal plan gepresenteerd dat zonder vooroverleg met omwonenden is vastgesteld zonder enige invloed en zonder de mogelijkheid tot aanpassingen. Niet alleen is de procedure van een startnotitie niet gehanteerd maar ook heeft het hele participatietraject achteraf plaatsgevonden waarbij serieuze suggesties of aanpassingen die door een grote groep omwonenden zijn aangedragen niet zijn meegenomen en die zonder gedegen onderbouwing terzijde zijn geschoven. De belangen van omwonenden zijn daardoor niet meegenomen in het participatietraject.	Op 20 januari 2021 is er een voorlopig ontwerp online gepresenteerd waarbij de omwonenden zijn geïnformeerd. Aan deze online bijeenkomst hebben ca. 190 mensen deelgenomen. Als vervolg is, onder regie van adviesbureau De Wijde Blik een participatietraject gestart. Het doel van het participatietraject was om de zorgen en wensen van de omwonenden in kaart te brengen en te benutten. Gedurende het participatietraject zijn er verder een aantal fysieke en online bijeenkomsten georganiseerd. Van het traject is een Participatierapport opgesteld dat als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd. Na de eerste presentatie op 21 januari 2021, heeft Rochdale 2 online en 2 fysieke bijeenkomsten georganiseerd. Hiermee is aangesloten op de eerste twee treden van de	Geen gevolgen

		participatieladder. Namelijk informeren en inspreken. De thema's die de omwonenden ter sprake brachten (bouwwolume, doelgroep en parkeren, verkeerveiligheid, behoud van het gebouw) zijn onderzocht en tot een optimum uitgewerkt door Rochdale. Dat heeft een aantal concrete resultaten opgeleverd. • Rochdale wijst een aantal woningen gericht toe aan de al op het eiland in sociale huurwoningen wonende ouderen • Rochdale past de Zaanse starters en – doorstromers regeling toe. • Er zijn in totaal 6 extra parkeerplaatsen aan het plan toegevoegd. • In de nieuwbouw komt een ontmoetingsruimte voor de buurt. • Rochdale en de gemeente ontwerpen de openbare ruimte samen met de buurt. • Ideeën van omwonenden opgehaald met een verwijzing naar het houten verleden van het eiland zodat het project daarmee een Zaanse karakter krijgt. Rochdale geeft hier graag gehoor aan. In het rapport staan de bijeenkomsten beschreven. Per onderwerp zijn de zorgen van omwonenden beschreven, is een reactie gegeven door Rochdale en zijn de punten benoemd die nader worden uitgewerkt in het plan. Ten slotte is het vervolgproces beschreven.	
--	--	---	--

	<i>5. Mogelijkheid ontnemen beroep</i> De gecombineerde aanvraag van bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning kent indien apart ingediend twee bezwaar en beroepsmogelijkheden, bij zowel de Raad van State als bij de bestuursrechter. Door het toepassen van de coördinatieregeling is er geen gang naar de bestuursrechter meer mogelijk voor belanghebbenden. Dit is een belemmering in het wettelijk recht tot bezwaar en beroep.	De coördinatieregeling is door de wetgever in het leven geroepen om besluiten die onderling samenhangen gecoördineerd te kunnen nemen. Dat is bij de Badhuisweg het geval. De gecoördineerde aanpak vergroot de transparantie op de procedures en besluiten die voor de planologische inpassing en realisatie van een project nodig zijn. De versnippering van de besluitvorming die (onbedoeld) gepaard kan gaan met een gescheiden, reguliere behandeling van de voor een project noodzakelijke aanvragen wordt teruggedrongen. Tegen een bestemmingsplan kan ook zonder coördinatie geen bezwaar worden gemaakt. Er staat tegen een bestemmingsplan maar één rechtsgang open en dat is bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Door de coördinatie is er tegen de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geen bezwaar mogelijk en ook geen beroep bij de rechtbank. Tegen de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen staat bij coördinatie rechtstreeks beroep open bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Nu de wetgever heeft voorzien in deze regeling (zie artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening) is er geen sprake van een belemmering van het wettelijk recht op bezwaar en beroep.	Geen gevolgen
	<i>6. Onvoldoende parkeerplaatsen</i> De gehanteerde parkeernorm van 0.67 is een arbitrair getal en het aantal geplande parkeerplaatsen rondom het project is	In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de parkeervraag. De gemeente Zaanstad biedt in zijn	Geen gevolgen

	onvoldoende en onrealistisch passend gemaakt. Door het karakter van de woningen - sociale huurwoningen - wordt niet alleen afgeweken van de standaard parkeernorm, maar deze norm wordt passend gemaakt door het rekenen met 2 deelautoplekken die 10 woningen moeten bedienen, waarvan de werkzaamheid niet is aangetoond met een recente ervaringsstudie. Ook worden er 4 parkeerplaatsen gerealiseerd op een afstand van 300 meter op de stoep van een ander woonobject van Rochdale gelegen aan de Halligen. Dit is een onacceptabele en onveilige invulling van deze parkeernorm. De projectaanvraag voldoet hiermee niet aan de wet op de ruimtelijke ordening.	Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 mogelijkheden om door middel van maatwerk rekening te houden met de specifieke parkeervraag van een project. Ook is gebruik gemaakt van eigen gegevens van Rochdale met betrekking tot het gebruik van gebouwde parkeervoorzieningen bij woongebouwen in Zaanadam. Het onderzoek is uitgevoerd door een onafhankelijk gespecialiseerd adviesbureau op het gebied van parkeren. Op basis van dit onderzoek worden er conform de normen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. In dit onderzoek is ook aangetoond met een groot aantal bronnen dat een relatief lage parkeernorm bij (kleine) starterswoningen in een stedelijk gebied als dit verantwoord is. Aan de beschikking zit een voorwaarde verbonden: Voorwaarden auto parkeren Vooraf de realisatie van het bouwplan moet een uitgewerkt deelauto plan ter goedkeuring worden overhandigd. Het uitgewerkte plan moet toe zien op hoe de verdere exploitatie hiervan gedaan wordt onder andere: • met welke partij(en) is reeds of wordt een overeenkomst afgesloten; • wat wordt er gedaan om ervoor te zorgen dat het autodelen hier een aantrekkelijk concept is voor bewoners (eenvoudig in gebruik, reserveren, tarieven, comfort etc.)	
--	--	--	--

	<i>7. Ontbreken plan B bij te weinig parkeerplaatsen</i> De gemeente zegt na realisatie van het project te gaan evalueren of het aantal parkeerplekken voldoende blijkt te zijn maar heeft geen alternatief mocht dit toch onvoldoende in aantal blijken. Er is fysiek geen ruimte beschikbaar door de beperking van de watergrenzen aan de randen van het Eiland. Hierdoor moet worden onderzocht op welke wijze er toch voldoende plekken gecreëerd kunnen worden. Mocht dit niet mogelijk blijken dan moet het aantal woningen van het project worden verkleind om de leefbaarheid van het eiland te waarborgen en het aantal parkeerplaatsen zodoende passend te maken voor de beschikbare ruimte.	Op dit moment geldt geen parkeerregulering op het Eiland. De gemeente gaat inderdaad na realisatie van het nieuwbouwplan in de buurt monitoren. Indien de parkeerdruk te hoog wordt (ervaren) kan door middel van een draagvlakmeting worden onderzocht of de bewoners van het Eiland open staan voor parkeerregulering.	Geen gevolgen
	<i>8. 120 woningen is teveel</i> Het plan van 120 woningen is te groot in aantal voor de beperkte ruimte op de locatie en in relatie tot het totale aantal woningen op het Zaaneland. Op een relatief klein oppervlakte komt er een relatief groot aantal woningen bij op het eiland waardoor er een grotere drukte in de publieke ruimte zal ontstaan. Deze concentratie van een groot aantal nieuwe sociale huurders zal de maatschappelijke mix van inwoners op het Zaaneland ook drastisch veranderen, ook door de 20 woningen die worden toegewezen aan een speciale doelgroep. Ook legt dit een grote parkeerdruk op het hele Zaaneland.	Het project wordt gerealiseerd op de plek waar een te slopen kantoorgebouw staat. De nieuwe bewoners komen in de plaats van mensen die anders in het kantoor hadden gewerkt. Hier is het planologisch kader bepalend waarbij een vergelijking wordt gemaakt tussen het bestaande planologisch-juridische kader met de beoogde functie. Het bestaande kantoor heeft een oppervlakte van 2.186 m². Dat kan bij een gemiddelde bezetting plaats bieden aan een vergelijkbaar aantal mensen als het aantal bewoners van de 120 woningen (met een oppervlakte tussen de 35 en 65 m² per woning). In 2016 hebben gemeente Zaanstad en de in Zaanstad actieve woningcorporaties een raamovereenkomst gesloten, waarin onder andere is opgenomen dat de corporaties hun grondpositie in de gemeente benutten om sociale huurwoningen te bouwen. Dit past	Geen gevolgen

		binnen de woningbouwopgave om een inhaalslag te maken voor sociale huurwoningen door o.a. het versnellen van de nieuwbouwproductie, sturen op een divers en betaalbaar aanbod, zelfstandig gaan wonen (jongeren) en zelfstandig blijven wonen (ouderen). Met de realisatie van 120 sociale huurwoningen aan de Badhuisweg 1, wordt hieraan een belangrijke bijdrage geleverd.	
	<i>9. Verstoring woonmix op eiland</i> Het argument om met sociale huurwoningen de woonmarkt meer doorstroming te geven gaat niet op. Weliswaar is er een groot tekort aan sociale huurwoningen maar juist een mix van kleine en middelgrote woningen in verschillende prijklassen zou een meer diverse woonmix zijn die een echte doorstroming van de woningmarkt zal gaan realiseren. Dit is bovendien een toezegging uit het huidige coalitieakkoord waar het volgende wordt vermeld: "We voegen 30% sociale huurwoningen en 30% woningen middeninkomens toe aan de Zaanse woningvoorraad." Doordat dit project voor 100% uit sociale huurwoningen bestaat zal het percentage voor het hele zaaneiland oplopen tot ongeveer 40%. Daarnaast zijn er in de raad van Zaanstad diverse moties aangenomen die de verdeling van deze percentages op projectniveau voorschrijven zodat compensatie met middenhuurwoningen elders niet is toegestaan.	In het juridische deel van het bestemmingsplan wordt niet voorgeschreven in welk segment de woningen moeten worden gebouwd. Er is op het Zaaneiland met het realiseren van de 120 sociale huurwoningen een woonmix aanwezig die zich goed verhoudt tot het beleid van de gemeente. Zo komt het totale percentage aan sociale huurwoningen op het Eiland niet boven de 40% uit (inclusief de woningen die dit plan mogelijk maakt). In welk segment de woningen moeten worden gebouwd komt niet voort uit het bestemmingsplan, maar uit het beleid 'Sturing op woonprogrammering van betaalbare huur – en koopwoningen'. Hierin is ook bepaald om tempo te maken met de realisatie van sociale woningbouw, omdat hier relatief veel vraag naar is op dit moment. De sociale huurwoningen bestaan uit twee- en driekamerwoningen, vanwege de grootte bijvoorbeeld geschikt voor zowel jongeren als ouderen. Deze doelgroep stroomt op dit moment niet goed door vanwege het gebrek	Geen gevolgen

		aan geschikte woningen. De te bouwen woningen aan de Badhuisweg zijn daarmee een toevoeging aan de bestaande woningvoorraad van de gemeente Zaanstad. In 2016 hebben gemeente Zaanstad en de in Zaanstad actieve woningcorporaties een raamovereenkomst gesloten, waarin onder andere is opgenomen dat de corporaties hun grondpositie in de gemeente benutten om sociale huurwoningen te bouwen.	
	<i>10. Voorrang ouderen en anderen van het eiland</i> Zaanstad heeft toezeggingen gedaan over een inspanningsverplichting om ouderen en mensen die vanaf het eiland willen verhuizen naar het nieuwe project daar met voorrang ruimte voor te bieden. Door het niet nakomen van deze toezeggingen is het vertrouwensbeginsel door de gemeente Zaanstad geschaad. Als inwoners van Zaanstad mogen wij erop vertrouwen, dat het woord van een wethouder een woord is namens de gemeente. Deze bezwaargrond betreft daarom het geschonden vertrouwensbeginsel, waarbij wordt verwezen naar de uitspraak van de Afdeling van de Raad van State hierover d.d. 22 april 2020.	Het toewijzen van woningen is geen onderdeel van het bestemmingsplan. De woningen worden bij de oplevering via Woningnet te huur aangeboden. In de Huisvestingsverordening is vastgelegd dat maximaal 25% van de verhuringen naar Zaanse starters of Zaanse doorstromers mag gaan. De 65+ verhuisregeling loopt tot en met de zomer van 2023. Op dit moment is nog niet bekend of deze voortgezet wordt.	Geen gevolgen
	<i>11. Vleermuizen</i> Er is een onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen in het huidige gebouw op de locatie. Er wordt onvoldoende duidelijk gemaakt hoe de aanwezige vleermuizen en hun habitat worden beschermd. Er is geen bewijs geleverd dat er geen vleermuizen meer zijn dus moet er van uit worden gegaan dat er nog steeds vleermuizen aanwezig zijn op de locatie. Hierdoor is een formeel bezwaar tegen sloop een rechtvaardige vervolgstap	Er is onderzoek en vervolgonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied. Naar aanleiding van het onderzoek is ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd en verkregen. In het kader van deze ontheffing is ook een compensatie- en mitigatieplan opgesteld en uitgevoerd in het kader waarvan	Geen gevolgen

	met het oog op de flora- en faunawet. Een oplossing kan zijn om de aanwezige vleermuizen te verplaatsen naar een alternatieve verblijfplaats. Hiervoor is vervolgonderzoek noodzakelijk. Zonder vervolgonderzoek kunnen geen verdere stappen in de vergunningsaanvraag kunnen worden gezet en moet dit project tot die tijd worden stilgelegd.	onder meer vleermuiskasten zijn geplaatst in de directe omgeving van het plangebied. Daarnaast worden ook in de nieuwe situatie vleermuisverblijven aangebracht als onderdeel van de ontheffing.	
2	<i>1. Cultuurhistorie</i> a. In strijd met het eigen erfgoedbeleid van de gemeente is eerst een gedetailleerd stedenbouwkundig en architectonisch plan ontwikkeld, zonder dat daaraan voorafgaande de cultuurhistorische waarden in beeld zijn gebracht. Er was al vroeg bepaald dat de nieuw te bouwen woontorens moesten lijken op de flat 'Hogerwal'. Het huidige pand zou 'niet waardig' zijn voor het Eiland, terwijl dit op het Eiland nog de enige verwijzing is naar de historie van het Eiland als 'William Ponteiland'. b. In het bestemmingsplan wordt niet vermeld welke specifieke cultuurhistorische waarde zijn vastgesteld, en ook niet hoe die specifieke waarden en aanbevelingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Reclamant vind niets met betrekking tot het vastgestelde beleid "Identiteit van Zaanstad" terug in het bestemmingsplan. Er is dan wel (nog) geen specifieke gebiedsuitwerking voor dit gebied, echter de door het college vastgestelde cultuurhistorische verkenning linten, dijken en paden is natuurlijk wel degelijk van kracht, met de daarin genoemde algemene waarden en richtlijnen. c. En waarom is er niet voor gekozen om een integrale visie op te stellen voor het gebied, waarbij gebruikt wordt gemaakt van de sterke (cultuur)historische waarde van het gebied, die de eigen identiteit van Zaanstad kan versterken?	a. Voordat het bestemmingsplan in procedure is gebracht is door de gemeente, in samenspraak met Rochdale een Ruimtelijk Programma van Eisen opgesteld (RPvE). Het proces om te komen tot het RPvE is al in 2017 gestart. In het RPvE zijn aanbevelingen gedaan m.b.t. archeologie en cultuurhistorie. Hiermee is in de verdere planvorming rekening gehouden. Voordat het bestemmingsplan in procedure is gebracht is in opdracht van Rochdale een cultuurhistorische en een bouwhistorische quickscan opgesteld. Dit heeft niet geleid tot behoud van het gebouw, maar de cultuur- en architectuurhistorische waarden worden meegenomen in de nieuwe ontwikkeling door de toepassing van houten gevels en elementen die verwijzen naar de vroegere houthandelfirma. Er zijn ideeën van omwonenden opgehaald met een verwijzing naar het houten verleden van het Eiland zodat het project daarmee een Zaans karakter krijgt. b. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is aandacht besteed aan cultuurhistorie en archeologie (paragraaf 5.2). Door bureau Argo is archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Ook zijn er een	De toelichting van het bestemmingsplan is op dit onderdeel aangevuld.

		cultuurhistorische quickscan en een bouwhistorische quickscan uitgevoerd. Deze onderzoek zijn uitgevoerd vóór het ter inzage leggen van het bestemmingsplan. Het beleid 'Identiteit van Zaanstad' is inderdaad niet benoemd, dit wordt aangepast in het bestemmingsplan. c. Er is geen integrale visie voor het gebied gemaakt met betrekking tot cultuurhistorie. In het geval van de Badhuisweg 1 is er gekozen voor het opstellen van een cultuurhistorische quickscan en in aanvulling daarop een bouwhistorische scan.	
	<i>2. Afwegingscriteria sloop-nieuwbouw</i> Het college heeft op 18 oktober 2018 het besluit genomen dat bij sloop-nieuwbouwplannen door vastgoedontwikkelaars een integrale afweging wordt gemaakt d.m.v. het doorlopen van een afwegingskader met 10 vastgestelde criteria. Door de criteria te benoemen waarlangs de afweging gemaakt kan worden, wordt gezorgd dat vele verschillende aspecten die rond sloop-nieuwbouw een rol spelen. Één van de afwegingscriteria is cultuurhistorie. Deze integrale afweging is niet terug te vinden in het bestemmingsplan.	In de beleidsparagraaf van de toelichting van een bestemmingsplan wordt over het algemeen volstaan met een beschrijving van het door de gemeenteraad vastgestelde relevante beleid. Door Rochdale is in januari 2022, conform het collegebesluit, een notitie opgesteld waarin de afwegingscriteria puntsgewijs aan de orde zijn gekomen. In deze notitie wordt, m.b.t. cultuurhistorie, verwezen naar de uitgevoerde onderzoeken. De belangen van het behouden van de huidige bebouwing zijn afgewogen tegen de financiën die een rol spelen bij het project. Op basis van de 10 afwegingscriteria renovatie of sloop-nieuwbouw is beoordeeld dat sloop-nieuwbouw het meest voor de hand ligt. Het kantoorpand	De toelichting is op dit onderdeel aangepast.

		is bouwkundig niet opgewassen tegen de eisen van deze en de toekomstige tijd. Transformatie van het kantoorpand vraagt een forse investering en is ook minder duurzaam in vergelijking met de nieuwbouw. Deze combinatie van factoren leidt ertoe dat behoud (transformatie) van een dergelijk kantoorpand uit bouwkundig, financieel en duurzaamheidsoogpunt eenvoudigweg niet wenselijk is. Het resultaat levert een eenzijdig woningaanbod en een matige leefbaarheid op. Een nieuwbouwplan biedt daarentegen de gelegenheid om een gemengde, gedifferentieerde buurt te creëren, met een groen en goed functionerend stedelijk weefsel.	
3, 4, 8, 10, 11, 13, 14 en 15	<i>1. Mogelijkheid ontnemen beroep</i> De gecombineerde aanvraag van bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning kent indien apart ingediend twee bezwaar en beroepsmogelijkheden, bij zowel de Raad van State als bij de bestuursrechter. Door het toepassen van de coördinatieregeling is er geen gang naar de bestuursrechter meer mogelijk voor belanghebbenden. Dit is een belemmering in het wettelijk recht tot bezwaar en beroep.	De coördinatieregeling is door de wetgever in het leven geroepen om besluiten die onderling samenhangen gecoördineerd te kunnen nemen. Dat is bij de Badhuisweg het geval. De gecoördineerde aanpak vergroot de transparantie op de procedures en besluiten die voor de planologische inpassing en realisatie van een project nodig zijn. De versnippering van de besluitvorming die (onbedoeld) gepaard kan gaan met een gescheiden, reguliere behandeling van de voor een project noodzakelijke aanvragen wordt teruggedrongen. Tegen een bestemmingsplan kan ook zonder coördinatie geen bezwaar worden gemaakt. Er staat tegen een bestemmingsplan maar één	Geen gevolgen

		rechtsgang open en dat is bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Door de coördinatie is er tegen de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geen bezwaar mogelijk en ook geen beroep bij de rechtbank. Tegen de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen staat bij coördinatie rechtstreeks beroep open bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Nu de wetgever heeft voorzien in deze regeling (zie artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening) is er geen sprake van een belemmering van het wettelijk recht op bezwaar en beroep.	
	<i>2. 120 woningen is teveel</i> Het plan van 120 woningen is te groot in aantal voor de beperkte ruimte op de locatie en in relatie tot het totale aantal woningen op het Zaaneiland. Op een relatief klein oppervlakte komt er een relatief groot aantal woningen bij op het eiland waardoor er een grotere drukte in de publieke ruimte zal ontstaan. Deze concentratie van een groot aantal nieuwe sociale huurders zal de maatschappelijke mix van inwoners op het Zaaneiland ook drastisch veranderen, ook door de 20 woningen die worden toegewezen aan een speciale doelgroep. Ook legt dit een grote parkeerdruk op het hele Zaaneiland.	Het project wordt gerealiseerd op de plek waar een te slopen kantoorgebouw staat. De nieuwe bewoners komen in de plaats van mensen die anders in het kantoor hadden gewerkt. Hier is het planologisch kader bepalend waarbij een vergelijking wordt gemaakt tussen het bestaande planologisch-juridische kader met de beoogde functie. Het bestaande kantoor heeft een oppervlakte van 2.186 m². Dat kan bij een gemiddelde bezetting plaats bieden aan een vergelijkbaar aantal mensen als het aantal bewoners van de 120 woningen (met een oppervlakte tussen de 35 en 65 m² per woning). In 2016 hebben gemeente Zaanstad en de in Zaanstad actieve woningcorporaties een raamovereenkomst gesloten, waarin onder andere is opgenomen dat de corporaties hun grondpositie in de gemeente benutten om	Geen gevolgen

		sociale huurwoningen te bouwen. Dit past binnen de woningbouwopgave om een inhaalslag te maken voor sociale huurwoningen door o.a. het versnellen van de nieuwbouwproductie, sturen op een divers en betaalbaar aanbod, zelfstandig gaan wonen (jongeren) en zelfstandig blijven wonen (ouderen). Met de realisatie van 120 sociale huurwoningen aan de Badhuisweg 1, wordt hieraan een belangrijke bijdrage geleverd.	
	<i>3. Verstoring woonmix op eiland</i> Het argument om met sociale huurwoningen de woonmarkt meer doorstroming te geven gaat niet op. Weliswaar is er een groot tekort aan sociale huurwoningen maar juist een mix van kleine en middelgrote woningen in verschillende prijklassen zou een meer diverse woonmix zijn die een echte doorstroming van de woningmarkt zal gaan realiseren. Dit is bovendien een toezegging uit het huidige coalitieakkoord waar het volgende wordt vermeld: "We voegen 30% sociale huurwoningen en 30% woningen middeninkomens toe aan de Zaanse woningvoorraad." Doordat dit project voor 100% uit sociale huurwoningen bestaat zal het percentage voor het hele zaaneiland oplopen tot ongeveer 40%. Daarnaast zijn er in de raad van Zaanstad diverse moties aangenomen die de verdeling van deze percentages op projectniveau voorschrijven zodat compensatie met middenhuurwoningen elders niet is toegestaan.	In het juridische deel van het bestemmingsplan wordt niet voorgeschreven in welk segment de woningen moeten worden gebouwd. Er is op het Zaaneiland met het realiseren van de 120 sociale huurwoningen een woonmix aanwezig die zich goed verhoudt tot het beleid van de gemeente. Zo komt het totale percentage aan sociale huurwoningen op het Eiland niet boven de 40% uit (inclusief de woningen die dit plan mogelijk maakt). In welk segment de woningen moeten worden gebouwd komt niet voort uit het bestemmingsplan, maar uit het beleid 'Sturing op woonprogrammering van betaalbare huur – en koopwoningen'. Hierin is ook bepaald om tempo te maken met de realisatie van sociale woningbouw, omdat hier relatief veel vraag naar is op dit moment. De sociale huurwoningen bestaan uit twee- en driekamerwoningen, vanwege de grootte bijvoorbeeld geschikt voor zowel jongeren als ouderen. Deze doelgroep stroomt op dit	Geen gevolgen

		moment niet goed door vanwege het gebrek aan geschikte woningen. De te bouwen woningen aan de Badhuisweg zijn daarmee een toevoeging aan de bestaande woningvoorraad van de gemeente Zaanstad. In 2016 hebben gemeente Zaanstad en de in Zaanstad actieve woningcorporaties een raamovereenkomst gesloten, waarin onder andere is opgenomen dat de corporaties hun grondpositie in de gemeente benutten om sociale huurwoningen te bouwen.	
	<i>4. Onveiligheid voetgangers, fietsers en automobilisten</i> De toegangen/uitgangen naar de parkeerplaatsen op het Rochedale terrein zijn in de plannen zo gesitueerd dat er voetgangers, fietsers en automobilisten op de Badhuisweg gevaarlijke situaties kunnen ontstaan. Dit komt door de ligging, het beperkte zicht en de beperkte ruimtes om te kunnen manoeuvreren. De ligging van de toegangen/uitgangen naar de parkeerplaatsen zou heroverwogen moeten worden.	Voor de in- en uitritten loopt geen trottoir, daar kunnen geen conflicten ontstaan tussen voetgangers en in- en uitrijdend autoverkeer. Vanaf het parkeerterrein kunnen voetgangers via een trottoir hun weg vervolgen naar de appartementen of worden ze op een veilige en separate manier naar een ander trottoir geleid. Het ontwerp van de in- en uitritten voldoet aan de richtlijnen (WIORZ) en er worden dan ook geen problemen verwacht tussen in- en uitrijdend autoverkeer met voorbijgaande fietsers of autoverkeer.	Geen gevolgen
	<i>5. Zicht op de Zaan</i> De huidige bewoners van de laagbouw van de Badhuisweg (vanaf nummer 132) hebben nu zicht op de Zaan. Voor allen een belangrijke reden om hier te komen wonen. Dit zicht zal bij de huidige plannen geheel of grotendeels ontnomen worden door de nieuwbouw. Dit leidt tot ernstige planschade voor de betreffende bewoners.	De nieuwe bebouwing komt grotendeels op de plek waar nu ook al bebouwing aanwezig is. In het ontwerp is zoveel mogelijk rekening gehouden met het behouden en creëren van doorzichten naar de Zaan. Dit is bijvoorbeeld gedaan door de gebouwen haaks op de Zaan te oriënteren. Een eventuele planschadeclaim is geen onderdeel van de	Geen gevolgen

		bestemmingsplanprocedure, hiervoor dient een aparte procedure doorlopen te worden. Er is zorgvuldig bekeken welke massa en architectuur passend is op deze locatie. Hierbij is rekening gehouden met het zicht op het water. De nieuwe woongebouwen liggen in het verlengde van de bestaande laagbouw en waaieren uit, hierdoor blijft er veel zicht op de Zaan.	
	<i>6. Overlast door wind</i> Door de ligging van de nieuwbouw zal de trechterwerking tussen de huidige "bananenflat" en de twee nieuwe torens nog verder toenemen. Onderzoek van Rochdale heeft dit al uitgewezen. Fietzers die op de Badhuisweg richting het centrum over de fietsbrug gaan hebben nu al ernstige tegenwind bij een beetje onstuimig weer. Straks wordt het gewoon gevaarlijk om tussen de twee hoge flats richting het centrum te fietsen. Ook dit aspect vraag om herziening van de plannen.	Er is onderzoek gedaan naar de invloeden van de nieuwbouw op het lokale windklimaat, zowel in de publieke ruimte rond de gebouwen als ter hoogte van het water. Er is geconcludeerd dat de invloed van de nieuwbouw binnen de norm NEN 8100:2006 "Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving" blijft en dat geen grote invloed heeft op het windklimaat in de omgeving.	Geen gevolgen
	<i>7. Voorrang ouderen en anderen van het eiland</i> Zaansstad heeft toezeggingen gedaan over een inspanningsverplichting om ouderen en mensen die vanaf het eiland willen verhuizen naar het nieuwe project daar met voorrang ruimte voor te bieden. Door het niet nakomen van deze toezeggingen is het vertrouwensbeginsel door de gemeente Zaansstad geschaad. Als inwoners van Zaansstad mogen wij erop vertrouwen, dat het woord van een wethouder een woord is namens de gemeente. Deze bezwaargrond betreft daarom het geschonden vertrouwensbeginsel, waarbij wordt verwezen naar de uitspraak van de Afdeling van de Raad van State hierover d.d. 22 april 2020.	Het toewijzen van woningen is geen onderdeel van het bestemmingsplan. De woningen worden bij de oplevering via Woningnet te huur aangeboden. In de Huisvestingsverordening is vastgelegd dat maximaal 25% van de verhuringen naar Zaanse starters of Zaanse doorstromers mag gaan. De 65+ verhuisregeling loopt tot en met de zomer van 2023. Het is op het moment van	Geen gevolgen

		schrijven nog niet bekend of deze voortgezet wordt.	
	<i>8. Onvoldoende parkeerplaatsen</i> De gehanteerde parkeernorm van 0.67 is een arbitrair getal en het aantal geplande parkeerplaatsen rondom het project is onvoldoende en onrealistisch passend gemaakt. Door het karakter van de woningen - sociale huurwoningen - wordt niet alleen afgeweken van de standaard parkeernorm, maar deze norm wordt passend gemaakt door het rekenen met 2 deelautoplekken die 10 woningen moeten bedienen, waarvan de werkzaamheid niet is aangetoond met een recente ervaringsstudie. Ook worden er 4 parkeerplaatsen gerealiseerd op een afstand van 300 meter op de stoep van een ander woonobject van Rochdale gelegen aan de Halligen. Dit is een onacceptabele en onveilige invulling van deze parkeernorm. De projectaanvraag voldoet hiermee niet aan de wet op de ruimtelijke ordening.	In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de parkeervraag. De gemeente Zaanstad biedt in zijn Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 mogelijkheden om door middel van maatwerk rekening te houden met de specifieke parkeervraag van een project. Ook is gebruik gemaakt van eigen gegevens van Rochdale met betrekking tot het gebruik van gebouwde parkeervoorzieningen bij woongebouwen in Zaandam. Het onderzoek is uitgevoerd door een onafhankelijk gespecialiseerd adviesbureau op het gebied van parkeren. Op basis van dit onderzoek worden er conform de normen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. In dit onderzoek is ook aangetoond met een groot aantal bronnen dat een relatief lage parkeernorm bij (kleine) starterswoningen in een stedelijk gebied als dit verantwoord is. Aan de beschikking is de voorwaarde verbonden: Voorwaarden auto parkeren Vooraf de realisatie van het bouwplan moet een uitgewerkt deelauto plan ter goedkeuring worden overhandigd. Het uitgewerkte plan moet toe zien op hoe de verdere exploitatie hiervan gedaan wordt, onder andere: • met welke partij(en) is reeds of wordt een overeenkomst afgesloten;	Geen gevolgen

		wat wordt er gedaan om ervoor te zorgen dat het autodelen hier een aantrekkelijk concept is voor bewoners (eenvoudig in gebruik, reserveren, tarieven, comfort etc.)	
	9. Ontbreken plan B bij te weinig parkeerplaatsen De gemeente zegt na realisatie van het project te gaan evalueren of het aantal parkeerplekken voldoende blijkt te zijn maar heeft geen alternatief mocht dit toch onvoldoende in aantal blijken. Er is fysiek geen ruimte beschikbaar door de beperking van de watergrenzen aan de randen van het Eiland. Hierdoor moet worden onderzocht op welke wijze er toch voldoende plekken gecreëerd kunnen worden. Mocht dit niet mogelijk blijken dan moet het aantal woningen van het project worden verkleind om de leefbaarheid van het eiland te waarborgen en het aantal parkeerplaatsen zodoende passend te maken voor de beschikbare ruimte.	Op dit moment geldt geen parkeerregulering op het Eiland. De gemeente gaat inderdaad na realisatie van het nieuwbouwplan in de buurt monitoren. Indien de parkeerdruk te hoog wordt (ervaren) kan door middel van een draagvlakmeting worden onderzocht of de bewoners van het Eiland open staan voor parkeerregulering.	Geen gevolgen
	10. Vleermuizen Er is een onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen in het huidige gebouw op de locatie. Er wordt onvoldoende duidelijk gemaakt hoe de aanwezige vleermuizen en hun habitat worden beschermd. Er is geen bewijs geleverd dat er geen vleermuizen meer zijn dus moet er van uit worden gegaan dat er nog steeds vleermuizen aanwezig zijn op de locatie. Hierdoor is een formeel bezwaar tegen sloop een rechtvaardige vervolgstap met het oog op de flora- en faunawet. Een oplossing kan zijn om de aanwezige vleermuizen te verplaatsen naar een alternatieve verblijfplaats. Hiervoor is vervolgonderzoek noodzakelijk. Zonder vervolgonderzoek kunnen geen verdere stappen in de vergunningsaanvraag kunnen worden gezet en moet dit project tot die tijd worden stilgelegd.	Er is onderzoek en vervolgonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied. Naar aanleiding van het onderzoek is ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd en verkregen. In het kader van deze ontheffing is ook een compensatie- en mitigatieplan opgesteld en uitgevoerd in het kader waarvan onder meer vleermuiskasten zijn geplaatst in de directe omgeving van het plangebied. Daarnaast worden ook in de nieuwe situatie vleermuisverblijven aangebracht als onderdeel van de ontheffing.	Geen gevolgen
	11. Stikstof	Er zijn, met de meest recente Aeriustool (jan 23) stikstofberekeningen uitgevoerd voor zowel	Onderzoek is geactualiseerd en

	Volgens een recente uitspraak van de Raad van State moet: Voor nieuwe en lopende bouwprojecten worden gekeken of stikstofeffecten in de bouwfase kunnen worden uitgesloten. Als uit de berekening blijkt dat er in de bouwfase sprake is van een relevant stikstofeffect is alsnog een vergunning nodig. Niet duidelijk is of de bouw voldoet aan deze stikstofnorm.	de gebruiksfase als de bouwfase. De uitkomst van de berekeningen is dat er als gevolg van de ontwikkeling geen significant negatieve effecten zijn op omliggende Natura2000-gebieden.	verwerkt in het bestemmingsplan.
	<i>12. Fundering nieuwbouw en verstoren archeologische vindplaatsen</i> Als er geen verstoring van de vindplaatsen in het gebied mag plaatsvinden dan is er een bouwkundig onmogelijke situatie ontstaan die het slaan van heipalen voor de fundering voor de nieuwbouw in feite onmogelijk maakt. Daarnaast zijn met name ondergrondse leidingen, ondergrondse afvalcontainers en liftschachtkelders vindplaatsverstorend. Hierdoor is een feitelijke opgraving de enige mogelijkheid om het gebied bouwrijp te maken. De aanvrager geeft in de aanvraag niet aan hoe zij met deze situatie wil omgaan. Het enige dat is aangegeven is dat de sloopwerkzaamheden worden begeleidt door een archeoloog, die moet vaststellen of er vervolgonderzoek ter plaatse nodig is. Dit is met alle gegevens over de vindplaats een te vrijblijvende en onvoldoende uitgangssituatie. Conclusie moet zijn dat er eerst opgravingen dienen te worden gedaan die de archeologische vindplaats verder in kaart brengen en veiligstellen voordat er nieuwbouwactiviteiten kunnen plaatsvinden.	Er zijn met betrekking tot archeologie voorwaarden verbonden aan de beschikking. Het plan valt in een gebied van archeologische waarde binnen het bestemmingsplan. Voor dit gebied geldt dat de vergunninghouder voorafgaand aan de bouw een archeologisch vooronderzoek moet laten uitvoeren wanneer het bouwplan groter is dan 50 vierkante meter én wanneer de bodem dieper dan 50 cm wordt verstoord. Een vooronderzoek in de vorm van een booronderzoek is beschikbaar. Daaruit blijkt dat op bepaalde delen van het terrein archeologisch belangrijke lagen in de bodem aanwezig zijn. Door de bouw kunnen deze worden verstoord. Daarom is aan deze beschikking de voorwaarde verbonden dat vergunninghouder voorafgaand aan de bouw een archeologische proefsleuf moet (laten) aanleggen om te kijken of er en hoe diep er archeologische vindplaatsen liggen en of er een opgraving moet komen. Blijkt uit de proefsleuf dat de vindplaats(en) opgegraven moet(en) worden, dan moet de vergunninghouder de vindplaats(en) laten opgraven. Zie: Vaars, J.P.L., 2019: 'Archeologische booronderzoek Badhuisweg 1-	De toelichting is aangevuld.

		3 te Zaandam, gemeente Zaanstad' in Argo 184, Zaandam.	
	<i>13. Saneringsplan</i> De bodem aan de Badhuisweg 1 niet geschikt is voor bewoning, maar een saneringsplan is niet bekend.	In het kader van het bestemmingsplan is bodemonderzoek uitgevoerd. Er zijn in het onderzoeksgebied enkele delen met verontreinigde grond aangetroffen. De sterke PAK en minerale olie verontreiniging (circa 1,3 tot 3,2 m-mv) bevindt zich, voor zover bekend, niet in een traject waar werkzaamheden zullen plaatsvinden. Aangezien de verontreiniging een immobiel karakter heeft bestaat er volgens het onderzoek geen noodzaak tot sanerende maatregelen. Daarnaast is er onder een deel van het huidige pand een PCB verontreiniging aangetroffen. Dit is de plek waar in de toekomst openbaar groen wordt gerealiseerd. Omdat de resultaten van het aanvullend onderzoek nog niet bekend zijn kan nog niet vastgesteld worden of hier risico's bij aanwezig zijn. Indien dit wel het geval is dan zou er op deze plek een saneringsnoodzaak kunnen zijn en mogelijk een saneringsplan. Dit betreft echter een uitvoeringsaspect en is als voorwaarde opgenomen in de beschikking: Voorwaarden bodem Er dient na sloop van de bestaande bebouwing en vooraf aanvang van de nieuwbouw een nader bodem onderzoek uitgevoerd te worden naar PCB verontreiniging waarbij met een Sanscrit toetsing inzichtelijk gemaakt moet worden of de verontreiniging humane risico's met zich meebrengt.	De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangepast.

	<i>14. Geen mogelijkheid voor suggesties aanpassen bouwplan</i> De gemeente Zaanstad hanteert sinds 2014 de procedure waarbij met een startnotitie wensen of mogelijke aanpassingen aan nieuwbouwplannen worden geïnventariseerd onder belanghebbenden van dat project. Het instrument startnotitie is daarna jaren niet gebruikt en is vanaf 2022 geïntroduceerd. Bij het project Badhuisweg 1 is er in januari 2021 een finaal plan gepresenteerd dat zonder vooroverleg met omwonenden is vastgesteld zonder enige invloed en zonder de mogelijkheid tot aanpassingen. Niet alleen is de procedure van een startnotitie niet gehanteerd maar ook heeft het hele participatietraject achteraf plaatsgevonden waarbij serieuze suggesties of aanpassingen die door een grote groep omwonenden zijn aangedragen niet zijn meegenomen en die zonder gedegen onderbouwing terzijde zijn geschoven. De belangen van omwonenden zijn daardoor niet meegenomen in het participatietraject.	Op 20 januari 2021 is er een voorlopig ontwerp online gepresenteerd waarbij de omwonenden zijn geïnformeerd. Aan deze online bijeenkomst hebben ca. 190 mensen deelgenomen. Als vervolg is, onder regie van adviesbureau De Wijde Blik een participatietraject gestart. Het doel van het participatietraject was om de zorgen en wensen van de omwonenden in kaart te brengen en te benutten. Gedurende het participatietraject zijn er verder een aantal fysieke en online bijeenkomsten georganiseerd. Van het traject is een Participatierapport opgesteld dat als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd. Na de eerste presentatie op 21 januari 2021, heeft Rochdale 2 online en 2 fysieke bijeenkomsten georganiseerd. Hiermee is aangesloten op de eerste twee treden van de participatieladder. Namelijk informeren en inspreken. De thema's die de omwonenden ter sprake brachten (bouwvolume, doelgroep en parkeren, verkeerveiligheid, behoud van het gebouw) zijn onderzocht en tot een optimum uitgewerkt door Rochdale. Dat heeft een aantal concrete resultaten opgeleverd. • Rochdale wijst een aantal woningen gericht toe aan de al op het eiland in sociale huurwoningen wonende ouderen	Geen gevolgen
--	---	---	----------------------

		• Rochdale past de Zaanse starters en – doorstromers regeling toe. • Er zijn in totaal 6 extra parkeerplaatsen aan het plan toegevoegd. • In de nieuwbouw komt een ontmoetingsruimte voor de buurt. • Rochdale en de gemeente ontwerpen de openbare ruimte samen met de buurt. • Ideeën van omwonenden opgehaald met een verwijzing naar het houten verleden van het eiland zodat het project daarmee een Zaanse karakter krijgt. Rochdale geeft hier graag gehoor aan. In het rapport staan de bijeenkomsten beschreven. Per onderwerp zijn de zorgen van omwonenden beschreven, is een reactie gegeven door Rochdale en zijn de punten benoemd die nader worden uitgewerkt in het plan. Ten slotte is het vervolgproces beschreven.	
5	<i>1. Mogelijkheid ontnemen beroep</i> De gecombineerde aanvraag van bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning kent indien apart ingediend twee bezwaar en beroepsmogelijkheden, bij zowel de Raad van State als bij de bestuursrechter. Door het toepassen van de coördinatieregeling is er geen gang naar de bestuursrechter meer mogelijk voor belanghebbenden. Dit is een belemmering in het wettelijk recht tot bezwaar en beroep.	De coördinatieregeling is door de wetgever in het leven geroepen om besluiten die onderling samenhangen gecoördineerd te kunnen nemen. Dat is bij de Badhuisweg het geval. De gecoördineerde aanpak vergroot de transparantie op de procedures en besluiten die voor de planologische inpassing en realisatie van een project nodig zijn. De versnippering van de besluitvorming die (onbedoeld) gepaard kan gaan met een gescheiden, reguliere behandeling van de voor	Geen gevolgen

		een project noodzakelijke aanvragen wordt teruggedrongen. Tegen een bestemmingsplan kan ook zonder coördinatie geen bezwaar worden gemaakt. Er staat tegen een bestemmingsplan maar één rechtsgang open en dat is bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Door de coördinatie is er tegen de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geen bezwaar mogelijk en ook geen beroep bij de rechtbank. Tegen de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen staat bij coördinatie rechtstreeks beroep open bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Nu de wetgever heeft voorzien in deze regeling (zie artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening) is er geen sprake van een belemmering van het wettelijk recht op bezwaar en beroep.	
	<i>2. 120 woningen is teveel</i> Het plan van 120 woningen is te groot in aantal voor de beperkte ruimte op de locatie en in relatie tot het totale aantal woningen op het Zaaneiland. Op een relatief klein oppervlakte komt er een relatief groot aantal woningen bij op het eiland waardoor er een grotere drukte in de publieke ruimte zal ontstaan. Deze concentratie van een groot aantal nieuwe sociale huurders zal de maatschappelijke mix van inwoners op het Zaaneiland ook drastisch veranderen, ook door de 20 woningen die worden toegewezen aan een speciale doelgroep. Ook legt dit een grote parkeerdruk op het hele Zaaneiland.	Het project wordt gerealiseerd op de plek waar een te slopen kantoorgebouw staat. De nieuwe bewoners komen in de plaats van mensen die anders in het kantoor hadden gewerkt. Hier is het planologisch kader bepalend waarbij een vergelijking wordt gemaakt tussen het bestaande planologisch-juridische kader met de beoogde functie. Het bestaande kantoor heeft een oppervlakte van 2.186 m2. Dat kan bij een gemiddelde bezetting plaats bieden aan een vergelijkbaar aantal mensen als het aantal bewoners van de 120 woningen (met een oppervlakte tussen de 35 en 65 m2 per woning).	Geen gevolgen

		In 2016 hebben gemeente Zaanstad en de in Zaanstad actieve woningcorporaties een raamovereenkomst gesloten, waarin onder andere is opgenomen dat de corporaties hun grondpositie in de gemeente benutten om sociale huurwoningen te bouwen. Dit past binnen de woningbouwopgave om een inhaalslag te maken voor sociale huurwoningen door o.a. het versnellen van de nieuwbouwproductie, sturen op een divers en betaalbaar aanbod, zelfstandig gaan wonen (jongeren) en zelfstandig blijven wonen (ouderen). Met de realisatie van 120 sociale huurwoningen aan de Badhuisweg 1, wordt hieraan een belangrijke bijdrage geleverd.	
	3. Stikstof Volgens een recente uitspraak van de Raad van State moet: Voor nieuwe en lopende bouwprojecten worden gekeken of stikstofeffecten in de bouwfase kunnen worden uitgesloten. Als uit de berekening blijkt dat er in de bouwfase sprake is van een relevant stikstofeffect is alsnog een vergunning nodig. Niet duidelijk is of de bouw voldoet aan deze stikstofnorm.	Er zijn, met de meest recente Aeriustool (jan 23) stikstofberekeningen uitgevoerd voor zowel de gebruiksfase als de bouwphase. De uitkomst van de berekeningen is dat er als gevolg van de ontwikkeling geen significant negatieve effecten zijn op omliggende Natura2000-gebieden.	Onderzoek is geactualiseerd en verwerkt in het bestemmingsplan.
	4. Fundering nieuwbouw en verstoren archeologische vindplaatsen Als er geen verstoring van de vindplaatsen in het gebied mag plaatsvinden dan is er een bouwkundig onmogelijke situatie ontstaan die het slaan van heipalen voor de fundering voor de nieuwbouw in feite onmogelijk maakt. Daarnaast zijn met name ondergrondse leidingen, ondergrondse afvalcontainers en liftschachtkelders vindplaatsverstoring. Hierdoor is een feitelijke opgraving de enige mogelijkheid om het gebied bouwrijp te maken.	Er zijn met betrekking tot archeologie voorwaarden verbonden aan de beschikking. Het plan valt in een gebied van archeologische waarde binnen het bestemmingsplan. Voor dit gebied geldt dat de vergunninghouder voorafgaand aan de bouw een archeologisch vooronderzoek moet laten uitvoeren wanneer het bouwplan groter is dan 50 vierkante meter	De toelichting is aangevuld.

	De aanvrager geeft in de aanvraag niet aan hoe zij met deze situatie wil omgaan. Het enige dat is aangegeven is dat de sloopwerkzaamheden worden begeleidt door een archeoloog, die moet vaststellen of er vervolgonderzoek ter plaatse nodig is. Dit is met alle gegevens over de vindplaats een te vrijblijvende en onvoldoende uitgangssituatie. Conclusie moet zijn dat er eerst opgravingen dienen te worden gedaan die de archeologische vindplaats verder in kaart brengen en veiligstellen voordat er nieuwbouwactiviteiten kunnen plaatsvinden.	én wanneer de bodem dieper dan 50 cm wordt verstoord. Een vooronderzoek in de vorm van een booronderzoek is beschikbaar. Daaruit blijkt dat op bepaalde delen van het terrein archeologisch belangrijke lagen in de bodem aanwezig zijn. Door de bouw kunnen deze worden verstoord. Daarom is aan deze beschikking de voorwaarde verbonden dat vergunninghouder voorafgaand aan de bouw een archeologische proefsleuf moet (laten) aanleggen om te kijken of er en hoe diep er archeologische vindplaatsen liggen en of er een opgraving moet komen. Blijkt uit de proefsleuf dat de vindplaats(en) opgegraven moet(en) worden, dan moet de vergunninghouder de vindplaats(en) laten opgraven. Zie: Vaars, J.P.L., 2019: 'Archeologische booronderzoek Badhuisweg 1-3 te Zaandam, gemeente Zaanstad' in Argo 184, Zaandam.	
	4. Saneringsplan De bodem aan de Badhuisweg 1 niet geschikt is voor bewoning, maar een saneringsplan is niet bekend.	In het kader van het bestemmingsplan is bodemonderzoek uitgevoerd. Er zijn in het onderzoeksgebied enkele delen met verontreinigde grond aangetroffen. De sterke PAK en minerale olie verontreiniging (circa 1,3 tot 3,2 m-mv) bevindt zich, voor zover bekend, niet in een traject waar werkzaamheden zullen plaatsvinden. Aangezien de verontreiniging een immobiel karakter heeft bestaat er volgens het onderzoek geen noodzaak tot sanerende maatregelen. Daarnaast is er onder een deel van het huidige pand een PCB verontreiniging aangetroffen.	Geen gevolgen

		Dit is de plek waar in de toekomst openbaar groen wordt gerealiseerd. Omdat de resultaten van het aanvullend onderzoek nog niet bekend zijn kan nog niet vastgesteld worden of hier risico's bij aanwezig zijn. Indien dit wel het geval is dan zou er op deze plek een saneringsnoodzaak kunnen zijn en mogelijk een saneringsplan. Dit betreft echter een uitvoeringsaspect en is als voorwaarde opgenomen in de beschikking: Voorwaarden bodem Er dient na sloop van de bestaande bebouwing en vooraf aanvang van de nieuwbouw een nader bodem onderzoek uitgevoerd te worden naar PCB verontreiniging waarbij met een Sanscrit toetsing inzichtelijk gemaakt moet worden of de verontreiniging humane risico's met zich meebrengt.	
	<i>5. Geen mogelijkheid voor suggesties aanpassen bouwplan</i> De gemeente Zaanstad hanteert sinds 2014 de procedure waarbij met een startnotitie wensen of mogelijke aanpassingen aan nieuwbouwplannen worden geïnventariseerd onder belanghebbenden van dat project. Het instrument startnotitie is daarna jaren niet gebruikt en is vanaf 2022 geïntroduceerd. Bij het project Badhuisweg 1 is er in januari 2021 een finaal plan gepresenteerd dat zonder vooroverleg met omwonenden is vastgesteld zonder enige invloed en zonder de mogelijkheid tot aanpassingen. Niet alleen is de procedure van een startnotitie niet gehanteerd maar ook heeft het hele participatietraject achteraf plaatsgevonden waarbij serieuze suggesties of aanpassingen die door een grote groep omwonenden zijn aangedragen niet zijn meegenomen en die zonder gedegen onderbouwing terzijde zijn geschoven. De belangen van omwonenden zijn daardoor niet meegenomen in het participatietraject.	Op 20 januari 2021 is er een voorlopig ontwerp online gepresenteerd waarbij de omwonenden zijn geïnformeerd. Aan deze online bijeenkomst hebben ca. 190 mensen deelgenomen. Als vervolg is, onder regie van adviesbureau De Wijde Blik een participatietraject gestart. Het doel van het participatietraject was om de zorgen en wensen van de omwonenden in kaart te brengen en te benutten. Gedurende het participatietraject zijn er verder een aantal fysieke en online bijeenkomsten georganiseerd. Van het traject is een	Geen gevolgen

		Participatierapport opgesteld dat als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd. Na de eerste presentatie op 21 januari 2021, heeft Rochdale 2 online en 2 fysieke bijeenkomsten georganiseerd. Hiermee is aangesloten op de eerste twee treden van de participatieladder. Namelijk informeren en inspreken. De thema's die de omwonenden ter sprake brachten (bouwwolume, doelgroep en parkeren, verkeerveiligheid, behoud van het gebouw) zijn onderzocht en tot een optimum uitgewerkt door Rochdale. Dat heeft een aantal concrete resultaten opgeleverd. • Rochdale wijst een aantal woningen gericht toe aan de al op het eiland in sociale huurwoningen wonende ouderen • Rochdale past de Zaanse starters en – doorstromers regeling toe. • Er zijn in totaal 6 extra parkeerplaatsen aan het plan toegevoegd. • In de nieuwbouw komt een ontmoetingsruimte voor de buurt. • Rochdale en de gemeente ontwerpen de openbare ruimte samen met de buurt. • Ideeën van omwonenden opgehaald met een verwijzing naar het houten verleden van het eiland zodat het project daarmee een Zaanse karakter krijgt. Rochdale geeft hier graag gehoor aan.	
--	--	--	--

		In het rapport staan de bijeenkomsten beschreven. Per onderwerp zijn de zorgen van omwonenden beschreven, is een reactie gegeven door Rochdale en zijn de punten benoemd die nader worden uitgewerkt in het plan. Ten slotte is het vervolgproces beschreven.	
6	<i>1. Mogelijkheid ontnemen beroep</i> De gecombineerde aanvraag van bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning kent indien apart ingediend twee bezwaar en beroepsmogelijkheden, bij zowel de Raad van State als bij de bestuursrechter. Door het toepassen van de coördinatieregeling is er geen gang naar de bestuursrechter meer mogelijk voor belanghebbenden. Dit is een belemmering in het wettelijk recht tot bezwaar en beroep.	De coördinatieregeling is door de wetgever in het leven geroepen om besluiten die onderling samenhangen gecoördineerd te kunnen nemen. Dat is bij de Badhuisweg het geval. De gecoördineerde aanpak vergroot de transparantie op de procedures en besluiten die voor de planologische inpassing en realisatie van een project nodig zijn. De versnippering van de besluitvorming die (onbedoeld) gepaard kan gaan met een gescheiden, reguliere behandeling van de voor een project noodzakelijke aanvragen wordt teruggedrongen. Tegen een bestemmingsplan kan ook zonder coördinatie geen bezwaar worden gemaakt. Er staat tegen een bestemmingsplan maar één rechtsgang open en dat is bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Door de coördinatie is er tegen de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geen bezwaar mogelijk en ook geen beroep bij de rechtbank. Tegen de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen staat bij coördinatie rechtstreeks beroep open bij de afdeling	Geen gevolgen

		bestuursrechtspraak van de Raad van State. Nu de wetgever heeft voorzien in deze regeling (zie artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening) is er geen sprake van een belemmering van het wettelijk recht op bezwaar en beroep.	
	<i>2. 120 woningen is teveel</i> Het plan van 120 woningen is te groot in aantal voor de beperkte ruimte op de locatie en in relatie tot het totale aantal woningen op het Zaaneiland. Op een relatief klein oppervlakte komt er een relatief groot aantal woningen bij op het eiland waardoor er een grotere drukte in de publieke ruimte zal ontstaan. Deze concentratie van een groot aantal nieuwe sociale huurders zal de maatschappelijke mix van inwoners op het Zaaneiland ook drastisch veranderen, ook door de 20 woningen die worden toegewezen aan een speciale doelgroep. Ook legt dit een grote parkeerdruk op het hele Zaaneiland.	Het project wordt gerealiseerd op de plek waar een te slopen kantoorgebouw staat. De nieuwe bewoners komen in de plaats van mensen die anders in het kantoor hadden gewerkt. Hier is het planologisch kader bepalend waarbij een vergelijking wordt gemaakt tussen het bestaande planologisch-juridische kader met de beoogde functie. Het bestaande kantoor heeft een oppervlakte van 2.186 m². Dat kan bij een gemiddelde bezetting plaats bieden aan een vergelijkbaar aantal mensen als het aantal bewoners van de 120 woningen (met een oppervlakte tussen de 35 en 65 m² per woning). In 2016 hebben gemeente Zaanstad en de in Zaanstad actieve woningcorporaties een raamovereenkomst gesloten, waarin onder andere is opgenomen dat de corporaties hun grondpositie in de gemeente benutten om sociale huurwoningen te bouwen. Dit past binnen de woningbouwopgave om een inhaalslag te maken voor sociale huurwoningen door o.a. het versnellen van de nieuwbouwproductie, sturen op een divers en betaalbaar aanbod, zelfstandig gaan wonen (jongeren) en zelfstandig blijven wonen (ouderen). Met de realisatie van 120 sociale	Geen gevolgen

		huurwoningen aan de Badhuisweg 1, wordt hieraan een belangrijke bijdrage geleverd.	
	<i>3. Verstoring woonmix op eiland</i> Het argument om met sociale huurwoningen de woonmarkt meer doorstroming te geven gaat niet op. Weliswaar is er een groot tekort aan sociale huurwoningen maar juist een mix van kleine en middelgrote woningen in verschillende prijsklassen zou een meer diverse woonmix zijn die een echte doorstroming van de woningmarkt zal gaan realiseren. Dit is bovendien een toezegging uit het huidige coalitieakkoord waar het volgende wordt vermeld: "We voegen 30% sociale huurwoningen en 30% woningen middeninkomens toe aan de Zaanse woningvoorraad." Doordat dit project voor 100% uit sociale huurwoningen bestaat zal het percentage voor het hele zaaneiland oplopen tot ongeveer 40%. Daarnaast zijn er in de raad van Zaanstad diverse moties aangenomen die de verdeling van deze percentages op projectniveau voorschrijven zodat compensatie met middenhuurwoningen elders niet is toegestaan.	In het juridische deel van het bestemmingsplan wordt niet voorgeschreven in welk segment de woningen moeten worden gebouwd. Er is op het Zaaneiland met het realiseren van de 120 sociale huurwoningen een woonmix aanwezig die zich goed verhoudt tot het beleid van de gemeente. Zo komt het totale percentage aan sociale huurwoningen op het Eiland niet boven de 40% uit (inclusief de woningen die dit plan mogelijk maakt). In welk segment de woningen moeten worden gebouwd komt niet voort uit het bestemmingsplan, maar uit het beleid 'Sturing op woonprogrammering van betaalbare huur – en koopwoningen'. Hierin is ook bepaald om tempo te maken met de realisatie van sociale woningbouw, omdat hier relatief veel vraag naar is op dit moment. De sociale huurwoningen bestaan uit twee- en driekamerwoningen, vanwege de grootte bijvoorbeeld geschikt voor zowel jongeren als ouderen. Deze doelgroep stroomt op dit moment niet goed door vanwege het gebrek aan geschikte woningen. De te bouwen woningen aan de Badhuisweg zijn daarmee een toevoeging aan de bestaande woningvoorraad van de gemeente Zaanstad. In 2016 hebben gemeente Zaanstad en de in Zaanstad actieve woningcorporaties een	Geen gevolgen

		raamovereenkomst gesloten, waarin onder andere is opgenomen dat de corporaties hun grondpositie in de gemeente benutten om sociale huurwoningen te bouwen.	
	<i>4. Voorrang ouderen en anderen van het eiland</i> Zaanstad heeft toezeggingen gedaan over een inspanningsverplichting om ouderen en mensen die vanaf het eiland willen verhuizen naar het nieuwe project daar met voorrang ruimte voor te bieden. Door het niet nakomen van deze toezeggingen is het vertrouwensbeginsel door de gemeente Zaanstad geschaad. Als inwoners van Zaanstad mogen wij erop vertrouwen, dat het woord van een wethouder een woord is namens de gemeente. Deze bezwaargrond betreft daarom het geschonden vertrouwensbeginsel, waarbij wordt verwezen naar de uitspraak van de Afdeling van de Raad van State hierover d.d. 22 april 2020.	Het toewijzen van woningen is geen onderdeel van het bestemmingsplan. De woningen worden bij de oplevering via Woningnet te huur aangeboden. In de Huisvestingsverordening is vastgelegd dat maximaal 25% van de verhuringen naar Zaanse starters of Zaanse doorstromers mag gaan. De 65+ verhuisregeling loopt tot en met de zomer van 2023. Het is op het moment van schrijven nog niet bekend of deze voortgezet wordt.	Geen gevolgen
	<i>5. Onvoldoende parkeerplaatsen</i> De gehanteerde parkeernorm van 0.67 is een arbitrair getal en het aantal geplande parkeerplaatsen rondom het project is onvoldoende en onrealistisch passend gemaakt. Door het karakter van de woningen - sociale huurwoningen - wordt niet alleen afgeweken van de standaard parkeernorm, maar deze norm wordt passend gemaakt door het rekenen met 2 deelautoplekken die 10 woningen moeten bedienen, waarvan de werkzaamheid niet is aangetoond met een recente ervaringsstudie. Ook worden er 4 parkeerplaatsen gerealiseerd op een afstand van 300 meter op de stoep van een ander woonobject van Rochdale gelegen aan de Halligen. Dit is een onacceptabele en onveilige invulling van deze parkeernorm. De projectaanvraag voldoet hiermee niet aan de wet op de ruimtelijke ordening.	In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de parkeervraag. De gemeente Zaanstad biedt in zijn Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 mogelijkheden om door middel van maatwerk rekening te houden met de specifieke parkeervraag van een project. Ook is gebruik gemaakt van eigen gegevens van Rochdale met betrekking tot het gebruik van gebouwde parkeervoorzieningen bij woongebouwen in Zaandam. Het onderzoek is uitgevoerd door een onafhankelijk gespecialiseerd adviesbureau op	Geen gevolgen

		het gebied van parkeren. Op basis van dit onderzoek worden er conform de normen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. In dit onderzoek is ook aangetoond met een groot aantal bronnen dat een relatief lage parkeernorm bij (kleine) starterswoningen in een stedelijk gebied als dit verantwoord is. Aan de beschikking is de voorwaarde verbonden: Voorwaarden auto parkeren Vooraf de realisatie van het bouwplan moet een uitgewerkt deelauto plan ter goedkeuring worden overhandigd. Het uitgewerkte plan moet toe zien op hoe de verdere exploitatie hiervan gedaan wordt, onder andere: • met welke partij(en) is reeds of wordt een overeenkomst afgesloten; • wat wordt er gedaan om ervoor te zorgen dat het autodelen hier een aantrekkelijk concept is voor bewoners (eenvoudig in gebruik, reserveren, tarieven, comfort etc.)	
	<i>6. Ontbreken plan B bij te weinig parkeerplaatsen</i> De gemeente zegt na realisatie van het project te gaan evalueren of het aantal parkeerplekken voldoende blijkt te zijn maar heeft geen alternatief mocht dit toch onvoldoende in aantal blijken. Er is fysiek geen ruimte beschikbaar door de beperking van de watergrenzen aan de randen van het Eiland. Hierdoor moet worden onderzocht op welke wijze er toch voldoende plekken gecreëerd kunnen worden. Mocht dit niet mogelijk blijken dan moet het aantal woningen van het project worden verkleind om de leefbaarheid van	Op dit moment geldt geen parkeerregulering op het Eiland. De gemeente gaat inderdaad na realisatie van het nieuwbouwplan in de buurt monitoren. Indien de parkeerdruk te hoog wordt (ervaren) kan door middel van een draagvlakmeting worden onderzocht of de bewoners van het Eiland open staan voor parkeerregulering.	Geen gevolgen

	het eiland te waarborgen en het aantal parkeerplaatsen zodoende passend te maken voor de beschikbare ruimte.		
	7. Vleermuizen Er is een onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen in het huidige gebouw op de locatie. Er wordt onvoldoende duidelijk gemaakt hoe de aanwezige vleermuizen en hun habitat worden beschermd. Er is geen bewijs geleverd dat er geen vleermuizen meer zijn dus moet er van uit worden gegaan dat er nog steeds vleermuizen aanwezig zijn op de locatie. Hierdoor is een formeel bezwaar tegen sloop een rechtvaardige vervolgstap met het oog op de flora- en faunawet. Een oplossing kan zijn om de aanwezige vleermuizen te verplaatsen naar een alternatieve verblijfplaats. Hiervoor is vervolgonderzoek noodzakelijk. Zonder vervolgonderzoek kunnen geen verdere stappen in de vergunningsaanvraag kunnen worden gezet en moet dit project tot die tijd worden stilgelegd.	Er is onderzoek en vervolgonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied. Naar aanleiding van het onderzoek is ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd en verkregen. In het kader van deze ontheffing is ook een compensatie- en mitigatieplan opgesteld en uitgevoerd in het kader waarvan onder meer vleermuiskasten zijn geplaatst in de directe omgeving van het plangebied. Daarnaast worden ook in de nieuwe situatie vleermuisverblijven aangebracht als onderdeel van de ontheffing.	Geen gevolgen
	8. Fundering nieuwbouw en verstoren archeologische vindplaatsen Als er geen verstoring van de vindplaatsen in het gebied mag plaatsvinden dan is er een bouwkundig onmogelijke situatie ontstaan die het slaan van heipalen voor de fundering voor de nieuwbouw in feite onmogelijk maakt. Daarnaast zijn met name ondergrondse leidingen, ondergrondse afvalcontainers en liftschachtkelders vindplaatsversturend. Hierdoor is een feitelijke opgraving de enige mogelijkheid om het gebied bouwrijp te maken. De aanvrager geeft in de aanvraag niet aan hoe zij met deze situatie wil omgaan. Het enige dat is aangegeven is dat de sloopwerkzaamheden worden begeleidt door een archeoloog, die moet vaststellen of er vervolgonderzoek ter plaatse nodig is. Dit is met alle gegevens over de vindplaats een te vrijblijvende en onvoldoende uitgangssituatie. Conclusie moet zijn dat er eerst opgravingen dienen te worden gedaan die de archeologische	Er zijn met betrekking tot archeologie voorwaarden verbonden aan de beschikking. Het plan valt in een gebied van archeologische waarde binnen het bestemmingsplan. Voor dit gebied geldt dat de vergunninghouder voorafgaand aan de bouw een archeologisch vooronderzoek moet laten uitvoeren wanneer het bouwplan groter is dan 50 vierkante meter én wanneer de bodem dieper dan 50 cm wordt verstoord. Een vooronderzoek in de vorm van een booronderzoek is beschikbaar. Daaruit blijkt dat op bepaalde delen van het terrein archeologisch belangrijke lagen in de bodem aanwezig zijn. Door de bouw kunnen deze worden verstoord. Daarom is aan deze	De toelichting is aangevuld.

	vindplaats verder in kaart brengen en veiligstellen voordat er nieuwbouwactiviteiten kunnen plaatsvinden.	beschikking de voorwaarde verbonden dat vergunninghouder voorafgaand aan de bouw een archeologische proefsleuf moet (laten) aanleggen om te kijken of er en hoe diep er archeologische vindplaatsen liggen en of er een opgraving moet komen. Blijkt uit de proefsleuf dat de vindplaats(en) opgegraven moet(en) worden, dan moet de vergunninghouder de vindplaats(en) laten opgraven. Zie: Vaars, J.P.L., 2019: 'Archeologische booronderzoek Badhuisweg 1-3 te Zaandam, gemeente Zaanstad' in Argo 184, Zaandam.	
	<i>9. Geen mogelijkheid voor suggesties aanpassen bouwplan</i> De gemeente Zaanstad hanteert sinds 2014 de procedure waarbij met een startnotitie wensen of mogelijke aanpassingen aan nieuwbouwplannen worden geïnventariseerd onder belanghebbenden van dat project. Het instrument startnotitie is daarna jaren niet gebruikt en is vanaf 2022 geïntroduceerd. Bij het project Badhuisweg 1 is er in januari 2021 een finaal plan gepresenteerd dat zonder vooroverleg met omwonenden is vastgesteld zonder enige invloed en zonder de mogelijkheid tot aanpassingen. Niet alleen is de procedure van een startnotitie niet gehanteerd maar ook heeft het hele participatietraject achteraf plaatsgevonden waarbij serieuze suggesties of aanpassingen die door een grote groep omwonenden zijn aangedragen niet zijn meegenomen en die zonder gedegen onderbouwing terzijde zijn geschoven. De belangen van omwonenden zijn daardoor niet meegenomen in het participatietraject.	Op 20 januari 2021 is er een voorlopig ontwerp online gepresenteerd waarbij de omwonenden zijn geïnformeerd. Aan deze online bijeenkomst hebben ca. 190 mensen deelgenomen. Als vervolg is, onder regie van adviesbureau De Wijde Blik een participatietraject gestart. Het doel van het participatietraject was om de zorgen en wensen van de omwonenden in kaart te brengen en te benutten. Gedurende het participatietraject zijn er verder een aantal fysieke en online bijeenkomsten georganiseerd. Van het traject is een Participatierapport opgesteld dat als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd. Na de eerste presentatie op 21 januari 2021, heeft Rochdale 2 online en 2 fysieke bijeenkomsten georganiseerd. Hiermee is	Geen gevolgen

		aangesloten op de eerste twee treden van de participatieladder. Namelijk informeren en inspreken. De thema's die de omwonenden ter sprake brachten (bouwwolume, doelgroep en parkeren, verkeerveiligheid, behoud van het gebouw) zijn onderzocht en tot een optimum uitgewerkt door Rochdale. Dat heeft een aantal concrete resultaten opgeleverd. • Rochdale wijst een aantal woningen gericht toe aan de al op het eiland in sociale huurwoningen wonende ouderen • Rochdale past de Zaanse starters en – doorstromers regeling toe. • Er zijn in totaal 6 extra parkeerplaatsen aan het plan toegevoegd. • In de nieuwbouw komt een ontmoetingsruimte voor de buurt. • Rochdale en de gemeente ontwerpen de openbare ruimte samen met de buurt. • Ideeën van omwonenden opgehaald met een verwijzing naar het houten verleden van het eiland zodat het project daarmee een Zaanse karakter krijgt. Rochdale geeft hier graag gehoor aan. In het rapport staan de bijeenkomsten beschreven. Per onderwerp zijn de zorgen van omwonenden beschreven, is een reactie gegeven door Rochdale en zijn de punten benoemd die nader worden uitgewerkt in het plan. Ten slotte is het vervolgproces beschreven.	
--	--	---	--

7	<i>1. Archeologische waarde van de bouwlocatie</i> a. Een volwaardige cultuurhistorisch verkenning is niet aanwezig voor aanvang van de werkzaamheden, Er is enkel een quickscan uitgevoerd. In het bestemmingsplan is niet opgenomen welke cultuurhistorische waarden in het plangebied zijn en wat er met die waarden in het plan is gedaan. Er is niet voldoende invulling van de cultuurhistorische waarden in dit gebied dat bepalend is geweest voor de geschiedenis van de Zaanstreek. b. Het proefsleuvenonderzoek heeft onomstotelijk aangetoond dat de vindplaats intact moet blijven en behoudenswaardig is. De aanvrager heeft niet aangegeven hoe zij met het advies uit beide rapporten en met de vindplaats wil omgaan. Ook is er niet aangegeven hoe deze archeologische waarden worden meegenomen in het totale beeld van de cultuurhistorische waarden van het plangebied.	a. De cultuurhistorische quickscan is aangevuld met een bouwhistorische quickscan. Een quickscan kan worden opgevolgd met een uitgebreidere verkenning, maar dit is niet verplicht. In dit geval is bijvoorbeeld gekozen voor een aanvullende bouwhistorische scan. De cultuurhistorische en architectuurhistorische waarden van het gebouw zijn afgewogen. Er is gekozen voor meer woningen in twee volumes, en niet voor transformatie van het bestaande gebouw waarbij het totaal aantal woningen lager zou zijn. Bij de planontwikkeling wordt verwezen naar de invloedrijke houthandelfirma met de toepassing van hout in de gevels. b. Ten behoeve van de ontwikkeling is archeologisch bureau-onderzoek en veldonderzoek uitgevoerd. In het rapport wordt een proefsleuvenonderzoek aanbevolen als de ontgravingsdiepte meer dan 0,75 m -mv zal reiken. Op een aantal plekken dient ten behoeve van de nieuwbouw dieper dan 0,75m -mv te worden gegraven. Daarom is er aanvullend op het archeologisch onderzoek een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. In het rapport zijn een aantal adviezen opgenomen die Rochdale opvolgt. In het rapport staan zones aangegeven waarbinnen tot een bepaalde NAP hoogte vrij mag worden verstoord. Wanneer de graafwerkzaamheden echter binnen deze zones dieper gaan dan in	De toelichting is aangevuld.

		het rapport staat aangegeven, is er een archeologisch onderzoek nodig in de vorm van een archeologische begeleiding tijdens de daadwerkelijke graafwerkzaamheden dan wel in de vorm van een proefsleuvenonderzoek of een opgraving.	
	<i>2. Fundering nieuwbouw en verstoren archeologische vindplaatsen</i> In het plan is niet terug te vinden hoe de realisatie van de gebouwen kan plaatsvinden zonder de archeologische vindplaatsen te verstoren. Wanneer een verstoring van vindplaatsen niet mag plaatsvinden, dan is het bouwkundig onmogelijk om nieuwbouw te bouwen in verband met fundatie. Daarnaast zijn ook de bijkomende werkzaamheden, zoals kabels aanleggen, riolering leggen en ondergrondse afvalcontainers plaatsen vindplaatsstorend. De aanvrager wil dat de sloopwerkzaamheden worden begeleidt door een archeoloog, die moet vaststellen of er vervolgonderzoek ter plaatse nodig is, dit is een onvoldoende en een vrijblijvende situatie. Om verstoring te voorkomen is een feitelijke opgraving de enige mogelijkheid.	Ten behoeve van de ontwikkeling is archeologisch bureau-onderzoek en veldonderzoek uitgevoerd. In het rapport wordt een proefsleuvenonderzoek aanbevolen als de ontgravingsdiepte meer dan 0,75 m -mv zal reiken. Op een aantal plekken dient ten behoeve van de nieuwbouw dieper dan 0,75m -mv te worden gegraven. Daarom is er aanvullend op het archeologisch onderzoek een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. In het rapport zijn een aantal adviezen opgenomen die Rochdale opvolgt. In het rapport staan zones aangegeven waarbinnen tot een bepaalde NAP hoogte vrij mag worden verstoord. Wanneer de graafwerkzaamheden echter binnen deze zones dieper gaan dan in het rapport staat aangegeven, is er een archeologisch onderzoek nodig in de vorm van een archeologische begeleiding tijdens de daadwerkelijke graafwerkzaamheden dan wel in de vorm van een proefsleuvenonderzoek of een opgraving.	De toelichting is aangevuld.
	<i>3. Geen mogelijkheid voor suggesties aanpassen bouwplan</i> Er is geen mogelijkheid geweest om suggesties voor aanpassingen mee te geven, hier is sprake van onzorgvuldige besluitvorming. In 2021 is het project Badhuisweg 1 gepresenteerd zonder enig vooroverleg met omwonende en zonder mogelijkheid tot	Op 20 januari 2021 is er een voorlopig ontwerp online gepresenteerd waarbij de omwonenden zijn geïnformeerd. Aan deze online bijeenkomst hebben ca. 190 mensen deelgenomen.	Geen gevolgen

	aanpassingen. Participatietraject heeft achteraf plaatsgevonden, echter zijn de aangedragen aanpassingen en suggesties niet aangenomen die door een grote groep omwonenden is aangeleverd. Het is eerder een informatiedocument geworden dan een participatiedocument.	Als vervolg is, onder regie van adviesbureau De Wijde Blik een participatietraject gestart. Het doel van het participatietraject was om de zorgen en wensen van de omwonenden in kaart te brengen en te benutten. Gedurende het participatietraject zijn er verder een aantal fysieke en online bijeenkomsten georganiseerd. Van het traject is een Participatierapport opgesteld dat als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd. Na de eerste presentatie op 21 januari 2021, heeft Rochdale 2 online en 2 fysieke bijeenkomsten georganiseerd. Hiermee is aangesloten op de eerste twee treden van de participatieladder. Namelijk informeren en inspreken. De thema's die de omwonenden ter sprake brachten (bouwwolume, doelgroep en parkeren, verkeerveiligheid, behoud van het gebouw) zijn onderzocht en tot een optimum uitgewerkt door Rochdale. Dat heeft een aantal concrete resultaten opgeleverd. • Rochdale wijst een aantal woningen gericht toe aan de al op het eiland in sociale huurwoningen wonende ouderen • Rochdale past de Zaanse starters en – doorstromers regeling toe. • Er zijn in totaal 6 extra parkeerplaatsen aan het plan toegevoegd. • In de nieuwbouw komt een ontmoetingsruimte voor de buurt.	
--	---	--	--

		• Rochdale en de gemeente ontwerpen de openbare ruimte samen met de buurt. • Ideeën van omwonenden opgehaald met een verwijzing naar het houten verleden van het eiland zodat het project daarmee een Zaans karakter krijgt. Rochdale geeft hier graag gehoor aan. In het rapport staan de bijeenkomsten beschreven. Per onderwerp zijn de zorgen van omwonenden beschreven, is een reactie gegeven door Rochdale en zijn de punten benoemd die nader worden uitgewerkt in het plan. Ten slotte is het vervolgproces beschreven.	
	<i>4. Mogelijkheid ontnemen beroep</i> Door het toepassen van de coördinatieregeling is er geen gang naar de bestuursrechter meer mogelijk voor belanghebbenden. Dit is een belemmering in het wettelijk recht tot bezwaar en beroep.	De coördinatieregeling is door de wetgever in het leven geroepen om besluiten die onderling samenhangen gecoördineerd te kunnen nemen. Dat is bij de Badhuisweg het geval. De gecoördineerde aanpak vergroot de transparantie op de procedures en besluiten die voor de planologische inpassing en realisatie van een project nodig zijn. De versnippering van de besluitvorming die (onbedoeld) gepaard kan gaan met een gescheiden, reguliere behandeling van de voor een project noodzakelijke aanvragen wordt teruggedrongen. Tegen een bestemmingsplan kan ook zonder coördinatie geen bezwaar worden gemaakt. Er staat tegen een bestemmingsplan maar één rechtsgang open en dat is bij de afdeling	Geen gevolgen

		bestuursrechtspraak van de Raad van State. Door de coördinatie is er tegen de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geen bezwaar mogelijk en ook geen beroep bij de rechtbank. Tegen de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen staat bij coördinatie rechtstreeks beroep open bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Nu de wetgever heeft voorzien in deze regeling (zie artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening) is er geen sprake van een belemmering van het wettelijk recht op bezwaar en beroep.	
	<i>5. Onvoldoende parkeerplaatsen</i> Gehanteerde parkeernorm voor het project is aan de lage kant en niet realistisch en onvoldoende. Tevens wordt elders op 300 meter afstand 4 parkeerplaatsen gerealiseerd bij een ander woonobject. Hieruit is te concluderen dat het project zelf op eigen grond niet voldoende parkeerplekken kan bieden. Projectaanvraag voldoet niet aan de wet ruimtelijke ordening. Gemeente geeft aan na realisatie van het project te gaan evalueren of het aantal parkeerplekken voldoende is. Dit ondermijnt eigenlijk de gehanteerde parkeernorm of de aantal te bouwen woningen. De parkeerdruk wordt omhoog gedreven voor de omwonenden, om dit voorkomen zal de omvang van het project verkleind moeten worden. In de omgeving van houthavenkade worden meerdere project gerealiseerd welke de druk qua parkeren zal verhogen, er moet echt goed stilgestaan worden voor de te realiseren parkeerplekken voor dit project.	In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de parkeervraag. De gemeente Zaanstad biedt in zijn Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 mogelijkheden om door middel van maatwerk rekening te houden met de specifieke parkeervraag van een project. Ook is gebruik gemaakt van eigen gegevens van Rochdale met betrekking tot het gebruik van gebouwde parkeervoorzieningen bij woongebouwen in Zaandam. Het onderzoek is uitgevoerd door een onafhankelijk gespecialiseerd adviesbureau op het gebied van parkeren. Op basis van dit onderzoek worden er conform de normen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. In dit onderzoek is ook aangetoond met een groot aantal bronnen dat een relatief lage	Geen gevolgen

		parkeernorm bij (kleine) starterswoningen in een stedelijk gebied als dit verantwoord is. Aan de beschikking is de voorwaarde verbonden: Voorwaarden auto parkeren Vooraf de realisatie van het bouwplan moet een uitgewerkt deelauto plan ter goedkeuring worden overhandigd. Het uitgewerkte plan moet toe zien op hoe de verdere exploitatie hiervan gedaan wordt, onder andere: • met welke partij(en) is reeds of wordt een overeenkomst afgesloten; • wat wordt er gedaan om ervoor te zorgen dat het autodelen hier een aantrekkelijk concept is voor bewoners (eenvoudig in gebruik, reserveren, tarieven, comfort etc.)	
	<i>6. Verstoring woonmix</i> Dit project bestaat uit 100% sociale huurwoningen. Een belangrijk kenmerk van sociale huurwoningen is dat het de verhuismobiliteit op de woningmarkt vermindert. Het dilemma is dat scheefwonen dit nadeel nog verder versterkt. Het zal leiden tot een minder flexibele woningmarkt. Zaanstad heeft een bovengemiddeld aandeel van scheefhuurders en dit zal dan ook hier plaatsvinden. Dit kan voorkomen worden om diverse mix van woningen (sociaal, particulier en koop) aan te bieden.	In het juridische deel van het bestemmingsplan wordt niet voorgeschreven in welk segment de woningen moeten worden gebouwd. Er is op het Zaaneiland met het realiseren van de 120 sociale huurwoningen een woonmix aanwezig die zich goed verhoudt tot het beleid van de gemeente. Zo komt het totale percentage aan sociale huurwoningen op het Eiland niet boven de 40% uit (inclusief de woningen die dit plan mogelijk maakt). In welk segment de woningen moeten worden gebouwd komt niet voort uit het bestemmingsplan, maar uit het beleid 'Sturing op woonprogrammering van betaalbare huur –	Geen gevolgen

		en koopwoningen'. Hierin is ook bepaald om tempo te maken met de realisatie van sociale woningbouw, omdat hier relatief veel vraag naar is op dit moment. De sociale huurwoningen bestaan uit twee- en driekamerwoningen, vanwege de grootte bijvoorbeeld geschikt voor zowel jongeren als ouderen. Deze doelgroep stroomt op dit moment niet goed door vanwege het gebrek aan geschikte woningen. De te bouwen woningen aan de Badhuisweg zijn daarmee een toevoeging aan de bestaande woningvoorraad van de gemeente Zaanstad.	
9	<i>1. Voorrang eigen inwoners</i> Gemeente Zaanstad levert een bijdrage aan het verminderen van de woningnood maar laat haar eigen belofte uit het huidige coalitieakkoord volledig links liggen: er wordt helemaal geen gebruik gemaakt om Zaanse inwoners voorrand te geven bij nieuwbouw en sociale huur. Hier maken reclamanten bezwaar tegen.	Het toewijzen van woningen is geen onderdeel van het bestemmingsplan. De woningen worden bij de oplevering via Woningnet te huur aangeboden. In de Huisvestingsverordening is vastgelegd dat maximaal 25% van de verhuringen naar Zaanse starters of Zaanse doorstromers mag gaan.	Geen gevolgen
	<i>2. Participatietraject</i> Bijna uit niets werden de plannen gepresenteerd aan de omwonenden en belanghebbenden (het Eiland en Prins Hendrikkade) van het project begin januari 2021. Dit werd wel duidelijk tijdens de bijeenkomst op 20 januari 2021. Aan de hand daarvan werd door de wethouder via bericht in april 2021 aangegeven dat er in mei 2021 een aantal informatiebijeenkomsten werden ingepland. Informatie-uitwisseling mocht geen eenrichtingsverkeer zijn. Helaas: suggesties of aanpassingen die	Op 20 januari 2021 is er een voorlopig ontwerp online gepresenteerd waarbij de omwonenden zijn geïnformeerd. Aan deze online bijeenkomst hebben ca. 190 mensen deelgenomen. Als vervolg is, onder regie van adviesbureau De Wijde Blik een participatietraject gestart. Het doel van het participatietraject was om de	Geen gevolgen

	zijn gegeven zijn totaal niet aangekomen noch meegenomen en ook niet behandeld, zonder opgaaf van reden waarom ze niet zijn meegenomen. We voelen ons niet serieus genomen en onze belangen zijn helemaal niet meegenomen in het participatietraject. Het traject/plan werd ter informatie behandeld en kon door de gemeente en Rochdale worden afgevinkt als gedaan.	zorgen en wensen van de omwonenden in kaart te brengen en te benutten. Gedurende het participatietraject zijn er verder een aantal fysieke en online bijeenkomsten georganiseerd. Van het traject is een Participatierapport opgesteld dat als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd. Na de eerste presentatie op 21 januari 2021, heeft Rochdale 2 online en 2 fysieke bijeenkomsten georganiseerd. Hiermee is aangesloten op de eerste twee treden van de participatieladder. Namelijk informeren en inspreken. De thema's die de omwonenden ter sprake brachten (bouwvolume, doelgroep en parkeren, verkeerveiligheid, behoud van het gebouw) zijn onderzocht en tot een optimum uitgewerkt door Rochdale. Dat heeft een aantal concrete resultaten opgeleverd. • Rochdale wijst een aantal woningen gericht toe aan de al op het eiland in sociale huurwoningen wonende ouderen • Rochdale past de Zaanse starters en – doorstromers regeling toe. • Er zijn in totaal 6 extra parkeerplaatsen aan het plan toegevoegd. • In de nieuwbouw komt een ontmoetingsruimte voor de buurt. • Rochdale en de gemeente ontwerpen de openbare ruimte samen met de buurt.	
--	--	--	--

		Ideeën van omwonenden opgehaald met een verwijzing naar het houten verleden van het eiland zodat het project daarmee een Zaans karakter krijgt. Rochdale geeft hier graag gehoor aan. In het rapport staan de bijeenkomsten beschreven. Per onderwerp zijn de zorgen van omwonenden beschreven, is een reactie gegeven door Rochdale en zijn de punten benoemd die nader worden uitgewerkt in het plan. Ten slotte is het vervolgproces beschreven.	
	<i>3. 120 woningen is teveel</i> Het plan van 120 woningen is te groot in aantal voor de beperkte ruimte op de locatie en in relatie tot het totale aantal woningen op het Zaaneiland. Het zal veel drukker worden.	Het project wordt gerealiseerd op de plek waar een te slopen kantoorgebouw staat. De nieuwe bewoners komen in de plaats van mensen die anders in het kantoor hadden gewerkt. Hier is het planologisch kader bepalend waarbij een vergelijking wordt gemaakt tussen het bestaande planologisch-juridische kader met de beoogde functie. Het bestaande kantoor heeft een oppervlakte van 2.186 m². Dat kan bij een gemiddelde bezetting plaats bieden aan een vergelijkbaar aantal mensen als het aantal bewoners van de 120 woningen (met een oppervlakte tussen de 35 en 65 m² per woning). In 2016 hebben gemeente Zaanstad en de in Zaanstad actieve woningcorporaties een raamovereenkomst gesloten, waarin onder andere is opgenomen dat de corporaties hun grondpositie in de gemeente benutten om	Geen gevolgen

		sociale huurwoningen te bouwen. Dit past binnen de woningbouwopgave om een inhaalslag te maken voor sociale huurwoningen door o.a. het versnellen van de nieuwbouwproductie, sturen op een divers en betaalbaar aanbod, zelfstandig gaan wonen (jongeren) en zelfstandig blijven wonen (ouderen). Met de realisatie van 120 sociale huurwoningen aan de Badhuisweg 1, wordt hieraan een belangrijke bijdrage geleverd.	
	<i>4. Ontbreken diversiteit in koop en huur/sociale huur</i> Waarom is er geen evenwichtige verdeling van sociale huur, vrije huur en koop? Dat bevordert de cohesie op het Eiland en zal ook de omgeving van de appartementen goed doen. Er zal ook meer draagvlak zijn voor een dergelijke woonmix.	In het juridische deel van het bestemmingsplan wordt niet voorgeschreven in welk segment de woningen moeten worden gebouwd. Er is op het Zaaneiland met het realiseren van de 120 sociale huurwoningen een woonmix aanwezig die zich goed verhoudt tot het beleid van de gemeente. Zo komt het totale percentage aan sociale huurwoningen op het Eiland niet boven de 40% uit (inclusief de woningen die dit plan mogelijk maakt). In welk segment de woningen moeten worden gebouwd komt niet voort uit het bestemmingsplan, maar uit het beleid 'Sturing op woonprogrammering van betaalbare huur – en koopwoningen'. Hierin is ook bepaald om tempo te maken met de realisatie van sociale woningbouw, omdat hier relatief veel vraag naar is op dit moment. De sociale huurwoningen bestaan uit twee- en driekamerwoningen, vanwege de grootte bijvoorbeeld geschikt voor zowel jongeren als ouderen. Deze doelgroep stroomt op dit	Geen gevolgen

		moment niet goed door vanwege het gebrek aan geschikte woningen. De te bouwen woningen aan de Badhuisweg zijn daarmee een toevoeging aan de bestaande woningvoorraad van de gemeente Zaanstad.	
	<i>5. Onvoldoende parkeerplaatsen</i> Het plan voorziet in veel minder parkeerplaatsen dan de voor Zaanstad geldende norm. De gehanteerde parkeernorm (0,67) is ontoereikend en gebaseerd op sociale huur. Het is niet aangetoond dat mensen minder auto's bezitten, of in deelauto's gaan rijden of alleen lopen of fietsen.	In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de parkeervraag. De gemeente Zaanstad biedt in zijn Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 mogelijkheden om door middel van maatwerk rekening te houden met de specifieke parkeervraag van een project. Ook is gebruik gemaakt van eigen gegevens van Rochdale met betrekking tot het gebruik van gebouwde parkeervoorzieningen bij woongebouwen in Zaandam. Het onderzoek is uitgevoerd door een onafhankelijk gespecialiseerd adviesbureau op het gebied van parkeren. Op basis van dit onderzoek worden er conform de normen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. In dit onderzoek is ook aangetoond met een groot aantal bronnen dat een relatief lage parkeernorm bij (kleine) starterswoningen in een stedelijk gebied als dit verantwoord is. Aan de beschikking is de voorwaarde verbonden: Voorwaarden auto parkeren Vooraf de realisatie van het bouwplan moet een uitgewerkt deelauto plan ter goedkeuring worden overhandigd. Het uitgewerkte plan	Geen gevolgen

		moet toe zien op hoe de verdere exploitatie hiervan gedaan wordt, onder andere: • met welke partij(en) is reeds of wordt een overeenkomst afgesloten; • wat wordt er gedaan om ervoor te zorgen dat het autodelen hier een aantrekkelijk concept is voor bewoners (eenvoudig in gebruik, reserveren, tarieven, comfort etc.)	
	<i>6. Ondergrondse parkeergarage</i> Omdat er onvoldoende parkeerplaatsen zijn vragen reclamanten een ondergrondse parkeergarage te bouwen.	Naar aanleiding van twee toezeggingen van de wethouder Wonen in het Zaanstad Beraad van 20 januari 2021 is onderzocht of het mogelijk is om een parkeerdek te realiseren aan de Badhuisweg. Uit de verkenning bleek dat het onwenselijk is om een parkeerdek te realiseren vanwege verregaande consequenties en gevolgen voor het plan op het gebied van financiën, sociale veiligheid en stedenbouw die de kwaliteit van het plan niet ten goede zou zijn gekomen (zie tweede deel memo aan gemeenteraad d.d. 28 januari 2022, Verseon 2022/2394).	Geen gevolgen
	<i>7. Ontbreken plan B bij te weinig parkeerplaatsen</i> Wat is het alternatief mocht er voor de huidige bewoners en de nieuwe bewoners niet voldoende parkeerplaatsen zijn rondom de torens? In de omgeving van het Eiland, en ook met de realisatie van de Houthavenkade, is de ruimte beperkt of eigenlijk al vol. Reclamanten willen niet dat dit ten koste gaat van de openbare ruimte (speelveld, grasveld etc.) op het Eiland. De gemeente moet nu onderzoeken of de ruimte voldoende is of het aantal woningen van het project verminderen of het aantal parkeerplaatsen passend maken. De leefbaarheid van het Eiland moet blijven bestaan.	Op dit moment geldt geen parkeerregulering op het Eiland. De gemeente gaat inderdaad na realisatie van het nieuwbouwplan in de buurt monitoren. Indien de parkeerdruk te hoog wordt (ervaren) kan door middel van een draagvlakmeting worden onderzocht of de bewoners van het Eiland open staan voor parkeerregulering.	Geen gevolgen

	<i>8. Verlies uitzicht, zonlicht belemmering en wind</i> De nieuwe torens worden hoger dan de bestaande flat. Het worden mega torens. Ze belemmeren het uitzicht, zonlicht en maken er mogelijk een windhoek van.	Er is zorgvuldig bekeken welke massa en architectuur passend is op deze locatie. Hierbij is rekening gehouden met het zicht op het water. De nieuwe woongebouwen liggen in het verlengde van de bestaande laagbouw en waaieren uit, hierdoor blijft er veel zicht op de Zaan. Er is een bezonningstudie uitgevoerd die uitwijst dat de twee gebouwen geen schaduw zullen werpen op de omliggende woningen. De gebouwen staan aan de noordzijde van het plangebied, met het lage deel naar de bestaande woningen toegekeerd en in het verlengde van de bestaande bebouwing. Alleen in de vroege ochtend en namiddag is er schaduwwerking die met name op het water valt. Bij een lage zonstand is er geringe schaduwwerking op de overkant. De nieuwbouwplannen voldoen ruimschoots aan de TNO norm die als toetsingskader voor bezonning gehanteerd wordt. Er is onderzoek gedaan naar de invloeden van de nieuwbouw op het lokale windklimaat, zowel in de publieke ruimte rond de gebouwen als ter hoogte van het water. Er is geconcludeerd dat de invloed van de nieuwbouw binnen de norm NEN 8100:2006 "Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving" blijft en dat geen grote invloed heeft op het windklimaat in de omgeving.	Geen gevolgen
	<i>9. Verkeersdrukke naar Eiland en nieuwbouw Houthavenkade</i>	De huidige en toekomstige verwachte intensiteiten past binnen de capaciteit van de	Geen gevolgen

	De verkeersdrukte zal toenemen. Hoe wordt de ontsluiting naar de nieuwbouwprojecten gerealiseerd? Wat gaat er verdwijnen aan openbare ruimte (voetbalveld? uitrenplaats honden? speelplek jeugd etc.)? Wat is effect van toename aan auto's en scooters op het fietsverkeer en spelende kinderen? Hoe wordt veiligheid geborgd?	Spiekeroog. 6000 is de maximaal toelaatbare intensiteit, maar daar komt de huidige en toekomstige intensiteit van de Spiekeroog niet bij in de buurt. De toename van intensiteiten als gevolg van deze ontwikkeling is beperkt. Voor het kruispunt Provincialeweg-Havenstraat is vanuit een ander project wel een aanpassing voorzien om de capaciteit van het kruispunt te verhogen.	
12	<i>1. Verlies uitzicht</i> Ons vrije uitzicht is een van de redenen dat wij dit huis hebben gekocht. Nieuwbouw voor onze deur zorgt voor een waardevermindering van ons huis.	Er is zorgvuldig bekeken welke massa en architectuur passend is op deze locatie. Hierbij is rekening gehouden met het zicht op het water. De nieuwe woongebouwen liggen in het verlengde van de bestaande laagbouw en waaieren uit, hierdoor blijft er veel zicht op de Zaan.	Geen gevolgen
	<i>2. Verkeersdrukte</i> Door het nieuwe verkeersknooppunt bij de uitrit van de nieuwbouw ontstaat er met name voor fietsers en kinderen een gevaarlijke situatie met een grotere kans op ongelukken. Er komen 120 huizen bij met minimaal 200 extra mensen die hier gaan wonen. Dit levert meer verkeer op en meer drukte op straat.	De ontsluiting van het plan wordt op een veilige manier en volgens de laatste richtlijnen (WIORZ) ontworpen. Het wordt inderdaad drukker op deze locatie, maar door een goede en veilige inrichting van de weg en de kruispunten worden hier geen problemen verwacht met betrekking tot afwikkeling en verkeersveiligheid.	Geen gevolgen
	<i>3. Druk op voorzieningen</i> Er komen er tientallen kinderen extra wonen op het Eiland. In de directe omgeving zijn er al grote wachtlijsten op peuterspeelzalen, scholen, kinderdagverblijven en zwembaden voor onze kinderen. Meer kinderen betekent dus dat er meer voorzieningen voor kinderen moeten komen. Daar wordt onvoldoende rekening mee	Het toevoegen van woningen op het Eiland is een onderdeel van MAAK Zaanstad. Daarmee groeit de stad, ook in en rond het centrum van Zaanadam. Aan de hand van referentienormen (Maatschappelijk Voorzieningenmodel met referentienormen Zaanstad) wordt in beeld	Geen gevolgen

	gehouden. Bovendien is de druk op de voorzieningen al groter door de kinderen uit Oekraïne die hier als vluchteling zijn.	gebracht wat er bij de groei van de stad nodig is aan extra ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. De gemeente is er volop mee bezig om te zorgen dat de ruimte voor en het aanbod van voorzieningen ook meegroeit met de toename in het aantal woningen en inwoners. Dit wordt gedaan op gebiedsniveau. Voor scholen gebeurt dit aan de hand van het Integraal Huisvestingsplan, op basis van leerlingenprognoses.	
	<i>4. Onvoldoende parkeerplaatsen</i> Er zijn nu al weinig parkeerplaatsen. De parkeerdruk voor de deur wordt alleen maar groter dan dat het probleem nu al is. Er moeten genoeg parkeerplaatsen bij komen voor het project om de parkeerdruk op de buurt niet nog meer te vergroten.	In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de parkeervraag. De gemeente Zaanstad biedt in zijn Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 mogelijkheden om door middel van maatwerk rekening te houden met de specifieke parkeervraag van een project. Ook is gebruik gemaakt van eigen gegevens van Rochdale met betrekking tot het gebruik van gebouwde parkeervoorzieningen bij woongebouwen in Zaandam. Het onderzoek is uitgevoerd door een onafhankelijk gespecialiseerd adviesbureau op het gebied van parkeren. Op basis van dit onderzoek worden er conform de normen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. In dit onderzoek is ook aangetoond met een groot aantal bronnen dat een relatief lage parkeernorm bij (kleine) starterswoningen in een stedelijk gebied als dit verantwoord is. Aan de beschikking is de voorwaarde verbonden:	Geen gevolgen

		Voorwaarden auto parkeren Vooraf de realisatie van het bouwplan moet een uitgewerkt deelauto plan ter goedkeuring worden overhandigd. Het uitgewerkte plan moet toe zien op hoe de verdere exploitatie hiervan gedaan wordt, onder andere: • met welke partij(en) is reeds of wordt een overeenkomst afgesloten; • wat wordt er gedaan om ervoor te zorgen dat het autodelen hier een aantrekkelijk concept is voor bewoners (eenvoudig in gebruik, reserveren, tarieven, comfort etc.)	
	<i>5. Teveel woningen</i> Door de grote hoeveelheid nieuwe woningen, nieuwe mensen, nieuwe kinderen en extra auto's ontstaat er een probleem omdat het niet past binnen de huidige beschikbare ruimte en voorzieningen.	Het project wordt gerealiseerd op de plek waar een te slopen kantoorgebouw staat. De nieuwe bewoners komen in de plaats van mensen die anders in het kantoor hadden gewerkt. Hier is het planologisch kader bepalend waarbij een vergelijking wordt gemaakt tussen het bestaande planologisch-juridische kader met de beoogde functie. Het bestaande kantoor heeft een oppervlakte van 2.186 m2. Dat kan bij een gemiddelde bezetting plaats bieden aan een vergelijkbaar aantal mensen als het aantal bewoners van de 120 woningen (met een oppervlakte tussen de 35 en 65 m2 per woning). In 2016 hebben gemeente Zaanstad en de in Zaanstad actieve woningcorporaties een raamovereenkomst gesloten, waarin onder andere is opgenomen dat de corporaties hun grondpositie in de gemeente benutten om	Geen gevolgen

		sociale huurwoningen te bouwen. Dit past binnen de woningbouwopgave om een inhaalslag te maken voor sociale huurwoningen door o.a. het versnellen van de nieuwbouwproductie, sturen op een divers en betaalbaar aanbod, zelfstandig gaan wonen (jongeren) en zelfstandig blijven wonen (ouderen). Met de realisatie van 120 sociale huurwoningen aan de Badhuisweg 1, wordt hieraan een belangrijke bijdrage geleverd.	
	<i>6. Behouden archeologische items</i> De rijke geschiedenis van het Eiland vertaald zich naar de archeologische opgravingsgebieden op de locatie. Deze moeten worden bewaard om recht te doen aan de rijke houtbouwgeschiedenis van het Eiland.	Een archeoloog is betrokken bij de werkzaamheden. Mochten er vondsten worden gedaan, zullen deze bewaard worden (zie punt 5.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan).	Geen gevolgen
	<i>7. Aanwezigheid vleermuizen</i> Er zitten nog steeds vleermuizen in het huidige gebouw die beschermd moeten worden. Daarom mag het huidige gebouw niet worden afgebroken en kan er niet worden gebouwd.	Er is onderzoek en vervolgonderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied. Naar aanleiding van het onderzoek is ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd en verkregen. In het kader van deze ontheffing is ook een compensatie- en mitigatieplan opgesteld en uitgevoerd in het kader waarvan onder meer vleermuiskasten zijn geplaatst in de directe omgeving van het plangebied. Daarnaast worden ook in de nieuwe situatie vleermuisverblijven aangebracht als onderdeel van de ontheffing.	Geen gevolgen
16	<i>1. Participatietraject</i> Achteraf gezien was het bouwplan van Rochdale vanaf het moment van presentatie aan het publiek een vaststaand gegeven. In dat	Op 20 januari 2021 is er een voorlopig ontwerp online gepresenteerd waarbij de omwonenden zijn geïnformeerd. Aan deze online	Geen gevolgen

	opzicht past het bouwplan Badhuisweg in de schier eindeloze rij van bouwprojecten binnen Zaanstad waar de gemeente in de fase van "participatie" door burgers, volledig de mist is ingegaan. Formeel mag er dan sprake zijn van het ophalen van "input" op de bouwplannen bij burgers; inhoudelijk wordt niets (of vrijwel niets) met de input gedaan. Daarmee wordt "participatie" voor burgers tot een wassen neus, wat een zeer frustrerende ervaring is.	bijeenkomst hebben ca. 190 mensen deelgenomen. Als vervolg is, onder regie van adviesbureau De Wijde Blik een participatietraject gestart. Het doel van het participatietraject was om de zorgen en wensen van de omwonenden in kaart te brengen en te benutten. Gedurende het participatietraject zijn er verder een aantal fysieke en online bijeenkomsten georganiseerd. Van het traject is een Participatierapport opgesteld dat als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd. Na de eerste presentatie op 21 januari 2021, heeft Rochdale 2 online en 2 fysieke bijeenkomsten georganiseerd. Hiermee is aangesloten op de eerste twee treden van de participatieladder. Namelijk informeren en inspreken. De thema's die de omwonenden ter sprake brachten (bouwwolume, doelgroep en parkeren, verkeerveiligheid, behoud van het gebouw) zijn onderzocht en tot een optimum uitgewerkt door Rochdale. Dat heeft een aantal concrete resultaten opgeleverd. • Rochdale wijst een aantal woningen gericht toe aan de al op het eiland in sociale huurwoningen wonende ouderen • Rochdale past de Zaanse starters en – doorstromers regeling toe. • Er zijn in totaal 6 extra parkeerplaatsen aan het plan toegevoegd.	
--	---	--	--

		• In de nieuwbouw komt een ontmoetingsruimte voor de buurt. • Rochdale en de gemeente ontwerpen de openbare ruimte samen met de buurt. • Ideeën van omwonenden opgehaald met een verwijzing naar het houten verleden van het eiland zodat het project daarmee een Zaaans karakter krijgt. Rochdale geeft hier graag gehoor aan. In het rapport staan de bijeenkomsten beschreven. Per onderwerp zijn de zorgen van omwonenden beschreven, is een reactie gegeven door Rochdale en zijn de punten benoemd die nader worden uitgewerkt in het plan. Ten slotte is het vervolgproces beschreven.	
	<i>2. Niet openbaar maken van belangrijke informatie</i> Rochdale heeft in 2021 een cultuurhistorische quickscan over de waarde van het bestaande kantoorpand laten uitvoeren door architectuurhistoricus drs. Joosje M. van Geest. De quickscan is in juli 2021 door Rochdale beschikbaar gesteld aan het College van B&W van Zaanstad, maar is door Rochdale verder niet openbaar gemaakt. In de cultuurhistorische verkenning staat letterlijk dat het kantoorgebouw Badhuisweg 1 van "onschatbare cultuurhistorische betekenis is voor Zaanstad". De bouwhistorische quickscan over het kantoorpand heeft Rochdale voor het eerst overgelegd als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Te laat om überhaupt mee te nemen in het participatieproces. En ook te laat voor de gemeenteraad om mee te laten wegen in het proces van voorafgaande besluitvorming. Het (definitieve) rapport is meer dan een jaar aan de openbaarheid onttrokken is gebleven. Concluderend: onwenselijke zaken die niet alleen het participatieproces en het proces van geïnformeerde besluitvorming	Het college heeft pas op 21 december 2021 het Ruimtelijk Programma Van Eisen (RPVE) voor de Badhuisweg vastgesteld. Het college heeft in zijn belangenafweging gekozen voor nieuwbouw aan de Badhuisweg. Bij het vaststellen van het RPVE zijn ook de conclusies uit de cultuurhistorische verkenning meegewogen. Vervolgens heeft het Zaaans Beraad in januari 2022 een positieve zienswijze gegeven. In aanvulling op de cultuurhistorische quickscan is een bouwhistorische quickscan uitgevoerd. Beide scans zijn als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd dat ter inzage heeft gelegen. Eenieder heeft	Geen gevolgen

	door de gemeenteraad maar ook het vertrouwen dat de burger in de overheid mag stellen, in ernstige mate schaden.	gelegenheid gehad om hier via een zienswijze op te reageren.	
	<i>3. Schending van algemene beginselen van behoorlijk bestuur</i> De gemeente stelt zich in feite op als mede-belanghebbende bij het bouwproject. Onder die omstandigheid kan van haar geen objectiviteit verwacht worden als het (bijvoorbeeld) gaat om besluitvorming over het al-dan-niet gebruikmaken van door belanghebbenden in het kader van het participatieproces geleverde input. Daarmee handelde de gemeente Zaanstad in strijd met het algemene beginsel van behoorlijk bestuur ("ABBB"): het fair play beginsel. Dit beginsel houdt namelijk in dat het bestuursorgaan zijn taken uitvoert zonder vooringenomenheid of partijdigheid of de schijn daarvan. In deze casus was sprake van vooringenomenheid en partijdigheid (in ieder geval de schijn daarvan) aan de kant van de gemeente, zoals hierboven uiteengezet. Ook is de handelwijze van de gemeente in strijd met het ABBB het zorgvuldigheidsbeginsel: de overheid moet een besluit zorgvuldig voorbereiden en nemen: correcte behandeling van de burger, zorgvuldig onderzoek naar de feiten en belangen, procedure goed volgen en deugdelijke besluitvorming. Zoals hierboven uitvoerig uiteengezet zijn in het participatieproces de belangen van de burgers opgeofferd aan die van Rochdale.	Het plan voor de Badhuisweg is sinds de eerste planvorming op onderdelen aangepast. Het voeren van participatie en de wijze waarop dat wordt gedaan staat niet voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening. Aan het tot stand komen van het ontwerp bestemmingsplan is een uitvoerig voorbereidingsproces vooraf gegaan. Na de eerste presentatie op 21 januari 2021, heeft Rochdale 2 online en 2 fysieke bijeenkomsten georganiseerd. Hiermee is aangesloten op de eerste twee treden van de participatieladder. Namelijk informeren en inspreken. De thema's die de omwonenden ter sprake brachten (bouwwolume, doelgroep en parkeren, verkeerveiligheid, behoud van het gebouw) zijn onderzocht en tot een optimum uitgewerkt door Rochdale. Dat heeft een aantal concrete resultaten opgeleverd. • Rochdale wijst een aantal woningen gericht toe aan de al op het eiland in sociale huurwoningen wonende ouderen • Rochdale past de Zaanse starters en – doorstromers regeling toe. • Er zijn in totaal 6 extra parkeerplaatsen aan het plan toegevoegd.	Geen gevolgen

		• In de nieuwbouw komt een ontmoetingsruimte voor de buurt. • Rochdale en de gemeente ontwerpen de openbare ruimte samen met de buurt. • Ideeën van omwonenden opgehaald met een verwijzing naar het houten verleden van het eiland zodat het project daarmee een Zaans karakter krijgt. Rochdale geeft hier graag gehoor aan.	
	<i>4. Verzoek aan de gemeenteraad te heroverwegen</i> Door de informatieachterstand van de gemeenteraad hebben alternatieve, meer waardevolle plannen op deze historisch belangrijke locatie nooit een reële kans gekregen. Naast het feit dat reclamant van mening is dat de gemeenteraad in 2021 op het verkeerde been is gezet, is hij ook van mening dat alternatieve bouwwijzen een veel geschiktere duurzame invulling kunnen geven aan deze locatie op het Zaaneiland. Door toepassing van een combinatie van houtbouw en flexwoningbouw (bijvoorbeeld de houten flexwoningen van Finch Buildings) ontstaat een uiterst duurzaam en flexibel plan, geschikt voor sociale huur, passend op het "Hout-eiland", passend bij de ambitie van de gemeente Zaanstad. Bovendien een alternatief plan dat door de vervaardiging 'off-site' zorgt voor veel minder stikstof- en CO2-uitstoot in Zaanstad en 2-3 keer zo snel te realiseren is als het voorliggende betonbouwplan. Reclamanten dringen er daarom bij de gemeenteraad op aan te onderzoeken of de opgelopen informatieachterstand uit 2021 hem inderdaad parten heeft gespeeld in de besluitvorming en dat hij om die reden, en het feit dat een beter, sneller en milieuvriendelijker bouwplan mogelijk is, het voorliggende betonbouwplan Badhuisweg 1 van Rochdale (en daarmee het ontwerpbestemmingsplan) dient te heroverwegen.	Het college heeft op 21 december 2022 een eerste afweging gemaakt van alle belangen en het Ruimtelijk Programma van Eisen vastgesteld, die voorziet in sloop/ nieuwbouw aan de Badhuisweg. Aansluitend heeft de gemeenteraad op grond van artikel 169, lid 4 van de Gemeentewet een positieve zienswijze gegeven op dit Ruimtelijk Programma van Eisen.	Geen gevolgen

18	<i>1. Participatietraject</i> Van participatie is geen sprake geweest. Omwonenden zijn geconfronteerd met een voldongen feit, en er is dus sprake is van onzorgvuldige besluitvorming.	Op 20 januari 2021 is er een voorlopig ontwerp online gepresenteerd waarbij de omwonenden zijn geïnformeerd. Aan deze online bijeenkomst hebben ca. 190 mensen deelgenomen. Als vervolg is, onder regie van adviesbureau De Wijde Blik een participatietraject gestart. Het doel van het participatietraject was om de zorgen en wensen van de omwonenden in kaart te brengen en te benutten. Gedurende het participatietraject zijn er verder een aantal fysieke en online bijeenkomsten georganiseerd. Van het traject is een Participatierapport opgesteld dat als bijlage bij het bestemmingsplan is toegevoegd. Na de eerste presentatie op 21 januari 2021, heeft Rochdale 2 online en 2 fysieke bijeenkomsten georganiseerd. Hiermee is aangesloten op de eerste twee treden van de participatieladder. Namelijk informeren en inspreken. De thema's die de omwonenden ter sprake brachten (bouwvolume, doelgroep en parkeren, verkeerveiligheid, behoud van het gebouw) zijn onderzocht en tot een optimum uitgewerkt door Rochdale. Dat heeft een aantal concrete resultaten opgeleverd. • Rochdale wijst een aantal woningen gericht toe aan de al op het eiland in sociale huurwoningen wonende ouderen	Geen gevolgen
----	--	---	---------------

		• Rochdale past de Zaanse starters en – doorstromers regeling toe. • Er zijn in totaal 6 extra parkeerplaatsen aan het plan toegevoegd. • In de nieuwbouw komt een ontmoetingsruimte voor de buurt. • Rochdale en de gemeente ontwerpen de openbare ruimte samen met de buurt. • Ideeën van omwonenden opgehaald met een verwijzing naar het houten verleden van het eiland zodat het project daarmee een Zaanse karakter krijgt. Rochdale geeft hier graag gehoor aan. In het rapport staan de bijeenkomsten beschreven. Per onderwerp zijn de zorgen van omwonenden beschreven, is een reactie gegeven door Rochdale en zijn de punten benoemd die nader worden uitgewerkt in het plan. Ten slotte is het vervolgproces beschreven.	
	<i>2. Omvang van het plan</i> a. De bevolkingsdichtheid van het Zaaneiland is 10.183 per km². Hiermee staat het Zaaneiland op plaats 3 van wijken met de grootste bevolkingsdichtheid (cijfers 2020 gemeente Zaanstad). Op een zeer klein oppervlakte staan 120 woningen gepland, waarmee de bevolkingsdichtheid nog hoger zal stijgen en de verhouding huur (44%) en koop (56%) wordt, waardoor de leefbaarheid van het Zaaneiland in het geding zal komen. b. Het perceel zal van enkelbestemming Kantoor (max. bouwhoogte 20 en 6 meter Bestemmingsplan Oude Haven) naar enkelbestemming Wonen (max. bouwhoogte 34 en 15 meter / 31	a. In het juridische deel van het bestemmingsplan wordt niet voorgeschreven in welk segment de woningen moeten worden gebouwd. Er is op het Zaaneiland met het realiseren van de 120 sociale huurwoningen een woonmix aanwezig die zich goed verhoudt tot het beleid van de gemeente. Zo komt het totale percentage aan sociale huurwoningen op het Eiland niet boven de 40% uit (inclusief de woningen die dit plan mogelijk maakt).	Geen gevolgen

	en 15 meter ontwerpbestemmingsplan Badhuisweg 1) gaan. De bouwmassa is dus enorm, in b.v. bouwhoogte betekent dit een toename van bijna 100%. c. Onder 2.3.2. (Stedenbouwkundige signatuur) van het ontwerpbestemmingsplan wordt er aangegeven dat door het hoogteverschil in de woontorens (4 lagen en 10 lagen), deze goed aansluiten op de architectuur van het t.o. gelegen complex Hogerwal. Saillant detail hierin is dat de woontoren aan zijde van de Badhuisweg niet hoger mag zijn dan 4 lagen (normafstand op overige bebouwing 20 meter) volgens de norm van SNIP, SP en PB. En volgens de meetindicatie op ruimtelijkeplannen.nl zal de toren van 10 lagen niet op de normafstand van 45 meter staan, maar op 36 meter afstand. Deze situatie geldt ook voor de andere woontoren aan de Badhuisweg / Mellum, en voor de onderlinge afstand van de woontorens op elkaar. Reclamanten zien graag dat de hoogte van de woontorens met 10 lagen wordt afgeschaald, en de afstanden worden gerespecteerd. d. Op afbeelding 5 van het ontwerpbestemmingsplan is het gebouw Hogerwal niet correct ingetekend. Het gebouw loopt over de toegangsweg door, gesteund door zuilen. Omdat het inmiddels duidelijk is dat eventuele bouwmaterialen niet via de waterweg mogen worden aangevoerd, en dit dus ook niet via de autoweg kan gebeuren, is dit zeker een punt waarop het ontwerpbestemmingsplan laakt aan goede ruimtelijke ordening. e. In het ontwerpbestemmingsplan wordt onder 3.7.3 het ontwikkelingsplan Zaan/IJ aangehaald. Het Ruimteplan onderscheidt zeven Zanen met verschillende karakteristieken, en die karakteristieken moeten bewaard blijven bij stedelijke ontwikkeling. Voor het plangebied is relevant dat de locatie binnen het deelgebied 'De Baai van Zaandam' valt. De kenmerken en spelregels voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn o.a. geen	In welk segment de woningen moeten worden gebouwd komt niet voort uit het bestemmingsplan, maar uit het beleid 'Sturing op woonprogrammering van betaalbare huur – en koopwoningen'. Hierin is ook bepaald om tempo te maken met de realisatie van sociale woningbouw, omdat hier relatief veel vraag naar is op dit moment. De sociale huurwoningen bestaan uit twee- en driekamerwoningen, vanwege de grootte bijvoorbeeld geschikt voor zowel jongeren als ouderen. Deze doelgroep stroomt op dit moment niet goed door vanwege het gebrek aan geschikte woningen. De te bouwen woningen aan de Badhuisweg zijn daarmee een toevoeging aan de bestaande woningvoorraad van de gemeente Zaanstad. Het project wordt gerealiseerd op de plek waar een te slopen kantoorgebouw staat. De nieuwe bewoners komen in de plaats van mensen die anders in het kantoor hadden gewerkt. Hier is het planologisch kader bepalend waarbij een vergelijking wordt gemaakt tussen het bestaande planologisch-juridische kader met de beoogde functie. Het bestaande kantoor heeft een oppervlakte van 2.186 m2. Dat kan bij een gemiddelde bezetting plaats bieden aan een vergelijkbaar aantal mensen als het aantal bewoners van de 120 woningen (met een oppervlakte tussen de 35 en 65 m2 per woning).	
--	--	---	--

	parkeerterreinen aan het water, parkeeroplossingen binnen de gebouwen, geen flats tegenover flats, geen afsluiting met nieuwbouw maar blijvend visueel contact. Werkelijk niets van dit alles is terug te vinden in dit ontwerp. f. Volgens het ontwerpbestemmingsplan zal het waterplein aan noordzijde zichtbaar en "voelbaar" blijven, ook het zicht op het silhouet van de sluizen, de Burcht en omgeving dient te worden gerespecteerd. De indieners van de zienswijze begrijpen niets van deze stelling, gezien dat de zichtbaarheid en "voelbaarheid" door het massale >30 meter hoge bouwplan ontnomen wordt.	In 2016 hebben gemeente Zaanstad en de in Zaanstad actieve woningcorporaties een raamovereenkomst gesloten, waarin onder andere is opgenomen dat de corporaties hun grondpositie in de gemeente benutten om sociale huurwoningen te bouwen. Dit past binnen de woningbouwopgave om een inhaalslag te maken voor sociale huurwoningen door o.a. het versnellen van de nieuwbouwproductie, sturen op een divers en betaalbaar aanbod, zelfstandig gaan wonen (jongeren) en zelfstandig blijven wonen (ouderen). Met de realisatie van 120 sociale huurwoningen aan de Badhuisweg 1, wordt hieraan een belangrijke bijdrage geleverd. b/c. Er is zorgvuldig bekeken welke massa en architectuur passend is op deze locatie. Hierbij is rekening gehouden met het zicht op het water. De nieuwe woongebouwen liggen in het verlengde van de bestaande laagbouw en waaieren uit, hierdoor blijft er veel zicht op de Zaan. De normen van SNIP, SP en PB kent de gemeente niet. d. Het aanvoeren van bouwmaterialen betreft een uitvoeringsaspect en heeft geen betrekking op het bestemmingsplan. Vóór uitvoering van het project dient een plan met betrekking tot Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC) overlegd te worden. Hierin is opgenomen hoe op een goede manier	
--	--	---	--

		uitvoering kan worden gegeven aan aan- en afvoer van bouwmaterialen en sloopafval. e. Conform het ontwikkelplan voorziet het bouwplan, door de gebouwen haaks op de Zaan te bouwen, in zichtlijnen op de Zaan. In tegenstelling tot de huidige situatie wordt de oeverzone grotendeels ingericht als openbare ruimte. Het parkeren heeft plaats in 'parkeerkoffers' die visueel en fysiek terug liggen ten opzichte van de Zaanoever. f. De nieuwe bebouwing komt grotendeels op de plek waar nu ook al bebouwing aanwezig is. In het ontwerp is zoveel mogelijk rekening gehouden met het behouden en creëren van doorzichten naar de Zaan. Dit is bijvoorbeeld gedaan door de gebouwen haaks op de Zaan te oriënteren. Er is zorgvuldig bekeken welke massa en architectuur passend is op deze locatie. Hierbij is rekening gehouden met het zicht op het water. De nieuwe woongebouwen liggen in het verlengde van de bestaande laagbouw en waaieren uit, hierdoor blijft er veel zicht op de Zaan.	
	3. Doelgroep Volgens de laatste presentatie op 30 januari jl. staan er 120 sociale huurwoningen op de planning. 100 voor starters en doorstromers, 20 voor ouderen en jonge moeders (over de doelgroep jonge moeders hebben wij reeds aangegeven dat dit niet verstandig is op een door water omgeven locatie). Het is ons niet duidelijk wie er	De selectie voor de twee bijzondere doelgroepen is, samen met de gemeente, zorgvuldig doorgelopen. De twee doelgroepen die in de nieuwe gebouwen woningen afnemen zijn Per-mens en een woongroep voor Afghaanse ouderen. De besprekingen met de	Geen gevolgen

	precies onder de doelgroep 'starters en alleenstaande moeders' gaan vallen qua leeftijdsopbouw. Hierdoor hebben wij onze bedenkingen over hoe deze doelgroepen op de juiste manier met elkaar te integreren in dit plan, en ook hoe deze verhouding de rest van de wijk zal gaan beïnvloeden en/of verstoren.	doelgroepen bevinden zich in contractvormingsfase. De invulling van deze woningen is echter geen aangelegenheid van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.	
	4. Infrastructuur Het relatief kleine oppervlakte van het Zaaneiland gaat te veel huishoudens bevatten. Er is 1 autoweg en 1 loop/fietsbrug waar de dan ca. 1.700 inwoners (exclusief hun bezoekers en diensten) zich dagelijks over moeten bewegen, ook in geval van calamiteiten. In het ontwerpbestemmingsplan (5.3.1) is een verkeerstelling Spiekeroog uit 2014 vermeld (2182 motorvoertuigbewegingen), volgens Rochdale zijn 6.000 bewegingen per dag acceptabel. Onze mening is dat 6.000 bewegingen per dag direct langs de ingang van een seniorencomplex, een uitrit parkeergarage, een kinderdagverblijf en een speeltuin onacceptabel en onveilig zijn. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2017) formuleert het Rijk hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit onderhavige plan ondersteund deze hoofddoelen niet. Volgens het ontwerpbestemmingsplan (2.3.2) is er een zorgvuldige relatie gebouwen met aanwezige infrastructuur, wat tijdens 1 van de bijeenkomsten weer is tegengesproken met de uitlating dat er nog wel iets 'verzonnen' wordt qua infrastructuur. Wederom een punt waarop het ontwerpbestemmingsplan laakt aan een goede ruimtelijke ordening.	De huidige en toekomstige verwachte intensiteiten past binnen de capaciteit van de Spiekeroog. 6000 is de maximaal toelaatbare intensiteit, maar daar komt de huidige en toekomstige intensiteit van de Spiekeroog niet bij in de buurt. De toename van intensiteiten als gevolg van deze ontwikkeling is beperkt. Voor het kruispunt Provincialeweg-Havenstraat is vanuit een ander project wel een aanpassing voorzien om de capaciteit van het kruispunt te verhogen.	Paragraaf 5.3.1 van het bestemmingsplan aanvullen.
	5. Parkeren De 120 huurwoningen krijgen 67 parkeerplekken, dit voor 240 (?) bewoners, hun bezoekers en diensten. Een onrealistische berekening die voor veel parkeerproblematiek gaat zorgen. Een ondergrondse parkeergarage is te duur en onnodig, volgens	In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de parkeervraag. De gemeente Zaanstad biedt in zijn Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 mogelijkheden om door middel van maatwerk	Geen gevolgen

	Rochdale staan deze over het algemeen leeg. NB: de overige appartementencomplexen op het Eiland hebben zo'n parkeergarage wel, deze zijn vol en hebben een wachtlijst. Het excuus 'niet nodig' voldoet dus niet. De conclusie van de gemeente (5.3.5 Ontwerpbestemmingsplan) is dat het onderdeel verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de ontwikkeling, terwijl dit absoluut niet rijmt met de kenmerken en spelregels van het ontwikkelplan Zaan/IJ (zie pagina 2 van deze zienswijze). Na realisatie van het project wordt geëvalueerd of het aantal parkeerplekken voldoende is. Dit zal niet het geval zijn, maar er is geen alternatief als dat zo blijkt te zijn. Zoals wij al eerder hebben aangegeven in ons schrijven met ID 5365 in uw RIS-systeem: Er kan geen sprake zijn van een standaard parkeernorm indien er geen OV op een locatie aanwezig is.	rekening te houden met de specifieke parkeervraag van een project. Ook is gebruik gemaakt van eigen gegevens van Rochdale met betrekking tot het gebruik van gebouwde parkeervoorzieningen bij woongebouwen in Zaandam. Het onderzoek is uitgevoerd door een onafhankelijk gespecialiseerd adviesbureau op het gebied van parkeren. Op basis van dit onderzoek worden er conform de normen voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. In dit onderzoek is ook aangetoond met een groot aantal bronnen dat een relatief lage parkeernorm bij (kleine) starterswoningen in een stedelijk gebied als dit verantwoord is.	
	6. OV De bewoners van het Zaaneland krijgen al vanaf het ontstaan van de wijk te horen dat een busverbinding geen mogelijkheid is. Nu er een plan ligt om 120 woningen te bouwen (met een onrealistische parkeernorm) is deze discussie opnieuw aangehaald, en is er op 10 maart 2022 een motie 'Openbaar vervoer het Eiland' aanvaard. Volgens de gemeente voldoet het ontwerpbestemmingplan aan de Knooppuntontwikkeling volgens beleidsnota 'Maak Plaats!' (Omgevingsverordening NH2020 / Omgevingsvisie NH2050 stedelijke verdichting gebied rondom knooppunten van openbaar vervoer), want het is een positief aspect dat het plangebied nabij hoogwaardig OV ligt. Een plangebied wat op minstens 20 minuten loopafstand ligt van eerst mogelijk OV (bus of trein) kan niet de definitie 'nabij' hebben.	Het Eiland is in de nieuwe concessie Zaanstreek Waterland, dat eind december 2023 ingaat, opgenomen als te bedienen gebied. Een busverbinding op het Eiland zelf is geen vereiste. Het Eiland valt binnen het invloedsgebied van station Zaandam. Er is een aantal gebieden aangewezen waar de Vervoerregio samen met de gemeenten wil kijken hoe we loopafstanden kunnen verbeteren. Daarbij zit ook Het Eiland. Verbetering wordt in dat traject in twee typen oplossingen gezocht: verkorten / aantrekkelijker maken looproutes en/of andere type openbaar vervoersoplossingen ofwel deelmobiliteit.	Geen gevolgen
	7. Scheepvaart	In het kader van het vooroverleg heeft afstemming plaatsgevonden met de	Geen gevolgen

	Volgens het ontwerpbestemmingsplan (onder 2.3.2) is 1 van de uitgangspunten bij nieuwbouw op de locatie de kans om de watersport te versterken, aan steigers kunnen tijdelijk boten liggen, wel rekening houden met eisen van beroepsvaart. Omdat de nieuwbouw het zicht op de kruising Zaan/Voorzaan volledig gaat blokkeren heeft de industrie-scheepvaart reeds zijn bezwaren aangegeven qua zicht en wind. Ook de rijncruiseschepen (135 x 12 meter), die bijna het gehele jaar voor de sluis aanleggen en die bij afvaart moeten keren om de Voorzaan te verlaten, zullen aan overzicht en ruimte verliezen.	beheerders van het water. Als vervolg op deze afstemming is een nader windonderzoek uitgevoerd (Marin, 24 maart 2022). Er zijn bij ons geen reacties bekend van industriescheepvaart met betrekking tot overzicht en ruimte op het water.	
	8. Cultuurhistorie/archeologie Ondanks dat er een cultuurhistorische quickscan is uitgevoerd, mist er een volwaardige cultuurhistorische verkenning. Bovendien is er in het ontwerpbestemmingsplan niet opgenomen welke cultuurhistorische waarden er in het plangebied zijn en wat er met die waarden in het plan wordt gedaan. Volgens uitvoerend bureau van proefsleuven was de verwachting voor dit plangebied hoog. 'Op deze locatie kunnen resten van 17e of 18e eeuwse scheepswerven en houtzaagmolens worden aangetroffen. Deze kunnen worden herkend aan ophogingslagen met archeologische vondsten, houten plankieren (hierop werden de schepen gebouwd), bakstenen van poeren en in de oever van het eiland gestort afval zoals keramiek, glas of metaal' (Kleij 2018,4). Het proefsleuvenonderzoek heeft onomstotelijk aangetoond dat de vindplaats intact moet blijven en behoudenswaardig is. Conclusie moet zijn dat er eerst opgravingen dienen te worden gedaan die de archeologische vindplaatsen verder in kaart brengen en veiligstellen voordat er bouwactiviteiten kunnen plaatsvinden. De aanvrager geeft in de aanvraag niet aan hoe zij met deze situatie wil omgaan. Het enige dat is aangegeven is dat de sloopwerkzaamheden begeleidt worden door een archeoloog, die moet vaststellen of er vervolgonderzoek ter plaatse nodig is.	Voor de ontwikkeling is archeologisch bureau-onderzoek en veldonderzoek uitgevoerd. In het rapport wordt een proefsleuvenonderzoek aanbevolen als de ontgravingsdiepte meer dan 0,75 m -mv zal reiken. Op een aantal plekken dient ten behoeve van de nieuwbouw dieper dan 0,75m -mv te worden gegraven. Daarom is er aanvullend op het archeologisch onderzoek een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. In het rapport zijn een aantal adviezen opgenomen die Rochdale opvolgt. In het rapport staan zones aangegeven waarbinnen tot een bepaalde NAP hoogte vrij mag worden verstoord. Wanneer de graafwerkzaamheden echter binnen deze zones dieper gaan dan in het rapport staat aangegeven, is er een archeologisch onderzoek nodig in de vorm van een archeologische begeleiding tijdens de daadwerkelijke graafwerkzaamheden dan wel in de vorm van een proefsleuvenonderzoek of een opgraving.	De toelichting is aangevuld.

	Dit is met alle gegevens over de vindplaatsen een te vrijblijvende en onvoldoende uitgangssituatie. Er dient hier waakzaam mee om te worden gegaan, gezien dat er aan kop-noordzijde van het Zaaneiland >25 m3 sterk verontreinigde grond dient te worden gesaneerd wat vervuild is met zink, PAK en minerale olie. Dat onder 5.9.2 in het ontwerpbestemmingplan als conclusie wordt gesteld dat het onderdeel bodem geen belemmering vormt voor de ontwikkeling is dus onjuist.		
	<i>9. Crisis- en herstelwet</i> Onder 3.2.3 van het ontwerpbestemmingsplan is vermeld dat het bouwplan onder het besluit crisisen herstelwet zal vallen en is aangewezen als experiment. Dit terwijl onder paragraaf 2 van deze wet (ontwikkelingsgebieden, art. 2, Id bijlage 4) dit plan niet blijkt te liggen in dit aangewezen gebied (Zaanstad Midden/Zaandam West). De voorgenomen ontwikkeling is dus niet aangemeld in het kader van de Crisis- en herstelwet (Chw). Volgens de gemeente is de Chw echter wel van toepassing omdat er met voorliggend bestemmingsplan meer dan 12 woningen gerealiseerd wordt. Deze constatering is nergens terug te vinden in deze wet. Er kan in dit geval dus niet worden afgeweken van bepaalde wetten op o.a. het gebied van ruimtelijke ordening en milieu, zoals art. 7c (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening, de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer.	Zoals in de toelichting staat is het project niet aangemeld als experiment. Wel zijn de procedurele voordelen van afdeling 2, hoofdstuk 1 Chw van toepassing. De toepassing van afdeling 2 van de Chw op deze procedure vloeit rechtstreeks voort uit artikel 1.1, eerste lid, onder a, van de Chw in samenhang gezien met onderdeel 3.1 van Bijlage I van de Chw, omdat wordt voorzien in de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied en/of de herstructurering van woon- en werkgebieden.	Geen gevolgen
	<i>10. M.E.R.-beoordeling</i> Onder 5.15.1 in het ontwerpbestemmingsplan is als conclusie gesteld dat het opstellen van een M.E.R.-beoordeling niet nodig is. De activiteit(en) vallen onder onderdeel C (C.12 / C3) en/of D (3.1), waardoor het maken van een milieueffectrapportage verplicht is. M.b.v. deze zienswijze maken wij bezwaar tegen het feit dat deze rapportage niet is uitgevoerd.	Op basis van Europese regelgeving dient door middel van een vorm-vrije-m.e.r.-beoordeling de milieurelevantie in kaart te worden gebracht. Naar verwachting zijn geen belangrijke nadelige gevolgen in het kader van het Besluit m.e.r. voor het milieu aanwezig. Het bevoegd gezag dient te beoordelen of het project milieurelevantie heeft en of volstaan	Geen gevolgen

		kan worden met een vorm-vrije-m.e.r.-beoordeling. De vorm van een vorm-vrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld: • Kenmerken van het project. • Plaats van het project. • Kenmerk van het potentiële effect. Ten behoeve van het project is een Aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld waaruit blijkt dat geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen vanwege het project op het milieu. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke vereisten.	
	11. Waterbodem Onder 2.2.2 in het ontwerpbestemmingsplan is vermeld dat de waterbodem (voor zover bekend) niet eerder is onderzocht en dat er een normale onderzoeksinspanning is verricht. Dit is vreemd, want er zijn zeker eerder (geregistreerde) onderzoeken verricht, en er is het verleden aangetoond dat er een hoge concentratie dioxine is aangetroffen. De waterbodem in het Noordzeekanaal is in het verleden ernstig verontreinigd geraakt met dioxines en PCB's, onder andere door een explosie van een reactorvat bij Philips Duphar in 1963 bij de Jan van Riebeeckhaven. Een aanvankelijk geplande waterbodemsanering is in 2009 vanwege een bezuinigingstaakstelling komen te vervallen. De sterke vervuiling rond de ingang van de Amerikahaven duidt erop dat de verspreiding van dioxines nog steeds door gaat en de bron daarmee langzaam steeds diffuser wordt. De verontreiniging is	Er is specifiek onderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit van de waterbodem in relatie tot de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan (bureau Crux, september 2018). Uit dit onderzoek blijkt dat het vrijkomende slib onder water voor hergebruik in aanmerking komt als klasse 'B' en op de landbodem als klasse 'industrie'. Het slib is niet verspreidbaar op het aangrenzende perceel (o.b.v. minerale olie). De zandige vaste waterbodem komt onder water voor hergebruik in aanmerking als klasse 'B' en is niet toepasbaar op de landbodem (o.b.v. minerale olie).	Geen gevolgen

	het sterkst aan weerszijden van de oude Hembrug, in de mond van het zijkanaal G en de kop-noordzijde Zaaneiland.	Er worden enkele aanbevelingen gedaan m.b.t. hergebruik maar de verontreinigingen staan de ontwikkeling niet in de weg.	
	<i>12. Geur / uitstoot</i> Onder 5.8.2 in het ontwerpbestemmingplan zijn als geurrelevante bedrijven Exter, Verkade en Ahold vermeld, waardoor het aspect geur geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. Het moet bekend zijn dat er sinds enige tijd onaanvaardbare geuroverlast is van het OBA in het Westelijk Havengebied, waar kolenopslag plaatsvindt. Er zijn inmiddels diverse meldingen gedaan bij de omgevingsdienst vanwege het moeizaam ademen en brandende ogen/keel door deze geur en/of uitstoot. Of dit bedrijf de uitstoot veroorzaakt waar de Badhuisweg zware hinder van ondervindt, zien wij graag verder geanalyseerd in het kader van de gezondheid van de bewoners van het Zaaneiland.	Oba (Overslag bedrijf Amsterdam) bevindt zich aan de Westhavenweg 70 te Amsterdam. Bij OBA worden droge bulk goederen zoals kolen, mineralen en biomassa opgeslagen en ligt op circa 2 kilometer afstand van de planlocatie aan de Badhuisweg 1 te Zaandam. Op basis van het VNG-boekje "Bedrijven en milieuzonering" uitgave 2009 heeft het bedrijf een Sbi-code (2008) 52241.5 ' laad-losbedrijven t.b.v. zeeschepen - steenkool, opslagopp. >= 2.000 m²". Op basis van SBI code heeft het bedrijf een potentiële milieubelasting afstand van 50 meter voor het aspect geur, 100 meter voor het aspect gevaar en 700 meter voor de aspecten stof en geluid. De aspecten stof en geluid zijn maatgevend voor de potentiële milieubelasting van het bedrijf. Voor de voorgenomen planlocatie overschrijdt het bedrijf de richtafstand tot de gevoelige objecten zoals woningen in een rustige woonwijk niet. OBA heeft een vergunning uit 22 januari 2003 op 27 januari 2009 is een wijzigingsvergunning verleend met maatregelen gericht op het tegengaan van stofverspreiding. In de vergunning van 22 januari 2003 wordt gesteld dat de activiteiten geen geuroverlast kunnen geven. Daarom zijn in de vergunning enkel algemene voorschriften met betrekking tot geur opgenomen.	Geen gevolgen

		Vanaf 4 september ontvangt Omgevingsdienst Nkzg veel meldingen van stankoverlast in Zaandam en Westzaan. Deze overlast wordt veroorzaakt door zogenaamde broei in een kolenopslag bij OBA. Broei ontstaat als het binnenste van een kolenberg gaat smeulen. Omgevingsdienst heeft na inspectie OBA opgedragen direct actie te ondernemen. OBA is hiermee aan de slag gegaan, maar het probleem is nog niet helemaal opgelost. Dit ligt aan het soort kolen. Door de oorlog in Oekraïne worden er geen kolen meer uit Rusland gehaald, maar uit Cuba. Deze Cubaanse kolen zijn anders van samenstelling. Ze bevatten meer vocht en zijn daardoor gevoeliger voor broei. Broei is helaas lastig tegen te gaan. Het is moeilijk te zien waar het gaat smeulen. OBA probeert de overlast zoveel mogelijk te beperken. Dit doen ze door regelmatig in de kolenbergen te prikken en te controleren of er sprake is van broei. Het stilleggen van de kolenoverslag is lastig, omdat kolen essentieel zijn voor de energievoorziening in Nederland, zeker nu de gasaanvoer als gevolg van de oorlog in Oekraïne beperkt is. Het bedrijf voldoet verder aan alle regels en voorschriften en neemt maatregelen. Er is daarom op dit moment geen sprake van boetes of sancties.	
--	--	---	--

	<i>13. Coördinatieregeling</i> De gecombineerde aanvraag van bestemmingsplanwijziging en omgevingsvergunning kent, indien apart ingediend, twee bezwaar en beroepsmogelijkheden, bij zowel de Raad van State als bij de bestuursrechter. Door het toepassen van de coördinatieregeling op verzoek van de projectontwikkelaar is er geen gang naar de bestuursrechter meer mogelijk voor belanghebbenden. Dit is een belemmering in het wettelijk recht tot bezwaar en beroep.	De coördinatieregeling is door de wetgever in het leven geroepen om besluiten die onderling samenhangen gecoördineerd te kunnen nemen. Dat is bij de Badhuisweg het geval. De gecoördineerde aanpak vergroot de transparantie op de procedures en besluiten die voor de planologische inpassing en realisatie van een project nodig zijn. De versnippering van de besluitvorming die (onbedoeld) gepaard kan gaan met een gescheiden, reguliere behandeling van de voor een project noodzakelijke aanvragen wordt teruggedrongen. Tegen een bestemmingsplan kan ook zonder coördinatie geen bezwaar worden gemaakt. Er staat tegen een bestemmingsplan maar één rechtsgang open en dat is bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Door de coördinatie is er tegen de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geen bezwaar mogelijk en ook geen beroep bij de rechtbank. Tegen de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen staat bij coördinatie rechtstreeks beroep open bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Nu de wetgever heeft voorzien in deze regeling (zie artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening) is er geen sprake van een belemmering van het wettelijk recht op bezwaar en beroep.	Geen gevolgen
--	---	--	----------------------

Bijlage 1 Archeologische zones



Zienswijzen tegen het ontwerpbesluit hogere waarden

Zoals in paragraaf 1 is aangegeven kunnen alleen belanghebbenden zienswijze indienen tegen het ontwerpbesluit hogere waarden. Belanghebbende bij een besluit hogere waarden zijn alleen de eigenaar van het gebouw en de (toekomstig) bewoners belanghebbenden (zie onder meer: ABR 27 maart 2019, no. 201804611/1/R1). Desondanks volgt hieronder de inhoudelijke beantwoording.

Nota zienswijzen ontwerpbesluit hogere waarden Badhuisweg 1, Zaanham			
Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor het besluit
1	1. Waarneempunten geluidmetingen In de zomervakantie 2022 zijn er metingen gedaan aan de voor- (VG) en achtergevel (AG) van het gebouw Hogerwal. Hoewel dit een zeer gunstige periode was (weinig woon/werkverkeer, weinig tot geen bouwwerkzaamheden, geen storende weersomstandigheden) waren de metingen bijna allen boven het reeds toegestane dB. Hieruit is op te maken dat er voor omwonenden van het onderhavige gebied een onacceptabele en ongezonde leefsituatie gaat ontstaan. Omdat de omwonenden in een door water omgeven locatie wonen, is er veel geluidsoverdracht.	Er wordt gesteld dat geluidmetingen uitgevoerd zijn in de zomer van 2022. Dit betreft amateurmetingen, en zijn niet uitgevoerd conform het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Overigens worden de geluidbelastingen door industrielawaai (en andere geluidbronnen in het kader van de Wet geluidhinder) berekend met een rekenmodel. Op deze wijze kan de geluidbelasting door de diverse geluidbronnen per geluidbron getoetst worden aan de van toepassing zijnde grenswaarden. Hiertoe wordt voor industrielawaai gebruik gemaakt van een zonebeheermodel. In dit model is voor alle bedrijven op het industrieterrein de akoestische informatie van de actueel vergunde of gemelde bedrijfssituatie opgenomen. Dit maakt ook dat de resultaten van de amateurmetingen niet te vergelijken zijn met de uitkomsten van het uitgevoerde akoestisch onderzoek. De metingen zijn bovendien verricht ter plaatse van het gebouw Hogerwal en dus niet ter plaatse van de beoogde nieuwbouw.	Geen gevolgen

Nota zienswijzen ontwerpbesluit hogere waarden Badhuisweg 1, Zaandam

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor het besluit
		In de zienswijze wordt geconstateerd dat er voor de omwonenden van het plangebied een onacceptabele en ongezonde leefomgeving gaat ontstaan. Het besluit hogere waarde heeft echter geen betrekking op het beschermen van belangen van omwonenden maar om het, onder voorwaarden, accepteren van een hoger geluidniveau dan de voorkeursgrenswaarde voor de nieuwbouw.	
	2. Onacceptabele en ongezonde leefsituatie Een bouwplan met 120 jongerenwoningen gaat alleen maar bijdragen aan geluidhinder, waardoor de nu al te hoge waarden zwaar zullen toenemen. Ook de bouwplannen die verder in de directe omgeving spelen (Houthavenkade ca. 710 woningen en Dukra ca. 15 waterrecreatie-lodges aan de voet van het seniorencomplex) zullen deze waarden nog meer verhogen. En zoals al eerder vermeld: er zijn geen geluidsreducerende mogelijkheden. Het complex Hogerwal, direct gesitueerd t.o. en daardoor op zeer kleine afstand van het onderhavige (jongeren)bouwplan, is een woonlocatie voor de leeftijd 65+. Een belangrijke voorwaarde is dat deze woningen een passende omgeving blijven houden, met grote zorg voor veiligheid van leven en welzijn.	Gesteld wordt dat voor omwonenden een onacceptabele en ongezonde leefsituatie gaat ontstaan. Dit is niet relevant in het kader van het verlenen van hogere waarden voor de nieuwe woningen. Het besluit ziet immers niet toe op de bestaande woningen. Bovendien is de beoogde ontwikkeling niet van invloed op de geluidbelasting door de geluidbron (industrielawaai) waarvoor hogere waarden voor aangevraagd worden. Aangegeven wordt dat de bouw van de woningen alleen maar gaat bijdragen aan geluidhinder, waardoor de nu al te hoge waarden zwaar zullen toenemen. Daar de beoogde ontwikkeling geen invloed heeft op de mogelijk in het verleden verleende hogere waarden voor de bestaande woningen is dit niet correct.	Geen gevolgen

Nota zienswijzen ontwerpbesluit hogere waarden Badhuisweg 1, Zaandam			
Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor het besluit
		Gevreesd wordt voor geluidoverlast als gevolg van de toekomstige bewoners. Dit is evenmin relevant voor het voorliggend besluit. Opgemerkt wordt dat er ook geen wettelijke grenswaarden van toepassing zijn op mogelijk geluidoverlast als gevolg van nieuwe bewoners. Dit wordt dan ook niet op kwantitatieve wijze getoetst.	
	3. Verzoek niet verlenen hogere waarden Het verzoek is om op deze locatie geen hogere waarden toe te staan, gezien dat de wettelijke normen al reeds ruim zijn overschreden.	De maximale etmaalwaarde op de plaats van de gevels van de nieuwe woningen bedraagt echter 52 dB (A), waarmee de ten hoogste toelaatbare hogere waarde van 55 dB(A) voor nieuwe woningen niet wordt overschreden. De beoogde ontwikkeling is dus passend binnen het wettelijk kader.	Geen gevolgen

Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. ontwerpbestemmingsplan Badhuisweg 1, Zaandam	
Wijziging	Reden
Aan het bestemmingsplan zijn in de toelichting een paragraaf (5.14) en twee regels opgenomen die betrekking hebben op de uitgevoerde klimaatstresstest (opgenomen als bijlage 13 bij de toelichting).	Met het uitvoeren van de klimaatstresstest is invulling gegeven aan beleid van de Metropoolregio en de gemeente Zaanstad.
Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is een geactualiseerd stikstofonderzoek uitgevoerd.	Door een uitspraak van de Raad van State dienen ook de tijdelijke gevolgen van de aanlegfase voor stikstofdepositie in beeld te worden gebracht (202107079/1/R4, 2 november 2022. Zie: https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@133583/202107079-1-r4/). Daarnaast is in januari 2023 een nieuwe versie van de Aerius-tool (die wordt gebruikt voor het berekenen van stikstofdepositie) in gebruik genomen.

Nota 3.1.1. vooroverleg

Nota 3.1.1. vooroverleg t.o.v. ontwerpbestemmingsplan Badhuisweg 1, Zaandam	
Wijziging	Reden
GGD Zaanstreek De visie op gezondheid en de Omgevingsvisie zijn toegevoegd aan het beleidskader dat bij het bestemmingsplan hoort.	De genoemde beleidsstukken ontbraken in het bestemmingsplan.
Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland De toelichting is aangepast op het onderdeel van incidentele vervoer van gevaarlijke stoffen over de Voorzaan en Zaan. Het betreffen denkrichtingen waarmee rekening dient te worden gehouden tijdens de uitwerking van de plannen.	De aanbevelingen betreffen uitvoeringsaspecten en er wordt, waar mogelijk, rekening mee gehouden bij de uitwerking van het bouwplan.
Provincie Noord-Holland Een beschrijving van de belangen zoals verwoord in artikel 6.20 van de provinciale verordening is opgenomen in de toelichting.	De locatie Badhuisweg 1 betreft een ontwikkeling in stedelijk gebied. Vanuit de verordening is de locatie gelegen binnen de milieucontour van het industrieterrein van provinciaal belang.