

Bestemmingsplan Aris van Broekweg 9-13
Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
1. 2024/261 (Belangenvereniging West-zanerdijk)			
A	Geschiedenis planontwikkeling: jarenlange verloeder- ring van de locatie, nauwelijks beheer en gebrek aan planvorming en communicatie door gemeente i.r.t. ont- stane wantrouwen buurt door gemeente in voorbij- gaande periode voor adequate invulling. Buurt heeft in 2013 Buurtvisie gemaakt waarin locatie als woning- bouwlocatie was aangewezen.	Vorgenomen ontwikkeling maakt einde aan periode van stilstand en maakt ruimtelijke invulling als wo- ningbouwlocatie mogelijk. De in 2019/2020 door de gemeente opgestelde ge- biedsvisie is om diverse redenen niet verder tot af- ronding gekomen. De gemeente onderkent dat een visie voor het gebied nodig is, aangezien een toe- komstbeeld voor dit gebied van belang is voor de leefbaarheid en (ruimtelijke) kwaliteit van het gebied op korte en lange termijn. Inmiddels is de gemeente begin 2024 opnieuw gestart om te komen tot een ge- biedsvisie c.q. ruimtelijk raamwerk van de Aris van Broekweg en omgeving. Diverse stakeholders, waar- onder ook de Belangenvereniging, zijn hierbij actief betrokken. Gebleken is dat reclamant zich kan vin- den in deze concept-visie, waar overigens deze wo- ningbouwplannen goed in passen. Ook het plan voor woningbouwontwikkeling door ZVH draagt bij aan de leefbaarheid en kwaliteit van het gebied op korte en lange termijn.	Geen
B	Par. 5.1.2 (participatie) is niet compleet: de volgende zaken zijn tijdens het overleg tussen ZVH en Belan- genvereniging besproken: - Het ogenschijnlijk weinig doordachte verkeersplan; - Parkeeroplossingen; - Toekomstige ontwikkeling van Parera/Aldi-terrein; - Wateroverlast; - Afscheidende schutting tussen nieuwbouw en hui- dige huizen; - Verwaarloosde groen; - Mogelijkheid goede fietsontsluiting voor wijk te re- aliseren.	Na het indienen van de zienswijze zijn er nog ver- schillende gesprekken gevoerd tussen reclamant, ZVH en de gemeente. Daarin zijn genoemde aspec- ten aan bod gekomen. Voor zover deze betrekking hebben op het woningbouwplan komen ze hieronder nog aan de orde bij de specifieke beantwoording van de zienswijze.	Zie onderstaand.

Bestemmingsplan Aris van Broekweg 9-13
Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
C	In beginsel positief tegenover woningbouwontwikkeling, met inbegrip van vragen en kanttekeningen (zie onderstaande) is ontwikkeling gunstig voor buurt.	De gemeente is verheugd dit signaal te ontvangen.	Geen
D	Gemeentelijke Woonvisie gaat uit van gedifferentieerde woonmilieus, keuzevrijheid aan woningaanbod, kwalitatief goede woningen en goede leefbaarheid in alle Zaanse wijken. Westzanerdijkbuurt kent relatief veel sociale huur, vandaar verzoek om hier meer gedifferentieerde mix van bezitsvorm, woningtype en bewoners. 104 woningen geven behoorlijk zware druk op beleving buurt, mede gelet op jarenlange verloedering, vandaar verzoek om lager aantal woningen.	In vervolg op de reactie onder A, is de ontwikkeling van ZVH gelegen in een gebied dat op basis van het programma MAAK. Zaanstad als aandachtsgebied is aangewezen, waarbij een transformatie van bedrijventerrein naar gemengd woon-werkgebied is beoogd. Inmiddels is de gemeente (opnieuw) gestart met het proces om tot een gebiedsvisie te komen. De gebiedsvisie zal zich toespitsen op een transformatie van de Aris van Broekweg en omgeving. De ligging van dit deel van de stad ten opzichte van het station en het centrumgebied biedt kansen voor een (gedeeltelijke) transformatie van het gebied. Hoe en in welke mate sprake kan zijn van verdichting en verdere verstedelijking van het gebied is onder andere afhankelijk van keuzes ten aanzien van hoofdvervoersmodaliteiten (inzetten op fiets en OV), verbeteren van de verblijfskwaliteit in de openbare ruimte en het diversifiëren van functies. De keuzes hierover zullen gemaakt worden in de gebiedsvisie. Het woonmilieu dat hiermee kan ontstaan, kan van een meer stedelijke aard zijn dan de Westzanerdijkbuurt. De bedoeling is dat de 104 ZVH-woningen die worden gerealiseerd in dit deel van de gebiedsontwikkeling maar een deel van de kwaliteitsimpuls zijn die wordt verwacht. In totaal zal een gemengd gebied van wonen, werken en (maatschappelijke) voorzieningen ontstaan. In het proces van de gebiedsvisie zal niet alleen de beoogde transformatie en menging van de diverse functies in het gebied aan bod komen, maar zal tevens de differentiatie binnen de functie Wonen nader worden uitgewerkt. De ZVH-ontwikkeling maakt onderdeel uit van deze differentiatie. Het gemeentelijk	Geen

Bestemmingsplan Aris van Broekweg 9-13
Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		beleid gaat daarbij uit van 1/3 sociale huur, mede omdat er binnen Zaanstad grote behoefte is aan sociale huurwoningen. In de huidige situatie van de wijk Nieuw-West is het aandeel sociale huur ca. 33%. In de gebiedsvisie zal rekening worden gehouden met het vigerend gemeentelijk beleid (Woonvisie) en de bestaande situatie met betrekking tot woningdifferentiatie. De nieuwbouw van ZVH maakt tevens een einde aan de jarenlange situatie van het braakliggende terrein, wat tevens de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en de omgeving ten goede komt. Naar verwachting zal de gebiedsvisie nog voor de zomer van 2026 aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden.	
E	Zuidelijk gepositioneerd bouwblok is drie bouwlagen hoog en sluit ruimtelijk (qua bouwhoogte) onvoldoende aan op de bestaande bebouwing aan de zuidzijde, bestaande uit 1 bouwlaag + kap. Door hoogteverschil tussen het terrein van ZVH en het bestaande maaiveld van de percelen aan de Ringweg wordt het verschil versterkt. Draagvlak wordt bepaald door privacy, licht- en geluidsoverlast. Verzoek om contouren van nieuwe bebouwing in zuidelijk bouwblok vast te leggen, waarbij bebouwing maximaal aan noordzijde bouwgrens wordt gerealiseerd. Bp-regels borgen dit niet.	Huidige situatie aan zuidzijde van perceel ZVH kenmerkt zich door diepe tuinpercelen van woningen welke bestaan uit 1 of 2 bouwlagen met een kap. In het bestemmingsplan 'Westzanerdiijk' (welke sinds 1 januari 2024 onderdeel is geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan) zijn hiervoor bouwhoogtes van 7 tot 9 meter van kracht, waarbij op de hoek Ringweg - Adriaan Roggestraat 3 bouwlagen met kap en een bouwhoogte van 12 meter is vastgesteld. De maximale bouwhoogte van de woningbouwontwikkeling van ZVH bedraagt voor wat betreft het zuidelijk gepositioneerde bouwblok 10 meter en sluit hier, met inbegrip van het hoogteverschil tussen de percelen, ruimtelijk gezien op aan. Daarbij zijn aan de zuidzijde van het perceel van ZVH in de huidige situatie niet alle bestaande erfafscheidingen op de kadastrale perceelsgrens gesitueerd. De bestaande erfafscheidingen wijken soms tot ca. 2 meter af van de kadastrale grenzen, waardoor deze op de gronden van ZVH zijn gerealiseerd en de tuinen in de praktijk dus dieper zijn dan de kadastrale	De positionering van het zuidelijk bouwblok en de diepte van alle bouwblokken zijn aangepast op de verbeelding

Bestemmingsplan Aris van Broekweg 9-13
Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		situatie. ZVH heeft aangegeven deze bestaande situatie niet te gaan wijzigen. Het bestemmingsplan is daarom zodanig aangepast dat de lijn waarop de bestaande erfafscheidingen staan de nieuwe bestemmingsgrens wordt tussen de achtertuinen en de openbare ruimte ten zuiden van de ZVH-woningen. Het zuidelijke bouw- en bestemmingsvlak ten behoeve van de ZVH-woningen is hierop eveneens aangepast; de afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande tuinen is vergroot zodat in de zone tussen het zuidelijk gepositioneerde bouwblok en de tuinen van de bestaande woningen voldoende ruimte ontstaat voor de beoogde groene invulling. In het op te stellen inrichtingsplan is hier onder andere opgaand groen voorzien zodat het zicht vanuit de ZVH-woningen op de tuinen wordt verminderd. Om de positie van de woningen voldoende te borgen, waarbij zowel de afstand van de percelen aan de Ringweg en de nieuwe woningen van ZVH als ook de groene binnenruimte tussen de ZVH-bouwblokken onderling voldoende maatvoering behouden, zijn de bouwvlakken qua diepte iets versmald. Rekening houdend met de, de nog nader in te vullen groene ruimte tussen het zuidelijk bouwblok en de perceelsgrenzen, de meer gesloten gevels aan de galerijzijde en de diepte van de achtertuinen van de betreffende woningen, kan gesteld worden dat de mate van privacy voldoende wordt geacht. Deze aanpassingen zijn in goed overleg met reclamant tot stand gekomen.	
F	Verzoek om parkeren aan noordzijde naar noorden op te schuiven, noordelijk bebouwing mede naar noorden op te schuiven (in combi met zuidelijke bebouwing, zodat -indien zuidelijke bebouwing naar noordzijde bouwvlak verschuift- groen binnenterrein voldoende groot blijft.	De uitwerking van de onbebouwde ruimte en daarmee ook de exacte locatie van de parkeerplaatsen en de invulling van het parkeerterrein wordt onderdeel van het inrichtingsplan voor de onbebouwde ruimte. Het schetsontwerp van deze ruimte is opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan. Verdere uitwerking van deze ruimte gebeurt als de bouwblokken verder in detail worden ontworpen, waarbij het uitgangspunt	Geen

Bestemmingsplan Aris van Broekweg 9-13
Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		blijft dat parkeren op eigen terrein opgelost dient te worden. Het ontwerp van de buitenruimte hangt tevens samen met de gewenste flexibiliteit met betrekking tot de op te stellen gebiedsvisie. Om flexibiliteit voor de gebiedsvisie en diverse mogelijke invullingen niet in de weg te staan, vindt de gemeente het gewenst dat zowel de verkeers- als woonbestemming deze flexibiliteit niet in de weg staat. Los daarvan geldt dat op de verbeelding van het bestemmingsplan voldoende maat is opgenomen voor het groene binnenterrein. Zie verder onder E ten behoeve van het verzoek om de zuidelijke bebouwing naar het noorden te verschuiven.	
G	Huidige bestemming is als uitgangspunt genomen, waarbij verwachting is dat woonbebouwing andere verkeersproductie kent. Vraag is of beoogde parkeercapaciteit voldoende zal zijn en geen parkeeroverlast naar rest buurt ontstaat.	De gemeentelijke Uitvoeringsnota Parkeren 2016 (Nota) beschrijft hoe de parkeerbehoefte berekend moet worden en welke normen gehanteerd moeten worden. Daarnaast is in de Nota een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om op een andere wijze de parkeerbehoefte te onderbouwen. In bijlage 4 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is het rapport Parkeeronderzoek parkeerbehoefte Aris van Broekweg 9-13 van ir. Sj Stienstra d.d. januari 2022 opgenomen. Hiermee is invulling gegeven aan de afwijkingsmogelijkheid uit de Nota. Het uitgangspunt van dit onderzoek is de programmatische invulling van de locatie, bestaande uit 104 sociale huurwoningen waaronder maximaal 80 reguliere sociale huurwoningen en 24 woningen voor een bijzondere doelgroep, gecombineerd met specifieke CBS-data voor de locatie. Het totaal aantal woningen is middels de verbeelding en planregels vastgelegd (maximaal 104 wooneenheden) en aanvullend is het programma beschreven in de plantoelichting. Voor wat betreft de	De reactie is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Het parkeeronderzoek is mede naar aanleiding van de zienswijze aangepast. De parkeernorm voor bewonersparkeren is van toepassing voor alle woningen, dus ook de zorgwoningen. De parkeernorm voor bezoekers is daarbij verlaagd van 0,30 naar 0,15 parkeerplaats per woning.

Bestemmingsplan Aris van Broekweg 9-13
Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		verdeling tussen reguliere huurwoningen en woningen voor een bijzondere doelgroep geldt dat dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ZVH. Eveneens past de programmatische invulling binnen de prestatieafspraken tussen gemeente en ZVH. Naar aanleiding van deze en een andere zienswijze is het parkeeronderzoek opnieuw bekeken door bureau S.j> Stienstra. Uitkomst van het aangepaste onderzoek d.d. april 2025 is dat in deze situatie een parkeernorm van 0,44 parkeerplaats per woning voor het bewonersparkeren en 0,15 parkeerplaats per woning (uitgaande van 79 reguliere woningen en 25 zorgwoningen) voor het bezoekersparkeren volstaat. Op basis van deze normen zijn er minimaal 53 parkeerplaatsen nodig voor deze ontwikkeling. Daarbij geldt ook voor de zorgwoningen de bewonersparkeernorm van 0,44 parkeerplaats per woningen, omdat niet geheel uit te sluiten is dat bewoners van deze woningen, ondanks hun beperking, een auto bezitten. Op grond van het Beeldkwaliteitsplan waarin 63 parkeerplaatsen zijn ingetekend, zijn de gronden ten behoeve van de parkeerplaatsen bestemd als Verkeer-Verblijfsgebied. De algemene bouwregels van het bestemmingsplan bevatten een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot het realiseren van voldoende parkeervoorzieningen conform het gemeentelijk parkeerbeleid (zie ook hierna). In het bestemmingsplan is zodoende geborgd dat voldoende parkeerplaatsen voor dit project kunnen en zullen worden aangelegd.	
H	Ontsluiting parkeerterrein naast Bosma en Bronkhorst zit op verkeerskundig lastige plek. Verkeersstructuur wordt als druk, onveilig en complex ervaren. Zonder	De huidige en toekomstige (verkeers)situatie is beoordeeld in het kader van de goede ruimtelijke orde-	Geen

Bestemmingsplan Aris van Broekweg 9-13
Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	aanvullende ontwerpogave kan potentieel gevaarlijke verkeerskundig punt ontstaan, wat onaanvaardbaar wordt geacht.	ning, als onderdeel van de motivering van het bestemmingsplan. De huidige verkeerssituatie, het aantal voertuigen per etmaal, de toegevoegde verkeersgeneratie in relatie tot de huidige bestemming van het perceel en de beoogde wijze van aansluiting van het parkeerterrein op de openbare weg, geeft geen aanleiding om te spreken van een gevaarlijke verkeerssituatie, mede gelet op de capaciteit van de Aris van Broekweg. De aansluiting van de in-/uitrit van het parkeerterrein zal naar verwachting worden uitgevoerd in de vorm van een zogenaamde uitritconstructie, waarbij het verkeer afkomstig van het parkeerterrein ondergeschikt is aan het verkeer op de rijweg van de Aris van Broekweg. Daarnaast blijft ruimte aanwezig voor het aanleggen van een trottoir aan de gehele zuidzijde van de Aris van Broekweg ter plaatse van de woningbouwlocatie, zodat de woningbouwlocatie ook goed bereikbaar kan zijn voor voetgangers. Aanvullend wordt gekeken naar het verbeteren van de laad- en losmogelijkheden voor de bedrijven. Bedrijven hebben de suggestie gedaan om een aantal bestaande langspaarkeerplaatsen te vervangen voor parkeerplaatsen voor laden en lossen van vrachtwagens. Hierdoor verdwijnen deze vrachtwagens van de rijbaan, waardoor een overzichtelijker situatie ontstaat. Gelet op de bezettingsgraad van deze huidige parkeerplaatsen lijkt een dergelijke aanpassing niet op voorhand uitgesloten, zodat dit separaat aan dit bestemmingsplan nader wordt onderzocht. Gelet op bovenstaande wordt gesteld dat geen sprake is van een verkeersonveilige situatie door de aanleg van een parkeerterrein met bijbehorende in- en uitrit nabij Bosma & Bronkhorst.	

Bestemmingsplan Aris van Broekweg 9-13
Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
I	Gewenste fietsontsluiting in richting fietspad AH-weg als alternatief voor fietsroute via de Aris van Broekweg is niet opgenomen. Mogelijkheid van deze gewenste fietsroute niet opgenomen in dit plan. Opnemen vergt goed overleg met direct omwonenden.	Een verkeersroute voor fietsers middels een aansluiting op het fietspad van de Albert Heijnweg zal onderzocht worden bij het opstellen van de gebiedsvisie. Verkeerskundig kan dit wellicht een waardevolle toevoeging zijn. Het vast te stellen bestemmingsplan alsmede de aangrenzende functies van het huidige omgevingsplan (vh. bestemmingsplan Westzanerdijk en bestemmingsplan Bedrijven Zuid) staan de realisatie van een dergelijk fietspad al toe.	Geen
J	Afstemming plan met directe omgeving kent gebreken. De visie van de gemeente hoe verschillende gebieden op elkaar aan gaan sluiten ontbreekt.	Zoals onder D ook is gesteld, is in het programma MAAK.Zaanstad de omgeving Aris van Broekweg in 2016 als aandachtsgebied aangewezen, waarbij een transformatie van bedrijventerrein naar gemengd woon-werkgebied is beoogd. De voorgenomen gebiedsontwikkeling past hierbinnen. Daarnaast onderkent de gemeente dat een gebiedsvisie nodig is om te bepalen hoe de totale omgeving Aris van Broekweg in de toekomst zich kan ontwikkelen. Daarom is na het proces van 2019/2020 de gemeente inmiddels opnieuw gestart met een proces om te komen tot een nieuwe gebiedsvisie. De omliggende bewoners, bedrijven en overige stakeholders zijn hier inmiddels bij betrokken.	Geen
K	Toeristische verhuur wordt als zeer onwenselijk gezien. Voorstel om (toeristische)doorverhuur niet toe te staan.	In eerste instantie zijn de standaardregels voor de bestemming Wonen ook voor deze locatie opgenomen. Bij nader inzien is een vorm van toeristische verhuur -in welke vorm dan ook- hier niet relevant gezien de beoogde type woningbouw. Een vorm van toeristische verhuur zal zodoende niet meer worden opgenomen.	De regels voor toeristische verhuur zijn aangepast doordat een dergelijk gebruik expliciet is verboden.
L	Parkstructuur doorzetten naar groen in zuidoosthoek buiten plangebied, nabij achtertuin Ringweg 12. Vraag of waterweg gehandhaafd wordt.	De openbare ruimte ten noorden van de woningen aan de Korte Ringweg zal betrokken worden bij het opstellen van het ontwerp van de totale openbare	Geen

Bestemmingsplan Aris van Broekweg 9-13
Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		ruimte van het plangebied. Hierin zal ook de toekomstige functie van de huidige waterweg opgenomen worden, waarbij onder meer rekening moet worden gehouden met de klimaatadaptieve eisen voor waterberging. De handhaving of uitbreiding van de bestaande watergang is daarbij een uitgangspunt.	
M	Kabels en leidingen en riolering-tracé ligt volgens BKP aan zuidzijde zuidelijk blok. In dit tracé mogen geen diep-wortelende beplanting worden geplaatst. Tevens is dit aangegeven als groenzone met diverse bomen. Dit conflicteert met elkaar en beperkt de groei van bomen. Door zuidelijk bouwblok naar noorden te verschuiven ontstaat ruimte voor zowel tracé als groene zone.	Het bedoelde tracé komt onder de verharding aan de zuidzijde van het zuidelijk bouwblok te liggen. Deze verharding functioneert als toegang naar de woningen. Het totale benodigde tracé heeft een breedte van 1,8m. Dit is een gedeelte van de totale breedte van de openbare ruimte tussen het zuidelijk bouwblok en de erfgronden. Daarbij geldt dat het zuidelijk bouwvlak naar het noorden is verschoven, zoals onder E is benoemd. In het nog op te stellen inrichtingsplan zal een specifieke invulling aan de groenzone worden geven. Op basis van het bestemmingsplan is voldoende ruimte voor het realiseren van deze groenzone.	Geen
N	In het beeldkwaliteitplan (BKP) is tussen blok A en de bestaande loods (Samlex) een vrije ruimte van 2 meter opgenomen. In het bestemmingsplan is deze vrije ruimte niet voorzien.	Het betreft een juiste constatering, waarbij sprake was van een omissie tussen het BKP en het ontwerpbestemmingsplan. De verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan is hierop aangepast.	Verbeelding is aangepast, zodat een bestemming Groen tussen de loods van Samlex en het bouwvlak van de beoogde woningbouw is opgenomen.
O	In art. 4.3.2.7 BKP wordt gesproken over fase 2. Wat is fase 2?	In een eerdere fase van de planontwikkeling was een ruimere gebiedsontwikkeling beoogd, waarbij onder andere de locatie van Samlex en de zuidelijk daaraan gelegen openbare ruimte als een tweede fase van de gebiedsontwikkeling was opgenomen. Op dit moment is hiervan geen sprake meer en is het BKP hierop aangepast.	Het BKP is hierop aangepast.
P	In art. 5.1.2 bp (bedoeld is par. 5.1.2 van de toelichting van het bp) is aangegeven dat door bewoners gewenste verschuiving is verwerkt. Te herleiden is dat	Zie de beantwoording onder E. Daarnaast heeft de grond van ZVH die reeds langjarig door sommige bewoners van de Ringweg als tuin	Geen

Bestemmingsplan Aris van Broekweg 9-13
Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	verschuiving niet groter is dan 0,8m. zoals eerder benoemd, is verdere verschuiving naar het noorden gewenst. Graag concrete reactie op dit voorstel.	in gebruik is genomen in het vast te stellen bestemmingsplan de bestemming Tuin gekregen. Hiermee is de werkelijke afstand tussen tuin en het zuidelijke bouwblok kleiner dan de situatie op basis van de eigendomssituatie.	
Q	Speelruimte Beleidsplan Zaanstad 2017 wil gemeente inzetten op voldoende aantrekkelijke speelplaatsen in wijk. Worden speelplaatsen toegevoegd aan plan of aan 1 van de 2 groene ruimtes in de zuidhoeken? Wadi is mooie plek voor natuur- en water-speelplaats. Kan dit meegenomen worden in de plannen?	Het bestemmingsplan voorziet in het realiseren van een middengebiet tussen de bebouwing als openbare ruimte waarbij onder andere speelplaatsen een plek kunnen krijgen. Eventueel kan dit in de vorm van een natuur- en/of water-speelplaats. Het bestemmingsplan maakt een dergelijke invulling mogelijk. Bij de uitwerking van de plannen voor openbare ruimte zal ook aan dit punt aandacht zal worden besteed.	Geen
R	Kadastrale grenzen zijn niet geheel duidelijk. Huidige afscheiding wordt als grens beschouwd en daarop zijn schuren etc. aangepast. Direct omwonenden goed betrekken bij eventuele wijzigingen rondom grens van privé en plangebied.	Zoals ook onder E benoemd, zijn de huidige erfgrenzen niet gelijk aan de kadastrale grenzen. Zoals onder P is benoemd, is in overeenstemming met ZVH besloten aan deze grond de tuinbestemming te geven, overeenkomstig het feitelijk bestaande gebruik.	De verbeelding en de planregels zijn hierop aangepast.
2. Van Nek Machinebouw			
	Zienswijzen zijn per mail ingediend.	Zoals uit de publicatie van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan blijkt, kon het indienen van zienswijzen niet per e-mail geschieden. De raad heeft namelijk niet besloten dat zienswijzen per elektronische weg kunnen worden ingediend. Mede gelet de vragen van meerdere raadsfracties begin 2024 aan het college, ten tijde van de terinzage periode van dit ontwerpbestemmingsplan, over het indienen van zienswijzen via de digitale weg, heeft het college aangegeven hier met betrekking tot de laatste bestemmingsplanprocedures coulant mee om te willen gaan. Aangevuld met het feit dat in een	Geen

Bestemmingsplan Aris van Broekweg 9-13
Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		latere fase van de procedure alsnog beroep kan worden ingesteld door de reclamant, is de inhoud van de zienswijze wel beoordeeld.	
S	Aanleg uitrit parkeerterrein op Aris van Broekweg is zorgelijk, geen adequate stoep en betreft een van de drukste punten in de straat m.b.t. onder andere laden en lossen. Waarom geen uitrit richting Ringweg of Albert Heijnweg? Is onderzocht of dit een veiliger optie is?	Het perceel Aris van Broekweg 9-13 is gelegen aan de Aris van Broekweg. Het perceel grenst niet rechtstreeks aan de Ringweg of Albert Heijnweg. Vandaar dat een ontsluiting van het perceel aan de Aris van Broekweg is onderzocht. De ontsluiting voor auto's is beoogd middels twee afzonderlijke parkeerterreinen. Mede gelet op de bestaande planologische situatie, nieuwe situatie van verkeersgeneratie en de beoogde uitritconstructie worden deze ontsluitingen als acceptabele verkeerskundige oplossing aangemerkt. Zie ook de reactie onder H.	Geen
T	Verbinding voor fietsers en voetgangers richting Ringweg en/of Albert Heijnweg lijkt veiliger en eenvoudig te realiseren.	Een voetgangersverbinding via de noordzijde van de Aris van Broekweg en Westzanerdijk richting het centrum is aanwezig. Ook worden voetpaden -via gemeentegrond- aangesloten op de Ringweg en Adriaan Roggestraat. Niet uitgesloten is dat een verbinding, ook voor fietsers, te realiseren is richting de Albert Heijnweg. Bij de uitwerking van het ontwerp van de openbare ruimte dan wel bij het opstellen van de gebiedsvisie zal dit meegenomen en nader onderzocht worden. Zie ook de reactie onder I.	Geen
U	Overzicht uitrit vanaf Westzanerdijk is een probleem.	Zie reactie onder H en S.	Geen
V	In verband met geluid zouden er blinde muren aan de kant van de Aris van Broekweg komen. Dit blijkt niet uit het huidige ontwerp, waar zelf ook balkons zijn ingetekend. Gelet op de werkzaamheden op de Aris van Broekweg zal dit tot klachten leiden.	Ten behoeve van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, als onderdeel van het uitgebreid milieukundig onderzoek door M+P. Op basis van aanvullende gesprekken met de Omgevingsdienst, bedrijven, gemeente en M+P is het onderzoek aangepast. De representatieve bedrijfssituatie van de bedrijven aan de Aris van Broekweg zijn hierin gewijzigd, passend bij de bestaande rechten	Geen

Bestemmingsplan Aris van Broekweg 9-13
Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		en plichten (en daaruit voortvloeiende milieuruimte) van deze bedrijven. Uit het aangepaste onderzoek komt naar voren dat het nemen van maatwerkvoorschriften volstaat enerzijds de woningbouw mogelijk te maken en anderzijds de bedrijfsvoering van Van Nek te waarborgen. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de nog te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen. Dat betekent dat woningbouw alleen is toegestaan indien deze voldoet aan de wettelijke grenswaarden dan wel aan de waarden die eventueel via een maatwerkvoorschrift zijn vastgelegd. Als dit niet mogelijk blijkt te zijn dan is het ook mogelijk om de geluidsbelaste woningen te voorzien van een zogenaamde 'dove gevel'. Dit is een gevel waarbij sprake is van extra geluidwering. Met de in de zienswijze aangehaalde term 'blinde muren' wordt -naar wij aannemen- verward met de term 'dove gevel'. Kennelijk heeft indiener van de zienswijze daarbij gedacht dat in het geheel geen sprake meer zou kunnen zijn van gevelopeningen. Dit is echter niet aan de orde bij een zogenaamde dove gevel. Wat de gemeente betreft heeft de optie van maatwerkvoorschriften de voorkeur boven het toepassen van extra maatregelen aan de woningen en wordt momenteel onderzocht of dit haalbaar is. Inmiddels is gebleken dat ook reclamant de optie van een maatwerkvoorschrift voorstaat. Het voorschrift zal in nauw overleg met reclamant worden opgesteld. Zie verder ook onderstaande onder W en X.	
3. Bosma & Bronkhorst			
	De zienswijzen zijn op 25 resp. 26 januari 2024 door de gemeente ontvangen. Dit is na beëindiging van terinzagelegging.	De op 26 januari 2024 ontvangen brief is aangetekend verzonden. Op de envelop van deze brief is een PostNL frankering met datum 24 januari 2024 geprint. Op grond van vaste jurisprudentie dient de	Geen.

Bestemmingsplan Aris van Broekweg 9-13
Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		datum van ontvangst door PostNL als verzenddatum aangehouden te worden. De zienswijze wordt daarmee als ontvankelijk aangemerkt en inhoudelijk behandeld.	
W	B&B heeft groot belang bij het niet onevenredig aantasten van het woon- en leefklimaat in het gebied en dat besluitvorming in kader van zorgvuldige en deugdelijke motivering tot stand komt. Met voorliggend ontwerpbestemmingsplan is dat nog niet het geval.	In de toelichting van dit bestemmingsplan is onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij de voorgenomen ontwikkeling. Ten behoeve van die onderbouwing en daarmee ter waarborging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen zijn milieukundige onderzoeken uitgevoerd. Het onderzoek van M+P is aangepast naar aanleiding van ingediende zienswijzen. Uitgaande van de vigerende geluidsgrenswaarden voor de bestaande woningen, is namelijk geconstateerd dat er geen overschrijdingen zijn op de gevels van de nieuwe woningen als gevolg van de bedrijfsvoering van Bosma & Bronkhorst mits deze zich houdt aan de aan het bedrijf verleende vergunning en de geldende wet- en regelgeving.	Het akoestisch onderzoek van M+P is aangepast, zodat de juiste uitkomsten de basis zijn voor de in de planregels opgenomen voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de te treffen maatregelen in verband met het bedrijfsgeluid van de omliggende bedrijven. De toelichting is aangepast o.g.v. het aangepaste M+P-rapport.
X	Bestaande bedrijvigheid zal hinder ondervinden in de bedrijfsvoering als gevolg van deze woningbouwontwikkeling. Huidige geluids-, geur- en stofhinder is nog niet voldoende ondervangen voor bestaande bedrijvigheid i.r.t. voorgenomen ontwikkeling van woningbouw. Eerst waarborgen van bedrijvigheid en dan ontwerpbestemmingsplan vaststellen. In bp wordt te weinig rekening gehouden met belangen van B&B.	In het milieuonderzoek is gebleken dat 'geluid' de bepalende factor is. Voor de aspecten 'geur' en 'stof' wordt voldaan aan de richtafstanden en deze hoeven daarom niet verder te worden onderzocht. Zie onder W.	Geen
Y	Onderbouwing parkeernormen gaat uit van sociale huurwoningen en zorgwoningen. Dit is niet geborgd in de planregels.	Zie onder G.	Zie onder G.

Bestemmingsplan Aris van Broekweg 9-13
Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
Z	Stikstofberekening is niet gebaseerd op een actuele Aerius-berekening.	Bij het vast te stellen bestemmingsplan is een stikstofberekening bijgevoegd dat gebaseerd is op de meest actuele versie van Aerius.	Bij het vast te stellen bestemmingsplan is het stikstofonderzoek gebaseerd op de meest recente versie van Aerius.
Nav mondelinge toelichting op ingediende zienswijzen			
AA	Het uitgangspunt dat een dove gevel als uitgangspunt wordt gehanteerd wordt door B&B onderschreven.	Zie ook onder W, een dove gevel is vanwege de bedrijfsactiviteiten en verleende vergunning/regelgeving van B en B niet nodig	Geen
AB	Vereisten van een vliesgevel of ander geluidwerend scherm is onduidelijk en niet nader toegelicht. Artikel 5.2.13, lid 1 is daarmee niet concreet.	In artikel 1 van de regels is gedefinieerd wat onder een vliesgevel wordt verstaan.	Geen
AC	In welke regel van het bestemmingsplan is geborgd dat binnenwaarde van woningen a 35 dB moet worden gehaald?	Dit volgt niet uit het bestemmingsplan maar is in landelijke wet- en regelgeving vastgelegd. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning zal uit aanvullend onderzoek moeten blijken dat hieraan voldaan wordt. Aangezien inmiddels de Omgevingswet in werking is getreden, en onder andere de Wet geluidhinder, het Activiteitenbesluit en het Bouwbesluit 2012 daarin over zijn gegaan, staan de regels met betrekking tot de binnenwaarde van (nieuwe) woningen in de Omgevingswet of de daaronder vallende besluiten en regelingen (zoals het Bbl). De door ZVH aan te vragen omgevingsvergunning voor de realisatie van de nieuwe woningen zal aan deze wetgeving worden getoetst.	Geen

Bestemmingsplan Aris van Broekweg 9-13
Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	Wat is de verhouding tussen de voorwaardelijke verplichting toegestane geluidsbelasting en de voorwaardelijke verplichting bedrijfsgeluid?	De voorwaardelijke verplichting bedrijfsgeluid komt voort uit het milieukundig onderzoek van M+P d.d. 1 december 2025 over de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwbouw van ZVH veroorzaakt door de machinefabriek van Van Nek. De andere voorwaardelijke verplichting met betrekking tot hogere grenswaarden geluid betreft wegverkeers-, railverkeers- en (gezoneerd) industrielawaai. Om een omgevingsvergunning te kunnen verkrijgen voor het bouwen van de woongebouwen moet uit aanvullend akoestisch onderzoek blijken dat aan beide voorwaarden wordt voldaan.	Geen
AD	Invulling geven aan voorwaardelijke verplichting bedrijfsgeluid door overheaddeuren gesloten te houden, zorgt voor onwerkbaar situatie voor B&B. Dit is daarom geen reële optie.		Zie onder V, W en X.
AE	Zienswijze tevens gericht tegen ontwerpbesluit hogere grenswaarden. Waarom worden hogere waarden voor de toegestane geluidsbelasting op de gevels van woningen toelaatbaar geacht?	De hogere grenswaarden zijn gebaseerd op de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid. Het betreft het weg-, rail- en industrielawaai vanuit de omgeving, niet zijnde het geluid van de omliggende bedrijven. Bosma & Bronkhorst wordt niet geschaad in zijn belangen bij het verlenen van de hogere grenswaarden. Aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid om een hogere grenswaarde te verlenen wordt voldaan. Er is geen aanleiding om voor dit project van het gemeentelijk beleid af te wijken en zodoende geen hogere grenswaarde te verlenen.	Geen
4. kring 7 Brandweer			
AF	Is betaald parkeren mogelijk indien er extra parkeerdruk ontstaat? Extra parkeerdruk is te verwachten als nieuwe parkeerplaatsen binnen betaald parkeerregime komt te liggen.	Indien extra parkeerdruk ontstaat en uit een draagvlakmeting blijkt dat het invoeren van betaald parkeren vanuit mobiliteit en parkeren gewenst is, zal hierover separate besluitvorming plaatsvinden.	Geen

Bestemmingsplan Aris van Broekweg 9-13
Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
AG	Is het mogelijk om 3 a 4 woningen beschikbaar komen voor brandweervrijwilligers t.b.v. brandweerpost Houtveldweg-Westzanerdijk? Kunnen nog thuiswonende brandweervrijwilligers van nabijgelegen brandweerpost voorrang krijgen bij de toewijzing van een woning?	De gemeente kan middels de Huisvestingsverordening bijzondere doelgroepen aanwijzen die voorrang kunnen krijgen bij toewijzen woningen. Gemeente heeft onlangs de Huisvestingsverordening aangepast, waarbij als pilot Beroepsgroepen in aanmerking kunnen komen voor een voorrangsregeling. In deze pilot zijn 'verpleegkundigen in het ziekenhuis en ouderenzorg' en basisschoolleraars' opgenomen. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kunnen in het bestemmingsplan geen regels met betrekking tot bedoelde voorrangsregeling worden opgenomen.	Geen

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. ontwerpbestemmingsplan

Wijziging	Reden
1. Artikel 5.2.13 lid 5: hierin is een verwijzing opgenomen naar lid 3.	1. Op abuis was in lid 5 een onjuiste verwijzing naar lid 4 opgenomen. Dat is nu dus hersteld.

Nota 1.3.1-vooroverleg

Wijziging	Reden
HHNK	
2. In waterparagraaf ontbreekt een verwijzing naar het Waterbeleid dat is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting. Deze verwijzing is alsnog gemaakt.	2. Ten gunste van de leesbaarheid en onderbouwing van de waterparagraaf.
3. De Keur 2016 is sinds 1 januari 2024 vervangen door de Waterschapsverordening, waaraan watervergunningaanvragen worden beoordeeld. De tekst met betrekking tot het nieuwe Waterbeleid is overgenomen	3. Met de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is de systematiek, het beleid en de beoordelingscriteria gewijzigd.
4. De eenheid bij de getallen in paragraaf 3.8.4 en bijlage 5 zijn aangepast van 'm2' in 'm3'.	4. Het betreft het herstellen van een omissie.
5. Een obstakelvrije zone van min. 3 meter langs de bestaande watergang in het zuidoostelijk gedeelte van het plangebied is opgenomen.	5. Ten behoeve van het uitvoeren van onderhoud is een obstakelvrije zone van min. 3 meter benodigd. Het aanpassen van het bouwvlak op de verbeelding draagt bij aan het waarborgen van deze zone.
6. In artikel 3.1 van de regels is ook een waterberging/wadi opgenomen als bestemmingsomschrijving.	6. Om het aanleggen van een waterberging/wabi binnen de bestemming Groen mogelijk te maken, wordt deze term aan de bestemmingsomschrijving toegevoegd. Aangezien vooralsnog onduidelijk is waar en op wijze de waterberging gerealiseerd wordt, wordt hiervoor geen specifieke locatie op de verbeelding opgenomen. In de regels was al een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat een vorm van waterberging gerealiseerd en in stand gehouden moet worden. Deze verplichting blijft gehandhaafd.