

Nota beantwoording overlegreacties ex art. 3.1.1. Bro en zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Saendelft De Overhoeken 2023

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Deze Nota van beantwoording overlegreacties en zienswijzen heeft betrekking op de overlegreacties en zienswijzen die zijn ingediend over het bestemmingsplan Saendelft De Overhoeken 2023, een en ander ten behoeve van de besluitvorming hierover door de gemeenteraad van Zaanstad.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van **21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024** voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Het bijbehorende m.e.r.-beoordelingsbesluit en het ontwerpbesluit hogere waarden voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting hebben deze periode eveneens ter inzage gelegen.

Van de terinzagelegging is kennisgeving gedaan in het Gemeenteblad van Zaanstad en het Zaans stadsblad d.d. 20 december 2023.

De stukken waren digitaal te raadplegen op de website van de gemeente Zaanstad. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ook digitaal ter inzage gelegen op de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl. Het inzien van de papieren stukken was na een afspraak met de gemeente Zaanstad ook mogelijk.

Gedurende de terinzagetermijn is eenieder in de gelegenheid gesteld (schriftelijk of mondeling) zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen. Over het ontwerpbesluit hogere waarden geluid konden alleen belanghebbenden een zienswijze indienen.

Binnen de terinzagetermijn is één zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Deze zienswijze is in behandeling genomen. Er zijn binnen de terinzagetermijn geen zienswijzen op het ontwerpbesluit hogere waarden geluid ontvangen.

Op basis van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente Zaanstad ook het overleg conform artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening gevoerd met de overlegpartners.

In het volgende hoofdstukken zijn de overlegreacties (hoofdstuk 2) en zienswijzen (hoofdstuk 3) beantwoord en is per overlegreactie en zienswijze aangegeven of deze aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

1.2 Anonimisering

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens; naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toe stemming van de betreffende personen. In voorliggende nota wordt hieraan voldaan door natuurlijke personen die een zienswijze hebben gegeven niet bij naam te noemen. Bestuursorganen zijn niet geanonimiseerd weergegeven.

2 Overlegreacties

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

- Provincie Noord-Holland;
- Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland,
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.
- Rijkswaterstaat
- GGD Zaanstreek Waterland
- Kontakt Milieubeheer Zaanstreek
- Wijkoverleg Assendelft
- Milieufederatie Noord-Holland
- Vereniging Agrarisch Natuur- en Landschapsbeheer Water, Land & Dijken
- KPN
- Tennet
- Gasunie
- Liander

Van de Provincie Noord-Holland, de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland, de GGD en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is een inhoudelijke reactie ontvangen. Deze reacties zijn hieronder samengevat en de gevolgen voor het bestemmingsplan zijn weergegeven.

Provincie Noord-Holland	Inhoud overlegreactie	Reactie gemeente en gevolgen voor het bestemmingsplan
-------------------------	-----------------------	---

	De provincie Noord-Holland stemt in met het bestemmingsplan	Wij zijn verheugd met deze mededeling. Voor het bestemmingsplan zijn er geen gevolgen.
--	---	---

Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland	Inhoud overlegreactie	Reactie gemeente en gevolgen voor het bestemmingsplan
	In het kader van deze bestemmingsplanprocedure zien wij geen adviespunten. Bij de realisatiefase van het plan adviseren wij u om te zorgen dat: • er per woning een centraal afschakelbare ventilatie wordt geïnstalleerd; • gerichte risicocommunicatie wordt gegeven aan de toekomstige bewoners/gebruikers over externe calamiteiten en bijbehorende handelingsperspectieven als de verbindingsweg A8/A9 wordt aangelegd; • het plangebied voorziet in een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en er een adequate bluswatervoorziening wordt aangelegd. Bij de verdere ontwikkeling van de toekomstige verbindingsweg A8/A9 adviseren wij u de effecten en gevolgen van het vervoer van	Dit onderdeel van het advies heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan Dit onderdeel van het advies betreft niet het bestemmingsplan maar ziet veeleer op de fase van het bouwen van de woningen. In dat kader kunnen in de omgevingsvergunning slechts die eisen worden gesteld voor zover (landelijke) regelgeving daartoe verplicht. De verbindingsweg A8/A9 valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Bovendien bestaat er nu nog geen duidelijkheid of die weg al dan niet zal worden aangelegd. Bij een eventuele komst van de verbindingsweg (na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en komst van woningen) zal bij de uitwerking van de verbindingsweg rekening gehouden moeten worden met de woningen die dan inmiddels aanwezig zullen zijn. Indien en zodra de ruimtelijke procedure voor de aanleg van deze weg wordt gevoerd, zal de

	gevaarlijke stoffen opnieuw te beoordelen voor deze en andere woningen in de omgeving. Verdere belangrijke aspecten zijn de bereikbaarheid en bluswatervoorziening voor deze weg. Wij verzoeken wij u om ons hierbij te betrekken. Wij denken graag mee aan een adequate invulling en blijven dan ook graag aangehaakt bij de verdere fasen (zoals stedenbouwkundig ontwerp, inrichtingsplan, aanvraag omgevingsvergunning) van dit plan De Overhoeken. Wij verzoeken u om daarvoor in overleg te treden met ons team Risicobeheersing. In de veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland werken brandweer, politie, gemeenten en GHOR samen aan veiligheid. Aanwezige personen binnen een woning zijn (in eerste instantie) beschermd tegen effecten van warmtestraling en een koude BLEVE, als het ongevalsscenario zich op tenminste 200 meter afstand van hun woning bevindt. Als het ongeval leidt tot een secundaire brand in de woning/ het gebouw dan zullen de aanwezige personen het pand moeten verlaten. Bij een giftige wolk is het handelingsperspectief binnenblijven/ schuilen, ramen en deuren sluiten en eventuele mechanische ventilatie uitschakelen het beste handelingsperspectief.	Veiligheidsregio opnieuw om advies worden gevraagd. Dit onderdeel van het advies heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan. Zowel stedenbouwkundig als op objectniveau zijn er voldoende (minimaal 2) vluchtmogelijkheden aanwezig om een veilig gebied te kunnen bereiken. De woningen zullen voldoen aan de geldende wet- en regelgeving en richtlijnen. Er zal per woning een centraal afschakelbare ventilatie worden geïnstalleerd.
--	--	---

	Risicocommunicatie bevordert de zelfredzaamheid; de toekomstige bewoners weten hierdoor wat de externe ongevalsscenario's zijn en wat het handelingsperspectief is. Geadviseerd wordt om standaard een veiligheidsparagraaf op te nemen in het koopcontract/ de huurovereenkomst waarin wordt gecommuniceerd over de risico's. Basisbrandweerzorg Voor de basisbrandweerzorg wordt uitgegaan van de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019 van Brandweer Nederland, januari 2020. Hierbij is het belangrijk dat elk perceel via minimaal twee toegangswegen te bereiken is voor de brandweer. Ook eventuele doodlopende wegen vragen de aandacht. Voor de opkomsttijd van een woning geldt een tijdnorm van 8 minuten (Besluit veiligheidsregio's). In het plangebied ontbreekt een primaire bluswatervoorziening. Dit aspect moet bij de aanvraag omgevingsvergunning(en) nader worden beschouwd. Voorts wordt verzocht om in overleg te treden met het team Risicobeheersing van de veiligheidsregio.	De ontwikkelaar zal aan dit advies gevolg geven. Onder andere de regels, genoemd bij artikel 4, bieden de mogelijkheid om dit goed in te richten. Het stedenbouwkundig ontwerp en inrichting van de openbare ruimte zullen voldoen aan de genoemde handreiking en de regels zoals genoemd bij artikel 4. Aan deze norm wordt in principe voldaan. In het stedenbouwkundig ontwerp en inrichting openbare zal een voorstel voor een primaire bluswatervoorziening worden gedaan en hierover zal overleg plaatsvinden met het team Risicobeheersing.
--	--	--

	De Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland voorziet met betrekking tot het aspect bereikbaarheid een aantal aandachts-/ bespreekpunten.	De ontwikkelaar stelt momenteel een stedenbouwkundig ontwerp inclusief de inrichting van de openbare ruimte op. Dit zullen we doen conform de eerder genoemde handreiking waarbij ook de opmerkingen en aandachtspunten uit het advies van de Veiligheidsregio zullen worden verwerkt. Zodra dit ontwerp beschikbaar is, zal de ontwikkelaar in overleg treden met het team Risicobeheersing van de veiligheidsregio.
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)	Inhoud overlegreactie	Reactie gemeente en gevolgen voor het bestemmingsplan

1. Verbeelding De Verbeelding van het bestemmingsplan is globaal bestemd waarbij het toekomstige water bijvoorbeeld niet apart als 'water' is bestemd. Binnen de bestemming 'Woongebied' en 'Verkeer' zijn water(berging) en waterhuishoudkundige voorzieningen echter wel mogelijk. Dit geeft nog vrijheden om bij de verdere uitwerking de inrichting nog te optimaliseren. Maar het hoogheemraadschap vraagt zich wel af of de realisatie van het oppervlaktewater voldoende is verankerd (zie ook opmerking onder het kopje 'Regels'. 2. Watercompensatie In het stedenbouwkundig plan en bijbehorende watertoets blijkt dat er ruimschoots voldoende oppervlaktewater gaat worden gerealiseerd. In de samenvattende waterparagraaf in de Toelichting staat de	Het bestemmingsplan en de watertoets zijn de basis voor het verder uitwerken van het plan, De uitgangspunten en randvoorwaarden die hierin gesteld zijn leidend voor de verdere uitwerking en aan watervergunning aanvraag. Ons inziens zorgt dit voor voldoende verankering. In verband met de toename aan verharding wordt dit tzt ook in de verplichte watervergunning geborgd. DE opmerkingen van het HHRS zijn verwerkt in de Watertoets.	Naar aanleiding van de opmerkingen van het HHRS zijn enkele wijzigingen in (de Toelichting bij) het bestemmingsplan doorgevoerd.
---	--	---

watercompensatie alleen een beetje onvolledig beschreven. Alleen het oppervlakte van het plangebied 12,2 ha en het oppervlakte aan watercompensatie (8844 m2) staan hierin genoemd. Het hoogheemraadschap adviseert om hierin ook ten minste de toename van de verharding (49572 m2) uit Tabel 3.1 van de watertoets op te nemen. De totale watercompensatie bestaat hierbij uit: Verharding toename: $0,13 \cdot 49572 + \text{demping}$ 2400 m2 = 8844 m2 Het hoogheemraadschap adviseert om het overzicht van de compensatie per deelgebied op te nemen. Dat is nu nog niet uit de gegevens te halen. In bijlage 6 Watertoetsdocument d.d. 30-6-2023 staat in Figuur 3.3. een overzichtelijk kaartje van de verandering in het watersysteem van het westelijk deel opgenomen. Een vergelijkbaar kaartje van het oostelijk deel ontbreekt echter nog. HHNK verzoekt om deze alsnog op		
---	--	--

te nemen in het watertoetsdocument. (HHNK heeft dit vorig jaar ook al aangegeven. Is de meest recente versie van het watertoetsdocument aan de bestemmingsplan stukken toegevoegd?)

3.

Hoofdwaterloop Oostelijk deel

Daarnaast grenst het oostelijk deel aan de oostzijde aan een hoofdwaterloop (de Binnen Delft). Deze hoofdwaterloop geeft in onze watersysteemanalyse een te groot verhang. Het zou een hele effectieve locatie van watercompensatie zijn als deze hoofdwaterloop wordt verbreedt waardoor de afvoer richting gemaal Pieter Engel verbeterd. Dit zit nu nog niet in het ontwerp maar HHNK vraagt hier aandacht voor bij de verdere uitwerking.

4.

Hoofdwaterloop Westelijk deel

In het westelijk deel is er een belangrijke

Dit wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan.

hoofdwaterloop aan de zuidzijde van het plangebied. Vanuit de waterafvoer gezien is het interessant om nader te onderzoeken of deze hoofdwaterloop verbreed kan worden. Voor dit westelijk deel lijkt er namelijk meer water te worden gedempt als terug gegraven. De voorgestelde brug over deze hoofdwaterloop dient doorvaarbaar te zijn waarbij de doorstroombreedte ook zo groot mogelijk wordt gehouden. 5. Beleidskader Water In het beleidskader Water (in paragraaf 5.5.2 en waterparagraaf 6.5 van de Toelichting) wordt de Keur 2016 nog genoemd. Sinds het inwerktreden van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is de Keur 2016 vervangen door de Waterschapsverordening. In bijgevoegd document een actueel overzicht van het vigerende waterbeleid. Voor de benodigde watervergunning zal uiteindelijk getoetst worden	Dit wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan.	
--	---	--

is in bestemmingsplan Saendelft de Overhoeken niét de realisatie van het vasthouden van de waterberging van 70 mm vanuit klimaatadaptatie als voorwaardelijke verplichting vastgelegd. Waarom is er door de gemeente voor gekozen om dat in dit bestemmingsplan niet te doen? Slotopmerking Bij het plan De Overhoeken liggen goede kansen om een robuust en klimaatbestendig watersysteem te realiseren die een positief effect op de directe omgeving in polder Assendelft kan hebben. Het hoogheemraadschap blijft graag nauw betrokken bij de verdere uitwerking van het plan.	HHNK zal worden betrokken bij de bespreking van het VO en de verdere uitwerking richting DO.	
---	---	--

GGD Zaanstreek-Waterland	Inhoud overlegreactie	Reactie gemeente en gevolgen voor het bestemmingsplan
		Met dit bestemmingsplan wordt voldaan aan de geldende milieunormen. Meer kan de gemeente niet eisen. De aanbevelingen van de GGD hebben geen gevolgen voor het bestemmingsplan

a.	Algemene aanbevelingen: - Zaanstad heeft een Omgevingsvisie geformuleerd. Wij vinden dit niet terug in het beleidskader en adviseren u dit toe te voegen. Gezondheid is een van de 7 thema's in de Omgevingsvisie van Zaanstad. De GGD adviseert om, conform de ambities geformuleerd in de Omgevingsvisie, de diverse onderwerpen onder alle ambities ook vanuit het perspectief gezondheidsbevordering en gezondheidsbescherming te benaderen. - Er zijn verschillende raakvlakken tussen de thema's van de Omgevingsvisie en de ambities voor het bestemmingsplan. De GGD adviseert om 'gezondheid' toe te voegen aan het toetsingskader en te relateren aan de andere items.	De omgevingsvisie is nog niet definitief vastgesteld en vormt daarmee dus nog geen onderdeel van het beleidskader van dit bestemmingsplan. Er wordt dan ook nog geen verwijzing gemaakt naar de thema's uit de omgevingsvisie.
b.	Wegverkeerslawaaï en vliegtuiglawaaï De mogelijke komst van de verbindingsweg A8/A9 kan invloed hebben op de gezondheid van omwonenden. Een deel van het plangebied ligt in de LIB5 zone van Schiphol. In het plan wordt hier nader op ingegaan, inclusief de maatregel dat toekomstige bewoners geïnformeerd worden over de lokale situatie. De GGD wil hierin het volgende meegeven: Geluidsbelasting van woningen brengt gezondheidsrisico's voor de bewoners met zich mee. Vandaar dat de GGD-en adviseren om geen nieuwe woningen te bouwen op geluid belaste locaties, als bij voorbeeld de LIB5 zone.	Bij dit bestemmingsplan voldoet de gemeente aan de wettelijke normen wat betreft verkeerslawaaï en voor het bouwen binnen de LIB zone is ontheffing verleend.

	Vanuit gezondheidsperspectief adviseert de GGD om de geluidsbelasting, en daarmee de kans op gezondheidsrisico's te verminderen. Luchtkwaliteit Wonen langs een drukke weg leidt tot negatieve gezondheidseffecten. Hoe verder men van de weg woont, hoe schoner de lucht en dus hoe gezonder. Meer afstand leidt tot meer gezondheidswinst. In nieuwe situaties adviseert de GGD om minimale afstanden aan te houden tussen woningen en drukke wegen. Afhankelijk van de drukte en type weg geldt een aanbevolen minimum afstand. In geval van een snelweg adviseert de GGD om minimaal 150 m aan te houden tussen de snelweg en de woningen. Gezien de mogelijke komst van de verbindingsweg A8/A9 adviseert de GGD om hiermee rekening te houden. Tevens adviseren wij om de link te leggen met het Schone Lucht Akkoord rond	De verbindingsweg A/A9 valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. Bovendien is nog niet zeker of deze weg ooit aangelegd zal worden. Tenslotte wordt deze weg bij aanleg geen snelweg maar een provinciale weg. Voor dit soort wegen hanteert de GGD een afstand van 50 meter tot de woningen. Indien de zweg zou worden aangelegd wordt aan die norm ruimschoots voldaan.

Zienswijzen

Gedurende de terinzagelegging heeft de gemeente Zaanstad is één zienswijze ontvangen.

Zienswijze Indiener 1

Onderwerp	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
uitzicht	1. Plan leidt tot uitzichtbelemmering. In het originele plan was bij oplevering in 2002 aangegeven dat de overzijde niet bebouwd zou worden.	Volgens vaste jurisprudentie geldt dat er in het algemeen geen recht bestaat op een blijvend (vrij) uitzicht. Bovendien is er ter plaatse van de woning van indiener nu al nauwelijks sprake van vrij uitzicht op de bouwlocatie vanwege de aanwezigheid van nu al aanwezige woonbebouwing tussen het huis van indiener en het plangebied (zie afbeelding). De indiener verwijst daarnaast naar een plan uit 2002 en motiveert dat hieruit blijkt dat de overzijde niet bebouwd zou worden. Uit kadastragegevens blijkt dat de indiener de woning heeft gekocht in 2023. Gelet op de verschillende besluiten die voor 2023 zijn genomen over de woningbouw op deze locatie, was dit voor de indiener voorzienbaar. 	Geen
geluid	2. Zorgen over verwachte toename van geluidsoverlast	Gelet op de afstand van circa 67 meter tussen het plangebied en het woonperceel van de indiener in combinatie met de Noorderveenweg die ertussen loopt, is geluidsoverlast vanuit het plangebied niet aanneemelijk. De woningbouw leidt tot een beperkte toename aan verkeer op de Noorderveenweg. Dit	Geen

Zienswijze Indiener 1

Onderwerp	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		kan leiden tot een beperkte toename in de geluidbelasting. Gelet op de afstand van de woningen tot het plangebied en relatief beperkte toename van het verkeer, is voldoende aannemelijk dat het extra verkeer als gevolg van het plan niet leidt tot een significante toename in de geluidbelasting.	
Toestroom nieuwe bewoners/bevolkingsdichtheid	3. Last van toestroom van nieuwe bewoners. Zorgen over toename bevolkingsdichtheid.	Door de bouw van de woningen zal de bevolking inderdaad ter plaatse toenemen. Indiener maakt niet duidelijk wat voor last/zorgen hij hierdoor zal ondervinden.	Geen
infrastructuur	4. De infrastructuur van Assendelft is hierop niet berekend. De uitstroom in de spits op de A8 geeft nu al flinke files, en zal door de bouw van Overhoeken eerder toenemen dan afnemen.	Voorafgaand aan de planvorming van Saendelft De Overhoeken zijn verkeersonderzoeken uitgevoerd, waaruit blijkt dat de maximale capaciteit van de wegen niet wordt overschreden. Overigens worden er op de Noorderveenweg meerdere maatregelen genomen om de verkeersafwikkeling van en naar de A8 te verbeteren (realiseren extra rijbanen, kruispunt met VRI, etc.)	Geen
flora en fauna	5. Vrees voor achteruitgang van flora en fauna.	In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is verkennend en aanvullend natuuronderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat er als gevolg van het plan geen onevenredige gevolgen optreden voor beschermde flora en fauna. Voor en tijdens de uitvoering worden hier bovendien maatregelen getroffen zoals het uitvoeren van een broedvogelinspectie en het plaatsen van een paddenscherm.	Geen
laarzenpad	6. Het laarzenpad zal verdwijnen.	Het laarzenpad (Het Noorderveenpad) is een wandelroute tussen de Vaartdijk en de Dorpsstraat. De route loopt ten zuiden van het plangebied. Het Noorderveenpad blijft behouden.	Geen

Zienswijze Indiener 1

Onderwerp	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
tuinieren	7. Hobby tuinieren gaat moeilijker worden of zal zelfs verdwijnen	Het tuinencomplex blijft behouden en zal niet inkrimpen/ verdwijnen.	Geen