

NOTA VAN ZIENSWIJZEN uitwerkingsplan Middengebied Poort Saendelft

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
1.	a. Wie gaat er wonen in een flat van 40 m²? b. Er staan al veel flats aan de rand van Saendelft. Waarom komt er nog een flat bij? c. Is dit zodat de firma Eigen Haard geld kan verdienen? d. Kunt u mij de garantie geven dat de flat niet hoger wordt dan 36 meter? e. Door de hoogte van de flat wordt mijn privacy bedreigd. f. Kunt u garanderen dat het 100% sociale huurwoningen worden? g. Waar komt straks de verbinding A8-A9, langs de Poort van Saendelft?	a. De ontwikkelaar heeft een toets gedaan naar de behoefte aan woningen en er is een behoefte aan huurwoningen in dit gebied. Uit de laddertoets blijkt dat er behoefte is aan betaalbare woningen in Zaanstad. Daarnaast is er ook behoefte aan sociale huurwoningen. Zie paragraaf 4.2 in de toelichting op het bestemmingsplan. b. In 2013 is het bestemmingsplan Saendelft vastgesteld. Daarin was al een gebouw met een hoogte opgenomen voor de combinatie van wonen en bedrijfsruimtes. De huidige bouw van de appartementen wordt lager dan in het bestemmingsplan is toegestaan. c. Woningbouwcorporaties kennen geen winstdoel. Zij hebben een maatschappelijke opdracht om (sociale) huurwoningen aan te bieden. d. Het hoogste deel van het gebouw wordt niet hoger dan 36 meter. In het uitwerkingsplan is de bouwhoogte 36 m aan de stationszijde. De overige gebouwdelen zijn maximaal 13 m en 20 m. e. Er is bij de uitwerking rekening gehouden met de privacy. Het gebouwdeel tussen de torens ligt wat terug ten opzichte van de Rangeerder, tussen de torens, wat zorgt voor minder inkijk. Aan de kant van de Rangeerder is er tussen de 2 torens een daktuin, waar langs de rand hoge plantenbakken met begroeiing worden geplaatst. Dit beschermt de privacy van zowel de bewoners als de omwonenden. Ook tussen de terrassen komt begroeiing. In de torens zijn waar mogelijk de balkons aan de zijde van de rotonde en het station geplaatst, waardoor ook zo weinig mogelijk inkijk ontstaat. Aan de noordzijde zijn er in de torens geen balkons. In de torens zijn er op de verdiepingen van de noord- en zuidzijde geen verdiepingshoge ramen toegepast. Het plan maakte al onderdeel uit van het bestemmingsplan Saendelft dat door de raad is vastgesteld op 4 juli 2013. De toelaatbare bouwhoogte in het bestemmingsplan is voor de gehele locatie 50 m hoog. f. Ja, er komen alleen sociale woningen en in de overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar is vastgelegd dat deze doelgroep is verzekerd voor 25 jaar. g. Er is nog geen verbindingstracé vastgesteld voor de verbinding A8-A9. Meer informatie hierover vindt u op de website van de provincie www.noord-holland.nl.	Geen gevolgen voor het uitwerkingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN uitwerkingsplan Middengebied Poort Saendelft

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	h. Station Krommenie-Assendelft is een zeer druk station. De impact op het gedrag van de gebruikers van het stations zal groot zijn. Wie is er verantwoordelijk voor de verkeersveiligheid? i. Zorgen over het aanzicht: Waarom een appartementengebouw twee keer zoveel verdiepingen als de rest van de appartementen in de buurt. j. MER is niet nodig. Hoe kan dit? Kan het zijn dat de bodem vervuild is onder de 84 appartementen? k. Zorgen over criminaliteit omdat de appartementen zorgen voor een onoverzichtelijk gebied waar criminele (vaak) jongeren goed kunnen hangen. l. Komt er leegstand als de ouderen er niet meer zijn over 20-25 jaar? m. De appartementen worden ook gebouwd voor ouderen. Kan de gemeente er niet voor zorgen dat de appartementen minimaal 60 m2 worden? 40 m2 is te klein voor ouderen. n. De overlast van mensen met auto's die gebruik maken van station	h. De gemeente, ProRail en NS werken samen aan een veilige stationsomgeving. Het uitwerkingsplan voldoet aan de parkeer- en verkeersnormen. Wij zijn bekend met de zorgen in de buurt over de verkeersdrukke en -veiligheid op de Saendelverlaan en dan specifiek op de rotondes. Hiervoor is ook een motie aangenomen. De wens is om de rotondes voor fietsers niet meer als tweerichtingsverkeer te laten fungeren, maar nog maar als éénrichtingsverkeer. Er wordt nu gekeken naar maatregelen om de rotondes veiliger te maken. i. In het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met een gebouw met 100 woningen en een hoogte van 56 meter. Het gebouw past dus in de gedachte van het bestemmingsplan uit 2013. Ook is er een grote behoefte aan woningen waar de gemeente een zorgplicht voor heeft. j. Het plan is beoordeeld en een MER is niet nodig. Een bouwontwikkeling moet een veel grotere omvang hebben voor een MER. Een onderzoek naar de bodem staat daar los van. Zoals in de toelichting wordt benoemd onder 4.3.2, is er bodemonderzoek gedaan en waaruit geconcludeerd wordt dat milieukundige kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen realisatie van het project. k. Wij zijn van mening dat een de nieuwe woningen zorgen voor een kwaliteitsimpuls van het gebied en sociale controle van de bewoners van de appartementen. De deelnemers van een veiligheidsoverleg over dit gebied hebben aangegeven dat ze verwachten dat de bouw hier een positieve bijdrage kan leveren aan de veiligheid. l. De verwachting is dat er ook in de toekomst behoefte is aan deze woningen voor starters en senioren. m. Er worden 36 starterswoningen gerealiseerd, 2 kamerwoningen van gemiddeld 46 m2. Deze zijn bedoeld voor starters op de woningmarkt en niet voor senioren. Daarnaast worden 48 3-kamerwoningen gebouwd, onder anderen voor senioren, tussen de 59 m2 en 73 m2. n. Het plan voldoet aan de parkeernorm en we verwachten daarmee geen extra overlast door het plan.	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN uitwerkingsplan Middengebied Poort Saendelft

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	Krommenie Assendelft wordt alleen maar erger. o. Zorgen over afval in de buurt; dat is nu al een zorgpunt in de buurt. p. Kan de gemeente garanderen dat er voldoende energie/elektriciteit geleverd kan worden? q. Zorgen dat er voor inwoners van Amsterdam gebouwd gaat worden. r. Bouw niet voor het station Krommenie-Assendelft.	o. Vervelend dat afval een probleem in de wijk is. Wij raden u aan bij overlast van afval een melding openbare ruimte te doen. Zie hiervoor www.zaanstad.nl. Voor het afval van de appartementen komen er voldoende ondergrondse afvalcontainers. p. De elektriciteit en de beschikbaarheid daarvan maakt geen onderdeel uit van het uitwerkingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. Er verandert niets aan de energie/elektriciteit van de bestaande woningen. q. De toewijzing van de woningen gaat via Woningnet. r. Vanwege de grote behoefte aan sociale woningen en de mogelijkheid in het bestemmingsplan dat dit hier kan, worden hier 84 appartementen gerealiseerd.	
2.	a. Zorgen om verkeersveiligheid: zoals gebrek aan duidelijke verkeersborden, onoverzichtelijke rotondes en de nagenoeg afwezig straatverlichting vergroot de kans op ongelukken. Ondanks meerdere verzoeken zijn bovenstaande punten niet opgelost. b. De komst van de 84 appartementen zorgt ervoor dat de druk op de wijk, een afgesloten "hof" toeneemt en dat er meer ongelukken worden gemaakt. c. Wij verzoeken u de ligging van de wijk van bovenaf te bekijken of de wijk persoonlijk komen bekijken. d. De beschikbare ruimte wordt volgens de plannen verdeeld over minstens 84 huishoudens extra waardoor de druk op dit "hof" onredelijk groeit en de sociale cohesie onder druk zet. e. Toezegging oplossing parkeerproblematiek in de wijk voor	a. Er wordt straatverlichting toegevoegd aan het plan. Wij zijn bekend met de zorgen in de buurt over de verkeersdruk en -veiligheid op de Saendelverlaan en dan specifiek op de rotondes. Hiervoor is ook een motie aangenomen. De wens is om de rotondes voor fietsers niet meer als tweerichtingsverkeer te laten fungeren, maar nog maar als éénrichtingsverkeer. Er wordt nu gekeken naar maatregelen om de rotondes veiliger te maken. b. De huidige en toekomstige verwachte intensiteit van het verkeer past binnen de capaciteit van de omliggende wegen. De toename van intensiteit als gevolg van deze ontwikkeling is beperkt. c. De wijk is zowel van bovenaf bekeken op luchtfoto's als in de wijk zelf door vakspecialisten die het plan beoordeeld hebben op hun vakgebied. d. Het bouwplan maakte al onderdeel uit van het bestemmingsplan Saendelft, door de raad vastgesteld op 4 juli 2013. Het uitwerkingsplan valt ruim binnen de uitwerkingsvoorwaarden van het bestemmingsplan. Daarnaast is het plan ook nog onderbouwd in paragraaf 4.2 van de toelichting, zoals de gemeente verplicht is bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. e. Vervelend dat er niet tegemoet is gekomen aan de toezegging. Het plan voldoet aan de parkeernorm en we verwachten geen parkeerdruk veroorzaakt door de nieuwbouwwoningen.	Geen gevolgen voor het uitwerkingsplan naar aanleiding van deze zienswijze.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN uitwerkingsplan Middengebied Poort Saendelft

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	2023 is niet nagekomen en nu komen er ook nog 84 appartementen bij. f. Vermoeden dat de bewoners van de appartementen geen huur willen betalen voor het parkeren op eigen terrein. g. Er is nu al een tekort aan parkeerplekken voorzien en we hebben nu ook al een probleem. h. Grote impact op de privacy door de woontorens van zes en tien verdiepingen. Er is in de plannen geen rekening gehouden met de privacy van de aangrenzende woningen en tuinen. i. Voor een goed deel van het hof geldt dat de bouw van twee woontorens leidt tot schaduwwerking op de woningen en tuinen. Dat geeft verminderd zonlicht en heeft een	f. We zorgen met afspraken voor een effectief gebruik van de parkeerplaatsen op eigen terrein. In het geval van een hoge parkeerdruk is de verwachting dat de parkeerplaatsen op eigen terrein goed gebruikt zullen worden. Als de bewoners van de appartementen geen parkeerplaats willen huren, worden deze plekken aan geïnteresseerde omwonenden verhuurd voor dezelfde prijs. g. Zie de toelichting bij parkeren in 4.4.3 van de toelichting met de berekening van de parkeernorm en de parkeerbehoefte. In het plan zijn 84 parkeerplekken voor auto's, een fietsenberging en fietsparkeerplekken in de openbare ruimte opgenomen. Daarmee is de parkeercapaciteit voor auto en fiets voldoende. Er ontstaat geen relevante nieuwe parkeerdruk in de omgeving. h. Er is bij de uitwerking rekening gehouden met de privacy. Het gebouwdeel tussen de torens ligt wat terug ten opzichte van de Rangeerder, tussen de torens, wat zorgt voor minder inkijk. Aan de kant van de Rangeerder is er tussen de 2 torens een daktuin, waar langs de rand hoge plantenbakken met begroeiing worden geplaatst. Dit beschermt de privacy van zowel de bewoners als de omwonenden. Ook tussen de terrassen komt begroeiing. In de torens zijn waar mogelijk de balkons aan de zijde van de rotonde en het station geplaatst, waardoor ook zo weinig mogelijk inkijk ontstaat. Aan de noordzijde zijn er in de torens geen balkons. In de torens zijn er op de verdiepingen van de noord- en zuidzijde geen verdiepingshoge ramen toegepast. Het plan maakte al onderdeel uit van het bestemmingsplan Saendelft dat door de raad is vastgesteld op 4 juli 2013. De toelaatbare bouwhoogte in het bestemmingsplan is voor de gehele locatie 50 m hoog. In het uitwerkingsplan is de bouwhoogte 36 m aan de stationszijde. De overige gebouwdelen zijn maximaal 13 m en 20 m. i. In de toelichting onder 4.3.5 wordt aangegeven dat er een vermindering van bezonning van de omgeving te verwachten is. De schaduwdiagrammen zijn als Bijlage 7 bij de bijlagen van de toelichting gevoegd. Het betreft een in stedelijk gebied normaal effect dat we aanvaardbaar vinden.	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN uitwerkingsplan Middengebied Poort Saendelft

Indiener	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	nadelig effect op het welzijn van de bewoners. j. De bouw op deze schaal kan een toename van hangjongeren en daarmee een toename van overlast, lawaai, vandalisme en mogelijk een gevoel van onveiligheid in de buurt met zich meebrengen. De bestaande problematiek van veiligheid kan hierdoor worden vergroot k. Bewoners voelen zich niet gehoord en gezien, omdat al jaren gevraagd wordt om een oplossing op verschillende leefgebieden. Door de bouw van de appartementen wordt de druk op de wijk zwaarder. l. De raad gaat ook over deze wijk en wij richten ons tot de gemeenteraad. m. Verzoek om te informeren over het moment waarop het ontwerpuitwerkingsplan in de raad wordt behandeld ivm een mondelinge toelichting.	j. De problematiek die u benoemt herkennen wij en hier wordt samen met de politie, ProRail, handhaving, Jongerenwerk, besturen en omliggende scholen aan gewerkt. Het is ook mogelijk dat de appartementen zorgen voor een kwaliteitsimpuls van het gebied en sociale controle van de bewoners van de appartementen. De deelnemers van een veiligheidsoverleg over dit gebied hebben aangegeven dat ze verwachten dat de bouw hier een positieve bijdrage kan leveren. k. Wij vinden het vervelend dat u zich niet gehoord voelt. Het is ook mogelijk dat de appartementen zorgen voor een kwaliteitsimpuls van het gebied en sociale controle van de bewoners van de appartementen. De deelnemers van een veiligheidsoverleg over dit gebied hebben aangegeven dat ze verwachten dat de bouw hier een positieve bijdrage kan leveren. l. en m. U doelt waarschijnlijk op het uitwerkingsplan dat niet door de raad wordt vastgesteld maar door het college van burgemeester en wethouders. Dit gebied is onderdeel van het bestemmingsplan Saendelft dat in 2013 door de raad is vastgesteld. De ontwikkeling voldoet aan de uitwerkingsvoorwaarden die toen zijn vastgesteld. Dat maakt dat het college van burgemeester en wethouders het uitwerkingsplan mag vast stellen. Het uitwerkingsplan wordt daarom niet in de raad behandeld. Wel heeft u de mogelijkheid gehad om uw zienswijze mondeling toe te lichten. Ook heeft u de gelegenheid gehad om in te spreken bij de raad.	

NOTA VAN REACTIES WETTELIJK VOOROVERLEG (ARTIKEL 3.1.1. Bro) Uitwerkingsplan, Ontwerpbesluit hogere geluidwaarden en Beeldkwaliteitsplan		
Overleg-partij	Overlegreactie	Reactie
Het bestemmingsplan is voor een reactie gestuurd naar Rijkswaterstaat, Hoogheemraadschap Noorderkwartier (HHNK), ProRail, Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland en de GGD. ProRail, Gasunie en Hoogheemraadschap Noorderkwartier hebben een opmerking bij het plan gemaakt.		
ProRail	ProRail adviseert om een trillingsonderzoek te doen en om de conclusies uit het trillingonderzoek uitgebreid op te nemen in de conclusie van een separate paragraaf Trillingen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en (indien nodig) door te laten werken in de planregels.	In de toelichting is een paragraaf voor trilling opgenomen onder 4.3.4. Trillingen.
Gasunie	Gasunie adviseert om aandacht te besteden aan de externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleiding W-571-04	Er is onderzoek naar de externe veiligheidsaspecten van de aardgastransportleiding gedaan. Het onderzoeksrapport wordt aan de bijlagen van de toelichting toegevoegd. En de inhoud van het onderzoek wordt in de toelichting onder 4.3.2 Externe veiligheid beschreven.
HHNK	a. Beleidskader Water In het beleidskader Water (in bijlage 7 van de Toelichting) wordt de Keur 2016 nog genoemd. Sinds het inwerktreden van de Omgevingswet per 1-1-2024 is de Keur 2016 vervangen door de Waterschapsverordening. b. Waterpeil aanpassen in bijlage 7 In Bijlage 7 Klimaattoets staat de benodigde (alternatieve) berging vanuit klimaatadaptatie (148m3) aangegeven. Op blz 8 staat een verkeerd waterpeil genoemd in het meer zuidelijker gelegen peilgebied. Het streefwaterpeil in de secundaire zuidelijke waterloop is namelijk NAP-2,13 meter (ipv de genoemde NAP-1,83 meter). c. Aandacht voor persleiding HHNK In bijlage 7 wordt in Figuur 2.7 ook ingegaan op de aanwezige persleiding van het hoogheemraadschap. Als gevolg van de ontwikkeling dient de persleiding worden verlegd. Dit raakvlak met HHNK is in het voortraject al gesignaleerd en hierover is reeds afstemming met onze leidingbeheerder. d. Regels In de Regels onder 4.2.5 is de realisatie van de waterberging van 70 mm als voorwaardelijke verplichting is vastgelegd. Het hoogheemraadschap vraagt zich af of	a. Dit plan is ter inzage gelegd voor 1 januari 2024 en valt daarmee nog onder de oude regelingen van de in werking treding van de Omgevingswet. b. Het waterpeil in bijlage 7 Klimaattoets is aangepast. c. Het is bij de ontwikkelaar en de gemeente bekend dat de persleiding verlegd moet worden. d. In de MRA basisveiligheidsniveaus klimaatbestendige nieuwbouw 3.0 is opgenomen dat binnen het plangebied 70 mm neerslag in 1 uur opgevangen en verwerkt moet kunnen worden. Het is dus afhankelijk van hoe het plangebied ingericht wordt, zowel qua verhard/onverhard als in maaiveldverloop wat de exacte waterbergingsopgave is. Zoals in de regel is opgenomen, moet met een onderzoek/(model)-berekening aangetoond worden wat de opgave is en hoe (welke maatregel(en) deze wordt

NOTA VAN REACTIES WETTELIJK VOOROVERLEG (ARTIKEL 3.1.1. Bro) Uitwerkingsplan, Ontwerpbesluit hogere geluidwaarden en Beeldkwaliteitsplan		
Overleg- partij	Overlegreactie	Reactie
	concreet genoemd moet worden over welk oppervlak deze waterschijf berekend dient te worden.	gerealiseerd. Voor de berekening van de waterschijf is het totale dakoppervlak, het oppervlak van de daktuin en het oppervlak van het waterbelaste deel van de parkeergarage opgeteld om de benodigde waterberging te kunnen berekenen. Dit alles binnen de kavelgrens. <u>Regel 4.2.5 wordt als volgt aangepast</u> Aan regel 4.2.5 wordt daarom bij 70 mm in 1 uur toegevoegd dat het wordt “<i>berekend over het hele plangebied</i>”.

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. uitwerkingsplan Middengebied Poort Saendelft	
Wijziging	Reden
Tekstuele aanpassingen in de Toelichting In het uitwerkingsplan is Reactienota wijzigen in Nota van Zienswijzen <u>2.2 Gebiedskenmerken:</u> Hier aangepast dat het groenstedelijk profiel wel voorkomt in Zaanstad. <u>3.3.1 Actualisatie woonvisie 'Metselen aan het Zaaans Mozaïek</u> In de een na laatste alinea is de planontwikkeling aan de Rolrederstraat vervangen door planontwikkeling van Poort Saendelft <u>4.4.3 Parkeren</u> In de tabel onder fietsparkeren stond een berekening in rood met een vraagteken. Dit is in de tekst aangepast met: “de bewoners van de hoge toren kunnen hun fiets dan in de stalling van de lage toren zetten.”	Dit is de juiste terminologie voor gemeente Zaanstad. Inmiddels komt het groenstedelijk profiel met de ontwikkeling van Saendelft wel voor in Zaanstad. Dit was foutief opgenomen in het ontwerpuitwerkingsplan. Per abuis is hier een kladtekst in de tabel opgenomen en nu wordt uitgelegd dat het tekort aan fietsparkeren voor de hoge toren opgelost wordt met het teveel aan fietsparkeren in de lage toren.

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. uitwerkingsplan Middengebied Poort Saendelft

Wijziging	Reden
<u>4.5.4 Overleg Hoogheemraadschap</u> Hier gewijzigd dat er geen overleg met het HHNK nodig is in: er is een overlegreactie gevraagd aan het HHNK en daarbij worde verwezen naar de nota van zienswijzen. <u>4.6.3 Overwegingen bijzondere omstandigheden</u> Hier verwijderd dat de projectlocatie aan de rand van een bestaand bedrijventerrein ligt. <u>5.1 Overleg met overheden, diensten en belanghebbenden</u> Hier vervangen van omgevingsplan en bestemmingsplanprocedure door uitwerkingsplan en uitwerkingsplanprocedure. <u>5.1.2 Belanghebbenden</u> Hier is de informatiebijeenkomst die inmiddels is geweest aan toegevoegd.	Gewijzigd omdat het uitwerkingsplan wel voor een overlegreactie is aangeboden aan het HHNK. Dit was foutief opgenomen in het ontwerpuitwerkingsplan. Om de correcte procedure weer te geven. Om actueel te zijn.
Aanpassing in de bijlagen van de toelichting Bijlage 9 krijgt de naam Nota van zienswijzen.	Dit is de juiste terminologie voor gemeente Zaanstad.