

**Nota van beantwoording zienswijzen en weergave
ambtshalve doorgevoerde aanvullingen/verduidelijkingen
in besluit en ruimtelijke onderbouwing**

naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbesluit tot verlening van de
omgevingsvergunning voor het 'Bouwen van 72 tijdelijke woningen ten behoeve van spoedzoekers en
starters met bijbehorende inrichting (10 jaar) op de locatie tussen Noorderveenweg en Jaap Bootpad
te Assendelft' (O2023019285)

Inleiding

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op het voorgenomen besluit tot verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen van 72 tijdelijke woningen ten behoeve van spoedzoekers en starters met bijbehorende inrichting (10 jaar) op de locatie tussen Noorderveenweg en Jaap Bootpad te Assendelft.

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Saendelft'. De gemeente Zaanstad is voornemens medewerking te verlenen aan de realisatie van het bouwplan door middel van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo.

De besluitvormingsprocedure is, ingevolge het bepaalde in artikel 3.10, eerste lid, onder a van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In het kader van deze procedure heeft het ontwerpbesluit voor een periode van zes weken, te weten van donderdag 22 juni tot en met woensdag 2 augustus 2023 ter inzage gelegen. Hierop was het voor een ieder mogelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit naar voren te brengen. Hiervan is kennis gegeven middels publicatie in het Gemeenteblad van 19 juni 2023 en in het Zaans Stadsblad van 21 juni 2023.

Gedurende de periode van terinzagelegging hebben wij twee zienswijzen ontvangen.

Anonimiseren

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is het niet toegestaan om persoonsgegevens (onder andere de NAW-gegevens; naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. Indien van toepassing is hieraan voldaan door natuurlijke personen die een zienswijze hebben gegeven niet bij naam te noemen. Zij zijn aangeduid als 'indieners A, B en C'. Gemachtigden, rechtspersonen en bestuursorganen zijn niet geanonimiseerd weergegeven.

Samenvattende conclusie

De zienswijzen geven ons geen aanleiding af te zien van gebruikmaking van onze bevoegdheid tot het meewerken aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Hieronder volgt een beknopte samenvatting van de gronden uit de zienswijze en onze reactie hierop.

Deze Nota van beantwoording maakt integraal deel uit van de motivering van het besluit.

Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor omgevingsvergunning
GIMBRERE LEGAL namens indieners A en B		
Tijdelijkheid van 10 jaar niet aannemelijk De indieners van de zienswijze hebben bij het bouwplan voor het bouwen van 64 tijdelijke woonunits voor 3 jaar voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen (bekend als fase 1) aangegeven dat zij de tijdelijkheid niet aannemelijk vinden. Onder verwijzing naar die zienswijze concluderen zij nu dat zij alsnog gelijk krijgen omtrent de tijdelijkheid van de woonunits. Met de aanvraag van fase 2 is volgens indieners alsnog sprake van een langere tijdelijkheid en is duidelijk dat de tijdelijkheid van 10 jaar niet aannemelijk is, maar dat deze termijn langer bedraagt. Bij de verantwoording en onderzoeken dient te worden uitgegaan van een permanente situatie en niet de - thans aangenomen - tijdelijke. Nu wordt uitgegaan van een tijdelijke situatie wordt een onjuist uitgangspunt gehanteerd.	Deze aanvraag voor 72 tijdelijke woonunits voor 10 jaar voor starters en spoedzoekers aangevraagd door Parteon is een op zichzelf staande aanvraag voor andere units, op een ander deel van het terrein. Daarnaast is de aanvraag ingediend voor 10 jaar en niet voor een langere periode. Wij volgen de redenering van de indieners dan ook niet. Omdat er sprake is van een aanvraag voor een tijdelijke omgevingsvergunning voor 10 jaar, zijn wij terecht hiervan uitgegaan.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbesluit of de ruimtelijke onderbouwing.
Onjuiste procedure gevolgd; sprake van stedelijke ontwikkelingsproject Indieners vragen zich af welke procedure wordt gevolgd om tot het besluit te komen. In de aanvraag staat dat de reguliere procedure gevolgd zal gaan worden, terwijl in het ontwerpbesluit wordt vermeld dat er een uitgebreide procedure dient te worden gevolgd. Verwezen wordt naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2019:3055) waarin de Afdeling heeft bepaald dat enkel als de gronden al zijn bestemd voor wonen de reguliere procedure dan wel kruimelregeling kan worden	Voor deze aanvraag volgen wij de uitgebreide procedure. Uit onderdeel 3 van de Bijlage Onderdelen omgevingsvergunning bij het ontwerpbesluit blijkt dat wij van oordeel zijn dat voor dit bouwplan moet worden afgeweken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Reden hiervoor is dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbesluit of de ruimtelijke onderbouwing.

gevolgd. Het plaatsen van meerdere woningen op gronden zonder woonbestemming wordt gezien als stedelijke ontwikkeling, zelfs als er een tijdelijke vergunning voor wordt verleend. Het initiatief maakt deel uit van een totaalplan waarbij het realiseren van de woningen als stedelijke ontwikkeling dient te worden gezien. Voor de besluitvorming dien een uitgebreide procedure te worden gevolgd.	milieueffectrapportage. Vanwege de uitgebreide procedure is een ruimtelijke onderbouwing geschreven en is het plan voor zienswijzen ter inzage gelegd. In het aanvraagformulier staat inderdaad dat de reguliere procedure van toepassing is op de aanvraag. Deze conclusie volgt uit de antwoorden die de aanvrager heeft gegeven bij de vergunningencheck op het omgevingsloket online. Waarschijnlijk is bij die antwoorden geen rekening gehouden met het feit dat hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Het college heeft op basis van de aangevraagde activiteit te beoordelen welke procedure volgens de Wabo van toepassing is. Uit vaste jurisprudentie volgt namelijk dat de beantwoording van de vraag of op een aanvraag om omgevingsvergunning de reguliere dan wel de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, is, gelet op artikel 3.10, eerste lid, van de Wabo afhangt van de activiteit die is aangevraagd. De Wabo bepaalt daarmee exclusief welke procedure op een aanvraag van toepassing is. Het college heeft hierin derhalve geen keuze, maar dient de voorbereidingsprocedure toe te passen die uit de Wabo voortvloeit (ECLI:NL:RVS:2017:372, (rechtsoverweging 3.2)). Uit de aanvraag volgt dat de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan. Verder blijkt uit de toetsing van de aangevraagde activiteit dat artikel 2.12 eerste lid, aanhef en onder a,	
--	---	--

	onder 2, Wabo juncto artikel 4, elfde lid, van bijlage II van het Bor niet van toepassing is wegens het feit dat sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dat maakt dat het college de aangevraagde activiteit heeft getoetst aan artikel 2.12 eerste lid, aanhef en onder a, onder 3 Wabo. Uit artikel 3.10 lid 1 onder a van de Wabo volgt vervolgens dan dat de uitgebreide procedure door het college dient te worden gevolgd. Deze uitgebreide procedure hebben wij op grond van de Wabo gevolgd. Dat blijkt overigens niet alleen uit het ontwerpbesluit zelf maar ook het feit dat er een ontwerpbesluit met ruimtelijke onderbouwing gedurende een termijn van zes weken ter inzage is gelegd.	
Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad ontbreekt Het ontwerpbesluit is ten onrechte niet voorgelegd aan de gemeenteraad voor een verklaring van geen bedenkingen. Het niet vragen van een verklaring van geen bedenkingen aan de gemeenteraad is een procedurele fout. De gemeenteraad dient op de hoogte gehouden te worden omtrent de ruimtelijke onderbouwing van het stuk, waaronder de goedkeuring van de provincie, waterschap, luchthaven en stikstofregels. Uit het besluit blijkt niet hoe het college het woon- en leefklimaat van de direct omwonenden en inwoners van Saendelft gaan waarborgen.	De benoeming van woningbouwlocaties in de structuurvisie is door de gemeenteraad niet beperkt tot een bepaalde soort woningbouw en/of tot bepaalde doelgroepen. Het college meent dan ook dat het enkel relevant is dat het woningbouw betreft en niet voor welke doelgroep de woningen worden gebouwd of dat het tijdelijke woningen betreffen. Overigens is de gemeenteraad op 9 juni 2023 op de hoogte gebracht van het besluit van het college door middel van een zogenaamd collegebericht op het Raadsinformatiesysteem. De ruimtelijke onderbouwing was een van de bijlagen. Het college is van mening dat hierin voldoende aandacht is voor het woon- en leefklimaat van de direct omwonenden en inwoners van	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbesluit of de ruimtelijke onderbouwing.

	Saendelft in relatie tot de realisatie van dit bouwplan.	
Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor omgevingsvergunning
BRANDMR namens indiener C		
Duur vergunning Indiener vindt dat het college ten onrechte niet in de ontwerp omgevingsvergunning heeft geborgd dat geen verlenging van de termijn van tien jaar zal plaatsvinden. Er komt niet in tot uitdrukking dat van verlenging geen sprake kan zijn.	Het college is van mening dat het niet is toegestaan om in een tijdelijke omgevingsvergunning te bepalen dat die vergunning na afloop van de in de vergunning opgenomen termijn niet zal worden verlengd omdat daarmee in strijd met de wet wordt gehandeld. De wet biedt namelijk de mogelijkheid om een tijdelijke omgevingsvergunning voor bouwen te verlen(g)en tot een maximale termijn van vijftien jaar. Een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan mag met toepassing van een uitgebreide procedure ook voor een periode langer dan tien jaar worden verleend, mits aannemelijk wordt gemaakt dat de activiteit kan en zal worden beëindigd aan het einde van de termijn zonder onomkeerbare gevolgen. Hiervoor is	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbesluit of de ruimtelijke onderbouwing.

	een nieuwe aanvraag noodzakelijk waarvoor op dat moment moet worden afgewogen of een verlenging van de termijn ruimtelijk acceptabel is.	
Verklaring van geen bedenkingen Uit p. 6 van de ruimtelijke onderbouwing van het college volgt dat er geen verklaring van geen bedenkingen is vereist vanuit de gemeenteraad omdat de aanvraag valt in een categorie (1 b) die de gemeenteraad heeft aangewezen als een categorie waarvoor een dergelijke verklaring niet vereist is. De onderbouwing hiervoor is dat het gebied waar de woonunits komen te staan in de structuurvisie 'Zichtbaar Zaaans' is aangewezen als locatie waar woningbouw kan komen. Uit de structuurvisie blijkt dat de locatie is aangewezen voor toekomstige woningbouw maar nergens blijkt uit dat hiermee ook tijdelijke woonunits wordt bedoeld. Het bouwen van duurzame woningen is iets heel anders dan het plaatsen van tijdelijke units. Daarom stelt indiener dat er wel degelijk een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig is en dat de omgevingsvergunning ten onrechte is verleend. Temeer is een verklaring van geen bedenkingen nodig nu het onderhavige bouwplan valt onder categorie 2a van de vvgb-lijst: het realiseren van meer dan 50 woningen. Zoals hiervoor al is geschetst, valt het bouwplan voorts niet onder categorie 1b.	De benoeming van woningbouwlocaties in de structuurvisie is door de gemeenteraad niet beperkt tot een bepaalde soort woningbouw. Ook in het besluit waarin categorieën van gevallen worden aangewezen waarin een verklaring van bedenkingen niet is vereist, maakt de raad geen onderscheid. Het college meent dan ook dat het enkel relevant is dat het woningbouw betreft en niet of het tijdelijke of permanente/duurzame woningen betreft. Uit het raadsbesluit blijkt dat categorie 2a is slechts van toepassing als er geen sprake is van een categorie als benoemd onder 1. Nu uit het eerste deel van de reactie blijkt dat het college van mening is dat het bouwplan wel valt onder categorie 1b, staat daarmee vast dat zij vindt dat het bouwplan niet valt onder categorie 2a.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbesluit of de ruimtelijke onderbouwing.

Woon- en leefklimaat omwonenden Clïënt is zich bewust van de problematiek rondom de bewoning van spoedzoekers en starters. Hij is echter van mening dat het woon- en leefklimaat van de omwonenden ten onrechte niet in de omgevingsvergunning is geborgd. De omgevingsvergunning is daarom in strijd met de goede ruimtelijke ordening en moet worden geweigerd. Het college geeft in haar ruimtelijke onderbouwing toe dat er in Saendelft sprake is van veiligheidsproblematiek. Het college motiveert niet wat het effect van de spoedzoekers zal zijn en welke voorzorgsmaatregelen het neemt om dit te voorkomen.	Het college erkent inderdaad dat er sprake is van veiligheidsproblematiek in de wijk Saendelft. Zij ziet echter niet in waarom specifiek de spoedzoekers of starters waarvoor deze tijdelijke woningen zijn bestemd deze problematiek zouden veroorzaken of versterken. Het college acht het daarom niet noodzakelijk om specifiek in relatie tot dit bouwplan voorzorgsmaatregelen te treffen.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbesluit of de ruimtelijke onderbouwing.
Verkeersontsluiting Uit p. 16 van de ruimtelijke onderbouwing volgt dat de ontsluiting onvoldoende is geborgd. Onduidelijk is hoe de tijdelijke ontsluiting op de bouwweg eruit zal zien en ook is er geen garantie voor de aanleg van de rotonde.	Op de situatietekening van 29 september 2023 is verwerkt hoe de tijdelijke ontsluiting op de bouwweg eruit ziet. Deze aansluiting is getoetst en akkoord bevonden. Inmiddels is gestart met de aanleg (voorbelaasting) van de rotonde aan de Parkrijklaan en is de definitieve aansluiting op de bouwweg gerealiseerd. De tijdelijke ontsluiting blijft nog in tact voor de bouw van de woningen. Zodra de woningen zijn gebouwd zal deze worden verwijderd.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbesluit of de ruimtelijke onderbouwing.
Stikstof In de stikstofonderzoeken is onvoldoende rekening gehouden met alternatieve verkeersroutes in de bouw- en aanlegfase waardoor toch geen sprake zal zijn van 0,00 mol/ha/jaar.	Bij de berekening van de hoeveelheid depositie moet worden uitgegaan van het moment waarop het verkeer wordt opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Hiervan is sprake als het aan- en afrijdende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet, dan wel niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg kan bevinden.	Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbesluit of de ruimtelijke onderbouwing.

	Het college is van mening dat na het oprijden van de Noorderveenweg de auto's onderdeel zijn van het heersende verkeersbeeld. Het college ziet niet op welke alternatieve verkeersroute wordt bedoeld. De kortste en vanzelfsprekende route van de plek waar de woningen worden voorzien is naar de Noorderveenweg. Rekening houden met routes waarbij verkeer omrijdt is niet logisch. De route via de Jaap Bootweg komt ook uit op de Noorderveenweg en ligt verder weg van het Natura2000-gebied dan de berekende, kortst mogelijke route.	
--	---	--

Ambtshalve doorgevoerde aanvullingen/verduidelijkingen in besluit en/of ruimtelijke onderbouwing

	Huidige tekst	Nieuwe tekst
In het besluit en in hoofdstuk 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten van de ruimtelijke onderbouwing is de motivering van het onderdeel parkeren aangevuld.	In de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 is de locatie opgenomen in het gebied 'matig stedelijk C'. Voor de tijdelijke woningen wordt gelet op de specifieke doelgroepen een parkeernorm van 1,0 per woning gehanteerd waarmee wordt aangesloten op de parkeernorm voor starterswoningen. Gelet op de specifieke doelgroepen wordt dit aanvaardbaar geacht. Voor het plan zijn 72 parkeerplaatsen nodig.	In de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 is de locatie opgenomen in het gebied 'matig stedelijk C'. De doelgroepen waarvoor de tijdelijke woningen zijn bestemd, zijn starters en spoedzoekers. In de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 zijn voor verschillende woonvormen/doelgroepen/categorieën woningen parkeernormen opgenomen. Voor een starterswoning geldt in matig stedelijk gebied in zone C een parkeernorm van 1,0 parkeerplaats per woning waarin een bezoekersnorm van 0,3 parkeerplaats per woning is verdisconteerd.

		Op grond van de nota voldoet een woning aan de vereisten van een starterswoning als een appartement een gebruiksoppervlakte heeft van minder dan 55m2 GBO. Alle te plaatsen tijdelijke woningen voldoen aan dit vereiste. Voor het bouwplan zijn daarmee 72 parkeerplaatsen nodig.
In hoofdstuk 5 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten van de ruimtelijke onderbouwing is een tekst toegevoegd over de druk op de voorzieningen, met name de huisartsen, in Saendelft.	-	Het college is zich bewust van de bestaande druk op de (zorg)voorzieningen, met name de huisarts, in de wijk Saendelft. Om meer grip te hebben op de personen aan wie de woningen worden toegewezen - en daarmee op de toename van de druk op de huisartsen in het gebied - zijn deze tijdelijke woningen in de Huisvestingsverordening uitgezonderd van de huisvestingsvergunningplicht. Parteon heeft hiermee meer vrijheden in de selectie. Met de gemeente is afgesproken dat Parteon zich bij het project Noorderveenweg voor het grootste gedeelte richt op Zaanse jongeren en spoedzoekers, die al gebruik maken van de lokale voorzieningen. Daarmee wordt extra druk op de lokale voorzieningen zo veel mogelijk voorkomen.
In paragraaf 6.3 Waterhuishouding onderdeel Waterkwantiteit is de tekst over de watercompensatie verbeterd en aangevuld.	Er wordt voor het project geen water gedempt. Als gevolg van de totale ontwikkeling (inclusief fase 1) neemt het verhard oppervlak naar verwachting met circa 2.660 m2 toe. Het creëren van berging is daardoor een vereiste. Watercompensatie vindt plaats door de watergang aan de zuidzijde over de gehele lengte van het gebied te verbreden. Uitgangspunt is om de verhardingstoename te	Als gevolg van de totale ontwikkeling (fase 1 en 2) neemt het verhard oppervlak naar verwachting met 5635 m2 toe. Hiervan moet 12%, te weten 676 m2 worden gecompenseerd. 410 m2 daarvan komt uit de waterbank. Dit betekent dat nog 266 m2 resteert. Het creëren van berging is daardoor een vereiste.

	beperken door toepassing van waterdoorlatende verharding bij de parkeerplaatsen.	Watercompensatie vindt plaats door de watergang aan de zuidzijde over de gehele lengte van het gebied te verbreden. In de afgegeven watervergunning 22.0936345 van 7 november 2022 is 250m2 nieuw oppervlaktewater vergund. De watercompensatie voor fase 2 is daarmee al grotendeels vergund. Deze extra 16 m2 waterberging wordt meegenomen in de omgevingsvergunning voor fase 2. De hiervoor benodigde watervergunning wordt aangevraagd.
--	--	---