

Vaststelling bestemmingsplan Jonker Juffer

Burgemeester en wethouders van Zaanstad maken bekend dat:

- De gemeenteraad bij besluit van 13 oktober 2022 het bestemmingsplan Jonker Juffer, waaronder het milieueffectenrapport (MER) Kogerveldwijk, met identificatienummer NL.IM-RO.0479.STED3899BP-0301, ten opzichte van het ontwerp, gewijzigd heeft vastgesteld.
- De gemeenteraad bij dit besluit van gelijke datum heeft besloten geen exploitatieplan vast te stellen.
- De gemeenteraad bij besluit van gelijke datum heeft besloten de welstandsnota 2013 aan te vullen met het Beeldkwaliteitsplan Jonker Juffer voor het plangebied.
- Burgemeester en wethouders bij besluit van 20 september 2022 hogere waarden hebben vastgesteld voor de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting.

Ligging en inhoud bestemmingsplan

Het plangebied gaat over de nu nog bebouwde locatie van ZVH. Het plangebied wordt begrensd door het terrein waar een Aldi-supermarkt staat (Dr. H.G. Scholtenstraat 5bB) in het noorden, de Dr. H.G. Scholtenstraat in het oosten, de Jufferstraat in het zuiden en het Jonkerplantsoen in het westen. Het is de bedoeling dat de bedrijfsgebouwen die er nu staan worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw in de vorm van een vierkant. Het woningbouwplan bestaat uit maximaal 104 woningen, waarvan 90 sociale huurwoningen. Deze sociale huurwoningen zijn bedoeld voor één- en tweepersoons huishoudens, met daarbij aandacht voor senioren met een zorgvraag. Een deel van de sociale huurwoningen (maximaal 45 woningen) zal in gebruik worden genomen door een zorginstelling. Ook worden er 14 koopwoningen gebouwd die zijn gericht op gezinnen. De bijna 1.000 m² resterende ruimte is bedoeld voor kantoren en maatschappelijke voorzieningen.

Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de (sociale) woningbouwopgave van de gemeente Zaanstad en de daarbij horende commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Deze herontwikkeling is één van de eerste concrete ontwikkelingen binnen de transformatie van de Kogerveldwijk. De herontwikkeling van het van het plangebied Jonker Juffer is niet mogelijk via het geldende bestemmingsplan. Daarom is dit bestemmingsplan Jonker Juffer opgesteld.

De transformatie van Kogerveldwijk bestaat uit meerdere ontwikkelingen die samen worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Daarom is er een milieueffectrapport (MER) voor heel Kogerveldwijk opgesteld. Omdat het bestemmingsplan Jonker Juffer het eerste bestemmingsplan is dat na het opstellen van het MER in procedure wordt gebracht, is het MER onderdeel van het bestemmingsplan Jonker Juffer. Zie deel B van de bijlagen bij de toelichting bij het bestemmingsplan.

Inhoud aanvulling Welstandsnota Zaanstad 2013

In het Beeldkwaliteitsplan Jonker Juffer zijn verschillende uitgangspunten voor de nieuwbouw in het plangebied opgenomen. Deze zijn maatgevend voor de nog op te stellen bouwplannen. Aan de hand van voorbeelden wordt uitleg gegeven over de gewenste architectuur. Het Beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de Welstandsnota Zaanstad 2013.

De aanvulling van de welstandsnota is conform artikel 12b van de Woningwet onderdeel van het toetsingskader van een omgevingsvergunning voor het bouwen en betrokken bij de beoordeling van het uiterlijk van bouwwerken.

Inhoud besluit hogere waarden geluid

Voor een deel van de woningen in het plangebied moeten hogere grenswaarden worden vastgesteld voor het wegverkeers- en industrielawaai. Het wegverkeer en het industrielawaai leiden namelijk tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor geluid. De hogere waarden staan in het besluit hogere waarden geluid. De grondslag hiervoor vormt artikel 110a van de Wet geluidhinder.

Gewijzigde vaststelling

Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerp dat eerder ter inzage heeft gelegen. De wijzigingen zijn toegelicht in de nota van beantwoording overlegreacties, zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. De nota is als bijlage bij de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen.

Inzage

De bovengenoemde besluiten en bijbehorende stukken liggen **vanaf 27 oktober tot en met 7 december 2022** ter inzage als pdf-bestanden op de gemeentelijke website: www.zaanstad.nl (zoekterm 'bestemmingsplan') en in papieren vorm op het stadhuis, Stadhuisplein 100, 1506 MZ Zaandam.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en het bestemmingsplan liggen ook ter inzage op de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wilt u meer informatie of wilt u papieren stukken inzien? Vult u dan het contactformulier in op www.zaanstad.nl. U vindt het formulier onder 'Contact', klik op de knop 'Online contact' rechtsboven. Kies daarna 'Informatie opvragen of inkijken'. Dan nemen wij contact met u op.

Beroep

Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan tegen het **besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan** beroep worden ingesteld door:

- iedereen die tijdig een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan heeft ingediend;
- belanghebbenden die geen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend;
- belanghebbenden voor de ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangebrachte wijzigingen.

Tijdens de termijn van de terinzagelegging kan tegen het **besluit tot vaststelling van de hogere waarden geluid** beroep worden ingesteld door:

- iedereen die tijdig een zienswijze op het ontwerpbesluit hogere waarden geluid heeft ingediend;
- belanghebbenden die geen zienswijzen op het ontwerpbesluit hogere waarden geluid hebben ingediend;
- belanghebbenden voor de ten opzichte van het ontwerpbesluit hogere waarden geluid aangebrachte wijzigingen.

Tegen het besluit om de Welstandsnota Zaanstad 2013 aan te vullen is geen beroep mogelijk.

Beroepschriften moeten worden verzonden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA te Den Haag.

Meer informatie over beroep staat op de website www.raadvanstate.nl.

Crisis- en herstelwet van toepassing

Op het bestemmingsplan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Deze afdeling beperkt het beroepsrecht en stelt striktere eisen aan het beroepschrift. Dit brengt onder meer met zich mee dat alle beroepsgronden in het beroepschrift dienen te worden opgenomen en dat deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Pro forma ingediende beroepen zijn niet toegestaan. In het beroepschrift moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Zaandam, 26 oktober 2022

Burgemeester en wethouders van Zaanstad