

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Nauernasche Vaartdijk, Westzaan			
Indiener en registratienummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
1. O. Hos 2017/20270	1.1 In het huidige plan is er een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Dit wordt in het nieuwe plan 11 meter. Dat is 2 meter hoger en in de daadwerkelijke situatie, door hoogteverschil rond het terrein, zal er een verschil zijn van 3 meter met de bebouwing in de bestaande Kersenboomstraat. Hierdoor worden het uitzicht, de privacy en zo de waarde van de aangrenzende woningen ernstig aangetast. Hierdoor voldoet het bestemmingsplan niet aan de uitgangspunten die de vakgroep Stedenbouw van de gemeente Zaanstad heeft opgesteld.	1.1 Het klopt dat het vigerende bestemmingsplan een bouwhoogte van maximaal 9 meter toelaat. Deze bouwhoogte maakt het mogelijk om 3 bouwlagen te realiseren met een plat dak. Om de nieuwe ontwikkeling beter aan te sluiten op de omliggende bebouwing is in het nieuwe bestemmingsplan gekozen voor deze goot- en een nokhoogte, om zo woningen mogelijk te maken van 2 bouwlagen met een kap, zoals de bestaande bebouwing. De goothoogte in het nieuwe bestemmingsplan is vastgelegd op 6 meter, de nokhoogte op 11 meter vanaf maaiveld. De ambitie is om ruime woningen te realiseren en de nokhoogte van 11 meter is nodig om ook de ruimtes onder de schuine kap goed te kunnen benutten. Vanuit de wet- en regelgeving, zoals met name het bouwbesluit, moeten bepaalde ruimtes aan minimale interne hoogtes voldoen. Door het opnemen van genoemde goot- en nokhoogte is het niet nodig om hoogteaccenten aan te brengen binnen de bouwblokken, zoals voorgesteld wordt in de stedenbouwkundige uitgangspunten (H6.1 van de toelichting). Ondanks dat de nokhoogte van de nieuw te bouwen woningen hoger is dan de bestaande maximale bouwhoogte van 9 meter plat dak die nu al is toegestaan, wordt het uitzicht ten opzichte van de huidige situatie niet slechter: Doordat de kap vanaf de goot schuin oploopt tot de maximale bouwhoogte, wordt voorkomen dat een massief bouwblok wordt gerealiseerd en is het effect op het uitzicht minimaal. Met betrekking tot de privacy is afgesproken met de ontwikkelaar dat bij uitwerking van het plan de woningen op de hoek van de twee zuidelijkste bouwblokken (bij de Kersenboomstraat en het Ziedhuys) geen (optionele) kozijnen in de zijgevel op de eerste	De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Nauernasche Vaartdijk, Westzaan

Indiener en registratienummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		verdieping kunnen worden gekozen. Het bestemmingsplan maakt een kleinschalige woningbouwontwikkeling mogelijk op de locatie van een voormalig papierfabriek en verpakkingsbedrijf. De huidige bestemming van het perceel is een bedrijfsbestemming, waarbij naast een drukkerij bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan tot en met milieucategorie 2. Nauernasche Vaartdijk 50 is de laatste locatie in de wijk met een bedrijfsbestemming. Alle omliggende percelen zijn bestemd voor wonen. Het huidige pand is al lange tijd niet meer in gebruik, waardoor de locatie braak ligt. De wijziging van de bestemming van bedrijf naar wonen is een positieve ontwikkeling, die de waarde van de aangrenzende woningen niet zal aantasten.	
	1.2 In het bestemmingsplan is er flexibiliteit opgenomen met bijvoorbeeld ruimte voor meer woningbouw, terwijl er een daadwerkelijk plan is voor 23 woningen. Dit is vreemd.	1.2 Het bouwplan dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt, gaat uit van de bouw van 23 woningen. Dit plan is echter nog niet definitief en kan op onderdelen nog wijzigen. Hier is in het bestemmingsplan rekening mee gehouden: er is geen maximum aantal woningen opgenomen en de bouwvlakken zijn een paar meter breder opgezet. Dit biedt de mogelijkheid om het bouwplan te optimaliseren en voorkomt dat het definitieve plan niet past in het bestemmingsplan.	Naar aanleiding van deze opmerking is de tekst in H3.3 en H6.1 van de toelichting als volgt aangepast: <i>“Dit bestemmingsplan biedt wel enige flexibiliteit. Zo is er geen maximum aantal wooneenheden opgenomen en zijn de bouwvlakken een aantal meter breder opgezet, zodat het bouwplan eventueel kan worden geoptimaliseerd.”</i>
2. H. Siekerman 2017/16988	2.1 Er is geen ingang aan de achterkant van het terrein. Dit zorgt voor veel bewegingen met containers van nieuwe bewoners langs de woning van de adressant. Adressant ziet graag een ingang aan de achterkant van het terrein voor deze bewegingen.	2.1 Het bestemmingsplan geeft niet de exacte locatie aan van de te realiseren openingen in de heg. Dit zou het plan te star en rigide maken: Een heg verplaatsen zou dan niet mogelijk zijn zonder eerst het bestemmingsplan te moeten aanpassen. Overigens is het de bedoeling dat de par-	De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Nauernasche Vaartdijk, Westzaan			
Indiener en registratienummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		keer/containerplaats van meerdere kanten toegankelijk wordt, dus er komt geen aaneengesloten ter- reinafscheiding. Een en ander wordt uitgewerkt in een inrichtingsplan.	
	2.2 Adressant ziet graag een Niet Parkeren-tegel voor zijn deur geplaatst worden om te voorkomen dat men voor zijn deur zal gaan parkeren, ondanks dat dit sowieso niet toegestaan is.	2. Het is niet toegestaan om buiten de daarvoor bestemde plekken te parkeren en zo het overige verkeer en omwonenden te hinderen. Hiertegen kan handhavend worden opgetreden. Een tegel maakt daarin geen verschil. Het plan voorzien in 46 parkeerplaatsen, waarmee wordt voldaan aan de eisen die gesteld worden in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016. In paragraaf 6.5 van de toelichting wordt ingegaan op de parkeerbalans voor het bestemmingsplangebied.	De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.
3. M. Kroon 2017/21023	3.1 In het plan wordt gesteld dat de groenstrook ten zuiden van het plan- gebied nieuw gerealiseerd is maar adressant wijst erop dat deze strook er al sinds jaar en dag ligt en dus niet nieuw is en evenmin onderdeel is van een nieuwe bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen.	3.1 Ten zuiden van het plangebied is inderdaad nu al een groenstrook aanwezig. In de nieuwe situatie zal ook een (nieuwe) groenstrook, in combinatie met enkele parkeerplaatsen, gerealiseerd worden.	Naar aanleiding van deze opmerking is paragraaf 3.3 van de toelichting als volgt aangepast: <i>“Zoals nu ook het geval is, zal in de toekomstige situatie aan de zijde van De Kersenboomstraat een groenstrook worden gerealiseerd, in combinatie met enkele parkeerplaatsen.”</i> In paragraaf 6.4 is een aantal voorbeelden opgenomen van bovenwijkse voorzieningen.
	3.2 Adressant vreest dat, ondanks dat er voldoende parkeerplekken gerealiseerd worden volgens de norm, de huidige situering van de parkeer- plaatsen zal leiden tot extra parkeerdruk in de achterliggende straten. Dit	3.2 De beoogde ontwikkeling die door dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, betreft een private ontwikkeling. De gemeente heeft hierbij een	De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Nauernasche Vaartdijk, Westzaan

Indiener en registratienummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	is onaanvaardbaar. Vandaar dat er een aantal alternatieven wordt aangedragen. Onderstaande opsomming betreft ideeën om de parkeerdruk beter te verdelen over het plangebied: - Eén huizenblok schrappen voor extra parkeerplaatsen; - Draaien van een woningblok zodat zij logischerwijs niet aan de kant van De Kersenboomstraat hoeven te parkeren; - In plaats van 3 langsparkeerplaatsen naast De Kersenboomstraat 7 à 9 insteekparkeerhavens. - Uitbreiding van de 3 geplande parkeerhavens aan de zuidkant van het plangebied over de volle breedte.	kaderstellende en toetsende rol. Vanuit het bestemmingsplan en de gemeentelijke regelgeving (Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016) wordt de ontwikkelaar door gemeente/overheid verplicht om voldoende parkeerplaatsen te realiseren, overeenkomstig de eisen die gesteld worden. In totaal voorziet het plan in 46 parkeerplaatsen. Dit is meer dan het parkeerbeleid voorschrijft. Daarnaast zijn er in het voorstadium van dit project door de ontwikkelaar diverse stedenbouwkundige verkenningen gemaakt. Uiteindelijk is de keuze gevallen op voorliggend plan. Reden hiervoor is dat dit plan het best aansluit op de stedenbouwkundige opzet van de omliggende woningblokken en het bestaande stratenpatroon. Het draaien van woningblokken heeft stedenbouwkundig gezien nadrukkelijk niet de voorkeur. De parkeerplaatsen die gerealiseerd worden zijn openbaar en kunnen ook gebruikt worden door bewoners van de aangrenzende woningen.	
	3.3 In het bestemmingsplan zou het maximaal aantal woningen moeten worden vastgelegd volgens de adressant. Dit aantal moet eerder lager dan hoger dan 23 liggen.	3.3 Het bouwplan dat aan dit bestemmingsplan ten grondslag ligt, gaat uit van de bouw van 23 woningen. Dit plan is echter nog niet definitief en kan op onderdelen nog wijzigen. Hier is in het bestemmingsplan rekening mee gehouden: er is geen maximum aantal woningen opgenomen en de bouwvlakken zijn een paar meter breder opgezet. Dit biedt de mogelijkheid om het bouwplan te optimaliseren en voorkomt dat het definitieve plan niet past in het bestemmingsplan.	Naar aanleiding van deze opmerking is de tekst in H3.3 en H6.1 van de toelichting als volgt aangepast: <i>“Dit bestemmingsplan biedt wel enige flexibiliteit. Zo is er geen maximum aantal wooneenheden opgenomen en zijn de bouwvlakken een aantal meter breder opgezet, zodat het bouwplan eventueel kan worden geoptimaliseerd.”</i>