

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Rozengrachtoren Zaandam

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Rozengrachtoren Zaandam, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GMLbestand: NL.IMR0.0479.STED3831BP-0301, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan GBKZ versie 2015 en de bijbehorende verbeelding daarvan op papier vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

Kernverhaal

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor een woningbouwontwikkeling met maximaal 40 appartementen op de Rozengracht in Zaandam. Op straatniveau is ruimte voor centrumfuncties. In de geldende beheersverordening Inverdan is op deze locatie al een toren bestemd tot een maximale hoogte van 30 meter. Het voorliggende bestemmingsplan maakt een toren mogelijk met een goothoogte van maximaal 46 meter en een nokhoogte van maximaal 54 meter, waarbij het bouwvlak deels wordt verschoven. Voor het vergroten van de bouwhoogte ten opzichte van de geldende beheersverordening en het overschrijden van het bouwvlak zijn stedenbouwkundige en economische argumenten. De toren vormt stedenbouwkundig een tegenhanger van de Hermitagetoren (65 meter), waarop het ontwerp is geïnspireerd. De ontwikkelaar investeert tevens in de openbare ruimte rond winkelcentrum De Rozenhof.

Tijdens de inzageperiode die liep van 16 maart 2017 tot en met 26 april 2017 zijn een tiental zienswijzen ingediend door ondernemers aan de zuidkant van de Rozengracht en door bewoners van de Czaar Peterstraat. De reacties hebben voornamelijk betrekking op aspecten die samenhangen met gestapelde bouw (schaduw, daglicht, uitzicht, privacy), aspecten als parkeren en bereikbaarheid en uitvoeringsaspecten die geen verband houden met een bestemmingsplan (overlast tijdens de bouw, bouwschade). Zoals uit de beantwoording van de zienswijzen blijkt, bieden deze geen aanleiding het plan te heroverwegen. Wel is de al uitgevoerde bezonningsstudie geactualiseerd en is een onderzoek toegevoegd naar de effecten op de daglichttoetreding van omliggende panden.

Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan is op initiatief van Bogor Projectontwikkeling en Green Real Estate in samenwerking met de gemeente Zaanstad tot stand gekomen. Hierover is een overeenkomst gesloten (met daarin onder andere afspraken over het verhalen van de plankosten en de kosten voor ambtelijke inzet).

De ontwikkelaar is voornemens om op de oostelijke kop van de Rozengracht een woontoren te realiseren. Op de begane grond en de 1e verdieping (entresol) van de woontoren zijn centrumvoorzieningen beoogd (bijvoorbeeld daghoreca). De beoogde woontoren past echter niet volledig binnen het bouwvlak van de geldende beheersverordening. Daarnaast wordt de beoogde woontoren hoger dan de geldende bouwhoogte. Op de locatie is wel een toren mogelijk gemaakt, maar de maximale bouwhoogte bedraagt 30 meter in plaats van een goot- en nokhoogte van 46 en 54 meter. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is daarom noodzakelijk om het initiatief mogelijk te maken.

Op basis van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is vooraf overleg gevoerd met betrokken overheden en instanties. Uit het vooroverleg zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

Het college heeft op 7 maart 2017 besloten om het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder voor zes weken ter inzage te leggen voor zienswijzen. De ingekomen zienswijzen vormen aanleiding om het bestemmingsplan op enkele details te wijzigen. Het betreft een nadere beschouwing van het bezonningsonderzoek en het toevoegen van een onderzoek naar de daglichttoetreding van omliggende panden. De wijzigingen leiden niet tot aanpassingen aan de regels en verbeelding. De zienswijzen zijn gebundeld in een Nota van Zienswijzen en voorzien van een beantwoording. Het college biedt het plan nu aan uw raad ter vaststelling aan.

Beoogd resultaat

Komen tot een vastgesteld en in werking getreden bestemmingsplan. Dat plan biedt dan een actueel planologisch-juridisch kader om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren en ongewenste ontwikkelingen tegen te houden.

Kader

Het bestemmingsplan is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. In de toelichting op het bestemmingsplan is de integrale ruimtelijke afweging en het beleidsmatige kader voor zo ver relevant voor het bestemmingsplan verwoord.

Argumenten en afwegingen

Het bestemmingsplan bevordert de revitalisering van de Rozenhof

Aan de bouw van de woontoren is de revitalisering van het winkelcentrum Rozenhof en directe omgeving verbonden. Dit is op 25 januari 2015 vastgelegd in een procesovereenkomst. De Rozenhof kampt met leegstand en daarmee samenhangende problemen.

De ontwikkelaar gaat enkele (grote) bestaande huurders - waaronder supermarkt Vomar - verplaatsen naar een betere locatie binnen dit winkelcentrum. Dit is in de koop- en ontwikkelovereenkomst met de gemeente opgenomen. De door de projectontwikkelaar ingediende omgevingsvergunning voor de verplaatsing van de Vomar is op 7 januari 2017 onherroepelijk geworden.

Bovenstaande ingrepen wil de ontwikkelaar (deels) financieren met het (positieve) resultante van de ontwikkeling van de Rozengrachtstoren.

Naast het bovenstaande verstrekt de ontwikkelaar aan de gemeente een overeengekomen bedrag voor de herinrichting van de Zilverpadsteeg. Dit bedrag wordt in elk geval gebruikt om de overkapping over de Zilverpadsteeg ter hoogte van de oostelijke ingang van de Rozenhof te slopen. De ontwikkelaar betaalt daarnaast de helft van de kosten van de tijdelijke verplaatsing van de markt. Deze bedragen dienen vóór de juridische levering van de grond te zijn voldaan. De ontwikkelaar koopt de grond waar de toren gebouwd gaat worden van de gemeente. De overeengekomen bedragen voor de revitalisering van de Rozenhof worden dus overgemaakt voordat de gemeente de grond verkoopt.

De openbare ruimte blijft van de gemeente.

In de koop- en ontwikkelovereenkomst is een zekerheidsstelling door middel van een bankgarantie vastgelegd.

Gemeente Zaanstad en de ontwikkelaar onderzoeken de mogelijkheden om binnen de Rozenhof een fietsenstalling te realiseren (fietsenpakhuis). Deze ontwikkeling staat los van de bouw van de Rozengrachtstoren.

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan is een tijdelijke verplaatsing van de markt noodzakelijk

In de marktverordening is de mogelijkheid opgenomen om de markt incidenteel en tijdelijk (maximaal drie keer per jaar) ter verplaatsen naar de Vinkenstraat. Dit betekent dat, ongeacht de realisatie van de woontoren, deze uitvallocatie voor de markt moet worden ingericht. Deze locatie moet ook beschikbaar zijn tijdens de bouwperiode van de woontoren van circa 1,5 jaar op de Rozengracht. Na de bouw keert de markt terug op de Rozengracht. Er komt een alternatieve indeling, die bij de markt bekend is.

Omwonenden van de Vinkenstraat zijn door middel van een aantal brieven geïnformeerd over de tijdelijke verplaatsing en de effecten op de bevoorrading, het parkeren en de busroutes indien de toren gebouwd gaat worden. De markt heeft op zich geen bezwaar tegen een tijdelijke verplaatsing naar de Vinkenstraat.

De verplaatsing van de markt is een uitvoeringsaspect dat buiten de werking van het bestemmingsplan valt.

Grondverkoop

De geplande bouw van de woontoren vindt plaats op grond die in eigendom is van de gemeente. Verkoop van gemeentegrond is een bevoegdheid van het college. De grondverkoop is in de anterieure overeenkomst vastgelegd. De openbare ruimte blijft in eigendom van de gemeente.

Zienswijzen

Zienswijzen zijn ontvangen van een aantal ondernemers aan de Rozengracht en een aantal bewoners van de Czaar Peterstraat. De zienswijzen hebben met voornamelijk betrekking op aspecten die samenhangen met gestapelde bouw (schaduw, daglicht, uitzicht, privacy), uitvoeringsaspecten die geen verband houden met een bestemmingsplan (overlast tijdens de bouw, bouwschade, inkomstenderving) en aspecten als parkeren en bereikbaarheid. Eén zienswijze is naderhand ingetrokken door de betreffende indiener.

Bij de beantwoording van de zienswijzen is rekening gehouden met het feit dat in het plangebied bij rechte al een toren van 30 meter hoog mogelijk is. In aanvulling op de in het ontwerpbestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken is aanvullend een onderzoek naar de daglichttoetreding van omliggende panden uitgevoerd. De bezonningsstudie is gecontroleerd en op basis van gegevens van gemeente Zaanstad geactualiseerd. De zienswijzen staan, zoals uit de beantwoording blijkt, de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. In het kader van de uitvoering (hiervoor is eerst nog een omgevingsvergunningprocedure nodig is) wordt nader in overleg getreden met de ondernemers rond de toren over aspecten als eventuele overlast, bouwschade en inkomstenderving.

Draagvlak

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de wensen en belangen van de ontwikkelaar en de gemeente om op deze locatie op de Rozengracht woningbouw mogelijk te maken. De ontwikkelaar heeft in het bestemmingsplanproces met omwonenden overleg gevoerd en hen geïnformeerd.

Tot en met 26 april 2017 is het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) gevoerd met de overlegpartners. Uit het vooroverleg zijn geen bezwaren naar voren gekomen.

Tijdens de inzageperiode die liep van 16 maart 2017 tot en met 26 april 2017 zijn een tiental zienswijzen ingediend door ondernemers aan de zuidkant van de Rozengracht en door bewoners van de Czaar Peterstraat. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Beantwoording zienswijzen welke onderdeel uitmaakt van het vaststellingsbesluit. De reacties hebben met voornamelijk betrekking op aspecten die samenhangen met gestapelde bouw (schaduw, daglicht, uitzicht, privacy), uitvoeringsaspecten die geen verband houden met een bestemmingsplan (overlast tijdens de bouw, bouwschade) en aspecten als parkeren en bereikbaarheid.

Zoals uit de beantwoording van de zienswijzen blijkt, bieden deze geen aanleiding het plan te heroverwegen. Wel is een aanpassing gedaan aan de bezonningsstudie en is een onderzoek toegevoegd naar de effecten op de daglichttoetreding van omliggende panden.

Aansluiting externe ontwikkelingen

De externe oriëntatie is niet relevant voor de (financiële) strategie.

De in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen worden uitgevoerd door externe partijen

Financiële consequenties

Kosten en dekking van dit voorstel

Geen.

Het plangebied is in eigendom bij de gemeente Zaanstad. Met de ontwikkelende partij is een anterieure overeenkomst gesloten (de koop- en ontwikkelovereenkomst). De kosten voor ambtelijke en bestuurlijke behandeling alsmede het tot stand komen van het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken en daaruit voortvloeiende werkzaamheden en maatregelen zijn gedekt door de overeenkomst en de legesverordening.

Financiële risico's die samenhangen met het voorstel

Geen

Met de ontwikkelende partij is een overeenkomst gesloten. Met deze overeenkomst wordt eventuele planschade verhaald op de ontwikkelende partij.

Juridische consequenties

De bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen ligt bij uw raad.

Communicatie/ vervolgtraject

Het besluit wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het Zaans Stadsblad, de Staatscourant en als pdf gepubliceerd op de gemeentelijke website. Indieners van een zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd over de besluitvorming. In de communicatie wordt de mogelijkheid om in beroep te gaan tegen het besluit toegelicht.

Opsteller: Overmulder, D.

Versie: 5-12-2017 12:01:00

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Rozengrachtoren Zaandam, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GMLbestand: NL.IMR0.0479.STED3831BP-0301, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan GBKZ versie 2015 en de bijbehorende verbeelding daarvan op papier vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In de vergadering van ... donderdag 25 januari ...-2018

De griffier,

De voorzitter,



NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Rozengrachtoren, Zaandam

Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
1. Ingetrokken	1.1 Deze zienswijze is door de indiener ingetrokken	1.1 Niet van toepassing	Geen
2. Sesver Advocatuur namens Dhr. & Mw. Tanriseven	2.1 Indiener vraagt of er noodzaak is voor een dergelijk grote woontoren in het centrum. 2.2 In het plan staat een bouwhoogte van 54 meter; wat betekent deze geboden flexibiliteit? 2.3 Alternatieve locaties zijn onvoldoende onderzocht.	2.1 Zaanstad heeft tot 2040 een woningbouwopgave van maximaal 20.000 nieuwe woningen in bestaand stedelijk gebied (MAAK.Zaanstad). Het Centrum van Zaandam is een van de gebieden waar door verdichting een deel van de woningbouwopgave moet worden gerealiseerd. (<i>verdichting is het bouwen van meer woningen op de onbebouwde delen binnen het bestaande bebouwde gebied als manier om te komen tot een beter of intensiever gebruik van de ruimte</i>). Dit wordt bereikt door hoger te bouwen op locaties die daarvoor geschikt zijn, zoals in het plangebied. In paragraaf 3.4.4 van de bestemmingsplantoelichting wordt de relatie met MAAK.Zaanstad uitgelegd. 2.2 Het beoogde ontwerp van de toren heeft een nokhoogte van 53 meter. In het bestemmingsplan is een kleine marge opgenomen van één meter (54 meter), zodat bij kleine overschrijdingen in de technische uitwerking van het ontwerp niet meteen een nieuwe procedure nodig is om af te wijken van het bestemmingsplan. 2.3 Een studie naar alternatieve locaties is niet aan de orde. De locatie is in het voorgaande bestemmingsplan Inverdan en in de nu geldende beheersverordening Inverdan al een ontwikkellocatie. Op deze plek mag nu al een toren van 30 meter hoog worden gebouwd. De ontwikkelaar heeft ontwerp gemaakt voor deze locatie. Dit ontwerp is stedenbouwkundig getoetst en akkoord bevonden door het college	2.7 Naar aanleiding van de zienswijze is de bezonningsstudie gecontroleerd en geactualiseerd. Naar aanleiding van de zienswijze is een daglichtstudie uitgevoerd. Beide onderzoeken zijn aan de toelichting van het plan toegevoegd. De onderzoeken hebben niet geleid tot gewijzigde regels of een gewijzigde verbeelding.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Rozengrachtoren, Zaandam			
Indiener en registratienummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	2.4 Indiener verwacht veel bouwoverlast. Mevrouw is slecht ter been en (soms) afhankelijk van een rolstoel. 2.5 Indiener voorziet privacy-problemen en het uitzicht wordt teniet gedaan door de toren. 2.6 Indiener verwacht verkeersproblematiek. Doordat er pollers zijn geplaatst, is de geplande parkeerlocatie slecht bereikbaar. Hierdoor zal men moeten omrijden. Daarnaast zal de parkeerdruk met	van B&W. Het college moet in principe een aanvraag beoordelen zoals die wordt ingediend. Dit is alleen anders als met een alternatief een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanzienlijk minder bezwaren. Het college is van mening dat hier in dit geval geen sprake van is. 2.4 Deze zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan zelf maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in een bestemmingsplanprocedure niet aan de orde komen. Gemeente Zaanstad streeft er naar om de overlast voor de omgeving waar mogelijk te beperken. 2.5 De Rozengrachtoren is een ontwikkeling in een stedelijk gebied met een grote woningbouwopgave. Bij dergelijke ontwikkelingen wordt ook rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Aan deze belangen komt echter geen doorslaggevende betekenis toe in die zin dat omwonenden gegarandeerd een vrij uitzicht behouden. Daarbij is ook overwogen dat op dit moment al een toren van 30 meter hoog is toegestaan. Het is vaste jurisprudentie van de Raad van State dat geen recht bestaat op vrij uitzicht. Zie hiervoor onder meer de uitspraak van 24 augustus 2011, 201009232/1/R1. Ter plaats is op dit moment bovendien al een gebouw met een bouwhoogte van 30 meter mogelijk. 2.6 Deze zienswijze wordt niet onderschreven. De parkeergarage bevindt zich in de Rozenhof. De toegang tot de parkeergarage voor auto's is	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Rozengrachtoren, Zaandam			
Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	extra woningen toenemen in de binnenstad hetgeen ingaat tegen de Inspraaknota ruimte en parkeren 2016. 2.7 Indiener verwacht sterk verminderde lichtinval en een grote schaduwwerking. De bezonningsstudie die uitgevoerd is, is incorrect en geeft een te positief beeld.	te allen tijde toegankelijk voor de bewoners. De woontoren bevindt zich op circa 60 meter loopafstand van de Rozenhof. De gemeente heeft een woningbouwopgave en kiest juist voor verdichting in het centrum, daar waar goede openbaar vervoerverbindingen en veel voorzieningen op loopafstand zijn. Het autoluw maken van delen van het centrum betekent niet dat geen woningen kunnen worden toegevoegd. Een consequentie van wonen in het centrum is dat niet iedereen zijn auto voor de deur kan parkeren. 2.7 Naar aanleiding van de zienswijzen is de bezonningsstudie gecontroleerd en geactualiseerd. De indieners van zienswijzen wonen of werken aan de zuidkant van het plangebied. Geen van de indieners ondervindt schaduw van de toren. Daglichttoetreding is een eis vanuit het Bouwbesluit en niet vanuit het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijzen is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening toch een extra onderzoek uitgevoerd naar de daglichttoetreding van omliggende panden. Het onderzoek kent dus een andere context dan de Bouwbesluiten waarvoor dergelijke onderzoeken normaal gesproken worden uitgevoerd. De eisen in het Bouwbesluit hebben alleen betrekking op de daglichttoetreding in het nieuw te bouwen gebouwen niet op de hinder of vermindering van daglicht voor be-	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Rozengrachtoren, Zaandam			
Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	2.8 Indiener verwacht windoverlast en heeft twijfels bij de geadviseerde maatregelen voor verbetering hiervan. 2.9 Indiener vraagt om een nulmeting in verband met te verwachte schade en/of waardevermindering van hun woning.	staande bebouwing in de omgeving veroorzaakt door de nieuwbouw. Het onderzoek moet daarom in het licht van een goede ruimtelijke ordening worden geplaatst. De conclusie van het onderzoek is dat binnen een straal van 30 meter van de toren een afname van circa 25% daglicht ontstaat ten opzichte van een onbebouwde situatie. Echter, de beoogde nieuwbouw pakt gunstiger uit dan wanneer de bouwmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan volledig worden benut. In dat geval is namelijk sprake van 32% vermindering van daglichttoetreding binnen 30 meter van de toren. In planologisch opzicht is dus sprake van een toename van daglichttoetreding, waarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening. 2.8 Er is geen aanleiding om aan het uitgevoerde windonderzoek te twijfelen. Er is ook geen tegenrapport ingediend. Uit het onderzoek blijkt dat het windklimaat rond de toren nergens slecht is. 2.9 Deze zienswijze heeft geen betrekking op het bestemmingsplan zelf maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in een bestemmingsplanprocedure niet aan de orde komen. De ontwikkelaar zal los van de bestemmingsplanprocedure voorafgaand aan de bouw een opname doen van de omliggende woningen. Indien er schade aan de woningen ontstaat ten gevolge van de bouwwerkzaamheden dan is de ontwikkelaar hiervoor verzekerd.	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Rozengrachtoren, Zaandam

Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
3. Sesver Advocatuur namens Gembira B.V.	3.1 Zie samenvatting onder 2.1 3.2 Zie samenvatting onder 2.2 3.3 Zie samenvatting onder 2.3 3.4 Het plein zou als evenementenlocatie gebruikt gaan worden, maar hier is in de praktijk niets van terechtgekomen. Indien de toren er komt, vervalt deze mogelijkheid helemaal. 3.5 Indiener verwacht inkomstenderving door een minder goede bereikbaarheid tijdens de bouw en door geluidsoverlast tijdens de bouw, waardoor de deuren gesloten blijven en waardoor er minder aanloop is. 3.6 Verplaatsing van de warenmarkt en meer schaduw op de terrassen zorgt voor minder aanloop van potentiële klanten. Door de windoverlast voorziet indiener dat marktbezoekers de markt mijden, dit zorgt ook voor minder aanloop van potentiële klanten en een nadelig effect op de aantrekkingskracht van het centrumgebied.	3.1 Zie reactie onder 2.1 3.2 Zie reactie onder 2.2 3.3 Zie reactie onder 2.3 3.4 De toren wordt gerealiseerd op een plek waar ook nu al een toren gebouwd kan worden. Ook met de toren blijft een plein over van voldoende omvang om gepaste evenementen te organiseren. Gemeente Zaanstad bereidt een studie voor om in kaart te brengen welke evenementen nu in Zaanstad gehouden worden en welke evenementen potentieel gehouden kunnen worden en op welke locaties deze evenementen georganiseerd kunnen worden. De Rozengracht is ook een van de locaties in de studie. Dit staat echter los van de bouw van de Rozengrachtoren. 3.5 Ten aanzien van inkomstenderving en overlast tijdens de bouw wordt opgemerkt dat dit niet binnen het bereik van dit bestemmingsplan valt. Voor schade, inkomstenderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak, is in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening de tegemoetkoming geregeld (planschade). Gemeente Zaanstad streeft er naar om eventuele overlast tot een minimum te beperken. 3.6 Zie reactie onder 2.7 en 2.8. De situering van de toren zorgt niet voor (extra) schaduw op de Rozengracht. Ook is geen sprake van een slecht windklimaat. De markt wordt tijdens de bouw van de toren verplaatst. Dit heeft geen betrekking op het bestemmingsplan zelf maar op de uitvoering daarvan. Uitvoeringsaspecten kunnen in een	Zie 2.7

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Rozengrachtoren, Zaandam

Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	3.7 Indiener verwacht verkeersproblematiek. Doordat er pollers zijn geplaatst, is de geplande parkeerlocatie slecht bereikbaar. Hierdoor zal men moeten omrijden. Daarnaast zal de parkeerdruk met extra woningen toenemen in de binnenstad hetgeen ingaat tegen de Inspraaknota ruimte en parkeren 2016. 3.8 Indiener verwacht windoverlast en heeft twijfels bij de geadviseerde maatregelen voor verbetering hiervan.3.9. Zie samenvatting onder 2.9	bestemmingsplanprocedure niet aan de orde komen. 3.7 Zie reactie onder 2.6. 3.8 Zie reactie onder 2.8 3.9 Zie reactie onder 2.9	
4. Sesver Advocatuur namens Umsu PC	4.1 Zie samenvatting onder 2.1 4.2 Zie samenvatting onder 2.2 4.3 Zie samenvatting onder 2.3 4.4 Zie samenvatting onder 3.4 4.5 Zie samenvatting onder 3.5 4.6 Zie samenvatting onder 3.6. 4.7 Zie samenvatting onder 3.7 4.8 Zie samenvatting onder 3.8 4.9 Zie samenvatting onder 2.9	4.1 Zie reactie onder 2.1 4.2 Zie reactie onder 2.2 4.3 Zie reactie onder 2.3 4.4 Zie reactie onder 3.4 4.5 Zie reactie onder 3.5 4.6 Zie reactie onder 3.6 4.7 Zie reactie onder 3.7 4.8 Zie reactie onder 3.8 4.9 Zie reactie onder 2.9	Zie 2.7
5. Sesver Advocatuur namens Poolse Delicatessen Huzar	5.1 Zie samenvatting onder 2.1 5.2 Zie samenvatting onder 2.2 5.3 Zie samenvatting onder 2.3 5.4 Zie samenvatting onder 3.4 5.5 Zie samenvatting onder 3.5 Indiener verwacht ook zandoverlast. 5.6 Zie samenvatting onder 3.6. 5.7 Zie samenvatting onder 3.7 5.8 Zie samenvatting onder 2.7 5.9 Zie samenvatting onder 2.8 5.10 Zie samenvatting onder 2.9	5.1 Zie reactie onder 2.1 5.2 Zie reactie onder 2.2 5.3 Zie reactie onder 2.3 5.4 Zie reactie onder 3.4 5.5 Zie reactie onder 3.5 5.6 Zie reactie onder 3.6 5.7 Zie reactie onder 3.7 5.8 Zie reactie onder 2.7 5.9 Zie reactie onder 2.8 5.10 Zie reactie onder 2.9	Zie 2.7
6. Sesver Advocatuur namens Supermarkt Ali	6.1 Zie samenvatting onder 2.1 6.2 Zie samenvatting onder 2.2 6.3 Zie samenvatting onder 2.3	6.1 Zie reactie onder 2.1 6.2 Zie reactie onder 2.2 6.3 Zie reactie onder 2.3	Zie 2.7

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Rozengrachtoren, Zaandam

Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
Baba B.V.	6.4 Zie samenvatting onder 3.4 6.5 Zie samenvatting onder 3,5 6.6 Zie samenvatting onder 3.6. 6.7 Zie samenvatting onder 3.7 6.8 Door permanent minder goed zicht op de winkel verwacht indiener minder aanloop van klanten. 6.9 Zie samenvatting onder 3.8 6.10 Zie samenvatting onder 2.9	6.4 Zie reactie onder 3.4 6.5 Zie reactie onder 3.5 6.6 Zie reactie onder 3.6 6.7 Zie reactie onder 3.7 6.8 Op basis van de geldende beheersverordening Inverdan is op deze locatie een toren van 30 meter hoog mogelijk. De mogelijke zichtbaarheid van de winkel van indieners wijzigt niet met dit bestemmingsplan. 6.9 Zie reactie onder 3.8 6.10 Zie reactie onder 2.9	
7. J.T. van Haasen, J. van de Berge	7.1 Indiener verwacht verkeersproblematiek. Doordat er pollers zijn geplaatst, is de geplande parkeerlocatie niet bereikbaar. Bezoekers zullen daardoor parkeren in de Russische buurt. Dit gebeurt ook door de huidige bewoners/juweliers van het plein. Zij worden geacht niet op het plein te parkeren dus parkeren ze elders. De gemeente heeft plannen om het centrum autoluw te maken, maar een ontwikkeling met zoveel woningen gaat daar volledig tegen in. Indiener meent dat in het plan qua parkeernormen de verkeerde cijfers gebruikt zijn. Indiener opteert voor de maximale huidige bouwhoogte, om zodoende de autodruk te halveren.	7.1 Zie reactie onder 2.6. Indiener stelt dat in het bestemmingsplan de verkeerde parkeernormen zijn opgenomen. In het bestemmingsplan zijn echter geen parkeernormen opgenomen. Het bestemmingsplan bevat een verwijzing naar het vastgestelde parkeerbeleid. Dit betekent dat het parkeerbeleid het toetsingskader is voor de nog in te dienen omgevingsvergunningaanvraag. Het bestemmingsplan maakt wel inzichtelijk dat voldaan kan worden aan de verwachte parkeerbehoefte. Opgemerkt wordt dat bij de beoordeling of er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd in een bouwplan alleen rekening behoeft te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. De parkeerbehoefte van partijen die buiten het plangebied gevestigd zijn c.q. bestaande parkeerproblematiek (voor zover daarvan sprake zou zijn) hoeft niet in het project Rozengrachtoren te worden opgelost.	Zie 2.7

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Rozengrachtoren, Zaandam

Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	7.2 Indiener meent dat de bezonningsstudie niet klopt en stelt dat er een verkeerd beeld geschetst wordt door slechts twee dagen te nemen waarbij op de ene dag de zon het hoogst staat en er dus een relatief kleine schaduw is en de andere dag is het überhaupt de vraag of de zon wel schijnt. 7.3 Indiener stelt dat omwonenden te maken krijgen met enorme vermindering van daglicht. 7.4 Zie samenvatting onder 2.1 7.5 Indiener vraagt zich af of het plein wéér een grote bouwplaats moet worden terwijl het net is opgeleverd?	Ten aanzien van het parkeren in de Russische Buurt geldt dat het voor iedereen mogelijk is om tegen betaling in de wijk te parkeren. Betaald parkeren is niet bedoeld als middel om het autobezit te belasten, maar om de beperkte beschikbare ruimte zo eerlijk mogelijk te verdelen. In het parkeerbeleid is nu al vastgelegd dat bewoners op de Rozengracht niet in aanmerking komen voor een (gemeentelijke) parkeervergunning. 7.2 Zie reactie onder 2.7. De studie geeft een indicatie van de schaduw op de maatgevende momenten (minimaal en maximaal). 7.3 Zie reactie onder 2.7 7.4 Zie reactie onder 2.1 7.5 Zie reactie onder 2.4. Een consequentie van de bouw is inderdaad dat op de Rozengracht een bouwplaats wordt ingericht. Dit alles vindt plaats op kosten van de ontwikkelaar.	
8. J. van de Berge	8.1 Zie samenvatting onder 7.1 8.2 Zie samenvatting onder 7.2 8.3 Zie samenvatting onder 7.3 8.4 Zie samenvatting onder 2.1 8.5 Zie samenvatting onder 7.5	8.1 Zie reactie onder 2.6 en 7.1 8.2 Zie reactie onder 2.7 8.3 Zie reactie onder 2.7 8.4 Zie reactie onder 2.1 8.5 Zie reactie onder 2.4	Zie 2.7
9. DAS Rechtsbijstand namens L. Baas	9.1 Zie samenvatting onder 2.1 9.2 Zie samenvatting onder 2.8 9.3 Zie samenvatting onder 2.7 Verder vangen de balkons boven de voormalige V&D veel minder zon hetgeen de verkoopbaarheid niet ten goede komt.	9.1 Zie reactie onder 2.1 9.2 Zie reactie onder 2.8 9.3 Zie reactie onder 2.7 De opmerking ten aanzien van de balkons aan de 'V&D-zijde' wordt voor kennisgeving aangenomen. Een	Zie 2.7

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Rozengrachtoren, Zaandam

Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	9.4 Zie samenvatting onder 2.6 9.5 Indiener stelt dat er naast het verlies van licht en uitzicht ook sprake is van vermindering van privacy doordat er direct uitzicht is op diens woning en tuin vanuit de toren. 9.6 Zie samenvatting onder 3.4 9.7 Zie samenvatting onder 2.9	bouwvlak heeft altijd een noordzijde waar de bezonning minder is. Een bestemmingsplan kan daar niets aan wijzigen. De omgevingsvergunningaanvraag wordt getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit. 9.4 Zie reactie onder 2.6. 9.5 Zie reactie onder 2.5. Aangezien in de directe woonomgeving meer en hogere bebouwing mogelijk wordt gemaakt dan in de huidige situatie aanwezig is, zal zowel het uitzicht als de privacy van indieners verminderen. Tussen het perceel van indiener en het plangebied is nog andere bebouwing aanwezig. Het perceel van indiener grenst dus niet direct aan het plangebied. Tegenover de vermindering van uitzicht en privacy ten opzichte van de huidige feitelijke situatie (er is immers planologisch al een gebouw van 30 meter hoog mogelijk met soortgelijke effecten op de omliggende percelen), staan belangen die met de ontwikkeling zijn gemoeid; de Zaanse woningbouwopgave en de doorstroming op de woningmarkt. Gemeente Zaanstad kent een zwaar(der) gewicht toe aan deze laatste belangen. 9.6 Zie reactie onder 3.4 9.7 Zie reactie onder 2.9	
10. M. Kauwen	10.1 Zie samenvatting onder 2.1 10.2 Zie samenvatting onder 2.8 10.3 Zie samenvatting onder 2.7 en 9.3 10.4 Zie samenvatting onder 2.6 10.5 Zie samenvatting onder 9.5 10.6 Zie samenvatting onder 3.4 10.7 Zie samenvatting onder 2.9	10.1 Zie reactie onder 2.1 10.2 Zie reactie onder 2.8 10.3 Zie reactie onder 2.7 10.4 Zie reactie onder 2.6 en 9.4 10.5 Zie reactie onder 2.5 en 9.5 10.6 Zie reactie onder 3.4 10.7 Zie reactie onder 2.9	Zie 2.7

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Rozengrachtoren, Zaandam			
Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
11. J. Garcia	11.1 Zie samenvatting onder 2.1 11.2 Zie samenvatting onder 2.8 11.3 Zie samenvatting onder 2.7 en 9.3 11.4 Zie samenvatting onder 2.6 11.5 Zie samenvatting onder 9.5 11.6 Zie samenvatting onder 3.4 11.7 Zie samenvatting onder 2.9	11.1 Zie reactie onder 2.1 11.2 Zie reactie onder 2.8 11.3 Zie reactie onder 2.7 11.4 Zie reactie onder 2.6 en 9.4 11.5 Zie reactie onder 2.5 en 9.5 11.6 Zie reactie onder 3.4 11.7 Zie reactie onder 2.9	Zie 2.7