

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Rozengrachttoren, Zaandam			
Indiener en registratienummer	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	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 Rozengrachttoren, 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	heeft ontwerp gemaakt voor deze locatie. Dit ontwerp is stedenbouwkundig getoetst en akkoord bevonden door het college 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 Rozengrachttoren 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	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Rozengrachttoren, Zaandam			
Indiener en registratienummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	de parkeerdruk met 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.	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 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	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Rozengrachtoren, Zaandam			
Indiener en registratienummer	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.	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 bestaande 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 bouw mogelijkheden 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	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Rozengrachtoren, Zaandam			
Indiener en registratienummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		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.	
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	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	Zie 2.7

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Rozengrachtoren, Zaandam			
Indiener en registratienummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	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. 3.7 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	overlast tijdens de bouw wordt opgemerkt dat dit niet binnen het bereik van dit bestemmingsplan valt. Voor schade, inkomensderving 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 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	4.1 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	Zie 2.7

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Rozengrachtoren, Zaandam			
Indiener en registratienummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	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	4.6 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	
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 Baba B.V.	6.1 Zie samenvatting onder 2.1 6.2 Zie samenvatting onder 2.2 6.3 Zie samenvatting onder 2.3 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	6.1 Zie reactie onder 2.1 6.2 Zie reactie onder 2.2 6.3 Zie reactie onder 2.3 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	Zie 2.7
7. J.T. van Haasen, J. van	7.1 Indiener verwacht verkeersproblematiek. Doordat er pollers zijn geplaatst, is de geplande parkeerlocatie niet	7.1 Zie reactie onder 2.6. Indiener stelt dat in het bestemmingsplan de verkeerde	Zie 2.7

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Rozengrachtoren, Zaandam			
Indiener en registratienummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
de Berge	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.	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. 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	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Rozengrachtoren, Zaandam			
Indiener en registratienummer	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?	(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. 9.4 Zie samenvatting onder 2.6 9.5 Indiener stelt dat er naast het verlies van licht en uitzicht	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 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.	Zie 2.7

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Rozengrachttoren, Zaandam			
Indiener en registratienummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	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	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
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	11.1 Zie reactie onder 2.1 11.2 Zie reactie onder 2.8 11.3 Zie reactie onder 2.7	Zie 2.7

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Rozengrachtoren, Zaandam			
Indiener en registratienum mer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	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	11.4 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	