

Uitwerkingsplan Poort Saendelft woningen west
NOTA VAN ZIENSWIJZEN UITWERKINGSPLAN POORT SAENDELFT WONINGEN WEST

Het ontwerpuitwerkingsplan heeft ter inzage gelegen van 18 september 2014 tot en met 29 oktober 2014. Er zijn tijdens deze periode 6 zienswijzen ingediend. Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de zienswijze met de gemeentelijke reactie hierop en de eventuele gevolgen voor het uitwerkingsplan.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN uitwerkingsplanplan Poort Saendelft woningen West				
Indiener en registratienummer	Betreft adres	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
1. Dhr. V. Veljanoski namens alle belanghebbenden van het Wachtspoor 2014/229813	<u>Wachtspoor</u>	<u>Zienswijze 1</u> Verzocht wordt om dit uitwerkingsplan te herzien en geen 24 woningen mogelijk te maken maar de ooit bedoelde 14 luxere twee onder één kap woningen te realiseren.	<u>Reactie 1</u> Het bestemmingsplan Saendelft (2013) schrijft een uitwerkingsplicht voor van maximaal 30 woningen. Daarbij is een maximum goot- en nokhoogte gegeven, maar niet het soort woningen dat gebouwd moet worden. De projectontwikkelaar en tevens eigenaar van de betreffende gronden heeft in het verleden de intentie gehad om 14 luxere twee-onder-één kapwoningen te realiseren. Gezien de economische crisis en de gewijzigde huizenmarkt bleek het niet meer haalbaar om deze woningen te realiseren. Bij de vaststelling van het 'moederplan' Saendelft (2013) is met deze nieuwe economische realiteit rekening gehouden. De uitwerkingsplichten zijn bij het bestemmingsplan zo flexibel mogelijk opgenomen door onder andere 'slechts' een maximum aantal woningen op te nemen. De projectontwikkelaar heeft toen een nieuw plan ontwikkeld, welke op verzoek van hem is uitgewerkt in het ontwerpuitwerkingsplan Poort Saendelft woningen west. Het nieuwe plan is passend in de kaders die gegeven zijn in het bestemmingsplan Saendelft. De gemeente ziet dan ook geen noodzaak om het plan te herzien.	Geen.
		<u>Zienswijze 2</u> Bewoners van het Wachtspoor voelen zich	<u>Reactie 2</u> De gemeente vindt het vervelend dat de bewoners van	Geen.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN uitwerkingsplanplan Poort Saendelft woningen West				
Indiener en registratienummer	Betreft adres	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		misleid. Zij hebben destijds hun woning gekocht op basis van de verwachting dat, conform de definitieve situatie tekening van de GEM Saendelft en de verkoopinformatie van de makelaar, er 14 twee onder één kap woningen tegenover hun woningen aan het Wachtspoor zouden worden gebouwd.	het Wachtspoor zich misleid voelen. De gemeente erkent dat de woningbouwplannen in beginsel anders waren dan het project dat nu is aangevraagd. Zoals ook aangegeven onder reactie 1 bij deze zienswijze heeft de economische crisis ervoor gezorgd dat de huizenmarkt behoorlijk is veranderd, waardoor het oorspronkelijke plan niet meer haalbaar is. De gemeente is daarbij van mening dat het nieuwe bouwplan weliswaar een andere uitstraling heeft dan de eerder beoogde twee onder één kap woningen, maar dat het nieuwe bouwplan wel passend is in zijn omgeving.	
		<u>Zienswijze 3</u> Door het mogelijk maken van goedkope rijwoningen krijgt de buurt een andere indeling en uitstraling. Hierdoor vermindert het woongenot, en de waarde van de woningen. Indieners vinden dat een financiële of andere compensatie een passende oplossing zou zijn.	<u>Reactie 3</u> Met het wijzigen van het oorspronkelijke bouwplan verandert inderdaad de indeling en uitstraling van het gebied. Naar het oordeel van de gemeente is dit geen negatieve verandering. Zonder onderzoek naar eventuele planschade kan de gemeente geen uitspraken doen over eventuele waardedalingen van woningen in een plangebied. Het staat indiener echter altijd vrij om een verzoek om planschade in te dienen.	Geen.
		<u>Zienswijze 4</u> Indieners zijn het niet eens met het voornemen (op basis van artikel 20.2) van het college om af te kunnen wijken van de maximale hoogte van 10 meter naar 11 meter.	<u>Reactie 4</u> Mede naar aanleiding van uw reactie is de bouwhoogte van de woningen verlaagd. De maximum hoogte die de bouwblokken gaan bereiken is 10,05 meter. Dit is de bouwhoogte die in de omgevingsvergunning wordt opgenomen. Voor het uitwerkingsplan betekent dit dat de maximum bouwhoogte wordt teruggebracht naar 10,5 meter. De 4 (2 per blok) vierkante opbouwtes aan de voorzijde van de woningen kunnen naar 9 meter.	De maximum hoogte op de verbeelding van 11 meter kan teruggebracht worden naar 10,5 meter. De vier opbouwtes kunnen terug naar 9 meter.
		<u>Zienswijze 5</u> Door de komst van 24 woningen in plaats van	<u>Reactie 5</u> Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om	De toelichting, paragraaf 2.4.4, wordt

NOTA VAN ZIENSWIJZEN uitwerkingsplanplan Poort Saendelft woningen West				
Indiener en registratienummer	Betreft adres	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		<p>14 woningen zijn indieners ongerust over de verkeerscirculatie, verkeersveiligheid en vrezen zij meer parkeerdruk.</p> <p>a) De wijk was ooit bedoeld voor 14 twee-onder-één kapwoningen, nu komen er 24 nieuwe woningen. Is er nagedacht over het extra verkeer dat dit met zich mee brengt? Hoe wordt de verkeerscirculatie geregeld? Wordt er gewerkt met éénrichtingsverkeer?</p> <p>b) Indieners vragen of de parkeernorm wel klopt? Voor dit plan is de parkeernota van 2009 gehanteerd. Waarom is de nieuwe parkeernota van 2013 niet van toepassing?</p> <p>c) De huidige aanwezige parkeervoorzieningen zijn nu al 's avonds altijd bezet. In de wijk heerst een parkeerprobleem. Ook de nieuwe woningen moeten voor een deel gebruik maken van de huidige voorzieningen. Dit geeft nog meer parkeerdruk en overlast.</p>	<p>de wegen dusdanig in te richten dat de doorstroming wordt verbeterd. Het bestemmingsplan geeft aan waar wegen mogen liggen. De inrichting van deze wegen (één- of tweerichtingenverkeer, parkeerplaatsen, stoep e.d.) wordt nader bepaald bij de uitvoering van een bouwplan.</p> <p>In het uitwerkingsplan is rekening gehouden met ruimtereservering voor parkeerplaatsen, waarbij getoetst is aan de Parkeernota 2013. Ook bij de beoordeling van de omgevingsvergunning moet hieraan worden getoetst. Het jaartal 2009 is onjuist. Dit is een verschrijving die aangepast wordt. Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de ontwikkelaar, in overleg met de gemeente, besloten om 6 parkeerplaatsen extra te realiseren. Het bouwplan voldoet hiermee ruimschoots aan de voorgeschreven parkeernorm, zie ook reactie 6 op deze zienswijze. Een groot deel van de parkeerplaatsen zal in een centrale parkeerplaats tussen beide blokken woningen worden gerealiseerd. De overige noodzakelijke parkeervoorzieningen worden gerealiseerd in de openbare ruimte.</p>	aangepast.
		<p><u>Zienswijze 6</u> Volgens de ontwikkelaar zijn parkeer- en verkeersproblemen een zaak van de gemeente. Waarom worden er geen parkeerplaatsen voor de 24 woningen zelf gerealiseerd? Ons is verteld dat de 24 rijwoningen bewust een voortuin hebben in verband met 'groen voor de deur', zodat ze beter verkocht worden. De bewoners van het</p>	<p><u>Reactie 6</u> De voortuinen bij de nieuw te bouwen woningen worden minder diep gemaakt. Dit is noodzakelijk vanwege bestaande kabels en leidingen in de grond, zie zienswijze 3. Hierdoor ontstaat er meer openbare ruimte die valt onder de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de ontwikkelaar, in overleg met de gemeente, besloten om 6 extra</p>	De verbeelding wordt aangepast; de bestemming 'Tuin' wordt minder diep gemaakt en vervangen door de bestemming 'Verkeer-Verblijf'.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN uitwerkingsplanplan Poort Saendelft woningen West				
Indiener en registratienummer	Betreft adres	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		Wachtspoor betalen hier nu de rekening voor. Waarom niet deze voortuintjes weghalen zodat de nieuwe bewoners hun auto voor de eigen deur kunnen parkeren?	parkeerplaatsen aan te leggen ten behoeve van het bouwplan. Daarmee worden er, ten opzichte van de parkeernorm, in totaal 8 parkeerplaatsen extra aangelegd. Aan de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen wordt een tekening toegevoegd waarop deze extra parkeerplaatsen staan aangegeven.	
		<u>Zienswijze 7</u> Indieners verzoeken het college niet in te stemmen met het ontwerpuitwerkingsplan, in verband met de misleiding van het eerder beloofde plan en de verkeer- en parkeerzorgen serieus te nemen. Indieners willen hierover graag in gesprek met de wethouder(s), raad en ontwikkelaar om het samen op te kunnen lossen.	<u>Reactie 7</u> Bij de besluitvorming over dit uitwerkingsplan worden de ingebrachte zienswijzen afgewogen tegen alle betrokken belangen en wordt nagegaan in hoeverre één en ander via een uitwerkingsplan geregeld kan worden. Dit uitwerkingsplan is gedeeltelijk aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en naar aanleiding van andere verschrijvingen, taalkundige fouten, gewijzigd beleid e.d. Daarnaast heeft een overleg plaatsgevonden met de wethouder RO, waarin de zienswijze is besproken.	Geen.
2. Dhr V. de Jong 2014/229743 En Mevr. N. de Jong-Flierman 2014/230719 En Dhr. W. Engeman 2014/230804	<u>Wachtspoor</u>	<i>Deze personen hebben ieder afzonderlijk een gelijke zienswijze ingediend. Zij behouden dus ieder individueel hun beroepsrecht. De zienswijzen worden echter onder één noemer behandeld.</i> Indieners maken bezwaar tegen het voorgenomen besluit tot vaststelling van het ontwerpuitwerkingsplan. Indieners worden door het voorgenomen besluit gedupeerd en financieel benadeeld. Wanneer het besluit toch wordt genomen, verwachten indieners een passende maatregel in de vorm van planschade. De negatieve gevolgen van het voorgenomen besluit zijn als volgt:	Met het wijzigen van het oorspronkelijke bouwplan verandert inderdaad de indeling en uitstraling van het gebied. Tevens zal een andere bewonersdoelgroep worden aangetrokken. Naar het oordeel van de gemeente is dit geen negatieve verandering. Zonder onderzoek naar eventuele planschade kan de gemeente geen uitspraken doen over eventuele waardedalingen van woningen in een plangebied. Het staat indiener(s) echter altijd vrij om een verzoek om planschade in te dienen, dan wel een planschaderapport op te laten stellen. In het uitwerkingsplan is rekening gehouden met ruimtereservering voor parkeerplaatsen. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woningen wordt getoetst aan het vigerende parkeerbeleid. Mede naar aanleiding van	Geen.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN uitwerkingsplanplan Poort Saendelft woningen West				
Indiener en registratienummer	Betreft adres	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		<ul style="list-style-type: none"> a) Waardevermindering van de woning door de bouw van 24 goedkopere rijwoningen; b) Het aantrekken van een niet geplande bewonersdoelgroep/segmentklasse; c) Drukke in de buurt door meer bewoners met meer auto- en transportbewegingen; d) Toename van de parkeeroverlast; e) De directe omgeving wordt door het voorgenomen bouwplan kind onvriendelijker; f) Een visuele beperking/minder uitzicht (horizonvervuiling); g) Vermindering van het woongenot 	<p>de ingediende zienswijzen heeft de ontwikkelaar, in overleg met de gemeente, besloten om 6 parkeerplaatsen extra te realiseren. Het bouwplan voldoet hiermee aan de voorgeschreven parkeernorm, zie ook reactie 6 op zienswijze 1. Aan de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen wordt een tekening toegevoegd waarop deze extra parkeerplaatsen staan aangegeven. Een groot deel van de parkeerplaatsen zal in een centrale parkeerplaats tussen beide blokken woningen worden gerealiseerd. De overige noodzakelijke parkeervoorzieningen worden gerealiseerd in de openbare ruimte. Het bestemmingsplan is niet het juiste instrument om de wegen dusdanig in te richten dat de doorstroming wordt verbeterd. Het bestemmingsplan geeft aan waar wegen mogen liggen. De inrichting van deze wegen (één- of tweerichtingsverkeer, parkeerplaatsen, stoep e.d.) wordt nader bepaald bij de uitvoering van een bouwplan.</p> <p>De wegen in en rondom het plangebied worden ingericht als 30 km/uur wegen om de verkeerveiligheid van alle weggebruikers te kunnen garanderen. In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse 'buurtparken' en lange groene lineaire en gestrekte zones gerealiseerd. Binnen de groene dragers zijn speelplekken en andere verblijfsplekken gerealiseerd. Dit is onder meer gedaan om Saendelft een kindvriendelijke woonwijk te laten zijn.</p> <p>De gemeente begrijpt dat indieners tot op heden gewend zijn aan een 'vrij' uitzicht voor hun deur. Indieners hebben bij de koop van hun huis echter te horen gekregen dat er tevens woningen aan de overzijde gebouwd zouden worden. Dit was ook</p>	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN uitwerkingsplan Poort Saendelft woningen West				
Indiener en registratienummer	Betreft adres	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
			<p>mogelijk op basis van het toen geldende bestemmingsplan. Deze visuele beperking/dit mindere uitzicht was daarmee voorzienbaar.</p> <p>Wij vragen ons af of, door de verhoging van 14 naar 24 woningen, bewoners minder kunnen genieten van hun directe woonomgeving. Wij achten de opzet van het uitwerkingsplan zorgvuldig en verwachten dat hiermee, ook voor de huidige bewoners aan het Wachtspoor, een aantrekkelijke woonomgeving zal ontstaan.</p>	
3 OBAN 2014/201923	<u>Nieuwbouwlocatie</u>	<p>Gebleken is dat met het bouwrijp maken van dit deelgebied de nutstracé 's en riolering al zijn aangebracht. Deze nutstracé 's hebben in dit uitwerkingsplan de bestemming Tuin. Omdat nutsvoorzieningen in het openbaar gebied dienen te liggen, wil indiener de bestemming tuin met 1800 mm versmallen. En ter plaatse van deze strook van 1800 mm de bestemming wijzigen in Verkeer-Verblijfsgebied, zodat er een trottoir van 1800 mm volgens Saendelfts model ontstaat waaronder zich dan het nutstracé bevindt.</p>	De gemeente is het eens met de voorgenomen wijziging.	De verbeelding wordt gewijzigd. De bestemming 'Tuin' wordt minder diep gemaakt en vervangen door de bestemming 'Verkeer-Verblijf'.
4. Provincie Noord-Holland 2014/203677	<u>Nieuwbouwlocatie</u>	De Provincie Noord-Holland ziet geen aanleiding tot het indienen van zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan.	De gemeente bedankt de provincie voor haar reactie.	Geen.

