

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Burano en besluit hogere waarden geluid

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Burano zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GMLbestand: NL.IMR0.0479.STED3832BP-0301, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan GBKZ versie 2016 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 ontwikkeling met maximaal 144 zorgappartementen met bijbehorende voorzieningen op een locatie tussen de Houtveldweg, de Vurehout en de Mahoniehout in Zaandam (voormalig Post NL-terrein). Het stedenbouwkundige plan is onder Supervisie Inverdan tot stand gekomen.

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Zaanse Agenda zoals vastgelegd in MAAK.Zaanstad. Met de bouw van 144 zorgappartementen wordt invulling gegeven aan de Zaanse woningbouwopgave. Het toevoegen van woningen voor de specifieke doelgroep zorgbehoevende ouderen betekent een kwalitatieve impuls van de woningvoorraad voor mensen die in de Metropoolregio willen komen of blijven wonen. Met deze ontwikkeling op de plaats van een al lang leegstaand bedrijfsgebouw wordt uitvoering gegeven aan de ambitie van Zaanstad om leegstand van kantoren en bedrijven aan te pakken door middel van het omzetten van vastgoed en gronden naar woningbouw.

Ook is de ontwikkeling in lijn met de Woonvisie, waarin het creëren en behouden van een diversiteit aan woonmilieus, het bevorderen van de doorstroom op de woningmarkt en het sturen op de bouw van woonproducten die de markt niet vanzelf oppakt, zoals het hoger segment, sociale huur en woningen voor ouderen (70+ en zorg), speerpunten zijn.

Bij besluit van 22 september 2016 (Rb83) heeft uw raad de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan Burano, besluiten op grond van de Wet geluidhinder en de aanvragen om omgevingsvergunningen.

De gecoördineerde besluitstukken zijn voor een ieder voor zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Tijdens de zienswijzenperiode is een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden en andere belanghebbenden en geïnteresseerden. Tegen het plan zijn 90 zienswijzen ingediend.

Het besluit hogere waarden geluid is een bevoegdheid van het college. Dit besluit is inmiddels genomen en wordt ter kennisname aangeboden.

Aanleiding

Het college heeft op 23 mei 2017 besloten om het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit hogere waarden en de ontwerp-omgevingsvergunning voor een ieder voor zes weken ter inzage te leggen voor zienswijzen. Op basis van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is vooraf overleg gevoerd met betrokken overheden en instanties. De ingekomen

zienswijzen vormen aanleiding om het bestemmingsplan op enkele details te wijzigen. De reacties zijn gebundeld in een Nota van Zienswijzen.

Tegen het ontwerpbesluit hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend.

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 is in overeenstemming met de uitgangspunten van het Masterplan Inverdan en MAAK.Zaanstad.

In het vastgestelde Masterplan Inverdan uit 2003 maakt het plangebied onderdeel uit van deelgebied Westerwating-Oost. Voor Westerwating-Oost wordt een hoge dichtheid voorzien. De woningen in het gebied zijn met name bedoeld voor doelgroepen die zijn aangewezen op het openbaar vervoer. Westerwating-Oost heeft een hoge rug (bouwhoogte) aan de Houtveldweg, met ten westen daarvan lagere woonblokken. De bebouwingshoogte in de rug varieert van 8 tot 13 lagen. Parkeren is opgenomen in een plint onder de bebouwing. Op maaiveld komen onder meer openbare speel- en ontmoetingsvoorzieningen die voor verschillende leeftijdsgroepen attractief zijn en interactief uitgewerkt worden.

Het ontwerp bestaat conform het Masterplan uit parkeervoorzieningen in de plint. Op het verhoogde maaiveld komen 3 torens met zorgappartementen variërend van 6 tot 13 bouwlagen (gerekend vanaf het verhoogde maaiveld). Tussen de torens krijgt het verhoogde maaiveld een groene invulling. Het ontwerp is onder Supervisie Inverdan tot stand gekomen. Het programma bestaat uit 144 zorgappartementen in 30 verschillende uitvoeringen variërend van 65 m² tot 120 m² grondoppervlakte en 385 m² vvo aan zorggerelateerde voorzieningen.

Het leegstaande Post NL-gebouw dat nu nog op deze locatie gebouwd is, wordt gesloopt.

De voorgenomen ontwikkeling is ook in overeenstemming met de Zaanse Agenda zoals vastgelegd in MAAK. Zaanstad:

- Met de bouw van 144 zorgappartementen wordt invulling gegeven aan de kwantitatieve woningbouwopgave.
- Toevoegen van woningen voor de specifieke doelgroep zorgbehoevende ouderen betekent een kwalitatieve impuls van de woningvoorraad voor mensen die in de Metropool willen komen of blijven wonen.
- Met deze ontwikkeling op de plaats van een al lang leegstaand bedrijfsgebouw wordt uitvoering gegeven aan de ambitie van Zaanstad om leegstand van kantoren en bedrijven aan te pakken door middel van transformatie van vastgoed en gronden naar woningbouw.

Het bestemmingsplan maakt expliciet zorgwoningen mogelijk

De Woonvisie geeft een aantal belangrijke doelen :

- Het creëren en behouden van een diversiteit aan woonmilieus;
 - Het bevorderen van de doorstroom op de woningmarkt;
 - Sturen op de bouw van woonproducten die de markt niet vanzelf oppakt, zoals het hoger segment, sociale huur en woningen voor ouderen (70+ en zorg).
-

De appartementen van Burano zijn volledig afgestemd op de doelgroep ouderen. De ontwikkelaar bedient daarmee dus een woonproduct dat normaal gesproken niet snel door de markt wordt opgepakt. De woningen zijn bestemd voor huishoudens, zoals ouderen en/of personen met fysieke en/of psychische beperkingen, die de mogelijkheid hebben om zelfstandig te blijven wonen en zorg aan huis te ontvangen. De ontwikkelaar heeft met zorgverlener de Zorgcirkel een huurcontract gesloten voor een bedrijfsruimte in de plint van Burano.

Het bestemmingsplan geeft het perceel de maatbestemming 'Gemengd'. Binnen de bestemming 'Gemengd' worden in dit bestemmingsplan zorgappartementen mogelijk gemaakt.

Met het toevoegen van 144 zorgwoningen in Inverdan, op de rand van Westerwatering, ontstaat een natuurlijke doorstroombaarheid. Ouderen kunnen een zorgappartement betrekken en op die manier komen gezinswoningen beschikbaar voor jonge(re) gezinnen.

Bij omgevingsvergunning wordt een lagere parkeernorm toegepast.

In het bestemmingsplan wordt de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 van toepassing verklaard. De Uitvoeringsnota beoogt stedelijke ontwikkeling te faciliteren en tegelijk onwenselijke effecten van die ontwikkeling te voorkomen. Het begrip 'Maatwerk' krijgt in de Uitvoeringsnota een nadrukkelijke plaats. De Uitvoeringsnota Zaanstad kent één categorie zorgwoningen te weten de serviceflat/aanleunwoning (beperkte zorgvoorziening gekoppeld aan de woning). In de praktijk valt er echter een breed scala aan zorgwoningen te onderscheiden, waarbij de automobilität en dus het autobezit van de beoogde doelgroepen voor deze types zorgwoningen zeer verschillend is.

Gezien het woonproduct en de zorgbehoefte van de door de Zorgcirkel aan te dragen huurders zal een deel van de toekomstige bewoners niet meer in het bezit zijn van een auto of niet meer in staat zijn om auto te rijden. Voor de zorgwoningen in Burano zal de parkeerbehoefte dan ook lager zijn dan is aangegeven in de categorie serviceflat/aanleunwoning in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016. Uit een analyse van de parkeervraag van vergelijkbare woonproducten door onderzoeksbureau XTNT blijkt dat de daadwerkelijke parkeervraag van de zorgwoningen in Burano circa 0,4/zorgwoning zal zijn. Om de mogelijke groei van autobezit in de toekomst te kunnen faciliteren wordt bij omgevingsvergunning voor Burano een parkeernorm van 0,6 i.p.v. de 0,9 per zorgwoning uit de Uitvoeringsnota Parkeren aangehouden.

In de planvorming is aandacht voor duurzaamheid. Het complex wordt niet gasloos uitgevoerd.

Het college heeft bij het besluit van 23 mei 2017 over het ontwerp-bestemmingsplan reeds overwogen dat het ontwerp voor Burano niet duurzaam gasloos is uitgevoerd. De planvorming voor Burano al loopt sinds 2014. De omgevingsvergunning is in november 2016 aangevraagd. Het volledige gebouw is ontworpen op basis van de overeengekomen EPC van 0,4. Ter plaatse zijn op dit moment geen voorzieningen zoals een Warmtenet of warmteaanbieders aanwezig. Het plangebied is daarnaast niet in eigendom bij de gemeente.

Op dit moment het gebouw nog aanpassen aan een duurzaam gasloos concept is niet haalbaar gebleken, zeker omdat het aangevraagde gebouw daar niet op is ontworpen. Het toepassen van extra passieve maatregelen, zoals een hogere isolatie, heeft een dusdanige invloed op het ontwerp en detaillering dat deze richting in dit stadium niet verder is onderzocht.

Draagvlak

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de wensen en belangen van gemeente Zaanstad, ontwikkelaar Stebru Transformatie, beoogd belegger Syntrus Achmea en zorginstelling De Zorgcirkel om op deze locatie in het centrum van Zaandam

zorgappartementen mogelijk te maken. Gemeente Zaanstad heeft met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten.

Op zaterdag 24 september 2016 is het plan aan belangstellenden gepresenteerd op de goedbezochte informatiemarkt Zaans Hout.

Tot en met 10 maart 2017 is het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) gevoerd met de overlegpartners. Uit het wettelijk vooroverleg zijn alleen instemmende reacties gekomen.

De ontwerpbesluiten hebben 6 weken ter inzage gelegen (donderdag 15 juni 2017 tot en met woensdag 26 juli 2017). Op 18 juli 2017 is een informatiebijeenkomst georganiseerd over Burano in het voormalige Post NL gebouw in het plangebied.

Tijdens de tervisielegging zijn een 90-tal zienswijzen ingediend. Voor de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Beantwoording zienswijzen welke onderdeel uitmaakt van het vaststellingsbesluit. De indieners wonen bijna allemaal aan de Vurehout in de Zaanse Strip en in Zaans Goed. Eén indiener woont in Murano en één zienswijze is ingediend namens De Held Jozua en zijn molenaar.

De bewoners aan de Vurehout hebben grotendeels eensluidende (of woordelijk dezelfde) zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn hoofdzakelijk gericht tegen aspecten die te verwachten zijn wanneer een verdichtingsopgave plaatsvindt in stedelijk gebied (schaduw, uitzicht, planschade, parkeren).

De molenaar heeft aangegeven op te komen voor zijn rechten. Met de molenaar zijn verschillende gesprekken gevoerd. De molenaar zoekt een duurzame oplossing voor de molen. Zijn leeftijd en het gebrek aan opvolging maken dat hij graag ziet dat de toekomst van de molen verzekerd is. Bijvoorbeeld door deze te verkopen aan de gemeente of te verhuizen naar de Zaanse Schans. Het voorliggende bestemmingsplan staat daar procedureel gezien los van. De effecten van het project Burano op de windvang van de molen zijn onderzocht; er is ten opzichte van de feitelijke situatie sprake van een afname van windvang 0,5%.

Zoals uit de beantwoording van de zienswijzen blijkt, bieden deze geen aanleiding het plan te heroverwegen. Wel is een aanpassing gedaan aan de verbeelding en de regels om de rechtszekerheid van omwonenden te vergroten. De ruimte die in het plan zat is beperkt tot het concrete bouwplan.

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

Het plangebied is in eigendom van de ontwikkelaar. Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten voor ambtelijke en bestuurlijke behandeling alsmede het tot stand komen van het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken en daaruit voortvloeiende werkzaamheden en maatregelen worden gedekt door de overeenkomst en de legesverordening.

Financiële risico's die samenhangen met het voorstel

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

Juridische consequenties

De grond van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Westerspoor- Noord', vastgesteld door uw raad op 21 december 1989 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland op 1 mei 1990. De bestemming is hier 'Bedrijven'. De bouw van 144 zorgappartementen is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk.

Bij besluit van 22 september 2016 (Rb83) heeft uw raad de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing verklaard op de voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan Burano, besluiten op grond van de Wet geluidhinder en de aanvragen om omgevingsvergunningen.

De bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen ligt bij uw raad. Het ontwerpbestemmingsplan is reeds ter kennisname aan uw raad aangeboden. Bij een gecoördineerde voorbereide procedure is de bestemmingsplanprocedure leidend. Dit betekent dat de gecoördineerde besluitstukken gezamenlijk zes weken ter inzage hebben gelegen.

Het hogere waardenbesluit (collegebesluit), het bestemmingsplan (raadsbesluit) en de omgevingsvergunning (collegebesluit) worden tegelijk gepubliceerd (op grond van het coördinatiebesluit). Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend kunnen tegen de besluiten rechtstreeks beroep in stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Heeft een belanghebbende zijn zienswijze niet kenbaar gemaakt dan kan hij alleen beroep aantekenen tegen wijzigingen die door de raad in het bestemmingsplan zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, of als hij kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig een zienswijze in te dienen.

Communicatie/ vervolgtraject

Indien en nadat de gemeenteraad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt de omgevingsvergunning verleend.

Het bestemmingsplan, het besluit hogere waarden geluid en de omgevingsvergunning met bijbehorende stukken worden gezamenlijk bekend gemaakt en ter inzage gelegd, zowel in digitale vorm als in papieren vorm (analoog). De besluiten worden 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.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Burano zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GMLbestand: NL.IMR0.0479.STED3832BP-0301, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan GBKZ versie 2016 en de bijbehorende verbeelding daarvan op papier;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In de vergadering van donderdag 21 december -2017

De griffier,



De voorzitter,



NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Burano Zaandam			
Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
1. GJ-Legal namens Stichting De Held Jozua en J.J. Koeman.	1. Het windonderzoek van RHDHV is onzorgvuldig want het houdt geen rekening met het aantal uren dat op jaarbasis met de molen kan worden gedraaid, daarbij rekening houdend met beschikbaarheid van de molenaar. Het windonderzoek maakt niet inzichtelijk hoeveel draaiuren nodig zijn voor het mechaniek van de molen om gezond te blijven. Zie in dit verband de eerdere uitspraak van de ABRvS van 7 mei 2008, zaak nr. 200702354/1. De (wel) genoemde afname van windvang zegt niets over gevolgen voor de molen. Voor de goede orde: de Held Jozua conformeert zich niet aan de uitkomsten van het (onzorgvuldige) onderzoek. Een goede belangenafweging ontbreekt. De biotoopformule is (mogelijk) achterhaald en de status van de biotoopformule is onduidelijk. De biotoopformule kan niet steeds opnieuw worden toegepast. Er moet rekening worden gehouden met eerdere besluiten die van invloed zijn geweest op de windvang (i.c. telt dit al op tot 28% afname) Het percentage afname van de windvang zegt niets over het vermogensverlies. Een verdere afname van de windvang is voor De Held Jozua niet aanvaardbaar gezien het feit dat het aantal draaiuren nu al te laag is. 2. Het bestemmingsplan leidt tot rechtsonzekerheid omdat de bouwhoogte in het hele plangebied 45 m. is. Dit moet uit de verbeelding blijken waarbij moet worden gekozen voor de – voor de molen – minst bezwaarlijke invulling. 3. Indiener verzoekt de raad om een alternatieve oplossing te vinden voor de molen en vraagt in dat verband een actiever opstelling van de raad.	1. Om de effect van de nieuwbouw te beoordelen is gekozen voor een methode waarbij de afname van de windvang is onderzocht. De effecten van het project Burano op de windvang van de molen zijn blijkens dit onderzoek beperkt; er is ten opzichte van de feitelijke situatie sprake van een afname van windvang 0,5%. Deze afname van windvang acht de Gemeente Zaanstad gelet op alle relevante feiten en omstandigheden aanvaardbaar en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt als volgt toegelicht. Ten zuidoosten van de molen (waar ook Burano is geprojecteerd) is reeds (hoge) bebouwing aanwezig binnen de molenbiotoop. Dit betreffen de Zaanse Strip en de Zaanse huisjes (op een afstand van 230-450 meter) en complex Murano (op een afstand van 270-400 meter). Er is dus reeds een keuze gemaakt voor verstedelijking van dit gebied nabij de molen. De hiervoor noodzakelijke publiekrechtelijke besluiten zijn inmiddels onherroepelijk en de bebouwing is gerealiseerd. De windvang vanuit de richtingen in het kwadrant tussen oost en zuid (O, OZO, ZZO, Z) wordt thans reeds beïnvloed door bestaande (hoge) bebouwing binnen de molenbiotoop. Hier is bij de besluitvorming rekening gehouden. Het vorenstaande laat onverlet dat inzicht moet worden geboden in de gevolgen van nieuwe bebouwing en dat de uitkomsten hiervan in de belangenafweging moeten worden betrokken. Dit inzicht is met het onderzoek van RHDHV verkregen en de uitkomst is dat de gevolgen van Burano voor de windvang van molen Held Jozua beperkt zijn. Er is als gezegd sprake van een afname van windvang van 0,5% die (zowel relatief	De regels en verbeelding zijn aangepast en geven nu de feitelijke bebouwing aan. In de toelichting is paragraaf 5.12 deels herschreven in lijn met de beantwoording van de zienswijze. Inhoudelijk is de paragraaf niet gewijzigd.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Burano Zaandam			
Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		als in absolute getallen) als beperkt wordt beoordeeld en in zoverre niet maatgevend voor de (goede) werking van de molen. Daarbij is ook rekenschap gegeven van het feit dat de molen al lange tijd niet meer voor commerciële doeleinden wordt gebruikt. Hierdoor zal de molen slechts een deel van de uren dat hij kan draaien ook daadwerkelijk draaien. De impact van Burano is (ook zo gezien) minimaal. Tegenover deze beperkte effecten voor windvang staan belangen die met de ontwikkeling zijn gemoeid; de Zaanse woningbouwopgave, de doorstroming op de woningmarkt in Nieuw West door het realiseren van zorgwoningen met zorgvoorzieningen en het saneren van leegstaande bedrijfslocaties voor hoogwaardig woongebied (zie in dit verband nader de reactie onder 4.1). Gemeente Zaanstad kent een zwaar(der) gewicht toe aan deze laatste belangen. De naar voren gebrachte bezwaren ten aanzien van de molenbiotoop vormen tegen die achtergrond geen grondslag om het bestemmingsplan niet vast te stellen. 2. Dit is een terecht punt. De verbeelding wordt daarom aangepast aan het bouwplan waarvoor een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend. Ten aanzien van de zienswijze over de minst bezwaarlijke invulling wordt verwezen naar de beantwoording onder 1, waar is toegelicht dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. 3. Gezien het voorgaande – en de slotsom dat de besluitvorming ook voor wat betreft de invloed op de molenbiotoop in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening – bestaat geen aanleiding om in het kader van de vaststelling van het bestemmings-	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Burano Zaandam			
Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		plan Burano alternatieven voor de molen te bespreken. Gemeente Zaanstad zal overigens – los van onderhavig Bestemmingsplan Burano – wel in overleg treden met de molenaar. Gemeente Zaanstad hecht waarde aan de molen en acht het bijzonder dat deze nog op zijn oorspronkelijke plaats staat. Gezien de ligging van de molen aan de rand van het centrum, waar ook een stedelijke verdichtingsopgave ligt, acht Gemeente Zaanstad het (wel) zinvol om met de molenaar in gesprek te blijven over de toekomst van de molen om zijn visie daarop te vernemen en eventuele opties te verkennen.	
2. A.J. Breet Vurehout 138	1. De woontoren van maar liefst 13 verdiepingen (naast hoogbouw van zes verdiepingen} heeft volgens de computermodellen (bezonningsstudie) reeds vroeg in de middag een ernstige schaduwwerking op de percelen en huizen aan Vurehout [Zaans Goed Fase III). Dit zal onvermijdelijk een verminderd woongenot en in materiele zin een waardevermindering van dit onroerend goed ten gevolge hebben. De geplande hoogbouw van zes verdiepingen heeft dit effect al. De toren van 45 meter hoog overtreft alles. Gesteld wordt in het onderzoek dat er in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is, waarmee aan de lichte TNO-norm zou zijn voldaan. Als dit al zo zou zijn, laat dit het minderde woongenot en de onvermijdelijke waardevermindering niet onverlet. 2. Met de geplande projecten ten Noorden van Burano zou dit kleine gebied bijzonder compact bebouwd worden met diverse woontorens. Ik verzoek u daarom de maximale hoogbouw in dit dicht te bouwen gebied te beper-	1. Met het oog op het belang van een goed woon- en leefklimaat voor omliggende bebouwing is onderzoek gedaan naar bezonning. De uitkomst van dit onderzoek (dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd), is dat sprake is van een afname van bezonning op omliggende bebouwing met name voor wat betreft het woningblok aan de Vurehout. Daarbij is evenwel vastgesteld dat (ook bij deze woningen) aan de Haagse bezonningsnorm wordt voldaan. Deze (Haagse) bezonningsnorm is in jurisprudentie al geaccepteerd (zie voor een recent voorbeeld ABRvS 9 augustus 2017, 201608293/1). Gemeente Zaanstad is van mening dat er gezien de uitkomsten van het bezonningsonderzoek en gelet op de grote belangen die met de ontwikkeling zijn gemeoid geen sprake is van onaanvaardbare schaduw-hinder op omliggende bebouwing. Ten aanzien van de aangehaalde waardedaling wordt opgemerkt dat dit niet binnen het bereik van dit be-	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Burano Zaandam			
Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	ken tot drie verdiepingen, om zo het woongenot en de waarde van het onroerend goed voor een ieder hoog te houden. Minimaal dient de zware TNO norm gehanteerd te worden, waarbij geverifieerd moet worden of computerstudies correct zijn uitgevoerd.	stemmingsplan valt. Hiervoor is een eigen procedure beschikbaar op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade). Wat de eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van het perceel van indiener van de zienswijze betreft, bestaat geen grond voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig is dat hieraan bij de afweging van de belangen een groter gewicht moet worden toegekend dan aan de belangen die met het bestemmingsplan zijn gediend mede gelet op het belang van de invulling van de behoefte aan (zorg)woningen op deze locatie. 2. De stedenbouwkundige afweging om tot het huidige bouwplan te komen is onder het stedenbouwkundige Supervisieteam voor Inverdan tot stand gekomen. 'Supervisie' heeft de basisuitgangspunten voor de ontwikkeling bepaald. De mogelijke bebouwing op de kavel moest bestaan uit drie torens van verschillende hoogte op een onderbouw van één laag. De bebouwing moest verwantschap tonen met het Murano-complex ten zuiden van de kavel. De bebouwing van Burano en het Murano-complex zullen een gelijkwaardige indruk moeten geven in zowel stedenbouw, architectuur en materialisering. In de uitwerking is te zien dat bovenstaande uitgangspunten als basis hebben gediend voor het ontwerp. Net als bij Murano bestaat het plan uit een verhoogd dek met daarop een aantal torens van verschillende hoogten, waarbij de hoogste toren zich net als bij Murano aan de oostkant van het kavel bevindt. Voorts is van belang dat Gemeente Zaanstad dient te beslissen over de (ruimtelijke) aanvaardbaarheid van de ingediende aanvraag voor een omgevingsvergun-	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Burano Zaandam			
Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		ning. Het ingediende plan wordt (ruimtelijk) aanvaardbaar geacht. Het bestaan van alternatieven kan slechts dan tot weigering van besluitvorming leiden indien op voorhand duidelijk is dat door verwezenlijking van alternatieven een gelijkwaardig resultaat met aanmerkelijk minder bezwaren kan worden bereikt. Een dergelijke situatie is hier niet aan de orde. Ten aanzien van het bezonningsonderzoek en de daarin toegepaste bezonningsnorm wordt tot slot – onder verwijzing naar 2.1 – nog opgemerkt dat het onderzoek naar het oordeel van Gemeente Zaanstad zorgvuldig en door een terzake kundig ingenieursbureau is uitgevoerd. De conclusies ervan – te weten dat wordt voldaan aan de Haagse bezonningsnorm – worden als gezegd onderschreven.	
3. M. Oosterbaan, Vurehout 124 namens M. Sarvari en R. Walters Vurehout 134 R. Fosch Vurehout 136 I. Santoso Vurehout 122 M. van Zaane Vurehout 120 M. de Beer Vurehout 146 S. van Gaveren Vurehout 116 Y. Kabay	1. Het plan tast het woongenot ernstig aan. Dit omdat de tuinen die recht tegenover het geplande Burano liggen, geen tot weinig licht meer zullen ontvangen eind van de middag en in de avond. Hoewel het onderzoek naar de schaduwwerking aangeeft dat er wellicht wel begin van de middag 2 uur zon is aan het einde winter (dus niet op het laagste punt die de zon kan hebben), hebben indieners daar niets aan om in de avonden van de tuin te genieten. Meegezonden is een foto van de tuinen in de schaduw van <u>Murano</u> omstreeks 20:00 op d.d. 18-7-2017. Hier is goed te zien dat zelfs achter lagere won-torens al geen zon meer in de tuin komt in hoogzomer. Daarmee wordt ook bij een gebouw van 6 verdiepingen al een flinke schaduw geworpen. 2. De duurzaamheid van de woningen wordt aangetast omdat minder zonuren worden genoten en daarmee, zeker in de winter, meer moet worden gestookt. Voor sommige bewoners zal daardoor de zonneboiler zeer	1. zie opmerking bij 2.1 2. De vaststelling van het bestemmingsplan kan (mogelijk) nadelige gevolgen hebben voor duurzaamheidsinitiatieven in de omgeving. Aan deze gevolgen wordt evenwel geen doorslaggevende betekenis toegekend. Daarbij is van belang dat er grote belangen zijn gemoeid met het bestemmingsplan (zie o.a. de reactie onder 1.1.). Voorts is van belang dat de huidige wet- en regelgeving de gemeente niet verplicht om in een stedelijke omgeving met bestaande bebouwing die omgeving zo in te richten dat eigenaren van bestaande gebouwen, nu en in de toekomst, optimaal gebruik kunnen maken van zonnecollectoren en te plaatsen zonnepanelen. Zie verder: 2.1. 3. Ten aanzien van de aangehaalde waardedaling wordt opgemerkt dat dit niet binnen het bereik van dit bestemmingsplan valt. Hiervoor is een eigen procedure beschikbaar op basis van artikel 6.1 Wet ruim-	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Burano Zaandam			
Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
Vurehout 140 J. Aalouch Vurehout 142 K. Prosec Vurehout 128 K. Cosar Vurehout 118	veel van de werking verliezen. Tevens heeft het voor indieners geen zin meer om zonnepanelen te plaatsen om zo elektrische energie op te wekken en daarmee de woningen nog duurzamer te maken. Naast de duurzaamheid zorgt dit ook gewoon voor hogere woonlasten. 3. De waarde van de woningen daalt omdat een woning met slechte zonuren gewoon minder verkoopt. 4. De positionering van de te bouwen woontorens is zeer gemakkelijk aan te passen op zodanige wijze dat indieners veel minder last hebben van schaduw in de tuinen. Dit door de hoogste torens in de noordwesthoek te plaatsen aan de Houtveldweg. De toren zal daardoor pas heel laat een schaduw werpen op de woningen en ook de andere hoogbouw van Burano.	telijke ordening (planschade). Zie verder 2.1 en 3.2 4. De in de zienswijze gesuggereerde invulling levert niet een 'gelijkwaardig alternatief op met aanmerkelijk minder bezwaren' (zie ook 2.2). Los daarvan zijn er juist stedenbouwkundige redenen op grond waarvan is gekozen voor de huidige invulling (onder meer de voorwaarde om de invulling stedenbouwkundig te laten aansluiten op Murano).	
4. E. de Jong	1. Er blijkt uit het Ontwerpbestemmingsplan niet dat er daadwerkelijk sprake is van een behoefte aan zorgwoningen. Ook wordt er niet verwezen naar een onderzoek waaruit dit zou blijken. Sterker nog, uit de gegevens van het CIZ (de landelijke organisatie die verantwoordelijk is voor het afgeven van zorgindicaties) blijkt er een afname te zijn van de behoefte aan dit soort woningen. De toename is te verwachten op het gebied van de zware geriatrische zorg, niet op deze vorm van zorg. Daarnaast staan er op dit moment verschillende zorgcomplexen in de Zaanstreek leeg of worden afgebouwd. Op kwantitatief gebied is deze behoefte dus niet aanwezig en is de bouw van de zorgtorens niet noodzakelijk. Voor niet-zorgwoningen is dit anders, zo blijkt uit de verkoopcijfers binnen de Gemeente Zaanstad. Hier is wel sprake van een toegenomen regionale behoefte, maar dit is geen uitgangspunt van het plan Burano en kan dus geen argument zijn tot het bouwen van de torens. 2. Verkeersaantrekende werking: In het besproken worst-	1. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Zaanse Agenda zoals vastgelegd in MAAK.Zaanstad. Met de bouw van 144 zorgappartementen wordt invulling gegeven aan de Zaanse woningbouwopgave. Het toevoegen van woningen voor de specifieke doelgroep zorgbehoevende ouderen betekent een kwalitatieve impuls van de woningvoorraad voor mensen die Zaanstad willen komen of blijven wonen. Ook is de ontwikkeling van Burano in lijn met de Woonvisie, de Uitvoeringsagenda Wonen 2015-2018 en de nota Samen Verder met Zaans Mozaïek, waarin het creëren en behouden van een diversiteit aan woonmilieus, het bevorderen van de doorstroom op de woningmarkt en het sturen op de bouw van woonproducten die de markt niet vanzelf oppakt, zoals het hoger segment, sociale huur en woningen voor ouderen (70+ en zorg), speerpunten zijn. Specifiek voor Westerwatering is Burano van belang	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Burano Zaandam			
Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	case scenario is er sprake van een maximale stemming van 144 woningen, maar niet van het bijbehorende aantal parkeerplaatsen en toename in de verkeersstroom. Bij figuur 7. is er sprake van een meting op een weekdag. Ook is niet benoemd wanneer (welk jaar) deze meting is verricht Dit vanwege een forse toename van het aantal vervoersbewegingen in het weekend, i.v.m. de volledige opening van de busbrug en de toeloop naar het speelparadijs en het Partycentrum. 3. Ontsluiting: Ontsluiting parkeergarage vanaf het Vurehout aan de Oostzijde. Dit heeft forse consequenties voor de doorstroom vanaf de Zaanse Strip en vanaf het bedrijventerrein, omdat de weg hiertoe niet toereikend is. Bij de 4.100 vervoersbewegingen die hierbij nu zijn geteld, is geen rekening gehouden met het in gebruik nemen van de 2^e brug bij de Zaanse Strip. Dit zal een ruime verdubbeling van het aantal bewegingen met zich meebrengen, met een grote impact op de directe omgeving en daarmee de omwonenden. 4. Parkeren: Bij het bepalen van het parkeerbeleid wordt inderdaad uitgegaan van de Uitvoeringsnota 2016, echter geeft de Uitvoeringsnota aan dat het hier een zone Zeer Sterk Stedelijk A betreft (figuur 1, p. 6). Hierbij is het uitgangpunt minimaal 1,1 parkeerplaats per woning in plaats van het voorgestelde 0,6. Zeker als we hierin ook de huur van de plint van Blok 1 door de Zorgcirkel meenemen. Hiervoor geldt immers volgens deze Uitvoeringsnota een minimale verplichting van 1,3 parkeerplaatsen met een minimum van 3 per praktijk. Omdat het echter een 24/7 post betreft, zou deze bezetting zelfs het dubbele moeten zijn. Het genoemde onderzoek van XTNT is niet opgenomen in de bijlage, maar dient dit wel te zijn. De cijfers die de conclusie van 0,4 par-	voor de doorstroming op de woningmarkt. Westerwating vergrijsd en voor mensen die hun wooncarrière binnen Westerwating willen voortzetten bestaan amper doorgroeimogelijkheden op het moment dat een eengezinswoning te groot of te onpraktisch wordt. Als gevolg hiervan zit de woningmarkt in Westerwating op slot. Nu het voor deze mensen met de ontwikkeling van Burano mogelijk wordt om binnen de wijk te blijven wonen, ontstaat ook ruimte in het bestaande woningaanbod voor doorstromers en starters binnen de wijk. In de Strategische agenda rond ouder worden in Zaanstad heeft Gemeente Zaanstad de ambitie benoemd om ouder te kunnen worden in de eigen wijk. Naast deze ontwikkeling speelt nog dat het overheidsbeleid erop gericht is mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen (extramuralisering). Samenvattend is op basis van de beschikbare (beleids)stukken voldoende aangetoond dat er behoefte aan zorgwoningen bestaat. Het feit dat er (solide) marktpartijen – beoogd belegger Syntrus Achmea en zorginstelling De Zorgcirkel – bereid zijn in deze locatie te investeren en die hiervoor (voldoende) draagvlak zien, vormt hiervan een bevestiging. 2. Figuur 7 is, in tegenstelling tot wat indiener stelt, geen verkeersstelling. Figuur 7 is een verkeersprognose voor de intensiteiten in 2030. In de prognose is rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Onzekere mogelijk toekomstige gebeurtenissen (zoals het eventueel openstellen van de busbrug, zijn daarbij buiten beschouwing gelaten omdat onduidelijk is onder welke voorwaarden dit zal worden toegestaan.	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Burano Zaandam			
Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	keerplaats per woning bevestigen, zijn dus niet beschikbaar en mogen dus niet in het ontwerpbestemmingsplan worden meegenomen. Tot slot mis ik in dit stuk de invloed van de andere bedrijven op het onderdeel Verkeer en Parkeren. Zeker in de weekenden is er sprake van een overloop van wildparkeerders tot ver in de wijk ten westen van Burano (zoals ook werd beaamd op de inloop door de betreffende gemeenteambtenaar) wegens ontoereikende voorzieningen. 5. Geluid: Bij de beoordeling van het project is wel gekeken naar spoor- en verkeerslawaaï, maar is de daadwerkelijke akoestiekmeting op de Vurehout niet naar behoren gedaan. Er ontbreekt namelijk de geluidseffectmeting vanaf de verschillende gebouwen. In de praktijk blijkt namelijk dat de complexen aan het Vurehout en Teakhout - mede door hun hoogte - als een echoput fungeren, wat zorgt voor een forse overlast voor de omwonenden. Extra hoogbouw zal dit effect alleen maar versterken. 6. Milieuzonering: In tegenstelling tot wat er in het Ontwerpbestemmingsplan wordt gesuggereerd, vallen niet alle bedrijven op het terrein binnen categorie 2. Zowel Sade Center als het Kinderspeelparadijs zijn op grond van hun verkeersaantrekkende werking in de avonden, nachten en/of weekenden een categorie 3 bedrijf. Dat betekent dat de afstand van ruim 25 meter tot aan de woontorens te weinig is ten opzichte van de richtlijn (>50 meter).	3. De stelling dat het aantal vervoersbewegingen verdubbelt bij openstelling van de 2^e brug (die overigens moet worden onderscheiden van de hiervoor genoemde openstelling van de busbrug) wordt niet onderschreven. In de vervoersprognose is (wel) rekening gehouden met deze brug. Genoemde aantallen zijn dus de aantallen in 2030 bij openstelling van beide bruggen aan de Vurehout. De capaciteit van de Vurehout is zonder meer toereikend voor deze prognoses. Een verminderde doorstroming op de Vurehout is niet aan de orde. 4. In de Uitvoeringsnota (14 juni 2016) wordt het gebied aangeduid als Matig Stedelijk B, niet als Zeer Sterk Stedelijk A zoals indiener stelt. De analyse van XTNT is op dat uitgangspunt gebaseerd. Ten aanzien van de opmerking dat de analyse van XTNT ontbreekt als bijlage bij het bestemmingsplan wordt opgemerkt dat dit rapport onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunningaanvraag en ook bij deze stukken ter inzage is gelegd. Het bestemmingsplan bevat een (dynamische) verwijzing naar het geldende parkeerbeleid. Toetsen aan en afwijken van het parkeerbeleid bij een concreet bouwplan is onderdeel van de omgevingsvergunning. In dat verband wordt opgemerkt 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. Deze wordt bij Burano conform het vigerende parkeerbeleid opgelost. Toekomstige bewoners van Burano komen niet in aanmerking voor een parkeervergunning op straat. Dit wordt per overeenkomst	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Burano Zaandam			
Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		geregeld. Daarbij geldt overigens dat, zolang er geen betaald parkeren is ingevoerd in de bestaande wijken, het voor iedereen mogelijk is om in de bestaande wijken te parkeren. Eventuele overlast kan met het huidige parkeerbeleid alleen voorkomen worden door het invoeren van betaald parkeren in de aanliggende wijken. Betaald parkeren is niet bedoeld als middel om het autobezit te belasten, maar om de beperkte beschikbare ruimte zo eerlijk mogelijk te verdelen. De parkeerbehoefte van partijen die buiten het plan-gebied gevestigd zijn c.q. bestaande parkeerproblematiek (voor zover daarvan sprake zou zijn) hoeft niet in het project Burano te worden opgelost. 5. Er heeft in overeenstemming met de Wet geluidshinder onderzoek plaatsgevonden met betrekking tot de geluidsbelasting op de gevels vanwege spoorweg- en wegverkeerslawaai. De uitkomst is dat het bestemmingsplan voldoet aan de in de Wgh gestelde regels. Er is geen (wettelijke) basis voor geluidsmetingen aan gevels van bestaande woningbouw (daargelaten dat metingen een momentopname vormen en alleen al met het oog daarop niet gangbaar/buikbaar zijn). Er is geen reden om aan te nemen dat het bestemmingsplan ertoe leidt dat geen sprake (meer) is van een goed woon- en leefklimaat in de bestaande woningen. 6. Op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" editie 2009 wordt de milieucategorie van bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten bepaald op basis van de potentiële milieubelasting voor de milieuas-	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Burano Zaandam			
Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		pecten geluid, geur, stof en gevaar. De potentiële verkeersaantrekkende werking van een activiteit of een bedrijf is hierbij niet maatgevend. Het aspect verkeersaantrekkende werking kan niet worden vertaald in afstanden maar wordt weergegeven met een kwalitatieve index. Wat betreft de milieucategorie van Sade Center en het kinderspelparadijs geldt het volgende: De activiteiten van Sade Center, namelijk zalenverhuur zijn vergelijkbaar met de activiteiten in een evenementenhal. Op basis van de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering' editie 2009 heeft een evenementenhal een sbi-code 9004 (sbi-2008). Op basis hiervan geldt voor deze activiteit een potentiële milieubelasting afstand (richtafstand) van 30 meter voor het aspect geluid en 0 meter voor de aspecten geur, stof en gevaar. Hiermee valt het bedrijf onder milieucategorie 2 bedrijfsactiviteiten. De gebiedskenmerken ter plaatse zijn die van een gemengd gebied, omdat het gebied tussen het spoor en de Houtveldweg ligt. Daarnaast bevinden zich in het gebied naast woningen ook kantoren en diverse andere categorie 1 en 2 bedrijven. De potentiële milieubelastingafstanden (richtafstanden) gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het goed woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied (dus van 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1, van 30 meter naar 10 meter voor milieucategorie 2 en van 10 meter	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Burano Zaandam			
Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		naar 0 meter voor milieucategorie 1 bedrijven). Omdat het gebiedstype ter plaatse een gemengd gebied is geldt voor Sade Center een richt afstand van 10 meter tot de voorgenomen woningen op het plangebied Burano. De feitelijke afstand tussen Sade Center en het plangebied bedraagt circa 25 meter. Er wordt voor het plangebied voldaan aan de richtafstanden in een gemengd gebied. De activiteiten van het kinderspelparadijs worden vergeleken met de activiteiten in een sportschool. Een sportschool heeft volgens VNG-boekje een sbi-code 931-F (sbi-2008). Op basis van de sbi-code geldt een potentiële milieubelastingafstand van 30 meter voor het aspect geluid en 0 meter voor de aspecten geur, stof en gevaar. Hiermee valt de activiteiten van het kinderspeelparadijs onder milieucategorie 2 bedrijven. Gezien de gebiedskenmerken, namelijk gemengd gebied, wordt de richtafstand van 30 meter tussen het kinderspeelparadijs en de gevoelige functies met 1 afstandsstap terug geschaald. Dus van 30 naar 10 meter. De feitelijke afstand tussen het plangebied Burano en het kinderspeelparadijs is circa 120 meter. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand voor gemengd gebied. Op basis van de gebiedskenmerken wordt geconcludeerd dat de aanwezigheid van het kinderspeelparadijs en van Sade Center niet ten koste gaan van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied.	
5. ProRail	1. Indiener vraagt aandacht voor het aspect trillingshinder door het treinverkeer in het plan. Ook al bestaan hiervoor geen wettelijke normen.	1. Voor trillingen bestaan inderdaad geen normen. Gezien de afstand tot het spoor, de aanwezige sloot tussen spoor en gebouw en de massa van het ge-	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Burano Zaandam			
Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		bouw is er geen aanleiding te veronderstellen dat de voor trillingshinder geldende richtlijnen worden overschreden. Onderzocht is of bij de woningen in de omgeving klachten bekend zijn over trillingshinder. Dit blijkt niet het geval te zijn. De zienswijze is onder de aandacht gebracht van de ontwikkelaar.	
6. A. Soeverein Vurehout 130-	1. Het complex gaat heel veel zonlicht wegnemen. 2. Het uitzicht wordt ernstig belemmerd. 3. De verkeers- en parkeerproblemen worden alleen maar groter. 4. De waarde van de eigen woning daalt evenals het woonplezier. 5. Indiener wenst dat de bouw niet doorgaat. Indien de bouw wel doorgaat, dan niet hoger dan 3 a 4 bouwlagen.	1. Zoals uit het uitgevoerde bezonningsonderzoek blijkt, wordt ook na realisatie van Burano voldaan aan de Haagse bezonningsnorm. Een afname van zonlicht door bebouwing is een consequentie van wonen in sterk stedelijk gebied. Zie verder 2.1. 2. Burano is een ontwikkeling in 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. Het is bovendien 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. 3. In het bestemmingsplan en in de vergunningaanvraag is uitgebreid toegelicht dat het plan voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein bevat. Zie voorts 4.2, 4.3, 4.4. 4. Ten aanzien van de aangehaalde waardedaling wordt opgemerkt dat dit niet binnen het bereik van dit bestemmingsplan valt. Hiervoor is een eigen procedure beschikbaar op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (planschade). Zie ook 2.1. 5. De wens om het project niet door te laten gaan	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Burano Zaandam			
Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		wordt voor kennisgeving aangenomen. Zie in dit verband ook de reactie onder 2.2.	
7. fam. Blanken-zee Venema Vurehout 397	1. Bij de aankoop van de woning was geen bestemmingsplan bekend over de nog te bouwen woningen. De gemeente kon hier niets over vertellen. 2. De bouw van een hoge flat voor de flat van indiener zorgt ervoor dat het prachtige uitzicht wordt belemmerd. 3. Door de bouw van een hoge flat wordt de woning van indieners minder waard bij een eventuele verkoop in de toekomst. Gevraagd wordt of de gemeente de restschuld op zich neemt. 4. Door een hoge flat te bouwen naast de Zaanse huisjes wordt een toeristische trekpleistervolledig ingekapseld. Dit komt het toerisme en de uitstraling niet ten goede. 5. De bouw van de flat zorgt voor veel wind. Nu al is sprake van flinke windvlagen waardoor mensen omvallen. Dat zal alleen maar toenemen als Burano wordt gebouwd. 6. Als de bouw doorgaat, dan is indiener voornemens om in beroep te gaan.	1. Van belang is dat in het algemeen aan een voorheen geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Gemeente Zaanstad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen (zie bijv. uitspraak ABRvS 6 september 2017, 201701643/1). Dat is hier ook aan de orde. 2. Zie 6.2 3. Zie 3.3 4. Zie 2.2 5. De openbare ruimte rond Burano bestaat uit doorloopgebied. Plaatselijke windhinder in de openbare ruimte kan wanneer daar aanleiding toe bestaat, bijvoorbeeld doordat bij de gemeente klachten worden ingediend, door het nemen van maatregelen buiten het plangebied in de openbare ruimte (m.n. het planten van bomen) worden ondervangen. 6. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen
8. S. Dissiz Vurehout 485	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
9. R. Klaassen	1. Indiener maakt zich zorgen om het complete gebrek aan groenvoorzieningen. Wil Zaandam leefbaarder worden, dan dient hier aandacht aan te worden besteed.	1. Voor de leefbaarheid van een stad is de aanwezigheid van voldoende groenvoorzieningen inderdaad van groot belang. De openbare ruimte op het dak van het parkeerdek, tussen de woongebouwen, krijgt een parkachtige inrichting, zoals ook op de impressies en tekeningen te zien is. Met dit bestemmingsplan worden geen groenbestemmingen weg bestemd.	Geen
10. G. Hietbrink	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Burano Zaandam			
Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
en A. Ighodaro Vurehout 467			
11. V. Tse-Li en W. Tse Vurehout 345	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
12. A. Burmali en G. Alpteki	1. Indiener geeft aan dat zorgbehoevende ouderen meer gebaat zijn bij een rustige, groene omgeving met laagbouw. Bijvoorbeeld op het terrein van het oude gemeentehuis in Zaandijk. Verder: zie samenvatting onder 6	1. Zie 2.2 Verder: zie reactie onder 6.	Geen
13. N. de Boer Vurehout 489	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
14. K. Min-Engel Vurehout 319	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
15. Fam. Tekin Vurehout 114	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
16. R. Süverkropp en D. Mark Vurehout 295	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
17. J. Poland Vurehout 301	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
18. F. Ben Amar Vurehout 305	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
19. J. van der Heul Vurehout 112	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
20. S. Haverslag en P. Steijger Vurehout 347	1. De bouwhoogte van Burano is niet verteld bij de aankoop van het appartement. Het zou laagbouw blijven. 2. Het plan gaat uitzicht belemmeren. 3. Parkeren is nu al lastig en gaat in de toekomst alleen maar moeilijker worden	1. Daargelaten of deze mededeling is gedaan en, zo ja, door wie is van belang dat in het algemeen aan een voorheen geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. Gemeente Zaanstad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Burano Zaandam			
Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		andere bestemmingen en regels voor gronden vaststellen (zie bijv. uitspraak ABRvS 6 september 2017, 201701643/1). Dat is hier ook aan de orde. 2. Zie 6.2 3. Dit punt wordt niet nader gemotiveerd. Ten aanzien van het aspect verkeer: zie reactie onder 4..	
21. R. Boom en J. Pietersen Vurehout 471	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
22. A. van Rijgersma Vurehout 321	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
23. G. Verhoeff Vurehout 417	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
24. J. Vecliuc en C. Chiricuta Vurehout 106	<i>Vertaald uit het Engels</i> 1. Het bouwplan neemt bijna alle zonlicht weg van de woning van indiener aan de overzijde van de straat. Overweeg s.v.p. laagbouw.	Zie 6.1 en 6.5	Geen
25. E. v.d. Velde Vurehout 331	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
26. M. Warbout en S. Ghisai-doobe Vurehout 369	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
27. I. Burlini Vurehout 289	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
28. A. Kembel Vurehout 423	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
29. P. Valpoort Vurehout 357	1. Het uitzicht wordt ernstig belemmerd. 2. De waarde van de eigen woning daalt evenals het woonplezier. 3. Indiener wenst dat de bouw niet doorgaat. Indien de bouw wel doorgaat, dan laagbouw.	1., 2., 3. zie 6 4. zie 4.1	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Burano Zaandam			
Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	4. Vanzelfsprekend verdienen hulpbehoevende ouderen een passende huisvesting, maar niet door daarmee de huidige bewoners ernstig schade toe te brengen. Bovendien is er volgens mijn informatie nu al veel leegstand in dergelijke complexen in Zaanstad Ook de huur (van zoals mij verteld werd, minimaal € 750 per maand) zal voor vele ouderen te hoog zijn. Dus of het nou zo nodig is om dit nieuwe complex neer te zetten, dat betwijfel ik zeer.		
30. Y. Lijklema Vurehout 431	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
31. F.C. Schoenmakers Vurehout 418	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
32. R. Stern Vurehout 481	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
33. H. van den Berg en M. Michel Vurehout 148	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
34. M. Beets Vurehout 565	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
35. W.E.M. de Wit en M.H. van Beusekom	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
36. K. van Kernenade Vurehout 307	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
37. R. Theewis Vurehout 409	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
38. A. Peto	1. Indiener noemt de volgende argumenten: te hoge gebouwen, te weinig groen, windrecht molen, uitzicht zeer belemmerend, minder woongenot voor huidige bewo-	1: zie reactie onder 1.1, 1.2, 2.1, 6.2, 9.1. Verder: zie reactie onder 6.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Burano Zaandam			
Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	ners Vurehout. Verder: zie samenvatting onder 6.		
39. R. Francis Vurehout 317	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
40. Fam. Wilms Floet Vurehout 501	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
41. M. de Vries Vurehout 511	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
42. F. Stender Vurehout 333	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
43. M. Veldkamp en V. van Tent Vurehout 299	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
44. K. Hooijschuurt Vurehout 313	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
45. M. Pluut	1. Indiener noemt de volgende argumenten: te hoog, te weinig groen, windrecht molen, uitzicht zeer belemmerend, minder woongenot. Verder: zie samenvatting onder 6.	1: zie reactie onder 1.1, 1.2, 2.1, 6.2, 9.1. Verder: zie reactie onder 6.	Geen
46. V. Jacobsen Vurehout 291	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
47. M. Groot Vurehout 349	1. Indiener stelt voor het plan 180 graden te draaien, zodat de hoogste toren aan de zijde van de Houtveldweg komt te liggen en daarmee op de grootste afstand van de laagbouw aan de Vurehout.	Zie reactie onder 2.2	Geen
48. N. Thenu Vurehout 441	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
49. D. Jonkhart Vurehout 110	1. Indiener noemt de hoogbouw van 13 lagen.	1. De zienswijze bevat geen argumenten en wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen
50. R. Nijman	2. Indiener noemt de volgende argumenten: te hoog, te weinig groen, te weinig parkeerplaatsen, windrecht mo-	1: zie reactie onder zie reactie onder 1.1, 1.2, 2.1, 4.4 6.2, 9.1	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Burano Zaandam			
Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	len. Verder: zie samenvatting onder 6.	Verder: zie reactie onder 6.	
51. N. Lust Vurehout 297	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
52. D.F. Kromhout Vurehout 379	1. Een bouwhoogte van 44 meter is een forse toename ten opzichte van de 15 meter die nu is toegestaan. 2. Uit de bezonningsstudie blijkt dat 4 van de 15 meetpunten niet voldoen aan de lichte TNO-norm. 3. In het plan zijn maar 23 openbare parkeerplaatsen ingetekend. Welke parkeernorm hanteert de gemeente? 4. Indiener maakt zich zorgen om het openbare groen wanneer het totale plan (4 fases) wordt gebouwd (dit betreft de noordelijk gelegen percelen).	1. De zienswijze bevat geen argumenten en wordt voor kennisgeving aangenomen. Voor de stedenbouwkundige onderbouwing wordt verwezen naar 2.2 2. In het bezonningsonderzoek is aangegeven dat de TNO-norm niet optimaal is voor de te toetsen situatie omdat deze methode niet gericht is op stedelijke situaties. In het onderzoek is dus uitgegaan van de TNO-norm aangevuld met de regels uit de Haagse bezonningsnorm. Uit het onderzoek blijkt dat de 4 door indiener bedoelde meetpunten (10, 11, 12 en 15) voldoen aan de Haagse bezonningsnorm, waarbij bij meetpunt 15 de beschaduwning wordt veroorzaakt door het al gerealiseerde Murano en niet door Burano. Zie verder 2.1. 3. Zie 4.4 4. Zie 9.1. Het voorliggende bestemmingsplan heeft enkel betrekking op Burano (fase 1). De ontwikkeling van de gebieden ten noorden van Burano (fase 2 , 3, 4) vallen buiten het bereik van dit bestemmingsplan en zijn nu niet aan de orde.	Geen
53. D. Andreen Vurehout 144	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
54. E. Ebbe en M. Eissing Vurehout 94	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
55. P. Muresan Vurehout 507	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
56. T. Ticheloven Vurehout 303	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Burano Zaandam			
Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
57. M. Kortenaar Vurehout 421	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
58. D. Kruize Vurehout 487	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
59. B. Husslage Vurehout 461	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
60. R. Klop Vurehout 469	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
61. M. van den Berg en L. Versteeg Vurehout 365	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
62. J. Huberts Vurehout 335	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
63. M.A. Geerts Vurehout 447	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
64. G. Kat en J, Moco Vurehout 389	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
65. K. Rama Singh Vurehout 327	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
66. J. Goedhart Vurehout 323	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
67. A. Pinar Vurehout 96	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
68. M. Sluijs Vurehout 497	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
69. F. Gül Vurehout 475	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
70. H.S. Heida Vurehout 315	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
71. S. Audhoe	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Burano Zaandam			
Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
Vurehout 477			
72. M.S. Stroobach Vurehout 381	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
73. P. Langedijk Vurehout 399	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
74. E. Bethlem Vurehout 449	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
75. Fam. Scholten Vurehout 339	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
76. L. Laarman Vurehout 427	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
77. F.A. Minneboo Vurehout 393	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
78. M. Bethlem Vurehout 453	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
79. Knol Vurehout 483	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
80. S. van Zanten Vurehout 355	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
81. E. de Visser en O. Huijbrechts Vurehout 387	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
82. J. Lopes en O. Lopes Valerio Vurehout 385	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
83. B. de Veer Vurehout 443	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
84. T. Jorna Vurehout 367	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
85. W. Keller en	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Burano Zaandam			
Indiener en registratie-nummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
B. Keller Vurehout 363			
86. M. Hoels Vurehout 405	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
87. T. Bouanani Vurehout 353	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
88. I. Valkhof Vurehout 377	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
89. A.E. Vargas Flores Vurehout 415	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen
90. C.C. Jong Vurehout 90	Zie samenvatting onder 6.	Zie reactie onder 6.	Geen

2017/45474

Wettelijk vooroverleg

De wettelijke overlegpartners hebben geen opmerkingen over het plan gemaakt.

Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

In paragraaf 7.2.2 is een toelichting gegeven op de zienswijzenprocedure

Regels

Geen ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

Geen ambtshalve wijzigingen