

## NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Zaanse Schans 13-10

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
ZS1, 2	Appellant pleit om op de Zaanse Schans het beeld van voor 1850 te behouden. En adviseert arbeidershuisjes zoals bij Blauwje Hofje te Wormerveer en een doopsgezind schuurkerkje toe te voegen en bij de aanlegsteiger een informatiebord te plaatsen met informatie over de bedoeling van de Zaanse Schans en de geschiedenis van het gebied.	In het in 2010 opgestelde beeldkwaliteitsplan worden verschillende scenario's beschreven en toegelicht voor de toekomst van de Zaanse Schans. Eén daarvan is het scenario om niet verder te gaan dan 1850. In de stedenbouwkundige visie is expliciet ervoor gekozen om dat scenario verder uit te werken. De ideeën van de arbeidershuisjes én de vermaning staan in deze rapporten die als onderlegger gebruikt zijn voor het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om dergelijke panden te realiseren. Ook kan straatmeubilair, zoals informatieborden worden geplaatst. Een bestemmingsplan bevat echter geen uitvoeringsplicht. De suggestie voor de informatieborden wordt doorgegeven aan de Stichting de Zaanse Schans.	De zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan
ZS3	Appellant wijst erop dat de bebouwing op de landtong langs de Leegwaterweg tegenover het St. Michaelcollege niet in het bestemmingsplan is opgenomen.	De zienswijze heeft betrekking op de landtong grenzend aan de zuidkant van de Leegwaterweg ter hoogte van Haaldersbroekdwarstraat 3 en 5. De landtong is bestemd als 'Agrarische functie met natuur- en landschapswaarden'. Volgens de bouwregels in het ontwerp mogen ter plaatse alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 25 m <sup>2</sup> en hoogte van 3 m. Op de landtong staat een schuur (8x2.50x2.75 m) waarvoor op basis van het destijds geldende planologisch regime vergunning is verleend. Gezien de ligging van het perceel is er thans geen reden deze, met name door visvereninging Esox gebruikte, opstal weg te bestemmen en onder het overgangsrecht te brengen. Volgens het huidige bestemmingsplan Haaldersbroek mag er een clubgebouw van max 30 m <sup>2</sup> worden gebouwd.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan: <ul style="list-style-type: none"> <li>• op verbeelding op landtong aanduiding 'dagrecreatie' opnemen;</li> <li>• art. 3.2 bouwregels aanpassen zodat ter plaatse een gebouw ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik (clubgebouw) van max. 30m<sup>2</sup> en 3 m hoog. mag worden gebouwd.</li> </ul>
ZS4	Appellant verzoekt de sloot langs de Leegwaterweg als water te bestemmen.	Een deel van de wegsloot aan de noordkant van de Leegwaterweg is in het ontwerp bestemd als 'Natuur'. Volgens de bestemmingsomschrijving in de artikelen 11 en 12 is	Deze zienswijze heeft gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan:

## NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Zaanse Schans 13-10

Ap-pel-lant	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestem-mingsplan
		gebruik als water onderdeel van deze bestemming. Bij nader inzien is de bestemming 'Water' ook voor dit deel passender. De wegsloot zorgt er voor dat het achterliggende natuurgebied minder gemakkelijk toegankelijk gemaakt kan worden. Ook markeert de bestemming 'Water' op de verbeelding duidelijker de overgang tussen weg, water en natuur.	de verbeelding wordt aangepast, voor de noordelijke wegsloot langs de Leegwaterweg wordt de bestemming 'Natuur -1' dan wel 'Natuur-2' vervangen door 'Water'.
ZS5	Appellant ziet graag tuinbestemming naast zijn woning Braakdijk 21 teruggebracht naar bouwgrond, zoals in de voorloper van het bestemmingsplan Kalverpolder, zodat tussen de huisnummers 20 en 21 een kleine woning gebouwd kan worden.	Volgens het huidige bestemmingsplan Kalverpolder rust de woningen Braakdijk 20 en 21 de bestemming tuinen. Op deze bestemming mogen alleen pergola's gebouwd. Op de kaarten bij de provinciale Structuurvisie 2010 en de bijbehorende ruimtelijke verordening is voor de Braakdijk gedetailleerd aangegeven dat alleen bestaande bebouwing tot het bestaand bebouwd gebied (BBG) behoort. De onbebouwde strook tussen Braakdijk 20 en 21 moet daarom als landelijk gebied worden aangemerkt. Ogv art. 13, lid 1 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie mag een bestemmingsplan geen nieuwe woningen in het landelijk gebied mogelijk maken. Aan de strikte voorwaarden voor ontheffing wordt niet voldaan. <u>Conclusie:</u> zienswijze ongegrond	De zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan
ZS6	Ambitiekaart Kalverpolder vertalen in bestemmingsplankaart betekent voor vochtig weidevogelgrasland de bestemming agrarisch met waarden	De ambitiekaart uit het Uitwerkingsplan Inrichting & Beheer Kalverpolder van juni 2011 vormt het uitgangspunt van de gekozen bestemmingen en de invulling van de verbeelding. De ambitiekaart blijkt niet geheel juist in de ontwerpverbeelding te zijn vertaald. De zienswijze is gegrond	Deze zienswijze heeft gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan: de verbeelding voor de Kalverpolder wordt aangepast.
ZS7	1. Het Jacob Vis terrein is beter geschikt voor een aanlegsteiger voor een cruiseschip dan voor molen de Ooievaar. In dat geval dient de steiger in de lengterichting van de Zaan geplaatst te worden en niet haaks erop.	De Jacob Vislocatie is geen eigendom gemeente maar van particulier projectontwikkelaar, met vergevorderde andere (woningbouw) plannen voor locatie. Daarnaast is de loopafstand tussen deze locatie en het centraal deel van de Zaanse Schans te groot.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
	2. Bestemming 'uit te werken bedrijf' is niet	Met de uit te werken bestemming is aansluiting gezocht bij	Dit onderdeel van deze zienswijze

### NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Zaanse Schans 13-10

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	gunstig ivm de beperkingen van de aanvoerroutes als Bartelsluis en ophaalbrug Engewormeringdijk..	huidige bestemming van perceel volgens bestemmingsplan Kalverpolder. Deze bestemming staat de ontwikkeling als bedrijfslocatie toe.	heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
ZS8	1. verzocht wordt bestaande bestemming wonen en bedrijf voor Lagedijk 62 te handhaven.	Lagedijk 62 (Kadastraalnr 4221) heeft volgens huidige bestemmingsplan Gortershoek W-8-e: woonhuizen met een nokhoogte tussen 8 en 10m en een goothoogte tussen 5 en 7m. De stelling van appellant dat deze bestemming gebruik voor bedrijfsdoeleinden toestaat is onjuist. Het nieuwe bestemmingsplan Zaanse Schans e.o. staat onder voorwaarden een gebruik voor huisgebonden beroep en/of bedrijf toe tot een max van 65m2 (art. 19.4.2 planregels) Dit betekent een verruiming ten opzichte van het huidige bestemmingsplan Gortershoek.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
	2. Het pand Lagedijk 62 heeft geen monumentenstatus.	Volgens de digitale benaderbaar verbeelding via <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> hebben de percelen Lagedijk 60, 62 en 64 de specifieke waarde monument. Deze panden maken wel deel uit van het beschermd dorpsgezicht Gortershoek, maar zijn als zodanig niet als monument aangewezen.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan: de verbeelding wordt aangepast door verwijdering van de monumentenstatus.
ZS9	1. Op het erf van de klompenmakerij wordt in het vlekkenplan Zaanse Schans een 'speelderis' aangegeven. Gezien de logistiek van het erf rondom de klompenmakerij (aan- en afvoer en grote aantallen bezoekers) en water in directe omgeving is dit een onmogelijke locatie. Elders is voldoende plaats, bv bij Kuiperij of Vrede, op één van de eilanden, op Schipperplein.	1. Vooropgesteld wordt dat het nieuwe bestemmingsplan het juridisch-planologisch kader biedt om de in de Stedenbouwkundige Visie verwoorde ambities voor versterking van de Zaanse Schans te kunnen verwezenlijken. Het bestemmingsplan bevat echter geen uitvoeringsplicht. Of, hoe en wanneer een bestemming zal worden verwezenlijkt is niet aan de gemeenteraad, maar aan initiatiefnemer. In de Stedenbouwkundige Visie wordt in het onderdeel Meer Beleven een speeldeernis achter op het erf van de klompenmakerij als mogelijk nieuw programma genoemd. Het bestemmingsplan biedt binnen de bestemmingen Cultuur en Ontspanning, Groen en Verkeer-Verblijfsgebied de mogelijkheid voor het aanleggen van speelvoorzieningen. Of en waar dergelijke voorzieningen gerealiseerd	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.

## NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Zaanse Schans 13-10

Ap-pel-lant	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestem-mingsplan
		worden, is afhankelijk van initiatiefnemer en wordt niet door het bestemmingsplan bepaald.	
	2. Het verplaatsen van het parkeergebied voor touringcars naar de achterzijde van het Zaanse Museum heeft tot gevolg dat er door de lange looptijd minder tijd is om de Zaanse Schans te bezoeken. Ook loopt het aantal parkeerplaatsen sterk terug, terwijl er nu al capaciteit te kort is.	2. Op grond van het bestemmingsplan kan aan 3 kanten van het Zaanse Museum parkeergelegenheid worden aangelegd. Waar daadwerkelijk touringcars worden geparkeerd wordt niet door het bestemmingsplan geregeld.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
	3. Het bouwen van een molen en inrichten van een molenerf achter Vrede neemt het zicht weg op het molenpanorama en de Kalverpolder. Er resteert minder bezochtijd voor de overige onderdelen van de Zaanse Schans en er komt meer de concurrentie.	3. Stedenbouwkundig ligt de hoofdentree aan de 'achterkant' van de Zaanse Schans. Hier staan pakhuizen rond een plein in niet-historische setting, waardoor dit niet past in het karakter van de 'stijkamer' van de Zaanse Schans. Om de entree historisch beter te maken en te verbijzonderen, wordt in de stedenbouwkundige visie ingezet op het onderscheiden van verschillende erven. Dat één van deze erven een molenerf is, is historisch te verantwoorden. Daarnaast brengt het diepte aan in het molenpanorama, wat van oudsher aanwezig was, maar momenteel ontbreekt. Verder zorgt het voor herkenbaarheid en een verbijzondering van de entree, een fotomoment. Deze ruimtelijke verbeteringen betekenen dat het zicht vanaf het Schipperplein op het molenpanorama deels wordt weggenomen. Echter, vanaf de aanlooproute over de parkeerplaats en op de route naar het Zeilenmakerspad is het molenpanorama goed waarneembaar. Met deze stedenbouwkundige visie heeft de gemeenteraad ingestemd en daarom is deze <i>mogelijkheid</i> opgenomen in het bestemmingsplan.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
	4. Met het bouwen van bed- en breakfast replica huisjes schiet de Zaanse Schans haar doel, het behoud van de Zaanse houtbouw, volledig voorbij en er is al voldoende B&B-gelegenheid.	Het doel van de Zaanse Schans is zeker behoud van de Zaanse houtbouw maar ook het 'laten zien' van de Zaanse (houtbouw) cultuur. Dat kan ook goed middels waarheidsgetrouwe replica's, maar onder zeer strikte voorwaarden. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om woningen op beperkte schaal voor B&B te gebruiken. Of dat ook	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.

## NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Zaanse Schans 13-10

Ap-pel-lant	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestem-mingsplan
		daadwerkelijk gebeurt is aan initiatiefnemer. Het bestemmingsplan mag geen concurrentieverhoudingen reguleren.	
	5. Het verplaatsen van molen De Hadel naar de kuiperij heeft geen meerwaarde.	Op verzoek van Vereniging Zaanse Molen, Stichting Zaan en Dijk, Zaan Schoon & Vereniging Zaan Erfgoed is de mogelijkheid opgenomen molen De Hadel te verplaatsen naar de plek bij de Kuiperij. De molen heeft hier betere windvang en staat typologisch gezien nu op juiste plek; een meerwaarde dus ten opzichte van zijn huidige positie.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
	6. De ondernemersvereniging Zaanse Schans moet bij meer beslissingen worden betrokken en er moet meer aandacht zijn voor het gevaar van vergaande Volendamisering.	De besluitvorming over de feitelijke inrichting van de Zaanse Schans wordt niet met een bestemmingsplan geregeld. De ondernemersvereniging heeft een zetel in het bestuur van de Stichting Zaanse Schans. Op deze manier kan de ondernemersvereniging bij beslissingen die de Stichting Zaanse Schans neemt betrokken zijn.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
ZS10	Verzocht wordt de werkzaamheden genoemd in art. 23, lid 4 onder b, c, h en j niet diepte afhankelijk te maken.	Op grond van de ontwerpplanregels is alleen vergunning nodig voor werkzaamheden dieper dan 0,5 meter. Dit is onvoldoende ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding.	De zienswijze heeft gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan: art. 23, lid 4 van de planregels wordt aangepast.
ZS 11	Ivm. rendabeler gebruik pand Kalverringdijk 21 (winkel aan 't Glop) wordt verzocht in periode 1 april-1 oktober overdag tijdens winkelopenings-tijden ondergeschikte horeca/terras in tuin toe te staan.	Een ondergeschikt, kleinschalig bij de hoofdfunctie passend en daarmee verweven gebruik kan worden gezien als een overige voorziening ten behoeve van de op de verbeelding aangeduide hoofdbestemming. Een dergelijk ondergeschikt gebruik wordt in beginsel niet in de bestemmingsomschrijving opgenomen. Bij de vraag of in een concreet geval sprake is van ondergeschikte horeca gelden de door de burgemeester vastgestelde Beleidsregels ondersteunende horeca Zaanstad als uitgangspunt.	Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
ZS 12	1. Verzocht wordt om behoud van bestemming 'Gemengd' met aanwijzing Horeca voor het bijgebouw 122A, vergelijkbaar met de in het vigerend bestemmingsplan geldende bestemming 'Centrumvoorzieningen' met de daarbij behorende invullingmogelijkheden 'Wonen &	1. Het aan de Zaan grenzende deel van het perceel Lagedijk 122 is in het ontwerp op basis van het feitelijk gebruik als Bedrijf bestemd. Op het bedrijfspand 122A ligt volgens het huidige bestemmingsplan Gortershoek de ruimere bestemming Centrumvoorzieningen. Er is geen reden om deze bestemming tot alleen Bedrijf te beperken. Vanwege	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan: de bestemming van het voormalige pakhuis Lagedijk 122A wordt op de verbeelding gewijzigd in Ge-

## NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Zaanse Schans 13-10

Ap-pel-lant	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestem-mingsplan
	Werken' en met daarbinnen de mogelijkheid een Bed&Breakfast of 2 appartementen voor kortdurend toeristisch gebruik met totaal 6 slaappleaatsen te realiseren en een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit binnen het thema Authentiek Zaanse & Toerisme te starten.	krachte en kwetsbaarheid van het gebied kan in het voormalig pakhuis geen zelfstandige horeca worden toegestaan. In de huidige bestemmingsplansystematiek wordt Centrumvoorzieningen alleen gebruikt in stedelijke gebieden en voor overige gebieden de term Gemengd. Binnen de bestemming Gemengd is ondergeschikte horeca en gebruik als B&B toegestaan. Voor de verdere mogelijkheden wordt verwezen naar art. 7 van de planregels. De eventuele plannen voor de verbouw tot 2 recreatieappartementen zijn te weinig concreet. Te gelegener tijd kan op basis van een concrete aanvraag met afweging van alle betrokken belangen worden beslist of medewerking zal kunnen worden verleend.	mengd.
	2. Geen wijziging naar de voorgenomen nieuwe bestemming 'Bedrijf categorie B'; bedrijfsbestemming is niet acceptabel, werkbaar, noch leefbaar voor eigenaar-bewoner nr 122, bedrijf 122A en omwonenden en daarmee geen goed ruimtelijke ordening. Afstand woning-bedrijfsruimte is te klein voor cat. B. De huur is per 31 dec. 2013 opgezegd, pand wordt niet weervan derden verhuurd.	Omzetting van de bestemming Bedrijf in Gemengd heeft tot gevolg dat alleen bedrijven ingedeeld in categorie A zijn toegestaan.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
	3. Omringende erf en toegangpad naar 122A heeft in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte bedrijfsbestemming; grond is niet mee-verhuurd en mag alleen voor laden en lossen worden gebruikt. Vroeger mocht ook een deel van het naburig erf worden gebruikt.	Op het omringend erf rust volgens het huidige bestemmingsplan Gortershoek de bestemming Tuin. In vervolg op de reactie onder 12.1 is, mede gelet op het beschermd dorpsgezicht, de bestemming Tuin passender.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan: de bestemming van het omringend erf wordt op de verbeelding gewijzigd in Tuin.
	4. sloop 122A is bespreekbaar, met restauratie tuin en uitstraling rijksmonument 122; financiële haalbaarheid is mede afhankelijk van subsidies e.d.	Dit argument heeft geen relatie met bestemmingsplanprocedure.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
ZS 13	1. Perceel voormalige oliemolen De Os (Kalverringdijk 33-35) is bestemd voor Cultuur en Ontspanning met mogelijkheid van één bedrijfswoning	Volgens de GBA wordt de molenschuur al sedert de jaren '60 van de vorige eeuw door 2 afzonderlijke huishoudens bewoond. Er is geen reden om die mogelijkheid niet in het	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan: zowel

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Zaanse Schans 13-10**

Ap-pel-lant	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestem-mingsplan
	ning per bestemmingsvlak. Molengedeelte heeft al 80 jaar geen bedrijfsfunctie meer en opslagschuur is in jaren '60 geschikt gemaakt voor bewoning door twee huishoudens. Verzocht wordt deze bewoning in het bestemmingplan op te nemen.	nieuwe bestemmingsplan op te nemen.	aan de verbeelding als artikel 6 Planregels wordt aanduiding 'wonen' toegevoegd.
	2. Verzocht wordt om voor De Os, net als bij de andere molens, een molenbiotoop op de verbeelding op te nemen.	De wikenloosheid is een van de specifieke kenmerken van De Os als monument. Het is niet te verwachten dat er binnen de komende planperiode van 10 jaar wiken op De Os zullen worden geplaatst.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
ZS 14	1. De normen uit de Handleiding Molenbiotoop van Vereniging De Hollandsche Molen zijn niet goed verwerkt. De opgenomen formule is feitelijk van toepassing op het gebied dat op een minimale afstand van 100 m van de molen ligt. De eerste 100m is obstakelvrij dan wel niet hoger dan stellinghoogte.	In de ontwerpbiotoopregeling is inderdaad voorbij gegaan aan het uitgangspunt dat binnen 100m rond een stellingmolen alles wat niet hoger is dan de stellinghoogte aanvaardbaar is.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan: de Toelichting en de biotoopregeling in art. 29.5 Planregels worden aangepast.
	2. De molens aan de Zaanse Schans staan in een open polderland. Verzocht wordt om daarom voor de norm n= 140 of n=75 te kiezen ipv. de in het ontwerp gebruikte norm n=50 voor gesloten gebied.	In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan een afweging worden gemaakt van alle daarbij betrokken belangen. Het historisch beeld langs de Zaan bestaat uit een menging van molens en andere bebouwing. De in de vigerende planologische regelingen toegestane bouwhoogten worden niet overgeschreven, zelfs op een aantal punten beperkt. Mede gelet op de heersende windrichting zal met de gekozen factor n=50 geen sprake zijn van een afname van de huidige windtoevoer. De in artikel 29.5 opgenomen biotoopregeling heeft de instemming van de Vereniging Zaanse molen.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
ZS 15	AW-NLW is voor het weiland achter Haaldersbroekerdwarsstraat, gelet op de dominante invloed op het beschermd dorpsgezicht, een juiste bestemming. Om deze waarden ook voor de toekomst veilig is het nodig dat het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om aan	De bouwregels bij bestemming AW-NLW bieden de mogelijkheid voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een max. bouwhoogte van 3 m en een max oppervlakte van 25 m2. een kleinschalige afdak als schuilstal voor vee of stalling van landbouwwerktuigen is dan ook toegestaan. Daarnaast biedt de erfbebouwingsrege-	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.

## NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Zaanse Schans 13-10

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	de NO-zijde van het perceel kleinschalige bebouwing toe te staan als schuilstal voor vee en stalling voor landbouwwerktuigen.	ling van de bestemming 'Wonen' mogelijkheden voor het bouwen van een schuur op het noordwestelijke deel.	
ZS 16	Tot zijn tevredenheid is perceel van appellant bestemd als Woongebied 2, waarbij wonen en werken in de vorm van woon-/werkwoonwoningen is toegestaan. Door het ontbreken van een nadere begripsomschrijving ontstaat een rechtsonzekere situatie. Niet duidelijk is bv. welke functies zijn toegestaan en werken ook als zelfstandige functie, dus zonder wonen, is toegestaan.	Appellant wijst er terecht op dat er sprake is van een rechtsonzekere situatie omdat het begrip woon-/werkwoonwoningen is niet nader is omschreven. Artikel 21 van de Planregels zal daarom worden aangevuld met de voorwaarde dat altijd minimaal 30% van het bruto vloeroppervlak voor bedrijfsdoeleinden moet worden gebruikt en maximaal 70% als woonruimte. Bij een hoger percentage wonen is geen sprake meer van woon-werkwoonwoning maar van bedrijf aan huis. Wat betreft de uit te oefenen functie is aansluiting gezocht bij de tussen Zaanstad en de projectontwikkelaar gesloten overeenkomst. Wel is een vertaling gemaakt naar de huidige op de milieuzonering van de VNG gebaseerde systematiek.	<i>Zie ook ZS 19</i> Dit onderdeel van deze zienswijze heeft gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan: artikelen 1 en 21 van de Planregels wordt aangepast.
ZS 17	1. Appellante verzoekt om in het bestemmingsplan een mogelijkheid voor het binnenplannen realiseren van de herontwikkeling van de Tijstermanlocatie op te nemen, bij voorkeur een wijzigingsbevoegdheid. In tegenstelling tot het voorontwerp houdt het ontwerpbestemmingsplan geen rekening met de woningbouwplannen van appellante voor zijn locatie aan het meest noordelijk deel van de Kalverringdijk. Omdat appellante inmiddels met HHNK overeenstemming heeft over de aangepaste keurgrenzen is een aangepast bouwplan mogelijk. Door het toekennen van de bestemming 'Bedrijf' gaat de gemeente voorbij aan het jarenlange overleg en haar positieve, aanmoedigende houding ten aanzien van woningbouw. Appellante treedt graag in overleg met de gemeente en wil daar ook de impact van Loders Croklaan op haar plannen betrekken.	Het is appellant bekend dat met name de geluidsruimte van het nabijgelegen bedrijf LodersCroklaan een ernstig knelpunt vormt in de herontwikkeling van de Tijstermanlocatie. Appellant heeft zelf in onderzoek in hoeverre, rekening houdend met dit knelpunt binnen het vastgestelde beeldkwaliteitplan het ontwerpen van woningen mogelijk is. Voor zover bekend heeft dit onderzoek nog geen resultaat opgeleverd. Derhalve ontbreken de parameters voor een eventuele binnenplanse regeling.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.



## NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Zaanse Schans 13-10

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	<p>2. de door het vigerend bestemmingsplan geboden gebruiks- en bouwmogelijkheden worden ernstig beperkt;</p> <p>a. ipv. 1 bedrijfswoning per bedrijf of instelling, met vrijstellingsmogelijkheid voor een 2<sup>e</sup>, is maar 1 bedrijfswoning per bestemmingsvlak toegestaan;</p> <p>b. de vrijstellingsmogelijkheid voor verhoging van het bebouwingspercentage tot 80% is vervallen</p>	<p>a. Planologisch gezien is er geen reden om niet per bedrijf een bedrijfswoning tot te staan. Gelet op de huidige stand van de techniek is de noodzaak van een tweede bedrijfswoning niet meer aantoonbaar. Het opnemen van een afwijkmogelijkheid zou dan ook een loze bepaling zijn. Volgens de ontwerpbouwregel mag een bedrijfswoning niet groter zijn dan 400 m<sup>3</sup>. Deze inhoudsmaat wijkt af van de in de gebruikelijke gemeentelijke norm van 500 m<sup>3</sup>. Er is geen reden om in het plangebied Zaanse Schans e.o. van deze norm af te wijken.</p> <p>b. Het zonder vrijstelling te benutten bebouwingspercentage voor de locatie is verhoogd van 60 naar 70%. Gelet op de landelijke omgeving van de locatie, de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen en het voor laden, lossen en parkeren en andere verkeersbewegingen benodigde open terrein is het opnemen in de planregel van de mogelijkheid af te wijken van het bebouwingspercentage niet wenselijk.</p>	<p>Dit onderdeel van deze zienswijze heeft gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan: art. 4.2.1 van de planregels wordt aangepast.</p>
ZS18	<p>1. Om te waarborgen dat het net als bij de andere 'koopmanshuizen' aan de Lagedijk een echte tuin blijft en het 'groen' in de Gortershoek niet verder verloren gaat behoort het achtererf van Boschstraat 1 te worden bestemd als 'Tuin' en niet als 'Wonen'. Deze bestemming staat veel te royale en te hoge bebouwing (7m) toe op achtererf.</p>	<p>Stedenbouwkundig gezien is er, mede gelet op het beperkte zicht vanaf de Lagedijk geen reden om het achtererf van het perceel Boschstraat 1 als 'Tuin' te bestemmen. De in de bouwregels opgenomen erfbebouwingsregeling bevat een afdoende hoogtebeperking en waarborgt dat er ook wat oppervlak betreft voldoende open ruimte overblijft.</p>	<p>Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.</p>
	<p>2. Vanwege gezondheids-, milieu- en brandgevaar dient de bouw van bouwwerken voorzien van stookplaats/schoorsteen te worden voorkomen. Appellant stelt voor in bestemmingsplan schoorstenen lager dan 15m en/of op minder dan 10m van erfgrans omwonenden en/of 15 m van diens woning te verbieden.</p>	<p>Een bestemmingsplan is niet het document om het gebruik van schoorstenen, stookplaatsen, allesbranders e.d. te reguleren.</p>	<p>Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.</p>
	<p>3. Voor alle bouw in Haaldersbroek en Gortershoek dient het bestemmingsplan te verplichten</p>	<p>Bouwtechnische uitvoering is niet ruimtelijk relevant en kan niet in bestemmingsplan geregeld.</p>	<p>Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het</p>

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Zaanse Schans 13-10**

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	tot trillingvrij heien.		(vast te stellen) bestemmingsplan.
ZS19	1. Appellant stelt planschade te lijden door het wegbestemmen huidige en toekomstige gebruiksmogelijkheden bedrijfsperceel.	In de bestemmingsomschrijving van ontwerpartikel 4.1 wordt voor de kleinschalige bedrijfslocaties aan de Kalverringdijk ten onrechte verwezen naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging. Deze wordt vervangen door de Staat van Bedrijfsactiviteiten- bedrijventerrein. Gelet op het gemengde karakter van de omgeving kunnen bedrijven behorend tot milieucategorie 3.2 als maximaal toelaatbaar worden geacht. Dit is vergelijkbaar met het gebruik dat op basis van het vigerende bestemmingsplan Kalverpolder op het perceel is toegestaan. Ook wat bouwvlak betreft is een nauwere aansluiting mogelijk. Om zoveel mogelijk ruimtelijke kwaliteit te waarborgen, worden beperkingen gesteld aan de bouwhoogte en aan het elkaar bouwen van gebouwen van de verschillende bedrijven. Overigens bevat de Wet ruimtelijke ordening een zelfstandig kader voor planschade dat los staat van de bestemmingsplanprocedure.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan: Toelichting, milieuonderzoek, verbeelding (bestemming Kalverringdijk 61), artikel 4.1 worden aangepast in verband met toevoeging Staat van Bedrijfsactiviteiten- bedrijventerrein aan Planregels.
	2. De maatbestemming voor Kalverringdijk 61 is te beperkt. De activiteiten van appellante omvatten met name beroepsvaart, het betreft een handelsonderneming, die zich bezighoudt met de verkoop en exploitatie van schepen en drijvend materieel voor zee- en binnenvaart. Tot haar activiteiten behoort tevens het slopen en repareren van schepen en de verkoop van onderdelen daarvan als schroot. Verwezen wordt naar de uitspraak van de ABRS van 10 juni 1991 in de zaak R03.89.3332 en een met Zaanstad gesloten overeenkomst tav. het gebruik van dit perceel.	De door appellant en in de akte van 16 sept. 1980 genoemde activiteiten passen binnen de op de locatie Kalverringdijk 61 maximaal toegestane milieucategorie 3.2.	Zie onder 19.1.
	3. Zaanstad heeft nimmer blij gegeven van de intentie tot het vestigen van een woonbestemming op locatie De Zon. De verleende bouwvergunningen hebben betrekking op 5 zelfstan-	Onder ZS 16 is reeds aangegeven dat art. 21 van de Planregels onvoldoende gedetailleerd is. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast, zie ZS 16	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan: artikel 21 van de Planregels wordt aan-

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Zaanse Schans 13-10**

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	dige 30-meter-bedrijven met in pandige bedrijfswoningen in een verhouding 70% werken, 30% wonen. In de planregels is ten onrechte niet voorgeschreven dat er uitsluitend in combinatie met werken mag worden gewoond. Daardoor zijn woningen van > 1000 m3 mogelijk, terwijl bedrijven slechts met 400 m3 woonruimte genoeg moeten nemen		gepast.
	4. Kalverringdijk 38, 40 en 42, eveneens bedrijfspanen met in pandige bedrijfswoning hebben de nieuwe bestemming niet gekregen. Bij deze panden ontbreekt nok- en goothoogte.	De aangehaalde situatie is niet vergelijkbaar met De Zon. Genoemde percelen liggen in het bestemmingsvlak Bedrijf. Voor het gehele vlak gelden als maxima: bouwhoogte 15m; bebouwingspercentage 70% en inhoud bedrijfswoning 500 m3. Voor deze locatie is aansluiting gezocht bij vigerende bestemmingsplan Kalverpolder.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
	5. De goothoogte van Kalverringdijk 61 bedraagt geen 3 m, maar 3.80 m.	De vergunde goothoogte is inderdaad hoger dan op de verbeelding aangegeven.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan: de verbeelding wordt aangepast. Zie onder 19.1
ZS20	1. Appellanten zijn van mening dat hun woningbouwplannen voor de Jacob Vislocatie zich in een zover gevorderd stadium bevinden dat, dat deze in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen moeten worden. Zij zijn van mening dat er redelijkerwijs geen sprake meer kan zijn van planologische bezwaren. Gelet op de gedane toezeggingen en de rechtszekerheid van appellanten dient de bestemming te worden aangepast in een (uit te werken) woonbestemming.	De ontwikkeling van het Jacob Visterrein als woningbouwlocatie is nog onvoldoende rijp voor opname in het bestemmingsplan Zaanse Schans e.o. De besluitvorming over de bouw van 10 woningen zal in het kader van de ingediende voor vrijstelling ex art. 19 WRO worden afgerond.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
	2. subsidiair verzoeken appellanten de bestemming 'Bedrijf-uit te werken' zo aan te passen dat de maximale gebruiksmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan in stand worden gelaten. Zij stellen onder de gegeven	In de bestemmingsomschrijving van ontwerpartikel 22.1 wordt ten onrechte verwezen naar de Staat van Bedrijfsactiviteiten-functiemenging. Deze wordt vervangen door de Staat van Bedrijfsactiviteiten- bedrijventerrein. Gelet op het gemengde karakter van de omgeving en de nabijgelegen	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft deels gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan: artikel 22.1 en de verbeelding worden aangepast vanwege de

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Zaanse Schans 13-10**

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	omstandigheden door de in het ontwerp opgenomen beperkingen onaanvaardbaar onevenredig te worden benadeeld.	woon-werkwoningen kunnen bedrijven behorend tot de milieucategorie 3.1 en 3.2 als maximaal toelaatbaar worden geacht. In het belang van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied is het wenselijk dat de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan te worden beperkt. Appellanten stellen ten onrechte door deze beperking onaanvaardbaar onevenredig te worden benadeeld. De maximale bouwhoogte is weliswaar beperkt, maar het zonder vrijstelling te benutten bebouwingspercentage verhoogd. Om optimaal en met de nodige flexibiliteit in te kunnen spelen op een op dit moment onbekende bedrijfsinvulling, die op een stedenbouwkundig verantwoorde manier past in de omgeving is gekozen voor een uit te werken bestemming.	vervanging van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
ZS21	1. Het verdwijnen van de bestemming Centrumvoorzieningen zorgt in de Gortershoek voor onbedoelde en onnodige beperkingen. Dit bezwaar kan worden opgeheven door uitbreiding van 'Gemengde doeleinden', met bv ambachten in de lichte bedrijfscategorie 1 en aan huis gebonden productie.	In de huidige bestemmingsplansystematiek van Zaanstad wordt de bestemming Centrum alleen gebruikt voor stedelijke gebieden en voor overige gebieden Gemengd. De bestemmingsomschrijving in art. 7.1 biedt voor percelen met de bestemming Gemengd een breed scala gebruiksmogelijkheden. Wat bedrijven betreft geldt geen limitatieve opsomming, maar is de aard en invloed op de omgeving bepalend. In die zin is dan ook geen sprake van een beperking.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
	2a. Appellant heeft ernstig bezwaar tegen de beperking van de voor Lagedijk 7/9 door de het vigerende bestemming Centrumvoorzieningen (art. 12) geboden mogelijkheden tot alleen de in het ontwerp opgenomen bestemming Horeca categorie 2. Wat horeca betreft is het pand alleen geschikt voor de nu uitgeoefende lichte horeca, cat.1.	Er is geen reden de door het geldende bestemmingsplan geboden gebruiksmogelijkheden te beperken tot het huidige feitelijke horecagebruik. Wat horeca betreft geeft de bestemmingsomschrijving een maximale categorie, een horecabedrijf uit een lagere categorie blijft dus altijd mogelijk.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan: op de verbeelding wordt de bestemming voor het perceel Lagedijk 7/9 gewijzigd in Gemengd met aanduiding Horeca.
	b. het is niet duidelijk of de bij het pand behorende grond met de bestemming Tuin als terras mag worden gebruikt.	In verband met het gebruik als terras zal een deel van de bestemming Tuin worden vervangen door Gemengd.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan: op de verbeelding wordt de bestemming

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Zaanse Schans 13-10**

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
			Tuin voor het perceel Lagedijk 7/9 deels gewijzigd in Gemengd
	c. het verbod op erfafscheidingen in art. 9.2.3 is onjuist; een schutting als afscheiding met het naburig erf is absoluut noodzakelijk. Beter ware het de buurman van Lagedijk 5 toestemming te geven zijn woning in westelijke richting uit te breiden.	Zie hierna onder punt 6.	
	3a. Voor Boschstraat 1 wordt Centrumdoeleinden onnodig beperkt tot alleen Wonen.	Huidige bestemming Centrumvoorzieningen biedt meer mogelijkheden dan de in het ontwerp opgenomen bestemming Wonen. Er is thans geen reden de gebruiksmogelijkheden van Boschstraat 1 tot wonen te beperken. De bestemming Centrum wordt in de huidige systematiek alleen gebruikt voor stedelijke gebieden. In overige gebieden wordt een dergelijke multifunctionele bestemming aangeduid als 'Gemengd'.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan: de bestemming 'Wonen' wordt op de verbeelding vervangen door de bestemming 'Gemengd'.
	b. Op 9 nov. 2007 is bouwvergunning verleend voor het herbouwen van een monument achter het bestaande monument op dit perceel. Appellant verzoekt dit pand op de verbeelding op te nemen met een ruime definitie van het begrip berging.	De herbouw van het monument op het achtererf van Boschstraat 1 past binnen de bij de bestemming Gemengd behorende erfbouwingsregeling. Het is derhalve niet nodig dit bijbehorend bouwwerk expliciet op de verbeelding op te nemen.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
	4a. Appellant verzoekt de sloopvergunning voor Lagedijk 21 en bouwvergunning voor het vergroten van Verlanenpad 2 ( BV 88/0001134, dd 21 maart 1989) op de verbeelding op te nemen.	De bouwvergunning, verleend voor een pand met een nokhoogte van 7 en een goothoogte van 3m, is inderdaad niet geheel juist verwerkt.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan: de verbeelding wordt aangepast voor Verlanenpad 2.
	b. Appellant verzoekt om verruiming van de goot- en nokhoogte van Verlanenpad 4. Om wateroverlast in de kruipruimte te voorkomen en vloerisolatie aan te brengen is het nodig het pand 50cm op te krikken.	Indien nodig biedt artikel 30 van de Planregels een afwijkingbevoegdheid voor het aanbrengen van bouwtechnische voorzieningen die niet passen binnen de op de verbeelding aangegeven afmetingen.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
	5. Appellant maakt bezwaar tegen vorm en hoogte van de aanbouw in oostelijke richting	In lijn met de erfbouwingsregels is er stedenbouwkundig gezien geen bezwaar tegen een achteraanbouw met een	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft gevolgen voor het (vast te

## NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Zaanse Schans 13-10

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	van het monument Lagedijk 14. Om de benodigde ruimte voor een berging te creëren is het noodzakelijk het platte dak van de aanbouw te vervangen door een hoger lessenaardak.	nokhoogte van max. 6 m. Vanuit monumentenoogpunt zal het platte dak bij uitbreiding vervangen moeten worden door een zadeldak, zoals bij een goedjaarsend gebruikelijk.	stellen) bestemmingsplan: de verbeelding voor Lagedijk 14 wordt aangepast.
	6. Het verbod op erfafscheidingen in de artt. 9, 13, 14 en 19 is in strijd met het BW.	Binnen een van rijkswege beschermd dorpsgezicht als Gortershoek is het op dit moment niet mogelijk vergunningvrij erfafscheidingen te bouwen. Door het verbod in de bouwregels in het ontwerp bestemmingsplan is het tegen de bedoeling in inderdaad niet toegestaan in Gortershoek schuttingen, vlaggenmasten e.d. te plaatsen.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan: de bouwregels worden zodanig aangepast dat binnen het plangebied erfafscheidingen van resp. max 2 en 1 m hoog en vlaggenmasten geplaatst kunnen worden.
ZS22	Appellant heeft bezwaar tegen de zeer ruime bestemming Cultuur en Ontspanning voor het Honig Breethuis, temeer daar in de SVBP een specifieke aanduiding museum bestaat. Hij vreest dat het pand ook als casino kan worden gebruikt.	Het nieuwe bestemmingsplan is bedoeld als eigentijds planologisch juridisch kader voor o.a. Gortershoek. Het ontwerpbestemmingsplan wil geen structurele wijziging in de gebruiksmogelijkheden van het Honig Breethuis aanbrengen. Op het pand rust thans de ruime bestemming Sociaal-culturele voorzieningen. Deze benaming mag niet meer worden gebruikt. Bij nader inzien sluit de bestemming Maatschappelijk beter aan bij de vigerende bestemming Sociaal-culturele voorzieningen. Op grond van de huidige bestemmingsplan is een ruim multifunctioneel gebruik toegestaan. Er is geen aanleiding om het toekomstig gebruik tot de functie museum te beperken.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan: de verbeelding wordt voor het perceel Lagedijk 80 aangepast.
	Appellant heeft bijzonder bezwaar tegen het toestaan van ondergeschikte horeca en stelt dat door het toestaan van ondergeschikte horeca in de bijbehorende tuin zijn leefklimaat onaanvaardbaar ingeperkt.	Voor ondersteunend horeca gelden strikte regels. Ondersteunende horeca wordt gezien als bij de bestemming Maatschappelijk behorende gebruiksmogelijkheid. Gelet op het functioneel sterk gemengde karakter van de Gortershoek is er geen reden om hierop voor het Honig Breethuis een uitzondering te maken.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
ZS23	Appellant verzoekt de bestemming Tuin op de strook grond naast de woning Lagedijk 5 vanaf 2,50m vanaf de voorgevel te vervangen door Wonen om een grotere aanbouw te kunnen bouwen.	Er is geen bezwaar om in dit deel van het beschermd dorpsgezicht Gortershoek conform de nota Erfbebouwing op de strook grond naast de woning een aanbouw mogelijk te maken. Er zijn geen bijzondere omstandigheden die nopen tot afwijking van beleidsregel dat de afstand tussen	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan: op de verbeelding zal een deel van de bestemming Tuin worden vervan-

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Zaanse Schans 13-10**

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		voorgevel en aanbouw minimaal 3 m dient te zijn.	gen door de bestemming Wonen.
ZS24	1. Om de mogelijkheden tot het optimaal inrichten van het entreegebied Schipperplein te vergroten verzoekt appellant het gehele gebied tussen bezoekersparkeerplaats en de 2 ophaalbruggen te bestemmen als Verkeersverblijfsgebied en niet deels als Water	Het specifiek als Water bestemde water is essentieel gedacht om het karakteristieke patroon van kavelstroken en sloten in stand te houden. Door het water rondom het Schipperplein op die plaatsen als zodanig te bestemmen, is de huidige opzet in erven gegarandeerd. Door het water op te nemen in de bestemming Verkeer ontstaat het risico dat het gehele entreegebied verhard wordt. In verband met een betere aansluiting bij de door SteenhuisMeurs ontworpen inrichting van de entreegebieden zal de feitelijke verbreding aan de kop van de sloten aan weerszijden van het Kraaienest niet meer als water worden bestemd. Ter voorkoming van mogelijke onduidelijkheid zullen speelvoorzieningen worden toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving van Verkeer-Verblijfsgebied	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan: op de verbeelding zal een deel van de bestemming Water bij het Kraaienest worden vervangen. Artikel 16.1 wordt aangevuld.
	2. Naast pakhuis Vrede is een zelfde bouwvolume mogelijk. Ivm het doorzicht naar de Kalverpolder pleit appellant voor een kleiner bouwvolume op een grotere afstand.	Het bouwvlak geeft het maximaal te bebouwen oppervlak aan, een kleiner bouwvolume is dus toegestaan.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
	3. Appellant wil graag de mogelijkheid opgenomen om het Zaanse Museum bij de ingang uit te breiden met een entreepaviljoen voor de Zaanse Schans	Het nieuwe bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader om de in de Stedenbouwkundige Visie verwoorde ambities voor versterking van de Zaanse Schans te kunnen verwerkelijken. In deze door de gemeenteraad vastgestelde Stedenbouwkundige visie is niet gekozen voor uitbreiding van de entree van het Zaanse Museum.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
	4. pleit voor een toestaan van bruggen hoger dan 3m.	Ophaalbruggen passen inderdaad niet binnen de bouwregels van het ontwerp.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan: de hoogtebeperking voor bruggen wordt uit de bouwregels 8.2, 15.2, 16.2 en 17.2 geschrapt.
	5. De bestemming Groen op de tuin nabij de Julianabrug vervangen door Verkeer- verblijfs-	Volgens de bijbehorende bestemmingsomschrijving is de bestemming Groen multifunctioneel: naast groenvoorzie-	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft gevolgen voor het (vast te

## NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Zaanse Schans 13-10

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	gebied ivm belemmering entreefunctie.	ningen zijn ook bv voet-, fietspaden en water toegestaan. Vooralsnog is niet gebleken dat de bestemming Groen de herinrichting van het entreegebied belemmert. Het recente ontwerp Entreegebieden voorziet in een theekoepel in het entreegebied bij de Julianabrug. Om een dergelijk gebouw mogelijk te maken worden de artt.8 en 16 aangepast.	stellen) bestemmingsplan: aanpassing van de artikelen 8.2 en 16.2 Planregels.
	6. Voor de bestemmingen Wonen en Wonen-1 wordt B&B toegestaan, alsmede beperkte verkoop en uitoefening van een huisgebonden beroep. Voor met name de B&B zou deze functie beperkt moeten blijven tot de delen waar de bewoners van de Zaanse Schans minimale overlast ondervinden, bij voorkeur op de Kalveringdijk.	Het gaat hier vormen van gebruik die op grond van de planregels (artt. 7.3.2, 19.4.2 en 20.4.2) in het hele plangebied in woningen zijn toegestaan en op grond van gemeentelijk beleid in heel Zaanstad. Zoals eerder aangegeven biedt het bestemmingsplan mogelijkheden, maar geen uitvoeringsplicht.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
	7. Met betrekking tot de voorwaarde dat nieuwbouw alleen kan plaatsvinden indien voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd wordt verzocht er rekening mee te houden dat de bewonersparkeerplaats mogelijk niet toereikend is.	Uitgaand van de bestaande woningen op de Zaanse Schans zijn er voldoende parkeerplaatsen. Ook als er een beperkt aantal woningen wordt bijgebouwd ontstaat er naar verwachting geen parkeerprobleem. De Zaanse Schans is een autonoom functionerende nationale attractie. Het toevoegen van een beperkt aantal functies zal geen significante toename van parkeerdruk genereren. Het grote, bestaande parkeerterrein zal naar verwachting toereikend zijn.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
	8. De voorwaarden ten aanzien van bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer en gehandicapten zijn voor delen van de Zaanse Schans niet te realiseren.	De bereikbaarheid van (geplande) woningen en voorzieningen is niet in alle gevallen ideaal. Dit is een gevolg van de museale karakter van de Zaanse Schans. Overigens toetst de brandweer de bereikbaarheid voor hulpvoertuigen en stelt aanvullende eisen indien dat onvoldoende het geval is. Wat betreft de bereikbaarheid voor gehandicapten; deze is voldoende gewaarborgd door de aanleg van paden en bruggen van voldoende breedte en indien noodzakelijk van maximale hellingspercentages, conform de eisen van de bouwverordening, zoals genoemd in Art. 2.5.4.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
ZS25	1. Appellant ziet graag dat alle gebieden die	De ontwerptoelichting is op dit punt niet duidelijk. Ter	Dit onderdeel van deze zienswijze



## NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Zaanse Schans 13-10

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	binnen de grenzen vallen van het Natura 2000 gebied Kalverpolder de bestemming Natuur krijgen. Met deze bestemming wordt een duidelijk planologisch kader neergezet die bijdraagt aan de instandhoudingsdoelen van Natura 2000. Meer concreet houdt dit in dat de randen aan de west- en zuidkant van de Kalverpolder de agrarische bestemming kunnen behouden. Echter de percelen aan de noordrand vallen wel binnen deze grenzen en zouden alsnog de bestemming natuur moeten krijgen. Dit geldt zeker voor het perceel in de noordoosthoek van de Kalverpolder dat appellant in beheer heeft.	bescherming van de instandhoudingsdoelstellingen heeft het deel van de Kalverpolder, dat als Natura 2000 gebied zal worden aangewezen de dubbelbestemming Waarde-Natuur. De Natura 2000 instandhoudingsdoelstellingen worden deels beschermd door middel van het ruimtelijk planologisch kader. Zowel beschikbare beheerbudget, het beheerplan Natura2000 als de vergunningverlening in het kader van de Natuurbeschermingswet zijn veel belangrijker instrumenten om de natuurwaarden in stand te houden. Met de gekozen bestemmingen tracht Zaanstad zo veel als mogelijk recht te doen aan zowel de natuurwaarden als de landschappelijke waarden van het zo gewaardeerde cultuurhistorisch landschap van de Kalverpolder. Naast de dubbelbestemming Natuur, dient de bestemming agrarisch met waarden <i>natuur</i> en landschap ook de bescherming van de natuurwaarden.	heeft gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan: onderdeel 6.3.2.2 van de Toelichting wordt aangepast.
	2. Appellant hoopt van harte dat de verrommeling, met name het gebied tussen de Leeghwaterweg en Braakdijk de komende tijd meer prioriteit krijgt.	Dit onderdeel heeft betrekking op feitelijke situatie, niet op inhoud bestemmingsplan.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
ZS26	1. Appellant kan het ontwerp niet los zien van het voornemen om op het adres Lagedijk 13 een grootschalige horecavoorziening te vestigen. Hij is van mening dat het Rijksmonument Lagedijk 13 ongewijzigd een bestemming als detailhandel dient te behouden en niet in een horecabestemming omgezet. Het voornemen binnen het beschermd dorpsgezicht een grootschalig en kwalitatief laagwaardige horecavoorziening toe te staan wordt ingegeven door de toeristische ambities rond de Zaanse Schans en schaadt de bedoelingen van de inschrijving van de Gortershoek als beschermd dorpsgezicht.	Noch het vigerende bestemmingsplan noch het ontwerpbestemmingsplan voorzien in de mogelijkheid het rijksmonument Lagedijk 13 voor zelfstandige horecadoeleinden te gebruiken. Een eventuele aanvraag ten behoeve van afwijkend gebruik zal volgens de daarvoor geldende procedure met bijbehorende rechtsmiddelen worden behandeld.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
	2. Appellant verzoekt de huidige bouwhoogte	Voor het bij de panden Lagedijk 13 behorende achtereref	Dit onderdeel van deze zienswijze

## NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Zaanse Schans 13-10

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	van 2,30 meter van de aan de noordzijde van het Rijksmonument Lagedijk 13 nieuw aangebouwde en aan zijn achtertuin grenzende opslagruimte als maximale bouwhoogte te garanderen.	gelden de gebruikelijke regels voor erfbebouwing. Er zijn geen bijzondere omstandigheden die nopen tot afwijking van dit beleid	heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
	3. Op de verbeelding staat de driehoek tussen het trottoir van de Lagedijk en de panden Lagedijk 13 en Lagedijk 11-b aangeduid als Tuin. Appellant gaat ervan uit dat dit gebruik als verhard of onverhard commercieel terras uitsluit.	De onbebouwde strook ten noorden van het monument Lagedijk 13 heeft uitsluitend de bestemming Tuin. Volgens de verleende horeca-exploitatievergunning mag alleen langs de voorgevel van proeflokaal 't Konincksplein een terras worden ingericht. Dit deel krijgt de bestemming Gemengd.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan: een deel van de bestemming Tuin wordt vervangen door Gemengd. Zie ook ambtshalve aanpassingen.
ZS 27	Om molen Het Klaverblad en aangehörigheden interessanter te maken voor bezoek wil appellante de molenschuur wijzigen in houtwerkplaats met museale uitstraling; houtbewerkingambachten en botenbouw laten zien en commerciële activiteiten ontplooiën (verkooppunt, kleinschalige horeca en aanbieden toeristische faciliteiten). Om haar doelstellingen te realiseren is een uitzonderingspositie/aanpassing van het bestemmingsplan gewenst zodat meer dan ondergeschikte detailhandel en horeca mogelijk wordt en deze activiteiten door een derde (exploitant) uitgevoerd kunnen worden.	Locatie Het Klaverblad, Kalverringdijk 37 is net als andere molens bestemd als Cultuur en Ontspanning. De bestemmingsomschrijving in art. 6.1 van de planregels biedt een breed scala gebruiksmogelijkheden met daarbij behorende ondersteunende horeca en detailhandel. Zonodig kan te zijner tijd aan de hand van een concreet bedrijfsplan worden onderzocht of een specifieke afwijking op maat noodzakelijk en/of wenselijk is.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
ZS 28	De zienswijze van appellant is gedateerd 12 mei en ontvangen 13 mei 2011.	Het ontwerpbestemmingsplan Zaanse Schans e.o. heeft van 31 maart tot en met 31 mei 2011 ter inzage gelegen. Alleen tijdens deze periode ingediende zienswijzen kunnen in behandeling worden genomen. De zienswijze ZS 28 wordt buiten behandeling gelaten omdat deze buiten de daarvoor geldende periode ingediend.	De zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
ZS 29	Het ontwerpbestemmingsplan verschaft appellant weinig tot geen duidelijkheid over eventuele uitbreidende of beperkende gevolgen, die hieruit zullen voortvloeien voor de ter plaatse	Kalverringdijk 43 is een van de 5 percelen van de locatie die in het ontwerp wordt aangeduid als Woongebied-2 (De Zon). Onder ZS 16 is reeds aangegeven dat de bij deze bestemming behorende planregel (art. 21) onvoldoende	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan: artikel 21 van de Planregels wordt aan-

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Zaanse Schans 13-10**

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	<p>bestaande bedrijven en bedrijfsterreinen met bedrijfswoningen, die eerder door Zaanstad gemeente op basis van het bestemmingsplan Kalverpolder voor het perceel Kalverringdijk 43 zijn toegestaan. De onduidelijkheid wordt vergroot, doordat bij een en dezelfde thans toegestane bestemming verschillende kleuraanduidingen worden weergegeven.</p> <p>Appellant verzoekt zijn huidige bedrijfsmogelijkheden en rechten, zowel zakelijk als in privé te respecteren en te waarborgen.</p>	<p>gedetailleerd is. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangepast. Voor deze aanpassing is afsluiting gezocht bij de voor ontwikkeling van de locatie verleende bouwvergunningen en de in 1997 tussen appellant en de gemeente Zaanstad gesloten overeenkomst.</p>	<p>gepast.</p>
<p>ZS 30</p>	<p>Volgens appellant krijgen het Raadhuis en het Weefhuis een commerciële bestemming die in strijd is met de eigen gemeentelijke regels en doelen en schade toebrengt aan het gemeentelijk cultuurbeleid. Er is sprake van een ongewenste ontwikkeling die niet past binnen de doelen van het bestemmingsplan: het behouden en versterken van de woon/werkfunctie en het behouden en versterken van de bijzondere cultuurhistorische en natuurlijke waarden in het gebied. De al hoge verkeers- en parkeerdruk zal nog verder toenemen.</p> <p>Het Raadhuis valt onder Gemengd, item cultuur en ontspanning. In de begripsbepaling in art. 1 is horeca expliciet uitgezonderd van cultuur en ontspanning. Feitelijk heeft het perceel echter een horecabestemming categorie 2 (zalenverhuur). Er is een commercieel horecabedrijf gevestigd met een uitgebreide commerciële dienstverlening, terwijl zelfstandige niet-gerelateerde horeca niet is toegestaan.</p>	<p>Het nieuwe bestemmingsplan is bedoeld als eigentijds planologisch juridisch kader voor o.a. Gortershoek. Het perceel van Raadhuis (Lagedijk 104-106-) heeft in het huidige bestemmingsplan Gortershoek de multifunctionele bestemming Centrumvoorzieningen. Door de invoering van de SVBP en de modernisering van bestemmingsplansystematiek is deze bestemming omgezet naar de bestemming Gemengd. Wat verkeers- en parkeerdruk betreft zijn het vergelijkbare bestemmingen/ gebruiksmogelijkheden. Vormen van dienstverlening als het verhuren van het Raadhuis voor besloten bijeenkomsten van persoonlijke aard en vergaderingen valt als dienstverlening binnen de bestemmingsomschrijving. Deze dienstverlening verschaft de Stichting Raadhuis Zaandijk de vereiste solide financiële basis voor het in standhouden van de bijzondere monumentale cultuurhistorische waarde van het pand. Alleen al wat oppervlakte betreft is het kleinschalige Raadhuis niet vergelijkbaar met de commerciële zalenverhuur/partycentrum als bedoeld in de Staat van Horeca-activiteiten.</p>	<p>Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.</p>
	<p>Ook voor het Weefhuis is het begrip 'cultuur en ontspanning' vaag en voor eigen interpretatie vatbaar. De beoogde bestemming geeft de</p>	<p>Ook voor het Weefhuis is het ontwerpbestemmingsplan niet bedoeld voor een structurele wijziging in de gebruiksmogelijkheden. Bij nader inzien sluit de bestemming</p>	<p>Dit onderdeel van deze zienswijze heeft gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan: de ver-</p>

## NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Zaanse Schans 13-10

Appellant	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	ruimte voor niet-culturele functies zoals het aanbieden van vergaderruimte (zalenverhuur, cat. 2 horeca-activiteiten). Ook hier toename verkeers- en parkeerdruk.	Maatschappelijk beter aan bij de bestemming Sociaal-culturele voorzieningen van het geldende bestemmingsplan Gortershoeek.	beelding wordt voor het perceel Lagedijk 39 aangepast.
ZS 31	1. Appellant vindt het jammer dat er in 2000 bij het verlenen van een bouwvergunning voor locatie De Zon geen rekening is gehouden met de molenbiotoop van De Bonte Hen.	De bouwvergunning voor locatie De Zon is onherroepelijk. Het bouwplan past wat afmetingen betreft binnen het vigerende bestemmingsplan Kalverpolder. Dit onderdeel van de zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
	2. Zowel de voorgenomen woningbouwontwikkeling als de uit te werken bedrijfsbestemming met een bouwhoogte van 9 en 12 meter voor de Jacob Vislocatie zijn in tegenspraak met de regels voor de molenbiotoop in art. 29.5 van de planregels	De in artikel 29.5 opgenomen afwijkmogelijkheid is inderdaad te beperkt. Wanneer uit onderzoek blijkt dat de geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de windvang kan worden ingestemd met het verwezenlijken van de basisbestemming die op het perceel rust.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan: art.29.5.2 wordt aangepast.
	3. Appellant is van mening dat het nieuwe bestemmingsplan en het feit dat de locatie onbebouwd is, juist nu de kans bieden om bij de ontwikkeling van het gebied de kwalitatieve voorwaarden te stellen die nodig zijn voor de instandhouding van de molenbiotoop en de cultuurhistorische en landschappelijke waarden en verzoekt om deze voorwaarden in het uitwerkingskader op te nemen.	In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan een afweging worden gemaakt van alle daarbij betrokken belangen. Het historisch beeld langs de Zaan bestaat uit een menging van molens en andere bebouwing. Vanwege de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving is de door het huidige bestemmingsplan geboden bouwhoogte beperkt. De in het ontwerp opgenomen uitwerkingsregels zijn erop gericht optimaal en met de nodige flexibiliteit in te spelen op een op dit moment onbekende bedrijfsinvulling die op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze past in de omgeving.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
ZS 32	1. Het verdwijnen van de bestemming Centrumvoorzieningen zorgt in de Gortershoeek voor onbedoelde en onnodige beperkingen. Dit bezwaar kan worden opgeheven door uitbreiding van 'Gemengde doeleinden', met bv ambachten in de lichte bedrijfscategorie 1 en aan huis gebonden productie. Diversiteit in het gebied zorgt voor de nodige verlevendiging in het beschermd dorpsgezicht.	In de huidige bestemmingsplansystematiek van Zaanstad wordt de bestemming Centrum alleen gebruikt voor stedelijke gebieden en voor overige gebieden Gemengd. De bestemmingsomschrijving in art. 7.1 biedt voor percelen met de bestemming Gemengd een breed scala gebruiksmogelijkheden. Wat bedrijven betreft geldt geen limitatieve opsomming, maar is de aard en invloed op de omgeving bepalend. In die zin is dan ook geen sprake van een beperking.	Dit onderdeel van deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan.
	2. De veelheid van antieke erfafscheidingen	Binnen een van rijksweges beschermd dorpsgezicht als Gor-	Dit onderdeel van deze zienswijze

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Zaanse Schans 13-10**

Ap-pel-lant	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestem-mingsplan
	langs de Lagedijk maken het gebied levendig. De planregels die erfafscheidingen verbieden moeten worden herzien.	tershoek is het volgens het Bor niet mogelijk vergunningvrij erfafscheidingen te bouwen. Door het verbod in de bouwregels in het ontwerp bestemmingsplan is het tegen de bedoeling in inderdaad niet toegestaan in Gortershoek schuttingen, vlaggenmasten e.d. te plaatsen.	heeft gevolgen voor het (vast te stellen) bestemmingsplan: de bouwregels worden zodanig aangepast dat binnen het hele plan-gebied erfafscheidingen en vlaggenmasten geplaatst kunnen worden. Ook wordt de toelichting op de bestemmingsregels in onderdeel 6.3.2 aangepast.