

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
1. Provincie Noord-Holland 2013/90187	Volledig plangebied (windturbines)	<p>1. Op grond van artikel 32, eerste lid in samenhang met artikel 1 sub 43 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) mag een bestemmingsplan niet voorzien in bestemmingen en regels die het bouwen of opschalen van een of meer windturbines of de bouw van nieuwe windturbines met een rotordiameter groter dan 5 meter en een ashoogte groter dan 7 meter mogelijk maken. Het ontwerpbestemmingsplan maakt dergelijke windturbines wel mogelijk. Noord-Holland verzoekt het ontwerpbestemmingsplan, met name de artikelen 1.121; 4; 6 en 15, wegens strijd met de PRSV aan te passen.</p>	<p>1. De artikelen 6 en 15 van de ontwerpplanregels voorzien binnen de bestemmingsvlakken Bedrijventerrein-4 en Verkeer in de bouw van nieuwe grote windturbines die strijdig zijn met artikel 32 PRVS. Bij het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan was niet duidelijk of het nieuwe provinciale windbeleid dan wel het overgangsrecht op deze locaties van toepassing zou zijn. Vanwege het streven van Zaanstad in 2020 een klimaatneutrale gemeente te zijn, zijn de locaties zekerheidshalve in het ontwerp opgenomen. Om de klimaatdoelstellingen te halen is forse uitbreiding van de potentiële capaciteit voor windenergie noodzakelijk. De wijziging in het provinciaal beleid heeft vooralsnog geen directe gevolgen voor het gemeentelijk beleid zoals neergelegd in de Ruimtelijke Structuurvisie (RSV). Hierin zijn Zuiderhout, Westerspoor en HoogTij benoemd als primaire zoeklocaties voor windturbines. Bij verruiming van het provinciaal beleid zal worden onderzocht wat de meest geëigende procedure is om windturbines binnen het plangebied te realiseren.</p> <p>b. Artikel 4 van de planregels heeft betrekking op een windturbine binnen het bestemmingsvlak Bedrijventerren-2. Het gaat hier om een bestaande, vergunde windturbine nabij de Gerrit Bolkade, waarop het bepaalde in artikel 32, zevende lid van toepassing is. De verbeelding hoeft daarom voor deze locatie niet aangepast. Deze turbine kan worden opgeschaald wordt indien wordt voldaan aan artikel 32, vierde lid PRVS. Ook de Toelichting wordt aangepast.</p>	<p>1. - Verwijdering aanduiding Windturbine van bestemmingsvlakken Bedrijventerrein-4, Bedrijven-2 (hoek Kleine Steng) en Verkeer ter hoogte van Willem Hoofkade/ZRW. - Schrappen mogelijkheid windturbine artikel 6 en 15. - Aanpassing artikel 4.2. -aanpassing Toelichting par. 3.2.3 Wind op land en par. 5.5. Duurzaamheid</p>
		<p>2. Indien vastgestelde bestemmingsplan niet in overeenstemming is met PRVS zal Noord-Holland reactieve aanwijzing con-</p>	<p>2. Zaanstad heeft kennis genomen van deze mededeling.</p>	<p>Zie punt 1.</p>

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratie-nummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		form artikel 4.2 Wro overwegen.		
2. Contact Milieubeheer Zaanstreek (KMZ) 2013/063025	Volledig plangebied	1. Indiener is van mening dat geen aandacht is besteed aan het feit dat door het meer flexibel maken van de verkaveling in HoogTij de grootte van de kavel en dus de m.e.r.plicht weer een rol kunnen spelen.	1. Op grond van onderdeel D11-3 van de Bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage speelt een eventuele m.e.r.-beoordelingsplicht een rol bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein, in gevallen waarin deze betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer. De aanleg van HoogTij is planologisch-juridisch voorzien in het vigerende bestemmingsplan Bedrijvenpark Westzanerpolder. Het nieuwe bestemmingsplan Bedrijven Zuid behelst geen wijziging of uitbreiding van HoogTij als zodanig. De verbeelding van Bedrijven Zuid is alleen voor een deel globaler dan de plankaart van Bedrijvenpark Westzanerpolder. Het betreft het noordwestelijk deel, tussen Westzanerweg, fietspad, Overtoom en Kanaaldijk. Om een flexibeler kaveluitgifte mogelijk te maken is de wegstructuur die op de plankaart expliciet staat aangegeven niet op de verbeelding ingetekend. Deze aanpassing heeft geen invloed op de kavelgrootte. Beide bestemmingsplannen bevatten dit punt geen voorschriften.	Geen
		2. Bedrijfscategorie 6 is dichtbij bewoond gebied niet acceptabel. In de planregels Bedrijventerrein wordt a priori een behoorlijke afwijking van het gestelde maximum toegestaan, zowel van hogere categorieën als van andere categorieën. In het belang van de volksgezondheid wordt gevraagd de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid uit regels en toelichting te schrappen of de categorieën boven 5.1 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten uit de Staat van bedrijfs-	2. Wij delen niet het standpunt dat door de binnenplanse afwijkingen om een hogere categorie bedrijfsactiviteiten dan wel niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen bedrijven toe te staan dit een negatief effect op de (woon-) omgeving dan wel volksgezondheid heeft of anderszins ongeoorloofd is. Op de verbeelding wordt binnen de bestemmingen Bedrijventerrein per bestemmingsvlak de maximaal toegestane bedrijfscategorie aangeduid. Deze algemeen toelaatbare categorie is gebaseerd op de afstand tot de meest dichtbijgelegen woningen en het karakter	Aanpassing Staat van Bedrijfsactiviteiten Bedrijventerrein, bijlage 1 Planregels, verwijdering kerncentrale

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		activiteiten te halen.	<p>van de woonomgeving. Bedrijven zijn in de Staat van Bedrijfsactiviteiten gecategoriseerd op basis van richtafstanden voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De door Zaanstad voor bestemmingsplannen gehanteerde uniforme lijst is ontleend aan de 'Handreiking Bedrijven en milieuzonering' van de VNG en maakt deel uit van de planregels. Bij het bepalen van de richtafstanden is door de VNG uitgegaan van 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Het komt in de praktijk voor dat een bedrijf minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. Bijvoorbeeld als gevolg van de geringe omvang van de milieubelastende activiteiten, een milieuvriendelijker werkwijze of bijzondere voorzieningen. De VNG wijst er in de Handreiking op dat daarom in bestemmingsplanvoorschriften volgens vaste jurisprudentie altijd een – binnenplanse- afwijkingsbepaling dient te worden opgenomen op basis waarvan B&W kunnen besluiten een bedrijf dat volgens de planregels niet past in de vastgestelde milieuzonering (eventueel onder voorwaarden) alsnog toe te staan. De tekst van de ontwerpplanregels waarin de afwijkingsbevoegdheid is opgenomen is eveneens ontleend aan de Handreiking van de VNG. Voor het toepassen van deze bevoegdheid blijft bepalend de algemeen toelaatbare categorie op de desbetreffende locatie en de daarbij behorende richtafstand. Bij een omgevingsvergunning kan alleen voor een bedrijf of een activiteit uit een hogere milieucategorie dan wel een niet genoemd bedrijf worden afgeweken indien de concreet voorgenomen activiteiten qua aard en invloed op de omgeving verge-</p>	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
			<p>lijikbaar zijn met de activiteiten die wel zijn toegestaan. Dit betekent dat door het betrokken bedrijf moet worden aangetoond dat de milieubelasting van de beoogde activiteit niet groter is dan de milieubelasting van activiteiten binnen de maximaal toelaatbare categorie. Hierdoor is verzekerd dat het toestaan van een hogere categorie bedrijfsactiviteiten geen negatief effect op de woonomgeving zal hebben. De Handreiking geeft een toetsingskader om te beoordelen of de milieubelasting van de voorgenomen activiteit aan de gestelde norm voldoet.</p> <p>In de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn ook bedrijven opgenomen die tot een milieucategorie 6 behoren. De richtafstand voor deze bedrijven is 1500 meter. De algemeen toelaatbare categorie in het plangebied is maximaal 5.1. Uit de verbeelding blijkt dat het een aantal bestemmingsvlakken aan de zuidkant van het gebied betreft. Voor de overige vlakken met de bestemming Bedrijventerrein ligt het maximum lager. Dit betekent, dat bedrijven met een milieucategorie 6 binnen het plangebied niet zondermeer zijn toegestaan. Een dergelijk bedrijf kan zich alleen op HoogTij of elders in het plangebied vestigen wanneer gebruik wordt gemaakt van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Er gelden dan de hiervoor genoemde restricties.</p> <p>Voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid geldt ingevolge Wabo en Awb een zelfstandige, met de nodige rechtswaarborgen omklede procedure. Belanghebbenden kunnen een dergelijk besluit dan ook door een onafhankelijke rechter laten toetsen.</p>	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
			<p>In het bestemmingsplan Achtersluispolder zijn aan B&W vergelijkbare bevoegdheden tot afwijking en wijziging toegekend. Uit de uitspraak van de Raad van State van 15 augustus 2012 aangaande dit bestemmingsplan blijkt dat deze regeling ook juridisch gezien geoorloofd is.</p> <p>Omdat bedrijven ingeschaald in categorie 6 niet zondermeer zijn toegestaan is er geen reden deze bedrijven op voorhand allemaal uit de Staat van bedrijfsactiviteiten te verwijderen.</p> <p>In de door Zaanstad gehanteerde uniforme Staat van Bedrijfsactiviteiten-Bedrijventerrein staat een kerncentrale met koeltorens genoemd, ingeschaald in categorie 6.</p> <p>Vanwege het aspect gevaar en de voor oprichting van een dergelijk bedrijf benodigde vergunningen is het niet reëel te veronderstellen dat een dergelijk bedrijf binnen het plangebied of elders in Zaanstad zal worden opgericht. De kerncentrale wordt uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten-Bedrijventerrein verwijderd.</p>	
		3. Op blz. 71 van de Toelichting is bij het onderdeel BEVI op HoogTij een deel van de tekst een kaartje weggefallen.	3. Indiener wijst er terecht op dat blz. 71 van de ontwerp-toelichting niet compleet is. Deze omissie wordt hersteld.	Aanpassing par. 6.1.4 HoogTij, onderdeel Externe veiligheid.
3. Dorpscontact Westzaan 2013/91985	Gehele plangebied	1. Vanwege de geluidsoverlast die ACT-Terminal in Amsterdam gaf wordt gevraagd welke functies worden er langs de nieuwe	1. Er worden in de langshaven schepen verwacht met een lengte van ca. 150 -200m en binnenvaartschepen. De maximale diepgang is ca. 10 m. De kade is uitslui-	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		<p>900 m kade worden toegelaten? Welke diepgang is voorzien bij de kade? Is dit al gebaseerd op de vernieuwde maten van de sluisen van IJmuiden? Gezien de ervaringen met de ACT-terminal mag men meer overlast verwachten, zeker gezien de kleinere afstand naar bewoning. Zaanstad wil een nieuwe terminal. Overleg met de bewoners van Westzaan/ Nauerna is dan nodig om nadere eisen te stellen omtrent werkuren en de te verwachten geluidsoverlast. Bij de in het ontwerpplan genoemde bedrijfsfuncties zijn geen geluidsniveaus opgegeven. Evenmin is duidelijk welk geluidsniveau het bij de huizen langs de Overtoom mag geven. In het bestemmingsplan zijn per bedrijf afstanden genoemd t.o.v. woonbebouwing. Hoe denkt de gemeente deze afstandscriteria toe te passen?</p>	<p>tend bestemd voor havengebonden bedrijven. De invloed van een havengebondenbedrijf op de omgeving mag niet groter zijn dan de milieu-impact van een bedrijf dat behoort tot categorie 5.1. Het nieuwe bestemmingsplan verschilt op dit punt niet van het thans geldende. Het geluidsniveau ter plaatse van de woningen wordt bepaald door de ligging van de geluidszones rond de nabijgelegen industrieterreinen. De geluidsradius van de individuele bedrijven is mede afhankelijk van de verleende omgevingsvergunning of de specifieke regeling in het Activiteitenbesluit. De vergunningverlening ten behoeve van nieuwe bedrijven is met de nodige rechtswaarborgen omkleed. Er is in zijn algemeenheid geen reden voor voorafgaand overleg. Geluid is een van de maatgevende milieuaspecten op basis waarvan in het kader van de Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt bepaald in welke categorie een bedrijfstype wordt ingedeeld. Op basis van deze criteria zijn per bestemmingsvlak de maximaal toegestane categorieën bepaald. In het kader van de Visie Noordzeekanaalgebied 2040 zullen op korte termijn de geluidzones voor Westpoort en HoogTij worden aangepast. De provincie Noord-Holland zal daarvoor een Provinciaal Inpassingsplan vaststellen. De procedure daarvoor staat in de Wro omschreven en is met de nodige rechtswaarborgen omkleed.</p>	
		<p>2. Gevraagd wordt hoe de dijken en de kades met elkaar te verenigen zijn. Omdat bij de dijk ook recreatieve functies en horeca is voorzien.</p>	<p>2. De kanaaldijk ten oosten van het te realiseren Westzanerpark wordt onderdeel van een recreatieve fietsroute die verder door het Westzanerpark via de fietsbrug over de Westzanerweg naar de Veldweg en Overtoom leidt. Voor het deel van het park dat gelegen is</p>	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratie-nummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
			nabij het Noordzeekanaal is een mogelijkheid voor het realiseren van een horecafunctie. De oever ten westen van het Westzanerpark wordt uitgevoerd als kade ten behoeve van het daar te realiseren haventerrein. Dit terrein wordt niet openbaar toegankelijk en zal daarmee geen onderdeel van een openbare route uit gaan maken.	
		3. Indiener wil geïnformeerd worden over het beeldkwaliteitplan voor de justitiële inrichting (ji). Verzoek om dit te beoordelen. Er is onduidelijkheid over de hoogte van de muur rond de ji, 5 meter is opgenomen. Uit andere informatie zou het 8 meter zijn, om inkijk in de gevangenis en inkijk door gevangenen bij woningen en bedrijven uit te sluiten. Over lichtoverlast wordt niet gesproken, dit is niet wenselijk vanwege vogelbroedgebied en bewoners.	3. Onderdeel van omgevingsvergunning 1 ^e fase PI zijn de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden. In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat er een aanvullend beeldkwaliteitplan is opgesteld. Hiermee zijn de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden bedoeld. De toelichting wordt aangepast. De overige punten, zoals de hoogte van de muur en de lichtuitstraling zijn eveneens meegenomen bij de afwijkingen bij de omgevingsvergunning 1 ^e fase.	Aanpassing Toelichting
		4. Dorpscontact vraagt in ruime mate aandacht voor de verkeerssituatie in Westzaan en Nauerna.	4. De aanleg van bedrijventerrein HoogTij is reeds mogelijk. 'Bedrijven Zuid' voorziet alleen in ondergeschikte aanpassingen van het huidige bestemmingsplan. Deze wijzigingen hebben geen invloed op de verkeerssituatie in Westzaan of Nauerna. Handhaving van verkeersaanbod en verkeerssnelheid gaat de reikwijdte van een bestemmingsplan te buiten.	Geen
		5. Gevraagd wordt naar de voorwaarden die KLB kunnen gebruiken. Mag aangenomen worden dat er geen bovengrondse hoogspanning wordt aangelegd?	5. Bij de aanleg van kabels en leidingen gelden de voorwaarden van het kabels- en leidingeninformatiecentrum. Het bestemmingsplan voorziet niet in de aanleg van bovengrondse hoogspanningsleidingen.	Geen
		6. Vragen:	6. Deze aspecten gaan de reikwijdte van een bestem-	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		<ul style="list-style-type: none"> - Hoe wordt het onderhoud t.g.v. zwerfvuil in openbaar groen en openbaar water gerealiseerd? De ervaringen rond de McDonalds en de KFC roept wel vragen op; - Er wordt gevraagd om 'stilstaand water' te voorkomen; - Gevraagd wordt naar de jaarlijkse STEK-onderzoeken van de ammoniakinstallaties van Hilton Meats en Albert Heijn en hoe de gemeente dit actueel houdt; - Brand kan vaak effectiever brandbestrijding met blusschuim worden bestreden. Wordt het gemeentelijke beleid hierop afgestemd?; - Dorpscontact wil graag op de hoogte worden gehouden van de ontwikkelingen op de vrijgekomen ACT terminal; - Warmte Koude Opslag kan de grondwaterstand beïnvloeden. Dit aspect is onderbelicht. 	<p>mingsplan te buiten.</p>	
		<p>7. In de toelichting worden lang niet alle duurzaamheidsopties genoemd.</p>	<p>7. Een bestemmingsplan stelt regels voor ruimtegebruik en bouwen, zoals in het kader van duurzaamheid de mogelijkheid van het realiseren van voorzieningen voor warmte-koudeopslag. Duurzaamheidsmaatregelen hebben vaak betrekking op zaken die geen onderwerp vormen van de planologisch-juridische regeling in het bestemmingsplan, zoals energieconcepten en energiezuinig bouwen. Een bestemmingsplan is een relatief star instrument, terwijl duurzame oplossingen in hoog tempo aan innovatie onderhevig zijn.</p>	<p>Geen</p>

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratie-nummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		8. Gezien het vogelbroedgebied en de (afwijzende) visie van de provincie NH, wordt verzocht om af te zien van de bouw van 3 windturbines in HoogTij.	8. Zie reactie 1.1, zienswijze NH Het vast te stellen bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid nieuwe windturbines op te richten.	Zie 1.1 NH
		9. Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezige bodemverontreiniging.	9. Eventuele bodemverontreiniging is een aspect dat in het kader van de omgevingsvergunning een rol speelt.	Geen
4. Belangenvereniging Westzaan (BVW) 2013/93764	HoogTij en Westerspoor	1. BVW maakt bezwaar tegen de in art. 3.6 opgenomen bevoegdheid van B&W de bestemming binnenplans te wijzigen om - bedrijven van één of meer hogere categorieën toe te staan; - andere bedrijven dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen bedrijven toe te staan. BVW vindt dat sprake is rechtsonzekerheid omdat niet duidelijk is wie toetst en waaraan.	1. Er is geen sprake van rechtsonzekerheid. De toetsing wordt uitgevoerd door het bevoegd gezag dat een besluit neemt op de aanvraag om een omgevingsvergunning waarvan de afwijking onderdeel uitmaakt. Omdat dit afhankelijk is van de feitelijke aanvraag kan het beslissend bestuursorgaan niet in de planregel worden benoemd. Zoals aangegeven in de afwijkingsregels wordt getoetst of de concreet voorgenomen activiteiten qua aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de activiteiten die wel zijn toegestaan. Zie verder reactie 2.2, zienswijze KMZ	Geen
		2. Bij het ontwerpplan ontbreekt een milieueffectrapportage dan wel een merbeoordeling. Bepaalde bedrijfsactiviteiten zijn merplichtig en kunnen binnenplans worden vergund. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	2. Zie reactie 2. 1 en 6.2 , zienswijzen KMZ en de Vries	Geen
		3. Verwijzend naar het onderzoek van DHV van dec. 2011 naar de optimale benutting van het Noordzeekanaalgebied stelt BVW dat de grenzen voor de geluidruimte zijn bereikt en dat meer geluidruimte niet kan worden toegestaan. Bij een blijvende combinatie van wonen en werken wil blijven	3. De geluidruimte voor de bedrijven in het plangebied wordt bepaald door de ligging van de geluidszones Achtersluispolder e.o en Bedrijvenpark Westzanerpolder. Buiten deze zones mag de geluidbelasting niet meer dan 50dB(A) bedragen. Bestemmingsplan Bedrijven Zuid brengt hier geen verandering in. Door het vastleggen van de maximaal toelaatbare categorie op	Aanvulling art. 32 Algemene wijzigingsregels.

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		combineren moet Zaanstad duidelijke keuzes maken over welke bedrijven en bedrijfsactiviteiten in het bestemmingsplan worden opgenomen. Met de opgenomen bevoegdheid om bestemmingen binnenplans te wijzigen wordt duidelijk dat Zaanstad deze keuze niet wil maken. Dit is in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.	de verbeelding is de milieu-impact op de nabijgelegen woningen duidelijk bepaald. Er wordt terecht geconstateerd dat ten aanzien van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid in art. 32 niet duidelijk genoeg wordt aangegeven in welke gevallen aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten bedrijven kunnen worden toegevoegd of bedrijven in een andere categorie ingedeeld. In het kader van de Visie Noordzeekanaalgebied 2040 zullen op korte termijn de geluidzones voor Westpoort en HoogTij worden aangepast. De provincie Noord-Holland zal daarvoor een Provinciaal Inpassingsplan vaststellen. De procedure daarvoor staat in de Wro omschreven en is met de nodige rechtswaarborgen omkleed.	
		4. het ontwerpbestemmingsplan maakt windturbines mogelijk in de directe nabijheid van woningen aan de Overtoom en de Veldweg. Vanwege de negatieve invloed op de gezondheid van omwonenden zijn de in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	4. Zie reactie 1.1, zienswijze NH Het vast te stellen bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid nieuwe windturbines op te richten.	Zie 1.1 NH
5. Van Kessel en 14 anderen	HoogTij	15 bewoners uit de omgeving Overtoom-Veldweg hebben ieder een afzonderlijke zienswijze ingediend, waarin zij zich aansluiten bij de zienswijze van Belangenvereniging Westzaan.	zie reactie 4, zienswijze BWV	
6. D.J. de Vries 2013/94510	HoogTij en Westerspoor	1. De Vries heeft bezwaar tegen: - de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid van B&W om bedrijven van één of meer hogere categorieën toe staan dan de op de plankaart aangegeven categorie;	1. zie reactie 2.2, zienswijze KMZ	Zie 2.2 KMZ

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		<p>- de wijzigingsbevoegdheid van B&W om andere bedrijven toe te staan dan in de Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen.</p> <p>De wijzigingsbevoegdheden zijn in strijd met de rechtszekerheid om dat het selectie criterium onbepaald en subjectief is. En in strijd met de goede ruimtelijke ordening omdat veel zwaardere bedrijfsactiviteiten kunnen plaatsvinden dan passend in de directe omgeving. Een dergelijke planologische wijziging past niet binnen het stelsel van binnenplanse ontheffing en zorgt ervoor dat de bestemming niet binnen de planperiode kan worden verwezenlijkt.</p>		
		<p>2. Er is ten onrechte geen milieueffectrapportage opgesteld of m.e.r-beoordeling uitgevoerd. Deze is nodig omdat binnenplans m.e.r-plichtige activiteiten zoals een aardolieraffinaderij kunnen worden vergund.</p>	<p>2. Planologisch juridisch gezien is sprake van een bestaand bedrijventerrein. Het vigerende bestemmingsplan voorziet reeds in de transformatie van het agrarisch productiegebied in de Westzanerpolder in bedrijvenpark HoogTij. Ook voorziet dit bestemmingsplan in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor zwaardere en niet genoemde bedrijven. Een aardolieraffinaderij staat al vermeld op de Staat van Bedrijfsactiviteiten die deel uitmaakt van dit bestemmingsplan. In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Westzanerpolder zijn de vereiste milieueffectrapportages opgesteld. Er is geen aanvullend onderzoek nodig. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe activiteiten die onder het Besluit milieueffectrapportage vallen.</p>	Geen
		<p>3. De Vries heeft bezwaar tegen de door het ontwerp geboden mogelijkheid</p>	<p>3. Zie reactie 1.1, zienswijze NH Het vast te stellen bestemmingsplan voorziet niet in de</p>	Zie 1.1 NH

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		nieuwe windturbines op te richten.	mogelijkheid nieuwe windturbines op te richten.	
7. M.F. Kooi en R.M. Kooi-Stroobach 2013/87119	Kanaaldijk 2	1. De komst van windturbines geven geluidsoverlast en slagschaduw. Betreft windturbines ten oosten van de puinbreker vlakbij zijkanaal E, en de windturbine ten oosten van Mercurius.	1. Zie reactie 1.1, zienswijze NH Het vast te stellen bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid nieuwe windturbines op te richten.	Zie 1.1 NH
		2. Groenstrook tussen gemaal zijkanaal E en het woonhuis niet bestemmen als openbaar groen, omdat indiener een overeenkomst heeft om dit groen te gebruiken.	2. De grond is in eigendom van het Hoogheemraadschap. De familie Kooi mag de gronden tijdelijk gebruiken van het Hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat de Groenbestemming met de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering' moet worden behouden. Dit in verband met de uitoefening van de publieke taak.	Geen
		3. De Westzanerweg kan in de toekomst verbreed worden middels een brug, gevreesd wordt dat zowel geluid als fijnstof zal toenemen. Dit is in de huidige situatie al zo. Er moet een geluidsscherm worden geplaatst.	3. Indien de nieuwe brug zal worden aangelegd, dan zal de Westzanerweg worden gesplitst. Het verkeer dat gebruik maakt van de Zuidelijke randweg zal voor het grootste deel over de nieuwe brug gaan. Het nieuwe weggedeelte en de nieuwe brug zullen ongeveer 90 meter zuidelijker worden aangelegd ten opzichte van de huidige brug. Hierdoor zal de verkeersintensiteit op de huidige brug gaan afnemen. Door de afname van de verkeerintensiteit op de huidige brug en de grotere afstand van de nieuwe weg en nieuwe brug zal de geluidsbelasting op de woning Kanaaldijk 2 gaan afnemen in plaats van toenemen. Ditzelfde geldt voor de luchtkwaliteit.	Geen
		4. De hoogte van de gevangenis geeft een massief karakter aan het industriegebied. Dit was in de eerste bestemming aanzienlijk minder.	4. Voor de justitiële inrichting (JI) is een projectafwijkingprocedure op grond van de Wabo gevoerd. In het bestemmingsplan Bedrijven Zuid is de verleende vergunning verwerkt. Bij het projectafwijkingbesluit is de volgens het be-	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
			stemmingsplan toegestane hoogte van 12 en 15 meter voor de JI gedeeltelijk opgehoogd naar 18 meter. Vanuit stedenbouwkundig/ ruimtelijk oogpunt is deze verhoging aanvaardbaar.	
8. P. van Zaane 2013/95323	Windturbine naast puinbreker	1. Indiener is geïnformeerd over een plan tot plaatsing van een windturbine op genoemde locatie. Indiener verwacht gezien de geringe afstand overlast van de windturbine en waardevermindering van het onroerend goed.	1. Zie reactie 1.1, zienswijze NH	Zie 1.1 NH
	JI	2. De toegestane bouwhoogte ter plaatse van de PI-inrichting is gewijzigd.	2. In het vigerende bestemmingsplan Westzanerpolder is op de locatie een hoogte van maximaal 15 meter toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan ook voor een deel de maximale hoogte 15 meter. Voor de Justitiële inrichting (JI) is daarnaast is voor 35% van het bouwperceel een hoogte van 18 meter toegestaan. Voor de JI is een afwijkingsprocedure op grond van de Wabo doorlopen. Op 1 maart 2013 is de omgevingsvergunning 1 ^e fase verleend. Door van Zaane is hiertegen beroep bij de rechtbank ingesteld. Het bestemmingsplan heeft de omgevingsvergunning overgenomen.	Geen
9. M.J. Sander en M.J. de Kort 2013/92993	Veldweg 23 Westzaan	Indieners vrezen voor aantasting van de leefomgeving, het woongenot, de waarde van het onroerend goed en de veiligheid. 1. De toegenomen bouwhoogte t.o.v. het vigerende bestemmingsplan beperkt uitzicht en daglicht. Een grotere bouwhoogte vergroot het volume en bevordert de industriële bedrijvigheid. Hetgeen een toename van geluidsoverlast en verkeersintensiteit tot gevolg heeft.	1. Voor de justitiële inrichting (JI) is een projectafwijkingsprocedure onder de Wabo gevolgd. In het bestemmingsplan Bedrijven Zuid is de verleende vergunning verwerkt. Bij het projectafwijkingsbesluit is de volgens het bestemmingsplan toegestane hoogte van 12 en 15 meter voor de JI gedeeltelijk opgehoogd naar 18 meter. Vanuit stedenbouwkundig/ ruimtelijk oogpunt is deze verhoging aanvaardbaar. Meer naar het zuiden toe zijn reeds hogere hoogtes toegestaan.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		<p>Verdichting van de bouwmogelijkheden past niet binnen een 'duurzaam bedrijventerrein'.</p> <p>Verzoek afzien van hogere bouwhoogte.</p>	<p>Hoe het ontwerp van de JI eruit komt te zien is nog niet geheel duidelijk. Het beeldkwaliteitplan (onderdeel van de projectafwijkingvergunning) geeft voor bebouwing aan dat het gebouw of een individuele eenheid of een eenheid samen met andere gebouwen in een verwante architectuur zou moeten vormen.</p> <p>De JI wordt niet direct op de Kleine Steng aangesloten. Stedenbouwkundig is het gewenst dat de bebouwing van de JI op voldoende afstand staat van de rijweg. Om dit te bereiken moet het ruimtete profiel tussen de rotonde en de brug naar de noordelijke buffer zo min mogelijk worden verengd. De voorkeur gaat ernaar uit dat aan deze zijde tussen de muur en de rijweg een onbebouwde groene zone met hagen en losse boombeplanting zal ontstaan.</p> <p>Concluderend kan gesteld worden dat met de komst van de JI het gebied geen massiever karakter krijgt dan in het vigerende bestemmingsplan Westzanerpolder was voorzien.</p> <p>Tegen de verleende omgevingsvergunning fase 1 zijn meerdere beroepschriften bij de rechtbank ingediend.</p>	
		<p>2. De argumenten onder gelden eveneens voor de hogere bebouwingsdichtheid ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.</p> <p>Verzoek afzien van hogere gebouwdichtheid.</p>	<p>2. Er wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 1.</p>	Geen
		<p>3. Omvangrijke bebouwing met havengebonden uitstraling langs het Noordzeekanaal past niet binnen stramen van</p>	<p>3. In het bestemmingsplan is voor het haventerrein een aparte regel vastgelegd, te weten Bedrijventerrein- 4. Door een aparte regel met toegestane bedrijvigheid,</p>	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		<p>het bedrijventerrein, zoals in de bijlagen aangegeven. Past ook niet binnen perspectief van een 'duurzaam bedrijventerrein', dat voor HoogTij zou opgaan.</p> <p>Verzoek om bebouwing binnen het (oorspronkelijke) stramien te brengen, beperktere omvang en bouwhoogte van havengebonden industrie.</p>	<p>bijbehorende bouwregels en gebruiksregels wordt juist het onderscheidend karakter vastgelegd. Ook een havelterrein kan duurzaam zijn. Duurzaamheidsmaatregelen hebben vaak betrekking op zaken die geen onderwerp vormen van de planologisch-juridische regeling in het bestemmingsplan, zoals energieconcepten en energiezuinig bouwen. Een bestemmingsplan is een relatief star instrument, terwijl duurzame oplossingen in hoog tempo aan innovatie onderhevig zijn.</p>	
		<p>4. BEVI-bedrijven zouden volgens het ontwerpplan in HoogTij uitgesloten worden. Toch moet een deel hiervoor gereserveerd worden.</p> <p>Verzoek afzien van deze reservering, omdat de locatie is gelegen in de nabijheid van woningen en onderdeel is van een Natura2000-gebied. Ook met het oog op een toenemend verkeer van vervoer van gevaarlijke stoffen.</p>	<p>4. Er is nimmer sprake geweest dat BEVI-bedrijven zouden worden uitgesloten. Er is met een functieaanduiding aangegeven op HoogTij waar BEVI-bedrijven zich mogen vestigen. Opgenomen is dat het risicocontour van het plaatsgebonden risico zich binnen de inrichting moet vestigen. Daarmee zijn er geen belemmeringen voor nabije woningen of het Natura 2000-gebied, daarbij bevinden zich deze op een flinke afstand.</p>	Geen
<p>10. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier</p> <p>2013/95678</p>	Hele plangebied	<p>1. HHNK vraagt om alle waterlopen ten zuiden van de Westzanerweg als water te bestemmen.</p>	<p>1. Over dit punt is met HHNK overleg gepleegd. Omdat de exacte ligging van de waterlopen tussen de noordzijde van het geplande havelterrein en de zuidkant van de Westzanerweg nog niet bekend is kunnen deze niet als zodanig op de verbeelding worden aangegeven. De bestemmingen Bedrijventerrein, Verkeer en Groen bieden voldoende flexibiliteit om het benodigde oppervlaktewater aan te leggen.</p>	Geen
		<p>2. Par. 7.2.3 van de Toelichting is onvolledig/onjuist. Rond het deelgebied Zuiderhout loopt een regionale waterkering en de</p>	<p>2. Par. 7.2.3 van de Toelichting is inderdaad niet juist en wordt verbeterd.</p>	Aanpassing Toelichting, par. 7.2.3

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		dijklichamen zijn op de verbeelding aangegeven met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering.		
		3. HHNK verzoekt par. 7.2.7 aan te vullen met een tekstvoorstel aangaande de noodzaak van een watervergunning.	3. Aan het verzoek van HHNK wordt voldaan, de voorgestelde tekst wordt verduidelijkt.	Aanpassing Toelichting, par. 7.2.7
		4. HHNK verzoekt de zoneringen van de primaire waterkering en de regionale waterkering op de verbeelding aan te passen aan de meest actuele aangeleverde digitale bestanden.	4. In overleg met HHNK is de verbeelding op basis van de aangeleverde bestanden aangepast.	Aanpassing dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering op verbeelding
		5. Op de ontwerpverbeelding ontbreekt de persleiding van het HHNK, die in het voorontwerp wel was opgenomen. Gezien de omvang en het belang van deze persleiding dient deze volgens HHNK wel op de plankaart te worden opgenomen.	5. Zaanstad onderkent het feitelijk belang van de rioolpersleiding. Vanwege de leesbaarheid en overzichtelijkheid van de verbeelding worden daarop alleen die kabel en leidingen opgenomen waarvoor dit op grond van een wettelijke regeling verplicht is. Een dergelijke verplichting geldt niet voor rioolpersleidingen. De systematiek van Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten verplichte melding bij het kabels- en leidingeninformatiecentrum biedt de leidingen als zodanig een afdoende bescherming tegen schade bij graafwerkzaamheden.	Geen
11. Ontwikkelingsbedrijf Haventerrein West-zaan BV (OHW) 2013/94574	HoogTij	1. OHW verzoekt te controleren of de ligging van het bestemmingsvlak waarbinnen windturbines mogelijk zijn overeenkomt met de gemaakte afspraken.	1. Zie 1.1, zienswijze NH Het vast te stellen bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid nieuwe windturbines op te richten.	Zie 1.1
		2. OHW verzoekt de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering op de verbeelding op te nemen overeenkomstig de tekeningen bij de bij HHNK ingediende aanvraag	2. Aan dit verzoek wordt voldaan.	Aanpassing dubbelbestemming Waterstaat-

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		watervergunning.		Waterkering op verbeelding ter plaatse van haventerrein
		3. De bepaling over bouwen in de vrijwaringszone vaarweg in artikel 6.2 ontwerp-planregels is onduidelijk. OHW doet een verbetervoorstel, in combinatie met een strook van 15 meter breed op het bestemmingsvlak Bedrijventerrein - 4.	3. De voorgestelde tekst wordt overgenomen.	Aanpassing art. 6.2 Planregels en verbeelding
12. Centraal Nautisch Beheer Noordzeekanaal-gebied (CNB) 2013/95570	Noordzeekanaal-gebied	1. CNB is verantwoordelijk voor de veiligheid van de scheepvaart op het Noordzeekanaal en is in het kader van het Barro eerste aanspreekpunt voor dit aspect. In het antwoord op de vooroverlegreactie wordt ten onrechte gesteld dat de Richtlijnen vaarwegen 2011 met de inwerkingtreding van het Barro zijn vervallen.	1. Van de mededelingen is kennisgenomen.	Geen
		2. De bepaling over bouwen in de vrijwaringszone vaarweg in artikel 6.2 ontwerp-planregels is onduidelijk. CNB doet een verbetervoorstel, in combinatie met een strook van 15 meter breed op het bestemmingsvlakken Bedrijventerrein - 4 en Groen gelegen langs het Noordzeekanaal.	2. Zie reactie 11.3, zienswijze OHW Er is geen reden in de bestemming Groen langs de oever van het Noordzeekanaal extra regels op te nemen ter bescherming van het scheepvaartverkeer. De reguliere bouwregels voorzien niet bebouwingsmogelijkheden die van invloed kunnen zijn op de vaarwegfunctie.	Zie 11.3 OHW
		3. Binnen de bestemming Groen wordt op een locatie langs het Noordzeekanaal horeca toegestaan. Op de verbeelding ontbreekt het bijbehorend het bouwvlak.	3. Een bouwvlak is niet nodig. Er is alleen ter plaatse van de aanduiding 'horeca categorie 1 toegestaan' een kleinschalige horecagelegenheid mogelijk, langs het Noordzeekanaal aan de zuidrand van het Westzanerpark. De maximale afmetingen worden in de bijbehorende planregel aangescherpt.	Regel aangepast

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratie-nummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		4. CNB verzoekt om in het bestemmingsplan geen (haven) op- en overslag toe te staan binnen het deel van het Noordzeekanaal dat is aangewezen als 'Water - 1'.	4. Aan dit verzoek wordt niet voldaan. Vanwege de nodige flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden en vanwege de leesbaarheid en overzichtelijkheid van planregels en verbeelding worden alleen de planologisch-juridisch noodzakelijke uitzonderingen opgenomen. CNB beschikt over adequater sturingsmogelijkheden om te voorkomen dat de vaarwegfunctie te borgen. Het BPR geeft het CNB een krachtig instrument om de belangen ten aanzien van de vlotte en veilige afwikkeling van het scheepvaartverkeer te borgen.	Geen
		5. CNB verzoekt in de specifieke gebruiksregels van de specifieke aanduiding 'Haven (ha)' op te nemen dat tussen de afgemeerde schepen en de vaarweg een ruimte van minimaal 10% dient te worden vrijgehouden.	5. Een dergelijke gebruiksbepaling is niet handhaafbaar. De feitelijke situatie is per schip verschillend, de afmeertijd dermate kort en het aantal keren en de frequentie dat hetzelfde schip zal afmeren naar verwachting laag dat het toepassen van bestuursdwang op basis van een gebruiksbepaling in het geëigende middel is om de door CNB gewenste afstand vrij te houden. CNB, havenautoriteiten en gebruiker van de kade beschikken over afdoende adequate middelen en maatregelen om doorvaart en verkeersveiligheid te waarborgen.	Geen
13. Belangen-groep Nauerna (BGN)	Westzanerpolder/HoogTij	1. BGN onderschrijft de zienswijzen van KMZ en D.J. de Vries	1. Zie reactie nrs. 2 en 6, zienswijzen KMZ en De Vries.	Zie nrs. 2 en 6
		2. Algemeen. Het ontwerpplan voldoet onvoldoende aan de bepalingen van de Wro m.b.t. een bestemmingsplan. Er wordt geen rekening gehouden met de waarschijnlijkheid dat de bestemmingen tijdens de planperiode slechts ten dele zullen worden ingevuld. Toelichting en regels zijn te	2. Wij hebben kennisgenomen van uw punten, wij delen deze mening echter niet.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratie-nummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		vaag of niet aanwezig. Een vereiste goede ruimtelijke ordening wordt onvoldoende bereikt.		
		3. Geschiedenis van het ontstaan van de kleipolders en het Noordzeekanaal dient in de Toelichting opgenomen te worden.	3. Wij zijn van mening dat er in de Toelichting voldoende relevante aandacht wordt besteed aan de geschiedenis van het plangebied. De Toelichting bij een bestemmingsplan is alleen bedoeld voor planologisch juridische aspecten.	Geen
		<p>4. Het bestemmingsplan is in strijd met de goede ruimtelijke ordening omdat de bedrijfsbestemmingen niet binnen de realisatietermijn van maximaal tien jaar verwezenlijkt kunnen worden. Door stagnatie van de economie zal naar verwachting zeker tot 2015 geen ontwikkeling plaatsvinden.</p> <p>BGN verzoekt daarom het gebiedsdeel van HoogTij dat niet opgehoogd en nu in agrarisch gebruik als "agrarisch met cultuurhistorische en natuurwaarden" en het ongebruikte braakliggende deel als "groen met natuurwaarde" te bestemmen. Dit is wel als goede ruimtelijke ordening te beschouwen.</p>	<p>4. Er is geen basis voor de stelling dat de bedrijfsbestemmingen niet binnen de voor een bestemmingsplan geldende realisatietermijn verwezenlijkt zullen worden. In juli 2011 is er een besluit over de toekomst van de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Noordzeekanaalgebied en daarmee ook over de ontwikkeling van HoogTij. Voor HoogTij wordt 2023 als eindjaar gehanteerd met een fasering in tijd voor de verschillende onderdelen van HoogTij. Dit eindjaar is in 2011 aangepast op basis van de snelheid van de gronduitgifte van de voorgaande jaren, het economisch klimaat van dat moment en een marktverkenning voor de komende jaren. Er is op dit moment geen aanleiding om het eindjaar aan te passen. Wellicht dat de fasering van de werkzaamheden en uitgifte anders worden, maar ook dit heeft vooralsnog geen consequenties voor het gehanteerde eindjaar.</p> <p>In de Visie Noordzeekanaalgebied 2040 wordt het economisch belang van het Noordzeekanaal gebied ook voor de toekomst benadrukt. Uitgangspunt daarbij is het intensiveren van het huidige bestaande havenareaal. Een recente behoefteanalyse van de Metropoolregio Amsterdam geeft aan dat er een tekort is aan grote-</p>	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
			re, goed bereikbare kavels geschikt voor zware milieucategorieën. HoogTij biedt dergelijke kavels.	
		5. Het college heeft de mogelijkheid om binnenplannen bedrijven die niet zijn genoemd in de VNG-lijst een categorie toe te kennen en voor bedrijven die wel in de lijst zijn opgenomen meerdere categorieën lager te bepalen, dan waar deze in de lijst voor genoteerd staan. Omdat de te hantieren methodiek ontbreekt, is de afwijkingmogelijkheid onvoldoende bepaald. Tevens ontbreekt een daadkrachtige motivering om van de VNG-lijst af te wijken. Zo ontstaat de mogelijkheid van een kerncentrale aan het Noordzeekanaal, of een springstoffenfabriek op een afstand van honderd meter vanaf de Veldweg. De afwijkingbevoegdheid leidt mogelijk tot strijdigheid met duurzame bestemmingsregels, tot rechtsonzekerheid en rechtsongelijkheid. De gemeenteraad staat bij dit alles buitenspel.	5. Zie reactie 2. 2, zienswijze KMZ	Zie 2.2 KMZ
		6. Landschappelijke aspecten. De in 2.2.1 van de Toelichting genoemde bebouwingsleidraad (beeldkwaliteitsplan) ontbreekt. BGN gaat niet akkoord met vaststelling van de bebouwingsleidraad afzonderlijk van het bestemmingsplan en vraagt om herstel van deze omissie	6. Er is geen sprake van een omissie. In de ontwerp-toelichting wordt weliswaar gesteld dat de bestaande bebouwingsleidraad voor HoogTij wordt herijkt, maar niet dat deze leidraad deel uitmaakt of zal maken van de toelichting. De nieuwe bebouwingsleidraad zal de uitgangspunten bevatten voor de verschillende deelgebieden binnen het bedrijvenpark als uitwerking van het bestemmingsplan Bedrijven Zuid als planologisch juridisch kader. Deze zijn bedoeld als richtlijnen voor alle betrokkenen (initiatiefnemers, architecten, bouwers) bij	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
			het bereiken van de ruimtelijke en architectonische kwaliteiten die worden verlangd.	
		7. De maten van niet te bebouwen zones en van gronden en bouwwerken zijn op de digitale versies niet controleerbaar, wegens gebrek aan schaal en maatvoering. Dat is een verslechtering van de kaartkwaliteit.	7. De digitale verbeelding op www.ruimtelijkeplannen.nl is voorzien van een meetmethode met direct daaraan gekoppelde schaal en maatvoering die zich aanpast aan de afmetingen van het op het beeldscherm getoonde deel van de verbeelding. Bij een eventueel verschil tussen de digitale en de papieren verbeelding is de digitale versie leidend (art. 1.2.3 Bro).	Geen
		8. De nieuwe plantekening is ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan gewijzigd: de niet te bebouwen zone (Z) in de noordelijk bestemmingsvlakken tegen de groenbuffer noorden is van 10 meter versmald tot 5 meter; veel bestemmingsvlakken in het noordelijk deel hebben hogere bebouwingspercentages gekregen (van 50% naar 60% en van 60% naar 70%); het bestemmingsvlak ten noorden van de Westzanerweg en ten westen grenzend aan het Westzanerpark de maximaal toegestane bebouwingshoogte is opgetrokken van 12 meter naar 15 meter. BGN maakt bezwaar tegen deze verslechtingen van de ruimtelijke kwaliteit en tegen de wijze waarop de wijzigingen zonder onderbouwing en 'sluipend' zijn ingebracht.	8. Hieronder wordt per punt een reactie gegeven a) Het noordelijk gedeelte van het bestemmingsvlak Bedrijventerrein-1 globaal tussen Westzanerpark en Zijkanaal D buiten het bouwvlak is 10 meter breed en niet versmald ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. b) Onder a en c. In het onder a. genoemde bestemmingsvlak staat ten onrechte als bebouwingspercentage 60%. De verbeelding wordt op dit punt aangepast. c) Voor een deel van het aangrenzende bestemmingsvlak Bedrijventerrein-2 is het bebouwingspercentage inderdaad verhoogd van 60 naar 70%. Voor een smalle strook in het in c. genoemde bestemmingsvlak is de bebouwingshoogte aangepast aan de hoogte in het aangrenzende deel en verhoogd van 12 naar 15m. Deze wijzigingen zijn aangebracht naar aanleiding van de vooroverlegreacties van RON en Havenbedrijf Amsterdam. Daarin is het gepleit voor meer flexibiliteit. Deze wens wordt onderschreven (zie pag. 16 bijlage 1 ontwerptoelichting (thans bijlage 2 Toelichting). Het standpunt	Vervanging bebouwingspercentage 60% door 50% verbeelding, het bestemmingsvlak Bt-1 globaal tussen Westzanerpark en Zijkanaal D

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
			dat sprake is van een verslechterde ruimtelijke kwaliteit wordt niet onderschreven.	
		9. Windturbines BGN is tegen dominerende windturbines met een hoogte van 150 meter. Volstrekt nieuw ten opzichte van het voorontwerp blijkt het ontwerpbestemmingsplan te voorzien in drie windturbines op een strook langs de Westzanerweg.	9. Zowel het vigerende bestemmingsplan Bedrijvenpark Westzanerpolder als het (voor-)ontwerp Bedrijven Zuid voorzien in de mogelijke bouw van 3 windturbines op het haventerrein. Het vast te stellen bestemmingsplan voorziet niet meer in deze mogelijkheid. Zie 1.1, zienswijze NH	Zie 1.1 NH
		10. Cultuurhistorische aspecten. BGN verzoekt om het dijkmonument landschappelijk tot zijn recht te laten komen door direct ten zuiden aangrenzend meer oppervlakte van de bestemming Bedrijventerrein toe te voegen aan de bestemming Groen, met als doel een relatief groot wateroppervlak te scheppen.	10. Wij zijn van mening dat het dijkmonument op de locatie tussen Overtoom en Veldweg voldoende tot zijn recht komt, zowel in de huidige feitelijke situatie als bij realisering van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in een bufferzone zuidelijk langs de Veldweg en aansluitend in een strook met kleinschalige bebouwing aan de noordzijde van het bedrijventerrein. Bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan Bedrijvenpark Westzanerpolder zijn door de gemeenteraad afgewogen keuzes gemaakt die geleid hebben tot een breedte van de bufferzone conform het vigerende bestemmingsplan en tot een evenwichtige verdeling tussen groen, water en bedrijvigheid. De economische haalbaarheid gebiedt een bepaalde minimum hoeveelheid uitgeefbaar terrein voor bedrijfsdoeleinden, met daaraan gekoppeld een maximum hoeveelheid aan groen en water. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet niet in wijziging van deze verdeling.	Geen
		11. Recreatie Er is hier behoefte aan een aanvulling op de toelichting over beleidsontwikkeling van vooral (nieuwe) fiets- en wandelroutes in relatie met de recreatieve waarde van de	11. Het bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied dat in hoofdzaak is bestemd als bedrijventerrein. De ontwikkeling van recreatief beleid en fiets- en wandelroutes is niet ruimtelijk relevant en gaat het bereik van een bestemmingsplan te buiten.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		zeedijk en het dijkmonument en een te creëren route langs het Noordzeekanaal, met voor de fietsbrug de rol als dwarsverbinding.		
		12. Groen De voor 'Groen' aangewezen gronden worden in de regels niet beschermd, zoals dat in andere bestemmingsplannen in Zaanstad wel het geval is. Er kunnen nu zonder verbodsbepaling groene terreinen ontgraven, opgehoogd, verhard worden, beplanting aangebracht of gerooid, sloten aangetast, leidingen aangelegd worden en dergelijke.	12. Het standpunt van BGN wordt niet gedeeld. De planregel Groen is gebaseerd op de gemeentelijke standaard en er is geen aanleiding hiervan af te wijken. Ook in andere recente bestemmingsplannen bevat de planregel Groen niet de verbodsbepalingen waar BGN op doelt. Een dergelijke regeling wordt alleen opgenomen in specifieke gevallen, bv. ter bescherming van archeologische, in het kader van Natura 2000 aangewezen of waterstaatkundige waarden.	Geen
		13. Natuurwaarden. BGN is van mening dat het verrichte onderzoek naar de natuurwaarden in het plangebied onvoldoende diepgaand is om te kunnen inschatten welke compenserende voorzieningen noodzakelijk zijn voor te verwachten verlies aan natuurwaarden bij uitwerking van het plan en uitvoering van onderdelen van het plan. Gesteld wordt dat (gedeeltelijke) onuitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dreigt. De groene buffer tussen de Westzanerdijk en HoogTij is al opgenomen in het bestaande bestemmingsplan Bedrijventerrein Westzanerpolder en vormt daardoor niet een nieuwe inspanning voor de gemeente en (toekomstige) bedrijven ter compensatie	13. Zoals bekend voorziet het nieuwe bestemmingsplan niet in een wezenlijke verandering van het gebied ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Bedrijvenpark Westzanerpolder. Het huidige bestemmingsplan voorziet reeds in de aanleg van een bedrijventerrein in een voorheen agrarisch gebied. En in de bijbehorende water- en groenstructuur. Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn de benodigde onderzoeken gedaan. Omdat de omvang van het bedrijventerrein en van de groenstructuur niet wijzigt is thans geen gedetailleerder onderzoek nodig. Er is inmiddels door het havenbedrijf Amsterdam een ontheffingsaanvraag ingediend voor tijdelijke natuur in HoogTij en een reguliere ontheffingsaanvraag voor ontwikkeling van een bedrijventerrein in HoogTij. Er is geen reden te veronderstellen dat deze ontheffingen niet verleend zullen worden. Er is evenmin reden voor de veronderstelling dat de voorziene bufferzone onvol-	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		<p>van verlorengedane natuurwaarden.</p> <p>Vanwege de natuurwaarden dient het berijden van de opgespoten terreindelen met motorvoertuigen als verbod in de planregels te worden opgenomen.</p> <p>De voor 'Natuurontwikkeling' aangewezen gronden worden in de regels niet beschermd, zoals dat in andere bestemmingsplannen in Zaanstad wel het geval is.</p>	<p>doende compensatie vormt.</p> <p>Natuurwaarden worden alleen als zodanig in een bestemmingsplan beschermd wanneer sprake is van gronden en waarden die deel uit maken van de ecologische hoofdstructuur, natura-2000- gebieden. Bij de bufferzone is sprake van een nieuw aangelegd en nog aan te leggen gebied dat geen deel uit maakt, noch zal maken van deze gebieden. Een bestemmingsplan is niet het geëigende kader om het berijden van reeds opgespoten en te ontwikkelen gronden te reguleren.</p>	
		<p>14. Er kunnen nu zonder verbodsbepaling natuurontwikkelingsterreinen ontgraven, opgehoogd, verhard worden, beplanting aangebracht of geroid worden, sloten aangetast worden, leidingen aangelegd worden, en dergelijke.</p>	<p>14. Op de bufferzone ligt tevens de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering. Op grond van artikel 25.4 is het verboden genoemde werkzaamheden uit te voeren zonder omgevingsvergunning.</p>	Geen
14. IKEA Beheer BV 2013/95607	Toekomstig IKEA-terrein	<p>1. Het ontwerpbestemmingsplan staat realisering van de nieuwe vestiging binnen de bestemming 'Bedrijfsterrein-1' nog niet toe. De aanvang van de werkzaamheden voor de staat gepland voor 2014. Verzocht wordt het ontwerpplan gewijzigd vast te stellen en de locatie rechtstreeks bestemmen als 'Gemengd-1'. IKEA valt onder noemer 'detailhandel perifeer'.</p>	<p>1. Het bestemmingsplan wordt aangepast in de zin dat de IKEA rechtstreeks wordt opgenomen in het bestemmingsplan. De bestemming Bedrijventerrein-1 met wijzigingsbevoegdheid wordt vervangen door een de bestemming gemengd-1, waarbij het maximum bvo aan detailhandel perifeer in de gebruiksregels (art. 7.3.1) wordt verhoogd naar 190.000 m2. Met de komst van IKEA zal de positie van Zuiderhout als goed functionerend perifeer winkelgebied verder worden versterkt.</p>	Aanpassing verbeelding, artt. 3 en 7 van de Planregels en Toelichting
		<p>2. Verzoek om de bouwregels en verbeelding aan te passen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. bouwhoogte van 25 meter, waarbij de installaties ter grootte van koelunits en luchtbehandelingsinstallaties aangemerkt kunnen worden als 'onder- 	<p>2. De bouwregels worden deels aangepast. De wijzigingsbevoegdheid voorziet reeds in een verhoging van de bouwhoogte van 15 naar 25 meter. De koelunits en luchtbehandelingsinstallaties zijn ongeschikte bouw delen. Deze passen binnen de opgestelde bouwregels zoals opgenomen in het ontwerp-</p>	Aanpassing art. 3 bouwregels

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		<p>geschikte bouwdelen’;</p> <ul style="list-style-type: none"> - IKEA heeft 18 vlaggenmasten; - reclamezuil met een hoogte van 40 meter; - De verbeelding bevat een aanduiding cultuurhistorische waarde. Kan dit leiden tot problemen leiden? Overigens is IKEA met de desbetreffende afdelingen in overleg over de wijze waarop bij de realisatie van de vestiging kan worden gerefereerd aan de geschiedenis van de huidige bebouwing. 	<p>bestemmingsplan.</p> <p>Het aantal vlaggen masten wordt meer niet opgenomen in het bestemmingsplan. Dit zal via de welstandsnota worden gereguleerd.</p> <p>De hoogte van de reclamezuil wordt opgehoogd naar 40 meter.</p> <p>Aan de aanduiding cultuurhistorische waarde zijn geen bouw- of gebruiksregels gekoppeld. Deze aanduiding heeft met name een symbolische waarde om gemeentelijke monumenten aan te duiden.</p>	
2013/136959		<p>3. Aanvullend is verzocht de grens tussen de bestemmingsvlakken Gemengd-1 en Water-1 gelijk te laten vallen met de perceelsgrens van Ikea.</p>	<p>3. Planologisch-juridisch bestaat geen bezwaar tegen het verleggen van de grens van het bestemmingvlak Water-1. Volgens de doeleindenomschrijving mogen gronden met de bestemming Gemengd-1 ook als water worden gebruikt. Waterwet en Keur blijven van toepassing op werkzaamheden in en nabij het water.</p>	Aanpassing verbeelding
15. RON Nieuw Bruynzeel BV 2013/94627	Pieter Ghijsenlaan 12 Zaanadam	<p>Op 1-3-2013 is een grond-overeenkomst getekend tussen RON en IKEA, onder voorwaarde dat Zaanstad medewerking verleent aan sloop van de bestaande hallen en de functie perifere detailhandel toestaat. Er is op bestuurlijk niveau bereidheid om mee te werken aan de vestiging van IKEA. In het plan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming ‘Bedrijventerrein-1’ te wijzigen in ‘Gemengd-1’. Gezien de commerciële kansen voor grootschalige detailhandel en om het ontwikkelproces snel te kunnen opstarten is er baat bij om de bestemming ‘Gemengd-1’ reeds</p>	<p>Het bestemmingsplan wordt gewijzigd in de zin dat de RON rechtstreeks wordt opgenomen in het bestemmingsplan. De wijzigingsbevoegdheid wordt vervangen door een rechtstreekse bestemming. De bestemming Bedrijventerrein-1 met wijzigingsbevoegdheid wordt vervangen door een de bestemming gemengd-1, waarbij het maximum bvo aan detailhandel perifeer in de gebruiksregels (art. 7.3.1) wordt verhoogd naar 190.000 m2. Hiermee wordt voorzien in de laatste afrondende fase van de herstructurering en transformatie van het voormalige Bruynzeelterrein.</p>	Zie 14.1, zienswijze IKEA

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		bij recht mogelijk te maken en verzoekt RON het ontwerpplan hierop aan te passen.		
16. Kantoortoren Zaanstad en haar vennoten	Detailhandel Zuiderhout	<p>1. Kantoortoren is eigenaar van een locatie in Inverdan (Zaantoren, Ankersmidplein) waar detailhandelsvestigingen worden geëxploiteerd. Kantoortoren heeft bezwaar tegen de uitbreiding van de bij recht toegestane hoeveelheid vierkante meters voor detailhandel tot 140.000 m² en de wijzigingsbevoegdheid met aanvulling van 50.000 m² op een toe te staan. Volgens Kantoortoren is er nu reeds sprake van overaanbod en leegstand. Het is onbegrijpelijk dat in er op dit moment zonder enige vorm van onderzoek naar de gevolgen voor de bestaande detailhandelsexploitatie, in het bijzonder binnen Inverdan en zonder enige vorm van belangenafweging, een bijzonder grote hoeveelheid ruimte voor detailhandel wordt gefaciliteerd. Verzocht wordt de in art. 7.3.1 van de voorschriften genoemde hoeveelheid vierkante meters bvo voor perifere detailhandel terug te brengen naar het huidige bij recht toegestane aantal vierkante meters.</p>	<p>1. De zienswijze spreekt over detailhandel in het algemeen. Benadrukt moet worden dat 'Bedrijven Zuid' alleen betrekking heeft op perifere detailhandel (PDV). Deze vorm van detailhandel is volgens bestemmingsplan Inverdan in het centrum van Zaandam niet toegestaan. Inverdan leent zich niet voor PDV en het nieuwe bestemmingsplan voorziet niet in grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV) op Zuiderhout. Kantoortoren stelt dat het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een -aanzienlijke- uitbreiding van de toegestane hoeveelheid vierkante meters die voor detailhandel. Deze stelling is onjuist. Het aantal vierkante meters wordt juridisch gezien juist aan een norm gebonden. Volgens het vigerende bestemmingsplan is op grote delen van Zuiderhout (o.a. weerszijden Pieter Ghijsenlaan) en Oud Zaenden PDV mogelijk. Het huidige bestemmingsplan bevat echter in het geheel geen beperking van het aantal voor PDV te ontwikkelen of te gebruiken vierkante meters, noch wat bruto vloeroppervlak (bvo), noch wat winkelvloeroppervlak (wvo) betreft. Er is dan ook nog een aanzienlijke potentiële ontwikkelruimte voor PDV aanwezig. Het nieuwe bestemmingsplan maakt weliswaar in een groter gebied PDV mogelijk (ook weerszijden Stormhoek), maar tegelijkertijd wordt het totaal aantal vierkante meters bvo dat voor PDV mag worden gebruikt wel aan een beperking gebonden. PDV is in het nieuwe bestemmingsplan onderdeel van de bestemming Gemengd-1. Het totaal aantal vierkante meters voor PDV</p>	Aanvulling Toelichting

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
			<p>gebruikt is beperkt tot 190.000m² (140.000 + 50.000m²). De wijzigingsbevoegdheid in het ontwerpbestemmingsplan van 50.000m² heeft betrekking op het laatste nog niet getransformeerde deel van de Bruynzeellocatie. Dit is inmiddels grotendeels door Ikea aangekocht.</p> <p>Deze normen zijn bepaald op basis van het bvo dat ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan voor PDV aanwezig, vergund, aangevraagd of verkocht was.</p> <p>Kantoortoren gaat er ten onrechte vanuit dat Zaanstad geen oog heeft voor de effecten van Zuiderhout op de bestaande detailhandelsexploitatie. Zaanstad is zich bewust van de ontwikkelingen in de detailhandel, waarbij de economische crisis, leegstand, overbewinning en de opkomende internethandel een belangrijke rol spelen. Volgens onderzoeken betekent het feit, dat er in Zaanstad en de regio kwantitatief geen ontwikkelruimte is vanwege de hoeveelheid leegstaand vloeroppervlak elders, niet dat er daarom op Zuiderhout-noord geen nieuwe winkels gebouwd/geopend kunnen worden. Juist waar weinig marktruimte aanwezig is, is vernieuwing en versterking noodzakelijk om aanbod aan de veranderende vraag aan te passen. Zuiderhout is een winkelgebied waarvan de kern goed functioneert en waar de leegstand beperkt is. Ook behoort Zuiderhout tot de grotere perifere winkelgebieden en onderscheidt het zich van de omliggende perifere winkelgebieden door de combinatie van lokale helden en de aanwezigheid van enkele ketenbedrijven met bovenlokale aantrekkingskracht. Met de komst van IKEA zal Zuiderhout deze positie versterken. Hierdoor zal sprake zijn van een forse groei van het bezoekersaantal, uit</p>	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
			<p>een herkomstgebied dat veel groter is dan in de huidige situatie. Dit zal indirect een positief effect voor Zaanadam-Centrum kunnen betekenen.</p> <p>De Toelichting wordt op dit punt aangevuld.</p>	
		<p>2. De uitbreiding is in strijd met de het provinciale randvoorwaarden opgenomen in het Detailhandels- en leisurebeleid Noord-Holland en in art. 6, lid 1 Provinciale Verordening Structuurvisie (PRVS). Er ontstaat ongewenste overbewinkeling en door de gunstiger omstandigheden op Zuiderhout komt de kracht van de binnenstad van Zaanadam ernstig onder druk te staan.</p>	<p>2. Alleen al uit het feit dat Noord-Holland op dit punt geen zienswijze heeft ingediend kan worden afgeleid dat geen sprake van strijd met het provinciaal beleid of PRVS. Het betreft hier een perifere (PDV) locatie die onderdeel uitmaakt van de regionale detailhandelsstructuur. Provincie en stadsregio hebben reeds in 2007 ingestemd met de herstructurering en toevoegen van het laatste deel van het Bruynzeelterrein aan de bestaande PDV-locatie. Zowel provincie als regio staan positief tegenover de komst van Ikea naar Zuiderhout. Ook aan de voorwaarden van de PVRS wordt voldaan. Het gaat hier om regels in een bestemmingsplan voor bedrijventerreinen ten behoeve van de vestiging van volumineuze, brand of explosiegevaarlijke detailhandel die in binnensteden en wijkwinkelcentra uit een oogpunt van hinder, veiligheid of verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn. Omdat het bestemmingsplan niet voorziet in GDV kan worden voorbijgegaan aan art. 6 PRVS.</p> <p>Ondanks een mogelijke overlap is het onderscheid tussen GDV en PDV voldoende helder. Dit blijkt ook uit de uitspraak van 10 augustus 2010 van de Rechtbank Haarlem op het beroep van Kantoorstoren tegen de bouwvergunning van Borghese voor nieuwbouw en verbouw van loodsen aan de Pieter Ghijssenlaan. Bovendien wordt er in het algemeen van uitgegaan dat PDV door haar aard en bezoekmotief niet concurrerend is met het stadscentrum. Daar heeft het winkelen meer</p>	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
			een recreatief karakter.	
		3. Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheid uit art. 3.7.1 van de voorschriften te schappen. Dit niet alleen vanwege de ongewenste uitbreidingsmogelijkheden voor detailhandel. Door het gebrek aan voorwaarden is de bepaling rechtsonzeker.	3. De wijzigingsbevoegdheid waaraan Kantoortoren refereert, heeft betrekking op het bestemmingsvlak dat grotendeels door Ikea is aangekocht. zie verder reactie 14 en 15, zienswijze IKEA en RON	Geen
17. Multiveste 51 B.V. en Stichting Rabopensioenfonds	Detailhandel Zuidoerhout	1. Multiveste c.s. is eigenaar van het complex Rustenburg en heeft bezwaar tegen de aanzienlijke verruiming van de mogelijkheden tot vestiging van detailhandel. Gesteld wordt dat het ontwerp op dit punt niet goed is gemotiveerd, onzorgvuldig voorbereid en strijdig met gemeentelijke en provinciale beleidsregels.	1. Dit standpunt wordt niet gedeeld. Zie reactie zienswijze 16, Kantoortoren	Aanvulling Toelichting
		2. Volgens indiener is onvoldoende onderzoek gedaan naar de behoefte aan extra detailhandelsvoorzieningen en het effect op bestaand aanbod en leegstand. Hij verwijst o.a. naar de eerste trede van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' en art. 6.1 Provinciale Verordening Structuurvisie.	2. Het bestemmingsplan voorziet als uitvoering van eerder vastgesteld beleid in de afrondende fase van de herstructurering en transformatie van het leegstaande deel van het voormalige bedrijfsterrein van Bruynzeel en waar mogelijk in hergebruik en herstel van de verlaten bedrijfshallen. Zie verder reactie 17 en aanvulling Toelichting.	Aanvulling Toelichting
		3. Evenmin is onderzocht of door de nieuwe detailhandel duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau dreigt te ontstaan.	3. Ook al zou wel sprake zijn van een toevoeging van detailhandel, dan nog zal geen sprake zijn van een mogelijke dreiging van een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Gelet op het bestaande winkelaanbod in de directe omgeving, zoals o.a. Amsterdam, Purmerend en Beverwijk, is het niet aannemelijk dat dit zal leiden tot het verdwijnen van een zo groot deel van het winkelaanbod dat voor een relevant gedeelte van de inwoners wezenlijke beperkingen zullen ontstaan bij	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
			het doen van hun inkopen (zie ABRS 2 december 2009, nr. 200901438/1/R3, inzake bestemmingsplan "Halfweg West 2008" t.a.v. SugarCity).	
		<p>4. De omschrijving van detailhandel perifeer in de planregels is niet limitatief, zodat onduidelijk is welk soort winkels zich ter plaatse mag vestigen. Dat maakt de in art. 3.7.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheid onrechtmatig.</p> <p>Doordat er in totaal tot bijna 200.000 m² detailhandel perifeer ter plaatse gevestigd kan worden vrees indiener leegloop en leegstand van de door hem verhuurde winkelruimtes, met verslechtering van het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat tot gevolg.</p>	<p>4. Begripsomschrijving PDV wordt aangescherpt. Ondanks een mogelijke overlap is het onderscheid tussen GDV en PDV voldoende helder. Specifieke kenmerken van het bedrijf bepalen of het al dan niet passend is voor PDV of GDV-locatie. Dat dient per geval te worden beoordeeld. Zie verder reactie 16, zienswijze Kantoortoren.</p> <p>De wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op het plandeel dat grotendeels door Ikea is aangekocht. Zie verder reactie 14, zienswijze IKEA</p>	Aanpassing art.1 Planregels
18. RSC Noorderveld BV, mede namens Vereniging van eigenaren en ondernemersvereniging Noorderveld	Detailhandel Zuiderhout	1. Uitbreiding van GDV kan alleen worden toegestaan indien dit ook voor Noorderveld zal gelden. Hiermee worden 'gelijke monniken gelijke kappen' principe en oorspronkelijke afspraken gehonoreerd.	1. Het nieuwe bestemmingsplan Bedrijven Zuid voorziet niet in vestiging van GDV.	Geen
		2. Indieners zijn tegen elke uitbreiding van vierkante meters PDV totdat elders in Zaanstad de bestaande PDV in gebruik is genomen, of aangetoond dat uitbreiding noodzakelijk is om in aankoopbehoefte van bewoners van Zaanstad en omgeving te voldoen.	2. Zoals hierboven aangegeven (zie eactie16.1, zienswijze Kantoortoren) is geen sprake van uitbreiding van het aantal PDV-meters. <p>Van twee gelijkwaardige centra is geen sprake. Zuiderhout en Noorderveld verschillen van elkaar qua functioneren en omvang. Verder past het niet in onze visie goed functionerende locaties qua mogelijkheden in te perken om zwakkere locaties te beschermen. Conform</p>	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratie-nummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
			<p>provinciaal en regionaal beleid kiezen wij voor verdere versterking van kansrijke locaties. Zuiderhout-noord leent zich daarvoor als gevolg van bovengemiddeld functioneren en ligging (i.t.t. RSC Noorderveld dicht bij woonbebouwing, kans op synergie met centrum) het beste.</p> <p>Zuiderhout is een kansrijke, goedlopende PDV-locatie met de potentie om sterker te worden. Er zijn voldoende onderscheidende formules aanwezig om die potentie te waarborgen. Het niet positief bestemmen van de afrondende fase van de herstructurering van de voormalige Bruynzeellocatie maakt dan ook niet dat potentiële gegadigden zich op Noorderveld zullen vestigen. Deze zullen dan naar verwachting kiezen voor een locatie elders in de regio.</p>	
		3. Indiërs zijn tegen uitbreiding partycentrumruimte totdat behoefte daaraan is aangetoond. Volgens indieners is marktruimte in dit segment zodanig beperkt dat het voor dergelijke ondernemers moeilijk is financiering rond te krijgen.	3. Planologisch en feitelijk gezien zijn er in het zuidelijk deel van Zaanstad mogelijkheden voor de vestiging van een partycentrum. Er kan geen verband worden gezien tussen de financieringsmoeilijkheden van een potentieel exploitant in Noorderveld en een extra gebruiksoptie binnen een klein deel binnen de bestemming Gemengd-1.	Geen
19. T. Mooren, eigenaar Auto-bedrijf ASH 2013/91625	Pieter Ghijsenlaan 10 en Stormhoek 103	1. Uitsluiting bedrijven. Er zijn bedrijven toegestaan tot en met categorie 3.2. Dit lijkt overeen te stemmen met de bedrijvenlijst B1/B2 uit vigerend plan. Alleen de afstanden die in acht moe-	1. Er is geen sprake van een beperking van de gebruiksmogelijkheden. De lijst die deel uitmaakte van het huidige bestemmingsplan Westerspoor Zuid is verouderd. De Staat van Bedrijfsactiviteiten bij het BP Bedrijven Zuid gaat uit van hetzelfde principe en is daar-	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		<p>ten worden genomen ten opzichte van woningbouw van veel bedrijfsfuncties verhoogd. Dit leidt tot een drastische beperking van de gebruiksmogelijkheden van het terrein.</p> <p>Vele bedrijfsfuncties, zoals die in het vierende bestemmingsplan binnen de bestemmingen B en C2 zijn toegestaan, zijn in het ontwerpplan uitgesloten, in totaal ca. 105 bedrijven, waaronder een aantal vergunde bedrijven, zoals autospuiterij, takel-dienst, autosloperij, groothandel etc.</p>	<p>mee geen verslechtering t.o.v. de lijst van Westerspoort Zuid. Het zijn dezelfde bedrijven alleen overzichtelijker opgesteld.</p> <p>De Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) is gebaseerd op de Staat van Bedrijfsactiviteiten van de VNG. Op basis van de te verwachten belasting voor het milieu zijn de bedrijven opgedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende richtafstanden. Voor ieder bedrijfstype wordt in de lijst de richtafstand aangegeven van de verschillende bedrijfstypen tot milieugevoelige functies, zoals wonen. De in de SvB genoemde afstanden zijn gebaseerd op wonen in een rustige woonwijk. Zuiderhout is een gemengd gebied. Daarom kan de afstand met een stap worden teruggeschaald.</p> <p>Alle door Mooren opgesomde bedrijven zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan. De milieucategorieën variëren van 2 (detailhandel in auto's) tot 3.2 (autosloperij). Toegestaan zijn bedrijven tot en met categorie 3.2. Dus alle bedrijfsfuncties die de heer Mooren uitoefent zijn mogelijk.</p>	
		<p>2. Autoverkoop wordt alleen toegestaan indien het als perifere detailhandel wordt aangemerkt. De begripsomschrijving is onduidelijk voor wat er onder valt.</p>	<p>2. De begripsomschrijving perifere detailhandel en volumineuze detailhandel geeft duidelijk aan dat autoverkoop hieronder valt. Het autobedrijf van Mooren is als vorm van perifere detailhandel toegestaan binnen Gemengd -1.</p>	Geen
		<p>3. Zakelijke dienstverlening is toegestaan. Mooren ziet geen reden om persoonlijke dienstverlening als zonnestudio, nagelstudio, praktijkruimte voor fysiotherapie of thuiszorg niet ook toe te staan. Voor nagelstudio is al eerder toestemming verleend.</p>	<p>3. Volgens het huidige bestemmingsplan is op Zuiderhout geen persoonlijke of medische dienstverlening toegestaan. Een gemeentelijke toestemming voor een nagelstudio in welke vorm dan ook is niet bekend. In het handelsregister staat op de adressen van Mooren geen nagelstudio ingeschreven. Functies als consu-</p>	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
			mentverzorgende diensten en medische dienstverlening horen niet op een bedrijventerrein. Ook niet wanneer daar PDV is toegelaten. Binnenstedelijke locaties zijn bij uitstek geschikt voor verzorgende beroepen en in voldoende mate beschikbaar.	
		4. Kantoren op de begane grond worden uitgesloten. Kantoor bevindt zich op de begane grond	4. Zelfstandige kantoren (zakelijke dienstverlening) zijn alleen toegestaan op de eerste verdieping. Kantoren gerelateerd aan het desbetreffende bedrijf zijn wel toegestaan op de begane grond. Aangenomen wordt dat het kantoor van Mooren deel uitmaakt van zijn bedrijf ASH. Daarom ook toegestaan op de begane grond.	Geen
		5. Bedrijfswoning op Pieter Ghijsenlaan 10 heeft een vergunning uit 1953 en onafgebroken bewoond. Verzoek opnemen in bestemmingsplan. De maximale inhoudsmaat van 500m ³ is voor de woning Stormhoek 103 te klein. Verzoek geen limiet aan inhoud (bedrijfs)woning.	5. De bedrijfswoning Pieter Ghijsenlaan 10 is reeds opgenomen op de verbeelding met de functieaanduiding 'bedrijfswoning' (bw). Zowel in het voorontwerp als in het ontwerpbestemmingsplan. Het verzoek kan de gemeente dan ook niet plaats. Voor Stormhoek 103 is bouwvergunning verleend voor 750m ³ . Dit is meer dan volgens de planregels toegestaan. De bedrijfswoning krijgt een maatvoeringsaanduiding voor de grotere inhoudsmaat. Het verzoek om geen limiet te stellen aan de inhoud van de bedrijfswoning kan niet worden gehonoreerd. Een bedrijfswoning dient ondergeschikt te zijn aan de bedrijfsfunctie.	Aanpassing verbeelding Stormhoek 103
		6. Verzoek om de limiet van 140.00m ² aan PDV niet op te nemen. Onduidelijk is hoeveel meters PDV er nu wordt ingenomen en zijn daardoor de activiteiten op zijn perceel nog mogelijk. En vormt de komst van IKEA hierin een belemmering?	6. Om overbewinkeling en ongewenste leegstand te voorkomen is het noodzakelijk een limiet te stellen. Binnen het totaal van de bestemmingsvlakken Gemengd - 1 is het aantal vierkante meters bvo dat volgens het ontwerpbestemmingsplan voor PDV gebruikt mag worden beperkt tot 140.000 m ² . Deze norm is	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
			<p>bepaald op basis van het bvo dat ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan voor PDV aanwezig, vergund, aangevraagd of verkocht was.</p> <p>Het laatste nog niet getransformeerde deel van de Bruynzeellocatie staat hier buiten. Voor dit, inmiddels grotendeels door Ikea aangekochte perceel, geldt een afzonderlijke limiet van 50.000 m2 bvo. De komst van Ikea staat dan ook los van de activiteiten van Mooren.</p>	
		<p>7. Door de bouwhoogte van 26 meter van IKEA wordt een afname van de bezonning van zijn perceel verwacht.</p>	<p>7. Het vigerende bestemmingsplan Zuiderhout maakt bebouwing met een hoogte van 15 meter op de perceelsgrens mogelijk. Gelijk ten westen van de bedrijfswoning van de heer Mooren kan dus hogere bebouwing worden gerealiseerd. Het gebouw van IKEA met een hoogte van 25 meter komt op ongeveer 80 meter van de bedrijfswoning Stormhoek 103 te liggen.</p> <p>Gelet op de feitelijke situatie veroorzaakt de verhoging van 15 naar 25 meter een lichte toename van schaduw-hinder. Een lichte toename van schaduw-hinder op het naastgelegen perceel is, mede gelet op het feit dat er sprake is van een bedrijfswoning op een bedrijventerrein, niet onaanvaardbaar. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is bebouwing mogelijk met een aanzienlijk grotere schaduwwerking.</p>	Geen
		<p>8. Wonen op het perceel wordt nadelig beïnvloed door hoeveelheid autobewegingen die vestiging IKEA tot gevolg zal hebben</p>	<p>8. Mooren woont op een bedrijventerrein met de daarbij behorende bedrijvigheid en autobewegingen. De komst van IKEA zal hier geen andere invloed op hebben dan een ander bedrijf dat zich op dit terrein had kunnen vestigen.</p>	Geen
		<p>9. T.b.v. de toegangsweg voor Ikea, moet grond van Mooren worden aangekocht. Hoewel de ontwikkelingen voort gaan (ver-</p>	<p>9. Vanaf oktober 2012 zijn er gesprekken gevoerd met Mooren. Zaanstad heeft grote ambities met het gebied Zuiderhout. Wanneer het gebied Zuiderhout-Noord</p>	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		wonderlijk opname ontsluiting en niet IKEA in het bestemmingsplan) is er pas op 21 maart 2013 met hem gesproken. Gezien dit late tijdstip wenst hij als volwaardige gesprekspartner door gemeente te worden gezien, waarbij ook toekomstige in- en uitritten wordt besproken. In het overleg met de gemeente is dit besproken.	gevuld wordt met functies passend binnen deze ambitie is een uitbreiding van de infrastructuur noodzakelijk. Ook met een andere invulling dan een IKEA. Dit blijkt uit de Herziene Verkeersverkenning Zuiderhout-Noord uit april 2010. De aanleg wordt alleen door de komst van IKEA versneld. Tevens is onderzoek gedaan naar de beste ontsluitingsmogelijkheid. De in het bestemmingsplan opgenomen variant is de meest optimale ontsluiting voor het gebied.	
		10. Mooren vraagt om duidelijkheid te verschaffen omtrent de bestemming van het aan zijn perceel grenzende water. Er is vergunning afgegeven voor een drietal steigers. Het is onduidelijk of het afgemeerd houden van een boot, conform bestemmingsplan Zuiderhout, ook weer is toegestaan.	10. Het water grenzend aan het perceel heeft de bestemming Water-1. Binnen deze bestemming is het mogelijk om boten afgemeerd te hebben. Steigers zijn oevervoorzieningen en daarmee dus toegestaan binnen de bestemming. Eveneens zijn steigers opgenomen onder artikel 19.1 lid 1 sub m.	Geen
		11. Gevraagd wordt om in 'Gemengd 1' ook internetverkoop mogelijk te maken, zoals ook in de bestemming BT-1.	11. Internetverkoop in de vorm van een afhaalcentrum en internetverkoop zonder fysiek contact is binnen Gemengd-1 mogelijk, indien en voor zover het gaat producten die vallen onder noemer PDV. Dezelfde producten dus die ook regulier verkocht mogen worden.	Geen
		12. Mooren is van mening dat woningbouw moet worden opgenomen in de bestemming 'Gemengd 1'.	12. Woningbouw verenigt zich niet met bedrijven, daarom kan woningbouw niet algemeen worden toegelaten. Binnen Gemengd-1 zijn de huidige vergunde bedrijfswoningen opgenomen binnen de bestemming Gemengd-1. Het gemeentelijk beleid staat (meer) (bedrijfs) woningen niet toe op bedrijventerreinen.	Geen
20. Outland 4x4 BV 2013/95570	Pieter Ghijsenlaan 10 Zaandam	1. Het ontwerpplan maakt de vestiging van IKEA niet direct mogelijk, maar anticipeert (via de toelichting) en door de aanpassing van de infrastructuur wel op de komst van	1. Het aantal wegvakken dat nodig is voor de Stormhoek is beperkt tot twee rijbanen, één per richting. Echter voor de benodigde opstelvakken bij de kruisingen is extra ruimte nodig. Deze is ter plaatse nodig om	Aanpassing bestemmingsvlak Verkeer

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratie-nummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		<p>IKEA. Gevolg:</p> <ul style="list-style-type: none"> - huidige infrastructuur kan worden opgevaardeerd tot vierbaans rijwegen; - deel van het terrein wordt wegbestemd d.m.v. een verkeersbestemming. <p>Huidige toegelaten gebruik wordt hierdoor op onaanvaardbare wijze beperkt en leidt tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat.</p>	<p>het verkeer af te kunnen wikkelen. Op de kruising is een vlotte afwikkeling noodzakelijk om overlast van opstoppingen in de omgeving te voorkomen. Met het voorliggende ontwerp wordt hieraan voldaan.</p> <p>Slechts een klein stukje van het perceel van Mooren is noodzakelijk voor de ontsluiting. De ingang van Outland wordt verplaatst in overleg naar de achterkant grenzend aan het perceel van IKEA.</p>	
		<p>2. De bestemming 'Gemengd-1' is in overeenstemming met het huidige gebruik. De digitale verbeelding maakt onvoldoende duidelijk of de bestaande bebouwing in voldoende mate past binnen het bouwvlak en indien dit niet het geval is wordt aanpassing hiervan verzocht.</p>	<p>2. De bestaande bebouwing past binnen het bouwvlak en bouwperceel.</p>	Geen
		<p>3. Een strook van c.a. 1,5 m van het perceel wordt bestemd als 'Verkeer-verblijfsgebied' t.b.v. IKEA. Het stallen van auto's op dit deel van het perceel is van cruciaal belang. De zichtbaarheid van het bedrijf zal daardoor nihil zijn.</p> <p>Er wordt niet ingestemd met het beoogde gebruik. Nergens valt af te leiden dat de realisering van het beoogde bestemmingsplan financieel haalbaar is, gelet op de te verwachten schade. Verzoek: aanpassen bestemmingsplan dat het huidige gebruik in volle omvang wordt toegestaan.</p>	<p>3. De zichtbaarheid van het bedrijf wordt niet slechter. Met de nieuwe ontsluiting ligt het bedrijf direct tegenover de één van de belangrijkste ontsluitingen van het gebied en is daarmee gesitueerd op één van de best zichtbare locaties van het gebied Zuiderhout-Noord. Tussen de rijbaan van de Stormhoek en het bedrijf is slechts een fietspad gelegen. Geparkeerde auto's worden niet toegestaan en zullen daarom ook niet het zicht op het bedrijf belemmeren.</p> <p>De realisering van de nieuwe ontsluiting is financieel haalbaar. Was dit niet het geval dan had er geen rechtstreeks bestemming opgenomen kunnen worden.</p> <p>Het bedrijf wordt niet in haar bedrijfsvoering beperkt.</p>	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
			Het huidige gebruik kan worden voortgezet.	
		<p>4. De infrastructuur wordt opgewaardeerd van een rustige, naar een vierbaansweg in de vorm van een hoofdonthoudingsweg. De verkeersintensiteit zal toenemen. De gemeente dient te onderzoeken in hoeverre het woon- en leefklimaat niet zal verslechteren. Het bedrijf raakt de hoofd-entree kwijt. Bezoekers kunnen niet meer op het terrein parkeren. Door de toenemende parkeerdruk komt de bereikbaarheid van het bedrijf in gevaar. Door genoemde wijzigingen zal het laden en lossen bemoeilijkt worden. Door het plaatsen van verkeerslichten voor het bedrijf zal de bereikbaarheid verslechteren. Tevens zal de verkeersveiligheid voor medewerkers en bezoekers in gevaar komen. Ook zal de wijziging van de infrastructuur leiden tot geluidsoverlast en verslechtering van de luchtkwaliteit.</p>	<p>4. De gemeente heeft grote ambities met het gebied Zuiderhout. Aan de uitvoering wordt al enige tijd gewerkt. Uit verkeerskundig onderzoek blijkt dat om deze ambitie waar te kunnen maken aanpassingen aan de infrastructuur noodzakelijk zijn. De aanleg wordt alleen door de komst van IKEA versneld. De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met de gegevens die hieruit bekend zijn.</p> <p>Het aantal wegvakken dat nodig is voor de Stormhoek is beperkt tot twee rijbanen, één per richting. Echter voor de benodigde opstelvakken bij de kruisingen is extra ruimte nodig. Deze is ter plaatse nodig om het verkeer af te kunnen wikkelen. Op de kruising is een vlotte afwikkeling noodzakelijk om overlast van opstoppingen in de omgeving te voorkomen. Met het voorliggende ontwerp wordt hieraan voldaan.</p> <p>In overleg met de belanghebbende zal een alternatieve ingang voor het terrein worden ingericht aan de achterkant grenzend aan het perceel van IKEA. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de bereikbaarheid van het terrein voor vrachtauto's voor het laden en lossen. De kruising Stormhoek Pieter Ghijsenlaan wordt beveiligd met een verkeersregelinstallatie. Een dergelijke kruispunt oplossing past binnen de principes van Duurzaam Veilig. Er is daarom geen aanleiding om te denken dat de verkeersveiligheid een zorgpunt wordt.</p> <p>Uit geluidsonderzoek blijkt, dat in het worstcase scenario de hoogste toename van de geluidsbelasting veroorzaakt door het verkeer van en naar de Ikea 2,1 dB</p>	Aanpassing Toelichting Milieuonderzoek

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
			<p>bedraagt. Dit vindt plaats op de zijgevel van de woning aan de Pieter Ghijsenlaan 10. Op de voorgevel bedraagt de toename 1,5 dB. Een geluidstoename tot afgerond 2 dB is een voor de mens niet hoorbare toename van de geluidsbelasting. De toename van 2,1 dB als gevolg van de Ikea is dan ook een niet hoorbaar verschil ten opzichte van de autonome situatie. In de nieuwe situatie, met Ikea, is daarom geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat. Uitgaande van een worstcase benadering bedraagt de geluidsbelasting op de woning op piekdagen maximaal 63 dB(A). Hiermee wordt voldaan aan de basiskwaliteit die voor de belasting van verkeerslawaaï voor woningen op een bedrijventerrein in de Ruimtelijke Milieuvisie is opgenomen en is sprake van een voldoende woon- en leefklimaat.</p> <p>In het bestemmingsplan is een luchtkwaliteitonderzoek opgenomen. Hieruit blijkt dat de bijdrage van het verkeer en de bijdrage van de directe emissies van de relevante bedrijven nergens leiden tot overschrijdingen van de grenswaarden voor de meest kritische componenten NO₂ en PM10, zoals in de Wet luchtkwaliteit is opgenomen.</p>	
		5. Indien het ontwerpplan in ongewijzigde vorm wordt vastgesteld, zou dit in strijd komen met de verplichting om een besluit te voorzien van een draagkrachtige motivering. Voorts zou het besluit zonder deugdelijke afweging van feiten en af te wegen belangen tot stand komen. Het ontwerp-	5. Het standpunt van Outland wordt niet gedeeld. Het ontwerpbestemmingsplan is goed onderbouwd. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening, ook voor wat betreft de ontsluiting. Zoals eerder aangegeven is de ontsluiting noodzakelijk voor het gebied. Outland wordt niet in haar bedrijfsvoering geschaad.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratie-nummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		<p>plan zou in strijd komen met de WABO, nu niet is gebleken dat het bestemmingsplan het belang van een goede ruimtelijke onderbouwing dient.</p> <p>Verzoek: de wegen rond het perceel niet als hoofdonthoudingswegen te kwalificeren en niet als vierbaans rijwegen in te richten.</p> <p>Verzoek om voor het betreffende perceel het ontwerpplan niet vast te stellen, dan wel vast te stellen met inachtneming van het hierboven vermelde.</p>		
<p>21. J.H.W. Jonk, directeur Automobiel- en garagebedrijf Winkel BV/ Winkel Exploitatie Maatschappij BV</p> <p>2013/92006</p>	Pieter Ghijsenlaan 5	<p>Jonk is eigenaar/ verhuurder van Pieter Ghijsenlaan 5 en verhuurd het perceel aan twee garagebedrijven en een occasionhal. Het perceel is gedeeltelijk wegbestemd ten behoeve van een nieuwe ontsluitingsweg voor IKEA.</p> <p>Er is een gesprek met de gemeente geweest. Onderzoek naar de bouwkundige haalbaarheid heeft nog niet plaatsgevonden. Zijn er nog andere ontsluitingsmogelijkheden? Verwacht wordt een onbereikbare in- en uitrit, vanwege de stoplichten en de te verwachten stroom bezoekers IKEA.</p> <p>Met de huurders heeft nog geen gesprek plaatsgevonden.</p> <p>Verzoek: de bestaande bestemming conti-</p>	<p>De gemeente heeft grote ambities met het gebied Zuiderhout. Aan de uitvoering wordt al enige tijd gewerkt. Uit een verkeersonderzoek van de gemeente blijkt dat wanneer het gebied Zuiderhout-Noord gevuld wordt met functies passend binnen de ambitie van de gemeente een uitbreiding van de infrastructuur noodzakelijk is. Deze uitbreiding is ook met een andere invulling dan een IKEA noodzakelijk. Dit blijkt uit de Herzene Verkeersverkenning Zuiderhout-Noord uit april 2010. De aanleg wordt alleen door de komst van IKEA versneld. Er is onderzoek gedaan naar de beste ontsluitingsmogelijkheid voor het gebied Zuiderhout Noord. De opgenomen variant in het bestemmingsplan is de meest optimale ontsluiting voor het gebied.</p> <p>Het aantal wegvakken dat nodig is voor de Stormhoek is beperkt tot twee rijbanen, één per richting. Echter voor de benodigde opstelvakken bij de kruisingen is extra ruimte nodig. Deze zijn ter plaatse nodig om het</p>	Aanpassing bestemmingsvlak Verkeer

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		nueren en op andere wijze de ontsluiting van het bedrijventerrein te realiseren.	<p>verkeer af te kunnen wikkelen. Op de kruising is een vlotte afwikkeling noodzakelijk om overlast van opstoppingen in de omgeving te voorkomen. De kruising Stormhoek - Pieter Ghijsenlaan wordt beveiligd met een verkeersregelininstallatie. Een dergelijk kruispunt oplossing past binnen de principes van Duurzaam Veilig.</p> <p>Met Jonk zijn sinds zomer 2012 diverse gesprekken gevoerd. Een eerste bouwkundige aanschouwing heeft in oktober 2012 plaatsgevonden.</p> <p>Dat er (nog) geen gesprek heeft plaatsgevonden met de huurders is op dit moment ook niet noodzakelijk. De gemeente hoeft in het traject van het minnelijk overleg dat vooraf gaat aan een eventueel onteigeningsbesluit, in eerste instantie alleen een gesprek te voeren met de eigenaar van de te onteigenen grond. In een later stadium kan het in de rede liggen om ook met de huurder in gesprek te gaan.</p>	
22. Stern Groep BV 2013/94563 / 94623	Pieter Ghijsenlaan 5	1. Indiener is huurder van locatie Pieter Ghijsenlaan 5. Deze wordt geëxploiteerd door Arend Auto BV (Renault) en Svala Auto (Volvo) met daarnaast een occasionhal. Verwezenlijking van de verkeersbestemming betekent beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van Arend Auto BV. Onduidelijk is welke gevolgen deze wijziging zal hebben voor Svala Auto en hoe Stern hiervoor zal worden gecompenseerd.	1. Er zijn gesprekken met de eigenaar van de betreffende percelen. Met de huurder zijn (nog) geen gesprekken geweest. Het informeren van de huurder ligt in eerste instantie op de weg van de eigenaar/verhuurder.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		<p>2. In de toelichting ontbreekt een motivering voor de noodzaak of wenselijkheid van de ontsluitingsweg. Onduidelijk is of er alternatieven zijn.</p>	<p>2. De gemeente heeft flinke ambities met het gebied Zuiderhout. Aan de uitvoering wordt al enige tijd gewerkt. Uit verkeerskundig onderzoek blijkt dat om deze ambitie waar te kunnen maken aanpassingen aan de infrastructuur noodzakelijk zijn. De aanleg wordt alleen door de komst van IKEA versneld. Er is onderzoek gedaan naar de beste ontsluitingsmogelijkheid voor het gebied Zuiderhout Noord. De opgenomen variant in het bestemmingsplan is de meest optimale ontsluiting voor het gebied. De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de gegevens die hieruit bekend zijn.</p>	<p>Aanpassing Toelichting en bestemmingsvlak Verkeer</p>
		<p>3. De toelichting geeft aan dat er gewerkt wordt aan plannen voor herontwikkeling van Zuiderhout en dat er nog een afweging gemaakt moet worden of het gebied voor perifere detailhandel en eventueel grootschalige detailhandel wordt ontwikkeld. De uitkomst is nog onzeker.</p>	<p>3. Het bestemmingsplan voorziet alleen in perifere detailhandel overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan en het vigerende beleid van de gemeente. Grootschalige detailhandel wordt niet mogelijk gemaakt binnen dit bestemmingsplan. De gemeente overweegt om in beperkte mate grootschalige detailhandel toe te staan op Zuiderhout. Hierover heeft echter nog geen besluitvorming door de raad plaatsgevonden. De Nota perifere en grootschalige detailhandel zal naar verwachting in het najaar van 2013 aan de gemeenteraad worden aangeboden.</p>	<p>Geen</p>
		<p>4. Er zijn geen studies of andere aanwijzingen waaruit blijkt dat de huidige of toekomstige verkeersintensiteit aanleiding geeft voor een extra ontsluitingsweg. Eveneens zijn er geen gegevens bekend.</p>	<p>4. De gemeente heeft grote ambities met het gebied Zuiderhout. Aan de uitvoering wordt al enige tijd gewerkt. Uit verkeerskundig onderzoek blijkt dat om deze ambitie waar te kunnen maken aanpassingen aan de infrastructuur noodzakelijk zijn. De aanleg wordt alleen door de komst van IKEA versneld. De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld met de gegevens die hieruit bekend zijn. Tevens is de toelichting aangevuld met recente ver-</p>	<p>Aanpassing Toelichting</p>

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
			keersgegevens uit het monitoringsprogramma van de gemeente.	
		5. De conclusie lijkt gerechtvaardigd dat de ontsluitingsweg is bedoeld voor de komst van IKEA op het Bruynzeelterrein en dat hierdoor een toename zal ontstaan van IKEA-gerelateerd verkeer. De bestemming laat detailhandel (zoals IKEA) niet toe. Blijkbaar heeft de gemeente (informeel) al besloten tot vrijstelling van het (ontwerp)bestemmingsplan zonder de vereiste bestuurlijke afweging en zonder de geëigende besluitvormingsprocedure te volgen.	5. Uit een verkeersonderzoek van de gemeente blijkt dat wanneer het gebied Zuiderhout-Noord gevuld wordt met functies passend binnen de ambitie van de gemeente een uitbreiding van de infrastructuur noodzakelijk is. Deze uitbreiding is ook met een andere invulling dan een IKEA noodzakelijk. Dit blijkt uit de Herzene Verkeersverkenning Zuiderhout-Noord uit april 2010.	Aanpassing Toelichting
		6. De belangen van Stern BV zijn door de waarschijnlijke komst van IKEA en de keuze voor een nieuwe ontsluitingsweg niet meegewogen. Stern BV is als huurder en als belanghebbende niet geïnformeerd over de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Ook is een voorstel tot compensatie uitgebleven. De besluitvorming staat op gespannen voet met een open en onpartijdige handelwijze die de gemeente behoort na te streven.	6. Stern is huurder van de betreffende percelen. De gemeente is in dit stadium niet gehouden om met de huurder in overleg te gaan. Het informeren van de huurder ligt in eerste instantie op de weg van de eigenaar/verhuurder.	Geen
		7. Gevraagd wordt om de bestemmingswijziging te heroverwegen, met inachtneming van de belangen van Stern BV.	7. Om de hierboven aangegeven redenen blijft de bestemming Verkeer gehandhaafd.	Geen
23. Auto Beeks BV,	Pieter Ghijsenlaan 3 Zaandam	Verzoek om de huidige bedrijfspomp voor benzine en diesel om te bouwen naar een	Vanuit verkeerskundig oogpunt is medewerking aan een openbaar tankstation op deze locatie niet mogelijk.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
<p>(M. Beeks) 2013/78497</p>		<p>nieuw openbaar onbemand tankstation.</p>	<p>Het gevraagde tankstation staat op minder dan 50 meter afstand van de nog om te bouwen kruising Pieter Ghijsenlaan-Stormhoek. Door de gemeente is een kruising met verkeerslichten voorzien. Hoewel gekoppeld aan een nog aan te leggen verkeersregelinstallatie (VRI) Stormhoek-Provincialeweg, betreft het hier een ingewikkelde ontwerpogave, waarbij er veel interferentie te verwachten valt met wachtrijen voor de verkeerslichten op de Pieter Ghijsenlaan. Het geplande tankstation ligt dan te dicht op deze kruising en de manier waarop deze in praktijk zal functioneren.</p> <p>Een tweede aspect is dat de realisatie van het tankstation niet mogelijk lijkt zonder het opheffen van enkele parkeerplaatsen op openbaar gebied én op het terrein van Beeks. Gezien de parkeerconsequenties van de nieuwe kruising is verdere reductie van het parkeerareaal zowel in de openbare ruimte als op eigen terrein zeer ongewenst.</p>	
<p>24. Ahold Europe Real, Estate & Construction 2013/94661</p>	<p>Hoofdtocht en Grote Tocht Zaandam</p>	<p>1. Bouwhoogte: Het gebied waar 30 meter is toegestaan is bij het ontwerpplan kleiner dan het vigerende bestemmingsplan. Deze beperking kan leiden tot beperking van bouw mogelijkheden en planschade. Verzoek om gebied waar 30 meter is toegestaan in overeenstemming te brengen met vigerende regeling.</p>	<p>1. Het gebied waar 30 meter hoog mocht worden gebouwd is inderdaad verkleind ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De 30 meter grens wordt conform het vigerende bestemmingsplan opgenomen in het bestemmingsplan Bedrijven Zuid.</p>	<p>Aanpassing verbeelding</p>
		<p>2. Bebouwingspercentage: Het ontwerpbestemmingsplan kent een percentage van 70%, gekoppeld aan het bouwvlak. Onder bepaalde voorwaarden</p>	<p>2. Het vigerende bestemmingsplan is uit 1994. Een bebouwingspercentage van 70% is een gangbaar percentage voor een bedrijventerrein. Een gedeelte van het perceel kan niet worden bebouwd in verband</p>	<p>Geen</p>

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		kan hiervan worden afgeweken tot max. 90%. Het vigerende bestemmingsplan kent geen bebouwingspercentage, waardoor bedrijven in hun uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt. Dit is ongewenst en heeft planschade tot gevolg. Verzocht wordt om het bebouwingspercentage in overeenstemming te brengen met het vigerende bestemmingsplan.	met de eisen voor manoeuvreren, parkeren, laden en lossen, aangezien dit op eigen terrein moet plaatsvinden. Daarbij sluit dit percentage aan bij het bestemmingsplan Westzanerpolder en Zuiderhout en de nu in procedure zijnde bestemmingsplannen Bedrijventerrein Noorderveld en Industrieterrin Assendelft-Noord.	
		3. Bouwwerken geen gebouwen zijnde: Het vigerende plan stelt hieraan geen eisen. Het ontwerpplan stelt een hoogte van max. 30 meter voor kranen silo's en tanks en een max. breedte van 15 meter. Voor vlaggenmasten is een hoogte van max. 9m, voor erfafscheidingen 2,5 meter en voor andere bouwwerken 5 meter toegestaan. Voor kranen en silo's mag hiervan worden afgeweken. Verzocht wordt om dit aan te passen conform het vigerende bestemmingsplan.	3. De gemeente heeft met inachtneming van de landelijke standaard regels opgesteld, waarbij is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen Westzanerpolder en Achtersluispolder. Tot nu toe is gebleken dat de vergunningen passen binnen de opgestelde regels. De verwachting is dat de belangen van de bedrijven niet worden beperkt door aan bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximale afmetingen op te nemen. Voor vlaggenmasten is alleen een maximale hoogte opgenomen, het aantal is uit het bestemmingsplan gehaald en wordt separaat geregeld in de Welstandsnota.	Geen
		4. Ondergeschikte bouwdelen: Het ontwerpplan staat een overschrijding toe van 3 meter voor ondergeschikte bouwdelen. Het vigerende plan stelt hieraan geen eisen. Gevraagd wordt om het ontwerpplan in overeenstemming te brengen met het vigerende plan.	4. Aan het verzoek wordt deels tegemoet gekomen. Ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, ventilatiekanalen, airco-installaties zal geen maximale hoogte worden opgenomen. Regels: artikel 1 en 33.1 sub b worden aangepast.	Aanpassing Regels
		5. Wijze van meten: De wijze van meten in het ontwerpplan verschilt van het vigerende bestemmings-	5. Gelet op de situatie ter plaatse is er geen bebouwing in de dijk. De wijze van meten is conform de SVBP en de regelingen in de overige bedrijventerrein bestem-	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		plan. De bebouwing ter hoogte van het bedrijventerrein is gebouwd in een dijk. Verzoek om de wijze van meten in overeenstemming te brengen met het vigerende bestemmingsplan.	mingsplannen.	
		<p>6. Milieucategorie: In het ontwerpplan worden cat. 1 en 2 bedrijven uitgesloten binnen de bestemming 'Bedrijventerrein-2'. Middels een afwijking zijn deze wel mogelijk. Het vigerende plan staat deze bedrijven wel toe. Uitsluiting levert een beperking van de gebruiksmogelijkheden op. Verzoek om deze bedrijven binnen de bestemming 'Bedrijven-2' conform het vigerende plan toe te staan.</p> <p>Verzoek om in de Staat van bedrijfsactiviteiten 'Koffiebranderijen en theepakkerijen' met SBI-codes, met milieucategorie 5.1 op te nemen, conform bijlage I van de toelichting van het ontwerpplan.</p>	<p>6. Binnen de regio is een tekort aan bedrijventerreinen voor de zwaardere milieucategorieën. Een deel van Westerspoor en HoogTij zijn uitermate geschikt voor de vestiging van deze zwaardere milieucategorie bedrijven. Voor de bedrijven in de lagere categorie zijn genoeg mogelijkheden binnen Westerspoor (alles boven de Hoofdtocht) en op andere binnenstedelijke bedrijventerreinen. In de nabijheid van Ahold kunnen zich dus bedrijven in de lagere categorie vestigen. Op hun eigen terrein alleen met een afwijking, juist om de bedrijfsvoering in hogere categorieën mogelijk te maken.</p> <p>De Staat van Bedrijfsactiviteiten is aangepast en het bedrijf past binnen de algemene toelaatbaarheid voor deze locatie.</p>	Deels gevolgen, aanpassing SvB
		<p>7. BEVI-inrichtingen: Op het terrein zijn BEVI-bedrijven aanwezig. Deze zijn volgens de regels alleen toegestaan indien er op de verbeelding een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-2' staat vermeld. De bestaande zijn, indien aanwezig ten tijde van tervisielegging ontwerpplan toegestaan. Verzoek: opnemen aanduiding op de verbeelding.</p>	<p>7. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 2' is opgenomen voor een deel van HoogTij waar deze bedrijven zich nieuw mogen vestigen. De reeds aanwezige BEVI-inrichtingen waarbij de plaatsgebonden risicocontour buiten het eigen terrein ligt, zijn op de verbeelding opgenomen. De plaatsgebonden risicocontouren van Hilton Meats en Ahold Coffee Company liggen op de terreingrens van de inrichting. Vandaar dat deze niet op de verbeelding hoeft te worden opgenomen.</p>	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
			In het milieuonderzoek is een beschrijving opgenomen over de op het terrein bevindende Bevi-bedrijven.	
		8. Buitenopslag: Buitenopslag in de bestemming 'Bedrijventerrein-2' is toegelaten. In de bestemmingsomschrijving is opslag alleen mogelijk t.p.v. de aanduiding opslag. Voor de duidelijkheid wordt gevraagd om in de regels op te nemen, dat het terrein tevens is bestemd voor buitenopslag.	8. Het is niet correct dat opslag allen mag waar de aanduiding 'opslag' op de verbeelding is opgenomen. Algemeen is buitenopslag toegestaan (zie artikel 4.5.1. onder a van de regels). Waar op de verbeelding 'opslag' is opgenomen zijn extra eisen gesteld, vanwege de aanwezigheid van de spoortunnel. Ahold wordt niet in zijn belangen geschaad.	Geen
25. Buteressence 2013/94576	Rechte Tocht 1.	Buteressence is het niet eens met de maatbestemming en vreest voor beperking van de toekomstige bedrijfsvoering t.o.v. de huidige mogelijkheden. Buteressence is ingedeeld onder SBI-code 2008: 20149-1. Dit is niet correct. Het bedrijf valt als producent en groothandel in smaak- en kleurstoffen onder SBI-code 2012: 2053 etherische oliën. Buteressence wijst op de milieuvergunning uit 1997, waarvoor i.o.m. de gemeente Zaanstad een deel van het terrein met toestemming is gereserveerd voor een mogelijke uitbreiding van activiteiten en stelt overleg met de gemeente voor.	Uit een heroverweging blijkt, dat het bedrijf kan worden ingeschaald onder de SBI-code 1089 (SBI 2008), t.w. 'Vervaardiging van overige voedingsmiddelen'. Op grond van deze SBI-code heeft het bedrijf een milieucategorie van 4.1 voor het milieuaspect geur. De bijbehorende richtafstand bedraagt in dat geval 200 meter. Volgens deze SBI code is voor het bedrijf geen maatbestemming nodig en valt het bedrijf onder de algemene toelaatbaarheid voor deze locatie. Dit is aangepast in het milieuonderzoek. De functieaanduiding is van de verbeelding afgehaald en tevens zijn de toelichting en de regels hierop aangepast.	Aanpassing milieuonderzoek, verbeelding, toelichting en regels
26. Oliefactorij Pieter Bon Czn BV Gulden Bodem 2012/93792	Symon Spiersweg 18	1. De toelichting vermeldt een bedrijventerrein Zuiderhout van 7 ha. Het terrein is veel groter.	1. Het terrein is 73 ha groot. Abusievelijk is de 3 wege gevallen. De toelichting is aangepast	Aanpassing Toelichting
		2. Het bedrijf verzoekt om in de lijst met bestaande bedrijven de juiste naam op	2. In de bedrijvenlijst is het bedrijf opgenomen als Oliefactorij Pieter Bon Czn B.V. De naam zal in de bedrij-	Aanpassing Toelichting

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		te nemen alsook alle drie de classificaties conform de standaard bedrijfsindeling. Verwezen wordt naar de vigerende vergunning d.d. 29 juli 2005	<p>venlijst als volgt worden aangepast: Oliefactorij Pieter Bon Czn B.V. Gulden Bodem.</p> <p>In het bestemmingsplan is voor Pieter Bon Czn BV Gulden Bodem uitgegaan van de meest relevante activiteit, t.w. opslag in bovengrondse tanks. De bijbehorende milieucategorie is 4.2. De meest relevante milieucategorie past binnen de algemene toelaatbaarheid voor deze locatie, waardoor alle overige activiteiten die plaatsvinden binnen het bedrijf algemeen toelaatbaar zijn.</p> <p>De toelichting is aangepast.</p>	
		3. Langs de Wim Thomassenhaven en het Schiethavenkanaal is ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan een nieuwe zone 'waterstaat-waterkering' ingevoerd. Deze zone overlapt het bedrijfsoppervlak voor c.a. 1000m ² . Binnen dit bouwvlak geldt een bebouwingspercentage van max. 70%. Verzoek om keuze te maken voor één bestemming zonder afname van de bestaande bouwruimte. Voorstel is om het maximale bebouwingspercentage voor het overgebleven bouwvlak aan te passen.	3. Het bedrijf wordt niet in haar bedrijfsvoering beperkt. Het opgenomen bebouwingspercentage is conform het vigerende bestemmingsplan. De zone 'Waterstaat-Waterkering' is opgenomen vanwege de provinciale waterkering die hier loopt. Dit betekent dat als het bedrijf hier zou willen bouwen er toestemming nodig is van het Hoogheemraadschap. Bouwen is zeker mogelijk. Het bebouwingspercentage hoeft niet te worden aangepast. De wijze van meten geeft aan hoe het bebouwingspercentage berekend moet worden. Daarbij wordt uitgegaan van het bouwperceel (artikel 1.38). Daarbij kan via een afwijkingsbevoegdheid indien nodig het bebouwingspercentage worden opgehoogd.	Geen
		4. Voor de ZRW wordt tot 2020 een verzevoudiging van het aantal motorvoertuigen per etmaal voorzien. Gezien de aard van het gebied betreft dit hoofd-	4. De beschikbare geluidsruimte voor de bedrijven zijn niet afhankelijk van het verkeer over de Zuidelijke randweg. Het wegverkeerslawaai en het industrielawaai worden afzonderlijk beoordeeld. Aan de beschikbare	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		<p>zakelijk vrachtverkeer. Par. 6.1.2 geeft aan dat voor geluid dit geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan. De conclusie is gebaseerd op de huidige situatie en de daarbij van toepassing zijnde zonering. Indiener vraagt zich af of de verzesvoudiging van het verkeer over de ZRW t.z.t. leidt tot heroverweging van de huidige geluidszone of dat deze toename leidt tot een effectief verlies aan ontwikkelingsmogelijkheden voor de bedrijven in het gebied, daar de beschikbare geluidsruimte wordt ingenomen door de ZRW. Een beperking in effectieve ontwikkelingsmogelijkheden wordt door cliënt op voorhand afgewezen.</p>	<p>geluidsruimte van het bedrijf wordt niet getoerd.</p>	
<p>27. Exter BV 2013/94573</p>	<p>Gerrit Bolkade 10 Zaandam</p>	<p>Exter maakt smaakverfijners, bouillions en sauzen in de aroma-, de poeder-, de pasta- en de sausafdeling. Exter is geïnformeerd over de mogelijke komst van IKEA, op een locatie dat op 50 tot 100 m ten zuidoosten van Exter is gelegen. Die locatie is in het ontwerpplan bestemd voor bedrijven tot categorie 3.1. Het ontwerpplan biedt ruimte om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Exter vreest een beperking in haar bedrijfsvoering i.v.m. de geuremissie t.g.v. haar activiteiten en i.v.m. de ontwikkelingen binnen het bedrijf. Exter spreekt haar ongerustheid uit over de mogelijke komst van IKEA, die strengere nor-</p>	<p>De komst van IKEA heeft geen gevolgen voor de bedrijfsvoering van Exter. IKEA dan wel een andere perifere detailhandelsvestiging is geen geur- of geluidsgevoelig functie. Milieuhinder van bedrijven onderling wordt niet gemeent en heeft ook geen gevolgen voor de milieuvergunning dan wel voor het Activiteitenbesluit. De Staat van Bedrijfsactiviteiten is opgesteld ten opzichte van woningen en niet voor bedrijven. Exter is geïnformeerd door de gemeente over de komst van IKEA.</p>	<p>Geen</p>

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratie-nummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		<p>men voor Exter tot gevolg zou kunnen hebben, op het gebied van geur- en geluidseisen, die belemmerend zouden kunnen werken op de waarborging van de continuïteit van het bedrijf.</p> <p>Exter vraagt nadrukkelijk om door de gemeente Zaanstad geïnformeerd te blijven over een dergelijke bestemmingswijziging en de informatie m.b.t. een nieuw ontwerp bestemmingsplan.</p>		
<p>28. Zaanse Betonmortel Centrale BV en Stoel Van Klaveren Bouwstoffen BV (verder ZBC) 2013/94610</p>	<p>Oud Zaenden 10 Zaandam</p>	<p>1. De inspraakreactie op het voorontwerpplan, en de daarop doorgevoerde aanpassingen in het ontwerpplan behoeven nog enige aanvulling.</p> <p>1. Het maximale bebouwingspercentage. Verruiming van het bebouwingspercentage is niet gehonoreerd. Niet het milieubelang, maar de eigendomsverhoudingen zouden hierin leidend moeten zijn. Cementbouw is eigenaar van de noordelijke percelen en Van Klaveren van de zuidelijke percelen. ZBC verzoekt de Raad om te bevestigen dat de toegelaten bebouwingspercentages voor Cementbouw en voor Van Klaveren afzonderlijk worden vastgesteld en te verruimen naar een percentage van 80-90%. Dit om aan de (toekomstige) bedrijfsvoering tegemoet te komen. Het ordentelijk laden en lossen zal dan nog steeds geen probleem zijn en is</p>	<p>1. Het bebouwingspercentage is conform het vigerende bestemmingsplan Zuiderhout opgenomen. Een ophoging van het bebouwingspercentage is niet noodzakelijk. Het opgenomen bebouwingspercentage biedt beide bedrijven nog genoeg ruimte om te groeien. Wanneer blijkt dat ophoging van het bebouwingspercentage noodzakelijk is dan kan daar middels een binnenplanse afwijkingsprocedure medewerking aan verleend worden.</p>	<p>Geen</p>

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		eveneens een belang van cliënten.		
		2. Bepaling van het bouwvlak. Onduidelijk is waarom het bouwvlak aan de zuidzijde niet samen valt met de kadastrale grens, zoals bij vele andere percelen wel is gedaan. Van Klaveren verzoekt de Raad om het ontwerpplan op dit punt aan te passen.	2. Het bouwvlak is conform het vigerende bestemmingsplan opgenomen. Het bouwvlak valt niet samen met de kadastrale grens vanwege het zicht op de in- en uitrit op de Provincialeweg. Deze ruimte is noodzakelijk vanwege de verkeersveiligheid.	Geen
		3. Buitenopslag en gebruiksregel 7.3.1-b. Zand en grind wordt t.b.v. het bedrijf opgeslagen tussen keerwanden. Volgens de regels onder 7.3.1 onder b zou deze opslag maximaal 3 m hoog mogen zijn. Dit verdraagt zich niet met de n.a.v. de inspraakreactie gewijzigde bepaling onder 7.2.2 onder d, waarin voor op- en overslag een bouwhoogte van 30 m geldt. Om elke twijfel weg te nemen stelt cliënt voor om art. 1.43 zodanig aan te passen dat het 'buitenopslagverbod' niet geldt voor de gronden gelegen tussen de keerwanden. Door ZBC wordt verzocht om het bestemmingsplan met in acht name van het bovenstaande gewijzigd vast te stellen.	3. De regels zullen worden verduidelijkt. De hoogte van 30 meter is bedoeld voor op- en overslagvoorzieningen, daarmee worden ook keerwanden bedoeld. De opslaghoogte in de buitenruimte ten behoeve van de betoncentrale mag 6 meter bedragen, conform de regels voor het bedrijventerrein.	Aanpassing regels
29. Mw. L. van Veen-Kaaijk 2013/94760	Oud Zaenden 2 Zaandam	1. De locatie heeft in het ontwerpplan de bestemming 'Gemengd-1' gekregen, met de nadere aanduiding 'bedrijfswooning'. Deze bestemming doet geen recht aan de feitelijke situatie. Mevrouw Van Veen woont sedert 1971 op dit adres, waarvoor de gemeente Zaanstad ook een woonvergunning heeft afgegeven (zie meegestuurde bijlage). Verzocht wordt om de bestemming	1. Het perceel maakt onderdeel uit van het gezoneerd industrieterrein. Alleen vergunde bedrijfswoningen zijn opgenomen in het bestemmingsplan Bedrijven Zuid. Een reguliere woning is niet mogelijk, vanwege de nabijheid van diverse bedrijven. Dan zou de woning beperkend zijn voor de bedrijfsvoering. Woningbouw op bedrijventerrein is niet toegestaan.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratie-nummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		zodanig aan te passen dat reguliere bewoning toegestaan is.		
		<p>2. Het ontwerpplan staat slechts 1 bedrijfswoning toe, terwijl er in het pand nog een woning is ondergebracht, t.w. Oud Zaenden nummer 1.</p> <p>Verzoek om aanpassen zodat er twee woningen toegestaan zijn, waarvan er eventueel één een bedrijfswoning kan zijn.</p>	2. Er zijn inderdaad twee vergunningen verleend voor een bedrijfswoning. Het bestemmingsplan wordt aangepast, waarbij beiden als bedrijfswoningen opgenomen worden.	Aanpassing verbeelding
30. C.A. van der Zee 2013/94575	Kanaaldijk 5 Rood	<p>1. In tegenstelling tot een toezegging van de gemeenteraad en het college mag er op de bestemming 'Tuin-Woonschepenligplaats' slechts 200m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Bij sluiting van de overeenkomst is aan cliënt toegezegd dat hij een loods/berging zou mogen realiseren op het perceel Kanaaldijk 5rood. Kopie van de overeenkomst als productie 1 aan. Er is toegezegd dat deze garage/werkplaats positief zou worden bestemd. Niet volgens de destijds gemaakte afspraken opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Voor de goede orde wenst cliënt te benadrukken dat de te bouwen garage/werkplaats een gebouw betrof van 200 tot 300m² in verband met de uit te voeren werkzaamheden door de heer Van der Zee in het kader van zijn bedrijf.</p>	<p>1. In de kopie van de overeenkomst wordt alleen melding gemaakt van de mogelijkheid van een berging. Hier zijn geen m² opgenomen. In een aparte mail zijn afspraken gemaakt over het aantal m², niet over de hoogte. De oppervlakte van 200 m² is opgenomen in het bestemmingsplan. Vanwege de verhouding hoofd (woon)functie en ondergeschikte garage/berging alsmede de kleinschalige woonomgeving van Westzaan is een verhoging van de hoogte niet passend. De heer Van der Zee heeft hoger beroep ingesteld bij de Raad van State. De rechtbank heeft de gemeente in het gelijk gesteld. Een garage/berging van 200m² is dus positief bestemd. Voor de huidige garage/berging met een goothoogte van 2.80 en een nokhoogte van 4.10 is op 18 oktober 2005 vrijstelling en bouwvergunning verleend. Deze afwijkende hoogte wordt positief bestemd door middel van een aanduiding op de verbeelding en de bijbehorende aanvulling in art. 14.2.1 Welke werkzaamheden zouden moeten worden uitgevoerd is niet duidelijk. Alleen bedrijf aan huis is mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan. Op het</p>	Aanpassing verbeelding en regels

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		Van der Zee kan onder de gegeven voorwaarden zijn werkzaamheden niet uitvoeren.	perceel is het uitoefenen van een bedrijf niet toegestaan. Kanaaldijk 5 Rood in Westzaan is bij de gemeente Zaanstad niet bekend als een inrichting met een garage/werkplaats. Voor deze activiteit is bij de gemeente Zaanstad geen melding ingediend in het kader van het Activiteitenbesluit.	
		2. Art 11 van het ontwerpplan staat een hoogte voor bijgebouwen toe van max. 3 meter en een goothoogte van 2,5 meter. Ook dit conflicteert met eerder gedane toezeggingen van het college.	2. Zie beantwoording onder punt 1.	Zie punt 1.
		3. Van der Zee heeft bezwaar tegen de voorgestelde bouwhoogte van 15 m in HoogTij (plandeel C) van de toekomstige justitiële inrichting. Deze bebouwingmogelijkheid ligt het dichtst bij de woonboot van cliënt is gelegen. De noodzaak is niet duidelijk en er zijn voldoende alternatieven voor een andere locatie. Tevens blijkt uit de planvoorschriften dat 35% van het perceel van de justitiële inrichting 18m hoog mag zijn. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en zijn belangen t.a.v. aantasting van het woongenot en uitzicht zijn groter, dan het belang van realisatie van bebouwing van deze hoogte. Verzoek aanpassing bestemmingsplan.	3. De afstand van de woonboot tot het perceel van de JI bedraagt 700 meter. De woonboot van Van der Zee ligt lager dan de dijk. Vanaf de dijk van de woonboot loopt de hoogte van de bebouwing op van 9 meter tot 12 naar 15 meter op het perceel waar de Justitiële inrichting (JI) zal komen. Voor een gedeelte van het terrein is een hoogte van 18 meter toegestaan. Het vigerende bestemmingsplan Westzanerpolder maakte voor een deel van dit perceel ook al een hoogte van 15 meter mogelijk. Er is dus geen sprake van een verslechtering van het woongenot en uitzicht. Voor de JI is een afwijkingsprocedure in het kader van de wabo doorlopen. Op 1 maart 2013 is voor de bouw een omgevingsvergunning 1e fase verleend. Het bestemmingsplan heeft de bepalingen uit de omgevingsvergunning overgenomen.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
31. A.S. van der Zee 2013/96008	Kanaaldijk 9 West-zaan	1. De heer Van der Zee heeft een woonboot en gebruikt de gronden ook bedrijfsmatig. Hij heeft diverse vaartuigen daar liggen, met ontheffing van Rijkswaterstaat. En daarnaast al jarenlang ontheffing van Rijkswaterstaat voor het bedrijfsmatig gebruiken van de wal. Bij zijn woonboot een tuintje/ tuinhuis voor zijn woon- en leefgeenoot.		Geen
		2. Het gebruik vindt de heer Van der Zee niet duidelijk terug op de verbeelding 5, door de verschillende bestemmingen en aanduidingen.	2. De papieren verbeelding en de pdf laten inderdaad verschillende bestemmingen zien. De digitale verbeelding geeft hierin wel duidelijkheid. Door op het perceel te klikken is het mogelijk om in 1 oogopslag te zien wat er geldt op het betreffende perceel.	Geen
		3. De wal bij zijn schepen heeft niet de bestemming Bedrijventerrein. Zijn oude en huidige tuin-, bedrijfsgebruik en opslag is niet terug te vinden. Ook lijkt het vaartuigengebruik niet te vallen onder het huidige gebruik. Strijdigheid met artikel 19.3 sub 1 a. Het klaarblijkelijk wegbestemmen van zijn bestaande gebruik wordt niet gerechtvaardigd door nieuwe, kenbare ontwikkelingen. Nieuwe ontwikkelingen liggen niet ten grondslag aan het blijkbaar wegbestemmen van de bestaande functies. Van der Zee verzoekt om zijn huidige gebruik te bestemmen zodat hij geen schade zal lijden door de niet gemotiveerde verandering in de bestemmingen waar hij tot nu toe onder viel en van gebruik maakte, hetzij legaal, hetzij onder het overgangsrecht,	3. Het perceel van de heer Van der Zee is hetzelfde bestemd als in het nu nog vigerende bestemmingsplan Westzanerpolder. Het bedrijfsmatig gebruiken van de wal en het water is planologisch niet toegestaan. Dit staat los van een door Rijkswaterstaat op andere gronden verleende ontheffing. Het oude en huidige gebruik valt niet onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan. Net als de twee woonschepenligplaatsen noordelijk van de heer Van der Zee is een strook met specifiek vorm van verkeer- 1 opgenomen. Dit geeft de mogelijkheid om de gronden als tuin bij de woonschepenligplaats conform artikel 14 met de daarbij behorende bouw- en gebruiksregels te gebruiken. De bedrijfsactiviteiten kunnen niet toegestaan worden en worden dan ook niet positief bestemd dan wel onder het overgangsrecht gebracht.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		maar in ieder geval met de benodigde ontheffingen voor zijn bedrijfsmatig gebruik van grond en water.		
		3. Van der Zee bespeurt ook een geplande windmolen van behoorlijk formaat op zeer korte afstand van zijn woning (boot). Dit mag niet vanwege geluidshinder en wetsystematiek	3. Zie reactie 1.1, zienswijze NH	Zie 1.1 NH
32. P. van Oevelen 2013/95303	Ducaatstraat/Penningweg Zaandam	Van Oevelen verzoekt om de woonwagens op genoemd terrein niet als bedrijfswoningen, maar als woonwagens te bestemmen. Bij de ontruiming van Zaanderhorn naar de Ducaatstraat is afgesproken dat er ook ruimte zou komen voor nieuwe ondernemingen. Het ontwerpplan voorziet daar niet in. Met de uitsterfconstructie die daardoor ontstaat gaat Zaanstad voorbij aan het Europees verdrag voor de rechten van de mens.	Wonen in een woonwagen wordt sinds een groot aantal jaren beschouwd als een volwaardige vorm van wonen, waarvoor geen specifieke regelgeving nodig is. Dit heeft o.a. geleid tot het intrekken van de Woonwagenwet in 1999. Het standpunt dat sprake is van een uitsterfconstructie wordt niet gedeeld. Het bestemmingsplan legt geen beperkingen op aan het aantal bedrijven. Voor zover er feitelijk ruimte beschikbaar is kunnen nieuwe ondernemingen zich op Westerspoor vestigen. Dit geldt ook voor de omgeving van Ducaatstraat en Penningweg. Het is vast gemeentelijk beleid dat er op een bedrijven-terrein geen nieuwe (bedrijfs-) woningen worden toegestaan. Daarom zijn in het nieuwe bestemmingsplan alleen de bestaande, legale bedrijfswoningen opgenomen. Voor de driehoek Ducaatstraat-Pnningeweg-Braspenning is alleen het maximum aantal woningen (gebaseerd op de GBA-gegevens) vastgelegd. en niet. Binnen dit aantal is vervanging/nieuwbouw mogelijk.	geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
			Om flexibiliteit te bieden is niet de exacte locatie vastgelegd.	
33. M. de Wit 2013/088984	Gerrit Bolkade 24	Onder inzending van een aantal bijlagen geeft de heer De Wit aan sedert 1990 voornemens is geweest om bij het bedrijfspand een bedrijfswoning te bouwen. Gemeenteraad heeft nadat alle procedures zijn gevoerd de bedrijfswoningen uit het bestemmingsplan Westerspoor Zuid geschrapt. De heer De Wit verzoekt om de bedrijfswoning alsnog in het bestemmingsplan op te nemen en daarmee een fout uit het verleden te herstellen.	De Wit heeft ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Westerspoor zuid geen zienswijzen dan wel beroep ingediend. Evenmin heeft De Wit tussen 1995 (goedkeuring BP Westerspoor zuid) en 2013 (ontwerpbestemmingsplan Bedrijven Zuid) blijk gegeven dat hij een bedrijfswoning wenst. Er zijn geen aanvragen om bouwvergunning/ omgevingsvergunning of principeverzoeken bekend. Daarnaast is het beleid dat er geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegelaten op bedrijventerreinen.	Geen
34. Pandjeshuis Visser (S. Visser) 2013/78330	Grote Tocht 40 Zaandam	Voorstel: opnemen van functie van pandjeshuis en groothandel. Betreft een pandjeshuis, dat voornamelijk voor bedrijven is bestemd (particuliere handel is ondergeschikt). Betreft tevens groothandel voor o.a. vrachtwagens, vorkheftrucks, hydraulische kranen, zware machines e.d.	Een groothandel in vrachtwagens, vorkheftrucks e.d. past binnen de geldende bestemming Bedrijventerrein – 1. De maximale toegestane milieucategorie op het betreffende perceel bedraagt 5.1. Een groothandel in vrachtwagens heeft een milieucategorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten-Bedrijventerrein. Een pandjeshuis is dienstverlening en past als zodanig niet op het bedrijventerrein. Het bestemmingsplan Bedrijven Zuid staat alleen dienstverlening toe binnen de panden die aangeduid zijn met de functieaanduiding 'gemengd' (binnen de hoofdbestemming Bedrijventerrein) dan wel binnen de hoofdbestemming 'Gemengd-1'. Aangezien de gronden voor een hogere categorie bedrijven is bestemd, verenigt dienstverlening zich hier niet mee. Elders in Zaanstad is voldoende ruimte aanwezig voor deze vorm van dienstverlening.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
35. Visser O.G. J. Visser 2013/82197	Kleine Tocht 46	Visser heeft bezwaar tegen de komst van nieuwe horeca (behalve hotel) in het nieuwe bestemmingsplan. Behoudt graag het alleenrecht op Kleine Tocht 46 Zaanstad.	Binnen het bestemmingsplan Bedrijven Zuid is horeca met maximaal categorie 1 toegestaan met een maximaal bedrijfsvloeroppervlak van 1000 m2 binnen deelgebied Westerspoor, waar indiener met zijn horecavestiging is gevestigd. In de jurisprudentie is duidelijk uitgemaakt dat economische motieven, zoals de vrees voor toename van de concurrentie voor bestaande aanbieders, niet mogen worden gehanteerd in het systeem van de ruimtelijke ordening.	Geen
36. Visser O.G. 2013/81954	Penningweg 104	Verzoek om voor Penningweg 104 detailhandel in vuurwerk op te nemen.	Het bestemmingsplan maakt detailhandel in consumtentvuurwerk mogelijk (zie artikel 5.5.3 van de regels BP Bedrijven Zuid)	Geen
37. G. F.A.J. Groen en A.F. Groen-Guiliazova 2013/89489	Hemkade 51	1. Groen verzoekt het pand Hemkade 51 positief te bestemmen als burgerwoning of als bedrijfswoning. Volgens Groen is historisch wonen bij recht en planologisch toegestaan. Groen wijst erop dat het pand eind 1993 door de gemeente expliciet als woonhuis is verkocht. De feitelijke beheerder van het nabijgelegen recreatiecomplex niet gehouden aan het woonverbod. Groen is nog steeds als zodanig werkzaam. Hij houdt toezicht op het aangrenzende recreatieve volkstuinencomplex en huurt een stuk grond langs het Noordzeekanaal, dat met toestemming van RWS als recreatieterrein wordt gebruikt.	1. Privaatrechtelijk gezien is geen sprake meer van een woonrecht. Volgens de koopakte van 14 jan. 1994 mag de betreffende opstal alleen als woning worden gebruikt door de feitelijke beheerder van het nabijgelegen recreatiecomplex. Met nabijgelegen recreatiecomplex is bedoeld het tenniscomplex op het aangrenzend perceel dat Groen destijds van de gemeente huurde. Met de verwijdering van de tennisbanen is een eind gekomen aan het feitelijk beheerderschap. Ook al zou het recreatiecomplex ruimer gezien moeten worden, ook dan wordt niet voldaan aan de voorwaarde voor bewoning. Het recreatieplan dat Groen destijds voor ogen had is niet tot ontwikkeling gekomen. Het toezicht van Groen op de volkstuinen tijdens de afwezigheid van de gebruikers kan niet worden gezien als feitelijke beheer. Net zo min als het begeleiden van toeschouwers één maal in de vijf jaar op twee dagen tijdens Sail Amsterdam of het 'toezien op' de incidentele	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
			individuele recreant (wandelaar, visser) op de oever van het Noordzeekanaal.	
		2. Ten tijde van aankoop was geen bestemmingsplan vigerend en stond de bouwverordening niet aan bewoning in de weg. Het gebruik valt onder het overgangrecht en dient op grond van vast jurisprudentie positief te worden bestemd omdat er geen concrete vooruitzichten zijn op beëindiging van het gebruik binnen de planperiode van tien jaar.	2. Voorafgaand aan het bestemmingsplan Zuiderhout was op het perceel Hemkade 51 de Bouwverordening van toepassing. Volgens dit, op 26 juni 1997 vastgestelde en thans vigerende, bestemmingsplan rust op Hemkade 51 de bestemming Bedrijven. Op grond van artikel 12 van de voorschriften mag alleen daar, waar dat op de plankaart is aangeduid, per bedrijf één dienstwoning worden gebouwd. Hemkade 51 is niet voorzien van een dergelijke aanduiding. Groen heeft geen gebruik gemaakt van de hem in het kader van de bestemmingsplanprocedure ter beschikking staande rechtsmiddelen. Het bestemmingsplan Zuiderhout is onherroepelijk geworden en het overgangrecht op de proefwoning van toepassing. Dit betekent niet dat het gebruik van Hemkade 51 als bedrijfswoning als zodanig positief kan worden bestemd. Zaanstad heeft als bestendig beleid dat op bedrijventerreinen geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegestaan. Dit vanwege de ongewenste beperkende invloed op de bedrijfsvoering van omliggende ondernemingen en vanwege de milieubelasting van de woningen zelf. In Zaanstad zijn weinig locaties geschikt voor bedrijven die behoren tot de zwaardere milieucategorieën. De omgeving van Hemkade 51 behoort tot deze locaties. Het is dan ook niet wenselijk deze ruimte te beperken door het toevoegen van een woonfunctie. Daarbij heeft Zaanstad de in de Ruimtelijke Structuurvisie en de Ruimtelijke Milieuisie opgenomen doelstelling het aantal milieubelaste woningen in 2020 te halveren. Hemkade 51 ligt binnen de geluidszones van Westpoort en Achtersluispolder e.o.	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
			Er geldt voor een nieuwe woonbestemming dat de geluidbelasting niet hoger mag zijn dan 55 dB(A) als gevolg van industrielawaai. Hieraan kan voor met name het gezoneerde industrieterrein Westpoort niet worden voldaan. Het opnemen van de aanduiding 'Bedrijfswooning toegestaan' op de locaties Hemkade 51 past derhalve niet binnen het kader van de goed ruimtelijke ordening.	
		3. De handelingen van de gemeente bevestigen het vertrouwen dat gebruik als (bedrijfs-) toegelaten was en is. Groen wijst er o.a. op de formele inschrijving door de gemeente op dit adres. Het adres wordt in het huisnummerbesluit aangeduid als woonhuis, de kadastrale aanduiding is woonhuis, voor de WOZ is het als woonhuis getaxeerd, op basis daarvan worden belastingen en heffingen betaald	3. In het BAG-register is het gebruik van het adres Hemkade 51 geregistreerd als 'woonfunctie' en er wordt op basis van een taxatie als woning WOZ-belasting in rekening gebracht. Zoals hierboven aangegeven is het positief bestemmen van de functie bedrijfswoning niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening als uitgangspunt. Vooralsnog heeft Zaanstad niet het concrete voornemen om op korte termijn gebruik te maken van de privaatrechtelijke mogelijkheden om beëindiging van de bewoning te bewerkstelligen. Evenmin bestaat aanleiding over te gaan tot beëindiging van het gebruik door aankoop of onteigening. Artikel 3.2.3 Bro biedt voor dergelijke gevallen de mogelijkheid een persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen (zie ARBS 15 mei 2013, nr. 201203598). Mede vanwege de financiële belangen van de familie Groen en de gewenste duidelijkheid ten aanzien van hun positie wordt hiervan gebruik gemaakt en wordt een persoonsgebonden overgangsrecht inhoudende dat Hemkade 51 alleen mag worden bewoond door de heer en mevrouw Groen - Guiliazova.	Aanvulling art. 34 met persoonsgebonden overgangsrecht
		4. Het medisch centrum dient een gepaste bestemming, bv. Welzijn en zorg, te krij-	4. Het medisch centrum kan worden aangemerkt als praktijk aan huis en wordt geacht onder het persoons-	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		gen.	gebonden overgangsrecht te vallen.	
		5. Wegbestemmen van de woning heeft onevenredige en onrechtmatige gevolgen omdat daarmee de opgebouwde oude-dagreserve verdwijnt.	5. De woning is niet als zodanig bestemd en wordt dan ook niet wegbestemd. Het perceel behoudt als bedrijventerrein zijn waarde.	Geen
		6. Er staan op Zuiderhout al woningen in de directe nabijheid van zwaardere bedrijven. Vanwege een soortgelijke situatie dient ook voor Groen de bestemming aangepast.	6. Op de woningen aan de Hemkade en Pieter Ghijsenlaan rust volgens in het vigerende bestemmingsplan Woonhuizen. Het gaat hier om ten tijde van de vaststelling bestaande en als zodanig vergunde burgerwoningen. Er is dus geen sprake van een soortgelijke situatie.	Geen
		7. Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezige bodemverontreiniging.	7. Eventuele bodemverontreiniging is een aspect dat in het kader van de omgevingsvergunning een rol speelt.	Geen
38. North Sea Venue BV en Zilpa BV (NSV) 2013/94613	Hemkade 48	1. Geïnspireerd door het ontwikkelingsplan Zaan/IJ heeft NSV plannen die het gebied rond Hemkade 48 tussen Noordzeekanaal en vroegere Balkenhaven transformeren. Het bestaande zalencentrum wordt uitgebreid tot een totaalconcept voor ontspanning, dance en leisure dat het hele jaar rond mensen zal trekken en een breed scala biedt aan evenementen en voorzieningen. Ook voorzien de plannen in twee bedrijfswoningen. Verzocht wordt het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat dit het planologisch kader kan bieden voor realisatie van deze plannen.	1. Dit verzoek kan niet worden gehonoreerd. De plannen verkeren nog in een prematuur stadium. De benodigde onderzoeken zijn nog niet verricht. Daarbij zorgen de plannen ervoor dat het karakter van het gebied zo ingrijpend gaat wijzigen dat het bestemmingsplan opnieuw voor zienswijzen ter inzage gelegd zou moeten worden. Dit betekent voor het gehele plangebied een ontoelaatbare procedurele vertraging. De projectgroep ZaanIJ is betrokken bij het onderzoek naar de haalbaarheid van de plannen. Bij overeenstemming tussen gemeente en ontwikkelaar zal worden onderzocht wat dan de meest geëigende planologisch-juridische is. De plannen worden wel genoemd in de Toelichting.	Aanpassing par. 5.1.1.4 Zuiderhout
		2. NSV verzoekt de bestaande bedrijfswoning Hemkade 48a op de verbeelding aan te duiden. Deze woning was ten tijde van	2. Voor het perceel Hemkade 48 of 48a is geen bouwvergunning voor een woning verleend. De aan Bruynzeel voor de bouw van portiersloges verleende vergun-	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		de aankoop in 1985 al aanwezig.	<p>ningen hebben geen betrekking op gebouwen waarin gewoond kan worden. Volgens de gemeentelijke basisadministratie wordt het adres sinds 3 april 1997 bewoond.</p> <p>Voorafgaand aan het bestemmingsplan Zuiderhout was op het perceel Hemkade 51 de Bouwverordening van toepassing. Volgens dit, op 26 juni 1997 vastgestelde en thans vigerende, bestemmingsplan rust op Hemkade 48 (A) de bestemming Bedrijven. Op grond van artikel 12 van de voorschriften mag alleen daar, waar dat op de plankaart is aangeduid, per bedrijf één dienstwoning worden gebouwd. Hemkade 48 (A) is niet voorzien van een dergelijke aanduiding. NSV heeft geen gebruik gemaakt van de hem in het kader van de bestemmingsplanprocedure Zuiderhout ter beschikking staande rechtsmiddelen.</p> <p>Het bestemmingsplan Zuiderhout is onherroepelijk geworden en het overgangrecht van toepassing. Dit betekent niet dat het gebruik van Hemkade 48A als bedrijfswoning als zodanig positief kan worden bestemd. Zaanstad heeft als bestendig beleid dat op bedrijventerreinen geen nieuwe bedrijfswoningen worden toegestaan. Dit vanwege de ongewenste beperkende invloed op de bedrijfsvoering van omliggende ondernemingen en vanwege de milieubelasting van de woningen zelf. In Zaanstad zijn weinig locaties geschikt voor bedrijven die behoren tot de zwaardere milieucategorieën. De omgeving van Hemkade 51 behoort tot deze locaties. Het is dan ook niet wenselijk deze ruimte te beperken door het toevoegen van een woonfunctie. Daarbij heeft Zaanstad, in zowel de Ruimtelijke Structuurvisie als de Ruimtelijke Milieuvisie opgenomen</p>	

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
			doelstelling het aantal milieubelaste woningen in 2020 te halveren. Hemkade 48 (A) ligt binnen de geluidszones van Westpoort en Achtersluispolder e.o. Er geldt voor een nieuwe woonbestemming dat de geluidbelasting niet hoger mag zijn dan 55 dB(A) als gevolg van industrielawaai. Hieraan kan voor met name het gezoneerde industrieterrein Westpoort niet worden voldaan. De geluidsbelasting als gevolg van Westpoort bedraagt meer dan 55 dB(A). Het opnemen van de aanduiding 'Bedrijfswoning toegestaan' op de locatie Hemkade 48 (A) is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.	
		3. NSV wijst erop dat de portierswoning al sedert jaren door I. Moens wordt bewoond en ook voor de gemeentelijke belastingen als woning staat geregistreerd.	3. In het BAG-register is het gebruik van het adres Hemkade 48A geregistreerd als 'woonfunctie' en er wordt op basis van een taxatie als woning WOZ-belasting in rekening gebracht. Zoals hierboven aangegeven is het positief bestemmen van de functie bedrijfswoning niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening als uitgangspunt. Vooralsnog heeft Zaanstad niet het concrete voorneemen over te gaan tot beëindiging van het gebruik door aankoop of onteigening. Artikel 3.2.3 Bro biedt voor dergelijke gevallen de mogelijkheid een persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen (zie ARBS 15 mei 2013, nr. 201203598). Mede vanwege de persoonlijke belangen van Moens hiervan gebruik gemaakt en wordt een persoonsgebonden overgangsrecht inhoudende dat Hemkade 48A alleen mag worden bewoond door de heer Moens.	Aanvulling art. 34 met persoonsgebonden overgangsrecht
		4. In het kader van externe veiligheid wordt NSV niet genoemd bij groepsrisico. Er worden regelmatig en met vergunning	4. In de Toelichting wordt in het kader van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) aandacht besteed aan het groepsrisico. NSV is geen inrichting waarop het	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		feesten georganiseerd voor grote groepen (tot ca. 4000 personen). NSV vraagt vanwege de veiligheid aandacht voor het vrijwaren van obstakels van de aan- en afvoerwegen naar de Hemkade.	BEVI van toepassing is. Ook ligt het bedrijf niet in de veiligheidszone van een nabijgelegen BEVI-bedrijf. De veiligheid van grote groepen aanwezigen in een uitgaansgelegenheid als NSV is een aspect waaraan bij de verlening van een gebruiksvergunning aandacht wordt besteed. In dat kader wordt advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Zaanstreek Waterland en aan de Brandweer Zaanstad.	
		5. NSV wijst erop dat op de verbeelding oost van Hemkade 48 de functieaanduiding voor de maximaal toegestane bedrijfscategorie ontbreekt.	5. Hier is sprake van een omissie, de functieaanduiding 'bedrijven tot en met categorie 3.2' ontbreekt.	Aanvulling verbeelding met functieaanduiding
		6. Op de verbeelding zijn de gronden van NSV bestemd als Bedrijventerrein-1, terwijl deze in paragraaf 8.1.3.2 van de Toelichting Bedrijventerrein-2 wordt genoemd.	6. De Toelichting is op dit punt onjuist, Bedrijventerrein-2 wordt vervangen door Bedrijventerrein-1.	Aanpassing Toelichting, par. 8.1.3.2, onderdeel Ho-reca.
39. Green Properties B.V. 2013/94622	Simon Spiersweg 1	Op grond van het vigerende bestemmingsplan is omgevingsvergunning verleend voor een benzineverkooppunt op het perceel Simon Spiersweg 1. Onder verwijzing naar het planschaderisico wordt verzocht deze in nieuwe bestemmingsplan wegbestemde gebruiksmogelijkheid alsnog bij recht toe te staan.	De op 1 maart 2012 verleende omgevingsvergunning is ten onrechte niet in 'Bedrijven Zuid' verwerkt. Het betreft een tankstation waar alleen benzine en diesel wordt verkocht. Het bestemmingsplan wordt aangepast door het toevoegen van de aanduiding verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG op de verbeelding en het aanvullen van artikel 7.1 van de Planregels.	Aanpassing verbeelding en art. 7.1
40. F.F. van den Baak 2013/95638	Pieter Ghijsenlaan 27	Van den Baak verzoekt om voor het pand Pieter Ghijsenlaan 27 naast PDV ook de huidige bestemmingen te blijven behouden.	De huidige gebruiksmogelijkheden blijven behouden en zijn op aantal aspecten verruimd. Volgens 'Bedrijven Zuid' rust op het perceel de bestemming Gemengd-1. Deze multifunctionele bestemming biedt naast PDV ruimte voor een groot aantal andere bedrijfsactiviteiten. Verwezen wordt naar art. 7.1 van de planregels.	geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
Buiten de termijn ingediend				
41. N. Crok 2012/112564	Overtoom 79	1a. Crok heeft bezwaar tegen de beperking van het bouwvolume bij de woonbestemming op Overtoom 79. Onder verwijzing naar de hem verleende bouwvergunning van verzoekt hij dit te verhogen. b. Crok kan zich er niet mee verenigen dat het overgrote deel van haar perceel binnen de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering valt.	In het Zaans Stadsblad van 27 februari 2013 is op de pagina met de gemeentelijke bekendmakingen formeel bekendgemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan Bedrijven Zuid van 28 februari tot en met 10 april 2013 ter inzage zal liggen en dat gedurende die periode ten aanzien van het ontwerp zienswijzen ingediend kunnen worden. Deze kennisgeving is op dezelfde datum tevens in de Staatscourant en op de gemeentelijke website geplaatst www.zaanstad.nl . De zienswijze van Crok, gedateerd 29 april 2013, is later dan 10 april 2013 en dus na afloop van de daarvoor geldende termijn ingediend en ontvangen. Deze termijnoverschrijding is niet verschoonbaar. Er zijn geen feiten of omstandigheden gebleken op grond waarvan Crok redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij ten aanzien van het ontwerpbesluit niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht. De te laat ontvangen zienswijze dient daarom buiten behandeling te worden gelaten.	Geen
42. Greni Vastgoed bv 2013/112610	Overtoom 77	Greni Vastgoed kan zich er niet mee verenigen dat het overgrote deel van haar perceel binnen de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering valt.	Zie reactie nr. 41, zienswijze Crok. De zienswijze van Greni Vastgoed, gedateerd 29 april 2013, is te laat ingediend en ontvangen. Deze termijnoverschrijding is niet verschoonbaar. Er zijn geen feiten of omstandigheden gebleken op grond waarvan Greni redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij ten aanzien van het ontwerpbesluit niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht. De te laat ontvangen zienswijze dient daarom buiten behandeling te worden gelaten.	Geen
43. A. Visser 2013/128058	Zijkanaal D	Visser heeft bezwaar tegen het feit dat zijn woonschepenligplaats in Zijkanaal D niet	Zie reactie nr. 41, zienswijze Crok De zienswijze van Visser, gedateerd 22 mei 2013, is te	Geen

NOTA VAN ZIENSWIJZEN bestemmingsplan Bedrijven Zuid

Indiener en registratienummer	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		positief bestemd is.	laat ingediend en ontvangen. Deze termijnoverschrijding is niet verschoonbaar. Er zijn geen feiten of omstandigheden gebleken op grond waarvan Crok redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij ten aanzien van het ontwerpbesluit niet tijdig een zienswijze naar voren heeft gebracht. De te laat ontvangen zienswijze dient daarom buiten behandeling te worden gelaten.	