

REACTIENOTA ARTIKEL 3.1.1. BRO-OVERLEG BEDRIJVEN ZUID

overlegpartner	Vooroverleg	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
A. Provincie Noord-Holland	<p>PN-H heeft in eerste instantie laten weten dat er zijn geen provinciale belangen in het geding. Na heroverweging is dit standpunt herroepen.</p> <p>PN-H is mening dat in het bestemmingsplan onvoldoende aandacht wordt besteed aan de voorkoming van risico's voor de directe omgeving van Norit. Er dient een veiligheidszone als bedoeld in het BEVI op de verbeelding te worden aangegeven omdat de maatgevende risicocontouren niet binnen het eigen bouwperceel van de risicovolle inrichting zijn gelegen.</p>	<p>PN-H is voor Norit bevoegd gezag in het kader van de Wet Milieubeheer. Op basis van de huidige vergunning ligt de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} /jaar ligt voor een klein deel over het terrein aan de Symon Spiersweg 7 in Zaanadam. Op grond van het BEVI mogen er binnen deze contour geen kwetsbare objecten zijn. Dit dient volgens het BEVI bij een bestemmingsplanaanpassing planologisch te worden verankerd. Het nieuwe bestemmingplan wordt daarom aangevuld door de vereiste contour rond Norit in te tekenen en de bijbehorende planregel op te nemen.</p>	<p>De verbeelding en de planregels worden aangevuld</p>
B. Rijkswaterstaat	<p><u>Onderdeel 1</u></p> <p>In paragraaf 5.2 staat Rijkswaterstaat alleen als waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheerder genoemd. Rijkswaterstaat is voor de binnen het plangebied gelegen wateren ook vaarwegbeheerder voor het Noordzeekanaal, zijkanaal E en zijkanaal D.</p>	<p><u>Reactie 1</u></p> <p>De toelichting zal worden aangepast met de toevoeging dat Rijkswaterstaat ook vaarwegbeheerder is.</p>	<p>De toelichting wordt op dit punt aangepast</p>
	<p><u>Onderdeel 2</u></p> <p>In uw plan en de verbeelding ontbreekt de vrijwaringzone-vaarweg. Op 1 oktober is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) uitgebreid. De vrijwaringzone Barro wordt gerekend vanaf de begrenzingslijn van de rijksvaarweg zoals opgenomen in de legger conform artikel 5.1 van de waterwet. De afmetingen staan in de legger.</p>	<p><u>Reactie 2</u></p> <p>Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is ambtelijk overleg geweest. Daarbij is gebleken dat in een nieuw bestemmingsplan alleen rekening behoeft te houden met een vrijwaringzone langs het Noordzeekanaal indien er sprake is van een wijziging van de bij de inwerking-treding van het Barro (1 oktober 2012) bestaande mogelijkheden. De vrijwaringzone als zodanig behoeft niet op de verbeelding te worden aangegeven.</p>	<p>Geen</p>
	<p><u>Onderdeel 3</u></p> <p>Uw plan maakt binnen de vrijwaringzone ontwikkelingen mogelijk die het zicht voor de scheepvaart kunnen hinderen. Het gaat om de maximum bouwhoogtes van artikel 3.2 (bouwregels) en artikel 3.3 (nadere eisen). De ontwikkelingen mogen de vrije zichtlijnen</p>	<p><u>Reactie 3</u></p> <p>Voor het grootste deel van gebied langs de oever van het Noordzeekanaal zijn de bouw mogelijkheden uit huidige bestemmingsplannen overgenomen. Alleen op het westelijk deel van het haventerrein, grenzend aan Zijkanaal D zijn de bestaande bouw mogelijkheden verruimd. De maximale bouwhoogte is verhoogd van 18m in het vigerend plan</p>	<p>De bouwregels voor het haventerrein worden aangepast.</p>

overlegpartner	Vooroverleg	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	<p>niet hinderen. Verzoek aanpassingen in de regels:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Artikel 3.3.2: uitbreiden met het onderdeel 'de scheepvaart'. 2. Artikel 3.3: uitbreiden met een advies van de vaarwegbeheerder. Suggestie voor de tekst staat in de reactie. 3. Bij wijzigingen binnen de vrijwaringzone-vaarweg is Rijkswaterstaat belanghebbende als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). 	<p>naar 40m in het voorontwerpbestemmingsplan. Het betreft hier een aanpassing van de bebouwingsmogelijkheden in de vrijwaringszone waarop het Barro van toepassing is. De bouwregels worden daarom aangevuld met de verplichting dat bij bouwplannen op terrein dat gereserveerd is het voor havengebonden bijbedrijven vooraf advies dient te worden ingewonnen bij RWS.</p>	
	<p><u>Onderdeel 4</u> In het betreffende plangebied staan twee walradarposten van Rijkswaterstaat. Eén op de hoek van het Noordzeekanaal en zijkanaal E en één meer westelijk tegenover de uitgang van de Amerikahaven. Uw plan maakt ontwikkelingen nabij de walraderposten mogelijk. De ontwikkelingen mogen een goede werking van walradarposten in het Noordzeekanaalgebied niet belemmeren. Het verzoek is vóór nieuwe ontwikkelingen toe te staan, in overleg te treden met Rijkswaterstaat.</p>	<p><u>Reactie 4</u> Het nieuwe bestemmingsplan staat binnen de toetsingszone van de radarposten geen nieuwe ontwikkelingen toe ten opzichte van de bestaande bestemmingsplannen. Los daarvan, de zone van de radar op de hoek van het Schiethavenkanaal (verwisseld met Zijkanaal E) ligt op de Zuidelijke Randweg, de zone van de meer westelijke radar ligt voor het grootste deel de waterkering.</p>	Geen
	<p><u>Onderdeel 5</u> De opgenomen maximum hoogtes genoemd in artikel 6 (groen), 12 (verkeer) en 15 (water) staan het realiseren van scheepvaarttekens en andere nautische verkeersvoorzieningen in de weg. Het maximum in de artikelen is gesteld op 3 meter. De door Rijkswaterstaat te plaatsen verkeerstekens en/of zendmasten hebben een maximaal hoogte van 12 meter nodig, gerekend vanaf de ter plaatse voorkomende gemiddelde waterstand. Voor het Noordzeekanaal en de daarmee in open verbinding staande wateren is dit NAP -0,40 meter.</p>	<p><u>Reactie 5</u> RWS wijst er terecht op dat de bouwhoogte in de planregels te laag is om scheepvaarttekens en andere nautische verkeersvoorzieningen te kunnen plaatsen. De hoogte zal gesteld worden op 12 meter.</p>	De desbetreffende artikelen zullen worden aangepast.

overlegpartner	Vooroverleg	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	<p><u>Onderdeel 6</u> Uw plan voorziet in bruggen met een minimale doorvaart van 1,20 meter en een maximale hoogte van 18 meter. Zijkanaal D is onderdeel van het basisrecreatiervoertuigenet (BRTN). Zijkanaal D is een B-categorie vaarroute voor zeilschepen en motorboten (BZM ontsluitingswater) waarvoor de volgende doorvaartmaten van toepassing zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - doorvaarthoogte 30 meter, - doorvaartdiepte 1,90 meter en - doorvaartbreedte 8,50 meter. <p>Voor zijkanaal E is de maximale doorvaartdiepte in het BPR gesteld op 2,20 meter. De vrije doorvaarthoogte van het NZK is 70 meter.</p>	<p><u>Reactie 6</u> De hoogte van de brug over Zijkanaal D is afgestemd op de huidige brug in de Westzanerweg. Omdat deze brug is voorzien van een te openen deel wordt de doorvaart naar de Nauernaschevaart niet belemmerd. Het bestemmingsplan vormt ook geen belemmering voor de bevaarbaarheid van Zijkanaal E of het Noordzeekanaal.</p>	geen
	<p><u>Onderdeel 7</u> Het plan voorziet in een langshaven in het Noordzeekanaal. Voor deze langshaven is toestemming (een vergunning) van RWS. Wanneer gerealiseerd ligt de beheergrens waterstaatkundig beheer tot tegen de nieuwe kade. De begrenzing van de rijksvaarweg verandert niet.</p>	<p><u>Reactie 7</u> Van deze mededeling is kennis genomen.</p>	geen
<p>C. Havenbedrijf Amsterdam</p>	<p><u>Onderdeel 1</u> Het bestemmingsplan is te gedetailleerd. Omdat de definitief gewenste invulling van het plangebied is nog onbekend, een hoge mate van flexibiliteit is geboden. Bij HoogTij is flexibiliteit ten aanzien van verkaveling, de natte en droge infrastructuur nodig.</p>	<p><u>Reactie 1</u> Met het Havenbedrijf zijn wij van mening dat meer flexibiliteit geboden is om een goede ontwikkeling van HoogTij mogelijk te maken. Daar waar de ligging van de toekomstige verkeersstructuur nog onduidelijk is, is de bestemming Verkeer vervangen door de bestemming Bedrijventerrein. Binnen deze globale bestemming is ook de aanleg van toegangs- en ontsluitingswegen mogelijk.</p>	Verbeelding, planregels en Toelichting worden aangepast.
	<p><u>Onderdeel 2</u> Bestemming Bedrijventerrein 1. Vanuit het oogpunt van clustervorming en nauwe samenwerking aantrekkelijk is om een - havengebonden /havengerelateerde - "licht" bedrijf nabij een zwaardere categorie bedrijf te kunnen vesti-</p>	<p><u>Reactie 2</u> 1. Omdat de beschikbare ruimte voor zware bedrijvigheid schaars is, zijn bedrijven met een lichte milieucategorie in een groot deel het plangebied uitgesloten. Het bestemmingsplan voorziet in een afwijkingmogelijkheid voor een licht bedrijf dat binnenstedelijk niet wenselijk is vanwege het benodigde oppervlak of verkeersintensiteit.</p>	De planregels worden op de desbetreffende onderdelen aangepast.

overlegpartner	Vooroverleg	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	<p>gen. Voorstel via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid vestiging van bedrijven met lagere milieucategorie mogelijk te maken.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Voor de plaatsing van windturbines is een groter gebied afgesproken dan is weergegeven op de Verbeelding: ook aan de westkant van het plangebied, ten zuiden van de Westzanerweg is voorzien in een windturbine. 3. In artikel 3.3. is aangegeven dat er nadere eisen gesteld kunnen worden. Wat onder deze eisen en voorwaarden moeten worden begrepen is onduidelijk. Bovendien gaat het op HoogTij om havenactiviteiten en andere veelal zware industrie. Stedenbouwkundige eisen en beeldkwaliteit zijn daar niet realiseerbaar. 4. Artikel 3.1 bestemmingsomschrijving: bestemmingen scherper formuleren omwille van de duidelijkheid 5. In artikel 26.2 van de Planregels wordt een onjuist verband gelegd met de vestigingsmogelijkheid voor zware lawaaimakers als bedoeld in de Wet Geluidhinder. 6. De maximale bouwhoogte van "andere bouwwerken" is te laag voor een goed functionerend haventerrein. bepaald op slechts 5 meter. 7. De voorwaarden waaronder van de maximale opslaghoogte op het haventerrein kan worden afgeweken zijn onduidelijk. 8. De afwijkingsmogelijkheid in artikel 3.6.1, onder c van de Regels voor een bedrijf dat "in verband met bedrijfsoppervlakte grootte of verkeersaantrekkende werking niet binnenstedelijk past" is onduidelijk. 9. In artikel 1.57 wordt onder het begrip "Haven" de activiteiten "afmeren van schepen die op- en 	<p>teit. Wij onderschrijven dat het daarnaast uit oogpunt van efficiency wenselijk kan zijn dat een licht havengerelateerde bedrijf zich op het haventerrein zelf vestigt. De afwijkingsbevoegdheid wordt op dit punt aangevuld.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. De verbeelding is gecontroleerd en beantwoordt naar onze mening aan de gemaakte afspraken. Het bestemmingsplan voorziet op het haventerrein ten zuiden van de Westzanerweg in de mogelijkheid van 3 turbines. 3. Er wordt terecht op gewezen dat de in art. 3.3. van het voorontwerp opgenomen regeling om bij omgevingsvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en afmetingen van bouwwerken onduidelijk en niet functioneel zijn. Deze worden niet meer opgenomen. Wel blijven voor heel HoogTij de bebouwingsleidraad en de Welstandsnota van toepassing om de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit te realiseren. 4. De manier waarop de bestemming Bedrijventerrein is geregeld kan worden verbeterd. Voor een betere toepasbaarheid wordt de bestemming gesplitst in vier subbestemmingen. 5. Artikel 26.2 van het voorontwerp is inderdaad niet goed geredigeerd en wordt aangepast. Het woord 'uitsluitend' dient uit de tekst te worden verwijderd. De desbetreffende bepaling is in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen in artikel 31.1. 6. De maximum bouwhoogte voor silo's en kranen zijn opgenomen met een hogere bouwhoogte. Voor de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde is de bouwhoogte op 5 m gebleken. Bij omgevingsvergunning kan zonodig worden afgeweken. 7. De afwijkingsmogelijkheid voor buitenopslag kan beter worden verwoord. De regels wordt aangepast zo dat duidelijker verwoord wordt wat bedoeld wordt met 'aan het zicht onttrokken'. 8. Ook deze afwijkingsmogelijkheid wordt beter geredigeerd. 9. De regel wordt aangevuld met de genoemde activiteiten 10. De planregel wordt aangepast, zodat het mogelijk wordt om in als haven bestemd water de benodigde kranen en silo's te realiseren. De overige bouwwerken zijn op 5 m gebleven. 	

overlegpart- ner	Vooroverleg	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor be- stemmingsplan
	<p>overslaan" gemist.</p> <p>10 Artikel 15, "Water": de maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt op slechts 3 meter gesteld. Er is geen rekening gehouden met het feit dat ook hoger liggende schepen moeten kunnen aanleggen. Daarnaast mogelijkheid openhouden voor bijv. plaatsen van kranen op steigers. Verzoek: maximale bouw- hoogte voor deze bouwwerken op 30 meter.</p>		
	<p><u>Onderdeel 3</u> Opmerkingen met betrekking tot de Toelichting: 1. Gewezen wordt op een aantal onjuistheden en onvolkomenheden. 2. Het op als haalbaar genoemde arbeidsintensiteit van 45-65 arbeidsplaatsen per hectare in het gebied met een havengerelateerde / industrieel profiel lijkt een nogal hoog gegrepen verwachting.</p>	<p><u>Reactie 3</u> 1. De Toelichting bevat voor HoogTij inderdaad een aantal gebreken. Deze zullen worden hersteld. 2. Het betreft hier een citaat in het onderdeel Gemeentelijk beleid van de voorontwerptoelichting dat is ontleend aan het ontwerp van de Ruimtelijke Structuurvisie. In de Ruimtelijke Structuurvisie Zichtbaar Zaans, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juni 2012 staat een arbeidsintensiteit van 25-35 arbeidsplaatsen per hectare als haalbaar genoemd voor het gebied met een havengerelateerd/industrieel profiel. De tekst van de Toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is aangepast aan de tekst van de Ruimtelijke Structuurvisie. Hierbij moet worden opgemerkt dat aspecten als arbeidsintensiteit en het scheppen van werkgelegenheid niet direct ruimtelijk relevant zijn en daarmee buiten de juridisch-planologische werking van bestemmingsplan liggen.</p>	<p>De Toelichting wordt op de desbetreffende onderdelen aangepast.</p>
	<p><u>Onderdeel 4</u> Met betrekking tot externe veiligheid ziet het Havenbedrijf graag dat wordt aangegeven dat het plangebied ligt tegenover zones waar in Westpoort risicovolle bedrijven zijn of kunnen komen. Er wordt een suggestie voor de tekstaanpassing gegeven.</p>	<p><u>Reactie 4</u> De suggestie wordt gevolgd. Het tekstvoorstel van Haven Amsterdam is gevoegd in het milieuonderzoek onder het hoofdstuk 'Algemene uitgangspunten' en de paragraaf 'Externe veiligheid'.</p>	<p>Het milieuonderzoek is aangevuld.</p>
	<p><u>Onderdeel 5</u> De grenzen van de verschillende geluidzones zijn niet duidelijk en mogelijk onjuist weergegeven.</p>	<p><u>Reactie 5</u> De juiste posities van de geluidzones zijn gecheckt en worden opgenomen.</p>	<p>Op de verbeelding wordt aangepast.</p>
	<p><u>Onderdeel 6</u></p>	<p><u>Reactie 6</u></p>	

overlegpartner	Vooroverleg	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	Op het perceel ten westen van Overtoom 77 is de bestemming "Gemengd-2 "(GD-2) gelegd. Hier is tevens de woonfunctie toegelaten. Wij wijzen erop dat voor zover nodig een hogere waarde op de grond van de Wet geluidhinder moet worden vastgesteld.	Het perceel Overtoom 77 in Zaandam heeft de bestemming Bedrijventerrein voor bedrijven met een milieucategorie tot 3.1. Er is op deze locatie dus geen woonfunctie toegelaten. Het gebiedje ten westen van deze locatie heeft wel de bestemming Gemengde doeleinden. Op deze locatie bevindt zich momenteel geen woning, maar op 16 februari 1999 is door de Provincie NH op deze locatie voor een woning, t.w. Overtoom 79 al een hogere waarde vastgesteld.	Geen
D. Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland	<u>Onderdeel 1</u> De Veiligheidsregio constateert dat haar advies van 19 maart 2010 voldoende in het voorontwerpbestemmingsplan is verwerkt.	<u>Reactie 1</u> Geen reactie vereist.	
	<u>Onderdeel 2</u> Er worden nog een aantal opmerkingen geplaatst: 1. De PR 10 contouren van LPG-tankstation Texaco Hoofdtocht zijn in de verbeelding weergegeven. De PR 10 contouren van Eurofill, Bruins Veem b.v., Amsterdam Container Terminal en Machinefabriek Bootsman en zoon b.v. zijn niet in de verbeelding weergegeven. Voor Eurofill en Bruins Veem is niet duidelijk waarom de contouren niet zijn weergegeven. De anderen zijn toegelicht. 2. In de verbeelding lijkt de zuidwestelijke hoek van het plangebied verkeerd te zijn bestemd. De Kanaaldijk Is gedeeltelijk bestemd als verkeer, gedeeltelijk als groen, gedeeltelijk als water, gedeeltelijk als bedrijventerrein en in het uiterste zuidwesten van het plangebied lijkt het bouwvlak over de weg te zijn gelegen, tot aan de oever van het Noordzeekanaal. Formeel wordt hiermee de ontwikkeling van een beperkt kwetsbaar object volgens Bevi artikel 1, lid 1, onder b, sub g in het plasbrandaandachtsgebied zonder meer mogelijk gemaakt.	<u>Reactie 2</u> 1. De PR contour van 10 ⁻⁶ /jaar voor Eurofill zal alsnog op de verbeelding worden opgenomen. Bruins Veem BV wordt volgens de gewijzigde BEVI/REVI niet meer aangemerkt als een bedrijf dat onder het BEVI valt. Voor de duidelijkheid zal het milieuonderzoek op dit punt worden aangevuld. Machinefabriek Bootsman en zoon bv valt niet onder het BEVI. In het milieuonderzoek is dit ook nooit opgenomen. 2. Dit onderdeel heeft betrekking op het plandeel in HoogTij dat uitsluitend is bestemd voor de vestiging van havengebonden bedrijven. Het plasbrandaandachtsgebied is een 40meter brede strook vanaf de oeverlijn. Binnen deze strook langs de aan te leggen kade zullen laad- en losfaciliteiten worden gerealiseerd. Laad- en losfaciliteiten worden niet als zodanig genoemd onder beperkt kwetsbare objecten in het Bevi. Daarnaast worden in het Basisnet water uitsluitend kwetsbare objecten genoemd, waaraan bij vestiging binnen een plasbrandaandachtsgebied een zorgvuldige afweging ten grondslag moet liggen. Beperkt kwetsbare objecten worden ten aanzien van dit aspect niet genoemd. De gemeente Zaanstad ziet geen reden om hiervan af te wijken, mede gezien het feit dat het hier een industrieterrein betreft en beperkt kwetsbare objecten per definitie een lagere bezettingsgraad hebben dan kwetsbare objecten.	1. De PR contour van 10 ⁻⁶ /jaar voor Eurofill alsnog op de verbeelding opnemen. Bruins Veem is alsnog opgenomen in het milieuonderzoek. 2. geen.

overlegpart-ner	Vooroverleg	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor be-stemmingsplan
E. Brand-weer Zaan-streek-Waterland	<p>De vooroverlegreactie is bedoeld als aanvulling op ons advies van 4 februari 2010 en als aanvulling op het advies van Brandweer Zaanstreek-Waterland van de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland.</p> <p>Er wordt op gewezen dat voor een goede bestrijd-baarheid het noodzakelijk is dat de bluswatervoorzie-ning op orde moet zijn, zeker wanneer externe veilig-heid in een bepaald gebied geen rol speelt. Voor Zuiderhout en voor het gebied in HoogTij dat nog niet is ontwikkeld zijn de primaire bluswatervoorzie-ning niet op orde. Daarnaast moeten de wegen in verband met de bereikbaarheid aan een aantal nor-men voldoen.</p> <p>Geadviseerd wordt het open water in het plangebied tevens te bestemmen als bluswater en daarmee ook te voorzien van een opstelplaats.</p> <p>Voor externe veiligheidsaspecten wordt verwezen naar de reactie van de Brandweer Zaanstreek-Waterland van de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland.</p>	<p>Het bestemmingsplan staat toe dat wegen en bij een bestemming be-horende ondersteunende voorzieningen als brandkranen e.d. worden aangelegd. Er is echter sprake van toelatingsplanologie, de daadwerke-lijke aanleg en realisatie gaat het bereik van een bestemmingsplan te buiten. Dit geldt ook voor de eisen waaraan wegen ten behoeve van de bereikbaarheid door de brandweer aan moeten voldoen. Deze zijn niet ruimtelijk relevant. Het is niet nodig om in een bestemmingsplan te regelen dat open water in geval van brand als bluswater wordt gebruikt.</p>	<p>geen</p>
F. Hoog-heemraad-schap Hol-lands Noor-derkwartier	<p><u>Onderdeel 1</u></p> <p>Bij het haventerrein is alleen het toekomstig tracé van de regionale waterkering, na aanleg van de kade, op de verbeelding aangegeven. De huidige wordt op deze wijze niet meer ruimtelijk beschermd. HHNK wil graag afstemming over de meest optimale aandui-ding is om de waterkeringbelangen ruimtelijk vast te leggen.</p>	<p><u>Reactie 1</u></p> <p>Aan de wens van HHNK is tegemoet gekomen door de huidige water-kering als voorlopige bestemming op te nemen op de verbeelding.</p>	<p>De verbeelding is aangevuld.</p>
	<p><u>Onderdeel 2</u></p> <p>Verzoek om al het (toekomstige) water te bestemmen als 'Water'. Dit betreft met name de waterloop ten zuiden van de Westzannerweg en de waterlopen aan de oostzijde van de polder voor het gemaal.</p>	<p><u>Reactie 2</u></p> <p>Het aanwezige water is nodig voor de kwantitatieve waterhuishouding. Het water is op de verbeelding opgenomen, tot aan de fietsbrug. Om-dat nog niet duidelijk is waar de nieuw aan de te leggen dijk en het water komt te liggen is dit, na overleg met HHNK, nog niet opgenomen</p>	<p>De verbeelding is aan-gepast.</p>

overlegpartner	Vooroverleg	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		op de verbeelding. Binnen de bestemming groen en verkeer is water mogelijk.	
	<u>Onderdeel 3</u> Aan weerszijde van Zijkanaal E staan binnen de bestemming 'Groen' de poldergemalen van de Zaanammer- en Westzanerpolder. Verzocht wordt deze expliciet te bestemmen.	<u>Reactie 3</u> Aan dit verzoek wordt voldaan. De poldergemalen zijn met een functieaanduiding 'gemaal' op de verbeelding en in de regels opgenomen.	De verbeelding en de regels zijn aangepast.
	<u>Onderdeel 4</u> De persleiding van HHNK aan de oostzijde van de Zaanammerpolder loopt tot aan rioolgemaal Zaan- dam Zuid. Verzocht wordt om opname van het riool- gemaal op de verbeelding.	<u>Reactie 4</u> Het rioolgemaal in Zaan- dam Zuid ligt buiten het plangebied van Bedrij- ven Zuid en kan derhalve niet worden opgenomen.	geen
	<u>Onderdeel 5</u> Toelichting: 1. Verzocht wordt aan paragraaf 4.2.4. van de toe- lichtung de relevante vigerende waterbeleidsdo- cumenten toe te voegen. 2. In paragraaf 5.2 'Water' wordt gesteld dat de paragraaf over oppervlaktewater en afvalwater gaat. Verzocht om aan te vullen met waterkerin- gen. 3. De dijkenlichamen worden in toelichting en re- gels verschillend benoemd. Verzocht wordt een- duidige benamingen te hanteren. 4. In paragraaf 5.2.3. wordt verwezen naar een voorbeeld welk ontbreekt. 5. In 5.2.4 'Oppervlaktewater' wordt nog gesproken over het onderzoek naar de locatie van het ge- maal voor de Westzanerpolder. Inmiddels is dit onderzoek afgerond en wordt de waterhuishou- ding dusdanig aangepast dat het huidige gemaal aan de oostzijde van de polder op deze locatie kan worden gehandhaafd.	<u>Reactie 5</u> 1, 2, 4 en 5. Voor de leesbaarheid zijn alle wateraspecten in de ont- werptoelichting in één hoofdstuk opgenomen: hoofdstuk 7. Daarin zijn ook de door HHNK genoemde paragrafen opgenomen. Tegelijkertijd zijn de teksten geactualiseerd en aangepast. Daarbij is rekening gehou- den met de wensen van HHNK. 3. Aan dit verzoek wordt voldaan. De door het SVBP 2012 voorgeschre- ven benaming wordt gehanteerd.	1, 2, 4 en 5. De toelich- ting is aangepast. 3. De toelichting, de regels en de verbeel- ding zijn aangepast.
G. Kamer van Koop-	Op 24 september organiseerden wij samen met u en de ondernemersvereniging Westerspoor een informa-		

overlegpartner	Vooroverleg	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
handel	<p>tieavond. Deze samenwerking hebben wij bijzonder op prijs gesteld. Onze reactie is mede gebaseerd op de informatie die bij die gelegenheid door diverse partijen naar voren is gebracht. Hierbij geven wij u ons advies, dat in overleg met de ondernemersvereniging Westerspoor tot stand is gekomen.</p>		
	<p><u>Onderdeel 1</u> Opmerkingen m.b.t. HoogTij De gewijzigde marktpositie moet ook in het bestemmingsplan tot uitdrukking worden gebracht.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Op pagina 9 wordt HoogTij betiteld als hoogwaardig en duurzaam, terwijl de gemeente zelf, getuige de tekst op pagina 13, niet verder gaat dan een eenvoudige en functionele inrichting van de openbare ruimte. Verzoek om de eisen aan bedrijven in lijn te brengen met de investeringen die de gemeente zelf wil doen en de term hoogwaardig te laten vervallen. 2. We gaan ervan uit dat de doelstelling globaal en flexibel te bestemmen betekent dat er geen onnodige eisen aan bedrijven worden gesteld. Dit betekent dat de teksten over de karakters van deelgebieden (p39 en p40) meer als globale suggesties gelezen moeten worden dan als dwingende richtlijnen, want in dat laatste geval is er sprake van een detailniveau dat zich slecht verhoudt met de doelstelling 'globaal en flexibel te bestemmen'. 3. In de tekst is sprake van penitentiaire inrichting terwijl op de plankaart sprake is van justitiële inrichting. Wij raden u aan de inrichting consequent te benoemen. 4. Er is ruimte gereserveerd voor publieksaantrek- 	<p><u>Reactie 1</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Een eenvoudige en functionele inrichting wordt bedoeld aan te geven dat inrichting en materiaalgebruik moeten passen bij het intensieve gebruik door zware vrachtauto's. Los daarvan staat dat de wijze van inrichting van het openbaar gebied het bereik van een bestemmingsplan te buiten gaat. 2. Zoals hierboven onder B1 aangegeven is op een aantal punten meer flexibiliteit voor HoogTij gegeven. Dit heeft ook geleid tot vermindering van het aantal deelgebieden. Er wordt momenteel gewerkt aan de herijking van de Bebouwingsleidraad voor HoogTij. Uitgangspunt blijft een hoogwaardig en duurzaam bedrijventerrein. 3. Conform de op de Wro gebaseerde standaard zal overal de term justitiële inrichting gebruikt worden. 4. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet net als het geldende in de mogelijkheid om langs de oever van het Noordzeekanaal direct westelijk van Zijkanaal E op de kanaaldijk een openbare route met bedrijfsfunctie aan te leggen, aangeduid als 'promenadefuncties'. Detailhandel is ter plaatse niet toegestaan, volgens de begripsbepaling in de planregels zijn alleen showrooms zonder verkoopfaciliteiten toegestaan. Het bestemmingsplan gaat uit van toelatingsplanologie. Hoe het gebied daadwerkelijk zal worden ingevuld gaat het bestemmingsplan te buiten. 5. Van deze reactie is kennis genomen. Zoals hiervoor aangegeven gaat de inrichting van het openbaar gebied het bereik van een bestemmingsplan te buiten. 6. Met betrekking tot het moment van uitgifte van grond voor een windturbine hanteert de gemeente het standpunt dat een combinatie, of zelfs participatie, van bedrijven en een windturbine mogelijk 	<p>Alleen 2. en 3. leiden tot aanpassing in verbeelding, planregels en toelichting</p>

overlegpartner	Vooroverleg	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	<p>kende voorzieningen. Op pagina 44 staat onder andere dat langs de Zaanse promenade ruimte gereserveerd is voor een verzamelcomplex met showrooms, groot- en kleinhandel. Deze reservering verhoudt zich niet met de regionaal geformuleerde wens om dit soort bedrijventerreinen te bestemmen voor milieuhinderlijke bedrijven. Bovendien is de afstand tot bevolkingsconcentraties relatief groot en is Zuiderhout vele malen geschikter voor dit soort bedrijvigheid.</p> <p>5. Pagina 36: het profiel van zijwegen uit duurzaamheidsoverwegingen zo smal mogelijk wordt om zo veel mogelijk openbaar groen te kunnen concentreren langs de Westzanerweg. In onze visie moeten de wegen zo gedimensioneerd worden dat de bereikbaarheid van bedrijven optimaal is en mag het niet de openbare groenvoorziening zijn die de dimensionering van wegen bepaald.</p> <p>6. Windturbines horen het sluitstuk te zijn van inrichting. Indien zij worden gebouwd voordat het terrein geheel is uitgegeven dan dreigt er te weinig geluidsruimte over te blijven voor de bedrijven waarvoor dit bedrijventerrein primair bedoeld is. Tevens wijzen wij erop dat de slagschaduw van een windturbine belastend kan zijn voor het houden van kantoor en/of werkplaats in deze zonrichtingen.</p> <p>Recent onderzoek van de provincie leert dat geluidsruimte in het havengebied een schaars goed dreigt te worden. In dat licht bekeken is het bijzonder spijtig dat de gemeente (ongemotiveerd) geen aanleiding ziet om in het kader van dit nieuwe bestemmingsplan onderzoek te doen naar de verruiming van de geluidszone (pagina 44).</p>	<p>moet zijn. Er zijn zowel tegenstanders als voorstanders, maar met participatie wordt verwacht dat er meer bereidheid is om medewerking te verlenen aan de realisatie van een windturbine op een bedrijventerrein. Los daarvan staat dat op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt het geluid van windturbines welke duurzame energie opwekken bij de bepaling van de geluidsbelasting in dB(A) vanwege een industrieterrein buiten beschouwing gelaten. een windturbine geen invloed op de geluidsruimte van een gezoneerd industrieterrein. Op aspecten als slagschaduw is het Activiteitenbesluit van toepassing.</p> <p>7. Wat geluidruimte voor HoogTij betreft wordt uitgegaan van de optimalisatie van het zonebeheersmodel. Deze geeft geen aanleiding om in het kader van dit nieuwe bestemmingsplan onderzoek te doen naar verruiming van de geluidszone. Bij de optimalisatie is nog geen rekening gehouden met het eventueel verminderend effect van afschermdende bebouwing langs de Westzanerweg. Voor zware industrie kan de geluidruimte nog steeds toereikend zijn. Van bedrijven die zich op een duurzaam terrein als HoogTij vestigen wordt verwacht, dat zij bereid zijn zonodig maatregelen te treffen. De conclusie in het provinciaal rapport 'Optimale benutting bestaande havengebied Noordzeekanaal' dat de geluidruimte voor HoogTij te beperkt is wordt door ons dan ook niet onderschreven.</p>	

overlegpart- ner	Vooroverleg	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor be- stemmingsplan
	<p><u>Onderdeel 2</u> Opmerkingen m.b.t. Westerspoor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De KvK ziet graag het economisch belang van dit deelgebied beter in de Toelichting benadrukt. 2. Op pagina 33 is voor de havengerelateerde/industriële bedrijven sprake van milieucategorie 3 tot categorie 5. Hier hoort te staan 'tot en met categorie 5'. Op pagina 33 staat onder het kopje 'bedrijventerrein' bedrijven tot milieucategorie 4. Hier hoort te staan 'tot en met milieucategorie 4'. 3. Op pagina 35 lijkt er een tegenstelling te worden gecreëerd tussen ruimtelijke kwaliteit en de belangen van bedrijven ('enerzijds ontwikkel/ uitbreidingsmogelijkheden onderzoeken (..), anderzijds de ruimtelijke kwaliteit bewaken'). In onze visie dient ruimtelijke kwaliteit om de ontwikkeling van bedrijven op de bedrijventerreinen te ondersteunen en is er dus geen sprake van tegenstelling. 4. De kwaliteit van het bedrijventerrein kan gediend zijn met ruimte voor verzorgende voorzieningen, waarbij gedacht kan worden aan horeca en ondersteunende voorzieningen als een kinderdagverblijf, overigens voor zover deze voorziening geen extra beperkingen oplegt aan de milieuruimte. 5. Het voorschrift om bij nieuwe bedrijfsgebouwen zorg te dragen voor een voorgevel richting Zuidelijke Randweg, ondersteunen wij, voor zover het gaat om nieuwe bouwwerken. Bestaande bedrijfsgebouwen en bestaande bouwplannen dienen hiervan te worden uitgesloten. 	<p><u>Reactie 2</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aan deze wens wordt tegemoetgekomen, het betreffende onderdeel van de Toelichting wordt aangevuld. 2. Het betreft hier citaten uit de Economische Structuurvisie. De betreffende planregels zijn juist geredigeerd. 3. De redactie van de Toelichting leidt tot niet-bedoelde conclusie en wordt aangepast. 4. De mogelijkheden voor de vestiging van lichte horeca op Westerspoor, bv in de vorm van een brasserie of restaurant zijn in het ontwerpbestemmingsplan verruimd van 200 tot 1000m2 en is niet langer beperkt tot één vestiging. Een kinderdagverblijf wordt sedert 1 juli 2012 aangemerkt als een geluidgevoelig object en geeft daarmee beperkingen voor de omliggende bedrijven. 5. Er zijn voor twee locaties langs de Zuidelijke randweg aanvullende voorwaarden opgenomen ten aanzien van het bebouwen van de nu nog onbebouwde delen. Deze gelden alleen voor nieuwe bouwplannen. Wat de overige locaties betreft bevat het nieuwe bestemmingsplan geen extra voorschriften. Vanuit welstandsoogpunt zal bij nieuwbouwplannen voor locaties langs de Zuidelijke Randweg naar verwachting wel aandacht aan de ligging aan nieuwe hoofdroute worden besteed. 	<p>Alleen 1. en 3. leiden tot aanpassing van de Toelichting, 4. tot aanpassing van de planregels</p>
	<p><u>Onderdeel 3</u> Het bestemmingsplan geeft een aantal bedrijven en maatbestemming. KvK is van mening dat de betreffende bedrijven hierdoor in hun functioneren worden beperkt en dat de regelgeving lijkt te worden aange-</p>	<p><u>Reactie 3</u> Door een maatbestemming wordt een bedrijf niet in zijn functioneren beperkt, noch anderszins benadeeld. De genoemde bedrijven hebben in het bestemmingsplan een maatbestemming gekregen. Deze bedrijven voldoen niet aan de richtafstand,</p>	

overlegpart- ner	Vooroverleg	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor be- stemmingsplan
	<p>scherpt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Er had in ieder geval hierover met deze bedrijven in overleg moeten worden getreden. Aanbevolen wordt om in het bestemmingsplan duidelijk aan te geven wat onder een maatbestemming wordt verstaan en welke consequenties dat heeft voor de betrokken bedrijven.</p> <p>Het betreft: Ahold Coffee Company BV, Buteressen- ce, Sun Chemical O+R en de Zaanse Puin Recycling BV op Westerspoor; De Zaanse betonmortelcentrale (Oud- Zaenden) en Norit op Zuiderhout.</p>	<p>zoals die is opgenomen in de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzo- nering'. De gemeente Zaanstad hanteert voor de bestemmingsplannen de systematiek van deze handleiding. De regelgeving is niet aange- scherpt, maar de systematiek is aangepast. Ook in het bestemmings- plan Westerspoor zuid van september 1994 is voor de milieuzonering uitgegaan van een rustige woonwijk voor de woningen langs de rand van het plangebied. Door de aanpassing van de systematiek passen de genoemde bedrijven niet binnen de algemene toelaatbaarheid op deze locatie en krijgen deze bedrijven volgens de toegepaste systematiek een maatbestemming. Dit betekent dat, indien het bestaande bedrijf ophoudt te bestaan, er alleen een zelfde bedrijf of een type bedrijf dat past binnen de algemene toelaatbaarheid zich op deze locatie mag vestigen. De genoemde bedrijven zijn op hun locatie handhaafbaar binnen het plangebied op basis van de milieuvergunning. Hierdoor kunnen de bedrijven hun huidige activiteiten blijven uitoefenen op de huidige locatie en heeft een maatbestemming geen consequenties voor de continuïteit van deze bedrijven.</p> <p>Op het bedrijventerrein bevindt zich echter een zevental bedrijven wel- ke een hogere milieucategorie hebben dan direct toegestaan. Middels een maatbestemming worden betreffende bedrijven expliciet op deze locatie toegestaan en wordt bestaande planologische ruimte geconser- veerd. Via een maatbestemming wordt mogelijk gemaakt dat bedrijven (en hun rechtsopvolgers) hun huidige activiteiten gewoon voort kunnen zetten. Voor de bedrijfsvoering heeft dit dus geen gevolgen.</p> <p>De algemene toelaatbaarheid van de genoemde locaties is nogmaals bekeken. Daarbij is gebleken dat op een deel van de locatie waar de Ahold Coffee Company is gevestigd, gelet op de afstand tot de wonin- gen aan Ringweg en Overtoom, bedrijven tot en met categorie 5.1 kunnen worden toegelaten. Omdat een koffiebranderij tot deze catego- rie behoort is de maatbestemming overbodig. De verbeelding wordt op dit punt aangepast. Norit en ZBC hebben ook in het vigerende be- stemmingsplan een maatbestemming.</p>	
	<p><u>Onderdeel 4</u> Zuiderhout kent relatief veel detailhandel en er is planologisch nog ruimte voor veel meer detailhandel.</p>	<p><u>Reactie 4</u> Op het deel van Zuiderhout waar perifere detailhandel mogelijk is rust de bestemming Gemengd-1. Dit is een multifunctionele bestemming,</p>	<p>Gebruiksregel en be- stemmingsomschrijving Gemengd-1 is aange-</p>

overlegpart- ner	Vooroverleg	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor be- stemmingsplan
	<p>Het is sterk de vraag of deze reservering in een markt die onder druk staat, op een manier kan worden ingevuld die recht doet aan de kwaliteitseisen en niet ontwrichtend werkt op nabijgelegen winkelgebieden als Zaan- Centrum. Het lijkt in ieder geval verstandig rekening te houden met een mogelijke herontwikkeling van het gebied Zuiderhout-Zuidoost voor andersoortige bedrijfsfuncties.</p>	<p>waarin bv. ook ruimte is voor bedrijven behorend tot ten hoogste categorie 3.2, horeca behorend tot cat. 1 en zakelijke dienstverlening. Om te voorkomen dat het totaal aan gronden binnen de bestemming Gemeengd-1 wordt aangewend voor perifere detailhandel is in het ontwerpbestemmingsplan een maximum van 140.000m² bvo opgenomen. Aan het zuidelijk deel van de Cornelis Oudejanstraat wordt de mogelijkheid van een partycentrum toegevoegd.</p>	<p>vuld.</p>
	<p><u>Onderdeel 5</u> Tijdens de informatieavond werd naar voren gebracht dat het bebouwingspercentage van kavels wordt teruggebracht van 100% naar 70% met een afwijking tot 90%. Voor individuele bedrijven kan dit een strof betekenen. Wij nemen aan dat de planschaderegeling onverkort van toepassing is op deze gevallen.</p>	<p><u>Reactie 5</u> In de vigerende bestemmingsplannen Zuiderhout en Bedrijvenpark Westzanerpolder is het bebouwingspercentage van 70% opgenomen. Het bestemmingsplan Westerspoor kent geen bebouwingspercentage. Wel, net als in het gehele plangebied, de voorwaarde dat parkeren, laden, lossen en manoeuvreren op eigen terrein dient plaats te vinden. Het bestemmingsplan dateert uit de periode dat Westerspoor nog maar voor een klein gedeelte ontwikkeld was. In het nieuwe bestemmingsplan wordt het bebouwingspercentage voor het gehele plangebied eenduidig vastgelegd. Omdat er altijd ruimte moet zijn voor parkeren, laden en lossen en manoeuvreren op eigen terrein is een percentage van 70% normaal voor een bedrijventerrein. Feitelijk betekent het bebouwingspercentage voor de ondernemers op Westerspoor dan ook geen beperking ten opzichte van de huidige situatie. Het nieuwe bestemmingsplan bevat bovendien een afwijkingsbevoegdheid voor een ophoging naar 90% indien is aangetoond dat parkeren, laden en lossen en manoeuvreren in pandig zal plaatsvinden. Het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening aangaande de vergoeding van planschade is ten aanzien van Bedrijven Zuid onverkort van toepassing.</p>	
<p>H. Centraal Nautisch Beheer Noordzeekanaal-gebied</p>	<p><u>Onderdeel 1</u> Het bestemmingsplan voorziet in locaties voor windmolens. Volgens de 'Beleidsregels voor het plaatsen van windturbines op, in of over rijkswaterstaatswerken' zijn windturbines langs het Noordzeekanaal alleen toegestaan bij een afstand van ten minste 50 meter uit de rand van de vaarweg. Binnen een afstand van 50 meter wordt plaatsing slechts toege-</p>	<p><u>Reactie 1</u> Aan dit verzoek wordt geen gevolg gegeven. De voor windturbines bestemde locaties liggen allemaal meer dan 50 m uit de rand van de vaarweg.</p>	<p>geen</p>

overlegpartner	Vooroverleg	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	staan indien uit aanvullend onderzoek blijkt dat er geen hinder voor wal- en scheepsradar optreedt. Bovendien mag plaatsing geen visuele hinder opleveren voor het scheepvaartverkeer. Verzocht wordt de Richtlijn op te nemen in de Bestemmingsregels.		
	<p><u>Onderdeel 2</u> Voor bouwen langs de vaarweg (Noordzeekanaal) gelden de 'Richtlijnen vaarwegen 2011'. In deze richtlijnen wordt een minimale afstand voorgeschreven gemeten vanaf de grens van de vaarweg waar niet gebouwd mag worden als hierdoor hinder ontstaat voor het scheepvaartverkeer (o.a. beperking scheeps- en walradar, verstoren zichtlijnen). Ditzelfde geldt voor een bouwhoogte hoger dan 30 meter; dit kan negatieve wind- en schaduw effecten en visuele hinder hebben op passerende schepen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verzoek 1: de 'Richtlijnen vaarwegen 2011' op te nemen in de bestemmingsregels. - Verzoek 2: bij voorgenomen bouwplannen langs de vaarweg van te voren overlegd dient te worden met de nautisch beheerder, te weten het Centraal Nautisch Beheer Noordzeekanaalgebied, over de precieze situering, omvang en hoogte van bouwwerken, waarbij rekening moet worden gehouden met mogelijke wind- en schaduw effecten en visuele hinder voor de scheepvaart naast een mogelijk aanvaarrisico. 	<p><u>Reactie 2</u> Het Barro bevat sedert 1 oktober 2012 regels ten aanzien van de bouwingsmogelijkheden langs het Noordzeekanaal ter voorkoming van hinder voor het scheepvaartverkeer. Met de inwerkingtreding van deze wettelijke regeling hebben de Richtlijnen uit 2011 naar onze mening hun gelding verloren en is er alleen daarom al geen reden deze in het bestemmingsplan over te nemen. De bij verzoek 2. genoemde aspecten worden reeds door RWS als vaarwegbeheerder getoetst. Zie hierboven onder B.</p>	geen
	<p><u>Onderdeel 3</u> Verzocht wordt aan de definitie van haven toe te voegen 'en het laden en lossen van schepen'.</p>	<p><u>Reactie 3</u> Aan dit verzoek wordt gevolg gegeven. De definitie van haven is aangevuld, zie ook de beantwoording bij vooroverlegpartner Havenbedrijf Amsterdam.</p>	De begripsomschrijving is aangepast.
	<p><u>Onderdeel 4</u> Verzocht wordt om de in 2007 door Rijkswaterstaat Noord-Holland en het Centraal Nautisch Beheer Noordzeekanaalgebied gezamenlijk vastgestelde (en</p>	<p><u>Reactie 4</u> Voor de aanleg van de kade/haven zijn onherroepelijke vergunningen verleend. De in dat kader gestelde voorwaarden en eisen zullen bij de realisatie van de kade en het gebruik van de haven in acht genomen</p>	

overlegpartner	Vooroverleg	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	destijds met de gemeente Zaanstad besproken) nautische voorwaarden voor het ontwerp en gebruik van ligplaatsen langs het Noordzeekanaal (langshaven/ inkassing op te nemen onder de bestemmingsregels 'Water' voor zover het de haven betreft in het Noordzeekanaal.	moeten worden. Het bestemmingsplan kan alleen ruimtelijk relevante regels bevatten. Nautische voorwaarden gaan het bereik van een bestemmingsplan te buiten. Het is niet het geëigende document om dergelijke voorwaarden in te herhalen.	
	<u>Onderdeel 5 (externe veiligheid)</u> In de toelichting op 'vervoer gevaarlijke stoffen over het water' (o.a. pagina 61) wordt gesproken over het feit dat beperkt kwetsbare objecten zich mogen vestigen binnen het plasbrandaandachtsgebied. Tevens is opgenomen dat bij vestiging van kwetsbare objecten een zorgvuldige afweging dient plaats te vinden. Advies bij elke nieuwe bestemming binnen het plasbrandaandachtsgebied een zorgvuldige afweging te maken ten aanzien van de risico's. Verzoek om dit te wijzigen in de toelichting.	<u>Reactie 5</u> Voor de meeste gebieden langs het Noordzeekanaal binnen het plangebied zal de afstand van 40 meter voor het plasbrandaandachtsgebied geen probleem opleveren. Langs het grootste deel van het Noordzeekanaal bevindt zich tussen het water en het terrein dat bestemd is voor industrie een dijklichaam en een weg, waardoor al wordt voldaan aan de afstand van 40 meter. Het gebied in het zuidwesten van HoogTij is bestemd voor de vestiging van havengerelateerde bedrijven. De bedrijven die zich daar zullen vestigen zullen in ieder geval laad- en losfaciliteiten op de kade moeten realiseren. Laad- en losfaciliteiten worden niet als zodanig genoemd onder beperkt kwetsbare objecten in het Bevi. Daarnaast worden in het Basisnet water uitsluitend kwetsbare objecten genoemd, waaraan bij vestiging binnen een plasbrandaandachtsgebied een zorgvuldige afweging ten grondslag moet liggen. Beperkt kwetsbare objecten worden ten aanzien van dit aspect niet genoemd. De gemeente Zaanstad ziet geen reden om hiervan af te wijken, mede gezien het feit dat het hier een industrieterrein betreft en beperkt kwetsbare objecten per definitie een lagere bezettingsgraad hebben dan kwetsbare objecten.	In de regels worden de begripsomschrijvingen kwetsbaar object en beperkt kwetsbaar object opgenomen. Voor het overige heeft dit onderdeel geen gevolgen.
I. Regionale Ontwikkelingsmaatschappij voor het Noordzeekanaalgebied (RON)	<u>Onderdeel 1</u> De punten die Haven Amsterdam in haar brief adresseert worden onderschrijven.	<u>Reactie 1</u> Er wordt verwezen naar het antwoord op de vooroverlegreactie van Havenbedrijf Amsterdam.	
	<u>Onderdeel 2</u> Een belangrijke opgave is dat het bestemmingsplan	<u>Reactie 2</u> De voorwaarden waaronder een hogere opslag kan worden toegestaan	De Planregels zijn aangevuld.

overlegpartner	Vooroverleg	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	<p>"Bedrijven Zuid" een gezonde commerciële exploitatie van Haventerrein Westzaan mogelijk maakt. Voor de verkoop van havengerelateerde terreinen is het cruciaal dat de buitenopslag van 16 meter goed geregeld is inclusief de maatregelen die vereist zijn om aan de kwalitatieve doelstellingen te voldoen.</p>	<p>zijn beter geformuleerd. Zie het antwoord aan Havenbedrijf Amsterdam.</p>	
	<p><u>Onderdeel 3</u> Het is belangrijk dat het bestemmingsplan globaal van opzet zal zijn en de nodige flexibiliteit in zich draagt. Deze flexibiliteit is nodig om naar de toekomst toe in te kunnen spelen op (mogelijk) veranderende wensen en eisen Van bedrijven die interesse hebben in vestiging op HoogTij.</p>	<p><u>Reactie 3</u> De mening dat meer flexibiliteit voor HoogTij wenselijk is wordt onderschreven. Bij de vraag hoe en waar is leidend het motto "sturen op de ruimtelijke kwaliteit waar het moet" en "loslaten waar het kan". Sturen waar het moet betekent dat de bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan geformuleerde uitgangspunten voor de randen van HoogTij naar de omgeving toe in stand zijn gehouden. Loslaten waar het kan heeft ertoe geleid dat de eisen ten aanzien van invulling van de 'binnenkant' van de gebieden globaler zijn geworden.. In het noordwestelijk deel is geen wegstructuur meer op de verbeelding vastgelegd. Hierdoor is een flexibeler gronduitgifte mogelijk. Ook is in een klein deel van het binnengebied het bebouwingspercentage verhoogd. Alleen voor de meest zuidwestelijke punt van het haventerrein is de maximale bouwhoogte verruimd van 18m naar 40m. Voor het overige zijn de huidige maxima overgenomen. Op basis van voorgaande wordt ook de uit 2007 daterende bebouwingsleidraad Bedrijvenpark HoogTij herijkt. Dit document geeft binnen de kaders van het bestemmingplan de richting met wensbeelden voor de feitelijke invulling van het bedrijventerrein.</p>	<p>Het bestemmingsplan is aangepast.</p>
	<p><u>Onderdeel 4</u> Haven Amsterdam over adequate kennis en expertise op het gebied van ontwikkeling en exploitatie van Haventerreinen. Wij menen dat deze kennis van betekenis kan zijn bij het verder concretiseren van het bestemmingsplan, specifiek voor de te stellen eisen aan het haventerrein. Wij zouden dan ook graag op korte termijn met u willen overleggen over de concrete suggesties die, zoals deze in de brief van Haven Amsterdam nader worden toegelicht, het bestem-</p>	<p><u>Reactie 4</u> Er heeft op 30 oktober een constructief overleg plaatsgevonden met Haven Amsterdam en de gemeente Zaanstad over het voorontwerpbestemmingsplan. Ook in de vervolgfases zal ambtelijk overleg over het bestemmingsplan blijven plaatsvinden.</p>	<p>geen</p>

overlegpart- ner	Vooroverleg	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor be- stemmingsplan
	mingsplan kunnen verbeteren en de verkoopbaarheid van de terreinen van HoogTij versterken.		
J. Gas- unie	Toetsing aan Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) leidt tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	geen
K. Tennet	In dit plangebied liggen geen eigendommen van Tennet betrokken.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	geen
L. GGD	De GGD heeft geen opmerkingen op het voorgestelde plan.	De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.	geen
M. Kon- takt Milieu- beheer Zaan- streek (KMZ)	<u>Onderdeel 1</u> Helaas is dit bestemmingsplan niet toegezonden, zoals gewoonlijk wel gebeurt met bestemmingsplan- nen waarin een belangrijke milieucategorie aanwezig is. Onder verwijzing naar het advies van de belangengroep Nauerna willen wij niet ingaan op de aspecten die specifieke natuurwaarden betreffen.	<u>Reactie 1</u> Het KMZ zal in het vervolg op de hoogte worden gehouden.	geen
	<u>Onderdeel 2 en 3</u> Geadviseerd wordt een betere onderbouwing te geven van uw visie omtrent waterbeheer en om in overleg met het Hoogheemraadschap aan aparte waterparagraaf op te nemen, waarin mogelijke waterberging is aangegeven.	<u>Reactie 2 en 3</u> In het bestemmingsplan is Water een apart hoofdstuk 7 geworden. Hierin wordt zowel ingegaan op het beleid als de verschillende functies. Het waterbeheer en het ontwikkelen van een visie daarop behoort tot de taken van het HHNK en niet tot die van de gemeente. De in het bestemmingsplan opgenomen waterparagraaf is in samenwerking met HHNK tot stand gekomen. Bij het aanwijzen van de als 'Water' en 'Groen' bestemde gronden is rekening gehouden met de voor waterberging benodigde capaciteit. Daarbij is overleg met het HHNK gepleegd. Ook andere bestemmingen bevatten de mogelijkheid voor de aanleg van water.	geen
	<u>Onderdeel 4</u> In aanvulling op het gestelde door de Belangengroep Nauerna lijkt het ons in de rede liggen de noordelijke buffer minimaal de oorspronkelijke breedte uit het vigerende bestemmingsplan te geven.	<u>Reactie 4</u> De breedte van de noordelijke bufferzone is niet gewijzigd ten opzicht van het vigerende bestemmingsplan.	geen

overlegpart- ner	Vooroverleg	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor be- stemmingsplan
	<p><u>Onderdeel 5</u> Aan de ene kant gaat het om bedrijven en bestem- mingen die al bestaan, aan de andere kant om een nieuwe invulling. Ook wat dit betreft constateren wij met de belangengroep Nauerna dat het uitstippelen van beleid niet samengaat met het beschrijven van de uitgangssituatie. Hoewel het nadrukkelijk de bedoe- ling is geweest binnen randvoorwaarden flexibel te zijn, is te grote flexibiliteit geen basis voor een goed doortimmerd bestemmingsplan en die flexibiliteit heeft nu met name grote onzekerheden voor omwo- nenden tot gevolg.</p>	<p><u>Reactie 5</u> Het vigerende bestemmingsplan Bedrijvenpark Westzanerpolder voor- ziet in de ontwikkeling van de polder van agrarisch gebied tot bedrij- venterrein. Sinds 2002 is nog maar een klein deel van HoogTij gereali- seerd. Er is meer flexibiliteit in het bestemmingsplan gebracht, zowel ten opzichte van het vigerende plan als ten opzichte van het vooront- werp. Daarbij is uitgegaan van het motto "sturen op de ruimtelijke kwa- liteit waar het moet" en "loslaten waar het kan". Sturen waar het moet betekent dat de bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan geformuleerde uitgangspunten voor de randen van HoogTij naar de omgeving toe in stand zijn gehouden. Loslaten waar het kan heeft ertoe geleid dat de eisen ten aanzien van invulling van de 'binnenkant' van een deel van het gebied globaler zijn geworden.</p>	
	<p><u>Onderdeel 6</u> In de staat van bedrijfsactiviteiten staan bedrijven tot cat. 6 met aan richtafstand van 1500 meter opgeno- men. De zwaarte van de impact van bedrijven beho- rend tot hogere categorieën is dicht bij bewoond gebied, gezien de invloedssfeer, niet acceptabel. Deze bedrijven dienen te worden geschrapt. Met een beroep op de wet R.O. art. 3.10 kan via een project- besluit een concrete inrichting dan alsnog vergund worden. Een projectbesluit gaat namelijk samen met een inzichtelijke en democratische procedure.</p>	<p><u>Reactie 6</u> In de regels is een standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Hierin zijn ook bedrijven opgenomen die tot een milieucategorie 6 be- horen. Dat wil niet zeggen, dat bedrijven met een milieucategorie 6 binnen het plangebied zondermeer zijn toegestaan. Een dergelijk be- drijf kan zich alleen op HoogTij vestigen wanneer gebruik wordt ge- maakt van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Voor een dergelijk besluit geldt een zelfstandige, met de nodige rechtswaarborgen om- klede procedure. Er is geen reden deze te vervangen door een afwij- kingsprocedure als bedoeld in de Wabo. Het nemen van een project- besluit als bedoeld in de Wro is niet meer mogelijk.</p>	Geen
	<p><u>Onderdeel 7</u> U gaat er van uit dat er geen m.e.r. hoeft te worden gemaakt, omdat "in het bestemmingsplan geen activiteiten mogelijk gemaakt worden die onder het besluit-mer vallen". Dit is strikt genomen niet juist, omdat de wijzigingsbevoegdheid nu nog opgenomen is. Bovendien is het hele gebied, dan wel het nog nieuw in te richten gebied HoogTij, groter dan 75 ha, en alleen al op grond daarvan m.e.r.- plichtig. In aansluiting op de adviezen van de Belan-</p>	<p><u>Reactie 7</u> HoogTij is een bedrijventerrein in ontwikkeling. De basis daarvoor ligt in het huidige bestemmingplan Bedrijvenpark Westzanerpolder. Planolo- gisch juridisch gezien betreft het dan ook een bestaand bedrijventer- rein. Het feit dat een deel van het gebied nog agrarisch wordt gebruikt dan wel braak ligt maakt dat niet anders. In het kader van de totstand- koming van het vigerende bestemmingsplan zijn de vereiste milieuon- derzoeken verricht en milieueffectrapportages opgesteld. Het vigeren- de bestemmingsplan wordt alleen op een aantal ondergeschikte punten aangepast. Deze wijzigingen leiden niet tot wezenlijk andere effecten op de flora, fauna en andere natuurwaarden in of in de nabijheid van</p>	geen

overlegpartner	Vooroverleg	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	gengroep Nauerna is, een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet aan de orde. Wij adviseren u een plan-m.e.r te maken of meer inzichtelijk te motiveren waarom u afziet van een m.e.r.	het plangebied. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet, net als het voorontwerpbestemmingsplan, niet in nieuwe activiteiten die onder het Besluit milieueffectrapportage vallen.	
	<u>Onderdeel 8</u> B&W kennen zich in het bestemmingsplan extra bevoegdheden toe, bovenop de toezeggingen van de raad, die een maximale buitenopslaghoogte van 16 meter toestond. Ook dit lijkt ons niet wenselijk, gezien het feit dat zichtlijnen bij de eerdere vaststelling van het bestemmingsplan HoogTij met name een belangrijke rol hebben gespeeld.	<u>Reactie 8</u> Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad. B&W kunnen zich niet zelf bevoegdheden toekennen. Er is geen sprake van verruiming ten opzichte van eerdere toezeggingen. Van de buitenopslaghoogte van 16 m kan alleen op basis van een afwijkingsbesluit gebruik worden gemaakt. Gelet op de maximale bouwhoogte in het betreffende gebied wordt geen afbreuk aan zichtlijnen gedaan.	geen
N. Erdi, vertegenwoordigd door Van Velze Makelaars	<u>Onderdeel 1</u> Ten behoeve van de vestiging en uitoefening van de bedrijfsactiviteiten van Erdi op de Rechte Tocht 3-5 is dit perceel destijds bestemd met een specifieke en 'zware' bestemming tot 'het vestigen' van een las- en constructiebedrijf en een elektrobedrijf, waaronder begrepen buitenopslag'. Niet duidelijk of deze bestemming nu in het nieuwe plan wordt gecontinueerd. De scheidingslijn voor de algemeen toelaatbare bedrijfs categorieën loopt door het perceel. Dat is niet handig voor één perceel, met weliswaar twee huisnummers, maar waar één bedrijfspand op is gevestigd, en dat overigens ook niet in twee kavels is te splitsen. Wij vragen u dan ook om dit te (laten) controleren, zodat de vigerende bestemming wordt gecontinueerd voor het gehele perceel aan de Rechte Tocht 3-5 en geen beperkingen in gebruik o.d. kunnen optreden.	<u>Reactie 1</u> Erdi is in de bedrijvenlijst van het bestemmingsplan opgenomen als een bedrijf, dat zich bezighoudt met de vervaardiging van metalen constructiewerken. De bijbehorende SBI code is 251-1 (SBI 2008), constructiewerkplaatsen in een gesloten gebouw. Het bedrijf heeft op basis hiervan volgens de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' een milieucategorie van 3.2 en past op deze locatie. Op 23 juni 1999 is door burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad aan Erdi een milieuvergunning verleend voor het in werking hebben van een constructiewerkplaats, magazijnhandelonderneming en kantoor. Buitenopslag is door Erdi niet in aanvraag voor de milieuvergunning opgenomen, maar vormt, zolang er geen constructiewerkzaamheden buiten worden uitgevoerd, geen probleem. De gekozen SBI code komt overeen met de werkzaamheden volgens de vigerende milieuvergunning. Over het perceel loopt inderdaad de grens voor de inwaartse milieuzonering tussen milieucategorie 3.2 en 4.1. Deze scheidingslijn is op de zuidelijke perceelsgrens gelegd.	Verbeelding is aangepast.
O. Ranzijn, vertegenwoordigd	De reactie heeft betrekking op het perceel Kleine Tocht 19, waar tuincentrum Ranzijn tuin & dier is gevestigd.	<u>Reactie 1</u> Het nieuwe bestemmingsplan staat detailhandeling consumentenvuurwerk toe, mits is voldaan aan de specifieke daarvoor geldende regels	

overlegpart-ner	Vooroverleg	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor be-stemmingsplan
door Hoorne Vastgoed	<u>Onderdeel 1</u> Aan Ranzijn is toestemming verleend voor de opslag en verkoop van vuurwerk aan particulieren en ziet deze graag in het nieuwe het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.	en voorwaarden van wet Milieubeheer en APV.	
	<u>Onderdeel 2</u> Er wordt niet gedefinieerd wat binnen de functie tuincentrum valt, de locatie valt voor een klein ge-deeltelijk in de zone voor bedrijven categorie kleiner of gelijk aan 3.1 en voor het overgrote deel in de categorie kleiner of gelijk aan 3.2. Naar de toekomst toe geeft dit mogelijkheden tot discussie. Om dit te voorkomen hebben wij een definitie van de door Ranzijn gewenste functies voor het tuincentrum bijgevoegd. Wij zien deze definitie graag verwerkt bij de bestemmingsomschrijving tuincentrum.	<u>Reactie 2</u> Er wordt terecht op gewezen dat de verdeling van het perceel Kleine Tocht 19 bedrijven over twee milieucategorieën en het ontbreken van een omschrijving van het begrip tuincentrum tot onduidelijkheden leidt. Omdat op het overgrote deel van het perceel, gezien de afstand tot de dichtstbijzijnde woning bedrijven t/m categorie 3.2 kan worden toege-staan wordt dit de maatgevende categorie voor het gehele perceel. In de planregels wordt een omschrijving van de functie tuincentrum opge-nomen die is afgestemd op de in Zaanstad gebruikelijke bestemming-systematiek en het gemeentelijk detailhandels- en PDV/GDV-beleid.	De aanduiding bedrijf tot en met categorie 3.1 wordt van de ver-beelding verwijderd en de planregels aange-vuld met de omschrij-ving Tuincentrum.
	<u>Onderdeel 3</u> Op de plankaart is een maximaal bebouwingspercen-tage van 70% aangegeven, wat inhoudt dat er ruim 11.500 m ² mag worden bebouwd. In de regels (pagi-na 19) wordt dit gemaximaliseerd naar 9.000 m ² Van-wege mogelijke uitbreiding van het tuincentrum wil-len wij de maximalisering van 9.000 m ² laten schrapp-en.	Het bebouwingspercentage van 70% geldt voor bedrijven worden ge-noemd op de Staat van Bedrijfsactiviteiten, tuincentrum en dienstverle-nende bedrijven komen daar niet op voor. Tuincentra als Ranzijn wor-den beschouwd als PDV. Met het verzoek om uitbreiding van het tuin-centrum als zodanig 9.000 tot een vloeroppervlak 11.500 m ² kan niet worden ingestemd. In de herziening van het gemeentelijk beleid, zoals onlangs gepresenteerd, is Zuiderhout als dé gemeentelijke PDV-locatie aangewezen en wordt de elders beschikbare ruimte verkleind. In dit beleid past geen vergroting van de tuincentrumfunctie met 2500 m ² op het bedrijventerrein Westerspoor. Enige groei van winkelmeters is op deze locatie gerechtvaardigd, echter beperkt tot 1400 m ² . Daarnaast kan wel nog enige uitbreiding ten behoeve van de ondersteunend func-ties als horeca en diergerichte dienstverlening/verzorging, zoals die-renkliniek of trimsalon worden toegestaan, tot een maximum van 1100 m ² . Het bedrijf heeft reeds een afdeling dierbenodigdheden met een ruim assortiment kleine levende dieren.	De bouwregels in arti-kel 5 Bedrijventerrein-3 worden aangevuld.
	<u>Onderdeel 4</u> De maximale bouwhoogte is nu aangegeven op 9 meter. Ter plaatse van de entree is het voor Ranzijn	<u>Reactie 4</u> Het is uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk ter plaatse zonder meer, zonder nadere detaillering ten aanzien van een mogelijke vorm-	geen

overlegpartner	Vooroverleg	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	wenselijk om hier ten behoeve van de accentuering van de entree van af te wijken tot een hoogte van 11 meter.	geving en locatie een accentuering een maximale bouwhoogte van 11 m toe te staan.	
P. Belangenvereniging Bewoners Hemkade-P. Ghijzenlaan e.o.	Volgens de belangenvereniging bevat de Toelichting een aantal onjuistheden in de paragrafen Zuiderhout en Riolering.	De Toelichting is kritisch doorgelezen en waar nodig aangepast.	Toelichting aangepast.
Q. Belangenvereniging Nauerna	<u>Onderdeel 1</u> In het bestemmingsplan moet de tijdelijke bestemming 'agrarisch gebruik met natuurwaarden' worden opgenomen. De Westzanerpolder is thans nog grotendeels in gebruik voor agrarische doeleinden. De nog niet bebouwde en/ of opgehoogde gronden hebben belangrijke natuurwaarden en genieten bescherming volgens de Flora en Faunawet. Zonder regeling van de tijdelijke bestemming ontstaat een onbedoeld en ongewenst verbod op het tijdelijke gebruik van het nu nog agrarische gebied op grond van artikel 25, lid 1.	<u>Reactie 1</u> HoogTij is een bedrijventerrein in ontwikkeling. De basis daarvoor ligt in het huidige bestemmingplan Bedrijvenpark Westzanerpolder. Er is sprake van toelatingsplanologie. Het bestemmingplan kent geen uitvoeringsplicht. Een deel van het gebied wordt nog agrarisch gebruikt. Een dergelijk gebruik is toegestaan en mag worden voortgezet. Het valt onder het overgangsrecht van zowel van het overgangsrecht van als van het nieuwe bestemmingsplan Bedrijven Zuid. Een ander deel ligt braak. De natuur die zich hier spontaan vormt kan evenmin worden aange-merkt als gebruik in strijd met het bestemmingsplan. Er is daarom geen reden om voor de overgangsfase een specifieke regeling in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.	geen
	<u>Onderdeel 2</u> Geadviseerd wordt de tekst te screenen om definities en bestemmingsomschrijvingen gelijkkluidend te laten zijn.	<u>Reactie 2</u> Dit advies is gevolgd, waar nodig is de redactie aangepast.	Planregels en toelichting zijn aangepast.
	<u>Onderdeel 3</u> De zones rondom de bouwvlakken te voorzien van maataanduidingen en van merkteken (Z), zoals in het huidige bestemmingsplan. Bovendien deze zones controleren op juiste breedte, conform bestaande bestemmingsplan. De noordelijke zone is te smal getekend en dient te worden verdubbeld.	<u>Reactie 3</u> De breedte van de bufferzone is bij vaststelling huidige bestemmingsplan weloverwogen bepaald. In dat kader is expliciet aandacht besteed aan het rapport 'Een optimale balans'. Daarbij zijn afgewogen keuzes gemaakt die hebben geleid tot een breedte van de bufferzone en een evenwichtige verdeling tussen groen/water en bedrijvigheid. De bestemming Bedrijventerrein kan niet verder verkleind. De economische haalbaarheid vereist een bepaalde minimum hoeveelheid aan uitgeefbaar terrein voor bedrijfsdoeleinden. De breedte van de bedoelde zones is gecontroleerd. Een van de niet	

overlegpart- ner	Vooroverleg	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor be- stemmingsplan
		voor bebouwing in aanmerking komende stroken bleek inderdaad smaler te zijn dan in het vigerende bestemmingsplan. De verbeelding is op dit punt aangepast. Het gebruik van de aanduiding (z) wordt door de voor digitale bestemmingsplannen geldende standaardvoorschriften niet toegestaan.	
	<p><u>Onderdeel 4</u></p> <p>1. Een beeldkwaliteitsplan is niet bijgevoegd, hoewel daar in 2.2.1 wel melding van wordt gemaakt. Daardoor ontbreekt de verbeelding van de beoogde landschappelijke kwaliteit van de Westzanerpolder als HoogTij verwezenlijkt is. Wellicht een omissie die alsnog hersteld zal worden.</p> <p>2. Beter onderscheid maken tussen toelichting van de bestaande toestand en beleid.</p>	<p><u>Reactie 4</u></p> <p>1. De Bebouwingsleidraad HoogTij wordt momenteel herijkt. Deze wordt afzonderlijk van het bestemmingsplan vastgesteld. De verwijzing naar beeldkwaliteitplan en gebiedsvisie in onderdeel 2.2.1 van de Toelichting bij het voorontwerp is onjuist en wordt niet meer opgenomen.</p> <p>2. Dit advies is gevolgd. De Toelichting is op een aantal punten opnieuw geredigeerd en duidelijker geformuleerd. Door diverse ontwikkelingen en de huidige marktsituatie zijn de inzichten met betrekking tot de noodzaak en de mate van gemeentelijke sturing in het deelgebied gewijzigd. Dit heeft geleid tot aanpassingen van de betreffende onderdelen van zowel verbeelding en planregels als Toelichting.</p>	De Toelichting is aangepast.
	<p><u>Onderdeel 5</u></p> <p>Er worden een aantal aanbevelingen gedaan voor aanvulling van de Toelichting die verband houden met de inrichting van het gebied.</p> <p>Verwezen wordt naar 'Advies aan het gemeentebestuur over Westzanerpolder, 2009' en de Optimale balans, door de Belanggroep Nauerna opgesteld.</p>	<p><u>Reactie 5</u></p> <p>Zoals hiervoor aangegeven is de Toelichting aangepast. Met name het onderdeel HoogTij is opnieuw geformuleerd. Dit onderdeel van de reactie heeft, net als het Advies uit 2009 met name betrekking op de feitelijke inrichting van de noordkant van het gebied. De gronden van de noordelijke randzone, tussen het bedrijventerrein en de Overtoom, zijn bestemd als Groen, deels tevens aangeduid als natuurontwikkelingsgebied. De bijbehorende planregel waarborgt het groene karakter van de zone. In dit kader wordt erop gewezen dat sprake is van toelichtingsplanologie. Hoe het gebied feitelijk zal worden ingericht staat buiten het bestemmingsplan.</p> <p>De Optimale balans. heeft een rol gespeeld bij de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan door de gemeenteraad. Er zijn toen afgewogen keuzes gemaakt die geleid hebben tot een breedte van de bufferzone conform het vigerende bestemmingsplan en hebben geleid tot een evenwichtige verdeling tussen groen, water en bedrijvigheid. De economische haalbaarheid gebied een bepaalde minimum hoeveelheid uitgeefbaar terrein voor bedrijfsdoeleinden. Met daaraan gekoppeld</p>	

overlegpart- ner	Vooroverleg	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor be- stemmingsplan
		een maximum hoeveelheid aan groen en water. Het nieuwe bestem- mingsplan voorziet niet in wijziging van deze verdeling.	
	<u>Onderdeel 6</u> Het dijkmonument landschappelijk tot zijn recht te laten komen door direct ten zuiden aangrenzend meer oppervlakte toe te voegen aan de bestemming Groen, met als doel een relatief groot wateroppervlak te scheppen.	<u>Reactie 6</u> Zoals hierboven aangegeven zijn wij van mening dat sprake is van een evenwichtige verdeling en kan de hoeveelheid uitgeefbaar terrein niet verkleind.	
	<u>Onderdeel 7</u> Alsnog recreatie op te nemen als centraal beleids- thema en met voorschriften in het bestemmingsplan. In het huidige bestemmingsplan Bedrijventerrein Westzanerpolder staat recreatie als centraal aspect toegelicht en is er beleid op gezet. Behoeft bestaat aan toelichting over en beleidsontwikkeling van, met name (nieuwe) fiets- en wandelroutes en de recreatieve waarde van het dijkmonument.	<u>Reactie 7</u> Het bestemmingsplan heeft betrekking op een gebied dat in hoofdzaak is bestemd als bedrijventerrein. De bestemming Recreatie is reeds in het voorontwerp opgenomen. Het gaat hier om de speeltuin en het volkstuincomplex. Recreatief beleid is niet ruimtelijk relevant en gaat het bereik van een bestemmingsplan te buiten.	
	<u>Onderdeel 8</u> 1. Aanvullend onderzoek - een zogenoemde uitvoerbaarheidstoets (laten) verrichten naar de bestaande natuurwaarden in de Westzanerpolder (HoogTij) en directe omgeving en de omringende dijken, dijkzomen, het omringend water van het Noordzeekanaal en de beide zijkanalen. 2. In het bestemmingsplan duidelijker uitvoeringsbeleid formuleren over compensatievoorzieningen dan nu beschreven staat.	Voorop moet worden gesteld dat het nieuwe bestemmingsplan niet voorziet 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. 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.	
R. Zaanse Betonmortel Centrale BV, Cementbouw en Stoel van		De reactie is ruim buiten de termijn ontvangen. De officiële termijn liep tot en met 21 september 2012. Op 26 oktober 2012 hebben wij de reactie mogen ontvangen. Ambtshalve wordt de onderdelen 2 en 3 in deze fase kunnen worden aangepast in het bestemmingsplan.	

overlegpartner	Vooroverleg	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
Klaveren, vertegenwoordigd door Lexence advocaten & notarissen			
	<p><u>Onderdeel 1</u> Kinderdagverblijf is niet passend in bestemmingsplan Bedrijven Zuid. De bedrijven hebben een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit 'kinderdagverblijf aan Oud Zaenden 1 te Zaandam'. Een dergelijke gevoelige bestemming hoort niet thuis op een bedrijventerrein</p>	<p><u>Onderdeel 1</u> Sedert juli 2012 moet een kinderdagverblijf worden aangemerkt als een geluidgevoelige bestemming. De zienswijze tegen het kinderdagverblijf valt buiten de procedure van dit bestemmingsplan. Voor een reactie hierop wordt dan ook verwezen naar die procedure. De mogelijkheid van een kinderdagverblijf is vooralsnog niet in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.</p>	
	<p><u>Onderdeel 2</u> De gestelde bouwhoogten zijn te laag; geen wordt rekening gehouden met de bedrijfsvoering, de feitelijke situatie anders en is voor de huidige (vergunde) bedrijfsvoering. Het gaat concreet om een betonmortelcentrale, silo's, overslagvoorzieningen en kranen met een bouwhoogte tot 30 meter.</p>	<p><u>Onderdeel 2</u> Binnen de bestemming 'Gemengd-1' zijn inderdaad geen hogere bouwwerken toegestaan. Deze passen ook niet in de opzet voor het gebied, met name detailhandelsbedrijven perifeer, zakelijke dienstverlening. Ter plaatse van de maatbestemming zal binnen de bouwregels worden opgenomen dat voor ZBC een verruimde maatvoering voor de betreffende bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt.</p>	De toelichting, de regels is aangepast.
	<p><u>Onderdeel 3</u> 1. De bestemming 'Gemengd-1' voor Van Klaveren onduidelijk en biedt een te lage milieucategorie, ten hoogste 3.2. Hieronder valt onder meer een groothandel in hout- en bouwmaterialen. Van Klaveren wordt in de toelichting aangeduid als 'bouwmarkt'. Volgens de definities van het voorontwerp wordt een bouwmarkt gezien als volumineuze detailhandel, terwijl op grond van de planregels slechts perifere detailhandel is toegestaan. Hieronder wordt ook volumineuze detailhandel verstaan. Van Klaveren concludeert hieruit dat ongeacht of men Van Klaveren kwalificeert als groothandel in bouwmaterialen of bouw-</p>	<p><u>Onderdeel 3</u> 1. In de begripsomschrijving van het nieuwe bestemmingsplan wordt volumineuze detailhandel gezien als een vorm van perifere detailhandel. Volgens de bestemmingsomschrijving zijn binnen de bestemming Gemengd- 1 bedrijven toegestaan die ten hoogste in categorie 3.2 zijn ingedeeld. Een groothandel in bouwmaterialen wordt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten ingedeeld in categorie 3.1. Dit leidt tot de conclusie dat Stoel van Klaveren binnen het nieuwe bestemmingsplan past, zowel wanneer het bedrijf wordt aangemerkt als groothandel in bouwmaterialen dan wel als bouwmarkt. 2.De verleende vergunning geeft aanleiding de betonmortelcentrale, Cement en Stoel van Klaveren als een geheel te beschouwen en be-</p>	1. geen 2. De verbeelding is aangepast.

overlegpart- ner	Vooroverleg	Antwoord gemeente Zaanstad	Gevolgen voor be- stemmingsplan
	<p>markt al haar activiteiten passend zijn. Graag bevestiging.</p> <p>2. Gelet op de verleende milieuvergunning meent Van Klaveren dat er aanleiding bestaat aan haar percelen de specifieke aanduiding 'categorie 4.2.' toe te bedelen. De milieuvergunning voor Cementbouw geldt ook voor de percelen van Van Klaveren, namelijk in de milieuvergunning is nadrukkelijk bepaald dat de vergunning ziet op de inrichting gelegen aan Oud Zaenden 10 in Zaandam en de aanvraag ziet zowel op productie van betonmortel als handel in bouwmaterialen. Tevens ziet de vergunning op beide kadastrale percelen vallen hieronder. Ontbreken van categorie 4.2 klemt te meer omdat dit perceel grenst aan het perceel waar de Betonmortelcentrale wordt geëxploiteerd. In verband met de onderlinge uitwisselbaarheid is een categorie 4.2. van belang.</p>	<p>stemmingsvlak waarvoor de maatbestemming geldt te verruimen.</p>	
	<p><u>Onderdeel 4</u> Bebouwingspercentages knellen met bedrijfsvoering. Het bebouwingspercentage voor percelen bedraagt 70%. Met name voor het kadastrale perceel 11066 Van Klaveren is dit onvoldoende. De loods en het kantoor nemen dit grofweg reeds in beslag. Verzoek is maximaal 100% toe te staan. Mocht het college dit niet aanvaardbaar vinden dan graag een ophoging tot 80/90%.</p>	<p><u>Onderdeel 4</u> Gelet op de eenheid door de bedrijven onderling wordt gevormd tussen dient de totale vestigingslocatie in haar geheel als bouwperceel worden aangemerkt. Mede gezien de eis dat laden, lossen, manoeuvreren en parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden wordt het verzoek om verhoging van het bebouwingspercentage niet ingewilligd.</p>	<p>geen</p>