

## NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Zandijkerkerk en omgeving

Indiener en registratienummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
<p><b>1. W. Holwedel</b> 2017/11503</p> <p><b>2. J.G. Al</b> 2017/10353</p>	<p><b>1.</b> Geweldig, stem voor.</p> <p><b>2.1.1</b> De bestemming van het Huis van Woudt wordt omgezet naar bedrijfswoning. Dit is niet nodig omdat de eigenaar van het bedrijf al een woning heeft recht tegenover de brouwerij.</p>	<p><b>1.</b> De gemeente Zaanstad is verheugd over deze positieve zienswijze.</p> <p><b>2.1.1</b> De initiatiefnemer wil naast de mogelijkheden van de gemengde bestemming, ook de mogelijkheid om werknemers in het Huis van Woudt te laten wonen. Bijvoorbeeld om in de avond meer sociale controle te hebben op de achterzijde van de brouwerij en de opslagloods of om extra personeel op korte afstand te hebben. Bewoning van het Huis van Woudt is wenselijk omdat de kans op leegstand van het monument daarmee lager wordt en tevens wordt voorkomen dat aan de achterzijde van de brouwerij en de opslagschuur een blinde vlek ontstaat waar geen (toe)zicht op is. Met de aanduiding 'bedrijfswoning' en de voorwaardelijke verplichting is het mogelijk om bewoning zoals de initiatiefnemer dat beoogt toe te staan, zonder dat de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven wordt beperkt.</p> <p>Het noodzakelijkheids criterium dat vaak gekoppeld werd aan een bedrijfswoning, is in nieuwe bestemmingsplannen losgelaten naar aanleiding van ontwikkelingen in de rechtspraak. Bewoning hoeft daarom in nieuwe bestemmingsplannen niet noodzakelijk te zijn voor de bedrijfsvoering, maar moet verband houden met de bedrijfsvoering of het beheer. Bovendien zijn bedrijfswoningen niet per definitie</p>	<p><b>1.</b> De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p><b>2.1.1</b> De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>

## NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Zandijkerkerk en omgeving

Indiener en registratienummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	<p><b>2.1.2</b> Mondeling heeft de indiener toegelicht dat er geen garantie is dat het Huis van Woudt ook alleen door werknemers gebruikt kan worden.</p> <p><b>2.2.1</b> In de Cultuurhistorische verkenning staat het volgende: "Kleinschalige bebouwing toevoegen passend bij de verkaveling en passend bij de Domineestuin en de historie van het gebied." In hoofdstuk 6 van de toelichting staat dat "Bouwmassa wordt toegevoegd volgens het historische principe van rijke panden aan de Zaanzijde van de dijk en soberdere bebouwing aan de landzijde van de dijk en daarachter aan de paden. Het toestaan van nokhoogtes van 10 respectievelijk 9 meter voor de 3 woningen aan de Lagedijk druist in tegen de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.</p>	<p>voor de eigenaren van het bedrijf, maar is bewoning door bijvoorbeeld werknemers ook toegestaan.</p> <p><b>2.1.2</b> De begripsbepaling 'bedrijfswoning' in de regels van het bestemmingsplan voorkomt dat een ieder in de bedrijfswoning kan gaan wonen. Bewoning moet verband houden met de bedrijfsvoering of het beheer van het bedrijf.</p> <p><b>2.2.1</b> Vooropgesteld moet worden dat soberdere bebouwing niet per definitie lage bebouwing betekent. Bebouwing kan sober in uitstraling zijn door bijvoorbeeld de aankleding of (het gebrek aan) versiering van een pand. Indiener heeft mondeling toegelicht dat, naar zijn mening, de bouwhoogtes niet overeenkomen met het bepaalde in de cultuurhistorische verkenning. De bouwhoogtes zijn als volgt afgewogen.</p> <p>De cultuurhistorische verkenning en de woningbouwopgave (zie ook 2.2.3) zijn bepalend geweest voor keuze van het woningtype (een eengezinswoning). In het bepalen van de bouwhoogtes van de woningen zijn naast de cultuurhistorie meer aspecten van belang.</p> <p>Voor het straatbeeld en de bezonning van de woningen is gekozen voor een kap die haaks</p>	<p><b>2.1.2</b> De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p><b>2.2.1</b> De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>

## NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Zandijkerkerk en omgeving

Indiener en registratienummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		<p>op de Lagedijk staat. Een dakkapel op een kap die haaks gericht is op de weg, heeft alleen zicht op de kap of de dakkapel van de burens. Daarom is het wenselijk om een volwaardige eerste verdieping te realiseren, zonder dat hiervoor dakkappen nodig zijn. Met een goothoogte van 5 meter is dit mogelijk.</p> <p>Om de gewenste dakhelling te realiseren die in de omgeving past, is het nodig dat bij een goothoogte van 5 meter een nokhoogte van 9 meter wordt toegestaan. Met een nokhoogte lager dan 9 meter zou de dakhelling te flauw worden in combinatie met de goothoogte van 5 meter.</p> <p>Voor de kavel waar een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter is toegestaan is de afweging gemaakt dat het herplaatsen van het monumentale pand 'Hero de Jager' opweegt tegen de verhoging van de goot- en nokhoogte ten aanzien van de nieuwbouwwoningen. Het verschil van 1 meter doet geen afbreuk aan het straatbeeld, nu op het perceel op de hoek van de straat en aan de overkant van de straat reeds een goothoogte van 6 meter is toegestaan (dan wel met een nokhoogte van 9 meter). De instandhouding van het monumentale pand weegt in deze op tegen de verhoging van de bouwhoogte.</p> <p>Tenslotte weegt mee dat in het vigerende bestemmingsplan de bouw van een bedrijfsge-</p>	

## NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Zandijkerkerk en omgeving

Indiener en registratienummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	<p><b>2.2.2</b> Pakhuizen stonden oorspronkelijk aan de Zaanzijde van de Lagedijk, ook het pand 'Hero de Jager' omdat vroeger het transport over water ging. Door het pand 'Hero de Jager' aan de landzijde van de Lagedijk te plaatsen wordt aan de cultuurhistorische waarden grote afbreuk gedaan.</p> <p><b>2.2.3</b> Aan de Lagedijk is nog maar 1 overtuin bewaard gebleven. Het zou een mooie kans zijn om op de kavels aan de Lagedijk een overtuin in de functie van een theetuin te realiseren, in plaats van 3</p>	<p>bouw van 7 meter hoog is toegestaan. Dit betreft niet alleen de gronden van de drie woningen, maar ook de doorgang tussen het pand 'Hero de Jager' en de brouwerij. Vergeleken met de huidige toegestane bouwhoogte zijn slechts de punten van de kappen hoger en neemt het totale bouwvolume af. Dit is op de onderstaande afbeelding weergegeven.</p>  <p><i>Afbeelding: de drie woningen aan de Lagedijk en het hoekhuis, met in het grijs de bouw mogelijkheden van het bedrijfspand in het vigerende bestemmingsplan.</i></p> <p><b>2.2.2</b> Het klopt dat veel pakhuizen oorspronkelijk aan de Zaanzijde van de Lagedijk stonden, hoewel pakhuizen ook aan de landzijde voorkwamen. Ondanks dat het pand 'Hero de Jager' ooit gebouwd is aan de Zaanzijde, is het moeilijk een geschikte plek te vinden voor dit pand. Daarom weegt het in dit geval zwaarder dat het 17<sup>e</sup>-eeuws monument herplaatst kan worden, ook al is dit niet aan de Zaanzijde.</p> <p><b>2.2.3</b> De functies wonen en verblijfsgebied zijn op deze gronden om de volgende redenen afgewogen als de meest wenselijke functies.</p>	<p><b>2.2.2</b> De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p><b>2.2.3</b> De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestem-</p>

## NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Zandijkerkerk en omgeving

Indiener en registratienummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	woningen. Dat zou voor het toerisme een grote aanwinst zijn.	<p>Ten eerste is door de gemeente Zaanstad en de Stadsregio (SRA) geconstateerd dat er binnen de gemeente jaarlijks 1000 nieuwe woningen gerealiseerd moeten worden om de groeiende vraag naar woningen bij te houden. In MAAK.Zaanstad is door de gemeenteraad bepaald dat deze woningen binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moeten worden, met behoud van de kwaliteiten van het gebied. Door op deze locatie nieuwe woningen mogelijk te maken, wordt bijgedragen aan de grote woningbouwopgave.</p> <p>Ten tweede kan de bijdrage aan de woningbouwopgave hier plaatsvinden met behoud en zelfs versterking van de kwaliteiten van het gebied. Vergeleken met het huidig toegestane gebruik (bedrijfsdoeleinden op een gezonde industrieterrein), voegt het bestemmingsplan functies toe die beter passen binnen het gemengde woongebied.</p> <p>Ten derde kan deze locatie een aanwinst voor het toerisme zijn, in combinatie met de nieuwbouw van woningen. Enerzijds draagt het herplaatsen van het monumentale pand 'Hero de Jager' bij aan de toeristische uitstraling van het gebied. Anderzijds is er bewust voor gekozen om de doorgang tussen de brouwerij en de geprojecteerde woningen onbebouwd te laten. Hierdoor het is mogelijk om vanaf de Lagedijk een rondje rond de Zandijkerkerk te maken en kan in de toekomst een ontwikkeling op het</p>	mingsplan.

## NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Zandijkerkerk en omgeving

Indiener en registratienummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	<p><b>2.3.1</b> In het plan is nergens terug te vinden waar de parkeerplaatsen voor de bedrijfswoning en de drie woningen aan de Lagedijk worden gerealiseerd.</p>	<p>terrein van Ardagh beter aansluiten op de Dohneestuin.</p> <p>Ten vierde is het met de gekozen bestemming mogelijk om het pand 'Hero de Jager' te herplaatsen aan de Lagedijk, wat bijdraagt aan de instandhouding van het monument.</p> <p>De functie als theetuin zou, hoewel het inderdaad een mooie aanwinst zou zijn voor het toerisme, enkel bijdragen aan het toerisme en niet aan de andere, bovenstaand geformuleerde, belangen.</p> <p>Tenslotte zou een bestemming die alleen een theetuin toestaat betekenen dat de gemeente een groot planschaderisico loopt ten aanzien van de eigenaar van de grond. Deze raakt dan immers veel bouwmogelijkheden kwijt, wat de waarde van de gronden vermindert. De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zou hierdoor onder druk komen te staan.</p> <p><b>2.3.1</b> Een bestemmingsplan geeft niet de exacte locatie aan van de te realiseren parkeerplaatsen. Het intekenen van parkeerplaatsen op de verbeelding zou het plan te rigide maken. Een parkeerplaats verplaatsen zou dan niet mogelijk zijn zonder het bestemmingsplan aan te passen.</p> <p>Voldoende is dat duidelijk wordt gemaakt dat er in het plan voldoende ruimte is om de par-</p>	<p><b>2.3.1</b> De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>

## NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Zandijkerkerk en omgeving

Indiener en registratienummer	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	<p><b>2.3.2</b> Tot op heden zijn slechts 6 parkeerplaatsen ten behoeve van de bierbrouwerij gerealiseerd. De omgevingsvergunning verplicht tot de realisatie van 12 parkeerplaatsen op eigen terrein en 2 op het terrein van Ardagh.</p>	<p>keervraag van de verschillende functies op te vangen. Die ruimte is aanwezig, onder andere tussen de bouwkavels en de opslagschuur. Een deel is al gerealiseerd op het bedrijfsterrein van Ardagh waarvoor tussen Zaanstad en Ardagh een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten. Verder is in paragraaf 6.6 van de toelichting uitgebreid ingegaan op de parkeerbalans voor het gehele bestemmingsplangebied. Tenslotte regelt het bestemmingsplan in artikel 14 dat voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd op de betreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied. Als een aanvraag omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van de woningen wordt aangevraagd zal de aanvraag aan deze regel worden getoetst. Hierbij wordt rekening gehouden met parkeerbalans zoals opgenomen in de eerdere genoemde paragraaf van de toelichting.</p> <p><b>2.3.2</b> De parkeernormen die gelden voor de bierbrouwerij en het restaurant zijn getoetst en vastgelegd in de omgevingsvergunning van 20 oktober 2016. De omgevingsvergunning wordt niet door het bestemmingsplan aangepast. Het bestemmingsplan staat parkeren binnen de bestemmingen gemengd en verkeersverblijfsgebied toe, waardoor de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning niet wordt aangetast.</p>	<p><b>2.3.2</b> De zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>

**NOTA VAN ZIENSWIJZEN ontwerpbestemmingsplan Zandijkerkerk en omgeving**

<b>Indiener en registratienummer</b>	<b>Samenvatting zienswijze</b>	<b>Reactie gemeente Zaanstad</b>	<b>Gevolgen voor bestemmingsplan</b>
		De parkeerplaatsen op het terrein van Ardagh zijn inmiddels gerealiseerd. De 12 parkeerplaatsen op het terrein van de brouwerij zijn nog niet allemaal gerealiseerd. Het bestemmingsplan stelt de parkeernormen, maar de realisatie daarvan gebeurt naar aanleiding van de omgevingsvergunning. Daarom wordt dit punt opgevolgd in het kader van de uitvoering van de omgevingsvergunning.	



### Art. 3.1.1. Bro adviezen en reacties

Organisatie en registratienummer	Samenvatting advies	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
<p><b>1. Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland</b> 2017/22993</p>	<p><b>1.</b> De veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland ziet geen noodzaak voor het uitbrengen van een advies over externe veiligheid en basisbrandweerzorg.</p>	<p><b>1.</b> De gemeente Zaanstad bedankt de veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland voor het advies.</p>	<p><b>1.</b> Het advies heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>
<p><b>2. Gasunie</b> 2017/22800</p>	<p><b>2.</b> De Gasunie heeft het plan getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&amp;M voor aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Op grond van deze toetsing komen zij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.</p>	<p><b>2.</b> De gemeente Zaanstad bedankt het Gasunie voor het advies.</p>	<p><b>2.</b> Het advies heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>
<p><b>3. GGD Zaanstreek-Waterland</b> 2017/22994</p>	<p><b>3.</b> De GGD Zaanstreek-Waterland heeft geen opmerkingen op het voorgestelde plan.</p>	<p><b>3.</b> De gemeente Zaanstad bedankt de GGD Zaanstreek-Waterland voor het advies.</p>	<p><b>3.</b> Het advies heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>
<p><b>4. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier</b> 2017/22995</p>	<p><b>4.1</b> Het plangebied grenst aan de regionale waterkering de Lage Dijk. Deze waterkering is binnen het bestemmingsplan beschermd met de dubbelbestemming Waterstaat-waterkering. De Waterkering is op deze locatie een bebouwde dijkstrekking waarvan dit bestemmingsplan de aanwezige 'gaten' (ontstaan door sloop) opvult.</p> <p><b>4.2</b> Op bladzijde 23 van de toelichting wordt gesproken over een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte. Bij deze inrichting vraagt het hoogheemraadschap ook aandacht voor klimaatbestendigheid waarbij schade door bijvoorbeeld wateroverlast a.g.v. heftige clusterbuien wordt voorkomen.</p>	<p><b>4.1</b> De gemeente Zaanstad neemt dit punt ter kennisname aan.</p> <p><b>4.2</b> De gemeente Zaanstad heeft momenteel nog geen klimaatrobuustheidsbeleid opgesteld, maar bedankt de HHNK voor het advies.</p>	<p><b>4.1</b> Het advies heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p><b>4.2</b> Het advies heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>

### Art. 3.1.1. Bro adviezen en reacties

Organisatie en registratienummer	Samenvatting advies	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	<p><b>4.3</b> Verder geeft de waterparagraaf aan dat de riolering wordt aangesloten op het bestaand aanwezige gemengde stelsel. Het hoogheemraadschap adviseert hierbij om het RWA en DWA water apart in te zamelen waarbij het RWA water mogelijk in de toekomst nog gescheiden afgevoerd kan worden richting de waterloop meer westelijk van het plangebied. Hiervoor ontstaan kansen als bijvoorbeeld ooit nog locatie 4 Ardagh (kaartje bladzijde 44) ontwikkeld gaat worden.</p> <p><b>4.4</b> In de waterparagraaf 6.7 verzoekt het hoogheemraadschap onder paragraaf 6.7.1 beleidskader de Keur 2016 van het hoogheemraadschap op te nemen.</p> <p><b>4.5</b> Op bladzijde 55 wordt terecht aangegeven dat er een watervergunning noodzakelijk is voor de bouwplannen binnen de dubbelbestemming van de waterkering. Naast de genoemde uitvoerende eisen van het type heipaal zijn er ook beperkingen voor het toepassen van kelders en zijn er voorwaarden voor het aanbrengen van kabels en leidingen in de waterkering.</p> <p><b>4.6</b> De kruinhoogte van de Lagedijk ter hoogte van het plangebied ligt op de AHN rond NAP. Vanuit waterkeringbelang dient deze minimaal NAP+0,10 meter te zijn. Hier dient met het vloerpeil van de woningen aan de Lagedijk rekening mee worden gehouden.</p> <p><b>4.7</b> Voor de ontwikkelingen die binnen dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt (en al grotendeels zijn uitgevoerd) zijn er inderdaad geen compenserende maatregelen in het watersysteem</p>	<p><b>4.3</b> De toelichting is op dit punt aangevuld. Gezien de leeftijd van het riool en aangezien het riool bij de herinrichting van het gebied niet vernieuwd hoeft te worden zal de gewenste aanleg van een gescheiden stelsel bij een toekomstige vervanging beschouwd worden.</p> <p><b>4.4</b> In de waterparagraaf van de toelichting zijn enkel de beleidskaders gemotiveerd, voor zover het bestemmingsplan afwijkt van dat beleid. De Keur is daarom wel meegenomen in de afweging, maar niet beschreven in de tekst omdat er niet van het beleidsstuk wordt afgeweken.</p> <p><b>4.5</b> De toelichting is op dit punt aangevuld. De genoemde werkzaamheden zijn wel in artikel 12.3.1 sub e van de regels genoemd, waardoor het plan niet hoeft te worden aangepast.</p> <p><b>4.6</b> De toelichting is met dit punt aangevuld. Tevens is de initiatiefnemer op de hoogte gebracht.</p> <p><b>4.7</b> De gemeente Zaanstad neemt dit punt ter kennisname aan.</p>	<p><b>4.3</b> Het advies heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p><b>4.4</b> Het advies heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p><b>4.5</b> Het advies heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p><b>4.6</b> Het advies heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p><b>4.7</b> Het advies heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>

### Art. 3.1.1. Bro adviezen en reacties

Organisatie en registratienummer	Samenvatting advies	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
<p><b>5. Vereniging Zaans Erfgoed</b> 2017/11497</p>	<p>noodzakelijk gezien de beperkte verhardingstoename.</p> <p><b>4.8</b> Het hoogheemraadschap ziet de watervergunningaanvraag van de drie woningen aan de Lagedijk tegemoet.</p> <p><b>5.1</b> Wij danken u voor de gelegenheid om op het ontwerpbestemmingsplan te reageren. Onze vereniging voelt zich bijzonder bij dit gebied betrokken, omdat onze aanvraag voor bescherming van de kerk aanleiding voor de gebiedsontwikkeling is geworden. Daarna zijn wij ook betrokken geweest bij de discussie over de oriëntatie van het bloedbank-terrein.</p> <p><b>5.2</b> Wij hebben de stukken bestudeerd en zijn van mening dat de uitgangspunten die wij hebben uitgesproken bij de opstelling van het Kwaliteitskader van het gebied op een betrouwbare manier in de toelichting en bijlagen van het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen. Alle historie en daaruit voortkomende uitgangspunten voor het gebied zijn toegevoegd aan de welstandsnota voor dit gebied.</p> <p><b>5.3</b> De aanleiding en het doel zijn nu toegespitst op de ontwikkelingen van slechts een beperkt gebied rondom de brouwerij, de kerk en het terrein van de voormalige bloedbank. Er worden echter ook waardevolle richtingen uitgezet voor de verdere ontwikkelingen, met aansluiting naar Domineestuin als er meer ruimte vrij komt (eventueel toekomstig verdwijnen Pielkenrood). Wij zijn vooral blij met de uitgangspunten voor het doorzetten van de padstructuur zoals we die kennen (kamstructuur) en de overige historische kwaliteiten in het gebied (dakhellingen, diversiteit, oriëntatie</p>	<p><b>4.8</b> Artikel 12.3.3 van de regels waarborgt dat het HHNK om advies wordt gevraagd over de betreffende omgevingsergunning.</p> <p>De gemeente Zaanstad bedankt het HHNK voor het grondige en uitgebreide advies.</p> <p><b>5.1</b> De gemeente Zaanstad bedankt de vereniging Zaans Erfgoed voor het meedenken in een vroeg stadium.</p> <p><b>5.2</b> De gemeente Zaanstad bedankt de vereniging Zaans Erfgoed voor het advies.</p> <p><b>5.3</b> De gemeente Zaanstad bedankt de vereniging Zaans Erfgoed voor het advies.</p>	<p><b>4.8</b> Het advies heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p><b>5.1</b> Het advies heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p><b>5.2</b> Het advies heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p> <p><b>5.3</b> Het advies heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.</p>

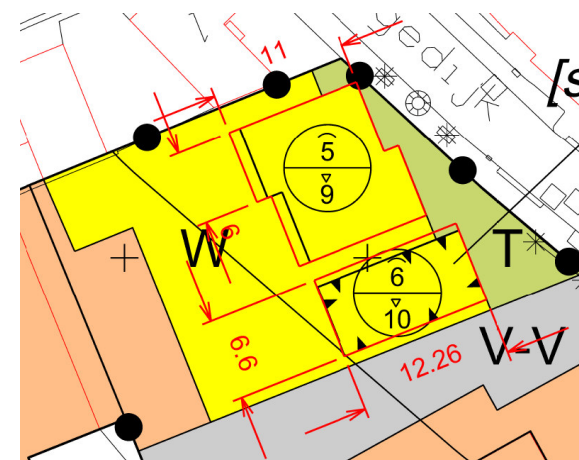
### Art. 3.1.1. Bro adviezen en reacties

Organisatie en registratienummer	Samenvatting advies	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	en goothoogtes etc.).  <b>5.4</b> Wij spreken de wens uit betrokken te blijven bij de verdere zorgvuldige voorbereiding van het plan en stellen u voor hierbij ook de Stichting Domineestuin een rol te geven.	<b>5.4</b> De gemeente Zaanstad neemt dit punt ter kennisname aan. Bij de mogelijk toekomstige ontwikkeling van het Ardagh terrein zal ook de Stichting Domineestuin worden betrokken.	<b>5.4</b> Het advies heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

## Ambtshalve wijzigingen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn een aantal wijzigingen aangebracht. Indien deze wijzigingen niet het gevolg zijn van een zienswijze of een advies in het kader van het wettelijke vooroverleg, zijn dit ambtshalve wijzigingen. De ambtshalve wijzigingen die betrekking hebben op het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan (de regels en de verbeelding), zijn hier opgesomd. Tevens is de reden achter elke wijziging uitgelegd.

Ambtshalve wijzigingen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan	
Verbeelding	
Wijziging	Reden
<p><b>1.</b> De maatvoeringaanduiding maximum bouwhoogte voor de woningen aan de Willem Dreeslaan verlaagd van 11 meter naar 10 meter.</p> <p><b>2.</b> De bouwvlakken van de drie woningen aan de Lagedijk zijn vergroot.</p> <p><b>3.</b> De aanduiding 'wonen' en de daarbij behorende planregel vervangen door 'bedrijfswoning' met een daarbij behorende planregel die één bedrijfswoning mogelijk maakt.</p>	<p><b>1.</b> In de stedenbouwkundige uitgangspunten (paragraaf 6.1 van de toelichting) is een maximale bouwhoogte van 10 meter bepaald.</p> <p><b>2.</b> De ingetekende bouwvlakken kwamen niet overeen met de tekeningen van de initiatiefnemer. In de beoordeling en afweging van het bouwplan in de toelichting is uitgegaan van de ingediende tekeningen, doch bleek de verbeelding hier niet mee overeen te komen. Derhalve worden de bouwvlakken nu gecorrigeerd.</p> <p>Zoals op de afbeelding is weergegeven, betreft het aanpassingen van beperkte omvang. De bouwvlakken van de twee nieuwbouwwoningen worden aan de achterzijde verlengd met 1 meter. Het bouwvlak behorend bij het pand 'Hero de Jager' wordt met 0,5 meter verbreed.</p> <p><b>3.</b> Zie de ambtshalve wijziging van artikel 5.1 sub h.</p>



<p>4. Geringe aanpassingen van de bouwvlakken van het Huis van Woudt en de bierbrouwerij.</p>	<p>4. De bouwvlakken van de bierbrouwerij en het Huis van Woudt zijn aangepast, omdat in een nieuwere versie van de ondergrond de bestaande bebouwing anders is ingetekend.</p>
<p><b>Regels</b></p>	
<p><b>Artikel en wijziging</b></p>	<p><b>Reden</b></p>
<p><b>Art. 1.14</b> Begrip 'bestaand gebruik': de datum aangepast naar de inwerkingtreding van het plan en bouwvergunning aangepast in omgevingsvergunning.</p> <p><b>Art. 3.1 sub c</b> Het woord 'categorie' in de tabel aangepast in 'milieucategorie'.</p> <p><b>Art. 5.1 sub f</b> De bepaling 'één brouwerij' aangevuld met 'naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen met bedrijfsactiviteiten in de categorie A, B1 of B2'.</p> <p><b>Art. 5.1 sub h</b> De aanduiding 'wonen' en de daarbij behorende planregel vervangen door 'bedrijfswoning' met een daarbij behorende planregel die één bedrijfswoning mogelijk maakt.</p>	<p><b>Art. 1.14</b> In het ontwerp stond een oude datum en werd nog verwezen naar een bouwvergunning in plaats van een omgevingsvergunning.</p> <p><b>Art. 3.1 sub c</b> De maatbestemming van het bedrijf Ardagh is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Het gaat hier om een milieucategorie als bedoeld in de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG. Dit punt is tevens in de toelichting aangevuld.</p> <p><b>Art. 5.1 sub f</b> De ontwerpregel maakte niet duidelijk dat het een brouwerij betreft met een relatief lage invloed op de omgeving, vergeleken met industriële brouwerijen. Dit punt is tevens in de toelichting aangevuld.</p> <p><b>Art. 5.1 sub h</b> De aanduiding 'wonen' is ten aanzien van het ontwerp gewijzigd in 'bedrijfswoning'. De initiatiefnemer wil naast de mogelijkheden van de gemengde bestemming, ook de mogelijkheid om werknemers in het Huis van Woudt te laten wonen. Bijvoorbeeld om in de avond meer sociale controle te hebben op de achterzijde van de brouwerij en de opslagloods of om extra personeel op korte afstand te hebben.</p> <p>Bewoning van het Huis van Woudt is wenselijk omdat de kans op leegstand van het monument daarmee lager wordt en tevens wordt voorkomen dat aan de achterzijde van de brouwerij en de opslagschuur een blinde vlek ontstaat waar geen (toe)zicht op is. Het betreft bovendien geen bedrijfswoning op een gezoneerd industrieterrein, maar binnen een gemengd woongebied. Met de aanduiding 'bedrijfswoning' en de voorwaardelijke verplichting is het mogelijk om bewoning zoals de initiatiefnemer dat beoogt toe te staan, zonder dat de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven wordt beperkt.</p> <p>De oude systematiek waar bewoning noodzakelijk moet zijn voor de bedrijfsvoering (in plaats van verband houden met), wordt naar aanleiding van ontwikkelingen in de rechtspraak niet meer toegepast in nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente Zaanstad. Immers is het met de huidige</p>

<p><b>Art. 5.1.1</b> Het woord 'woning' vervangen door 'bedrijfswoning'.</p> <p><b>Art. 5.1.1, 9.1.1 en 9.1.2</b> Het woord 'pand' vervangen door 'gebouw' en de woorden 'is' en 'zijn' geschrapt.</p> <p><b>Art. 19.2</b> Het woord 'luiden' vervangen door 'luiden'.</p> <p><b>Art. 20.2.4 lid b</b> Nummering aangepast.</p>	<p>stand ter technieken bijna nooit meer noodzakelijk om bij een bedrijf aanwezig te zijn, omdat via het internet op afstand ingegrepen kan worden in de bedrijfsprocessen. Daarom wordt in nieuwe bestemmingsplannen bepaald dat de bewoning verband moet houden met de bedrijfsvoering of het beheer. Dit is geregeld in de begripsbepalingen. Ook de toelichting, het milieuonderzoek en het hogere waarden besluit zijn op dit punt aangevuld.</p> <p><b>Art. 5.1.1</b> Naar aanleiding van het bovenstaande moet ook de tekst in de voorwaardelijke verplichting van het Huis van Woudt worden aangepast.</p> <p><b>Art. 5.1.1, 9.1.1 en 9.1.2</b> Dit betreft een tekstuele wijziging. In de rest van de regels wordt gesproken van gebouwen in plaats van panden. Om verwarring te voorkomen wordt het woord pand hier aangepast.</p> <p><b>Art. 19.2</b> Tekstuele correctie.</p> <p><b>Art. 20.2.4 lid b</b> De nummering van lid b was weggefallen in het ontwerp.</p>
---	--