

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 IMRO2008 PRPT2008 true NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 1  
Bedrijventerrein Noorderveld document 0

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 2 Toelichting toelichting 1 NL.IMRO.s0

## Procedure

### **Planfase      B&W      Raad Raad van State/ onherroepelijk**

voorontwerp    23-10-2012

ontwerp

vaststelling

beroep

onherroepelijk

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 3 hoofdstuk 1 Inleiding hoofdstuk in toelichting 2 NL.IMRO.s1

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 4 1.1 Leeswijzer paragraaf 3 NL.IMRO.s2

De toelichting behorende bij een bestemmingsplan geeft uitleg over -en een onderbouwing voor- de in de planregels en op de verbeelding opgenomen bestemmingen en regels. De toelichting is hiertoe als volgt opgebouwd.

- hoofdstuk 1 Inleiding geeft een inleiding op het bestemmingsplan. De aanleiding, doelstelling, plangrenzen, planvorm en voorgaande plannen worden achtereenvolgens behandeld.
- hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied geeft een beschrijving van ruimtelijke en functionele invulling van het plangebied. Daarin komen onder meer de geschiedenis, de stedenbouwkundige invulling van het gebied en de verkeersstructuur aan de orde.
- hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader geeft een overzicht van het ruimtelijk relevante beleid voor de gemeente Zaanstad en specifiek voor het plangebied.
- hoofdstuk 4 Thematische beleidskaders geeft een beschrijving van de bij het opstellen van dit bestemmingsplan van kracht zijnde beleidskaders ten aanzien van de in relatie tot het plan relevante thema's.
- hoofdstuk 5 Uitgangspunten en ontwikkelingen beschrijft de algemene en gebiedsspecifieke uitgangspunten. Verder worden ontwikkelingen en knelpunten die in het gebied voorkomen beschreven en wordt zo mogelijk een oplossing geboden.
- hoofdstuk 6 Milieuaspecten beschrijft de resultaten beschreven van de voor het bestemmingsplan relevante en uitgevoerde milieuonderzoeken.
- hoofdstuk 7 Wateraspecten beschrijft de watertoets.
- hoofdstuk 8 Beschrijving planvorm en bestemmingsregeling bevat de juridische plantoelichting. Daar waar de planregels toelichting behoeven is in dit hoofdstuk een uitleg van de juridische regeling gegeven.
- hoofdstuk 9 Uitvoerbaarheid wordt in "Maatschappelijke uitvoerbaarheid" een overzicht gegeven van de inspraakreacties die op het voorontwerp zijn binnengekomen en van de zienswijzen die zijn ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan evenals een reactie hierop. In de subparagraaf "Economische uitvoerbaarheid" wordt ingegaan op de economische onderbouwing van de in het plan opgenomen ontwikkelingen.
- hoofdstuk 10 Burgerparticipatie en overleg tenslotte, geeft de resultaten van het overleg met diverse instanties en instellingen in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende bepalingen in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsbepalingen in hoofdstuk 2 en de overige bepalingen in hoofdstukken 3 en 4.

De verbeelding van het bestemmingsplan is los bijgevoegd.

## NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 5 1.2 Aanleiding en doelstelling paragraaf 3 NL.IMRO.s2

De Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten te beschikken over een dekkend netwerk van actuele bestemmingsplannen. Voldoet de gemeente hier niet aan, dan mogen voor de gebieden waar geen actueel bestemmingsplan geldt, geen leges geheven worden.

Voor bedrijventerrein Noorderveld geldt dat het bestemmingsplan uit 2001 is en daarmee ouder is dan 10 jaar. Het bestemmingsplan was opgesteld toen het bedrijventerrein ontwikkeld werden. Verder zijn de afgelopen jaren bouw-/ omgevingsvergunningen verleend.

Het doel van het bestemmingsplan is het bieden van een actueel planologisch-juridisch kader voor het behouden en versterken van de bedrijfsfunctie en daarmee een eenduidige regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Het bestemmingsplan heeft overwegend een beheer karakter, waarbij de bestaande situatie uitgangspunt is. Het zal voor verbouwingen aan gebouwen een concreet toetsingskader voor aanvragen om omgevingsvergunning worden. Flexibiliteit wordt geboden door een brede definitie van gewenste bestemmingen, waarbinnen bijvoorbeeld uitwisseling van functies mogelijk is. In het bestemmingsplan worden alleen de nieuwe ontwikkelingen opgenomen waarvan al een planologische en/of juridische procedure is afgerond voor de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft als doel:

- het bedrijventerrein voorzien van een actuele bestemmingsplanregeling zodat de bedrijfsuitoefening voldoende gewaarborgd is en tevens voldoende bescherming wordt geboden richting het woongebied van Wormerveer.
- de woningen voorzien van een actuele bestemmingsplanregeling.

## NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 6 1.3 Het plangebied paragraaf 3 NL.IMRO.s2

Het plangebied omvat het bedrijventerrein Noorderveld in Wormerveer en wordt globaal begrensd door:

- de Provincialeweg N246 in het westen
- de Noorddijk in het noorden
- de Zaan (gemeentegrens Wormerland) in het oosten
- de Ned Benedictweg (N514) in het zuiden

Het bedrijventerrein is vanaf het jaar 2000 uitgegeven. Het is destijds als een 'groen' bedrijventerrein met een hoog ambitieniveau ontwikkeld. Van noord naar zuid is er een ecologische zone op het bedrijventerrein. Lang de oevers van de Zaan staan enkele deels historische grootschalige bedrijfscomplexen die momenteel niet (meer) in gebruik zijn.

## NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 7 1.4 Voorgaande plannen paragraaf 3 NL.IMRO.s2

Dit bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan Noorderveld uit 2001:

<b>Nr.</b>	<b>Vigerende regelingen</b>	<b>Vastgesteld op:</b>	<b>Goedgekeurd op:</b>	<b>Uitspraak RvS:</b>
2.29	Noorderveld	22-11-2001	02-07-2002	19-09-2003

## NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 8 hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied hoofdstuk in toelichting 2 NL.IMRO.s1 NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 9 2.1 Geschiedenis plangebied paragraaf 3 NL.IMRO.s7

Bedrijventerreinen Noorderveld ligt in het noorden van Zaanstad, globaal tussen Wormerveer, Krommenie en West-Knollendam, Het terrein is aangelegd op voormalig veenweidegebied, grenzend aan de Zaan, met de Watering als hoofdwaterloop en een fijnmazig netwerk van haaks daarop staande sloten. Dit land is in de 12de tot 14de eeuw ontgonnen. Iets buiten het plangebied ontstond in de 14de en 15de eeuw het dorp

Wormerveer.

Ten noorden van het dorp Wormerveer werd vermoedelijk in de 14de eeuw een dam in de Zaan gelegd: de Knollendam. Op beide oevers bij deze dam ontstond een kleine nederzetting. De westelijke nederzetting heette West-Knollendam. Het gebied tussen de drie kernen bleef echter open.

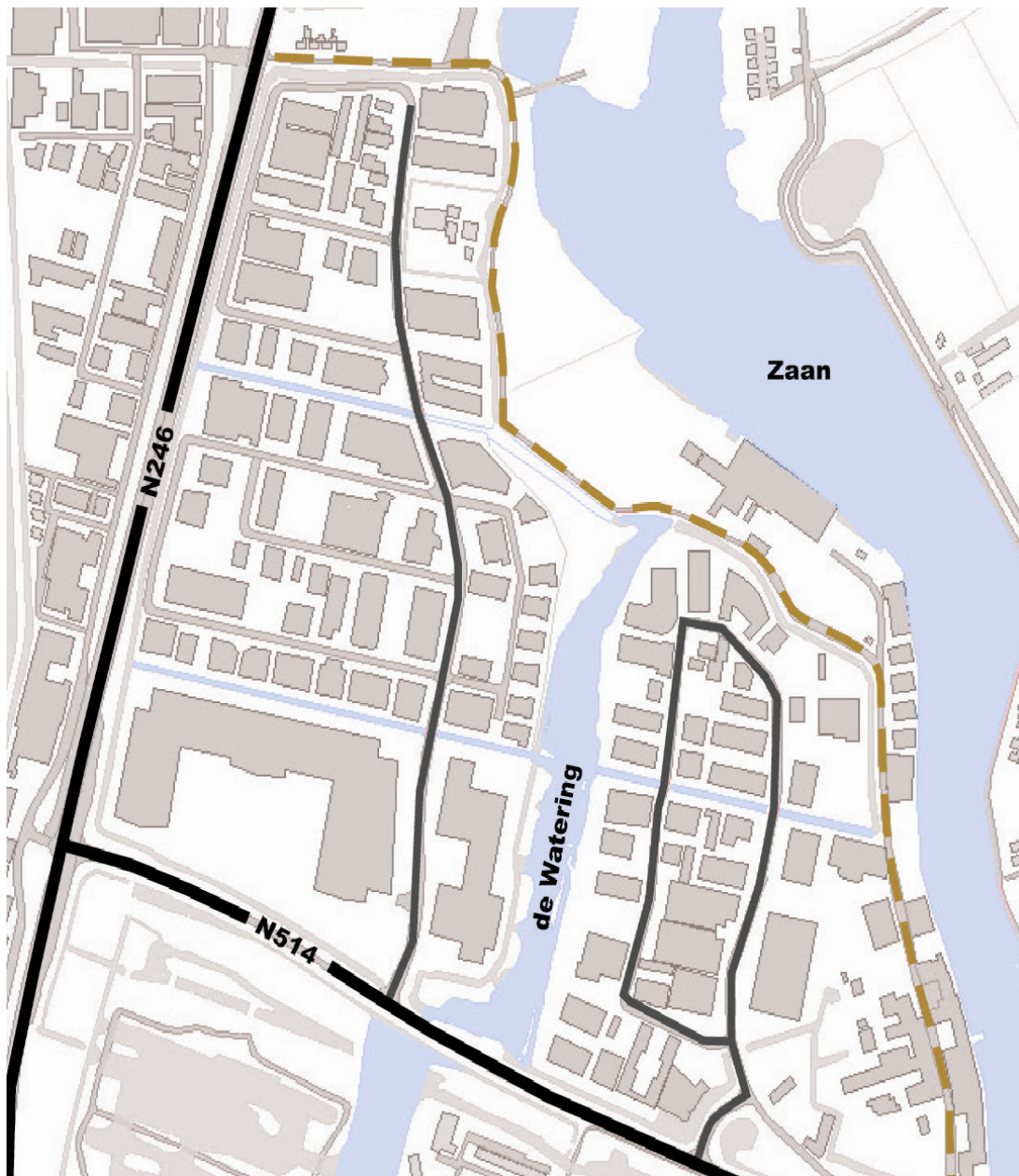


*Deze afbeelding laat de geografische situatie van tweehonderd jaar geleden zien. De kaart van 1812 is de voorloper van het tegenwoordige kadaster. Goed te zien is dat het gebied tussen Wormerveer en Krommenie nog open is. In het huidige gebied van Noorderveld was zelfs binnendijs geen enkele molen gebouwd.*

Na de Tweede Wereldoorlog veranderde het aanzicht van het gebied totaal. In noord-zuidrichting werd parallel aan de Nauernasche Vaart de provinciale weg N246 aangelegd, met haaks daarop de N203.

Begin jaren '90 van de vorige eeuw is de Ned Benedictweg aangelegd, de zuidgrens van het huidige bedrijventerrein. In 1995 is het startsein gegeven voor de planvorming van het gebied Noorderveld van open veenweidegebied tot bedrijventerrein. Het uitgangspunt is om deze belangrijke ruimtelijke karakteristieken te behouden bij ontwikkeling van het gebied tot een bedrijventerrein. Dat wil zeggen dat er een belangrijke rol voor het water en groen is weggelegd en dat de maatvoering hiervan de ingreep in het landschap niet mag verstoren. De nieuwe stedelijke ontwikkeling moet dus in het gebied "passen".

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 10 2.2 Ruimtelijke structuur paragraaf 3 NL.IMRO.s7



*De belangrijkste structurerende elementen van Noorderveld.*

Het Bedrijventerrein Noorderveld ligt ten noorden van de kern Wormerveer en wordt aan de westkant begrensd door de Provinciale weg N246, aan de zuidkant door de Ned Benedictweg (N514), aan de oostkant door de Zaan en aan de noordkant door de Noorddijk.

De landschappelijke hoofdstructuur van Zaanstad-noord, waartoe Noorderveld behoort, wordt bepaald door een aantal hoofdassen: De Zaan, De Nauernasche Vaart, de Watering en de Provinciale weg N246. Deze assen lopen allen in noord-zuidrichting. Ook de typische waterstreekdorpen met hun lintbebouwing zijn noord-zuidgericht. Haaks op de hoofdwaterlopen staan de sloten. Hierdoor ontstaat het karakteristieke slagenlandschap, waarbij de verkavelingsrichting voornamelijk oost-west is gericht.

In het plangebied zijn twee van dat soort sloten, haaks op de Watering, die het plangebied verdelen in vijf vlekken van ongeveer dezelfde grootte. Deze watergangen bepalen samen met de Watering de geleiding van het gebied.

Door deze slotenstructuur wordt uiteindelijk een maat bepaald die correspondeert met de maat van het omliggende 'landschap'. Het uitgangspunt is om deze belangrijke ruimtelijke karakteristieken te behouden bij plannen op het bedrijventerrein. Dat wil zeggen dat er een belangrijke rol voor het water en groen is

weggelegd en dat de maatvoering hiervan de ingreep in het landschap niet mag verstoren. De nieuwe ontwikkeling moet dus in het gebied 'passen'.

De Watering verdeelt het Noorderveld in twee delen. Vanaf de Ned Benedictweg worden beide delen ontsloten door een meanderende hoofdontsluitingsweg. De in oost-west richting lopende sloten, haaks op de Watering, vormen zichtlijnen door het gebied, die door hun openheid zorgen dat de verdeling van het gebied en de referentie naar het onderliggende landschap erfahrbaar is. Om deze zichtassen niet te onderbreken kruisen de hoofdontsluitingswegen de sloten door middel van bruggen. Op de hoofdontsluitingswegen takken de oost-west gerichte ontsluitingswegen aan, die de afzonderlijke bedrijvensvlekken ontsluiten door middel van een lussenstructuur.

De Noorddijk is een oude dijk die door het oostelijk deel van het plangebied loopt en voor een interessante scheiding in het gebied zorgt: Buitendijks staan de grote fabriekscomplexen van Brokking en Meneba (sommige panden enkele tientallen meters hoog), afgewisseld met kleinschalige bebouwing (6-8 meter).

Met name de grootschalige bebouwing staat als een icoon in het open landschap als verwijzing naar het industriële karakter van de streek. De bedrijvigheid in deze panden is deels beëindigd en deels geminimaliseerd.

### *Groen en water*

De Watering vervult een belangrijke rol in dit gehele gebied: deze vormt als hoofdwaterloop de verbinding tussen het achterland en De Zaan en vervult een belangrijke rol als water- en groenstrook voor de flora en fauna en dient hierdoor als ecologische verbindingszone tussen het Wormer- en Jisperveld in het noorden en het Guisveld en het Westzijderveld in het zuiden.

Daarnaast heeft het water (Watering met dwarssloten) een structurerende werking.

Waar de Watering uitkomt bij de Noorddijk ligt ten noorden van de dijk een laatste stukje van het oude landschap. Deze grond heeft een agrarische functie vormt een schakel in de ecologische verbinding en heeft daarnaast een waarde langs de Noorddijk als recreatieve route.

Verder heeft de hoofdontsluiting van Noorderveld (Samsonweg en Rosbajierweg) een asymmetrisch profiel met daarin een groenstrook voorzien van bomen. Dit zorgt voor begeleiding en herkenning van de hoofdontsluiting van het terrein en maakt het terrein ruimer en groener.

### NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 11 2.3 Functionele structuur paragraaf 3 NL.IMRO.s7

Het terrein bestaat grotendeels uit bedrijven, aangevuld met kantoor- en dienstverleningsfuncties, die er in de loop van de tijd zijn ontstaan.

Twee opvallende uitzonderingen zijn 1) de woon/werkpanden ten westen van de Watering, die de grens tussen bedrijvigheid en natuurwaarden minder hard maakt, wat belangrijk is voor de Watering als ecologische zone, 2) het Runshoppingcentre, een groot bedrijfsverzamelgebouw met bouwmarkten en dergelijke functies, die publiek trekken. Een deel van het pand staat echter al geruime tijd leeg.

De buitendijkse strook bevat naast de grootschalige bedrijfsbebouwing van Meneba en Brokking de Heus een aantal bedrijfslocaties met dienstwoningen aan de Zaan. Brokking is niet meer in gebruik als veevoedermengbedrijf. Er zijn initiatieven om een andersoortige ontwikkeling aan het complex te geven. De meelfabriek Meneba, ooit voortgekomen uit een meelmolen aan de Zaan, heeft zijn bedrijfsactiviteiten grotendeels geconcentreerd in de vestiging in Rotterdam. Vooralsnog wordt in de fabriek in Wormerveer een beperkte productielijn voortgezet. Op langere termijn is de voortzetting van de bedrijfsactiviteiten onzeker.





*Bedrijventerrein Noorderveld*



*Menebafabriek in buitendijkse strook*

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 12 2.4 Technische infrastructuur paragraaf 3 NL.IMRO.s7

In het plangebied liggen in de grond netwerken van kabels en leidingen voor water, elektriciteit, gas, telecommunicatie, televisie, riolering, drainage en afvalwatertransport. Bij deze kabel- en leidingnetwerken behoren onder- en bovengrondse installaties en (kleine) bouwwerken. De kabels, leidingen, installaties en bouwwerken zijn eigendom van de kabel- en leiding beheerders (KLB).

In het plangebied liggen de volgende kabels & leidingen in beheer bij Liander, Liandon, PWN, KPN, UPC, Tele2, BT Nederland, Eurofiber, GNM Europa bv, T-Mobile, Vodafone, Ziggo4, Hoogheemraadschap en gemeente Zaanstad. Het gaat om elektriciteitsleidingen, gasleidingen, diverse vormen van waterleidingen, telecommunicatie, straalpaden, riolering, persleidingen en afvalwatertransportleidingen. Er zijn geen aardgastransportleidingen met een bedrijfsdruk hoger dan 8 bar.

Over een deel van het gebied loopt een straalpad. In het zuiden van het plangebied ligt een rioolleiding. Deze zijn op de verbeelding en in de regels vastgelegd.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 13 hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader hoofdstuk in toelichting 2  
NL.IMRO.s1 NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 14 3.1 Inleiding paragraaf 3 NL.IMRO.s12

In dit hoofdstuk volgt een korte weergave van het bij het opstellen van dit bestemmingsplan van kracht zijnde ruimtelijke beleidskader.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 15 3.2 Rijk paragraaf 3 NL.IMRO.s12

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 16 3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur & Milieu subparagraaf 4 NL.IMRO.s754

In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen van het rijk voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn vervolgens uitgewerkt in gebiedsgerichte nationale belangen en opgaven.

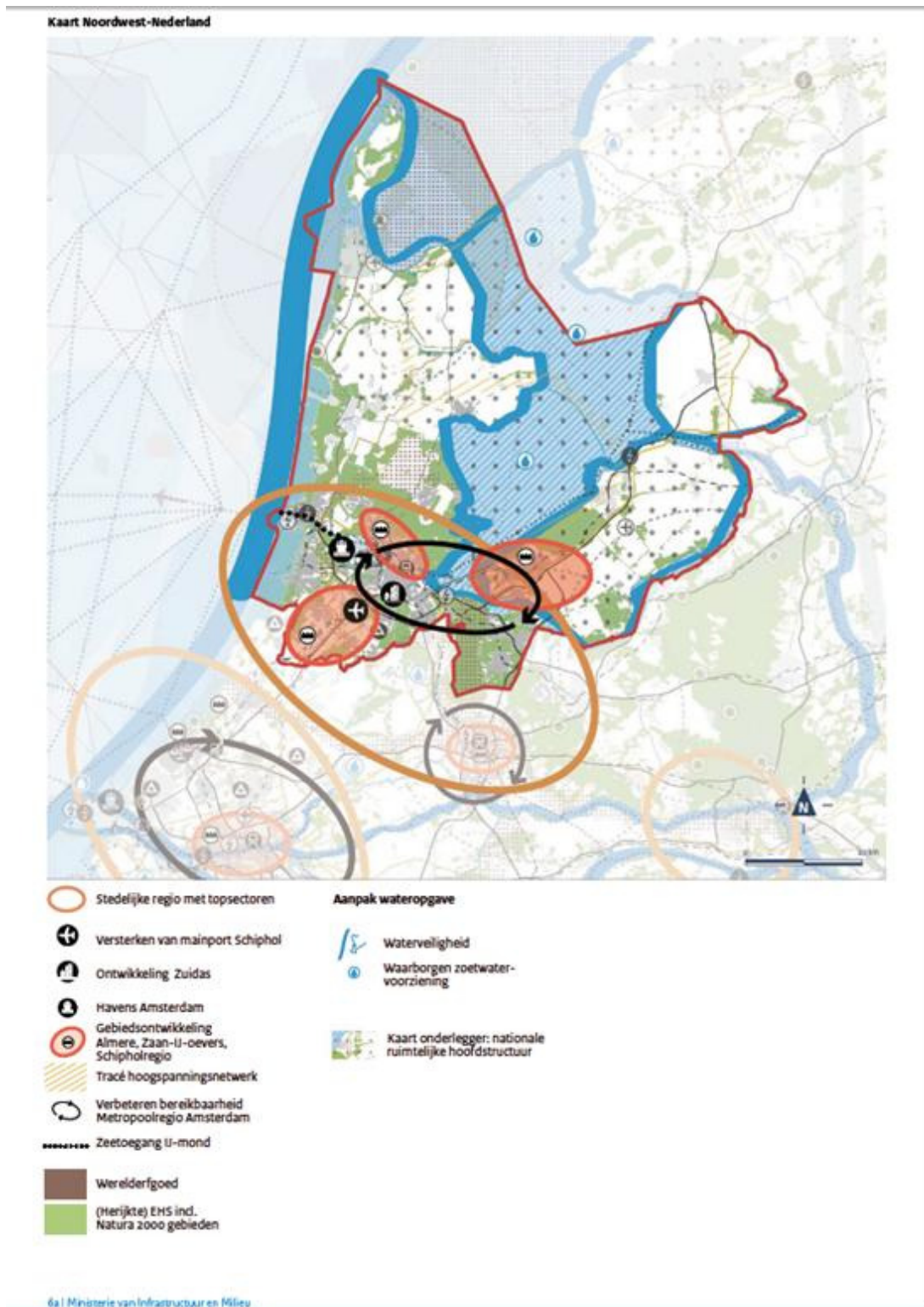
Zaanstad is gelegen in het gebied Noordwest-Nederland en maakt daarin onderdeel uit van de Metropoolregio Amsterdam. Opgaven van nationaal belang in dit gebied, voorzover zij Zaanstad betreffen, zijn:

- Verbetering van de bereikbaarheid van de Metropoolregio Amsterdam (voornamelijk aan de noordkant van Amsterdam en op termijn de achterlandverbinding naar het oosten);
- Het ruimtelijk mogelijk maken van de Zaan-IJ-oeveren in Amsterdam (binnenstedelijke gebiedsontwikkeling: ontwikkelen aantrekkelijk woon-werkmilieu) samen met ander overheden;
- Versterking van de waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en meerlaagse veiligheid (inrichting), het verbeteren van het ecologisch systeem van het Markermeer-IJmeer (Natura 2000) en de zoetwatervoorziening (Deltaprogramma deelprogramma IJsselmeer);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden.

De Metropoolregio Amsterdam heeft internationaal een sterke economische positie. Schiphol is de belangrijkste vestigingsplaatsconditie voor internationale bedrijven, hoofdkantoren en kenniswerkers en cruciaal voor het aantrekken van bedrijfsfuncties op het gebied van research & development, sales en logistiek voor vrijwel alle topsectoren in Nederland (waaronder de creatieve sector rond Amsterdam / Brainport Zuidoost Nederland, de zakelijke dienstverlening in het cluster Zuidas en de topsector life sciences). Naast de Mainport Schiphol dragen de Zeehaven Amsterdam, de luchthaven Lelystad en de economische sectoren handel en logistiek, zakelijke en financiële dienstverlening (waaronder vooral Zuidas), agrologistiek (Zaanstreek), ICT (Amsterdam is de op een na grootste Internet-exchange van de wereld) en nieuwe media, de creatieve industrie en flowers en food (greenports Aalsmeer en Duin- en Bollenstreek) bij aan de sterke internationale positie. Te midden van de stedelijke en economische dynamiek bevinden zich rondom het stedelijke gebied enkele unieke cultuurhistorische waarden. Het Rijk beschermt de werelderfgoederen (De Beemster, de Stelling van Amsterdam en de Nieuwe Hollandse Waterlinie) door voor te schrijven dat ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteiten van deze werelderfgoederen moeten behouden of versterken.

Voor Zaanstad worden op de kaart behorende bij de Structuurvisie de volgende nationale belangen en aandachtspunten aangegeven:

- stedelijke regio met topsectoren;
- gebiedsontwikkeling Zaan-IJ-oeveren;
- verbetering bereikbaarheid Metropoolregio Amsterdam;
- de herijkte Ecologische Hoofdstructuur (EHS), inclusief Natura 2000-gebieden.



Daarnaast is voor de investeringsperiode 2021 - 2028 de verlenging van de A8 opgenomen. De provincies en gemeenten krijgen meer bewegingsvrijheid op het gebied van de ruimtelijke ordening.

Na definitieve vaststelling vervangt de nieuwe Structuurvisie verschillende bestaande nota's zoals:

1. de Nota Ruimte;
2. de Structuurvisie Randstad 2040;
3. de Nota Mobiliteit;
4. de Mobiliteitsaanpak;



5. de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving;

6. de agenda Landschap;

7. de agenda Vitaal Platteland;

8. Pieken in de Delta.

De SVIR heeft ter inzage gelegen. De definitieve vaststelling laat nog even op zich wachten.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 17 3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) subparagraaf 4 NL.IMRO.s754

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), inwerking getreden op 30 december 2011 en bij besluit van 28 augustus 2012 aangevuld, omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het rijk pro-actief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 18 3.3 Provincie paragraaf 3 NL.IMRO.s12

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 19 3.3.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 subparagraaf 4 NL.IMRO.s17

De structuurvisie Noord-Holland 2040 is vastgesteld op 21 juni 2010 en de eerste herziening op 23 mei 2011. In de ruimtelijke structuurvisie heeft de provincie de hoofdbelangen benoemd die gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie vormen. Het gaat om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Deze worden geborgd en uitgevoerd door instrumenten in te zetten vanuit de onderliggende provinciale ruimtelijke belangen. Dit zijn:

- het behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen, natuurgebieden en groen om de stad;
- het behoud en ontwikkeling van verkeer- en vervoernetwerken;
- voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting;
- gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij, economische activiteiten en recreatieve en toeristische voorzieningen;
- bescherming tegen overstromingen en wateroverlast;
- schoon drink-, grond- en oppervlaktewater;
- ruimte voor het opwekken van duurzame energie.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 20 3.3.2 Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie subparagraaf 4 NL.IMRO.s17

De provinciale ruimtelijke verordening is gelijk vastgesteld met de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en stelt regels voor de begrenzing van bestaand stedelijk gebied en zeer restrictieve regels voor verstedelijkingsbeleid in het landelijk gebied. Deze regels komen voort uit de ruimtelijke hoofddoelstellingen van de structuurvisie. De Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie schrijft voor waar de gemeentelijke bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen aan moeten voldoen.

Op 15 november 2011 heeft GS ingestemd met een wijziging van de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur en provinciale ecologische verbindingzones.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 21 3.4 Regionaal beleid paragraaf 3 NL.IMRO.s12

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 22 3.4.1 Uitvoeringsstrategie Platform bedrijven en kantoren (Plabeka) subparagraaf 4 NL.IMRO.s731

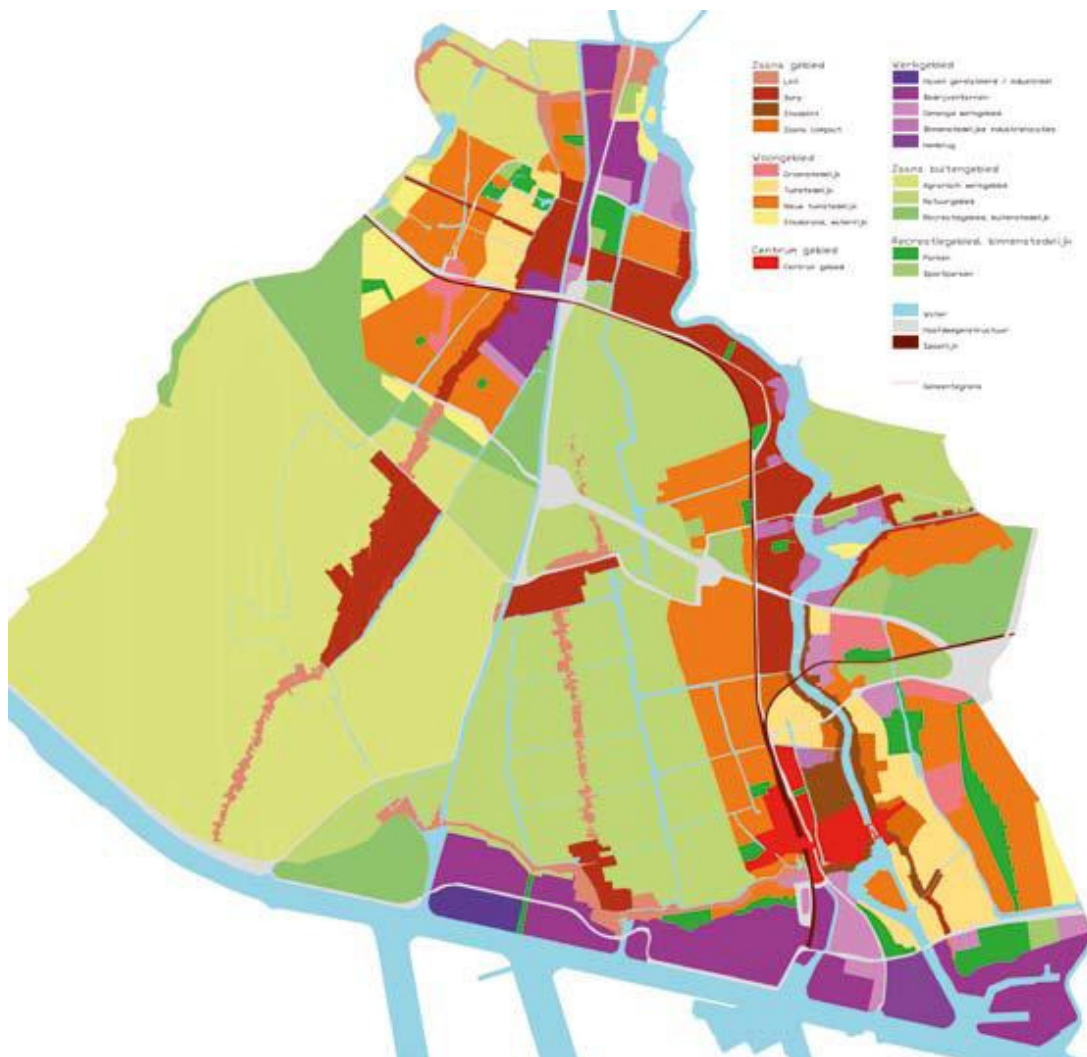
Binnen de Metropoolregio Amsterdam zijn in 2011 afspraken gemaakt om de vraag en het aanbod van werklocaties (bedrijventerein en kantorenlocaties) beter op elkaar af te stemmen. Hiertoe moet in de deelregio Zaanstreek Waterland het aantal hectares bedrijventerrein worden teruggebracht met ongeveer 60 hectare. Deze ruimte wordt vooral gevonden door een deel van het Hembrugterrein niet meer te bestemmen als bedrijventerrein, en door de transformatie van binnenstedelijke bedrijventerreinen. Voor het bedrijventerrein binnen het plangebied heeft dit beleid geen gevolgen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 23 3.5 Gemeente paragraaf 3 NL.IMRO.s12

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 24 3.5.1 Ruimtelijke Structuurvisie Zichtbaar Zaans subparagraaf 4 NL.IMRO.s733

Op 7 juni 2012 is de ruimtelijke structuurvisie Zichtbaar Zaans door de raad vastgesteld. De structuurvisie geeft een overzicht van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020. Belangrijk element hierin is de verbinding met Amsterdam en de positie in de Metropoolregio. Dit heeft veel consequenties voor Zaanstad op het gebied van aansluiting openbaar vervoer, de verstedelijkingsopgave en de ontwikkeling van de economie. Ook in Zaanstad zelf zijn veel ontwikkelingen gaande op het gebied van onder andere knooppunten van openbaar vervoer, herstructurering van bedrijventerreinen, industrieel erfgoed en de woningbouwopgave. Het behoud van de kernkwaliteiten van het landschap is een belangrijk onderdeel van de structuurvisie, evenals de wens om de milieubelasting in het gebied terug te brengen.

Zaanstad heeft geen uitbreidingsmogelijkheden. Na de huidige uitbreidingen voor wonen en werken, kan alleen nog binnen bestaande stedelijke contouren gebouwd worden. Mede daarom bevat de structuurvisie een ambitieuze milieudoelstelling met het terugdringen van het aantal milieubelaste woningen (60.000) tot de helft in 2020.



*Ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaan'*

'Zichtbaar Zaan' biedt het beleidsmatige en juridische kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van Zaanstad. De structuurvisie onderscheidt verschillende gebiedstyperingen en -profielen. De gebiedstyperingen en -profielen zijn een leidraad voor ontwikkeling, vernieuwing en/of uitbreiding.

Het overgrote deel van het bestemmingsplangebied heeft de gebiedstypering werkgebied. De Dorpsstraat heeft als gebiedstypering Zaans gebied. Daarbinnen worden verschillende gebiedsprofielen onderscheiden.

De Dorpsstraat heeft als profiel dorp. Het industrieterrein Assendelft Noord heeft het profiel bedrijventerrein. Dat betekent dat voor dit gebied het profiel van het bestaande gebruik grotendeels ongewijzigd blijft: een bedrijventerrein met bedrijven tot en met milieucategorie 4 of 5 en een inwaartse zoning. De zuidzijde, de overgangzone naar de woonwijk Saendelft, heeft het profiel gemengd werkgebied.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 25 3.5.1.1 Woongebied subsubparagraaf 5 NL.IMRO.s734

De gebiedstypering 'Woongebied' is een gebied met overwegend wonen (globaal 90%). Slechts op enkele locaties bevinden zich (meestal geconcentreerd) voorzieningen. Samen met enige bedrijvigheid aan huis is het aandeel werken tussen de 5 en 15%. Het plangebied beschikt binnen deze typering over het gebiedsprofiel 'Stadsrand, waterrijk'.

Stadsrand, waterrijk

### *Gebiedskenmerken*

Het profiel 'stadsrand, waterrijk' is een verfijning van het nieuw tuinstedelijke profiel. Het wordt toegepast aan de randen van de stad waar nieuwbouw of transformatie is gewenst. Dit profiel kent een lagere dichtheid van 20-30 woningen per hectare. De genius loci van de stad, wonen in en aan een waterrijk veenweidegebied, is hier het uitgangspunt. Wonen op en aan het water is voor een belangrijk deel van de woningen het basisuitgangspunt. Vaarroutes die met het buitengebied in verbinding staan zijn de basis voor het blauwe netwerk.

### *Openbare ruimte*

De openbare ruimte wordt versterkt door een duidelijke samenhang tussen de blauwgroene inrichting van de buurten. Een waterrijke wijk is de opgave. Dit wordt bereikt door blauwgroene routes en ecologische verbindingen. De bereikbaarheid is vooral gericht op de fiets en de auto. Het fietsnetwerk sluit aan op de recreatieve routes van de stad en de regio. Er is aandacht voor de relatie tussen de woning en het openbare gebied. De woningen en voorzieningen zijn gericht op de openbare ruimte. De overgang van water naar land is een belangrijke ontwerpogave; afhankelijk van de gebiedskenmerken vormt de bebouwing een harde dan wel een zachte overgang naar de open polders. Gestimuleerd moet worden dat erven die grenzen aan het openbare gebied een inrichting krijgen die aansluit op het karakter van de omgeving. De auto maakt geen dominant deel uit van het straatbeeld. De auto staat op eigen erf geparkeerd of geconcentreerd in 'parkeerkoffers'.

### *Functies*

Er is de mogelijkheid voor beperkte bedrijfsmatige activiteiten aan huis. Het uitgangspunt is ongeveer 5 arbeidsplaatsen per hectare.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 26 3.5.1.2 Werkgebied subsubparagraaf 5 NL.IMRO.s734

In de gebiedstypering 'Werkgebied' heeft bedrijvigheid altijd de overhand. Alleen in het lichtste profiel (gemengd werkgebied) is een aandeel wonen van 0-20% mogelijk, mits dit geen afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de in dit profiel gewenste bedrijvigheid.

### *Bedrijventerrein*

#### *Gebiedskenmerken*

De schaal van dit profiel is kleiner dan het profiel havengerelateerd/ industrieel. Zoveel mogelijk wordt gestreefd naar een themagerichte invulling van de terreinen. In het profiel worden in beginsel bedrijven tot en met milieucategorie 4 of 5 toegestaan, al of niet met maatbestemming. Er zal naar worden gestreefd om door middel van inwaartse zonerings de hinder van de bedrijven te beperken tot de begrenzing van het betreffende bedrijventerrein zelf.

#### *Openbare ruimte*

De inrichting is functioneel. Ook hier ligt de nadruk op de bereikbaarheid met de (vracht) auto. Voor bedrijventerreinen die aan binnenhavens of het water zijn gelegen is vervoer over water een belangrijke opgave. Ook hier wordt de openbare ruimte vooral functioneel ingericht. Voor de inrichting gelden dezelfde uitgangspunten als bij de havengerelateerde en lichtindustriële bedrijventerreinen. Bij herstructurering ligt de nadruk op intensief ruimtegebruik in combinatie met geclusterd parkeren. Daarnaast is het een opgave om de inrichting van de openbare ruimte in combinatie met water en groen aantrekkelijker en representatiever te maken. Uitgangspunt hierbij is recreatief gebruik en 'pauzegroen'.

#### *Functies*

De terreinen bieden mogelijkheden voor een dichtheid van ongeveer 35-45 arbeidsplaatsen per hectare.



## Gemengd werkgebied

### *Gebiedskenmerken*

Dit profiel gaat uit van arbeidsintensieve werkgelegenheid; dienstverlening en kantoren zijn beperkt toegestaan. Perifere Detailhandel (PDV), maakt deel uit van dit profiel. Dit is alleen toegestaan in Zuiderhout en in het zuidelijke deel van Noorderveld. Binnen dit profiel is, afhankelijk van de geschiktheid van de locatie, ook woningbouw mogelijk. Milieu, bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen zijn bepalend voor de aanwezigheid van woningen. Bedrijven tot en met categorie 3 zijn toegestaan, terwijl ook hier sprake is van een inwaartse zonerings. Er is extra aandacht voor representatieve bebouwing en een zorgvuldig materiaalgebruik.

### *Openbare ruimte*

De openbare ruimte dient hier als een verbinding tussen de diverse functies. Daarbij kan de ruimte dienen ter clustering van diverse activiteiten, bijvoorbeeld door de realisatie van verschillende pleinen. De openbare ruimte moet zowel functioneel als ruimtelijk afgestemd zijn op de bedrijfstypen, die zich in het gebied bevinden. Zo krijgt een gebied met kantoorachtige bedrijfsruimten een geheel andere inrichting dan bijvoorbeeld een gebied met perifere detailhandel. De bereikbaarheid is nog hoofdzakelijk op de auto gericht, maar door de ligging meer nabij het stadscentrum is ook het openbaar vervoer een goede optie. Daarnaast is de bereikbaarheid per fiets goed. Bij herstructurering ligt de nadruk op de mogelijkheid om de inrichting van ruimtes in combinatie van water en groen aantrekkelijker en representatiever te maken. Uitgangspunt hierbij is recreatief gebruik en 'pauzegroen'.

### *Functies*

Dit profiel gaat uit van arbeidsintensieve werkgelegenheid, waarbij gedacht wordt aan 55-65 arbeidsplaatsen per hectare. Bij herstructurering ligt de nadruk op het behouden van de huidige arbeidsplaatsen. In oudere bedrijfspanden tijdens (en soms ook na) het transitieproces ruimte bieden aan diverse creatieve en startende ondernemers (broedplaatsen).

## Binnenstedelijke industrielocaties

### *Gebiedskenmerken*

Deze binnenstedelijke werkgebieden staan aan de basis van de ontstaansgeschiedenis van de stad en bepalen in hoge mate het beeld van de stad. Deze bedrijven maken van oudsher deel uit van het stedelijke weefsel. Het behoud van deze binnenstedelijke werkgebieden staat voorop. Deels zijn ze opgenomen binnen de profielen lint, dorp en stedelijk lint. De grotere bedrijven en werkgebieden binnen het stedelijke gebied krijgen echter hun eigen profiel. Hier ligt de opgave om de bedrijven en hun omgeving beter op elkaar aan te laten sluiten. De aanwezige bedrijven bieden kansen om over nieuwe en creatieve manieren van milieuzorg na te denken en op deze wijze de milieulast van de bedrijven voor hun omgeving te verkleinen. Dit geeft de omgeving betere ontwikkelingskansen en de bedrijven meer ontwikkelingsruimte.

De onderlinge betrokkenheid door bijvoorbeeld het zichtbaar maken van het productieproces kunnen de bedrijven een betere inbedding in de stad geven en op deze wijze nieuwe attracties aan de stad toevoegen. De opgave is hoe de zware industrie meer dan alleen economisch, een bijdrage kan leveren aan de beleving van de stad. Deze kan bijvoorbeeld uitgroeien tot een educatieve of toeristische attractie.

### *Openbare ruimte*

De openbare ruimte sluit aan bij de profielen lint, dorp en stedelijk lint. De aanwezigheid, zichtbaarheid en bereikbaarheid van de Zaan is leidend. De bereikbaarheid per auto is matig tot goed, per OV en fiets goed tot uitstekend. Extra aandacht moet worden gegeven aan de relatie tussen de functie en het openbare gebied. Parkeren op eigen terrein of gebouwd parkeren is de

opdracht om de kwaliteit van de openbare ruimte te garanderen. Aandachtspunt hierbij is hoe de overlast van het verkeer kan worden aangepakt.

### *Functies*

Dit profiel gaat uit van arbeidsintensieve werkgelegenheid, waarbij gedacht wordt aan 50-60 arbeidsplaatsen per hectare. Bij herstructurering ligt de nadruk op het behouden van de huidige arbeidsplaatsen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 27 3.5.1.3 Overige aspecten subsubparagraaf 5 NL.IMRO.s734

Voor het buitendijkse gebied van Noorderveld staan in de Structuurvisie aanvullende uitgangspunten verbeeld op de Ontwikkelkaart. Het buitendijkse gedeelte is onderdeel van de Zaan- en IJ-oeverontwikkeling. Op de Ontwikkelkaart van de structuurvisie zijn de uitgangspunten voor te intensiveren en/of te transformeren gebieden binnen de stad verbeeld. De Zaan vormt bij uitstek het visitekaartje van de Zaanstreek.

Al 20 jaar is het benutten van de kwaliteiten van de Zaan de inspiratie en inzet voor stedelijke ontwikkeling langs de Zaan- en IJ-oevers. Het totale gebied dat daarvoor wordt bekeken loopt van West-Knollendam tot aan het Zeeburgereiland in Amsterdam Oost. De toekomstmogelijkheden worden bekeken in een open dialoog met het bedrijfsleven. De 'natuurlijke ontwikkeling' van bedrijven is daar een onderdeel van. De geschiedenis leert dat in de loop der tijd bedrijven komen en gaan en hun eigen logische keuzemomenten voor investeringen en/of bezinning op de locatie kennen. Voor de locatie Brokking en Meneba binnen het plangebied is zo'n moment aangebroken. Dat is voor de gemeente aanleiding om te kiezen voor het terugdringen van de milieucontouren en een (gedeeltelijke) transformatie, en daarmee het mogelijk maken van woningbouw op en aan het water. De zone rond Meneba/Brokking staat daarom op de Ontwikkelkaart 2020 als een (gedeeltelijk) te transformeren zone aangegeven. In sommige gebieden -zoals de Zaanoevers- is sprake van zowel intensivering als transformatie.

In een groot deel van Zaanstad is het planologisch-juridisch niet mogelijk om windturbines te plaatsen (vanwege bescherming van natuurwaarden, bescherming van weidevogelgebieden en de begrenzing van het Landschap Noord Holland). Zaanstad wil in 2020 echter klimaatneutraal zijn en daarom op het eigen grondgebied ruimte creëren voor energieopwekking uit duurzame bronnen, waaronder wind. In de structuurvisie zijn 4 primaire zoekgebieden benoemd. Als blijkt dat deze gebieden onvoldoende ruimte en capaciteit bieden, zullen alsnog mogelijkheden op andere locaties (secundaire zoekgebieden) in onderzoek worden genomen. Ook is in de structuurvisie het Noorderveld aangewezen als secundair zoekgebied voor windturbines.

Verder staat in de Structuurvisie binnen de tot 2020 te realiseren werken opgenomen de fietsverbinding ontsluiting Noorderveld 2 via Noorderveld 1.

Op het gebied van ecologische verbindingen wordt voor 2020 gewerkt aan het verbeteren van o.m. de verbinding Guisveld/Wormer- en Jisperveld, via de Watering Wormerveer (o.a. de ecologische zone in Noorderveld) of via de Noorder Watermolensloot (niet in het plangebied).

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 28 3.5.2 Ontwikkelingsplan Zaan/IJ subparagraaf 4 NL.IMRO.s733

De gemeenteraad heeft op 7 juni 2012 het Ontwikkelingsplan Zaan/IJ vastgesteld. Zaanstad ziet als opgave voor de toekomst een duurzame en evenwichtige verstedelijking, waaronder de waterfrontontwikkeling van de Zaan- en IJ-oevers van Zaanstad en Amsterdam. De kernbegrippen daarbij zijn intensivering en transformatie. Met 30 kilometer waterfront biedt Zaanstad bijzondere mogelijkheden voor nieuwe karaktervolle woon- en werkgebieden aan het water. De Amsterdamse IJ- en Zaanse Zaanoevers vormen het regionale verstedelijkingsproject Zaan/IJ. Totaal gaat het om de bouw van circa 40.000 woningen en het creëren van meer dan 20.000 arbeidsplaatsen. Binnen Zaanstad gaat het om ruimte voor ongeveer 7.000 woningen en 450.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlak voor bedrijven en voorzieningen. Op veel plaatsen langs de Zaan zijn gemengde bestemmingen nog niet mogelijk, omdat wonen er niet is toegestaan. Om de kansen te verzilveren zullen dus ook milieubeperkingen moeten worden aangepakt.

Het Ontwikkelingsplan is geen blauwdruk of masterplan, maar een staalkaart van mogelijke ontwikkelingen langs het totale waterfront van Zaanstad. Het plan maakt de kansen en de belemmeringen zichtbaar en stippelt een ontwikkelingsstrategie uit voor duurzame verstedelijking van de Zaan- en IJ-oeveren.

Het ontwikkelingsplan Zaan/IJ bestaat uit:

- het Ruimteplan op hoofdlijnen;
- een samenvatting van het Milieuplan;
- een economische waarde-analyse;
- een strategie waarin de haalbaarheid van de ontwikkelingen staat beschreven en de instrumenten om het proces, samen met maatschappelijke en bestuurlijke partners, op gang te brengen.

Het ruimteplan onderscheidt zeven Zanen met verschillende karakteristieken. Die karakteristieken moeten bewaard blijven bij stedelijke ontwikkeling. Het plangebied Noorderveld ligt aan de Noordzaan. De ruimtelijke mogelijkheden die daarvoor worden beschreven, betreffen de omgeving van Brokking en Meneba. Het gaat om behoud van industriële landmarks bij eventuele herontwikkeling. Eventuele vervanging of toevoeging van volumes dient dezelfde industriële sfeer te ademen. Waar mogelijk combinaties van wonen, werken en voorzieningen. Unieke landschappelijke setting als unieke troefkaart voor herontwikkeling, de nog open gebieden in de omgeving moeten daarom niet bebouwd worden.

In de samenvatting van het Milieuplan wordt in hoofdlijnen de bestaande milieusituatie voor het waterfront van Zaanstad beschreven en worden mogelijke maatregelen beschreven. Voor de Noordzaan wordt concreet genoemd de actualisering van geluidszones, omdat die soms nog rekening houden met bedrijven die al weg zijn of lagere emissies hebben.

Uit de economische waarde-analyse blijkt dat de Zaan/IJ projecten op alle locaties leidt tot een negatieve businesscase: er is altijd een tekort op de grondexploitatie. Er worden enkele processen beschreven die belangrijke zijn voor de financiële haalbaarheid.

De ontwikkelingsstrategie concludeert dat er niet één maatregel of besluit bestaat waarmee op korte termijn op alle locaties stedelijke ontwikkeling mogelijk en haalbaar is. Daarom wordt een samengestelde strategie beschreven met 6 pijlers:

- dialoog met de industrie
- randvowaardelijke stappen op milieugebied
- de aanpak van enkele strategische locaties
- het aanvullen van netwerken
- het realiseren van tijdelijke bestemmingen
- coalitievorming en marketing.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 29 hoofdstuk 4 Thematische beleidskaders hoofdstuk in toelichting 2  
NL.IMRO.s1 NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 30 4.1 Inleiding paragraaf 3 NL.IMRO.s22

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van de bij het opstellen van dit bestemmingsplan van kracht zijnde beleidskaders ten aanzien van de in relatie tot het plan relevante thema's. Daar waar nodig, wordt dieper ingegaan op de keuzes die in het plan zijn gemaakt op basis van deze kaders. Aan de onderwerpen *Milieu* en *Water* zijn aparte hoofdstukken gewijd.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 31 4.2 Bedrijvigheid paragraaf 3 NL.IMRO.s22  
NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 32 4.2.1 Economische structuurvisie subparagraaf 4 NL.IMRO.s57

De Economische Structuurvisie (ESV) beschrijft de economische ambities van Zaanstad en de koers die Zaanstad wil bevaren naar realisatie van deze ambities. Tevens geeft de ESV een afwegingskader/uitgangspunten voor toekomstige (economische) deelnota's en feitelijke initiatieven.

De ESV richt zich op de versterking van de perifere bedrijventerreinen door te stellen dat deze terreinen een helder profiel moeten hebben, waarbij de economische functies voorrang hebben. Dit in tegenstelling tot kleine binnenstedelijke bedrijventerreinen waar vormen van menging van wonen en werken kunnen worden toegestaan. Voor de perifere terreinen (waaronder Noorderveld) betekent dit vooral dat er voldoende ruimte (fysieke maar ook milieuruimte) moet blijven bestaan voor bedrijven die vanuit milieu-overwegingen niet op kleine afstand gemengd kunnen worden met woningen. Uitzondering daarop vormt het gebied van Brokking en Meneba. Brokking en mogelijk ook Meneba zal zich in de toekomst transformeren, maar wel onder die voorwaarde dat de economische functies op Noorderveld niet onder druk komen te staan.

De Economische structuurvisie wordt binnenkort door het College en de gemeenteraad vastgesteld.

#### NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 33 4.2.2 Bedrijven in woonhuizen subparagraaf 4 NL.IMRO.s57

Het beleid omtrent bedrijven in woonhuizen is vastgelegd in een bijlage bij het door de gemeenteraad op 29 januari 1988 vastgestelde Evaluatie vrijstellingenbeleid ruimtelijke ordening. Het beleid omtrent bedrijven in woonhuizen houdt het volgende in: ten aanzien van die gebieden waar alleen een pure woonbestemming geldt, wordt vanuit de Gemeente Zaanstad een terughoudend selectief beleid gevoerd met betrekking tot de vestiging van bedrijven in woonhuizen, ongeacht of het dienstverlening, detailhandel of een ambachtelijke branche betreft. In zo'n situatie staat de woonfunctie voorop, zowel wat de woning als de wijk betreft en hierop mag zo min mogelijk inbreuk worden gemaakt. De bedrijfsvestiging moet daarom ten opzichte van het woonhuis van ondergeschikte betekenis zijn. Van ondergeschiktheid is sprake, indien de vestiging beperkt blijft tot 65 m<sup>2</sup> en maximaal eenderde van de vloeroppervlakte van het woonhuis. .

De bedrijfsvestiging mag geen negatieve invloed hebben op de omgeving, zowel ten aanzien van het functioneren op zich, als ten aanzien van de neveneffecten (bijvoorbeeld verkeersaantrekkende werking, parkeeroverlast). De bedrijfsvestiging moet een activiteit betreffen die in principe ook kleinschalig is en ondergeschikt blijft en die geen aanzet is tot een verdere verdringing van de woonfunctie.

De vestiging van bedrijven in detailhandel en ambachtelijke bedrijven met verkoopactiviteiten mag alleen plaatsvinden in de daartoe geschikte gebieden. Dit zijn de specifieke winkelcentra en de gebieden waar een vermenging van functies ingevolge het bestemmingsplan mogelijk is.

#### NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 34 4.2.3 Beleidsnota creatieve bedrijvigheid subparagraaf 4 NL.IMRO.s57

De gemeenteraad heeft in januari 2010 het Beleidskader Creatieve Industrie vastgesteld. De Beleidsnotitie Creatieve Bedrijvigheid biedt het kader voor maatregelen en beleidsinstrumenten voor creatieve bedrijvigheid. Het doel van de beleidsnotitie is kader en helderheid te bieden, af te bakenen en richting te geven aan de verdere beleidsontwikkeling en het nog uit te werken uitvoeringsprogramma.

Een belangrijk uitgangspunt is dat er voldoende bedrijfsruimte/broedplaatsen beschikbaar komt voor creatieve bedrijven. Bij de beschikbaarheid van bedrijfsruimte/broedplaatsen ligt de focus op stimulering van het basis- en middensegment van de creatieve bedrijvigheid. De inzet is snel te komen tot een aanbod aan betaalbare bedrijfsruimte om de overloop van creatieve bedrijven uit Amsterdam te faciliteren.

Voor deze kaderstellende notitie is veel draagvlak bij het Zaanse bedrijfsleven.

#### NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 35 4.2.4 Ontwerpsectornota bedrijventerreinen subparagraaf 4 NL.IMRO.s57

De ontwerpnota is op 13 november 2007 door het college vastgesteld op de principes. De ontwerpnota heeft als belangrijkste uitgangspunten:

1. het principe dat binnenstedelijke bedrijventerreinen als werkgebieden worden behouden;
2. dat daarbij wordt ingezet op intensief ruimtegebruik, duurzame ontwikkeling, verbeteren van de



- kwaliteit van de openbare ruimte en het beter benutten en beheren van bestaande bedrijventerreinen;
3. dat een richting gekozen waarin binnenstedelijke bedrijventerreinen voor bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 (en eventueel ook 3) worden bestemd en de perifere terreinen gereserveerd dienen te worden voor bedrijven uit hogere milieucategorieën (3 en hoger).

De definitieve Uitvoeringsnota Bedrijventerreinen Zaanstad wordt naar verwachting najaar 2012 vastgesteld.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 36 4.3 Stedenbouwkundige aspecten en welstand paragraaf 3  
NL.IMRO.s22 NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 37 4.3.1 Nota Woonbebouwing subparagraaf 4  
NL.IMRO.s737

De nota Woonbebouwing, in werking getreden op 2 juni 2012, is de basis voor de ervenregeling in de bestemmingsplannen van de gemeente Zaanstad en is tevens toetsingskader voor het wel of niet medewerking verlenen aan afwijken van het bestemmingsplan of een afwijking van de bouwverordening.

De nota is bedoeld om een verantwoorde, eenduidige afweging te kunnen maken over uitbreiding van een woning, bedrijfswoning en agrarische woning (hierna "woningen") en hierbij behorende bouwwerken zoals aanbouwen en dergelijke.

De nota heeft betrekking op:

- Vergroting van het hoofdgebouw;
- Dakkapellen;
- Bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en bijgebouwen);
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals dakterrassen, zwembaden, erfscheidingen etc.)

Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de regels voor het vergunningvrije bouwen om tegenstrijdige voorschriften te voorkomen en eenduidigheid in het begrippenkader te scheppen.

De diverse begrippen zoals het bouwperceel, de woning, het erf en bijbehorende bouwwerken zijn in een begrippenlijst uitgewerkt. De (uitbreidings) mogelijkheden voor de zaken waar de nota betrekking op heeft zijn nader uitgewerkt in de hoofdstukken Wijze van meten en Regels.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 38 4.3.2 Welstand subparagraaf 4 NL.IMRO.s737

De meest recente versie van de welstandsnota is op 13 maart 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. Onder meer zijn gebiedsgerichte welstandscriteria aangegeven. Heel Zaanstad is onderverdeeld in verschillende gebieden die afzonderlijk ruimtelijk (functioneel) geanalyseerd, getypeerd en beschreven zijn. Daarbij zijn vervolgens criteria aangegeven die bij het welstandstoezicht van belang zijn. In de welstandsnota worden ook criteria voor specifieke bouwwerken genoemd zoals Zaanse huizen, houten pakhuizen en loodsen, stenen pakhuizen en fabrieken.

Aanvragen van bouwvergunningen zullen door de welstandscommissie worden beoordeeld op grond van de criteria zoals deze verwoord staan in de nota. Een doel van de nota is ook om tot een eenduidig en samenhangend toetsingskader en beleid te komen, maar ook om als inspiratiebron te dienen voor degenen die (bouw)plannen maken.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 39 4.4 Wonen paragraaf 3 NL.IMRO.s22  
NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 40 4.4.1 Woonvisie subparagraaf 4 NL.IMRO.s43

Het woonbeleid was in het verleden sterk gericht op kwantiteit: hoge productie om het woningtekort te verminderen. Het primair sturen op kwantiteit geeft echter geen afdoende antwoord meer op de Zaanse uitdaging om een vitale stad in de metropool te worden met Amsterdam als kern. De strategische doelstelling van de woonvisie is daarom het gericht benutten en versterken van verscheidenheid in mensen en woonmilieus vanuit de kracht van de specifieke identiteit van Zaanstad: het Zaanse Mozaïek. De volgende vier beleidsopgaven geven richting aan het Zaanse Mozaïek:

1. Door sterker te sturen op kwaliteit en gedifferentieerde woonmilieus kan Zaanstad een veelzijdige en aantrekkelijke stad blijven en haar positie binnen de regio versterken.
2. Het tegengaan van verval en benutten van kansen in de wijken versterkt de fysieke, economische en sociale kwaliteit van de wijken en draagt bij aan de verscheidenheid van de stad.
3. De vergrijzing en het streven om mensen met een zorgvraag te laten participeren in de samenleving vraagt om een verdere uitrol van het ingezette beleid van wonen, welzijn en zorg.
4. Duurzaamheid als basis is een voorwaarde voor een op de langere termijn kwalitatief hoogwaardige, aantrekkelijke, veilige en gezonde stad.

#### NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 41 4.4.2 Water als bouwgrond subparagraaf 4 NL.IMRO.s43

De nota water als bouwgrond heeft een tweeledig doel: enerzijds vormt de nota een toetsingskader waaraan toekomstige initiatieven en locaties voor wonen op het water getoetst kunnen worden, anderzijds wil de gemeente initiatieven stimuleren die invulling geven aan de opgave in de woonvisie om nieuwe woonmilieus te creëren.

Wonen op het water maakt Zaanstad tot een aantrekkelijker vestigingsplaats binnen de Metropool. Ruimte in Zaanstad is schaars en verschillende functies concurreren. Daarnaast wil Zaanstad meer kwaliteit en diversiteit in het woningaanbod (Woonvisie). Wonen op het water kan hier een belangrijke bijdrage leveren - zowel door efficiënt omgaan met de beschikbare ruimte als door het toevoegen van kwaliteit. Immers watergebonden woonvormen worden in het algemeen als exclusief ervaren ('location' - de plek, en 'sight' - het uitzicht) waardoor bewoners zich kunnen onderscheiden. Zaanstad kan hiermee een nieuw, specifiek woonmilieu binnen de metropolitane regio creëren. De vervlechting van Zaanstad met het water geeft de stad een prachtige kans om op dit terrein spraakmakende initiatieven te stimuleren, te realiseren en te faciliteren.

Niet alleen wonen maar ook andere functies zijn mogelijk. Wanneer er belemmeringen voor wonen op het water zijn (bijvoorbeeld door de milieucontouren), kan mogelijk wel worden gedacht aan werken of andere (recreatieve) voorzieningen. Bij bedrijventerreinen aan of in de nabijheid van water kunnen ook tijdelijk werkfuncties op het water worden gerealiseerd. Wanneer de milieuhinder op termijn vermindert of verdwijnt, kan omzetting naar wonen op het water plaats vinden.

Initiatieven moeten passen binnen de gemeentelijke beleidskaders en getoetst worden op relevante wet- en regelgeving. Het toetsingskader bevat een drietal stappen. De eerste stap gaat in op locatiecriteria (bouwen binnen rode contouren, nautische - en stedenbouwkundige criteria), de tweede stap geeft aan welke woonmilieus we op het water willen realiseren en de derde stap toetst op thema's als waterbeheer, milieu, bereikbaarheid en nutsvoorzieningen.

#### NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 42 4.5 Maatschappelijke voorzieningen paragraaf 3 NL.IMRO.s22 NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 43 4.5.1 Sociale structuurvisie 2009-2020 subparagraaf 4 NL.IMRO.s48

De sociale structuurvisie Sociaal perspectief Zaanstad is vastgesteld door de raad op 19 maart 2009. De Sociale structuurvisie geeft de sociale ambitie van Zaanstad weer:

Zaanstad manifesteert zich binnen de metropoolregio Amsterdam als een sociale stad, waar iedereen de kans krijgt zich te ontwikkelen, waar niemand wordt uitgesloten, waar bewoners goed met elkaar omgaan en waar voor iedereen wat te doen is.

Zaanstad bouwt voort op de Zaanse sociale infrastructuur die nu al voorhanden is.

Daarvoor zijn drie opgaven benoemt:

1. Zaanstad is ook in de toekomst een vitale stad. Een stad waar kansen voor de talentontwikkeling van jongeren en volwassenen optimaal worden benut. De gemeente zet samen met haar partners in op meer effectiviteit in onderwijs en arbeidsmarkt. Dan gaat het over maatregelen om schooluitval terug te dringen, afspraken met schoolbesturen over het verbeteren van de taal- en leerprestaties, de

reïntegratie van uitkeringsgerechtigden naar de arbeidsmarkt en de inburgering van oud- en nieuwkomers.

2. Zaanstad bouwt een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Niemand wordt uitgesloten, er is voor iedereen wat te doen. De gemeente investeert in kwalitatief goede maatschappelijke en vrijetijdsvoorzieningen. Een goede spreiding van zorg- en welzijnsvoorzieningen is noodzakelijk om alle bewoners in staat te stellen mee te doen in hun buurt en stad. Daarvoor worden Woonservicewijken gecreëerd, is er Bredeschoolontwikkeling in elke wijk en zijn er Centra Jong, voor Jeugd en Gezin.
3. Zaanstad blijft een sociale stad. Een stad waar bewoners elkaar gemakkelijk ontmoeten en waar betrokken bewoners leven. De gemeente stimuleert hiervoor ontmoeting, betrokkenheid en initiatieven in buurten en wijken.

Door de individualisering staat de sociale samenhang in de diverse wijken onder druk. De gemeente kan die samenhang niet 'maken', maar wel de voorwaarden scheppen. Door bijvoorbeeld de buitenruimte aan te passen, waardoor mensen elkaar gemakkelijker kunnen ontmoeten, leuke buurtactiviteiten te subsidiëren en vrijwilligers te ondersteunen.

Het Programma wijkgericht werken is opgezet om in de wijken 1) schoon, heel en veilig; 2) ontmoeten en 3) burgerparticipatie in de wijken te stimuleren.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 44 4.6 Groen paragraaf 3 NL.IMRO.s22

De groenvoorzieningen binnen het plangebied bestaan voornamelijk uit de ecologische zone. De Watering verbindt het Guisveld met het Wormer- en Jisperveld, beide Natura 2000 gebieden. Binnen de bedrijven- en verkeersbestemming worden de groenvoorzieningen met name gevormd door de bermten lang de wegen en watergangen, alsmede de groenvoorzieningen binnen de bedrijfspercelen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 45 4.7 Kantoren paragraaf 3 NL.IMRO.s22

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 46 4.7.1 Structuurvisie kantoren Zaanstad subparagraaf 4 NL.IMRO.s62

Kern van de structuurvisie is dat Zaanstad zoveel mogelijk moet inzetten op Inverdan als kantorenlocatie. Zaanstad dient een schaarstebeleid te voeren: grootschalige kantoorontwikkeling is exclusief voorbehouden aan Inverdan. Voor kleine, lokaal gewortelde of georiënteerde bedrijven moet er in gelimiteerde mate ruimte voor kantoorvestigingen elders (Zaanstad-noord) worden geboden. Het moet dan gaan om kleine kantoren tot een maximumvolume en niet op risico. Het gaat hierbij om maximaal 1.500m<sup>2</sup> bvo per jaar, met een maximumgrootte per vestiging van 500m<sup>2</sup> (bij uitbreiding 750m<sup>2</sup>). Kantoorpanden zijn slechts voor eigenbouw of tenminste 75% aantoonbaar voorverhuurd. Concurrentie voor Inverdan vanuit bedrijventerreinen dient beperkt te worden. Daarbij dient paal en perk te worden gesteld aan de vrije verhuur van kantoorruimte bij bedrijfsruimte.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 47 4.7.2 Notitie schaarstebeleid kantoren subparagraaf 4 NL.IMRO.s62

De notitie is op 24 november 2009 vastgesteld door het college. Op 7 januari 2010 is de raad om een zienswijze gevraagd, dit heeft echter niet tot andere inzichten geleid.

Kern van de notitie is dat het tot nu toe gevoerde schaarstebeleid op het gebied van kantoren wordt bijgesteld. Nog steeds wordt Inverdan als hét kantorengedeelte van Zaanstad gezien. Om tegemoet te komen aan de vraag van kantoorgebruikers die vestigingseisen hebben die niet in Inverdan geaccommodeerd kunnen worden, wordt op de VVZ-locatie en Poort Clam Dijke kantoorontwikkeling toegestaan. Op beide locaties kan maximaal 10.000m<sup>2</sup> kantoor ontwikkeld worden. Op deze manier wordt de concurrentie met Inverdan beperkt.

Hiernaast wordt in het binnenstedelijke gebied ruimte geboden voor lokaal gebonden kantoorhoudende bedrijvigheid. Dit met een maximum van 1.500m<sup>2</sup> per jaar. Hiermee wordt aangesloten bij de Structuurvisie Kantoren (2004). Door kantoorontwikkeling in het binnenstedelijke gebied toe te staan worden kansen

geboden voor transformatie op de binnenstedelijke bedrijventerreinen. Wat betreft kantoorontwikkeling op perifere terreinen wordt voortgeborduurd op de Structuurvisie Kantoren; het wordt als een onwenselijke ontwikkeling beschouwd.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 48 4.8 Detailhandel paragraaf 3 NL.IMRO.s22

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 49 4.8.1 Provinciaal detailhandelsbeleid subparagraaf 4 NL.IMRO.s65

Het provinciaal detailhandels- en leisurebeleid is op 9 februari 2009 door Provinciale Staten van Noord-Holland vastgesteld. De kern van het beleid is, dat er een positieve grondhouding is naar nieuwe ontwikkelingen, voor zover die de bestaande ruimtelijke detailhandelstructuur aanvullen en versterken.

Het overheidsbeleid moet erop gericht zijn om de marktdynamiek en trends te faciliteren, zoals schaalvergroting, nieuwe concepten en combinaties en perifere locatiekeuzes. Eén en ander dient wel te geschieden onder een aantal randvoorwaarden. Onderdelen daarvan zijn het voorkomen van overbewinkeling, het aanpakken van branchevervaging en pdv/gdv op ongewenste plekken en het voorkomen van detailhandel op bedrijventerreinen

Ten aanzien van pdv/gdv is het beleid, dat ontwikkelingen op ongewenste locaties moeten worden tegengegaan. De provincie laat het onderscheid tussen pdv en gdv los en laat aan de regio's en aan de lokale overheden over in hoeverre dit onderscheid wordt toegepast. Detailhandelsontwikkelingen groter dan 1500 m<sup>2</sup> vloeroppervlak (buiten bestaande winkelcentra) en groter dan 5000 m<sup>2</sup> vloeroppervlak (binnen bestaande centra) zijn grootschalige detailhandelsontwikkelingen die regionale afstemming behoeven.

Regio's moeten beschikken over een regionale visie op detailhandel. Het beleid bevat ten minste een beschrijving van de bestaande en gewenste structuur van de regio. Ook is er regionale overeenstemming over de ontwikkelingen (programma).

Uitgangspunt in het provinciaal beleid is verder, dat detailhandel op bedrijventerreinen moet worden voorkomen. Een nieuwe vorm van verkoop is die via internetwinkels. Daarvoor geldt specifiek beleid. Afhaalpunten van internetwinkels kunnen zich op bedrijventerreinen vestigen. Deze afhaalpunten hebben opslag en distributie als primaire bedrijfsactiviteit, en mogen zich niet ontwikkelen tot complete winkels met een uitgebreide etalagefunctie en productadvisering.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 50 4.8.2 Regionaal detailhandelsbeleid subparagraaf 4 NL.IMRO.s65

Op 13 december 2011 heeft de Regioraad van de Stadsregio Amsterdam het regionale detailhandelbeleid vastgesteld. Ook dit beleid is gericht op versterking van de bestaande winkelstructuren. Locaties die kansrijk en structuurversterkend zijn, mogen worden (her)ontwikkeld en uitgebreid. Buiten de gewenste structuur worden ontwikkelingen tegengegaan. Detailhandelsvestigingen zijn louter gevestigd in verstedelijkt of te verstedelijken gebied: hoofdwinkel-, stadsdeel- of wijkcentra, alsook op specifiek benoemde locaties op bedrijventerreinen (solitaire vestigingen zijn daarom uitgesloten). Ook solitaire vestigingen buiten woongebieden zijn uitgesloten; nieuwe winkelinitiatieven dienen beoordeeld te worden door de RCW op basis van ruimtelijke relevante criteria.

Wat betreft de perifere en grootschalige detailhandelloccaties, is het beleid, dat alleen op bepaalde -reeds als zodanig door de regio aangemerkte locaties, grootschalige detailhandel is toegestaan. Dat blijft in beginsel ongewijzigd. Wel kan een gemeente een verzoek indienen om grootschalige detailhandel toe te staan op een perifere locatie. In dat geval zal een goede onderbouwing van het verzoek op ruimtelijk relevante gronden evenals een analyse van de gevolgen van de verruiming voor de regionale detailhandelstructuur vereist zijn. De Regionale Commissie Winkelpanning zal zo'n verzoek tot verruiming toetsen aan het kwalitatieve beoordelingskader. Indien bestaande PDV-locaties brancheverruiming nastreven geldt hetzelfde beoordelingskader als voor nieuwe locaties.

Voorwaarde moet zijn dat de verruiming de detailhandelstructuur versterkt. De RCW brengt ook op verzoeken voor brancheverruiming op PDV-locaties een advies uit.

Naast deze locaties voor grootschalige detailhandel zonder branchebeperkingen, zijn er de traditionele



PDV-locaties, waar louter de PDV-branches zijn en blijven toegestaan. Brancheverruiming/-vervaging is op deze locaties niet toegestaan. Nieuwe perifere detailhandellocaties worden in beginsel tegengegaan.

Gemeenten kunnen via het bestemmingsplan aanvullende eisen met betrekking tot branchering stellen. Dit dient op ruimtelijke aspecten gebaseerd te zijn.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 51 4.8.3 Notitie PDV/GDV gemeente Zaanstad subparagraaf 4  
NL.IMRO.s65

Een notitie grootschalige detailhandel is in voorbereiding. Zaanstad kent op haar perifere locaties nu alleen de mogelijkheid van PDV. PDV staat voor perifere detailhandelsvestiging. PDV-winkels verkopen volumineuze artikelen binnen de branches die door het Rijk zijn beperkt. Deze worden nader gedefinieerd als auto's, boten, caravans, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair en wooninrichting waaronder meubelen. In de loop van de tijd zijn hieraan ook kampeer- en outdoorartikelen toegevoegd. GDV staat voor grootschalige detailhandelsvestiging. De wenselijkheid van het toestaan van GDV op perifere locaties is een onderdeel hiervan. Bij GDV- winkels is niet het volume van het artikel bepalend, maar de omvang van de winkel. Het gaat om winkels met een vloeroppervlak van minimaal 1.500 m<sup>2</sup>.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 52 4.9 Horeca paragraaf 3 NL.IMRO.s22  
NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 53 4.9.1 Horecabeleid subparagraaf 4 NL.IMRO.s68

Het Horecabeleid voor de periode 2008-2011 is vastgesteld in de Nota Integraal Horecabeleid. In deze nota zijn de volgende zes beleidsprioriteiten opgenomen:

1. Toewerken naar meer balans in het horeca aanbod (meer ruimte voor nieuwe horeca, ontmoedigen van vluchtige horeca in het lagere marktsegment);
2. Zorg dragen voor een gezonder uitgaansklimaat;
3. Realiseren van een leefbaar en veilig uitgaansklimaat (het beperken van de overlast in de nacht in het horecaconcentratiegebied, stimuleren van de leefbaarheid);
4. Realiseren van een aangenamer horecaklimaat;
5. Meer duidelijkheid in regelgeving en effectievere handhaving;
6. Versterken van de samenwerking tussen betrokken partijen.

De vestiging van een horecabedrijf is alleen mogelijk als dat is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Dit geldt ook voor de aanliggende terreinen als (bebouwd) terras.

Een beleidsnota voor de vestiging van 'ondersteunende horeca' is in voorbereiding. Het gaat dan om het vrijstellen van de vergunningplicht voor bepaalde mengformules zoals horeca binnen detailhandel.

Zaanstad kent geen apart terrassenbeleid. De exploitatieregels vloeien voort uit bepalingen van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en de landelijke regelgeving (ter bescherming van het woon- en leefmilieu).

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 54 4.9.2 Beleidsregels ondersteunende horeca subparagraaf 4  
NL.IMRO.s68

Bij de vraag of in een concreet geval sprake is van ondergeschikte horeca wordt getoetst aan de door de burgemeester en wethouders vastgestelde 'Beleidsregels ondersteunende horeca'. In deze beleidsregels is een aantal bestemmingen genoemd waarin ieder geval sprake kan zijn van ondergeschikte horeca, zoals sport, maatschappelijk en cultuur & ontspanning. Voor ondergeschikte detailhandel gelden dezelfde uitgangspunten als voor ondergeschikte horeca.

Er is sprake van ondergeschikte horeca en detailhandel als:

1. de horeca-/detailhandelsactiviteit ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en deze niet meer dan 25% van de totale oppervlakte beslaat met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;

2. de openingstijden afgestemd zijn op de openingstijden van de hoofdactiviteit;

3. er geen sprake is van een aparte ingang (de toegang tot de horeca-/detailhandelsactiviteit is uitsluitend via die van de hoofdactiviteit)

Verder mag de activiteit niet worden uitgevoerd door derden, mag geen alcohol worden geschonken en mag er geen aparte reclame voor worden gemaakt. Gedacht moet worden aan bijvoorbeeld het ijsje op de kinderboerderij of een drankje in de sportkantine.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 55 4.10 Archeologie, cultuurhistorie en monumentenzorg paragraaf 3  
NL.IMRO.s22 NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 56 4.10.1 Erfgoed subparagraaf 4 NL.IMRO.s28  
NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 57 4.10.1.1 Cultuurhistorische waardenkaart subsubparagraaf 5  
NL.IMRO.s29

In 1999 is de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) van de gemeente Zaanstad door het gemeentebestuur goedgekeurd als beleidsinstrument voor het opstellen van bestemmingsplannen. Op de kaart staan alle gebieden binnen de gemeente aangegeven, die van cultuurhistorisch belang zijn, bijvoorbeeld door een historisch stratenpatroon, oude dijken of oude verkaveling.

Verder is een overzicht opgenomen van alle beschermde monumenten binnen Zaanstad (Zaanse huizen, fabrieken, pakhuizen, arbeidershuizen, kantoren, molens, enz.) en gebieden van archeologische waarde (bijvoorbeeld terreinen met resten van prehistorische bewoning, middeleeuwse boerderijen, oude molenplaatsen of voormalige traankokerijen).

De CHW-kaart wordt regelmatig aangepast, omdat gebieden en gebouwen kunnen afvallen door sloop, brand of herinrichting en er komen gebieden of gebouwen bij door archeologische ontdekkingen of door plaatsing op de monumentenlijst.

Het is de bedoeling dat bij het opstellen van structuurplannen, bestemmingsplannen, infrastructurele plannen, natuurontwikkelingsplannen, bouwplannen en plannen met betrekking tot aanpassing van de grondwaterstand zwaarwegend rekening gehouden wordt met de aanwezige cultuurhistorische waarden binnen een bepaald gebied. Zo kan bij herstructurering van een woonbuurt een oud stratenpatroon worden gehandhaafd, bij planning van een nieuwbouwwijk kunnen oude dijken, boerderijen of archeologische vindplaatsen in het ontwerp worden opgenomen en kan getracht worden leegstaande fabrieken of pakhuizen voor sloop te behoeden door ze een nieuwe functie te geven (kantoor, woning).

Op 24 oktober 2006 is de CHW-kaart voor de laatste maal door het college aangepast.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 58 4.10.1.2 Erfgoedvisie 'Erfgoed in ontwikkeling' 2011  
subsubparagraaf 5 NL.IMRO.s29

In deze visie zijn de uitgangspunten van het nieuwe landelijke beleid (modernisering monumentenzorg) vertaald naar een gemeentelijk beleidskader. De visie beschrijft hoe we cultuurhistorische waarden opnemen in het bestemmingsplan en biedt mogelijkheden voor een bouwhistorische verwachtingskaart met een aanlegvergunning. In deze erfgoedvisie worden de hoofdlijnen uitgezet voor een gemeentelijke visie voor erfgoed.

De visie bestaat uit drie delen. In het eerste deel, erfgoed en identiteit, gaan we dieper in waarom er een erfgoedvisie voor de gemeente Zaanstad nodig is en welke doelen we met deze visie willen bereiken. In het tweede deel, "Vorm geven aan de Zaanse identiteit", beschrijven we hoe we deze doelen gaan realiseren. In dit deel gaan we concreet in op komende taken zoals cultuurhistorie in ruimtelijke ordening, de basis op orde, herbesteding van erfgoed en kennis en kunde overdragen. In het laatste deel van de visie is beschreven hoe en met welke mensen en middelen we de doelstellingen gaan bereiken.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 59 4.10.1.3 Erfgoedverordening subsubparagraaf 5 NL.IMRO.s29

Tegelijk met de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010 is ook de Erfgoedverordening Zaanstad 2010 van kracht geworden. Voor alle wijzigingen en werkzaamheden aan rijks-, provinciale- en gemeentelijke monumenten is na genoemde datum een omgevingsvergunning nodig.

Omdat de nieuwe verordening ook een archeologische deel bevat is gekozen voor de overkoepelende term 'erfgoed' verordening in plaats van monumentenverordening.

In de erfgoedverordening is het mogelijk om op gemeentelijk niveau dorpsgezichten, historisch groen en roerende zaken te beschermen. Tevens kunnen er via de erfgoedverordening monumenten aangewezen worden. Daarnaast regelt de erfgoedverordening de instandhouding van al het Zaanse erfgoed.

Het bestemmingsplan is voor zover van toepassing met inachtneming hiervan opgesteld.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 60 4.10.2 Archeologie subparagraaf 4 NL.IMRO.s28  
NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 61 4.10.2.1 Nota archeologie Zaanstad subsubparagraaf 5  
NL.IMRO.s853

In deze nota zijn de uitgangspunten van de vernieuwde Monumentenwet 1988 verwerkt. In de nota staat dat de gemeente in haar bestemmingsplannen de gebieden van archeologische waarde aan gaat geven. Aan omgevingsvergunningen voor projecten die binnen deze gebieden vallen, verbindt de gemeente voorwaarden om archeologische vindplaatsen in de bodem te beschermen. Is dit niet mogelijk dan zal de aanvrager van de vergunning de vindplaatsen op moeten laten graven. Dergelijke eisen worden ook opgenomen in projectafwijkingbesluiten en afwijkingbesluiten van het bestemmingsplan.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 62 4.10.2.2 Cultuurhistorie plangebied subsubparagraaf 5  
NL.IMRO.s853

Het plangebied is een oud industriegebied. Het is een plek waar nooit veel bewoning is geweest en alle activiteit op een bepaalde manier met productie te maken heeft gehad. Mogelijk hebben hier van oudsher boeren zich gevestigd. Maar voornamelijk vanaf de zeventiende eeuw begint het in dit gebied te leven, door de komst van verschillende molens. De bouw van deze molens was verbonden aan de opkomst van de olieslagerij als belangrijke bestaansbron in Wormerveer, waarbij oliemolens gebruikt werden om de olie uit zaden te persen. In de negentiende eeuw wordt de stoommachine ingevoerd en stapt men ook in de Zaanstreek over op stoomkracht. Dit is terug te zien in de Noordzaan: twee stoomfabrieken worden gebouwd (de huidige Meneba en Brokking). In eerste instantie bestaan de fabrieken en molens nog naast elkaar, maar de fabrieken zorgen geleidelijk voor het buiten gebruik raken van molens. Dit resulteert in de sloop van de molens. Deze industrie met molens en fabrieken valt op in dit gebied, een verder vrijwel lege veenpolder met eilanden en brede sloten.

Van de molens zijn alleen nog mogelijk archeologische resten over.

#### *Fabrieken in het Noorderveld*

In het plangebied zijn sinds het einde van de 19e eeuw twee grote fabrieken gevestigd, Wessanen & Laan, het huidige Meneba, en Brokking. Wessanen & Laan heeft grote invloed gehad op het Noordzaan gebied. Dit bedrijf is in 1765 door Dirk Laan samen met Adriaan Wessanen opgericht als handelonderneming in mosterd-, kanarie- en andere zaden. Na veel ontwikkeling wordt in 1857 wordt het besluit genomen om stoomkracht te gaan toepassen. Op de plaats van de molen De Witte Bijl aan de Noorddijk wordt stoomoliefabriek De Tijd gebouwd (op de locatie waar nu de fabriek Meneba nog staat). In 1861 volgt stoommeelfabriek De Vlijt. In de beginperiode van de stoomkracht, werden deze fabrieken samen met de molens gebruikt. In 1872 wordt stoomrijstpellerij De Unie in gebruik genomen door Wessanen & Laan, dit was aanleiding voor het afstoten van de pelmolens: De Jonge Prinses en twee gehuurde molens. Het definitieve einde van het gebruik van windkracht vond pas in 1904 plaats toen de laatste molen, Het Fortuin, werd verkocht. De overgang van molens naar industrie was een feit. In 1920 bouwt Wessanen & Laan de

margarinefabriek Londen tussen oliefabriek De Tijd en molenshuur De Bezem. Deze verbrand echter al in 1941 en wordt niet opnieuw opgebouwd. Wessanen & Laan breidt door de tijd heen met meerdere fabrieken uit waaronder cacao-fabriek De Mo(o)riaan in Wormer. In 1938 neemt Wessanen & Laan fabriek De Pijl over aan de Noorddijk. Ze maken er een fabriek voor gemengde veevoeders van en noemen de fabriek De Ster. Wessanen & Laan bestaat op dat moment uit meelfabriek De Vlijt, oliefabriek De Tijd, mengvoederfabriek De Ster, een centraal laboratorium en een kantoor, en in Wormer rijstpellerij De Unie en cacao-fabriek De Mo(o)riaan. De Unie zal in 1952 al zijn poorten sluiten.

Wessanen & Laan gaat verder met de ontwikkeling van de productie van veevoeders, begonnen met De Ster, en zet hiermee de internationale ontwikkeling in. In 1955 maakt Wessanen & Laan revolutie met het uitbrengen van een speciale fokmelk voor kalveren die goedkoper is dan zuivere koemelk. Een deel van oliefabriek De Tijd wordt omgebouwd tot kunstmelkfabriek onder de namen Nukamel en Fokkamel. Door de terugloop van aanvoer van palmpitten en copra waaruit men olie vervaardigd gaat eind 1975 de vetperserij van oliefabriek De Tijd dicht. In 1990 wordt mengvoederfabriek De Ster aan Brokking verkocht. Wessanen Meel bv is in 1990 nog het enige onderdeel van Wessanen & Laan wat in de Zaanstreek actief is. In 1992 is de graandivisie van Wessanen aan Meneba toegevoegd en werden de meelfabrieken ook aan Meneba verkocht.

Het andere grote complex is Brokking. De oorspronkelijke stichter van de voorloper van deze fabriek is Maurits Frans Pieper en er worden voornamelijk lijnkoeken geslagen. Op 30 juni 1929 breekt er brand uit. Voor deze brand heeft men al terrein gekocht aan de Noorddijk waar nu de huidige fabriek Brokking staat. Omdat hier meer ruimte is voor de uitbreidingen die men voor ogen heeft, wordt de fabriek (met pakhuis en silo) in 1930 aan de Noorddijk opgebouwd in plaats van op de oude locatie. Deze nieuwe fabriek wordt ontworpen door de firma J. Kakes uit Zaandam die er een voor die tijd moderne veevoederfabriek van maakt. In 1938 koopt Wessanen het gehele fabriekscomplex en maakt er veevoederfabriek De Ster van. Er worden door de jaren heen verschillende aanpassingen aan de fabriek gemaakt en silo's toegevoegd. Grondstoffenschaarste tijdens de Tweede Wereldoorlog vergroot de noodzaak om te mengen en tot aan de jaren zeventig is de mengvoederfabriek een groot bedrijf. Wessanen gaat zich uiteindelijk toch op andere industrieën en landen richten en de mengvoederfabriek wordt in 1990 overgedaan aan Brokking Beheer te Utrecht. Brokking gaat er in 2000 alweer uit en sinds die tijd staat de fabriek leeg. De fabriek is in juni 2004 gekraakt. De krakers, Rietveld Academie studenten, willen het gebouw gebruiken als broedplaats, atelierruimte en woning. Het gebouw is ontruimd. In januari 2005 moeten ze er uit: er worden voorbereidingen getroffen om het pand weer in gebruik te nemen. Het staat juni 2012 nog leeg.

#### *Individuele monumenten*

In het gehele plangebied bevinden zich geen monumenten. Wel zijn beide fabriekscomplexen, Meneba en Brokking, behoudenswaardig. Voor de precieze beschrijving van de panden is er een cultuurhistorische verkenning 'Noordzaan' opgesteld in 2012.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 63 4.10.2.3 Historische geografie plangebied subsubparagraaf 5  
NL.IMRO.s853

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart Zaanstad (2006) zijn in dit plangebied de volgende historisch-geografische waarden van belang:

- Noorddijk.

Gedeelte van de Zaan dijk gelegen binnen de voormalige gemeentegrenzen van Wormerveer. In tegenstelling tot elders aan de Zaan is de bebouwing hier langs een groot deel van de dijk anders. De huizen staan namelijk met hun voorzijde naar de Zaan toe omdat de dijk hier direct langs het water loopt. Er is maar aan één zijde van de dijk gebouwd met een open zicht op de rivier. De dijk is van regionale waarde omdat het als dragend element van een historische verkaveling mede bepalend is geweest voor de ruimtelijke inrichting van de westelijke Zaanoever.

- De Watering.

De Watering loopt dwars door het plangebied heen. Wateringen komen in geheel Noord-Holland voor. De Watering van Zaanstad bestaat uit twee vaarwegen: Zaandam-Oost/Oostzaan en Zaandam-West/Koog /Zaandijk-Westzaan. Deze laatste loopt dwars door Noordwest-Wormerveer heen en eindigt bij de Noorddijk. De oudste schriftelijke vermelding van de Westzaner Watering dateert uit 1479. Het is verder niet bekend wanneer deze Zaanse Wateringen precies ontstaan zijn. Wateringen ontstaan door ontginning van het Zaanse slagenlandschap (in de Middeleeuwen). Haaks op de veenstroom waarover de boeren gekomen waren, in dit geval is dat de Zaan, groeven ze lange ontwateringssloten zodat het land droger werd en geschikt voor de akkerbouw. Om te voorkomen dat water van de nog niet ontgonnen gronden over de ontgonnen percelen zou stromen, werden aan het eind van de kavels dwarsloten gegraven die rechtstreeks op het buitenwater loosden: de Wateringen. Een dergelijke ontginning ging meestal in slagen en de gegraven Watering vormde in feite elke keer de basis voor een nieuwe slag (slagenlandschap). Dit geeft aan dat de Watering waarschijnlijk niet in één keer is ontstaan. Aan de IJ-kant zou men later tot ontginning kunnen zijn overgegaan, dan te Wormerveer. De watering is van lokaal belang.

- De Zaan

De Zaan, één van de grootste veenstromen van Noord-Holland, vormt de ruggengraat van de Zaanstreek. Langs de oevers van de Zaan ontstond op het einde van de 16e eeuw het oudste industriegebied van Europa, en misschien wel van de wereld. Nog steeds is de Zaan als breed water, verkeersader en industriegebied beeldbepalend voor de Zaanstreek. Een rivier met dergelijke industriële bebouwing is uniek in Nederland. Als zodanig van nationaal belang.

- Molens

Niet aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart Zaanstad (2006) maar toch van belang in dit plangebied is het archeologische waardevolle gebieden langs de Zaan waar de molens 17e tot 19e eeuwse molens De Vrijheid, de Groeneboer, de Boerin, De Bezem, De Boerejongen, De Rozenboom, De Kikker, De Witte Bijl, De Bonte Kraai, de Vos, de Schilp en de Rozenboom hebben gestaan.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 64 4.11 Infrastructuur en parkeren paragraaf 3 NL.IMRO.s22

In deze paragraaf volgt een beschrijving van de bij het opstellen van dit bestemmingsplan van kracht zijnde beleidskaders ten aanzien van verkeer, parkeren en (ondergrondse) infrastructuur.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 65 4.11.1 Zaans Verkeer Vervoer Plan (ZVVP) subparagraaf 4 NL.IMRO.s71

Op 12 februari 2009 heeft de gemeenteraad met een overgrote meerderheid het ZVVP vastgesteld. Het ZVVP is een integraal beleidsplan op het gebied van verkeer en vervoer. In het ZVVP staan de uitgangspunten de het bestuur hanteert om behalve oplossing van verkeersvraagstukken, ook oplossingen voor een schoner milieu dichterbij te brengen.

Voor bedrijvenlocaties dient te worden gezorgd dat het openbaar vervoer en de fiets een goed alternatief zijn. Deze inzet van alternatieven is nodig om te voorkomen dat het wegennet dichtslibt met woon-werkverkeer, waardoor er economische schade ontstaat voor het economisch weggebonden verkeer. Voor het bereiken van dit beleidspunt wordt ingezet op het creëren van overdekte/afgesloten fietsenstallingen bij ieder bedrijf.

De onderlinge verbinding tussen de oost en westkant van het Noorderveld is beperkt voor fietsers. In de fietsnota is dan ook een oost-west verbinding opgenomen als ontbrekende schakel van het fietsnetwerk Zaanstad.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 66 4.11.2 Verkeersplan subparagraaf 4 NL.IMRO.s71

Op grond van afspraken uit het convenant Duurzaam Veilig, gesloten tussen Rijk, Provincie en de Vereniging Nederlandse Gemeenten, is het Verkeersplan Zaanstad tot stand gekomen. Het verkeersplan is op 25 november 1999 door de gemeenteraad vastgesteld. Het belangrijkste onderdeel van dit plan is de

wegcategorisering van de binnen de gemeente gelegen wegen. Doel van het categorisering van wegen is te komen tot voor de weggebruiker herkenbaar wegtypes en het daarbij behorende gedrag.

De hoogste categorie is de stroomweg. Deze weg is gericht op het snel laten doorstromen van het verkeer. De laagste categorie wordt gevormd door de erftoegangswegen. Dit zijn hoofdzakelijk wegen in woongebieden. De weg wordt gebruikt door auto's en fietsers. Het verkeer moet echter ook rekening houden met spelende kinderen en overstekende voetgangers. Van de weggebruiker wordt een lage snelheid verwacht. De inrichting van de weg moet dit duidelijk maken, bijvoorbeeld door het aanbrengen van drempels of versmallingen. De tussenliggende categorie is de gebiedsontsluitingsweg. Deze vormen een schakel tussen de stroomwegen en de erftoegangswegen. Vaak vormen zij ook een verbinding tussen verschillende delen van de stad. De wegen dienen grotere stromen verkeer af te wikkelen. Doorstroming is belangrijk; de snelheid ligt echter duidelijk lager dan op stroomwegen.

In 2003 is de wegcategory geactualiseerd op basis van ervaringen en nieuwe ontwikkelingen die zich op landelijk niveau hebben voorgedaan. De hieruit resulterende wegcategorykaart met bijbehorende inrichtingseisen is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 februari 2004.

Het bedrijfsterrein Noorderveld grenst aan een gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom. Noorderveld ontsluit met 2 interne gebiedsontsluitingswegen type C via de N514 naar de N246. De gebiedsontsluitende weg sluit aan op de N8, een stroomweg en vervolgens op de A8, een stroomweg op rijksniveau. Hiermee voldoet het bedrijventerrein aan de beleidsambitie dat bedrijventerreinen direct aansluiten op het ontsluitend wegennet.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 67 4.11.3 Fietsnota subparagraaf 4 NL.IMRO.s71

Op 29 november 2007 heeft de gemeenteraad de fietsnota 'Bevorderen fietsverkeer Zaanstad' vastgesteld. Met de fietsnota en de uitvoering ervan wil de gemeente het fietsgebruik in Zaanstad bevorderen. In 2015 moet 35% van het aantal verplaatsingen met de fiets plaatsvinden. Dit onder andere ter verbetering van het milieu en ter verlichting van de autodruk in de verblijfsgebieden. Ook moet de (verkeers)veiligheid van en voor de fietser versterkt worden.

Zaanstad doet al veel dingen op het gebied van de fiets in Zaanstad. Denk bijvoorbeeld aan de aanleg van het Westerwindpad en zeer recentelijk nog het realiseren van een OV-fiets uitgiftepunt op station Krommenie-Assendelft. Er moet echter meer gebeuren. Vandaar dat er een fietsnota is opgesteld met een Actie Plan Fiets dat concrete maatregelen omvat. Enkele maatregelen zijn bijvoorbeeld de aanleg van (ontbrekende) fietspaden, verbetering van wegbewijzing, verbetering van het fietsparkeren en diefstalpreventie.

De fietsnota Zaanstad is tot stand gekomen met raadpleging van diverse belangengroepen, zoals de Fietsersbond, Veilig Verkeer Nederland, de Ondernemerskring Zaanstreek en de wijkoverlegorganen.

Tussen Noorderveld oost en Noorderveld west is vooralsnog geen fietsverbinding. In de fietsnota is deze wel opgenomen als wens.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 68 4.11.4 Parkeernota subparagraaf 4 NL.IMRO.s71

In februari 2010 is de Parkeernota Zaanstad 2009 vastgesteld in de gemeenteraad. De parkeernota is in twee delen gesplitst. De belangrijkste punten uit het eerste deel van de parkeernota;

- Bouwplannen kunnen getoetst worden aan nieuwe actuele parkeernormen. Hiermee wordt voorkomen dat parkeeroverlast op de omgeving wordt afgewenteld zonder dat de ontwikkelaar moet voorzien in te veel parkeerplaatsen;
- Voor de sterk stedelijke zone A en B (Inverdan en het gebied tussen de Wibautstraat en de Provincialeweg en de Vincent van Goghweg en de Den Uylbrug) krijgen ontwikkelaars de keus; óf het parkeren wordt gerealiseerd op eigen terrein óf de eis wordt afgekocht bij de gemeente. Het parkeren of realiseren van parkeerplaatsen op het terrein van derden is niet meer mogelijk in dit gebied. Het

afkopen van de parkeereis wordt voor iedereen mogelijk, dus ook als de parkeerdruk hoog is. Voor Indervan-West en Saendelft kan, wanneer de ontwikkelingen daar aanleiding toe geven proactief een regiem worden ingevoerd met betaald parkeren of parkeren voor vergunninghouders.

Deel twee van de parkeernota zal later worden uitgewerkt en zich meer toespitsen op betaald parkeren, speciale tarieven voor milieuvriendelijke auto's en betalen naar gebruik in de stad. Ook wordt in deel twee van de nota aandacht besteedt aan buurtgarages en parkeren op afstand.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 69 4.12 Overige onderwerpen paragraaf 3 NL.IMRO.s22

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 70 4.12.1 Grootschalige reclamemasten subparagraaf 4 NL.IMRO.s77

Grootschalige reclamemasten zijn masten van 10 meter en hoger met reclame-uitingen. Grootschalige reclamemasten passen niet binnen iedere omgeving; het omringende landschap moet de maat en schaal van deze objecten aan kunnen.

Binnen Zaanstad zijn geen nieuwe potentiële locaties die de maat en schaal van grootschalige reclamemasten aan kunnen. Bij de locatiekeuze van deze masten wordt daarom gekozen voor ruimtelijke kwaliteit.

Het beleid is dat de plaatsing van nieuwe grootschalige reclamemasten in Zaanstad niet wordt toegestaan. De beleidsregel vormt het kader bij te nemen besluiten over mogelijk te plaatsen grootschalige reclamemasten.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 71 4.12.2 Nota kleine windturbines subparagraaf 4 NL.IMRO.s77

Op 28 oktober 2008 is de nota kleine windturbines in Zaanstad door het college aangenomen. De nota is vervolgens ter kennisname aan de raad aangeboden.

De definitie van een kleine windturbine wordt behandeld in paragraaf 2.3 van de deze nota. Voor windturbines die op het maaiveld worden geplaatst geldt dat een turbine klein is als de totale tiphoogte van mast en rotor samen niet hoger is dan 15 meter. Voor kleine windturbines op gebouwen geldt dat de meest ideale masthoogte tussen de 3 en 5 meter ligt. Als maximum geldt hier een totale hoogte van 7,5 meter. De wijze waarop de definitie van kleine windturbines past binnen overig Zaans beleid met betrekking tot hoge objecten wordt beschreven in paragraaf 2.4. De conclusie is dat bestaand beleid met betrekking tot hoge objecten niet van toepassing is voor kleine windturbines.

In hoofdstuk 5 is de ruimtelijke afweging m.b.t. locatiekeuze voor kleine windturbines behandeld. Een nieuw bouwwerk wordt zowel op zichzelf als in samenhang met de omgeving beoordeeld. Dit geldt ook voor het toepassen van kleine windturbines. In paragraaf 5.2 wordt het bestaande (ruimtelijk relevante) beleid behandeld. Met betrekking tot kleine windturbines is dit de welstandsnota en de structuurschets 'Dansen op het Veen'.

In de nota kleine windturbines worden de uitgangspunten voor plaatsing van kleine windturbines per gebiedstype uiteengezet. Voor deze gebiedsgerichte uitgangspunten wordt verwezen naar paragraaf 5.4 van de nota. Verder zijn in paragraaf 5.3 enkele algemene uitgangspunten geformuleerd, die voor alle gebieden gelden.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 72 hoofdstuk 5 Uitgangspunten en ontwikkelingen hoofdstuk in toelichting 2 NL.IMRO.s1

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven is het verkrijgen van een actueel bestemmingsplan de belangrijkste aanleiding geweest voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen worden in het bestemmingsplan verwerkt voor zover het bestaan dbeleid betreft. Daarnaast wordt het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat in de afgelopen periode is ontwikkeld opgenomen.

Voor de opzet van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de bestaande toestand. Dat wil zeggen dat de bestaande functies zoveel mogelijk worden gerespecteerd in passende bestemmingen en dat de bestaande hoofvormen en plaatsing van hoofdgebouwen zoveel mogelijk worden vastgelegd in bouwvlakken,



bebouwingspercentages en bouwhoogtes.

De bestemmingen uit de vigerende bestemmingsplanregeling Noorderveld 2001 worden zoveel mogelijk overgenomen, tenzij vanuit nieuw beleid en wensen van eigenaren, of een ongewenste planologische ontwikkeling een andere bestemming wenselijk is.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 73 5.1 Bedrijvigheid paragraaf 3 NL.IMRO.s86  
NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 74 5.1.1 Algemeen subparagraaf 4 NL.IMRO.s760

Het terrein bestaat grotendeels uit bedrijven, aangevuld met kantoorfuncties, die er in de loop van de tijd zijn ontstaan. Het overgrote deel van de huidige functies op Noorderveld betreffen bedrijven, veelal in milieucategorie 2, soms in 3.1 of 3.2 en een uitzondering betreft bedrijven in categorie 4.1 De diversiteit aan bedrijvigheid is groot. Er zijn groothandels- en aannemersbedrijven, bedrijven in de transportsector, dakdekkers, metaalbedrijven, beveiligingsbedrijven, electrotechnische bedrijven en een nog veel breder scala aan bedrijvigheid op Noorderveld te vinden. Twee opvallende uitzonderingen zijn 1) de woon/werkpanden ten westen van de Watering, die de grens tussen bedrijvigheid en natuurwaarden minder hard maakt, wat belangrijk is voor de Watering als ecologische zone; 2) Het Runshoppingcentre, een groot bedrijfsverzamelgebouw met bouwmarkten en dergelijke functies, die publiek trekken. Een deel van het pand staat echter al geruime tijd leeg.

De buitendijkse strook bevat naast de grootschalige bedrijfsbebouwing van Meneba en Brokking de Heus een aantal bedrijfslocaties met dienstwoningen aan de Zaan.

Afgezien van de maximale milieucategorieën en bepalingen voor de bebouwing, is er geen aanleiding om de bedrijvigheid op Noorderveld op andere wijze te begrenzen. De bedrijven zijn opgenomen in de Staat van Inrichtingen. De praktijk is, dat zich in de loop van een bestemmingsplanperiode nieuwe vormen van bedrijvigheid ontwikkelen die (nog) niet zijn opgenomen in de Staat van Inrichtingen. Uit verschillende gemeentelijke bestanden blijkt dat zich bedrijven op Noorderveld bevinden die nog niet zijn opgenomen in de standaard Staat van Inrichtingen (Bedrijvenlijst) bij het bestemmingsplan. In veel gevallen gaat het om bedrijven en activiteiten die goed passen op het bedrijventerrein. Aan de hand van de lijst met bestaande bedrijven wordt de Staat van Inrichtingen zoveel mogelijk aangevuld met de huidige bedrijven en activiteiten die al op het terrein aanwezig zijn en waartegen beleidsmatig geen bezwaren bestaan. De lijst moet als indicatief beschouwd worden. Ook in de komende tien jaar zullen er nieuwe bedrijfstypes ontstaan die een goede plek kunnen hebben op het bedrijventerrein.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 75 5.1.2 Meneba en Brokking subparagraaf 4 NL.IMRO.s760

Binnen de buitendijkse strook zijn de bedrijven Meneba en Brokking beeldbepalend. Zij zijn onderdeel van de zowel in de Ruimtelijke Structuurvisie als in het Ontwikkelingsplan Zaan/IJ (mogelijk) te transformeren zone Noordzaan. De situatie van de twee bedrijven is echter verschillend.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 76 5.1.2.1 Meneba subsubparagraaf 5 NL.IMRO.s768

De meelfabriek Meneba, ooit voortgekomen uit een meelmolen aan de Zaan, heeft zijn bedrijfsactiviteiten grotendeels geconcentreerd in de vestiging in Rotterdam. In de fabriek in Wormerveer is een beperkte productielijn opgezet, die in ieder geval de komende jaren nog wordt voortgezet. Op langere termijn is de voortzetting van de bedrijfsactiviteiten onzeker. Er zijn verschillende toekomstperspectieven, waarbinnen Meneba ook het opnieuw opstarten van het volledige productieproces in Wormerveer nog niet wil uitsluiten. De verwachting is, dat binnen de werkingstermijn van het bestemmingsplan door Meneba een beslissing wordt genomen over de locatie Wormerveer.

Binnen het ruimtelijk beleid van Zaanstad is de locatie zowel in de Ruimtelijke Structuurvisie als in het Ontwikkelingsplan Zaan/IJ onderdeel van de (mogelijk) te transformeren locatie Noordzaan. Dat wil zeggen dat de gemeente de locatie Meneba, mocht het bedrijf besluiten de locatie aan de Zaan te sluiten of definitief in te krimpen, wil transformeren tot een gemengd woon-werkgebied.

Het bedrijf wordt in het bestemmingsplan opnieuw als meelfabriek bestemd. Indien Meneba binnen de werkingstermijn van het bestemmingsplan besluit om de vestiging in Wormerveer te sluiten of definitief in te

krimpen, kan Zaanstad besluiten mee te werken aan het planologisch mogelijk maken van een transformatie van de locatie.

#### NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 77 5.1.2.2 Brokking subsubparagraaf 5 NL.IMRO.s768

De situatie van Brokking is anders dan van Meneba. Brokking was ooit een veevoedermengbedrijf, maar is al een aantal jaren niet meer in gebruik. De gebouwen staan leeg. Vanuit de eigenaar is het initiatief genomen om transformatie van de locatie te onderzoeken. Daarvoor wordt in samenwerking tussen ontwikkelende partijen en de gemeente een visie opgesteld. Ten tijde van dit voorontwerp bestemmingsplan was de visie nog niet afgerond. Vanuit het beschreven ruimtelijke beleid wil de gemeente een transformatie van de locatie naar gemengd wonen-werken planologisch mogelijk maken. Indien de ruimtelijke visie voor Brokking in de komende tijd afgerond wordt, zal de gemeente het (ontwerp)bestemmingsplan daarop aanpassen. Vooralsnog wordt Brokking met de bestemming bedrijven in het plan opgenomen. Omdat niet langer wordt uitgegaan van bedrijvigheid in een hoge milieucategorie, wordt de locatie teruggeschaald tot bedrijven in maximaal categorie 3.2.

#### NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 78 5.1.2.3 Milieuruimte voor transformatie Brokking subsubparagraaf 5 NL.IMRO.s768

Noorderveld is een gezoneerd bedrijventerrein met de daarbij behorende geluidszone. Het gaat dan om de milieuzone Wessanen (geluid) en de toegestane bedrijven (milieucategorieën) dichtbij Brokking. Het beleid van Zaanstad is, om daar waar mogelijk is op de locaties in het Ontwikkelingsplan Zaan/IJ, de randvoorwaarden voor de transformaties te scheppen door het creëren van voldoende milieuruimte. Voor dit bestemmingsplan betekent dat het volgende.

De transformatie van Brokking tot een gemengde woon-werklocatie, is onder de huidige milieutechnische zonerings- en planologische ruimte, niet mogelijk. De huidige geluidszone Wessanen is omvangrijk en verouderd. De omstandigheden die aan deze geluidszone ten grondslag lagen zijn gewijzigd. De bedrijven waarvoor de zone is vastgelegd zijn niet meer in gebruik. De huidige zone betekent dat een transformatie van de locatie Brokking tot een gemengd gebied met woningbouw, niet mogelijk is. Nieuwe geluidsgevoelige functies mogen namelijk niet binnen deze zone worden gerealiseerd.

De gemeente heeft de intentie om de zone naar de huidige situatie aan te passen. Meneba is zoneplichtig bedrijf en zal ook op het gezoneerd industrieterrein blijven. Het uitgangspunt is dat het geluidproductierecht c.q. vergunning van Meneba ongemoeid wordt gelaten. Voor het aanpassen van de zone zijn gegevens nodig die thans worden onderzocht. In afwachting van dat onderzoek wordt de zone in het voorontwerp niet gewijzigd. Naar verwachting is dat wel het geval in het ontwerp-bestemmingsplan.

Dichtbij de locaties Brokking en Meneba zijn de hoogste milieu-categorieën toegestaan. Toen Noorderveld werd ontwikkeld, leek dat een logische keuze. Brokking en Meneba waren destijds immers bestaande bedrijven in hogere milieucategorieën. Vanuit die locaties is bij de ontwikkeling van Noorderveld een zoneringsplan van bedrijven in een hogere (4.1) naar lagere categorieën gedacht. Die zoneringsplan is in het bestemmingsplan uit 2001 opgenomen. Nu is echter de wens om aan de Noordzaan een transformatie naar een gemengd milieu met o.a. woningbouw, mogelijk te maken. Tussen woningbouw en bedrijven moeten afstanden worden gehanteerd die afhankelijk zijn van de milieuruimte in het bestemmingsplan, die relatief ruim is in dit deel van het plangebied. Daarom is een terugschaling van de planologische ruimte voor de bedrijven dichtbij Brokking nodig. In het milieuonderzoek bij het bestemmingsplan is de benodigde terugschalig onderzoek Milieu-onderzoek bestemmingsplan bedrijventerrein Noorderveld. Uit het onderzoek blijkt dat het om een 'papierene' terugschalig gaat: de bestaande bedrijven worden niet in hun bedrijfsvoering aangetast. De terugschaling wordt in dit bestemmingsplan opgenomen.

#### NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 79 5.2 Stedenbouwkundige aspecten paragraaf 3 NL.IMRO.s86

Bedrijventerrein Noorderveld ligt in een voormalig veenweidegebied met de Wetering als belangrijke waterloop die het gebied in tweeën deelt. Twee sloten haaks op de Wetering delen het gebied in vijf vlekken, die ingevuld zijn met bedrijfskavels. De Samsonweg slingert als een hoofdontsluiting door het gebied. De

kavelmaten en de bebouwingspercentages in het bestemmingsplan moeten ervoor zorgen dat de bouwvolumes qua oppervlakte passen binnen de schaal van het landschap. Het maximale bebouwingspercentage per perceel is 70%. Dat past bij een modern bedrijventerrein waarbij voldoende ruimte is voor parkeren, laden en lossen en keren op eigen terrein. Voor de twee stroken tussen de hoofdontsluitingswegen en De Watering wordt een bebouwingspercentage van 60% per perceel gehanteerd. Op die manier wordt er voldoende openheid naar de Watering toe behouden.

Qua bouwhoogte zit er een zonerings in het gebied. Langs de grote ontsluitingswegen Provinciale Weg en Ned Benedictweg is een bouwhoogte van 12 meter toegestaan. Voor de andere delen van Noorderveld, geldt, met uitzondering van de buitendijkse locaties Meneba en Brokking, een maximale bouwhoogte van 10 meter. Daarnaast geldt voor enkele delen een maximale bouwhoogte van 8 meter. Het gaat dan om delen die nabij zowel de Noorddijk als de ecologische zone liggen. De bebouwingszone waar uitsluitend bebouwing tot 8 meter is toegestaan, is verkleind ten opzichte van het plan uit 2001. De reden daarvoor is, dat sommige bedrijven binnen de zone voor hun bedrijfsvoering een hoogte van 10 meter nodig hebben. De gemeente heeft in de afgelopen jaren meegewerkt aan dergelijke aanvragen. De zone waar een bouwhoogte van 10 meter is toegestaan, is daarmee verruimd in het plandeel ten noorden van de Vrijheidweg. De 8 meter blijft wel gelden voor de zone die grenst aan de Watering en Noorddijk. Als uitzondering binnen de zone met 10 meter maximale bouwhoogte, zijn bebouwingsaccenten tot 12 meter toegestaan.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 80 5.3 Groen paragraaf 3 NL.IMRO.s86

De groenvoorzieningen binnen het plangebied bestaan voornamelijk uit de ecologische zone die het bedrijventerrein in tweeën splitst. Binnen de bedrijven- en verkeersbestemming worden de groenvoorzieningen met name gevormd door de bermen langs de wegen en watergangen alsmede de groenvoorzieningen binnen de bedrijfspercelen. Bij de entrees van het bedrijventerrein Noorderveld I en Noorderveld II zijn open groenstructuren gerealiseerd.

De Watering is een functionele verbinding tussen de Zaan en het achterland en is tevens onmisbaar voor flora en fauna. De ecologische verbinding loopt over de Watering en over het open terrein buitendijks ter hoogte van Brokking. Het buitendijkse open terrein geeft een visuele relatie met de Zaan en zal als zodanig ook blijven bestaan.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 81 5.4 Wonen paragraaf 3 NL.IMRO.s86

Op het bedrijventerrein Noorderveld bevinden zich enkele (bedrijfs-)woningen, zowel binnen- als buitendijks. Zij worden in het plan bestemd als wonen op een bedrijventerrein. Zowel binnen de zone industrielawaai als buiten deze zone zijn geen nieuwe geluidsgevoelige functies, waaronder wonen, toegestaan. Dat zou de milieuruimte van zittende bedrijven in het plangebied immers kunnen verkleinen. Eveneens wil Zaanstad die ruimte op Noorderveld behouden om bedrijven tot en met milieucategorie 3.1. te kunnen accommoderen.

Binnen het plangebied zijn 2 woningen aan de Noorddijk als wonen bestemd met de daarbij behorende bouwmogelijkheden.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 82 5.5 Kantoren paragraaf 3 NL.IMRO.s86

Het bestemmingsplan voor Noorderveld uit 2002 is opgesteld toen het bedrijventerrein nog ontwikkeld moest worden. De verwachting was, dat Noorderveld zich zou ontwikkelen met een mix van bedrijven, waaronder ook bedrijven in een hogere milieucategorie. Zelfstandige kantoren waren in het bestemmingsplan niet toegestaan.

Inmiddels bestaat Noorderveld nu tien jaar. Het is een goed functionerend bedrijventerrein met een mix van bedrijven. De milieucategorieën zijn doorgaans lager dan destijds ingeschat. Ook hebben zich, met name in de bedrijfsverzamelgebouwen, zelfstandige kantoren gevestigd. Deels komt dat doordat er in het noorden van de Zaanstreek weinig alternatieve mogelijkheden zijn voor (kleinschalige) kantoorbedrijven en voor zakelijke dienstverlening. Ook is de bebouwing op Noorderveld, deels gestapeld, aantrekkelijk voor

kantoor(achtige) activiteiten.

Opnieuw is afgewogen of kantoren op Noorderveld moeten worden toegestaan. De afwegingen zijn de volgende geweest:

- in Zaanstad noord zijn, zeker in bestaande bebouwing, weinig ruimtelijke mogelijkheden voor kantoren;
- op Noorderveld hebben zich in de loop van de jaren veel kantoren gevestigd, met name in bedrijfsverzamelgebouwen. De kantoren passen goed bij de typologie van bedrijfsverzamelgebouwen en zijn ruimtelijk niet hinderlijk op het bedrijventerrein;
- op Noorderveld zijn veel bedrijven in lage milieucategorieën gevestigd. Een mix met kantoren past bij de functionele samenstelling van het gebied;
- Er zijn regionale afspraken over de hoeveelheid nieuw te ontwikkelen kantoorruimte in de Metropoolregio Amsterdam. Die afspraken houden voor Zaanstad in, concentratie in Inverdan en slechts een beperkte toevoeging van kantoren in Zaanstad noord. Zaanstad heeft die regionale afspraken verwerkt in het gemeentelijk beleid;
- Zaanstad wil dat Noorderveld ook in de toekomst een terrein wordt waar bedrijven hun plek kunnen vinden. Zaanstad wil die ruimte ook planologisch regelen;
- Functioneel maar ook ruimtelijk is Noorderveld een goed functionerend bedrijventerrein. De kavels zijn relatief ruim en er is genoeg ruimte voor parkeren, laden en lossen. Zaanstad wil dat dat ook in de toekomst zo blijft.

De verschillende overwegingen hebben tot de keuze geleid, om zelfstandige kantoren op Noorderveld onder voorwaarden toe te staan:

- zelfstandige kantoren worden in de bedrijfsverzamelgebouwen toegestaan. De omvang wordt gereguleerd door de bepaling dat parkeren volledig op eigen terrein dient plaats te vinden;
- buiten de bedrijfsverzamelgebouwen, worden de kantoren die zich ten tijde van de besluitvorming over het voorontwerp al in het gebied hadden gevestigd, in het plan opgenomen;
- voor de overige percelen buiten de bedrijfsverzamelgebouwen geldt, dat maximaal 25% van de bebouwing gebruikt mag worden als zelfstandig kantoor

Op deze wijze wordt tegemoet gekomen aan de gebleken behoefte aan kantooractiviteiten op Noorderveld, voor zover dat ruimtelijk op een goede manier georganiseerd kan worden. Door een grens te stellen aan de hoeveelheid kantoren, worden met name buiten de bedrijfsverzamelgebouwen de mogelijkheden voor vestiging van bedrijven (niet zijnde kantoren) gegarandeerd.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 83 5.6 Detailhandel paragraaf 3 NL.IMRO.s86

Binnen het plangebied is het zogenaamde runshoppingcentre gebouwd. Deze perifere detailhandelsvestiging (pdv) was destijds bedoeld als vervanging van de slecht lopende woonmall op het bedrijventerrein Assendelft-Noord. De pdv-locatie bevat onder meer enkele bouwmarkten, interieur- en keukenwinkels en een winkel met baby-artikelen.

Volgend uit het provinciale, regionale en concept-gemeentelijke beleid voor pdv/gdv en detailhandel in het algemeen, geldt voor het plangebied het volgende.

In het plangebied is buiten de pdv-locatie (het runshoppingcentrum en een locatie aan de Kikkertweg) geen detailhandel toegestaan. De pdv-locatie heeft een maximaal vloeroppervlak van 40.000 m<sup>2</sup> bvo, dat komt nagenoeg overeen met 32.290 m<sup>2</sup> wvo (omrekenfactor 80%) uit de concept nota pdv/gdv van Zaanstad.

Daarnaast wordt een maximum gesteld aan het te voeren nevenassortiment, dit om branchevervaging en daarmee ongewenste invloed op de winkelstructuur te voorkomen. Met het stellen van een maximum van 15% nevenassortiment van het winkelvloeroppervlak per vestiging wordt branchevervaging tegengegaan. Tegelijk biedt dit ondernemers nog steeds de kans om hun assortiment voldoende te differentiëren. Daarbij is

wel voorwaarde dat het nevenassortiment een relatie heeft met het hoofdassortiment.

Afhaalpunten van internetwinkels mogen zich op het bedrijventerrein vestigen. Deze afhaalpunten hebben opslag en distributie als primaire bedrijfsactiviteit, en mogen zich niet ontwikkelen tot complete winkels met een uitgebreide etalagefunctie en productadvisering.

Dat wil zeggen dat de internetwinkel geen uitstraling van een 'gewone' winkel mag hebben: er mogen geen etalages of uitstallingen zijn, geen schappen waar de producten zijn uitgestald en er mag niet ter plaatse betaald worden. Wel mogen er goederen worden afgehaald.

In de afgelopen jaren is leegstand in het runshoppingcentre ontstaan, die een structureel karakter lijkt te krijgen. Zaanstad wil meewerken aan een verruiming van de planologische mogelijkheden voor de locatie. Daarom wordt de bestemming verruimd met functies die op deze locaties passen, zoals bedrijven, horeca, dienstverlening. Tevens is er een kinderdagverblijf gevestigd.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 84 5.7 Horeca paragraaf 3 NL.IMRO.s86

Uitgangspunt voor Noorderveld is, dat horeca bij voorkeur ondersteunend moet zijn aan de functie van bedrijventerrein, dus uitsluitend dag- en avondhoreca en geen nachtzaken. Daarom zijn uitsluitend de lichtere horeca-categorie 1 toegestaan. Omdat er van wordt uitgegaan dat de hoeveelheid horeca zichzelf reguleert, wordt in het bestemmingsplan geen maximum opgenomen.

Op Noorderveld is momenteel één horecavestiging categorie 1 aanwezig. Hogere horeca-categorieën zijn niet toegestaan, met uitzondering van horeca op het Runshoppingcenter. Daar mag tevens horeca tot en met categorie 2 en categorie 3 zoals hieronder verwoord.

De afgelopen tien jaar is de belangstelling van ondernemers voor het exploiteren van partycentra op bedrijventerreinen toegenomen. Ook voor de pdv-locatie op Noorderveld is een aanvraag ingediend. De gemeente heeft dat afgewogen in een WABO-procedure en de locatie geschikt bevonden. Er is immers voldoende parkeergelegenheid en er is enige afstand tot woonbebouwing. Bovendien is er sprake van leegstand in de pdv-locatie en is een partycentrum een goede nieuwe invulling. Voor de locatie runshoppingcentre wordt daarom naast horeca tot en met categorie 3 ook horeca tot categorie 3 als toe te laten functie in het bestemmingsplan opgenomen, met een maximum metrage van 3200 m<sup>2</sup> bvo.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 85 5.8 Maatschappelijke voorzieningen c.q. dienstverlening paragraaf 3 NL.IMRO.s86

In het Runshoppingcentre is een kinderdagverblijf gevestigd. Verder zijn in het plangebied geen maatschappelijke voorzieningen gevestigd. Vanuit de gewenste bestemmingsverruiming van het runshoppingcentre, wordt daar ook maatschappelijke dienstverlening in toegestaan. Zo kan het gebouw bijvoorbeeld ook gebruikt worden voor bijeenkomsten van maatschappelijke en levensbeschouwelijke organisaties of voor (para-) medische functies. Vanwege de zonering over het gebied zijn nieuwe geluidgevoelige functies niet toegestaan. Het bestaande kinderdagverblijf valt daar buiten, omdat het kinderdagverblijf ten tijde van de vergunningverlening nog niet gold als geluidgevoelige bestemming.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 86 5.9 Infrastructuur en parkeren paragraaf 3 NL.IMRO.s86

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 87 5.9.1 Algemene uitgangspunten subparagraaf 4 NL.IMRO.s764

#### *Autoverkeer*

Het Noorderveld is voor autoverkeer alleen toegankelijk vanaf de Ned Benedictweg (N514). Het oostelijke en het westelijk deel heeft een ontsluiting. Tussen deze twee delen is geen dwarsverbinding voor autoverkeer. Het oostelijke deel heeft daarnaast nog een ontsluiting op de Noorddijk. Beide gebieden hebben een interne structuur die uit lussen bestaat om doodlopende straten zoveel mogelijk te voorkomen.

#### *Langzaam verkeer*

Het Noorderveld is per fiets bereikbaar via de Noorddijk, via de Noorddijk lopen twee fietsverbindingen het gebied in. De westelijke verbinding met de aansluiting op de Noorddijk doet tevens dienst als 2e ontsluiting voor het hulpverleningsverkeer. Aan weerszijden van de ontsluitingswegen in het gebied liggen fietstroken. Deze fietsstroken sluiten op het fietspad parallel aan de Ned Benedictweg.

### *Openbaar vervoer*

Bedrijventerrein Noorderveld ligt volledig buiten de invloedssfeer van de stations Krommenie-Assendelft en Wormerveer. Zowel het oostelijk als het westelijk deel van het Noorderveld wordt aangedaan door buslijn 89. Er zijn voornamelijk geen verwachte veranderingen in deze situatie.

### *Parkeren*

Het bepalen van de parkeereis voor nieuwe functies wordt bepaald aan de hand van de parkeernota. Belangrijk onderdeel in het bepalen van de parkeereis in de parkeernota Zaanstad 2009 is de stedelijkheidsgraad van het gebied. Het Noorderveld valt in Matig stedelijke zone C. De parkeereis wordt aan de hand van de bij deze zone horende normeringen opgesteld.

## **Intensiteiten**

**Tabel : Werkdagemaalintensiteiten MVT**

Locatie	Toelichting	Etmaalintensiteit	
		huidig	Prognose 2022
Witte Bijlweg	Toegangsweg Noorderveld 'oost'	7500	7500
Samsonweg	Toegangsweg Noorderveld 'west'	9100	9100
Provincialeweg N246	Ten noorden van Kruising Ned Benedictweg en ten westen van Noorderveld	19000	23600
A8	Ontsluiting naar rijkswegennet	43500	55300
Industrieweg	Ten noorden van kruising Ned Benedictweg-N246	2500	2500
Industrieweg	Ten zuiden van de kruising met de Nijverheidsstraat	500	500
Industrieweg	Ten noorden van de kruising met de Nijverheidsstraat	2500	2500
Ned Benedictweg N514	Ten zuiden van Noorderveld	17000	17600

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 88 5.9.2 Ontwikkelingen subparagraaf 4 NL.IMRO.s764

Ontwikkelingen op het gebied van verkeer en parkeren

### *Verkeersveiligheid*

De beleidsdoelstelling van het Rijk tot een reductie van 25% verkeersslachtoffers (vastgelegd in 1984) is door de gemeente Zaanstad in het verkeersveiligheidsbeleid overgenomen. Dit heeft geresulteerd in het inrichten van de verblijfsgebieden volgens Duurzaam Veilig met een 30 km inrichting en het aanpakken van de plaatsen met een concentratie van ongevallen en letselongevallen.

### *Functieverbreiding*

Om de potentie van de bedrijventerreinen zo hoog mogelijk te houden zijn er wensen om de mogelijkheden met betrekking tot wonen in het bestemmingsplangebied te verbreden. Dit speelt voornamelijk op het Noorderveld langs de Zaan. Omdat er niet nadrukkelijk sprake is van intensivering, maar van verandering resulteert deze ontwikkeling niet direct in meer verkeer. De transitie van volledig bedrijventerrein naar een

meer mengvorm tussen bedrijven en wonen resulteert globaal in twee processen.

- De verdeling van het verkeer over de dag zal naar aanleiding van de transitie van werken naar wonen veranderen. Op volledige bedrijventerreinen zal globaal 10% van het verkeer in de ochtendspits uitgaand zijn en 90% ingaand. Bij volledige woonwijken zal globaal 90% van het verkeer in de ochtendspits uitgaand zijn en 10% ingaand. (in de avondspits is dit beeld gespiegeld). Bij een mengeling van functies zullen deze verhoudingen evenwichtiger worden en op richting zullen de spitspieken afnemen. Een evenwichtige verdeling van de verkeersvraag over de dag Resulteert in een betere benutting van de infrastructuur.
- Het aandeel vrachtverkeer dat door bedrijventerreinen wordt gegenereerd ligt significant hoger dan het aandeel vrachtverkeer dat door woonfuncties wordt gegenereerd. Bij een gedeeltelijke transitie naar wonen zal de hoeveelheid vrachtverkeer afnemen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 89 5.10 Archeologie, cultuurhistorie en monumenten paragraaf 3  
NL.IMRO.s86

Met betrekking tot de archeologische waarden binnen het plangebied is het gewenst om het beleid te volgen zoals dat vastgelegd is in het Verdrag van Malta, de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) en de vertaling daarvan naar gemeentelijk niveau in de Archeologienota Zaanstad (2009). Wat betreft de archeologische waarden moet worden voorkomen dat deze worden aangetast door graafwerkzaamheden. In de nieuwe Monumentenwet wordt de status van archeologisch belangwekkende gebieden scherper geregeld en worden aan ingrepen in de bodem extra voorwaarden gesteld. Het is van belang dat dit bestemmingsplan daarin ook een functie vervult.

Het is gewenst om de archeologisch belangrijke gebieden aan te geven op de verbeelding. Ook is het van belang dat voor bodemversturende werkzaamheden (zoals bouwen, graven, grondwaterpeilverlaging) in bepaalde gevallen een vergunning wordt geëist waarin voorwaarden met betrekking tot archeologie worden opgenomen.

Op de verbeelding en in de regels is een dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 90 hoofdstuk 6 Milieuaspecten hoofdstuk in toelichting 2 NL.IMRO.s1  
NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 91 6.1 Inleiding paragraaf 3 NL.IMRO.s103

Er is onderzoek uitgevoerd naar de milieuaspecten in het bestemmingsplan Industrierrein Assendelft-Noord.

Het milieuonderzoek is uitgevoerd voor de volgende milieuaspecten:

- Milieuhinder bedrijven
- Externe veiligheid
- Geluid
- Lucht
- Geur
- Bodem
- Natuur en ecologie

Het volledige milieuonderzoek is als bijlage bijgevoegd. Hieronder worden de verschillende conclusies achtereenvolgens besproken.

Verder zijn in een bijlage de milieubeleidsstukken beschreven.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 92 6.2 Milieuhinder bedrijven paragraaf 3 NL.IMRO.s103

Binnen het plangebied is inwaartse zonerings, volgens de VNG handreiking 'bedrijven en milieuzonering' toegepast. Uitgangspunt voor deze zonerings is dat de woningen binnen het plangebied als woningen in gemengd gebied worden beschouwd. Voor de bedrijfsobjecten geldt dat de maximaal toelaatbare



milieucategorie bepaald wordt door de afstand tot een woning van een derde.

Uit de bedrijveninventarisatie blijkt, dat de bedrijven meestal een hogere maximaal toelaatbare milieucategorie hebben, dan, dat zij, gezien hun activiteiten, nodig hebben.

Dit geldt zeker voor de bedrijfsverzamelgebouwen die uit veel kleine bedrijfsunits bestaan. Deze bedrijfsunits zijn te klein voor industriële activiteiten.

#### *Herbestemming Brokking.*

Omdat de het veevoederbedrijf Brokking al jaren leeg staat is er onderzocht wat het toekennen van een gemengde bestemming aan het terrein van Brokking voor consequenties heeft voor de omliggende bedrijven. Indien deze opstallen een gemengde bestemming krijgen moet van de belendende bedrijfspercelen de maximaal toelaatbare milieucategorie worden verlaagd.

#### *Terugschaling maximaal toelaatbare milieucategorie.*

In bijlage terugschaling bedrijven i.v.m. een gemengde functie voor Brokking is aangegeven welke bedrijfspercelen teruggeschaald zouden moeten worden om een uit te werken gemengdefunctie op het terrein van Brokking mogelijk te maken. Uit dit overzicht blijkt dat in het vorige bestemmingsplan de percelen een onnodig hoge milieucategorie toegewezen hebben gekregen en dat het terugschalen een 'papieren' terugschaling is. De bedrijven worden hierdoor niet in hun aard en bedrijfsvoering aangetast.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 93 6.3 Externe veiligheid paragraaf 3 NL.IMRO.s103

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 94 6.3.1 Inleiding subparagraaf 4 NL.IMRO.s106

Voor de planologische ontwikkelingen in het plangebied kunnen de volgende risicobronnen een belemmering vormen;

- Risicodragende activiteiten bij bedrijven;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg;
- Transport van gevaarlijke stoffen over het water;
- Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Net buiten het plangebied ligt het bedrijf Bruinsveem, waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Voor dit bedrijf geldt; dat er geen plaatsgebonden risico knelpunten binnen het plangebied zijn en dat het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde voor het groepsrisico ligt.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 95 6.3.2 Transport van gevaarlijke stoffen subparagraaf 4

NL.IMRO.s106

#### *Route gevaarlijke stoffen*

De Provincialeweg is als route voor gevaarlijke stoffen aangewezen. De plaatsgebonden risico contour van deze route ligt op de weg. Indien er planologische ontwikkelingen zijn binnen 200 m uit de as van de weg dan moet het groepsrisico door de gemeente verantwoord worden.

Uit het veiligheidsonderzoek van Arcadis van de route voor gevaarlijke stoffen blijkt dat er geen plaatsgebonden risico knelpunten binnen het plangebied zijn en dat het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde voor het groepsrisico ligt.

#### *Transport gevaarlijke stoffen over het water*

De kaart van het Basisnet Water bevat alle vaarwegen waarover substantieel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het Basisnet water verschaft gemeenten, provincies en hulpverleners duidelijkheid over waar wel en niet gevaarlijke stoffen vervoerd worden. In het basisnet water zijn de Nauernasevaart en de Zaan als

groene route aangewezen. Een groene vaarweg is een route voor scheepvaart zonder frequent vervoer van gevaarlijke stoffen. Groene vaarwegen hebben geen plaatsgebonden risicocontour (PR 10-6) op het water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen langs groene vaarwegen is er geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege nauwelijks merkbare effecten op het GR.

Groene vaarwegen hebben ook geen plasbrandaandachtsgebied.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 96 6.4 Geluid paragraaf 3 NL.IMRO.s103

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 97 6.4.1 Wegverkeerslawaaai subparagraaf 4 NL.IMRO.s116

De 30 km wegen hebben geen geluidszone, de 50 km wegen hebben een zone van 200m breedte, de wegen met een snelheid van 70-100 km.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 98 6.4.2 Industrielawaai subparagraaf 4 NL.IMRO.s116

Binnen het plangebied bevindt zich het gezoneerde industrieterrein 'Wessanen'.

*Industrieterrein Wessanen.*

Op dit industrieterrein is de voormalige veevoederfabriek Brokking en de meelfabriek Wessanen gevestigd. Doordat de veevoederfabriek Brokking al lang niet meer in bedrijf is, is vervalt de noodzaak om de geluidszone in zijn huidige vorm te handhaven.

De gemeente gaat de consequenties van het opheffen van de bijdrage van Brokking aan 50 dB(A)-contour onderzoeken. Het wijzigen van de zone mag voor Meneba geen juridische gevolgen hebben.

De diervoederfabriek Brokking is al jaren buiten bedrijf. De milieuvergunning van dit bedrijf is vervallen door een melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de vestiging van een geluidzoneringsplichtige inrichting uitgesloten op het terrein van Brokking.

Op basis van het hogere waardebeleid van de gemeente is er geen nieuwbouw van geluidgevoelige functies in gemengd gebied, binnen de 55 dB-contour mogelijk. In het bestemmingsplan wordt uitgesloten dat er nieuwe geluidgevoelige functies binnen de geluidzone mogen worden gerealiseerd.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 99 6.5 Lucht paragraaf 3 NL.IMRO.s103

De luchtkwaliteit in het plangebied is bepaald met de monitoringstool van I&M. De wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit van de jaren 2011, 2015 en 2020 worden niet overschreden.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 100 6.6 Geur paragraaf 3 NL.IMRO.s103

Ten oosten van het plangebied licht het cacao bonen verwerkende bedrijf Gerkens Cacao. In de milieuvergunning van dit bedrijf is een geurcontour opgenomen.

De bandbreedte voor ernstige hinder ligt op basis van divers provinciaal beleid tussen de 5 en 12 odourunits (ouE/m<sup>3</sup>) als 98 percentiel. Binnen de 5 ouE/m<sup>3</sup>-contour wordt deze waarde 89% van de tijd overschreden. Vanwege de heersende zuidwesten wind valt de geurhinder van dit bedrijf binnen het plangebied mee. De zaanpeiling bevestigt dit.

Uit de zaanpeiling blijkt dat de wijken Rooswijk, Wormerveer, Krommenie Oost en Assendelft Noord geurhinder van Forbo ondervinden. Op de langere termijn is de verwachting dat door de geurbepalende maatregelen, die zullen worden opgenomen in de milieuvergunning, de geuremissie van de bedrijven zal afnemen. Hierdoor zal de mate van geurhinder ook geleidelijk afnemen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 101 6.7 Bodem paragraaf 3 NL.IMRO.s103

Noorderveld geldt als gesaneerd gebied waarvoor geldt dat de achtergrondkwaliteit maximaal licht

verontreinigd is. De achtergrondkwaliteit in de omgeving van de Noorddijk 70 te Wormerveer (het gedeelte langs de Zaan) is voor zowel de boven- als de ondergrond matig verontreinigd

Van dit industrie terrein is voor zover bekend geen grootschalig asbestonderzoek uitgevoerd. Wel is bekend dat hier een aantal dempingen aanwezig zijn, er wordt niet uitgesloten dat deze dempingen asbesthoudend materiaal bevatten.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 102 6.8 Natuur en Ecologie paragraaf 3 NL.IMRO.s103

Rondom het stedelijke gebied van Zaanstad bevindt zich het buitengebied, waar landschappelijke waarden en natuurwaarden een grote rol spelen. Grote delen van het Zaanse buitengebied zijn aangewezen als Nationaal Landschap en/of Natura 2000 gebied. Voor de ontwikkeling van de natuurgebieden is het van belang dat de verschillende gebieden zoveel mogelijk met elkaar in verbinding staan. De aanwezige planten- en (vooral) diersoorten zich kunnen dan veilig heen en weer bewegen tussen de verschillende natuurgebieden, wat de overlevingskansen van de soorten ten goede komt.

In Zaanstad is het op nog slechts enkele plekken mogelijk om het stedelijke gebied te doorkruisen. In 2010 is er studie gedaan naar 2 gebieden die deze mogelijkheid bieden. Voor beide gebieden heeft het college een streefbeeld vastgesteld voor de verdere ontwikkeling. Een van deze verbindingen, De Watering, is van belang voor dit bestemmingsplan.

De Watering verbindt het Guisveld met het Wormer- en Jisperveld, beide Natura 2000 gebieden. Via het water en de oevers kunnen dieren zich relatief makkelijk verplaatsen. De aanwezige eilandjes in het water langs het bedrijventerrein functioneren als leefgebied voor de noordse woelmuis vanwege de aanwezige natte ruigte. Andere muizensoorten zwemmen niet, zodat de woelmuis op de eilandjes geen concurrentie van hen te duchten heeft. Ook voor andere diersoorten is de verbinding van belang, zoals voor de meervleermuis en een zeldzame libelle, de vroege glazenmaker. Dieren als de ringslang en de ijsvogel zijn aanwezig in de aangrenzende gebieden en kunnen zich wellicht ook binnen de verbindingzone vestigen. Voor alle diersoorten is het van belang dat de waterverbinding en de oevers relatief beschermd blijven, met weinig verstoring (ook niet door licht).

Bij nieuwe ontwikkelingen in het gebied mag de kwaliteit van de verbinding niet verslechteren, en geldt het vastgestelde streefbeeld als richtlijn voor verder inrichting van het gebied. Het streefbeeld is te vinden in het rapport Zaanstad verbindt natuurgebieden. Vanwege deze waarden geldt in het gebied een vergunningstelsel ten behoeve van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, ter bescherming van het water en de oevers met de aanwezige vegetaties.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 103 hoofdstuk 7 Wateraspecten hoofdstuk in toelichting 2 NL.IMRO.s1

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 104 7.1 Beleidskader paragraaf 3 NL.IMRO.s811

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 105 7.1.1 Nationaal Waterplan 2009-2015 subparagraaf 4 NL.IMRO.s812

Op 22 december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het beleid in dit plan is gericht op:

1. een goede bescherming tegen overstroming;
2. het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte;
3. het bereiken van een goede waterkwaliteit;
4. het veiligstellen van strategische watervoorraden.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 106 7.1.2 Nationaal Bestuursakkoord Water subparagraaf 4 NL.IMRO.s812

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is een overeenkomst tussen Rijk (Ministerie van Verkeer en

Waterstaat), Interprovinciaal Overleg, Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. In juni 2008 zijn de afspraken uit het oude NBW van 2003 geactualiseerd. Kern van het NBW is samenwerken aan het op orde brengen en houden van het watersysteem in 2015, en daarbij anticiperen op klimaatveranderingen. Er zijn kwantitatieve normen geformuleerd, waaraan het watersysteem in 2015 moet voldoen. De waterbeheerder moet aangeven op welke punten het watersysteem niet voldoet aan deze nieuwe normen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 107 7.1.3 Provinciaal Waterplan 2010-2015 Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren subparagraaf 4 NL.IMRO.s812

Het Waterplan 2010 - 2015 is op 16 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. De strategische waterdoelen van de provincie zijn:

1. het waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's via het principes van preventie, gevolgschade beperken en rampenbeheersing;
2. het zorgen dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid. Het watersysteem wordt versterkt en zo ook de beleving van het water door deze te combineren met natuurontwikkeling, recreatie en/of cultuurhistorie.
3. het zorgen voor schoon en voldoende water.
4. het zorgen voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem, door middel van integrale gebiedsontwikkeling.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 108 7.1.4 Zaans blauw, waterplan Zaanstad subparagraaf 4 NL.IMRO.s812

Zaans Blauw, Waterplan Zaanstad is in februari 2006 tot stand gekomen in samenwerking met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Zaans Blauw heeft o.a. als doelstelling om te komen tot een goed, beheersbaar en aantrekkelijk watersysteem van voldoende kwaliteit dat op de gewenste gebruiksfunctie is afgestemd. Het waterplan omvat een Uitvoeringsprogramma met projecten om:

1. de afstemming en de samenwerking tussen beheerders, beleidsmakers en gebruikers die direct en indirect met het water te maken hebben, te verbeteren;
2. de waterkwaliteit en -kwantiteit integraal en duurzaam te verbeteren en zo nodig in ruimtelijke plannen vast te leggen;
3. te communiceren over de uitgangspunten van het waterplan, zowel in- als extern.

In het kader van het Uitvoeringsprogramma Zaans Blauw werken Zaanstad en HHNK momenteel samen aan de Waterbank Zaans Blauw, dat het binnen strikte randvoorwaarden mogelijk maakt om waterberging buiten het ruimtelijk plangebied te realiseren.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 109 7.1.5 Watertoets: ruimte voor water subparagraaf 4 NL.IMRO.s812

De handreiking watertoetsproces 3 is in de zomer van 2009 vastgesteld in het Nationaal Water Overleg met de ministeries van Verkeer en Waterstaat, Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (rijk), Interprovinciaal overleg (IPO), Unie van Waterschappen (UvW) en Vereniging van Nederlandse Gemeente (VNG). Met deze vaststelling is het de formele en algemene leidraad voor de toepassing van het watertoetsproces geworden.

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21ste eeuw. Het watertoetsproces is één van de instrumenten om dit te bereiken. Het proces is er om de afweging van waterbelangen in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt.

De nieuwe Derde handreiking voor de watertoets is aangepast aan en aangevuld met de nieuwste inzichten

en ontwikkelingen die zich de afgelopen jaren hebben voorgedaan. De belangrijkste wijzigingen zijn de aanpassingen aan de evaluatie watertoets 2006, de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het Nationaal Waterplan. De handreiking watertoetsproces 3 geeft een algemene beschrijving van het gedachtegoed achter het watertoetsproces, de wettelijke verankering, de verschillende rollen en producten in het licht van de vernieuwde wetgeving en nieuwe beleidsafspraken.

Een aantal inhoudelijke aspecten van het watertoetsproces, zoals waterkwaliteit, klimaat en waterveiligheid, zijn beleidsmatig in ontwikkeling. Handreikingen voor het operationeel omgaan met besluiten over deze aspecten, komen in appendices die integraal onderdeel worden van deze handreiking.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 110 7.2 Bestaand watersysteem paragraaf 3 NL.IMRO.s811  
NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 111 7.2.1 Organisatie subparagraaf 4 NL.IMRO.s818

Het Rijk draagt zorg voor landelijke regel- en wetgeving voor waterhuishoudingen en heeft het hoofdsysteem van de Nederlandse waterhuishouding in beheer. Het algemeen toezicht op de waterhuishouding berust bij de provincie Noord-Holland. Het waterkwaliteits- en waterkwantiteitsbeheer en het keringbeheer binnen het bestemmingsplangebied wordt uitgevoerd door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het rioolbeheer en de grondwaterzorgtaak berust bij de gemeente Zaanstad.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 112 7.2.2 Gebiedskenmerken subparagraaf 4 NL.IMRO.s818

Het plangebied Noorderveld ligt, waterhuishoudkundig gezien in de Polder Westzaan, de Schermerboezem en de voor een klein deel in de Karnemelksepolder. De kering tussen de twee polder is de Noorddijk. De Zaan maakt onderdeel uit van de Schermerboezem en de Noorddijk is de waterkering tussen de Polder Westzaan en de Zaan.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 113 7.2.3 Bodem en grondwater subparagraaf 4 NL.IMRO.s818

In het industriegebied Noorderveld is de grondwaterstand de resultante van het gekozen waterpeil, de aangelegde drainage en de gemaakt ophoging bij het bouwrijp maken van deze gebieden. De heersende grondwaterstanden passen bij de gekozen bestemmingen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 114 7.2.4 Oppervlaktewater subparagraaf 4 NL.IMRO.s818

Het bedrijventerrein Noorderveld is in begin deze eeuw gerealiseerd en bij het bouwrijp maken van dit gebied is de benodigde waterhuishouding ingericht. Het hoogheemraadschap overweegt de bemalingcapaciteit voor de Polder Westzaan te vergroten en een nieuwe poldergemaal te realiseren in het Noorderveld. Aangezien niet zeker is dat dit gemaal binnen een periode van tien jaar gerealiseerd zal worden is dit niet verwerkt in dit bestemmingsplan. Het waterpeil in de Polder Westzaan is NAP-1,04 meter. Het waterpeil in de Karnemelksepolder is NAP-1,25 meter.

Het waterpeil in Naarnasche Vaart en in de Zaan is NAP-0,50 meter. Buiten de vaarwegfunctie draagt dit kanaal en de Zaan bij aan de waterhuishoudelijke functies van het Schermerboezem, een stelsel van kanalen, meren en veenrivieren waarmee het overgrote deel van het watersurplus van Noord-Holland Noord wordt afgevoerd.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 115 7.2.5 Riolering subparagraaf 4 NL.IMRO.s818

In het bestaande bedrijventerrein Noorderveld liggen gescheiden rioolstelsels. Het regenwater wordt geloosd in het oppervlaktewater en het afvalwater wordt na inzameling via enkele rioolgemalen verpompt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie in Beverwijk.

De aankomende periode zal het riool niet essentieel veranderen. De riolering maakt onderdeel uit van de openbare infrastructuur, ligt meestal in de weg en of in grondstroken en valt dus onder de bestemming "Verkeer" of "Groen".

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 116 7.2.6 Aandachtspunten met betrekking tot waterkeringen en oppervlaktewater subparagraaf 4 NL.IMRO.s818

Het doel van het systeem van watergangen en dijken is te wonen en te leven beneden zeeniveau. Het hoogheemraadschap beheert deze watersystemen en veranderingen aanbrengen in de waterhuishouding mag alleen met een watervergunning van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Een watervergunning moet aangevraagd worden als door de realisatie een ruimtelijk plan:

- een kering of dijk wordt beïnvloed,
- sloten worden gedempt of verlegd,
- er een toename van verhard oppervlakte (daken en verharding) van meer dan 800 m<sup>2</sup> wordt mogelijk gemaakt of,
- de uitvoering van het onderhoud van watergangen beïnvloed wordt.

Het aanbrengen van steigers wordt door het hoogheemraadschap getoetst in verband met het onderhoud (riet en drijfvuil verwijderen, baggeren) van het oppervlaktewater. Een object in het water leidt tot vuilophoping en kunnen de doorvaarbaarheid en manoeuvreerruimte van onderhoudsvaartuigen verminderen. Voor de aanleg van steigers is een watervergunning noodzakelijk. Voor een steiger van 1 meter breed en 6 meter lang, onder de voorwaarde dat er 6 meter vrije doorvaartbreedte overblijft, is een melding voldoende.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 117 7.3 Watertoets met betrekking tot het plangebied paragraaf 3 NL.IMRO.s811 NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 118 7.3.1 Verwerking in het bestemmingsplan subparagraaf 4 NL.IMRO.s825

Omdat de hoeveelheid oppervlaktewater (aantal m<sup>2</sup>) in verhouding moet blijven met de hoeveelheid verharding (aantal m<sup>2</sup>), zal al het aanwezige oppervlaktewater binnen het bestemmingsplan de bestemming "Water" moeten krijgen.

In de gebieden grenzend aan de bestemming "Water" is, daar waar mogelijk, binnen de aangegeven bestemming ook de bestemming "Water" aangegeven om de realisatie van extra waterberging mogelijk te maken.

Verder liggen binnen het bestemmingsplan gebied enkele boezemkeringen. Zoals eerder aangeduid zullen deze keringen, inclusief de beschermingszone, aangeduid moeten worden als waterstaatkundig werk. Binnen het bestemmingsplangebied liggen verder geen waterstaatskundige objecten waar een nadere aanduiding voor vereist is.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 119 7.3.2 Conclusie subparagraaf 4 NL.IMRO.s825

Op 15 maart 2012 heeft er in het kader van de watertoets een overleg plaats gehad met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De meeste van de ingebrachte opmerkingen door het hoogheemraadschap zijn in het bestemmingsplan verwerkt. Het verslag van dit overleg is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 120 hoofdstuk 8 Beschrijving planvorm en bestemmingsregeling hoofdstuk in toelichting 2 NL.IMRO.s1

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van de gehanteerde bestemmingen. Daarnaast worden aanduidingen, ontheffingsregels en wijzigingsbevoegdheden in de bestemmingsregeling aangestipt die, in verband met de speciale regeling die zij hanteren, een nadere toelichting kunnen gebruiken.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 121 8.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht paragraaf 3 NL.IMRO.s138

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel

van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. .

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning' en 'sloopvergunning' zijn vervangen door *omgevingsvergunning* (indien noodzakelijk is deze term aangevuld *ten behoeve van bouwen en/of slopen*), de term 'aanlegvergunning' is vervangen door *omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden* en tenslotte de term 'onthefing' is vervangen door *afwijking van de bouwregels/gebruiksregels*.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 122 8.1.1 Voorgevelrooilijn ('gevellijn') subparagraaf 4 NL.IMRO.s139

Eén van de uitgangspunten voor het begrippenkader is het zoveel mogelijk aansluiten op andere relevante wetgeving zoals de Woningwet, de Wabo en het Bor. In de Wabo wordt ervan uitgegaan dat elke woning maar één voorgevel heeft. Verder wordt de voorgevelrooilijn als volgt gedefinieerd: *de voorgevelrooilijn als bedoeld in het bestemmingsplan, beheersverordening of gemeentelijke bouwverordening*. Het is van belang om in het bestemmingsplan (of beheersverordening) duidelijk aan te geven waar de voorgevelrooilijn is gelegen. Dit geldt met name voor de regeling met betrekking tot erfafscheidingen omdat afhankelijk van de ligging ten opzichte van de voorgevelrooilijn deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, al dan niet vergunningsvrij zijn. Alle overige bouwwerken worden niet gerelateerd aan de voorgevelrooilijn maar aan het achtererfgebied van de woning.

In principe kan een woning op een hoek twee voorgevelrooilijnen hebben: één in het verlengde van de voorgevel en één in het verlengde van de zijgevel van de woning, die is gekeerd naar openbaar toegankelijk gebied. Gelet op het bovenstaande is de systematiek in de bestemmingsplannen als volgt:

- Op de verbeelding staan bouwvlakken aangeduid door voor-, achter- en zijgevelbouwgrenzen. Binnen deze bouwvlakken mogen de hoofdgebouwen worden gebouwd. Er is geen verplichting om ook in deze grenzen te bouwen.
- Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt bepaald waar de voorgevel van een gebouw is gelegen. Dit is voor dit bestemmingsplan af te leiden uit de bestemming Tuin. De voorgevels zijn hieraan gelegen.
- Omdat hoofdgebouwen niet in de bouwgrens behoeven te worden gebouwd kunnen zich situaties voordoen dat deze achter de bouwgrens gelegen zijn. Vergunningsplichtige bijbehorende bouwwerken in de zin van bijgebouwen moeten altijd drie meter achter de voorgevel en de denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan te worden gebouwd (de voorgevelrooilijn) .
- Gelet op het begrip voorgevelrooilijn dat in de Wabo (en Bor) geïntroduceerd is en afkomstig is uit de gemeentelijke bouwverordening, betekent dat op hoekpercelen de zijgevellijn (de lijn, die gelegen is langs de feitelijke zijgevel en het verlengde daarvan op een bouwperceel) ook als voorgevelrooilijn wordt beschouwd. Het hoekperceel kent dus twee voorgevelrooilijnen. Daarmee zijn bijvoorbeeld erfafscheidingen van meer dan 1 meter, die gelegen zijn voor deze voorgevelrooilijn niet bouwvergunningsvrij.

Overigens wanneer gesproken wordt over zijgevel dan wordt hiermee de fysieke zijgevel van een hoofdgebouw bedoeld. In het juridische kader bestaat het begrip 'zijgevel' niet. Alleen de begrippen achtererfgebied en voorerfgebied worden gehanteerd waarbij de voorgevelrooilijn aangeeft waar het voorerfgebied eindigt en het achtererfgebied begint of vice versa.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 123 8.1.2 Vergunningvrij bouwen subparagraaf 4 NL.IMRO.s139

Vergunningvrij bouwen mag in principe vanaf de voorgevelrooilijn. Voor vergunningplichtige bouwwerken hanteert de gemeente de eis van 3 meter achter de voorgevelrooilijn indien grenzend aan het openbaar gebied. Door het hanteren van deze eis is het duidelijk dat bijvoorbeeld een bijbehorend bouwwerk (aan- of uitbouw) in ruimtelijk en functioneel opzicht ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw, ook gezien vanaf de



voorgevel.

Het is belangrijk het volgende in overweging te nemen bij vergunningsvrij bouwen. Een 'erf' is dat gedeelte waarop reeds een hoofdgebouw staat dat bijvoorbeeld de bestemming Wonen heeft en waarbij de bebouwingmogelijkheden op het 'erf' in voldoende ruimtelijk opzicht direct behoren bij en in functioneel opzicht ten dienste staat van, en/of in feitelijk opzicht direct aansluitend is aan het hoofdgebouw. Onder een 'erf' kan een perceel samenvallen met een erf, maar kan een perceel ook meer omvatten. Voor de beantwoording van de vraag of een vergunningvrij bouwwerk in de zin van het Bor kan worden aangemerkt, is het vereist dat het vergunningvrije bouwwerk op (rond) hetzelfde perceel staat als dat waarop het hoofdgebouw zich bevindt. De omstandigheid dat iemand eigenaar is van zowel het afgesloten gedeelte van het perceel (bijvoorbeeld een weiland) als van het bebouwde deel van het perceel voor de beantwoording van de vraag of sprake is van 'een perceel, waarop zich een gebouw bevindt is niet zonder meer doorslaggevend. Ook de omstandigheid dat sprake is van een kadastrale eenheid is niet zonder meer doorslaggevend.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 124 8.2 Bestemmingsregeling paragraaf 3 NL.IMRO.s138

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 125 8.2.1 Inleiding subparagraaf 4 NL.IMRO.s142

In hoofdstuk 2 van de regels worden de bestemmingen geregeld. De artikelen geven de toegelaten functies en de bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden weer.

De planregels zijn aangevuld met omschrijvingen van de in de regels gebruikte begrippen en een regeling voor de wijze van meten (zie hoofdstuk 1 van de regels).

De algemene regels, waaronder ontheffings- en procedureregels, zijn terug te vinden in hoofdstuk 3 van de bij het plan behorende regels.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de overgangs- en slotbepalingen.

De in het plangebied voorkomende bestemmingen worden in onderstaande tekst afzonderlijk toegelicht.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 126 8.2.2 Plansystematiek subparagraaf 4 NL.IMRO.s142

Het bestemmingsplan is grotendeels gericht op het behoud van de bestaande situatie. Dit betekent dat het de bestaande functies nauwkeurig vastlegt. Daarnaast bevat het bestemmingsplan waar mogelijk flexibiliteit en globaliteit. Globaliteit heeft met name betrekking op de verbeelding en houdt in dat op de daarvoor bestemde gronden meerdere mogelijkheden bestaan ten aanzien van het gebruik. Flexibiliteit is gericht op de regels en houdt in dat de globale bestemmingen waar mogelijk zijn verruimt qua bouw- en gebruiksregels. Ook zijn er mogelijkheden opgenomen dat het gemeentebestuur door middel van het verlenen van ontheffingen kan afwijken van bestemmingsplan.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 127 8.2.3 Regels algemeen subparagraaf 4 NL.IMRO.s142

De regels zijn gegroepeerd in drie hoofdstukken:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
  - a. hoofdgroepen van bestemmingen
  - b. hoofdgroepen van dubbelbestemmingen
  - c. functieaanduidingen
  - d. bouwaanduidingen
3. Algemene regels

Waar nodig is op enkele artikelen een nadere toelichting opgenomen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 128 8.2.3.1 Inleidende regels subsubparagraaf 5 NL.IMRO.s145

In dit hoofdstuk, artikel 1, worden de begrippen gedefinieerd, die worden gebruikt in het bestemmingsplan.

Bij het toepassen van de regels wordt op de in artikel 2 geregelde wijze gemeten.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 129 8.2.3.2 Bestemmingsregels subsubparagraaf 5 NL.IMRO.s145

### **a. Hoofdgroepen van bestemmingen**

De in het plangebied voorkomende hoofdgroepen bestemmingen, al dan niet met bijbehorende (hoofd)functies/gebruiksdoelen (in alfabetische volgorde) en gebruiken van de gronden, zijn:

#### **Bedrijventerrein (BT)**

De bestemming 'Bedrijventerrein' is toegekend aan de gronden bedoeld voor bedrijfsactiviteiten. Het gaat om het binnenstedelijk bedrijventerrein Noorderveld.

#### *Milieuzonering*

Binnen de bestemming 'bedrijventerrein' zijn, om te beginnen, bedrijven toegestaan die zijn vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die deel uitmaakt van de regels. Door middel van de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie ###' is per bestemmingsvlak aangegeven welke categorie bedrijven, waar is toegestaan. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn bij de diverse bedrijven voor de diverse milieufactoren, zoals geur, stof en geluid, afstandsmaten aangegeven. Het gaat daarbij om afstanden van bedrijven tot woonbebouwing die is gelegen in een 'rustige woonwijk' (of uiterlijk op de rand daarvan). De bij een bepaald bedrijf aangegeven grootste afstand is bepalend voor de categorie-indeling. De toelichting op deze Staat is te vinden in bijlage 1 bij deze toelichting. De onderbouwing van de manier waarop in dit plan is omgegaan met de toegelaten milieucategorieën is te vinden in paragraaf 1 (bedrijven en milieuzonering).

Op de gronden met de bedrijvenbestemming komen een bestaand bedrijf voor die in een hogere milieucategorie valt dan op de betreffende plaats ingevolge de milieuzonering als recht is toegestaan. Door middel van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijvigheid - ###' wordt exact aangegeven welk type bedrijvigheid ter plaatse van de aanduiding is toegestaan. Hierdoor kan dit (zwaardere) bedrijf op de desbetreffende locatie gehandhaafd blijven. Eenzelfde soort bedrijf mag dan op die plek nog terugkomen, maar geen andere soorten bedrijven uit een hogere categorie. Burgemeester en wethouders kunnen desgewenst bedrijven aan de toevoegen en opgenomen bedrijven en bedrijfsoorten indelen bij een andere categorie.

Net als bij de bestemming bedrijven, zijn ook hier ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van de bedrijfsvoering toegestaan.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de specifieke functieaanduiding kan worden verwijderd, als vast komt te staan dat het bestaande, specifiek aangeduide bedrijf daar niet meer wordt uitgeoefend. Daarna wordt op die plaats alleen nog een bedrijf toegestaan dat binnen de toegestane (lichtere) categorie valt. Deze wijzigingsbevoegdheid dient niet alleen om op termijn de milieudruk op de woonomgeving te verminderen, maar ook om in de toekomst de nagestreefde functiemenging te faciliteren.

#### *Geluidzone industrielawaai*

Een gedeelte van het bedrijventerrein Noorderveld is gezoneerd in de zin van de Wet geluidhinder. Binnen deze zone zijn geluidzoneringsplichtige inrichtingen toegestaan die 'in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken' zoals bedoeld in de wet geluidhinder (Wgh). Dergelijke bedrijven worden ook wel 'grote lawaaimakers' genoemd. Het gezoneerde deel van het bedrijventerrein Noorderveld is op de verbeelding aangegeven met de gebiedsaanduiding 'wet geluidhinder'. Met de benaming van deze gebiedsaanduiding wordt aangesloten op de terminologie uit de Wet geluidhinder. In de regels is bepaald dat binnen deze zone de zoneringsplichtige bedrijven, zeg maar de 'grote lawaaimakers' zijn toegestaan.

Rond de zone 'wet geluidhinder' wordt op de verbeelding een 'geluidzone - industrie' aangegeven. Op grond van de Wet geluidhinder dient een dergelijke zone rond een zone 'wet geluidhinder' te worden aangegeven, om de zone te markeren waarbuiten de geluidsbelasting als gevolg van het betreffende industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) mag bedragen. Daarmee worden de woningen en andere geluidgevoelige objecten buiten de geluidzone in principe gevrijwaard van ontoelaatbare geluidsoverlast vanwege het bedrijventerrein. Voor het industrieterrein en de daarop aanwezige woningen gelden geen geluidsnormen. Op de verbeelding is de zone 'wet geluidhinder' aangeduid met 'overig'.

#### *Perifere detailhandel*

In het Runshopping centre en langs de Kikkertweg zijn diverse perifere detailhandelsvestigingen gevestigd. Met een functie-aanduiding 'detailhandel perifeer' is aangegeven waar deze vestigingen mogen komen. Er is een maximale oppervlakte van 40.000 m<sup>2</sup> aan verbonden.

#### *Bedrijfswoningen*

Bestaande bedrijfswoningen zijn positief bestemd middels een functie-aanduiding 'wonen'. Nieuwe bedrijfswoningen zijn binnen de bestemming niet mogelijk.

#### *Gemengd*

De (kleine) zelfstandige kantoren en dienstverlening in het gebied hebben de functieaanduiding 'gemengd' gekregen. Het maximale oppervlak is gesteld op 250 m<sup>2</sup>.

#### *Bouwvoorschriften*

De bouwvoorschriften voor gebouwen zijn met name op de verbeelding terug te vinden in de vorm van bouwvlakken en maximale bouwhoogte en een bebouwingspercentage per bouwperceel.

#### **Groen (G)**

Groen dat een min of meer structureel karakter heeft moet gehandhaafd blijven. Het gaat dan om groen dat fungeert als groene buffer of afscheiding tussen wegen, functies of wijken en groen dat van belang is voor de groene (be)leefbaarheid van een gebied. In het bestemmingsplan krijgen deze gronden de bestemming 'Groen (G)'. Het overige groen in het gebied, zoals bermen langs wegen, krijgt de bestemming 'Verkeer (V)' of 'Verkeer - Verblijfsgebied (V-V)'.

Ter bescherming van de aanwezige ecologische waarden, die in hun onderlinge samenhang een zone vormen, is een dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' opgenomen met een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

#### **Tuin (T)**

De bestemming is toegekend aan de bij een woning behorende gronden waarop in principe geen bebouwing is toegestaan. Dit betreffen de gronden gelegen aan de voorzijde van de woning. Uitzondering hierop vormen uiteraard de omgevingsvergunningvrije bouwwerken en het bouwen van een erker/serre.

Stedenbouwkundig gezien is het niet wenselijk om voor de voorgevelrooilijn bebouwing op te richten. Bijbehorende bouwwerken grenzend aan openbaar gebied kunnen immers grote invloed hebben op de begrenzing van en het bebouwingsbeeld vanuit de openbare ruimte.

#### **Verkeer (V)**

Binnen deze bestemming is de functie voor het afwikkelen van verkeer het belangrijkste. De wegen die als belangrijkste functie het afwikkelen van verkeer hebben zijn: de stroomwegen en gebiedsontsluitingswegen. Daarnaast zijn ook voet- en fietspaden, bermen, parkeer- en groenvoorzieningen, water- en oevervoorzieningen, onder- en bovengrondse inzamelplaatsen voor afval, geleiding, beveiliging en regeling

voor verkeer, een brug, een tunnel en straatmeubilair mede inbegrepen.

### **Verkeer - Verblijfsgebied (V-V)**

Bij 'Verkeer - Verblijfsgebied' gaat het om wegen en gebieden met verblijfsfunctie en buurtontsluitingswegen. Ook parkeerplaatsen, bruggen en groenvoorzieningen worden met dit artikel mogelijk gemaakt. De verschillende functies zijn uitwisselbaar: daar waar nu parkeerplaatsen zijn, kan groen gerealiseerd worden, een woonstraat kan verbreed worden en daarmee groen laten verdwijnen en vice versa. Een zeer flexibele regeling dus zodat bij een reconstructie van een gebied of het nieuw aanleggen van parkeerplaatsen niet telkens een ontheffings- of wijzigingsprocedure gevolgd hoeft te worden.

### **Water (WA)**

Het water in het plangebied heeft de bestemming 'Water' gekregen. Dit zijn de Zaan en De Watering. Over De Watering ligt de dubbelbestemming 'Waarde - ecologie' vanwege de te beschermen natuurwaarden aldaar.

### **Wonen (W)**

Belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan is de beschrijving en regulering van de woonbebouwing. Alle woonvormen en woningtypes zijn ondergebracht in één woonbestemming. Binnen het toegestaan gebruik binnen de bestemming Wonen is bed&breakfast (maximaal 6 bedden) toegestaan. Dit verhoogt de flexibiliteit en sluit goed aan op de wens van het bestuur om een flexibele bestemmingsregeling te creëren.

Er zijn een aantal ruimtelijke redenen voor beperking van de bouwmogelijkheden:

1. de beeldkwaliteit kan geschaad worden. Dat geldt vooral voor allerlei bouwsels aan de straatzijde in de voortuin die beeldverstoringen veroorzaken. Bebouwing in de achtertuin/erf, voor zover zichtbaar vanaf de straat, heeft geen invloed op de beeldkwaliteit.
2. de leefbaarheid en het belang van de openbare ruimte. Totaal volgebouwde bouwvlakken verliezen aan ruimtelijke kwaliteit en geven een verarming van het ruimtelijk aanzicht in de buurt. Gedeeltelijk onbebouwde tuinen en erven hebben daarop een positief effect.
3. het woongenot wordt geschaad bij het onbeperkt volbouwen van tuinen en erven door burens. Dat gaat ten koste van uitzicht, daglichttoetreding, bezonning en leefbaarheid.

### *Bed & breakfast*

Om het toerisme en verblijf in de Zaanstreek te stimuleren en de toeristische ambitie mede in te vullen is het mogelijk om de functie wonen te combineren met een bed en breakfast. Omdat deze vorm van verblijf ondergeschikt is aan de woonfunctie, valt een bed en breakfast niet onder de niet geregeld in de Staat van horeca-activiteiten. Ruimtelijk-functioneel is het denkbaar dat in een gebied met een gemengde bestemming de functie b&b mogelijk is. Het is legitiem om in een gemengde bestemming ruimere mogelijkheden voor een b&b op te nemen dan in een woonbestemming, want in gemengde gebieden kies je bewust voor een verkleuring van functies. Binnen de huidige wijze van gemengd bestemmen worden reeds andere activiteiten dan wonen toegestaan die in veel gevallen de grens van 30% tot max. 65m<sup>2</sup> overschrijden, omdat geregeld wordt dat de volledige begane grond gebruikt mag worden van andere activiteiten dan wonen. Uitgaande van een standaard pand van twee lagen kom je dan al gauw uit op 50% van de woning. Ruimtelijk functioneel is het denkbaar dat in een gebied met gemengde bestemming ruimere mogelijkheden voor een bed en breakfast op te nemen dan in een woonbestemming. Voorwaarden zijn dat:

1. B&B is alleen in combinatie met de functie wonen mogelijk. 'Wonen' blijft de primaire functie. B.v. bij een pand van twee lagen met een bedrijf op de begane grond en een woning op de eerste verdieping is een b&b niet wenselijk. Dit zou een te grote opeenstapeling van functies in één pand zijn en een te grote verkeersaantrekkende werking hebben;



2. De B&B functie beslaat niet meer dan 50% van het bvo (in m<sup>2</sup>) van het hoofdgebouw tot een maximum van het bvo (in m<sup>2</sup>) van 1 bouwlaag van het hoofdgebouw. Bij een hoger percentage wordt de logiesfunctie te dominant en is er meer sprake van een horeca-functie. Dit is ongewenst, aangezien b&b bedoeld is als toevoeging aan de functie wonen;
3. De B&B hoeft niet noodzakelijkerwijs op de begane grond plaats te vinden met het wonen erboven, omdat de plattegrond van een pand zich doorgaans beter leent voor kamerverhuur op de verdieping. Ook mag de B&B ondergebracht worden in een aangebouwd, bijbehorend bouwwerk;
4. De toename in parkeerdruk is per gebied bepalend voor de omvang van de te realiseren B&B. Niet elk gebied heeft evenveel capaciteit;
5. Het is ongewenst eigen kookvoorzieningen toe te voegen aan de kamers, omdat dit zelfstandig gebruik van de kamers in de hand werkt.

#### *Huisgebonden beroep of bedrijf*

In het bestemmingsplan is een huisgebonden beroep en bedrijf regeling opgenomen. Aan de hand van jurisprudentie met betrekking tot dit onderwerp is gekozen voor de zgn. 30%-70% regeling. Dat wil zeggen: wanneer een beroep of bedrijf aan huis niet meer dan 30% van het bruto woonvloeroppervlak inclusief bijbehorende bouwwerken beslaat met een maximum van 65 m<sup>2</sup> dan wordt op het pand geen bedrijfsbestemming gelegd, maar blijft de woonbestemming gehandhaafd. De vestiging van het beroep of bedrijf aan huis mag geen aanzet geven tot verdringing van de woonfunctie.

Binnen de reikwijdte van een beroep en bedrijfsactiviteiten aan huis wordt nadrukkelijk inbegrepen de vestiging van dienstverlenende activiteiten zoals een kapsalon, en pedicure/manicure.

#### *Bijbehorende bouwwerken (voormalige aanbouwen en bijgebouwen)*

De Wabo maakt geen onderscheid in aanbouwen/uitbouwen en bijgebouwen. Binnen de bestemmingsregels is op de invoering van de Wabo geanticipeerd door onder bouwregels het kopje 'bijbehorende bouwwerken' te hanteren in plaats van 'aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen'.

#### *Erfbebouwingsregeling*

Burgemeester en wethouders hebben bij besluit van 1 mei 2012 de nota erfbebouwing Zaanstad 2012 vastgesteld. In deze nota staat aangegeven in welke gevallen met een afwijking op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (wabo) medewerking wordt verleend aan de realisering van bijbehorende bouwwerken.

### **b. Hoofdgroepen van dubbelbestemmingen**

De in het plangebied voorkomende hoofdgroep van dubbelbestemmingen al dan niet bijbehorende (hoofd)functies/gebruiksdoelen zijn de volgende:

#### **Leiding - Riool**

In het plangebied loopt een rioolleiding. Het betreft een strook met een breedte van 4 m aan weerszijden van de desbetreffende leiding (de "vrijwaringszone"). Ter plaatse zijn uitsluitend bouwwerken ten dienste van de leiding toegestaan. Bebouwing ten dienste van de primaire bestemming is slechts toegestaan na advies van de leidingbeheerder. Er geldt een omgevingsvergunningvereiste voor werken en werkzaamheden die de leiding zou kunnen schaden.

#### **Waarde - Ecologie**

Ter bescherming van de aanwezige ecologische waarden, die in hun onderlinge samenhang een zone vormen, is een dubbelbestemming 'Waarde - Ecologie' opgenomen met een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden. De zone is bestemd voor het behoud, herstel en de vergroting van natuur- en landschapswaarden. In samenhang daarmee zijn de gronden bestemd voor watergangen en waterpartijen, de aanleg van een voetpad en kano-oversteekplaats. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

### **Water- Waterstaat**

Voor de in het plangebied aanwezige primaire en regionale waterkering is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de belangen van de waterkering.

### **c. Functieaanduidingen**

In het plangebied komen de volgende functieaanduidingen voor:

*kantoor (k)*

Ter plaatse van deze aanduiding zijn kantoren toegestaan.

*woning (w)*

Ter plaatse van deze aanduiding is een bedrijfswoning toegestaan.

*specifieke vorm van bedrijf - .. (sb-..)*

Ter plaatse van deze aanduiding wordt een bedrijf met een bepaalde categorie toegestaan.

### **d. Maatvoeringsaanduidingen**

Binnen het gebied komen een aantal maatvoeringsaanduidingen voor:

*afwijkende bouwhoogte - ..*

Ter plaatse mag een afwijkende bouwhoogte worden

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 130 8.2.3.3 Algemene regels subsubparagraaf 5 NL.IMRO.s145

#### **a. Algemene gebruiksregels**

In het artikel zijn voorbeelden gegeven van gebruik van de gronden dat als strijdig gebruik is aangemerkt

#### **b. Algemene aanduidingsregel**

De geluidzone industrielawaai vanwege industrieterrein Noorderveld (Meneba en Brokking), zoals deze geldt op grond van de Wet geluidhinder, is in de regels terug te vinden als gebiedsaanduiding. Op de gronden met deze gebiedsaanduiding mogen in principe enkel geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd onder voorwaarde dat (door akoestische maatregelen) voldaan wordt aan de geldende grenswaarde.

Verder loopt over het gebied een vrijwaringszone-straalpad. Binnen deze zone mag niet hoger dan 72 meter worden gebouwd.

#### **c. Overgangs- en slotregels**

De formulering van de overgangsregels is voorgeschreven door het Besluit ruimtelijke ordening. Het overgangsrecht dient om bouwwerken en gebruiksvormen, die in het verleden legaal zijn gerealiseerd maar nu afwijken van het nieuwe plan, (voorlopig) gehandhaafd respectievelijk voortgezet mogen worden. Zolang voldaan wordt aan de overgangsregels, worden deze bouwwerken en gebruiksvormen gedoogd.

De slotregel regelt de naam waarmee het bestemmingsplan kan worden aangehaald, bestemmingsplan 'Noorderveld'

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 131 8.3 Bestemmingsplanprocedure paragraaf 3 NL.IMRO.s138

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

In het bestemmingsplanproces zijn verschillende fasen te onderscheiden:

- *Vorbereidingsprocedure*

Voor het opstellen van een voorontwerpbestemmingsplan verricht de gemeente onderzoek naar de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, naar de bestaande toestand en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen binnen een gemeente. Het ontwerpbestemmingsplan wordt voor overleg gezonden aan de in artikel 3.1.1 Bro genoemde instanties. Tevens zijn diverse (informele) informatiebijeenkomsten binnen het plangebied georganiseerd voor bewoners, belangstellenden en belanghebbenden.

De gemeente reageert vervolgens op het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak door in de toelichting van het plan op de gemaakt op- en aanmerkingen in te gaan en aan te geven welk standpunt de gemeente daarover inneemt.

- *Vaststellingsprocedure*

Na aankondiging in de Staatscourant en in één of meer plaatselijke dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan wordt digitaal ter beschikking gesteld. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp naar voren brengen. Na afloop van de termijn van de terinzagelegging stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd uiterlijk 12 weken (dit is een termijn van orde) na de termijn van terinzagelegging vast.

- *Bekendmaking*

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt en legt het vastgestelde bestemmingsplan digitaal ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de VROM inspectie een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging uiterlijk 6 weken na vaststelling.

- *Beroepsprocedure*

Tot uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of de VROM inspectie wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 132 8.4 Gekozen planvorm paragraaf 3 NL.IMRO.s138

Het bestemmingsplan vervult in dit plangebied in belangrijke mate een beheers- en gebruiksfunctie en staat in beperkte mate ontwikkelingen toe. De juridische planvorm is afgestemd op het behoud van de aanwezige functies en te beschermen waarden, ook omdat het feit dat zich in het plangebied binnen de wettelijke planperiode geen noemenswaardige ontwikkelingen voordoen.

Op grond van artikel 3.1.3 Bro moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden

aangegeven;

2. bij of krachtens wet kunnen bestemmingen worden voorgeschreven;
3. bij of krachtens wet kunnen regels worden voorgeschreven;

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 133 8.5 Handhaving paragraaf 3 NL.IMRO.s138

In algemene zin geldt dat handhavend moet worden opgetreden tegen overtreding van het bestemmingsplan. Dit houdt in dat er niet mag worden gebouwd in strijd met het bestemmingsplan en verder dat het gebruik in overeenstemming moet zijn met wat de bestemming toestaat.

In Zaanstad wordt op het overtreden van de regels uit een bestemmingsplan uitsluitend opgetreden vanuit het bestuursrecht. De gemeente handhaaft dus niet strafrechtelijk op overtredingen van het bestemmingsplan. Indien bestuursrechtelijk handhavend wordt opgetreden kan het gemeentebestuur kiezen om een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom op te leggen aan de overtreder. Een last onder bestuursdwang houdt in dat als na het verstrijken van de begunstigingstermijn (dit is een termijn die een overtreder krijgt om de overtreding zelf te beëindigen) de overtreding nog bestaat, het gemeentebestuur zelf de overtreding opheft op kosten van de overtreder. Als er wordt gekozen voor een last onder dwangsom dan houdt dit in dat als na het verstrijken van de begunstigingstermijn de overtreding nog bestaat, de overtreder een geldbedrag aan de gemeente is verschuldigd tot een bij het besluit bepaald maximum bedrag. Heeft een last onder dwangsom niet het gewenste effect (de overtreding blijft bestaan) dan kan daarna ook nog een last onder bestuursdwang worden opgelegd.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 134 8.6 Planmer-plicht paragraaf 3 NL.IMRO.s138

In het kader van het bestemmingsplan is onderzocht of er sprake is van een planmer-plicht. Er is sprake van een planmer-plicht indien sprake is van de volgende situatie:

1. indien het bestemmingsplan activiteiten of ontwikkelingen mogelijk maakt waarmee drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. kunnen worden overschreden, is het bestemmingsplan planmer-plichtig;
2. indien een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet aan de orde is, het bestemmingsplan eveneens planmer-plichtig is.

In het bestemmingsplan worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die onder het besluit-mer vallen.

Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden, dat een passende beoordeling voor het gebied niet noodzakelijk is en er daarom geen reden bestaat voor een plan-mer.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 135 hoofdstuk 9 Uitvoerbaarheid hoofdstuk in toelichting 2  
NL.IMRO.s1 NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 136 9.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid paragraaf 3  
NL.IMRO.s153

Over het voorontwerpbestemmingsplan is geen inspraak gehouden. Deze keuze is mede gemaakt, omdat in het bestemmingsplan de bestaande situatie als uitgangspunt is genomen en slechts in beperkte mate ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

De inspraakverplichting is met de wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) uit 2005 komen te vervallen. Dit is vervolgens bij raadsbesluit van 21 september 2006 overgenomen in de Inspraakverordening van de gemeente Zaanstad. De invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 heeft hierin geen verandering gebracht.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 137 9.2 Economische uitvoerbaarheid paragraaf 3 NL.IMRO.s153

Het bestemmingsplan voorziet verder niet in ontwikkelingen van een dusdanige omvang dat daarvoor gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening jo. het Besluit ruimtelijke ordening een exploitatieplan c.q. exploitatieovereenkomst moet worden opgesteld c.q. afgesloten.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 138 9.3 Handhaafbaarheid paragraaf 3 NL.IMRO.s153



In algemene zin geldt dat handhavend moet worden opgetreden tegen overtreding van het bestemmingsplan. Dit houdt in dat er niet mag worden gebouwd in strijd met het bestemmingsplan en verder dat het gebruik in overeenstemming moet zijn met wat de bestemming toestaat.

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, als na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. Voldoende kenbaarheid van het plan.

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

2. Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan.

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

3. Realistische en inzichtelijke regeling.

Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten daarom niet meer regelen dan noodzakelijk is.

4. Actief handhavingsbeleid.

Gewijzigde maatschappelijke inzichten (de rampen in Enschede en Volendam) hebben ertoe geleid dat aan handhaving een hogere prioriteit wordt toegekend. De verantwoordelijkheid voor de naleving van het bestemmingsplan berust bij het gemeentebestuur. De burgers moeten er in beginsel aanspraak op kunnen maken dat met het bestemmingsplan strijdige situaties worden aangepakt. Een recht op handhaving bestaat niet, maar de gemeente moet deugdelijke en zwaarwegende argumenten hebben om niet tot handhaving over te gaan. Handhaving is dus niet alleen maar een zaak die uitsluitend aan het beleid van de gemeente is overgelaten. Als legalisatie niet mogelijk is, moet in beginsel worden opgetreden. Wil er zicht op legalisatie zijn, dan moeten er concrete en realistische stappen zijn gezet. Een derde die om handhaving verzoekt, heeft een sterke positie.

Handhaving is te onderscheiden in toezicht en controle enerzijds en het opleggen van sancties anderzijds. Het eerste is gericht op preventie (vooraf), het andere op repressie (achteraf). Toezicht is van belang om eventuele overtredingen van de regels te signaleren en daar op te reageren, hetzij via voorlichting en/of waarschuwing, hetzij via sancties. Handhaving is onder te verdelen in bestuursrechtelijke handhaving en strafrechtelijke handhaving. Bestuursrechtelijke handhaving is gericht op het voorkomen of ongedaan maken van een toestand die in strijd is met de wettelijke regels, zoals bijvoorbeeld neergelegd in het bestemmingsplan. Strafrechtelijke handhaving is gericht op het straffen van een overtreder die in strijd handelt met de wettelijke regels.

Een combinatie van bestuursrechtelijke en strafrechtelijke handhaving behoort ook tot de mogelijkheden. Een nieuw bestemmingsplan, waarin eenduidige bestemmingen zijn weergegeven en waarin naar aanleiding van de feitelijke situaties voor een positieve benaderingswijze is gekozen, versterkt de mogelijkheid tot handhaving.

In Zaanstad wordt op het overtreden van de regels uit een bestemmingsplan uitsluitend opgetreden vanuit het bestuursrecht. De gemeente handhaaft dus niet strafrechtelijk op overtredingen van het bestemmingsplan. Indien bestuursrechtelijk handhavend wordt opgetreden kan het gemeentebestuur kiezen om een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom op te leggen aan de overtreder. Een last onder bestuursdwang houdt in dat als na het verstrijken van de begunstigingstermijn (dit is een termijn die een overtreder krijgt om de overtreding zelf te beëindigen) de overtreding nog bestaat, het gemeentebestuur zelf de overtreding opheft op kosten van de overtreder. Als er wordt gekozen voor een last onder dwangsom dan houdt dit in dat als na het verstrijken van de begunstigingstermijn de overtreding nog bestaat, de overtreder

een geldbedrag aan de gemeente is verschuldigd tot een bij het besluit bepaald maximum bedrag. Heeft een last onder dwangsom niet het gewenste effect (de overtreding blijft bestaan) dan kan daarna ook nog een last onder bestuursdwang worden opgelegd.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 139 hoofdstuk 10 Burgerparticipatie en overleg hoofdstuk in toelichting 2 NL.IMRO.s1 NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 140 10.1 Kennisgeving ex artikel 1.3.1 Bro paragraaf 3 NL.IMRO.s156

Artikel 1.3.1 van het Bro verplicht bestuursorganen, die een structuurvisie of een bestemmingsplan voorbereiden, waarbij sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling en waarbij geen milieu-effectrapport wordt opgesteld, kennis te geven van het voornemen te komen tot vaststelling van die structuurvisie of dat bestemmingsplan. In casu is het voornemen te komen tot vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan Noorderveld op 23 juni 2010 gepubliceerd in het Zaanse Stadsblad.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 141 10.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro paragraaf 3 NL.IMRO.s156

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan:

1. Ministerie van Economische Zaken, regio Noord-West
2. Provincie Noord-Holland
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
4. Waterleidingbedrijf Noord-Holland
5. Regionale brandweer Zaanstad Waterland
6. GGD Zaanstreek-Waterland
7. Centraal Nautisch Beheer Noordzeekanaalgebied
8. N.V. Nederlandse Gasunie
9. Kamer van Koophandel Amsterdam
10. KPN
11. KPN Vastnet
12. NUON
13. Gemeente Wormerland
14. Bedrijvenvereniging Molletjesveer/Noorderveld

Het verslag van het overleg wordt bij het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 142 10.3 Zienswijzen paragraaf 3 NL.IMRO.s156

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), gedurende zes weken ter inzage gelegen, te weten van invullen datum tot en met invullen datum. Tijdens deze periode zijn er invullen aantal zienswijzen ingediend. Deze worden hieronder zakelijk weergegeven, met daarbij het uiteindelijke standpunt van het gemeentebestuur ten aanzien van die zienswijzen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 143 Bijlagen bijlagen bij toelichting 2 NL.IMRO.s1

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 144 bijlage 1 Milieu-onderzoek bestemmingsplan bedrijventerrein Noorderveld bijlage bij toelichting 3 NL.IMRO.s161 tb\_NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102\_1.pdf

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 145 bijlage 2 Toelichting op de Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging bijlage bij toelichting 3 NL.IMRO.s161 tb\_NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102\_2.pdf

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 146 bijlage 3 Toelichting op de Staat van bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein bijlage bij toelichting 3 NL.IMRO.s161 tb\_NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102\_3.pdf

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 147 bijlage 4 Toelichting op de Staat van Horeca-activiteiten bijlage bij toelichting 3 NL.IMRO.s161

## **Milieuzonering van horeca-activiteiten**

De problematiek van hinder door horecabedrijven onderscheidt zich als zodanig nauwelijks van de problematiek van hinder veroorzaakt door "gewone" niet-agrarische bedrijven. Bij het opstellen van de in de planregels opgenomen Staat van Horeca-activiteiten en het daarmee samenhangende toelatingsbeleid is daarom nauw aangesloten bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten die al veel langer in bestemmingsplannen wordt toegepast.

Ook voor horecabedrijven bieden de Wet milieubeheer en de APV onvoldoende mogelijkheden om alle relevante vormen van hinder te voorkomen. De milieuzonering van horecabedrijven in het bestemmingsplan richt zich in aanvulling op de beide genoemde instrumenten op de volgende vormen van hinder:

- geluidshinder door afzonderlijke inrichtingen in een rustige omgeving;
- (cumulatieve) geluidshinder buiten de inrichting(en) en verkeersaantrekkende werking/ parkeerdruk.

Analoog aan de regeling voor "gewone" bedrijven worden bij de uitwerking van een ruimtelijk beleid voor hinderlijke horeca-activiteiten drie stappen onderscheiden:

- indelen van activiteiten in ruimtelijk relevante hindercategorieën;
- onderscheiden van gebiedstypen met een verschillende hindergevoeligheid;
- uitwerken van een beleid in hoofdlijnen: in welke gebieden zijn welke categorieën in het algemeen toelaatbaar.

De onderstaande toelichting gaat nader in op de gehanteerde hindercategorieën en het algemene toelatingsbeleid voor deze categorieën. Opgemerkt wordt dat naast de criteria ter voorkoming van ongewenste horeca-activiteiten ook ruimtelijk-functionele overwegingen een rol kunnen spelen bij het ruimtelijk beleid voor horeca-activiteiten; daarop wordt op deze plaats niet ingegaan.

### **Gehanteerde criteria**

Voor een indicatie van de mate van hinder veroorzaakt door horeca-activiteiten biedt de basiszoneringslijst uit de VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering" een goed vertrekpunt. De daar gehanteerde, nogal grove benadering behoeft echter voor een in de praktijk bruikbare Staat van Horeca-activiteiten aanvulling en nadere motivering. In aanvulling op de gegevens uit de VNG-publicatie is gebruikgemaakt van de volgende ruimtelijk relevante criteria:

- de voor verschillende soorten horeca-inrichtingen over het algemeen gebruikelijke openingstijdendeze zijn voor het optreden van hinder uiterst relevant; het Besluit horecabedrijven en de circulaire industrielawaai hanteren immers voor de dag-, avond- en nachtperiode verschillende milieunormen;
- de mate waarin een bedrijfstype naar verwachting bezoekers en in het bijzonder bezoekers per auto en/of brommers (scooters) aantrekt.

### **Categorieën van horeca-activiteiten**

Mede op grond van bovengenoemde criteria worden in de Staat van Horeca-activiteiten de volgende drie categorieën onderscheiden (waarvan één categorie met drie subcategorieën):

1. "lichte horeca": Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (in hoofdzaak verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken: restaurants, cafetaria's, ijssalons en dergelijke. Het gaat daarbij dus om bedrijven die uit een oogpunt van hinder vooral in woongebieden niet wenselijk zijn. In gemengde gebieden en weinig gevoelige gebieden dient mede in relatie tot de verkeersontsluiting een nadere afweging plaats te vinden.

In deze categorie zijn de volgende subcategorieën onderscheiden:

- a. qua exploitatie aan detailhandelsfunctie verwante horeca die in de praktijk nauwelijks van de eigenlijke detailhandel kunnen worden onderscheiden zoals ijssalons, cafetaria's, snackbars en

- dergelijke; met name in centrumgebieden kan het in verband met ruimtelijk-functionele aspecten gewenst zijn deze groep als afzonderlijke categorie te beschouwen;
- b. overige lichte horeca: restaurants;
  - c. bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking: grotere restaurants, grotere hotels, McDrives e.d.
2. "middelzware horeca": Bedrijven die normaal gesproken ook 's nachts geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken: cafés, bars, biljartcentra, zalenverhuur e.d. Deze bedrijven zijn over het algemeen alleen toelaatbaar in weinig gevoelige gebieden, zoals gebieden met primair een functie voor detailhandel en voorzieningen.
  3. "zware horeca": Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts moeten zijn geopend en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen (verkeersaantrekkende werking, daarmee gepaard gaande hinder op straat en parkeeroverlast): dancings, discotheken en partycentra. Deze bedrijven zijn alleen toelaatbaar in specifiek voor dergelijke bedrijven aangewezen gebieden.

## **Flexibiliteit**

De Staat van Horeca-activiteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door horeca-activiteiten in te schatten. De lijst van activiteiten is bovendien tijdgebonden. Het komt in de praktijk dan ook voor dat een bepaald horecabedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een aangepaste werkwijze (bijvoorbeeld geen openstelling noodzakelijk in de nachturen) of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Staat van Horeca-activiteiten is verondersteld. In het betreffende artikel van de planregels is daarom bepaald dat burgemeester en wethouders een dergelijk bedrijf via een vrijstelling één categorie lager kunnen indelen. Dit betekent bijvoorbeeld van categorie 3 naar 2.

Bij categorie 1, met een onderverdeling in subcategorieën, wordt daarbij bedoeld dat vrijstelling tot de laagste subcategorie mogelijk is (dus van categorie 2 naar maximaal 1a, maar bijvoorbeeld ook van 1c naar 1b). Om een vrijstelling te kunnen verlenen moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Deze beoordeling dient met name te worden getoetst aan het aspect geluidshinder.

Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde horeca-activiteiten zich aandienen, niet zijn genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten. Wanneer deze bedrijven wat betreft milieubelasting gelijk kunnen worden gesteld met volgens de bestemmingsregeling toegestane horecabedrijven kan voor de vestiging van deze bedrijven eveneens een vrijstelling worden verleend.

Ten slotte is het denkbaar dat in de planperiode het algemene beeld van de in de Staat genoemde horecabedrijven en activiteiten zich als gevolg van bepaalde ontwikkelingen wijzigt. Om hierop adequaat te kunnen reageren, zijn burgemeester en wethouders in dergelijke situaties bevoegd de Staat van Horeca-activiteiten te wijzigen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 148 bijlage 5 Verslag watertoetsoverleg bijlage bij toelichting 3  
NL.IMRO.s161

## **VERSLAG WATERTOETSOVERLEG**

**15 MAART 2012**

**10:00-13:00 UUR**

### **AANWEZIG**

Namens het HHNK; De heer B. Sijm en de heer J. van Diepen

Namens de gemeente Zaanstad; De heer A. Koning, de heer N. Kippers, de heer P. Wiersma, mw T. Niessen,

mw. L. de Lange, de heer H. Grotenbreg en mw. P. Egthuijsen-Basseluer (verslag).

## 1. Opening

Mw. P. Egthuijsen-Basseluer heet allen welkom en opent het overleg.

## 2. Bestemmingsplan Industrie Noord (N. Kippers en L. de Lange)

Ook dit plan betreft een voorontwerpbestemmingsplan. Het is een samenvoeging van drie bedrijventerreinen. Er zijn weinig ontwikkelingen in het gebied, alleen een strook bij het Noorderveld.

Het deel van het plangebied wat valt onder het (voormalig) bestemmingsplan Industrie Saendelft is nu nog 'groen'. Wanneer deze strook verhard wordt dient er een compensatie in het plangebied plaats te vinden van het aantal vierkante meters verharding x 15%. Er bestaat nog een tekort aan watercompensatie vanuit het woongebied Saendelft ten behoeve van de bouw van de woning en de school 'Octant'.

Het HHNK spreekt de voorkeur uit voor een strook 'Groen' om daar een eventuele waterberging mogelijk te maken.. Het water wat wel aanwezig is in de groene strook wil het HHNK als water bestemd zien. Het is namelijk de afvoersloot van een groter achterliggend gebied. Bij de nieuwe ontsluitingsweg zou nog water gerealiseerd kunnen worden.

Met betrekking tot het Noorderveld; Meneba blijft nog zeker twee jaar zitten op de huidige locatie. De mogelijkheid van waterwonen bij het Noorderveld is min of meer van de baan. Er wordt gekozen voor een bestemming 'Gemengd' bij Brocking. Er zullen wel een aantal terugschalingen plaats gaan vinden van de bestaande bedrijven. De ecologische verbindingszone wordt ook zo bestemd.

Het HHNK geeft aan dat zij een gemaal willen realiseren op de kop van de Watering, het is echter nog niet geheel duidelijk wanneer dit gaat gebeuren. Wanneer dit wel duidelijk is wordt dit opgenomen in het bestemmingsplan. Bij de begrafenisonderneming moet meer water op de verbeelding opgenomen worden. Dit is destijds ook gerealiseerd. Bij de Nijverheidsweg moet het bestaande gemaal opgenomen worden.

**Een algemene opmerking** van het HHNK is dat wanneer een bestemming grenst aan de bestemming 'Water', er in die aangrenzende bestemming tevens de mogelijkheid tot het realiseren van water moet worden gecreëerd.

## 3. Sluiting

Mw. Egthuijsen-Basseluer geeft aan dat er een verslag van het overleg wordt gemaakt waarvan het concept als eerste naar de deelnemende personen van het overleg wordt gezonden.

Het overleg wordt gesloten.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 149 Regels regels 1 NL.IMRO.s0 NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 150 hoofdstuk 1 Inleidende regels inleidende regels 2 NL.IMRO.s380 NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 151 artikel 1 Begrippen begrippen 3 NL.IMRO.s381 NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 152 1.1 Plan begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Noorderveld van de gemeente Zaanstad.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 153 1.2 Bestemmingsplan begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3764BP-0105 met de bijbehorende regels en bijlagen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 154 1.3 Aanduiding begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden

gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 155 1.4 Aanduidingsgrens begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 156 1.5 Aanduidingsvlak begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 157 1.6 Aan huis verbonden beroep c.q. activiteit begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Een dienstverlenend beroep of het verlenen van diensten, dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 158 1.7 Achtergevel begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

De van de weg afgekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 159 1.8 Achtergevellijn begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 160 1.9 Antenne-installatie begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de wel of niet in de techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 161 1.10 Antennedragers begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 162 1.11 Archeologische waarde begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Een aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 163 1.12 Bebouwing begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 164 1.13 Bebouwingspercentage begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Het percentage dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft dat maximaal bebouwd mag worden.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 165 1.14 Bestaande bebouwing begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Gebouwen die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan rechtmatig aanwezig zijn of waarvoor een bouwvergunning is verleend danwel een aanvraag om bouwvergunning is ingediend die kan worden verleend.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 166 1.15 Bed & Breakfast begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting, al dan niet met de mogelijkheid van ontbijt, kortstondig met een maximum van twee weken.

Hieronder wordt niet verstaan huisvesting van personen in onzelfstandige wooneenheden (kamerverhuur), tijdelijke huisvesting van personen in de vorm van het verstrekken van logies aan seizoenarbeiders, verzorgingstehuis, gezinsvervangende huisvesting en andere vormen van beschermd/begeleid wonen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 167 1.16 Bedrijf begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 168 1.17 Bedrijfsgebouw begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 169 1.18 Bedrijfsvloeroppervlak begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

De totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels en/of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 170 1.19 Bedrijfswoning of dienstwoning begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een bedrijfsterrein, kennelijk slechts bestemd voor bewoning door (het huishouden van) één persoon, gezin of andere groep personen, die behoort bij en waarvan de bewoning noodzakelijk is voor en verband houdt met de bedrijfsuitoefening of het beheer van het bedrijf of de instelling op het perceel waarop de woning zich bevindt.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 171 1.20 Bestaand gebruik begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Een bouwwerk dat:

- a. op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan bestaat of in uitvoering is;
- b. na dat tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een bouw- of omgevingsvergunning, waarbij de bouwaanvraag voor dat tijdstip is gediend.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 172 1.21 Bestemmingsgrens begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

De grens van een bestemmingsvlak.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 173 1.22 Bestemmingsvlak begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 174 1.23 Bijbehorende bouwwerken begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Functioneel verbonden met hoofdgebouw, daar al of niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak (carport).

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 175 1.24 Bevi-inrichtingen begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Inrichtingen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 176 1.25 Bijzondere bouwlaag begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Kelder, souterrain, kap, dakopbouw.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 177 1.26 Bouwen begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 178 1.27 Bouwgrens begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Een op de verbeelding aangegeven lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 179 1.28 Bouwhoogtescheidingslijn begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Een aanduiding die de scheiding aangeeft tussen de gedeelten van een bestemmings- of bouwvlak waarop verschillende maximale bouw- en/of goothoogten zijn toegestaan.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 180 1.29 Bouwlaag begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 181 1.30 Bouwperceel begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 182 1.31 Bouwperceelgrens begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Een grens van een bouwperceel.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 183 1.32 Bouwvlak begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 184 1.33 Bouwwerk begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 185 1.34 Brutovloeroppervlakte (bvo) begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

De totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van de bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc..

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 186 1.35 Buitenopslag begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Opslag die zichtbaar is vanaf de openbare weg.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 187 1.36 Consumentverzorgende dienstverlening begripsbepaling 4



NL.IMRO.s382

Persoonlijke verzorging van consumenten, waaronder kapperszaken, schoonheidsinstituten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 188 1.37 Cultuurhistorische waarde begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 189 1.38 Dak begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 190 1.39 Dakkapel begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de goot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 191 1.40 Dakopbouw begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich boven de dakgoot bevindt, waarbij deze constructie deels boven de oorspronkelijke nok uitkomt en de onderzijde(n) van de constructie in één of meer dakvlak(ken) van het dak zijn geplaatst.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 192 1.41 Detailhandel begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Inrichtingen ten behoeve van bedrijfsmatig verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan:

- in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit,
- perifere detailhandel en
- volumineuze detailhandel.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 193 1.42 Detailhandel perifeer begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen, kringloopwinkels en/of detailhandel volumineus.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 194 1.43 Detailhandel volumineus begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Detailhandel (winkelformule), die vanwege de aard en omvang van het assortiment een groot oppervlak nodig heeft, zoals bouwmarkten, grootschalige meubelbedrijven, keuken-, sanitair- en tegelbedrijven.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 195 1.44 Dienstverlening begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Inrichtingen ten behoeve van het bedrijfsmatig verlenen van commerciële en niet-commerciële diensten.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 196 1.45 Eerste bouwlaag (of plint) begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

De bouwlaag op de begane grond.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 197 1.46 Erf begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Al dan niet bebouwd perceel of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 198 1.47 Functiescheidingslijn begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Een aanduiding die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bestemmingsvlak waarop verschillende functies zijn toegestaan.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 199 1.48 Gebouw begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 200 1.49 Geluidbelasting vanwege een industrieterrein begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

De etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 201 1.50 Geluidzoneringsplichtige inrichting begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 202 1.51 Gezoneerd industrieterrein begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Terrein waaraan in hoofdzaak een bestemming is gegeven voor de vestiging van inrichtingen en waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, behorende tot een bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen, die in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 203 1.52 Groenvoorziening begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Ruimten in de open lucht, waaronder in ieder geval worden begrepen (bos)parken, plantsoenen, groenvoorzieningen en open speelplekken, met de daarbij behorende sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen wateren en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 204 1.53 Groothandel begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 205 1.54 Havengebonden bedrijf begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

- a. Bedrijven met een van havenvoorzieningen afhankelijke bedrijfsactiviteit en/of voor wat betreft hun aan- en/of afvoer van goederen in overwegende mate afhankelijk van het vervoer over water;
- b. bedrijven, die faciliterend zijn voor dan wel betrokken bij bedrijven bedoeld onder a, haventerrein en/of scheepvaart.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 206 1.55 Hoofdgebouw begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmeting of functie als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 207 1.56 Horecabedrijf begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Een bedrijf, gericht op één of meer van de navolgende activiteiten:

- a. het verstrekken van voedsel en/of dranken met de mogelijkheid deze ter plaatse te nuttigen;
- b. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- c. het verstrekken van nachtverblijf;

één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie (met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie).

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 208 1.57 Internetverkoop begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Handel via internet waarbij geen sprake is van fysiek contact tussen verkopende en kopende partij.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 209 1.58 Kantoor(ruimte) begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 210 1.59 Maatschappelijke dienstverlening begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Het verlenen van diensten op het gebied van overheids-, educatieve, welzijns- (para-)medische, sociaal-medische, levensbeschouwelijke, sociaal-culturele recreatieve en sportvoorzieningen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 211 1.60 Maatschappelijke voorzieningen begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Overheids-, welzijns-, ouderen, medische, onderwijs-, culturele en religieuze voorzieningen, jeugd-/kinder-/naschoolse opvang, voorzieningen inzake openbare orde en veiligheid en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 212 1.61 Monument begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Aangewezen onroerend goed, (vervaardigde) zaken en terreinen welke van algemeen belang zijn als bedoeld in de Monumentenwet, provinciale dan wel gemeentelijke monumentenverordening.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 213 1.62 Nieuwe bebouwing begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Het oprichten van gebouwen, anders dan het vervangen van gebouwen door gebouwen van gelijke aard, omvang en karakter.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 214 1.63 Nutsvoorziening begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Voorzieningen ten behoeve van een op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, zoals onder meer transformatorhuisjes, gasreducerstations, pompstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 215 1.64 Oevervoorziening begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

De grondkerende constructie aan en in de aan een watergang grenzende kant van een terrein.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 216 1.65 Ondergeschikt bouwdeel begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend ondergeschikt deel van een bouwwerk met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 217 1.66 Ondergrondse werken, geen gebouwen zijnde en werkzaamheden begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die onder peil plaatsvinden.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 218 1.67 Ondergronds bouwwerk begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op minimaal 1,75 m onder peil.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 219 1.68 Openbare ruimte begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Rijwegen, voet- en fietspaden, pleinen, groenvoorzieningen en water, met inbegrip van bij deze voorzieningen behorende nutsvoorzieningen, bermen, taluds, waterlopen en waterbouwkundige kunstwerken, ondergrondse afvalsystemen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 220 1.69 Parkeervoorziening begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Elke al dan niet overdekte stallinggelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 221 1.70 Peil begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Onder het peil wordt verstaan:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang met dien verstande dat indien een terrein is gelegen aan meerdere wegen de laagste weg bepalend is;
- b. voor gebouwen die in een dijk zijn gebouwd: de hoogte van de kruin van de dijk ter hoogte van de hoofdtoegang;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- d. indien in of op het water wordt gebouwd: het N.A.P. of het plaatselijk aan te houden waterpeil.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 222 1.71 Planregels begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

De regels, deel uitmakende van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen Noorderveld.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 223 1.72 Recreatief medegebruik begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Recreatief gebruik dat ondergeschikt is aan de functie conform de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 224 1.73 Recreatieve voorzieningen begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Gebouwde en niet-gebouwde voorzieningen gericht op ontspanning en vrijetijdsbesteding met uitzondering van seksinrichtingen en horecavoorzieningen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 225 1.74 Seksinrichting begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 226 1.75 Speelvoorzieningen begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Voorzieningen voor speelgelegenheden, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en sport- en speelplaatsen met inbegrip van multifunctionele verharde speelvelden, skatebanen, sport- en spelattributen (doelwanden, basketbalpalen etc.) en trapvelden.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 227 1.76 Staat van Bedrijfsactiviteiten begripsbepaling 4  
NL.IMRO.s382

De lijst van bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 228 1.77 Terras begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Een buiten de besloten ruimte liggend deel van het horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden ten dienste van het horecabedrijf en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 229 1.78 Verbeelding begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Digitale of analoge kaart van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Noorderveld (STED 3764) met bijbehorende verklaring, waarop de betemmingen van de in het plan aangewezen gronden zijn aangegeven.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 230 1.79 Verkoopvloeroppervlak (vvo) begripsbepaling 4  
NL.IMRO.s382

De voor het publiek toegankelijke ruimte waar goederen zijn tentoongesteld en/of uitgesteld ten behoeve van verkoop.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 231 1.80 Voorgevel begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 232 1.81 Voorgevel(rooi)lijn begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

De op de verbeelding aangegeven lijn (die tevens als bouwgrens geldt), die niet door gebouwen mag worden overschreden, behouden krachtens deze regels toegelaten afwijkingen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 233 1.82 Vuurwerkbedrijven begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Inrichtingen waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 234 1.83 Waterkering begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Natuurlijke of kunstige begrenzing of afscheiding die het water in zijn loop tegenhoudt en het achterliggende gebied beschermt tegen inundatie.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 235 1.84 Waterstaatkundige werken begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Werken, waaronder begrepen kunstwerken, verband houden met de waterstaat, zoals dammen, dijken, duikers, sluizen, beschoeiingen, remmingswerken, uitgezonderd steigers.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 236 1.85 Weg begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Alle voor het openbaar auto-, fiets-, voetgangers- of ander verkeer openstaande wegen of paden, geen spoorwegen zijnde, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen, taluds en zijkanten, waterstaatkundige en civieltechnische (kunst)werken, nutsvoorzieningen, alsmede de aan de wegen liggende parkeerplaatsen en ondergrondse infrastructurele voorzieningen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 237 1.86 Windturbine begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van

bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 238 1.87 Woning begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden niet zijnde kamerverhuur en Bed & Breakfast.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 239 1.88 Zakelijke dienstverlening begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Het verlenen van economische of commerciële diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, zoals banken, reisbureaus.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 240 1.89 Zendmast begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 241 1.90 Zijgevel begripsbepaling 4 NL.IMRO.s382

Een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de achtergevel of voorgevel

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 242 artikel 2 Wijze van meten wijze van meten 3 NL.IMRO.s381

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 243 2.1 Afstanden meetvoorschrift 4 NL.IMRO.s500

De kortste afstand tussen bouwwerken onderling alsmede van bouwwerken tot de perceelsgrens gemeten vanaf elk deel van het bouwwerk.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 244 2.2 Bebouwingsoppervlak van een bouwwerk meetvoorschrift 4 NL.IMRO.s500

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddeld niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 245 2.3 Bebouwingspercentage begripsbepaling 4 NL.IMRO.s500

Een in de regels aangegeven percentage dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd; hierbij worden ondergrondse bouwwerken die zichtbaar zijn boven peil meegerekend, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 246 2.4 Begrenzing van de bestemmingen meetvoorschrift 4 NL.IMRO.s500

Voorzover niet in maten op de verbeelding vastgelegd, door middel van meting op de verbeelding vanaf het hart van de lijn met een nauwkeurigheidsgraad van 1 m.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 247 2.5 Breedte en lengte of diepte van een bouwwerk meetvoorschrift 4 NL.IMRO.s500

Tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 248 2.6 Bouwdiepte meetvoorschrift 4 NL.IMRO.s500

Vanaf het peil tot aan het laagste punt van het bouwwerk, met uitzondering van fundering of ondergeschikte onderdelen van het bouwwerk.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 249 2.7 Bouwhoogte van een antenne-installatie meetvoorschrift 4

NL.IMRO.s500

Tussen de voet van de antenedrager en het hoogste punt van de antenne-installatie; als de antenedrager aan de gevel van een gebouw wordt bevestigd, wordt gemeten tussen het punt waarop de antenne met antenedrager het dakvlak kruist en het hoogste punt van de antenedrager.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 250 2.8 Bouwhoogte van een bouwwerk meetvoorschrift 4  
NL.IMRO.s500

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 251 2.9 Brutovloeroppervlakte van een gebouw meetvoorschrift 4  
NL.IMRO.s500

De bebouwde oppervlakte van de afzonderlijke bouwlagen bij elkaar opgeteld.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 252 2.10 Dakhelling meetvoorschrift 4 NL.IMRO.s500

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 253 2.11 Goothoogte van een bouwwerk meetvoorschrift 4  
NL.IMRO.s500

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 254 2.12 Nokhoogte begripsbepaling 4 NL.IMRO.s500

Het hoogste punt van een gebouw, ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen en antennes niet meegerekend.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 255 2.13 Hoogte van een woonschip meetvoorschrift 4 NL.IMRO.s500

Vanaf de spiegel van het water tot het hoogste punt van het dak van het woonschip, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 256 2.14 Inhoud van een bouwwerk meetvoorschrift 4 NL.IMRO.s500

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 257 2.15 Ondergeschikte bouwdelen lid 4 NL.IMRO.s500

De volgende ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen;
- b. ventilatiekanalen, schoorstenen, liftkoers, zonnepanelen, trappenhuisen, luchtkokers, lichtkappen en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen;
- c. luifels, erkers, balkons en overstekende daken en vergelijkbare ondergeschikte bouwdelen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 258 2.16 Oppervlakte van een bouwwerk meetvoorschrift 4  
NL.IMRO.s500

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 259 2.17 Platte afdekking meetvoorschrift 4 NL.IMRO.s500

Een (min of meer) horizontaal vlak ter afdekking van een gebouw dat meer dan tweederde van het grondvlak van het gebouw beslaat.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 260 hoofdstuk 2 Bestemmingsregels bestemmingsregels 2  
NL.IMRO.s380

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 261 artikel 3 Agrarisch met waarden bestemming 3 NL.IMRO.s518

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 262 3.1 Bestemmingsomschrijving bestemmingsomschrijving 4  
NL.IMRO.s858

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud van natuur en landschapswaarden
- b. dagrecreatief medegebruik;
- c. opstapplaatsen voor kano's en boten;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- f. paden, bruggen en steigers;
- g. water;
- h. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 263 3.2 Bouwregels bouwregels 4 NL.IMRO.s858

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 264 3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde sublid 5 NL.IMRO.s860

Op en onder de in lid 3.1. genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximale bouwhoogte andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter;
- b. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 265 artikel 4 Bedrijventerrein bestemming 3 NL.IMRO.s518

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 266 4.1 Bestemmingsomschrijving bestemmingsomschrijving 4  
NL.IMRO.s519

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' zijn bedrijven toegelaten, die staan genoemd in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein' tot ten hoogste categorie 3.1;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' zijn bedrijven toegelaten, die staan genoemd in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein' tot ten hoogste categorie 3.2;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' zijn bedrijven toegelaten, die staan genoemd in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein' tot ten hoogste categorie 4.1;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' zijn bedrijven toegelaten, die staan genoemd in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein' tot ten hoogste categorie 4.2;
- e. horeca van categorie 1 zoals genoemd in de Staat van Horeca-activiteiten;
- f. per kadastraal perceel zijn zelfstandige kantoren tot maximaal 25% van het oppervlak van het gebouw toegestaan met een maximum van 250 m<sup>2</sup> per vestiging ;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer' tevens voor detailhandel in perifere goederen; het totale oppervlakte aan detailhandel perifeer mag maximaal 40.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak zijn;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' tevens voor dienstverlening en kleine zelfstandige kantoren



- met een maximale oppervlak van 250 m<sup>2</sup>;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2' is tevens een horecavoorziening tot maximaal categorie 2 toegestaan zoals genoemd in de 'Staat van Horeca-activiteiten met een maximale oppervlakte van 1300 m<sup>2</sup>;
  - j. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' is tevens één horecavoorziening tot maximaal categorie 3 toegestaan zoals genoemd in de 'Staat van Horeca-activiteiten' met een maximale oppervlakte van 3200 m<sup>2</sup>;
  - k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf' tevens voor een kinderdagverblijf;
  - l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verkooppunt motorbrandstoffen' tevens voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen met bijbehorende detailhandel;
  - m. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor één (bedrijfs)woning met een maximale inhoud van 500m<sup>3</sup>;
  - n. ter plaatse van de functieaanduidingen zoals in de tabel genoemd: tevens een bedrijfsactiviteit met SBI-code zoals hierna in de tabel genoemd:

Functieaanduiding                      SBI Code 2008  
Specifieke vorm van bedrijf -1 1061 (meelfabriek)

Ten dienste van en in verband met deze bestemming zijn toegelaten:

- o. gebouwen
- p. bouwwerken, geen gebouwende zijnde
- q. bijbehorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, wegen, paden, laad-en losvoorzieningen, manoeuvreerruimtes, nutsvoorzieningen en verblijfsgebieden, erven en tuinen,
- r. andere bijbehorende functies, zoals (collectieve) voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling;
- s. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming;

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 267 4.2 Bouwregels bouwregels 4 NL.IMRO.s519

Op en onder de in lid 4.1. genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 268 4.2.1 gebouwen sublid 5 NL.IMRO.s521

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte en het bebouwingspercentage toegestaan;
- c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'afwijkende bouwhoogte 1' geldt dat voor ten hoogste 25% van de gebouwen de hoogte van de gebouwen maximaal 12 meter mag bedragen;
- d. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'afwijkende bouwhoogte 2' geldt dat voor ten hoogste 50% van de gebouwen de hoogte van de gebouwen maximaal 12 meter mag bedragen;
- e. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'afwijkende bouwhoogte 3' geldt dat voor ten hoogste 25% van de gebouwen de hoogte van de gebouwen maximaal 55 meter mag bedragen;
- f. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'afwijkende bouwhoogte 4' geldt dat voor ten hoogste 25% van de gebouwen de hoogte van de gebouwen maximaal 35 meter mag bedragen;
- g. de afstand van gebouwen tot de kant van de hoofdonthutingsweg en tot de onthutingswegen tenminste 2,5 meter bedraagt;
- h. op de gronden buiten het bouwvlak mogen uitsluitend andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 269 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde sublid 5 NL.IMRO.s521

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. maximale bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen: 3 meter;
- b. maximale bouwhoogte andere bouwwerken: 10 meter.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 270 4.3 Specifieke gebruiksregels specifieke gebruiksregels 4  
NL.IMRO.s519 NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 271 4.3.1 Gebruiksregels sublid 5 NL.IMRO.s742

Voor de in lid 3.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. zoneringsplichtige inrichtingen zijn, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'overig - wet geluidhinder', niet toegestaan;
- b. risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. detailhandel is, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer' niet toegestaan.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 272 4.4 Afwijken van de gebruiksregels ontheffing van de gebruiksregels 4 NL.IMRO.s519 NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 273 4.4.1 Algemeen sublid 5 NL.IMRO.s534

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.1 om bedrijven toe te laten uit één of meer categorieën hoger dan de in lid 4.1 genoemde categorieën, voorzover die bedrijven naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden te behoren tot de volgens lid 4.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein;
- b. het bepaalde in lid 4.1. om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein zijn genoemd, voorzover die bedrijven naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de volgens lid 4.1. toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten-Bedrijventerrein;

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 274 4.5 Wijzigingsbevoegdheid wijzigingsbevoegdheid 4  
NL.IMRO.s519

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen zodanig dat:

- a. Een aanduiding als bedoeld in lid 3.1, onder g t/m m, uit het plan wordt verwijderd, indien vast is komen te staan dat op de betreffende gronden de bij de betreffende aanduiding vermelde bedrijfsactiviteiten niet meer worden uitgeoefend.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 275 artikel 5 Groen bestemming 3 NL.IMRO.s518  
NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 276 5.1 Bestemmingsomschrijving bestemmingsomschrijving 4  
NL.IMRO.s834

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, oeververbindingen en waterpartijen;
- c. speelvoorzieningen en kunstobjecten;
- d. geluidswerende voorzieningen;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. en overige voorzieningen behorend tot deze bestemming.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 277 5.2 Bouwregels bouwregels 4 NL.IMRO.s834  
NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 278 5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde sublid 5 NL.IMRO.s836

Op en onder de in lid 6.1. genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde,

worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. maximale bouwhoogte andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter;
- b. maximale bouwhoogte speeltoestellen: 5 meter.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 279 artikel 6 Tuin bestemming 3 NL.IMRO.s518

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 280 6.1 Bestemmingsomschrijving bestemmingsomschrijving 4

NL.IMRO.s575

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 281 6.2 Bouwregels bouwregels 4 NL.IMRO.s575

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd, ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er sprake is van een vlakke voorgevel;
- b. de breedte van de erker/serre mag niet meer bedragen dan 66% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- c. de voorzijde van de erker/serre mag niet meer dan 1,5 meter voor de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw beslaan;
- d. de hoogte van de erker/serre mag niet meer bedragen dan de hoogte van de vloer van de eerste verdiepingvloer van het bijbehorende hoofdgebouw +0,30 meter.
- e. een afdak boven de voordeur verbonden met de erker/ serre is toegestaan tot een maximum van de diepte van de betreffende erker/serre.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 282 6.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde sublid 5 NL.IMRO.s577

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf 1 meter achter de voorgevellijn mag niet meer dan 2 meter bedragen met dien verstande dat de hoogte van de erfafscheiding vóór de naar de weg gekeerde gevel en het verlengde daarvan niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 283 6.3 Afwijken van de bouwregels ontheffing van de bouwregels 4

NL.IMRO.s575 NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 284 6.3.1 Algemeen sublid 5 NL.IMRO.s579

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2 ten behoeve van het maken van een bijbehorend bouwwerk, zoals bedoeld in artikel 10.2.2. aan de zijgevel van het hoofdgebouw grenzend aan het openbaar toegankelijk gebied.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 285 6.3.2 Voorwaarden sublid 5 NL.IMRO.s579

Bij toepassing van het bepaalde in lid 6.3.1 wordt getoetst of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. het bebouwingsbeeld van het aangrenzende gebied;
- b. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
- c. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen;
- d. het openbare karakter van het aangrenzende gebied.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 286 artikel 7 Verkeer bestemming 3 NL.IMRO.s518  
NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 287 7.1 Bestemmingsomschrijving bestemmingsomschrijving 4  
NL.IMRO.s587

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor het verkeer met een primair doorgaand karakter;
- b. wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van doorgaand verkeer;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. water;
- f. verkeersvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 288 7.2 Bouwregels bouwregels 4 NL.IMRO.s587

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de doorvaarthoogte van bruggen mag niet minder dan 1,20 meter bedragen;
- b. de helling van bruggen mag niet meer dan 4% bedragen;
- c. maximale bouwhoogte andere bouwwerken: 3 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag de hoogte van palen, masten, reclameuitingen en geluidswerende voorzieningen maximaal 12 meter bedragen;

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 289 artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied bestemming 3 NL.IMRO.s518  
NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 290 8.1 Bestemmingsomschrijving bestemmingsomschrijving 4  
NL.IMRO.s596

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeerwegen met een functie voor zowel het langzaam verkeer als buurtontsluitingswegen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- d. verkeersvoorzieningen;
- e. geluidswerende voorzieningen;
- f. water;
- g. reclame-uitingen;
- h. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 291 8.2 Bouwregels bouwregels 4 NL.IMRO.s596

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 292 8.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde sublid 5 NL.IMRO.s598

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de doorvaarthoogte van bruggen mag niet minder dan 1,20 meter bedragen;
- b. de helling van bruggen mag niet meer dan 4% bedragen;
- c. maximale bouwhoogte andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 3 meter;
- d. maximale bouwhoogte speeltoestellen: 5 meter.
- e. in afwijking van het bepaalde onder c mag de hoogte van palen, masten, reclameuitingen en geluidswerende voorzieningen maximaal 12 meter bedragen;

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 293 artikel 9 Water bestemming 3 NL.IMRO.s518  
NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 294 9.1 Bestemmingsomschrijving bestemmingsomschrijving 4  
NL.IMRO.s600

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. waterwegen;
- e. waterstaatkundige werken;
- f. infiltratievoorzieningen;
- g. sluizen, kaden, laad- en losplaatsen en andere oevervoorzieningen;
- h. kruisingen en overbruggingen ten behoeve van verkeer;
- i. scheepvaart, geleiding en begeleiding van de scheepvaart;

met de daarbijbehorende:

- j. groenvoorzieningen;
- k. bruggen, dammen, taluds, steigers, duikers,
- l. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 295 9.2 Bouwregels bouwregels 4 NL.IMRO.s600

Op en onder de in lid 11.1 genoemde gronden mogen, met uitzondering van gebouwen behorend bij bruggen en sluizen, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming met inachtneming van de volgende regels:

- a. de doorvaarthoogte van bruggen mag niet minder dan 1,20 meter bedragen;
- b. de hellingshoek van bruggen mag niet minder bedragen dan 4%;
- c. de bouwhoogte van bruggen mag maximaal 18 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 296 artikel 10 Wonen bestemming 3 NL.IMRO.s518  
NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 297 10.1 Bestemmingsomschrijving bestemmingsomschrijving 4  
NL.IMRO.s611

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet met in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf;
- b. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming en de inrichting van het terrein.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 298 10.2 Bouwregels bouwregels 4 NL.IMRO.s611

Op en onder de in lid 10.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 299 10.2.1 Hoofdgebouwen sublid 5 NL.IMRO.s613

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'maximale bouwhoogte' is de toegestane maximale bouwhoogte aangegeven.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 300 10.2.2 Bijbehorende bouwwerken sublid 5 NL.IMRO.s613

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bij erven waarvan de oppervlakte gemeten vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de oppervlakte van het oorspronkelijke hoofdgebouw buiten beschouwing blijft, kleiner is dan 300m<sup>2</sup>, bedraagt het maximale bebouwingspercentage 50% met een maximum van 75m<sup>2</sup>;
- b. bij erven waarvan de oppervlakte gemeten vanaf 3 meter achter de voorgevel, waarbij de oppervlakte van het oorspronkelijke hoofdgebouw buiten beschouwing blijft, groter is dan 300m<sup>2</sup>, mag maximaal 100m<sup>2</sup> worden bebouwd;
- c. als het bestaande oppervlak aan bijbehorende bouwwerken groter is dan wat is toege staan, mag bij nieuwbouw 50% van het surplus (overschot/meerdere) gehandhaafd blijven;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal de hoogte van de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw + 0,30 meter ;
- e. indien het bijbehorende bouwwerk wordt voorzien van een kap dan dient de dakhelling gelijk of kleiner te zijn dan die van de woning;
- f. de nok ligt minstens 1,50 meter onder de nok van de woning;
- g. ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn gelegen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 301 10.2.3 Erkers/serre sublid 5 NL.IMRO.s613

Op de gronden zijn slechts bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. er sprake is van een vlakke voorgevel;
- b. de breedte van de erker/serre niet meer dan 66% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende woning mag bedragen;
- c. de voorzijde van de erker/serre mag niet meer dan 50% van de diepte van de afstand tussen de voorgevelrooilijn tot perceelsgrens beslaan en niet meer dan 1,5 meter voor de voorgevel zijn gelegen;
- d. de hoogte van de erker/serre mag niet meer dan de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van de bijbehorende woning +0.30 meter bedragen;
- e. een afdak boven de voordeur verbonden met de erker/serre is toegestaan tot een maximum van de diepte van de betreffende erker/serre.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 302 10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde sublid 5 NL.IMRO.s613

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van gebouwen mag niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- c. de maximale bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 303 10.3 Specifieke gebruiksregels specifieke gebruiksregels 4 NL.IMRO.s611 NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 304 10.3.1 Toegestaan gebruik sublid 5 NL.IMRO.s620

Onder toegestaan gebruik wordt verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan huisgebonden beroep en bedrijf, mits:

- a. de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor de beroeps- of de bedrijfsmatige activiteit niet groter is dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen, met een maximum van 65 m<sup>2</sup>;
- c. de ruimtelijke uitstraling en invloed op de omgeving passend is bij de woonfunctie;
- d. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- e. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- f. geen horeca en geen detailhandel mag plaatsvinden, uitgezonderd bed en breakfast en een beperkte

- verkoop ondergeschikt aan de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- g. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 305 artikel 11 Leiding - Riool dubbelbestemming 3 NL.IMRO.s518  
NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 306 11.1 Bestemmingsomschrijving bestemmingsomschrijving 4  
NL.IMRO.s622

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de instandhouding en de bescherming van rioolleidingen;
- b. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, is de volgende voorrangsregeling van toepassing:

- a. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 13 (Waterstaat - Waterkering);
- b. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 11 (Leiding - Riool);
- c. in de derde plaats de bepalingen van artikel 112 (Waarde - Ecologie).

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 307 11.2 Bouwregels bouwregels 4 NL.IMRO.s622

- a. In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mogen op of in deze gronden niet worden gebouwd, anders dan voor deze bestemming.
- b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 308 11.3 Afwijken van de bouwregels ontheffing van de bouwregels 4  
NL.IMRO.s622

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.2 onder a en b, teneinde gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende primaire bestemmingen toe te staan. Bij het bouwen zijn de regels van de betreffende primaire bestemming van toepassing.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 309 11.3.1 Voorwaarden sublid 5 NL.IMRO.s625

Bij toepassing van het bepaalde in lid 11.3 wordt getoetst of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de leiding. Voorts dient vooraf schriftelijk advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 310 11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aanlegvergunning 4 NL.IMRO.s622

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 311 11.4.1 Werken en werkzaamheden sublid 5 NL.IMRO.s627

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het tot stand brengen of in exploitatie nemen van boor- en pompputten;
- b. het ontginnen, het ophogen, het egaliseren en het vergraven dieper dan 0,50 meter;
- c. het bodemverlagen en het afgraven dieper dan 0,50 meter;
- d. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere watergangen;
- e. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- en ander leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. het bebossen van gronden of aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting;
- h. het rooien van bos of boomgaarden dieper dan 0,50 meter;

- i. het aanleggen, verbreden en (half)verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 0,50 meter.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 312 11.4.2 Uitzondering sublid 5 NL.IMRO.s627

Het in lid 11.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van (openbare) nutsvoorzieningen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 313 11.4.3 Voorwaarden voor verlenen sublid 5 NL.IMRO.s627

De in lid 11.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de leidingen en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 314 artikel 12 Waarde - Ecologie dubbelbestemming 3 NL.IMRO.s518  
NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 315 12.1 Bestemmingsomschrijving bestemmingsomschrijving 4  
NL.IMRO.s645

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van ecologische en natuurwaarden.

Voor zover op de verbeelding nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, is de volgende voorrangsregeling van toepassing:

- a. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 13 (Waterstaat - Waterkering);
- b. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 11 (Leiding - Riool);
- c. in de derde plaats de bepalingen van artikel 12 (Waarde - Ecologie).

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 316 12.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aanlegvergunning 4 NL.IMRO.s645

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 317 12.2.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning sublid 5  
NL.IMRO.s647

Het is verboden op of in deze gronden zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het aanleggen of verharden van wegen, paden, parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen van dijken of andere taluds of het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het aanbrengen van boven- of ondegrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- g. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 318 12.2.2 Uitzonderingen op het verbod sublid 5 NL.IMRO.s647

Het verbod als bedoeld in sublid 12.2.1. is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. bestendig beheer en onderhoud ten dienste van de bestemming betreffen;



- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 319 12.2.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning sublid 5  
NL.IMRO.s647

De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 12.2.1. zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de betekenis van de gronden als ecologische verbindingzone niet onevenredig wordt of kan worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel daarvan niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 320 artikel 13 Waterstaat - Waterkering dubbelbestemming 3  
NL.IMRO.s518 NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 321 13.1 Bestemmingsomschrijving  
bestemmingsomschrijving 4 NL.IMRO.s673

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de instandhouding en de bescherming van de waterkering;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken;
- c. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Voor zover op de plankaart nog andere dubbelbestemmingen voor deze gronden zijn aangegeven, is de volgende voorrangregeling van toepassing:

- a. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 13 (Waterstaat - Waterkering);
- b. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 11 (Leiding - Riool);
- c. in de derde plaats de bepalingen van artikel 12 (Waarde - Ecologie);

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 322 13.2 Bouwregels bouwregels 4 NL.IMRO.s673

Op en onder de in lid 13.1 genoemde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten dienste van de waterkering.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 323 13.3 Afwijken van de bouwregels ontheffing van de bouwregels 4  
NL.IMRO.s673 NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 324 13.3.1 Algemeen sublid 5 NL.IMRO.s676

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.2 van bouwwerken ten behoeve de op deze gronden liggende andere bestemmingen worden gebouwd. Bij het bouwen zijn de regels van de desbetreffende andere bestemming van toepassing.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 325 13.3.2 Voorwaarden sublid 5 NL.IMRO.s676

- a. Bij toepassing van de afwijking genoemd in lid 13.3.1 mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de belangen van de waterkering. Voorts dient vooraf schriftelijk advies te worden ingewonnen bij waterbeheerder;

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 326 13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen  
bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aanlegvergunning 4 NL.IMRO.s673  
NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 327 13.4.1 Algemeen sublid 5 NL.IMRO.s679

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.2 teneinde gebouwen en  
bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemmingen toe te staan.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 328 13.4.2 Voorwaarden voor verlening sublid 5 NL.IMRO.s679

De in lid 13.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de waterkering en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 329 hoofdstuk 3 Algemene regels algemene regels 2 NL.IMRO.s380

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 330 artikel 14 Anti-dubbelregel antidubbelregel 3 NL.IMRO.s683

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 331 artikel 15 Algemene bouwregels algemene bouwregels 3  
NL.IMRO.s683

Een gebouw mag alleen worden gebouwd indien uit de aanvraag om vergunning blijkt dat in, onder of nabij het gebouw voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd (zie artikel Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening).

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 332 artikel 16 Algemene gebruiksregels algemene gebruiksregels 3  
NL.IMRO.s683

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemmingsomschrijving wordt aangemerkt:

- a. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming;
- b. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en gebouwen en bebouwing zonder dat in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien (zie artikel 20.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening).
- c. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden ten behoeve van seksinrichtingen;
- d. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden ten behoeve van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen
- e. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en bebouwing ten behoeve van de opslag van goederen, materialen anders dan ter plaatse noodzakelijk is ten behoeve van de bestemming;
- f. opslag van goederen buiten het bouwvlak is niet toegestaan;
- g. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden als een opslagplaats van vuurwerkverkoop;
- h. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden als permanente standplaats voor kampeermiddelen;
- i. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- j. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van gronden en gebouwen voor de stalling en/of opslag van (aan het oorspronkelijke gebruik) onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan ter plaatse noodzakelijk is ten behoeve van de bestemming;
- k. het gebruiken, laten gebruiken of in gebruik geven van bijbehorende bouwwerken en gebouwen als zelfstandige woning en/of afhankelijke woonruimte;
- l. het voortdurend afgemeerd houden van woonschepen, woonarken of anderszins vaartuigen die zijn bestemd voor het wonen of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten dan wel daarvoor worden gebruikt op de gronden waar dit niet uitdrukkelijk is toegestaan.
- m. bedrijven die niet zijn genoemd in de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten, zijn toegestaan voor zover de betrokken bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de in lid 3.1. onder a, b respectievelijk c genoemde categorieën;
- n. detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen is niet toegestaan, behoudens daar waar het

bestaande gebruik is;

- o. Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden voor het aan- en afmeren of afgemeerd houden of laten aan- en afmeren of afgemeerd houden van:
- schepen anders dan ten behoeve van het gebruik van de aangrenzende gronden;
  - woonschepen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 333 artikel 17 Algemene aanduidingsregels algemene aanduidingsregels 3 NL.IMRO.s683 NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 334 17.1 Geluidzone - industrie lid 4 NL.IMRO.s687 NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 335 17.1.1 Bestemmingsomschrijving sublid 5 NL.IMRO.s828

Geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wet geluidhinder'

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 336 17.1.2 Aanduidingsomschrijving sublid 5 NL.IMRO.s828

- a. ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' is gelegen de geluidzone 'Industrieterrein Wessanen', zoals vastgesteld bij Koninklijk Besluit van d.d. 26 april 1990';
- a. de aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een geluidzoneringsplichtige inrichting en het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing als gevolg van industrielawaai.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 337 17.1.3 Bouwregels sublid 5 NL.IMRO.s828

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' met uitzondering van herbouw ten behoeve van een bestaande geluidgevoelige functie, de nieuwvestiging van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen niet is toegestaan;
- b. tot een gebruik, strijdig met de aanduiding 'geluidzone - industrie' wordt in ieder geval gerekend het gebruik van niet geluidsgevoelige objecten als geluidsgevoelig object.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 338 17.1.4 Afwijken van bouwregels sublid 5 NL.IMRO.s828

Bij omgevingsvergunning kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in artikel 17.1.3 teneinde het bouwen van nieuwe geluidgevoelige bebouwing overeenkomstig de andere bestemmingen toe te staan, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze gebouwen ten behoeve van geluidsgevoelige functies niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 339 17.1.5 Wijzigingsbevoegdheid sublid 5 NL.IMRO.s828

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde een gedeelte van de of de gehele 'geluidzone - industrie' en de aanduiding 'wet geluidhinder' als bedoeld in de zin van artikel 1 Wet geluidhinder te verwijderen of te verkleinen en de bijbehorende regels en begrippen op dit punt aan te passen indien de geluidhinder veroorzakende activiteit wordt beëindigd, dan wel indien door het nemen van technische maatregelen of uit veranderde wetgeving blijkt dat de geluidzone kan worden verkleind of kan worden verwijderd.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 340 17.2 Vrijwaringszone - straalpad lid 4 NL.IMRO.s687

- a. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een straalverbinding.
- b. Voor zover gebouwen en andere bouwwerken, die zijn toegestaan op grond van de bestemmingsbepalingen, mag de bouwhoogte van de betreffende gebouwen en andere bouwwerken,

niet meer bedragen dan de aangegeven maatvoeringsaanduiding, gemeten in meters ten opzichte van NAP (= Normaal Amsterdams Peil), tenzij uit overleg met de straalpadbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van de straalverbinding geen bezwaar bestaat.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 341 artikel 18 Algemene afwijkingsregels algemene ontheffingsregels 3  
NL.IMRO.s683 NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 342 18.1 Algemeen lid 4 NL.IMRO.s692

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels een omgevingsvergunning kan worden verleend, dan kan bij omgevingsvergunning toegestaan worden, dat:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en elektriciteitsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 5 meter, en een maximale brutovloeroppervlak van 30 m<sup>2</sup> worden gebouwd;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, straatmeubilair, vrijstaande muren, keermuren, trapconstructies, bebouwing ten behoeve van al dan niet ondergrondse afvalopslag, geluidwerende voorzieningen, lichtmasten, walradars, vlaggenmasten, duikers en andere waterstaatkundige werken worden gerealiseerd;
- c. wordt afgeweken van de in de planregels voorgeschreven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- d. het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van vlucht- en/of noodtrappen worden gebouwd;
- f. met een geringe mate kan worden afgeweken van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen, indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt.
- g. de in de regels toegestane maximale bouwhoogte met ten hoogste 3 meter worden overschreden ten behoeve van zonnepanelen.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 343 18.2 Voorwaarden lid 4 NL.IMRO.s692

De afwijking kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 344 artikel 19 Algemene wijzigingsregels algemene wijzigingsregels 3  
NL.IMRO.s683

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om - overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening - het bestemmingsplan te wijzigen, in die zin dat:

- a. aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein bedrijven en/of bedrijfspvormen worden toegevoegd;
- b. in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein opgenomen bedrijven en bedrijfsoorten worden ingedeeld bij een andere categorie;
- c. aan de Staat van Horeca-activiteiten horecabedrijven en/of horecabedrijfspvormen worden toegevoegd;
- d. in de Staat van Horeca-activiteiten opgenomen horecabedrijven en/of horecabedrijfspvormen worden ingedeeld bij een andere categorie.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 345 artikel 20 Overige regels overige regels 3 NL.IMRO.s683  
NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 346 20.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening lid 4  
NL.IMRO.s838

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 347 20.2 Wet- en regelgeving lid 4 NL.IMRO.s838

Indien in de planregels bij dit bestemmingsplan wordt gerefereerd aan wet- en regelgeving betreft het wet- en regelgeving zoals deze luiden op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 348 hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels overgangs- en slotregel 2 NL.IMRO.s380

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 349 artikel 21 Overgangsrecht overgangsrecht 3 NL.IMRO.s699  
NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 350 21.1 Overgangsregels ten aanzien van bouwwerken lid 4 NL.IMRO.s700

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen, wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid a, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid a, met maximaal 10%.
- c. Lid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 351 21.2 Overgangsregels ten aanzien van het gebruik lid 4 NL.IMRO.s700

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 352 artikel 22 Slotregel slotregel 3 NL.IMRO.s699

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Noorderveld van de gemeente Zaanstad.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van <.....>

De voorzitter, de griffier,

NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 353 Bijlagen bij de Regels bijlagen bij regels 2 NL.IMRO.s380  
NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102 354 bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein bijlage bij  
regels 3 NL.IMRO.s710 rb\_NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102\_1.pdf NL.IMRO.0479.STED3764BP-0102  
355 bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten bijlage bij regels 3 NL.IMRO.s710

Staat van Horeca-activiteiten

Categorie I "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende categorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- grand-café;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup>;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, McDrives).

Categorie 2 "middelzware horeca"

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Categorie 3 "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal

bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;

partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen.