



Nota van vooroverleg bestemmingsplan Noorderveen

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Vooroverlegreacties artikel 3.1.1 Bro	4
2.1	LTO Noord-afdeling Kennemerland-Zaanstreek	4
2.2	GGD Zaanstreek-Waterland	4
2.3	OVER-gemeenten (gemeenten Oostzaan en Wormerland)	5
2.4	Provincie Noord-Holland.....	5
2.5	Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland	6
2.6	Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat Rijkswaterstaat West-Nederland Noord	7
2.7	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	7
3	Aanpassingen bestemmingsplan op basis van inspraakreacties en vooroverlegreacties	9
3.1	Toelichting	9
3.2	Regels.....	9
3.3	Verbeelding.....	9
4	Ambtshalve wijzigingen	10

1 Inleiding

Voorafgaand aan de ter inzagelegging van het voorontwerp van het bestemmingsplan zijn op 9 december 2020 'tafeltjesgesprekken' gehouden, waarin aanwonenden en gebruikers uit het plangebied mondeling konden reageren op de concept verbeelding behorend bij het voorontwerp bestemmingsplan. Ook is gelegenheid geboden om schriftelijk op de conceptverbeelding te reageren. Van 19 mei tot 30 juni 2021 is vervolgens het voorontwerp van het bestemmingsplan Noorderveen voor zes weken voor inspraak ter inzage gelegd. Degenen die hadden gereageerd op de conceptverbeelding zijn daarvan vooraf op de hoogte gesteld. In het voorontwerp is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de reacties uit de 'tafeltjesgesprekken'.

Inspraak biedt belanghebbenden de mogelijkheid vroegtijdig te reageren op de eerste concepten van het nieuwe plan. Het kunnen reageren op een voorontwerpplan is geen vereiste dat is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Op grond van art. 3.1.1 Bro zijn enkele instanties en de buurgemeenten rechtstreeks geïnformeerd over de mogelijkheid om te reageren op het voorontwerp. In art. 3.1.1. Bro wordt namelijk onder meer het volgende gesteld: *"Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn"*.

In deze nota wordt verslag gedaan van de ontvangen vooroverlegreacties. In een separate nota worden de inspraakreacties beantwoord. In hoofdstuk 2 zijn de vooroverlegreacties behandeld. Eerst is een korte samenvatting van de essentie van de reactie gemaakt. Na de samenvatting staat het standpunt van de gemeente. Afgesloten is telkens met het benoemen van de belangrijkste aanpassingen aan de planstukken. Hoewel de reacties zijn samengevat moet daarbij worden opgemerkt dat kennis is genomen van de gehele ontvangen reactie en dat ook de gehele reactie is beoordeeld.

In hoofdstuk 3 is vervolgens aangegeven wat de wijzigingen in het bestemmingsplan zijn ten gevolge van de inspraakreacties, de tafeltjes gesprekken en de vooroverlegreacties. In hoofdstuk 4 zijn de overige, ambtshalve wijzigingen opgenomen, die niet voortvloeien uit ingediende reacties.

2 Vooroverlegreacties artikel 3.1.1 Bro

Een reactie in het kader van artikel 3.1.1 Bro is gevraagd aan:

- Rijkswaterstaat,
- het waterschap Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- GGD Zaanstreek-Waterland
- Kontakt Milieubeheer Zaanstreek
- gemeente Wormerland
- gemeente Beverwijk
- Wijkoverleg Assendelft
- Natuur en Milieufederatie Noord-Holland (MNH)
- Vereniging Agrarisch Natuur- en Landschapsbeheer Water, Land & Dijken
- LTO Noord
- Vogelbeschermingswacht
- Staatsbosbeheer
- Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland
- provincie Noord-Holland
- gemeenten Oostzaan en Wormerland

Hierna worden de ontvangen reacties van officiële (overheids)instanties behandeld. Aanvullend heeft ook een buurgemeente (OVER-gemeenten) gereageerd in de zin dat ze geen opmerkingen heeft. Deze reacties worden voor kennisgeving aangenomen. De overige aangeschreven instanties hebben geen overlegreactie gegeven.

2.1 LTO Noord-afdeling Kennemerland-Zaanstreek

Samenvatting reactie

- a. Roept op om het behoud van agrarisch gebruik van de gronden explicieter naar voren te laten komen. De meeste gronden in het gebied hebben een bestemming als agrarisch met waarden. Wij pleiten ervoor om dan ook vast te houden aan de agrarische cultuur in het gebied en gangbare stukken grasland te behouden. De gronden zijn geschikt voor normaal agrarisch gebruik, zonder beperkingen.
- b. In hoofdstuk 4.6 staat beschreven dat het aspect duurzaamheid geen aandachtspunt betreft in dit bestemmingsplan. Gezien de ontwikkelingen in de energietransitie, waar binnen agrarisch bedrijven mogelijk een deel van de oplossing kunnen bieden, vinden wij dat de gemeente Zaanstad die passage dient te heroverwegen. Verzocht wordt om in het kader van de energietransitie om de eventuele ontwikkeling van kleine windturbines toch in te passen in dit bestemmingsplan. Sinds 17 november 2020 staat de provincie Noord-Holland één windturbine met een ashoogte van minder dan 15 m, binnen een agrarisch bouwblok of op een bouwperceel van ten minste 1 ha waar een stedelijke functie is, toe binnen de omgevingsverordening.

Reactie gemeente

- a. De agrarische gronden hebben een bestemming 'Agrarisch met waarden'. De bestaande stukken grasland worden daarmee behouden. De bestemming hoeft niet te worden aangepast.
- b. In het plangebied zijn slechts enkele agrarische bouwvlakken. Het merendeel van de percelen is in gebruik voor burgerwoningen. Het gebied leent zich niet zonder meer voor windturbines, vanwege de verwevenheid met de woonfunctie. Een individuele aanvraag wordt separaat afgewogen en niet in zijn algemeenheid opgenomen als regeling in dit bestemmingsplan.

Aanpassingen bestemmingsplan

Geen aanpassingen

2.2 GGD Zaanstreek-Waterland

Samenvatting reactie

- a. De GGD adviseert het maken van een nieuwe beoordeling en het daarin opnieuw meewegen en meenemen van gezondheidsaspecten, in geval van veranderingen in de huidige situatie en bij het plannen van toekomstige ontwikkelingen- als bij voorbeeld agrarische bedrijven, wegen, industrie of gevoelige bestemmingen als scholen en woningen.
- b. In de milieu-, duurzaamheid-, klimaat- en omgevingsaspecten ook gezondheid laten meewegen.
- c. Om de nota's uit het sociale domein (gezondheidsbeleid, jeugdbeleid, wmo) op te nemen bij de beschrijving van het gemeentelijk beleid.
- d. Indien er sprake is van relevante ontwikkelingen, adviseert GGD om bij het inrichten van een toekomstbestendige leefomgeving (en gebouwen), voor zover mogelijk, rekening te houden met de ervaringen uit de covid-19 pandemie. Bij voorbeeld ruime opstelling in en rond het gebouw maar ook ventilatieadviezen in het gebouw. Rond het onderwerp Covid-19 en leefomgeving worden in de toekomst nieuwe inzichten verwacht en de GGD adviseert om de ontwikkelingen te blijven volgen.

Reactie gemeente

- a. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Vanwege de geluidbelasting is uitbreiding van woningen niet aan de orde. Ook ontwikkeling van andere functies wordt niet voorzien, hooguit uitbreiding van bestaande aanwezige functies. Een nieuwe beoordeling is daarmee niet nodig.
- b. In de toelichting van het bestemmingsplan zal bij de omschrijving van de milieuaspecten ook een passage over gezondheid worden opgenomen voor zover ruimtelijk relevant.
- c. Het betreft een agrarisch gebied met enkele agrarische bedrijven en burgerwoningen. De nota's die gaan over het sociaal domein zijn in dit plangebied nauwelijks van invloed op de ruimte. Deze worden in dit plangebied dan ook niet meegenomen.
- d. In het bestemmingsplan worden geen regels over ventilatie of opstelling in en rond gebouwen voorgeschreven. Dit dient in een ander kader te worden geregeld.

Aanpassingen bestemmingsplan

- Aandacht voor gezondheid in de toelichting van het bestemmingsplan bij de beschrijving van de milieuaspecten voor zover ruimtelijk relevant.

2.3 OVER-gemeenten (gemeenten Oostzaan en Wormerland)

Samenvatting reactie

In het kader van art. 3.1.1. Bro-overleg zijn er geen op- en of aanmerkingen.

Reactie gemeente

De gemeente neemt dit voor kennisgeving aan.

Aanpassingen bestemmingsplan

Geen.

2.4 Provincie Noord-Holland

Samenvatting reactie

Gezien de ligging in landelijk gebied MRA moet het plan voldoen aan artikel 6.59 van de Omgevingsverordening NH2020 (OV2020).

- a. Omdat er geen concreet ruimtelijk ontwerp is van zowel de hondenuitlaatservice als de kinderboerderij is de ruimtelijke impact lastig in te schatten. Voor de ontwikkeling op perceel 27b (hondenuitlaatservice) is een eenvoudige schets toegevoegd (Bijlage 5). Hier wordt bebouwing in de dwarsrichting van de kavel voorgesteld. We adviseren deze bebouwing uit de zichtlijn over de kavel te plaatsen (dus achter de beplantingsingel aan de voorzijde) en bij voorkeur in de lengterichting van de kavel. De toegang tot het perceel oogt armoedig en weinig aantrekkelijk. We adviseren te streven naar een meer aantrekkelijke entree. Omdat er al verdichting aanwezig is op perceel 25b en de ontwikkelingen daarin worden ingepast, verwachten wij hier geen problemen.

- b. Volgens de toelichting van het bestemmingsplan is sprake van een proef met welstandsvrij-bouwen. Wij wijzen erop dat het plangebied Noorderveen onderdeel uitmaakt van het 'Landelijk gebied' zoals dat aangemerkt is in de provinciale Omgevingsverordening 2020. Voor dit 'Landelijk gebied' geldt dat de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 als handreiking voor ruimtelijke kwaliteit geraadpleegd dient te worden.
- c. Het Noorderveen maakt deel uit van het ensemble Assendelft-Krommenie. De beschrijving van dit ensemble is afgestemd met beleidsmedewerkers Landschap van de gemeente en gebaseerd op het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van uw gemeente. In de Toelichting noch in de Bijlagen bij de Toelichting van het bestemmingsplan zien wij een verwijzing naar onze Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Ook een verwijzing naar uw eigen beleidsdocumenten Landschap Buitengebied ontbreekt. Advies ten stelligste deze omissie te verhelpen in samenspraak met beleidsmedewerker(s) Landschap.
- d. In de toets aan de omgevingsverordening wordt overigens gesproken van een kleinschalige ontwikkeling (en daarom is gekeken naar artikel 6.4 OV). Het geheel lijkt provincie eerder een nieuwe stedelijke ontwikkeling ofwel er moet getoetst worden aan artikel 6.3 OV. Los van de ruimtelijke kwaliteit moet er dus regionale afstemming plaatsvinden.

Reactie gemeente

- a. Het bouwvlak en daarmee de bebouwingsmogelijkheden zullen nader worden ingeperkt, zodanig dat het beter landschappelijk inpasbaar is, en rekening gehouden wordt met de lengterichting van de kavel.
- b. De passage in bijlage 1, paragraaf 5.1 betreft niet onderhavig plangebied. De passage zal worden verwijderd uit bijlage 1. De 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018' is overigens ook vermeld in bijlage 1, in paragraaf 4.2.
- c. Zie onder b. In bijlage 1, paragraaf 4.2 wordt deze leidraad aangehaald. Ook de kernwaarden van het ensemble Assendelft-Krommenie staan hier vermeld. De gemeentelijke nota's Beeldkwaliteitsplan buitengebied, het Groen- en waterplan en de nota Linten, dijken, paden zullen worden toegevoegd aan bijlage 1.
- d. De toelichting zal worden aangepast, getoetst zal worden aan artikel 6.3 van de omgevingsverordening in plaats van 6.4. Regionale afstemming heeft inmiddels plaatsgevonden. Er worden regionaal geen belemmeringen gezien vanwege het feit dat de buurgemeenten zijn aangeschreven op grond van art 3.1.1 Bro, maar in dat kader in- of expliciet geen bezwaren hebben gemaakt tegen deze ontwikkeling. Om deze reden is afgezien van verdere regionale consultatie.

Aanpassingen bestemmingsplan

- hondenuitlaatservice 27b: aanpassing bouwvlak
- De passage in bijlage 1, paragraaf 5.1 betreffende 'welstandsvrij' zal worden verwijderd
- De gemeentelijke nota's Beeldkwaliteitsplan buitengebied, het Groen- en waterplan en de nota Linten, dijken, paden zullen worden toegevoegd aan bijlage 1.
- De toelichting zal worden aangepast, getoetst zal worden aan artikel 6.3 van de omgevingsverordening in plaats van 6.4. De uitkomst van de regionale zal worden vermeld. De Ladder voor duurzame verstedelijking zal hierop worden aangepast.

2.5 Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland

Samenvatting reactie

VrZW adviseert om bij de besluitvorming over het plan de volgende aspecten mee te wegen:

- a. De gevaren en gevolgen van een mogelijk ongeval met brandbare stoffen (bijvoorbeeld benzine) en gasen (bijvoorbeeld LPG) op de N246/N8.
- b. Het handelingsperspectief dat de aanwezige personen hebben om zichzelf en anderen in veiligheid te brengen door te schuilen in een gebouw.
Wij vragen u om gerichte risicocommunicatie te geven aan de bewoners en de eigenaren van de kinderboerderij over mogelijke externe calamiteiten en bijbehorende handelingsperspectieven.

- c. De hulpdiensten kunnen een ongeval niet voorkomen. Norm opkomsttijd wordt niet gehaald en er is geen primaire bluswatervoorziening in het plangebied aanwezig. Hulpdiensten richten zich op het helpen van slachtoffers en het veiligstellen van het gebied.

Reactie gemeente

- a. In paragraaf 4.4 van de toelichting wordt ingegaan op externe veiligheid en vervoer van gevaarlijke stoffen. In de toelichting is opgenomen: "Begin 2013 is door het bureau Prevent adviesgroep het plaatsgebonden en het groepsrisico van de N246 ter hoogte van het plangebied berekend. Hieruit blijkt dat het plaatsgebonden risico op de weg valt en dat het groepsrisico ver onder de 0.1 maal de oriëntatiewaarde ligt. ". Dit onderzoek is rond 2019 geactualiseerd en voldoet nog.
- b. Dit valt buiten de regels die opgenomen kunnen worden in een bestemmingsplan.
- c. Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. Verwezen wordt naar het gestelde onder a.

Aanpassingen bestemmingsplan

- geen

2.6 Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat Rijkswaterstaat West-Nederland Noord

Samenvatting reactie

Rijkswaterstaat West-Nederland Noord ziet geen aanleiding voor een reactie.

Reactie gemeente

De gemeente neemt dit voor kennisgeving aan.

Aanpassingen bestemmingsplan

Geen.

2.7 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Samenvatting reactie

- Toelichting
 - Tekstueel: in de laatste regel van hoofdstuk 2 dient 'kinderboerderij' te worden vervangen door 'hondenuitlaatservice'.
 - Waterparagraaf 4.2
 - In de waterparagraaf wordt gesteld dat een groot deel van het plangebied volgens het peilbesluit een waterpeil heeft van NAP-1,65 meter. Maar met name de dijsloot langs de Vaartdijk bevindt zich op dit peil. Het waterpeil van de agrarische percelen bevindt zich op het zelfde waterpeil als de Binnendelft (streefpeil NAP-2,25/-2,35 meter zomer-/winterpeil). Daarnaast zijn er enkele gebieden met een afwijkend tussenpeil (zie gearceerde gebiedjes op bijgevoegd watersysteemkaartje. De Binnendelft is een belangrijke hoofdwaterloop die overtollig water richting het gemaal Pieter Engel vervoert. Dit gemaal slaat het water uit op de Nauernasche Vaart (streefpeil NAP-0,50 meter).
 - De Vaartdijk is een regionale waterkering die de polder Assendelft beschermd tegen het boezemwater van de Nauernasche Vaart. Recentelijk heeft er op dit stuk Vaartdijk een dijkversterking plaats gevonden.
 - In de tekst van de waterparagraaf wordt gesuggereerd dat de Nauernasche Vaart nog steeds de afvoerfunctie heeft richting het Noordzeekanaal. Dit is echter niet het geval omdat er op de kop van de Nauernasche Vaart geen gemaal staat. De Nauernasche Vaart watert in noordelijke richting af richting het Zaangemaal.
 - In paragraaf 4.2.2. Grondwater wordt het verband gelegd tussen grondwater en het oppervlaktewaterpeil. Hoe groter de afstand echter tot de sloot is hoe groter de invloed van neerslag, verdamping en kwel op de grondwaterstand is.

- Net ten noorden van het gemaal Pieter Engel ligt er nog een belangrijke afvalwaterpersleiding van het hoogheemraadschap. Deze komt onder de Nauernasche Vaart door en loopt in westelijke richting het booster gemaal bij Saendelft.

- In de waterparagraaf ontbreekt nog een alinea over Klimaatadaptatie. Door het veranderende klimaat moeten we steeds meer inspelen op extremen. Bijgevoegd kaartje geeft bijvoorbeeld de inundatie in het plangebied bij een heftige neerslagsituatie van T=1000. Meer informatie over droogte, hittestress, kwetsbare objecten en wateroverlast is te vinden in de klimaatatlas (Klimaatatlas | Hhmk)

- **Verbeelding en regels**

- Op de Verbeelding staat ons polder Gemaal Pieter Engel met aanduiding 'gemaal' binnen de bestemming 'Groen' aangegeven. Het hoogheemraadschap verzoekt om voor het gemaal de gebruikelijke bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening' aan te houden. Deze bestemming komt beter overeen met het daadwerkelijke bedrijfsmatige gebruik van de locatie.

Reactie gemeente

- Het gemaal wordt bestemd met 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. Dit wordt aangepast in de regels en de toelichting.
- De toelichting wordt aangepast aan de reactie van het hoogheemraadschap.

Aanpassingen bestemmingsplan

- Het gemaal wordt bestemd met 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. Dit wordt aangepast in de regels en de toelichting.
- De toelichting wordt aangepast aan de reactie van het hoogheemraadschap..

3 Aanpassingen bestemmingsplan op basis van inspraakreacties en vooroverlegreacties

3.1 Toelichting

- Aandacht voor gezondheid in de toelichting van het bestemmingsplan bij de beschrijving van de milieuaspecten voor zover ruimtelijk relevant.
- Volgens de toelichting van het bestemmingsplan is sprake van een proef met welstandsvrij-bouwen. Deze passage in bijlage 1, paragraaf 5.1 betreft niet onderhavig plangebied. De passage zal worden verwijderd uit bijlage 1.
- De gemeentelijke nota's Beeldkwaliteitsplan buitengebied, het Groen- en waterplan en de nota Linten, dijken, paden zullen worden toegevoegd aan bijlage 1.
- In de toets aan de omgevingsverordening wordt overigens gesproken van een kleinschalige ontwikkeling (en daarom is gekeken naar artikel 6.4 OV). Het geheel lijkt provincie eerder een nieuwe stedelijke ontwikkeling oftewel er moet getoetst worden aan artikel 6.3 OV. Los van de ruimtelijke kwaliteit moet er dus regionale afstemming plaatsvinden. De toelichting zal worden aangepast, getoetst zal worden aan artikel 6.3 van de omgevingsverordening in plaats van 6.4. Regionale afstemming heeft inmiddels plaatsgevonden. Er worden regionaal geen belemmeringen gezien.
- Aanpassing van de waterparagraaf.

3.2 Regels

- Een zorgboerderij in de vorm van dagbesteding toelaten binnen de bestemming 'Recreatie' Voorwaarde is geen verkeersaantrekkende werking d.m.v. een kleinschalige functie, tot opvang van 8 personen. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein.
- In de bestemming Recreatie onder 6.1.a en 6.2.2 naast volkstuinten ook 'schooltuinen' mogelijk maken;
- In de bestemmingsomschrijving opnemen 'ondergeschikte horeca met bijbehorend terras' en eveneens de bouwbepalingen aanpassen aan de toegelaten functies uit artikel 6.1.
- In de bestemming Recreatie wordt een erfbouwingsregeling opgenomen
- Er zal een regeling voor een zwembad in de woonbestemming worden opgenomen.
- Een maatwerkbestemming 'Bedrijf – hondenuitlaatservice', waarbinnen de hondenuitlaatservice, de hondenopvang (dagopvang) , de hondenschool en de trimsalon wordt toegelaten. Ook het hobbymatig houden van paarden is toegelaten. Een woning wordt niet toegelaten. Er wordt rekening gehouden met de dagbesteding en kantine.
- Het bouwvlak wordt op maat toegesneden en er wordt een maximum oppervlak opgenomen voor de bebouwing.
- Aanpassing van de bebouwingsregels, waarbij een maximum oppervlak opgenomen voor de bebouwing. Buiten het bouwvlak, maar binnen het bestemmingsvlak bestaat de mogelijkheid voor overige tot 100m². Dit kunnen bijvoorbeeld schuilhutten voor dieren zijn.
- Er komt een aanduiding buiten het bestemmingsvlak, binnen de agrarische bestemming voor uitloop van honden. Hier zijn echter geen gebouwen toegestaan.
- Binnen de bestemming Bedrijf een aanduiding om buitenopslag uit te sluiten.
- Het gemaal is nu binnen de bestemming 'Groen' aangeduid. In plaats daarvan wordt het voorzien van de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. Dit wordt aangepast in de regels en de toelichting.

3.3 Verbeelding

- Het gemaal is nu binnen de bestemming 'Groen' aangeduid. In plaats daarvan wordt het voorzien van de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. Dit wordt aangepast in de regels en de toelichting.

- perceel 27b (hondenuitlaatservice): krijgt een maatwerkbestemming 'Bedrijf – hondenuitlaatservice'. Het bouwvlak en daarmee de bebouwingsmogelijkheden zullen nader worden ingeperkt, zodanig dat het beter landschappelijk inpasbaar is, en rekening gehouden wordt met de lengterichting van de kavel.
Er komt een aanduiding buiten het bestemmingsvlak, binnen de agrarische bestemming voor uitloop van honden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - uitrenveld'. Hier zijn echter geen gebouwen toegestaan.
- Bouwvlak binnen de bestemming Recreatie uitbreiden en aanpassen aan de bestaande bebouwing.
- Vaartdijk 25a Assendelft: Het bestemmingsvlak zal worden uitgebreid, zodat de legale bebouwing binnen het bestemmingsvlak valt.
- Vaartdijk 57 Assendelft: Er is een omgevingsvergunning verleend voor uitbreiding van het bedrijfsgebouw aan de voorzijde. Deze vergunning zal worden verwerkt in het bestemmingsplan, aangezien het pand anders niet binnen het bouwvlak valt. Buitenopslag voor de voorgevelrooilijn van de naastgelegen rij woningen is evenwel uitgesloten. Daarnaast wordt het bouwvlak aangepast aan het huidige gebouw.

4 Ambtshalve wijzigingen

Na de ter inzagelegging zijn er een aantal te verbeteren punten geconstateerd in het bestemmingsplan. Dit gaat om de volgende aanpassingen:

Bestemming Agrarisch vereenvoudigen	regels
Legale, bestaande bedrijfswoningen aanduiden binnen de bestemming Agrarisch	regels
Regeling zorgwonen	regels
Afstemmen standaard regels gemeente Zaanstad	regels
Tuinbestemming voor alle woningen leggen	verbeelding
Bestemming Water. Er staat een aanduiding brug in de regels, maar voor de rijen woningen ligt ook een bestemming water. In dat stuk moet 1 brug per woning (of bouwperceel) mogelijk worden gemaakt (niet aangeduid, maar in de regels). Voor die brug is geen doorvaarthoogte nodig, want er wordt niet gevaren.	Regels
Nota woonbebouwing is in 2020 vastgesteld en geldt voor de hele gemeente. dit is verwerkt in de regels	Regels
Paardenbakken bij de woonbestemming: gebaseerd op paardenbakkenbeleid (bv afstand van 50 m tot een naburige woning).	Regels
Vaartdijk 51: bouwaanvraag verleend voor verlengen van woning tot 13 m,	Verbeelding
Verwerking van het 'paraplubestemmingsplan Woningplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur', met uitzondering van regelingen waarbij het aantal wooneenheden toeneemt. Dat is niet mogelijk van wege geluid.	Regels
In artikel 6 Recreatie onder 6.1 onder d verwijderen 'duurzame energieopwekking door middel van zonnepanelen'. Dit is mogelijk op gebouwen binnen de regels voor vergunningvrij bouwen, zoals opgenomen in het BOR. Het hoeft niet te worden opgenomen in de bestemmingsregels.	Regels
In artikel 6.2.2 staat in de aanhef 'gebouwen ten behoeve van een kinderboerderij'. Alleen is er ook een theehuis en dergelijke. De tekst 'ten behoeve van een kinderboerderij' dient te worden verwijderd.	Regels
Mantelzorgregeling uit de Zaanse standaard overnemen in	Regels

regels bestemmingsplan inclusief bijbehorend begrip: 14.3.6 Zorgwonen In aanvulling op het overige bepaalde in dit artikel, gelden voor het gebruik van een woning ten behoeve van zorgwonen ook de volgende regels: a. de bewoning vindt nagenoeg zelfstandig plaats; b. de zorg is voornamelijk gericht op de dagelijkse bezigheden van de bewoner(s); er is geen sprake van 24-uurs zorg of therapie aan huis.	
In de agrarische bestemming zorgboerderij bij recht als nevenactiviteit binnen bouwvlak verwijderen	Regels
Bouwvlak Vaartdijk 27c uitbreiden inclusief aanduiding dat er geen gebouwen gerealiseerd mogen worden.	Verbeelding