

NOTA VAN BEANTWOORDING OVERLEGREACTIES, ZIENWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Ontwerp bestemmingsplan Hofwijk Noord

Deze Nota van beantwoording overlegreacties, zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bevat de overlegreacties en zienswijzen die zijn ingediend in verband met het voornemen van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad (hierna: het college) om het bestemmingsplan Hofwijk-Noord fase 1 voor besluitvorming voor te dragen aan de raad van Zaanstad. Ook bevat deze nota een korte toelichting op de ambtshalve wijzigingen.

Op 8 juni 2022 heeft het college bekend gemaakt dat het ontwerp bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1 van 9 juni tot en met 20 juli 2022 ter inzage lag. In deze periode zijn 4 inhoudelijk overlegreacties en 17 zienswijzen ontvangen. 16 zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend. Een hiervan is inmiddels ingetrokken. Hierna volgt een algemene reactie, waarna op de 15 zienswijzen een korte samenvatting en een puntsgewijze beantwoording volgt. Een zienswijze is te laat ingediend en is buiten behandeling gelaten. De overlegreactie die heeft geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan is ook in deze nota opgenomen.

Algemeen

Het bestemmingsplan Hofwijk Noord maakt de transformatie van het Kan Palen terrein en de directe omgeving naar een nieuwe woon- en werkomgeving mogelijk. In het project Hofwijk Noord fase 1 zullen 750 tot 800 woningen worden gebouwd voor sociale huur, betaalbare koop, middel dure huur en vrije sector woningen. Ook komt er plek voor commerciële ruimte. De herontwikkeling is één van de concrete ontwikkelingen binnen de transformatie van Kogerveldwijk. De herontwikkeling is niet mogelijk via het geldende bestemmingsplan. Daarom is het bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1 opgesteld. Voorafgaand aan de procedure is op verschillende momenten met omwonenden en andere belanghebbenden door de initiatiefnemer gecommuniceerd. Zo zijn er op 30 november en 1 december 2021 (door corona) online bewonersbijeenkomsten georganiseerd. Tijdens de ter inzage termijn is er op 21 juni 2022 een inloopbijeenkomst voor het ontwerp bestemmingsplan georganiseerd.

Anonimiseren

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens; naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. Er heeft een aantal natuurlijke personen een zienswijze ingediend. Van die personen zijn de gegevens geanonimiseerd. Gemachtigden, rechtspersonen en bestuursorganen hoeven niet geanonimiseerd te worden weergegeven.

Overlegreacties en zienswijze

Tijdens de termijn van ter inzagelegging is het ontwerp bestemmingsplan ook aan de wettelijke overlegpartners en vaste ketenpartners voorgelegd. Zie paragraaf 5.1 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Naast een aantal wijzigingen van tekstuele aard zijn er ook een aantal inhoudelijke wijzigingen in de regels en de toelichting aangebracht. Die inhoudelijke wijzigingen zijn terug te vinden in de tabel met ambtshalve wijzigingen in deze nota.

Reclamant	Samenvatting zienswijze obp	Reactie gemeente Zaanstad	Heeft het gevolgen voor bestemmingsplan?
1. Vertegenwoordigd door ACHMEA Rechtsbijstand			

	<i>1. Hoogte en bouwmassa blok 5a is onaanvaardbaar</i> Op een afstand van ongeveer 18 meter van het complex van reclamanten komt een gebouw van 47,5 meter hoog en daarbij ook nog eens zeer breed. Dus praktisch naast het complex van reclamanten komt een enorm gebouw, dat bijna vier keer zo hoog is als hun complex. Hiermee zal het relatief open karakter en de uitstraling van de omgeving geheel verdwijnen en worden vervangen door een zeer massale bouwmassa. Deze massaliteit is onaanvaardbaar en zorgt voor een onevenredige aantasting van de omgeving. Er zou gekozen moeten worden voor een lagere bouwhoogte zodat deze beter aansluit op de omgeving en minder nadelen met zich meebrengt.	<i>1. Hoogte en bouwmassa blok 5a is onaanvaardbaar</i> Naar aanleiding van de bezwaren die kenbaar zijn gemaakt over de hoogte van de geplande bebouwing boven het art-deco front van blok 5a is nadere studie gedaan naar de zichthoeken vanaf het maaiveld voor de Witte Olifant en ook vanaf verdiepingen in dat gebouw. Dit heeft geleid tot een andere benadering die ook is verwerkt in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Het volume boven het front van de Touwen verffabriek (blok 5a) begint nu laag en wordt terugtrappend hoger. Daarnaast is de maximale hoogte van dit gebouw verlaagd van 47,5 meter naar 30 meter. Ook de 'specifieke bouwaanduiding duurzame energievoorzieningen-1' is vervallen, waardoor de maximale extra bouwhoogte van 5 meter (dus tot en met 52,5 meter) ook is vervallen. Daarvoor in de plaats is een algemene mogelijkheid in artikel 17.5 van de planregels opgenomen om voor het bouwen van duurzame energievoorzieningen de maximale bouwhoogte met maximaal 2 meter te kunnen verhogen. Het wijkende volume zorgt ervoor dat er een gunstiger vrije hoek met zicht op de lucht ontstaat. De voet is lager en daardoor in een betere verhouding tot omliggende gebouwen en de menselijke maat in de openbare ruimte, terwijl er toch een hoog gebouw kan worden gerealiseerd, dat programmatisch en ook stedenbouwkundig gezien gewenst is. Om het plan financieel haalbaar te houden is gezocht naar oplossingen waarbij wel het aantal van ongeveer 750 tot 800 woningen behouden blijft. Gezien de historische structuur met fabriekspanden aan de Zaan en het oude slotenpatroon is ook vastgehouden aan de oorspronkelijke opzet van het stedenbouwkundig plan, waarbij onderscheid is gemaakt tussen hoog- en laagbouw (op basis van de historische structuur) en het realiseren van een groene openbare ruimte langs de doorgaande fietsroute in het midden van het gebied en langs de Zaan. Aan een andere locatie van de hoogbouw (meer in de richting van het station) zouden veel nadelen kleven (bijvoorbeeld in termen van schaduwwerking) ten opzichte van de nu gekozen plek.	Ja, het bestemmingsplan is aangepast.
--	--	---	--

	<i>2. Geluid: reflectie van geluid</i> Met professionele geluidsapparatuur is vastgesteld dat de geluidbelasting door langskomende treinen aanzienlijk is. Hierbij zijn waardes gemeten van 77,8 dB(A) op het moment dat er treinen langsrijden. Er is geen meting verricht op het moment dat twee treinen elkaar kruisen op de spoorbrug. Dan is de geluidbelasting nog hoger. Dit is een bestaande situatie uiteraard, maar reclamanten willen hiermee benadrukken dat er al sprake is van veel geluidsoverlast. Het nieuw te realiseren complex ten noorden van het complex van reclamanten (blok 5a) zal dit probleem verergeren doordat het geluid van het spoorverkeer zal weerkaatsen op dit gebouw en voor een toename van de geluidbelasting op de gevel van het complex van reclamanten zal zorgen. Hierbij zal ten aanzien van het lagere gedeelte ook nog eens een galmeffect ontstaan als het geluid tussen beide gebouwen blijft 'hangen'. Zeker omdat het spoorgeluid hoge pieken kent, zal dit grote gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat, ook in de avond en nacht.	<i>2. Geluid: reflectie van geluid</i> Er treedt in de bestaande situatie al reflectie op via de bestaande woningen. Door de hoogbouw kan er meer reflectie optreden, maar het effect van de afscherming door blok 5a en later ook blok 8 vanaf het spoor aan de noordzijde zal groter zijn dan de extra reflectie. Het ontstaan van galm tussen gebouwen in de open ruimte is niet aan de orde. Galm treedt alleen op in besloten ruimten. De afstand van blok 5a tot het appartementencomplex van reclamanten bedraagt circa 20 meter en de gebouwen staan niet parallel aan elkaar. Meerdere weerkaatsingen van het geluid zullen dan ook niet optreden. Railverkeerslawaaï kent reken-technisch gezien voor akoestisch onderzoek geen piekgeluiden. Het geluid van die hoofdspoorweginfrastructuur wordt al sinds 1 juli 2012 gereguleerd met geluidproductieplafonds waarbij piekgeluiden niet afzonderlijk worden beoordeeld.	Nee.
--	---	---	------

	3. Geluid: wegverkeer a. Er is nu al sprake van een hoge geluidbelasting op de gevel van het complex van reclamanten, niet alleen afkomstig van treinverkeer, maar ook van wegverkeer. Bij het akoestisch onderzoek bij de vaststelling van de hogere grenswaarden kwam naar voren dat de geluidbelasting aan de oostzijde van het VvE complex door wegverkeer 57 dB betreft. Door de ontwikkelingen zal het aantal verkeersbewegingen direct voor en nabij het complex aanzienlijk toenemen (34-35%) en meer noordelijk (voor de vertakking ten noorden van blok 5a) zal er een nog grotere toename van het aantal verkeersbewegingen zijn. Dit op basis van de verkeersbewegingen zoals in kaart gebracht in het verkeersonderzoek van Goudappel. Deze toename van verkeersbewegingen in combinatie met de toegenomen hoeveelheid geluidreflectie op de geprojecteerde gebouwen (met name blok 5a) zal zorgen voor een aanzienlijke toename van de geluidbelasting op de gevel van het complex van reclamanten. Hierdoor is niet langer sprake van een goed woon- en leefklimaat en het bestemmingsplan is daarom in strijd met de goede ruimtelijke ordening. b. Ten onrechte is voor deze toename van de geluidbelasting op de gevel van het complex van reclamanten geen akoestisch onderzoek gedaan. Het bestemmingsplan is daarom onvoldoende zorgvuldig voorbereid.	3. Geluid: wegverkeer a. Reclamanten stellen dat er een hogere waarde is verleend bij de Witte Olifant van 57 dB voor wegverkeer. Onbekend is voor welke weg dat zou zijn gebeurd. In het voor onderliggend bestemmingsplan uitgevoerde geluidonderzoek worden waarden van deze hoogte ter plaatse van de nieuwe bebouwing (vlakbij de Witte Olifant) niet geconstateerd. De genoemde 57 dB is verleend voor het railverkeerslawaaï. De geluidbelasting kan niet veroorzaakt worden door het verkeer op de Oostzijde, want daar rijden zonder het plan nu 464 auto's en er wordt daarnaast ook geen hogere waarde verleend voor een 30 km/uur weg. De verwachting is dat de geluidbelasting op de gevel van de Witte Olifant door het wegverkeer met 916 tot 920 auto's op de Oostzijde ruim onder de voorkeursgrenswaarde blijft van 48 dB. De toename van auto's leidt hierdoor tot een toename van de geluidsbelasting met 3 dB. <table><tr><th>2025</th><th>2035 I (*)</th><th>2035 II (**)</th><th>Toename % [%]</th><th>Toename dB [dB]</th></tr><tr><td>464</td><td>920</td><td>916</td><td>0,98</td><td>3</td></tr></table> (*) variant I: parkeren deels ondergronds inclusief de tijdelijke parkeergarage (zie paragraaf 4.7 van de plantoelichting). (**) variant II: parkeren geheel ondergronds (zie paragraaf 4.7 van de plantoelichting). b. Er is wel akoestisch onderzoek verricht. Zie het rapport van 12 december 2022 (bijlage16 van deel A bijlagen toelichting bestemmingsplan). Het plan is zorgvuldig voorbereid. Voor weg- en railverkeer wordt in een akoestisch onderzoek alleen de naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen gekeken. Ook is aandacht besteed aan de verkeersaantrekkende werking van het plan. Door het relatief lage aantal verkeersbewegingen op de 30km/u weg Oostzijde is het effect van de verkeersaantrekkende werking voor deze weg niet doorgerekend. Maar uit de bovenstaande tabel en redenering blijkt wel dat het nieuwe aantal verkeersbewegingen relatief laag blijft en dat er sprake is van weinig db's toename op de gevel van de Witte Olifant.	2025	2035 I (*)	2035 II (**)	Toename % [%]	Toename dB [dB]	464	920	916	0,98	3	a. Nee. b. Nee.
2025	2035 I (*)	2035 II (**)	Toename % [%]	Toename dB [dB]									
464	920	916	0,98	3									

	<i>4. Geluid: vanaf terras bij blok 5a</i> In het ontwerp bestemmingsplan ligt ten westen van het gebouw bij blok 5a op de bestemming 'groen' de functieaanduiding 'terras'. Hierdoor is daar een terras toegestaan die ondergeschikt is aan de groenvoorzieningen. Het is niet geheel duidelijk wat voor gebruik hiermee wordt bedoeld en welke activiteiten hier worden beoogd. Noch blijkt de intensiteit van het beoogde gebruik van dit terras voldoende uit de stukken. In het kader van het bepalen van een goed woon- en leefklimaat en de geluidbelasting die door het terras wordt veroorzaakt zal er een maximale uitleg aan de planregels moeten worden gegeven. Zijnde het volledig functioneren van de aanduiding als een goed bezocht terras (dus met tafels en stoelen) met een oppervlakte van 120 m2. Een terras op 16 meter afstand van het complex van reclamanten zal de nodige geluidsoverlast gaan veroorzaken. Dit is onaanvaardbaar omdat dit zeker in de zomerperiode tot de late uren kan doorgaan. Daarom moet de aanduiding uit het bestemmingsplan verwijderd worden. Los hiervan is er ten onrechte ook geen akoestisch onderzoek verricht naar de gevolgen die de aanwezigheid van een terras op deze locatie heeft.	<i>4. Geluid: vanaf terras bij blok 5a</i> Voor het bepalen van de locatie van de horecagelegenheid en het terras is onder meer gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG gids bedrijven en milieuzonering (2009). Hierin is vastgelegd dat de richtafstand tussen lichte horeca en een milieugevoelige bestemming minimaal 10 meter moet bedragen. Omdat het plangebied in dit geval aangemerkt wordt als een gemengd gebied, mag de richtafstand één afstandsstep verlaagd worden tot 0 meter. Op basis van deze bevinding kunnen horeca en terras bestaan naast de in de omgeving aanwezige milieugevoelige functies. Er is sprake van een aanvaardbaar woonmilieu. Hoewel dat in deze fase eigenlijk niet nodig is, is toch een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Zie het rapport van 12 december 2022 (bijlage16 van deel A bijlagen toelichting bestemmingsplan). In dit rapport zijn de akoestische consequenties bepaald van een horecaterras dat in de dag- en de avondperiode in gebruik is. Het terras ligt voor blok 5a en heeft een oppervlakte van 120 m2. Er is uitgegaan van een beoordelingskader, waarbij er geen overschrijdingen mogen optreden van het maximaal toegestane binnenniveau in verblijfsruimten van woningen bij nieuwbouw van 35 dB(A) in de dagperiode en 30 dB(A) in de avondperiode. In de dagperiode is er geen overschrijding van het langtijdgemiddeld beoordelings-niveau bij de woningen boven het terras en ook niet bij de woningen in De Witte Olifant. In de avondperiode treedt er bij de woningen boven de horeca een overschrijding op van 3 dB. Bij deze woningen en ook bij de woningen van De Witte Olifant treden er overschrijdingen op van de piekniveaus. Door het plaatsen van een scherm rondom het terras en het toepassen van een overkapping kunnen deze overschrijdingen worden voorkomen. Als zich op deze plek daadwerkelijk een horecagelegenheid zou gaan vestigen, zal overigens nog een keer een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd voor de vergunningverlening voor die specifieke activiteit. Hieruit moet blijken dat er wordt voldaan aan de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.	Nee. Wel is er (onverplicht) een aanvullende akoestisch onderzoek gedaan.

	<i>5. Foutief uitgangspunt in het akoestisch onderzoek</i> In het 'Akoestisch Onderzoek V1.1 Hofwijk Noord, fase f ' zit een foutief uitgangspunt waardoor de geluidsbelasting op de gevel van blok 5a lager is berekend dan deze zou behoren te zijn. Zoals weergegeven in paragraaf 3.1.1 van het akoestisch onderzoek wordt referentiepunt 24188 aangehouden voor het spoortraject. Dit referentiepunt ligt bij de parkeerplaats achter het tankstation en ruim 250 meter van blok 5a vandaan en daarbij buiten het bestemmingsplan. Dit referentiepunt geeft een waarde van 57,7 dB aan, terwijl dichterbij blok 5a gelegen referentiepunten 23082: 66,4 dB en 23984 61,6 dB aangegeven (bron: Geluidsregister Spoor). Dit maakt dat er in het akoestisch onderzoek ten onrechte met een ongeschikte, lagere waarde is gerekend en daardoor de uitkomsten van het akoestisch onderzoek onbetrouwbaar zijn.	<i>5. Foutief uitgangspunt in het akoestisch onderzoek</i> Referentiepunten worden alleen gebruikt om de zonebreedte van het spoor te bepalen. De railverkeersintensiteiten zijn gedownload uit het geluidregister spoor. Daarin bevinden zich de correcte railverkeersintensiteiten. Er is dus niet met een te lage waarde gerekend en de resultaten beantwoorden aan de huidige situatie. Er is hierbij ook nog een marge van 1,5 dB voor de toekomst aangehouden in verband met een mogelijke toename van het aantal treinen. De uitkomsten van het akoestisch onderzoek zijn dus correct. Zie het rapport van 12 december 2022 (bijlage16 van deel A bijlagen toelichting bestemmingsplan). In het nieuwe onderzoek is om mee te denken met de reclamant gezocht naar een referentiepunt dichterbij het plangebied (zonder dat dit effect heeft op de uitkomsten). Deze is terug te vinden op pagina 10. Het betreft het door reclamant genoemde referentiepunt 23984.	Nee.
--	--	--	------

	<i>6. Wind: belangen van reclamanten onvoldoende meegenomen</i> Uit de bij de toelichting van het bestemmingplan horende windstudie volgt al dat er een aanzienlijke toename van wind(kracht) zal ontstaan ten noordoosten van het complex van reclamanten door de komst van het blok 5a. Dit zou niet zorgen voor onveilige situaties bij het voortbewegen op straat, maar wel resulteren in een toename van de windhinder. Er mist een motivering waarom deze aantasting van de belangen van reclamanten aanvaardbaar geacht zou moeten worden. Reclamanten vinden dat hun belangen in deze afweging onvoldoende meegewogen zijn.	<i>6. Wind: belangen van reclamanten onvoldoende meegenomen</i> De zienswijze geeft aan dat in de rapportage van het windonderzoek van 1 maart 2022 niet is gemotiveerd dat de toename van windhinder rondom De Witte Olifant aanvaardbaar is. In verband met aanpassingen in het ontwerp is het windhinderonderzoek in december 2022 geactualiseerd. Dit nieuwe onderzoek is als bron gebruikt voor de beantwoording van de zienswijzen. Deze is terug te vinden in bijlage 19 van deel A bijlagen toelichting bestemmingsplan. De resultaten over de windhinder uit de rapportage van 16 december 2022 staan hieronder in figuur 1. Figuur 1: Windhinder openbare buitenruimte rondom De Witte Olifant In de huidige situatie is het windklimaat vlakbij De Witte Olifant aan de Oostzijde vooral van de laagste windhinderklasse A. Zie voor de betekenis van de windhinderklassen ook tabel 2.1 in de rapportage van 16 december 2022. Ten zuidoosten en noordwesten van het complex zijn er gebieden van windhinderklassen B en C. De windcondities in de gebieden met klasse B bieden een acceptabel klimaat voor alle voetgangersactiviteiten (lopen, slenteren en langdurig zitten). De condities in klasse C zijn geschikt om doorheen te lopen en te slenteren. Na realisatie van Hofwijk Noord wordt het windklimaat op de Oostzijde windrijker. Hier zijn straks condities aanwezig van windhinderklassen B en C; windhinderklasse D zal in zeer kleine omvang bij de gevel van de nieuwbouw aanwezig zijn en is door de geringe omvang verwaarloosbaar. Het gebied met windhinderklasse C ligt vooral op het midden van de	Nee. Wel is het windhinderonderzoek geactualiseerd.
--	---	---	--

		Oostzijde (rijbaan en parkeerstrook). Voor de beoordeling van windhinder zijn alleen voetgangersgebieden relevant. Nu het midden van de Oostzijde geen voetgangersgebied is, valt deze hiermee buiten de beoordeling. Het trottoir vlakbij De Witte Olifant kent windhinderklassen A en B. Dit biedt een goed klimaat voor de activiteiten doorlopen en slenteren. Lokaal, vlakbij de entrees van De Witte Olifant gelden hogere eisen. Deze entrees bevinden zich in de toekomstige situatie in een gebied met windhinderklassen A of B en ondervinden daarmee geen overmatige hinder door wind. Dit garandeert een veilig en comfortabel gebruik van deze entrees. Hiermee is het windklimaat acceptabel. Daarnaast wordt het windklimaat ten noordoosten en zuidwesten van De Witte Olifant na realisatie van Hofwijk Noord beter. Hier ontstaan windluwe zones (windhinderklasse A) waar in de huidige situatie windhinderklassen B en C aanwezig zijn.	
--	--	--	--

	<i>7. Wind: onderzoek is onvolledig</i> In het windonderzoek is geen aandacht geschonken aan de gevolgen voor het dak van het complex van reclamanten. Hierop bevinden zich zowel dakterrassen als zonnepanelen. De zonnepanelen staan (belast) los op het dak. Reclamanten vrezen dat door de toename van de windsterke de dakterrassen minder bruikbaar zullen zijn en dat bij hevige wind de zonnepanelen zullen wegwaaien/beschadigen. Zeker dit laatste zal een desastreus effect hebben, aangezien dit niet alleen hoge kosten met zich meebrengt, maar ook de veiligheid in gevaar brengt. Er is nu al veel wind op het dak (16 m/s is door professionele apparatuur gemeten). De windstudie is onvolledig en het bestemmingsplan is onvoldoende zorgvuldig voorbereid.	<i>7. Wind: onderzoek is onvolledig</i> De zienswijze geeft aan dat in de rapportage van het windonderzoek niet is ingegaan op het windklimaat op het dak van De Witte Olifant en dat het onderzoek hiermee onvolledig is. In Nederland is er geen wet- of regelgeving die aangeeft dat het windklimaat op de plaats van particuliere buitenruimten van gebouwen die vlakbij liggen onderzocht moeten. Er bestaan ook geen prestatie-eisen waaraan het windklimaat op de plaats van particuliere buitenruimten getoetst kan worden. Daarom is dit aspect niet opgenomen in de genoemde rapportage. Aanvullend geeft de zienswijze aan dat een toename van windkracht op het dak een effect zal hebben op de aanwezige zonnepanelen. Dit gaat om windbelasting. Bij het ontwerpen van nieuwbouw is het niet gebruikelijk of nodig om het effect van een nieuw gebouw op de constructieve integriteit van vlakbij gelegen gebouwen of constructies die hieraan verbonden zijn te bepalen. Uitgangspunt is dat alle gebouwen (en ook eventuele elementen die hieraan verbonden of op geplaatst zijn zoals zonnepanelen) ontworpen en berekent zijn op een voldoende hoge windbelasting met een specifieke terugkeerperiode.	Nee.
	<i>8. Windturbine: te hoog</i> Op blok 5a staat de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – duurzame energievoorzieningen 1'. Deze maakt door een binnenplanse afwijking de komst van windturbines met een maximale bouwhoogte van 5 meter boven de huidige toegestane bouwhoogte mogelijk. Het aanzicht vanaf het perceel van reclamanten wordt hiervoor nog verder aangetast. Er wordt niet alleen uitgekeken op een massaal complex, maar daarboven steekt ook nog eens een 5 meter hoge windturbine uit, waardoor de totale hoogte van het bouwwerk op 52,5 meter komt.	<i>8. Windturbine: te hoog</i> De windturbines zijn vervallen. Daarmee is de specifieke bouwaanduiding ook vervallen en is tegemoet gekomen aan de bezwaren. Wel is een algemene mogelijkheid in artikel 17.5 van de planregels opgenomen om voor het bouwen van duurzame energievoorzieningen (bijvoorbeeld warmtepompen) de maximale bouwhoogte met maximaal 2 meter te kunnen verhogen. De aanzienlijke verlaging van blok 5a heeft een positief effect op de windsituatie aan de oostzijdekant van de Witte Olifant	Ja, het bestemmingsplan is aangepast.

	<i>9. Windturbine: geluid</i> Reclamanten verwachten dat er een aanzienlijke geluidsproductie zal worden veroorzaakt door de windturbine, waardoor de hoge geluidbelasting op hun complex nog verder zal toenemen. Hierbij speelt een rol dat er in het bestemmingsplan geen beperkingen worden gesteld op het soort/type windturbine en er hierdoor onvoldoende duidelijkheid is over de te verwachten geluidhinder. Dit is in strijd met de rechtszekerheid. De gevolgen die een windturbine zal hebben zijn daarbij niet onderzocht. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is onvoldoende vast komen te staan.	<i>9. Windturbine: geluid</i> De windturbines zijn vervallen. Daarmee is tegemoet gekomen aan de bezwaren. Wel is een algemene mogelijkheid in artikel 17.5 van de planregels opgenomen om voor het bouwen van duurzame energievoorzieningen (bijvoorbeeld warmtepompen) de maximale bouwhoogte met maximaal 2 meter te kunnen verhogen.	Ja, het bestemmingsplan is aangepast.
	<i>10. Windturbine: binnenplanse afwijkingsbevoegdheid</i> De criteria in artikel 3.3.1 voor de maximale bouwhoogte van een windturbine is te algemeen en ongespecificeerd, waardoor de belangen van reclamanten onvoldoende gewaarborgd zijn. Indien ondanks de bezwaren de mogelijkheid in stand blijft om een windturbine te realiseren, dient de planregel zo worden gewijzigd dat de belangen van reclamanten worden gewaarborgd. Er zal duidelijk moeten zijn welke geluidbelasting op de gevel van omliggende woningen (waaronder het complex van reclamanten) aanvaardbaar is, zodat er concreet aan kan worden getoetst bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning.	<i>10. Windturbine: binnenplanse afwijkingsbevoegdheid</i> De windturbines zijn vervallen. Daarmee is deze zienswijze niet meer relevant. Wel is een algemene mogelijkheid in artikel 17.5 van de planregels opgenomen om voor het bouwen van duurzame energievoorzieningen (bijvoorbeeld warmtepompen) de maximale bouwhoogte met maximaal 2 meter te kunnen verhogen.	Ja, het bestemmingsplan is aangepast.

	<i>11. Zon: bezonningsstudie onvolledig</i> De bezonningsstudie is onvolledig: 1. Er mist enige onderbouwing van de gekozen uitgangspunten bij de bezonningsstudie. 2. Bij maart/september zijn geen exacte dagen weergegeven, waardoor niet duidelijk is of een maatgevend moment is aangehouden. 3. Maart en september zijn ten onrechte over één kam geschoren bij het bepalen van de schaduwwerking. Ondanks dat in beide gevallen sprake is van een situatie dat de zon 'halverwege' is qua afstand tot de aarde, betreft het geen identieke situatie. De stand van de zon (inclusief opkomst en ondergang) verschilt namelijk wel degelijk in maart en september. Daarom is het gebruikelijk (en noodzakelijk) dat er zowel een studie wordt gedaan naar 21 maart als naar 21 september. 4. In maart en september is ten onrechte de zon pas in kaart gebracht vanaf 10:00; deze is dan allang opgekomen. Hierdoor is het noodzakelijk (en gebruikelijk) om hierbij 9:00 aan te houden. 5. In de bezonningstudie is abusievelijk 22 december niet in kaart gebracht, het maatgevend moment dat de zon het laagst staat. Aangezien de bezonningsstudie onvolledig is, kan deze niet worden gebruikt ter motivering van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is hierdoor onvoldoende zorgvuldig voorbereid.	<i>11. Zon: bezonningsstudie onvolledig</i> Adviesbureau TAUW heeft december 2022 een nieuw bezonningsonderzoek uitgevoerd in verband met de aanpassingen in het plan. Dit onderzoek is te vinden als bijlage 20 van deel A bijlagen toelichting bestemmingsplan. De in de zienswijze geconstateerde omissies zijn in het bezonningsonderzoek ondervangen. Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op de door reclamant aangehaalde punten: 1. Bij de uitgangspunten van het bezonningsonderzoek in hoofdstuk 2 staat dat binnen Nederland geen formele (wettelijke) eisen zijn gesteld aan de bezonning van woningen en andere bouwwerken. Wel bestaan er de zogenaamde 'lichte' en 'strengere' TNO-norm voor bezonning van woonkamers. In de Nota Woonbebouwing Zaanstad 2020 baseert de gemeente Zaanstad de bezonningseisen op de lichte TNO-norm. In het bezonningsonderzoek is ook de lichte TNO-norm gehanteerd. 2. Bij de uitgangspunten van het bezonningsonderzoek in hoofdstuk 2 staat dat de lichte TNO-norm geldt voor de periode van 19 februari tot 21 oktober. Om een volledig beeld te geven van de bezonning door het jaar heen, worden renders (visualisaties) gemaakt op 3 maatgevende dagen: 21 juni (de dag dat de zon het hoogst staat), 21 maart (de dag dat de zon op 'half' staat, tussen de hoogste en laagste stand in) en 19 februari (de kortste dag binnen de onderzoeksperiode en de dag dat de zon het laagst staat). Als opname tijdstippen worden achtereenvolgens gehanteerd: 8.00, 10.00, 12.00, 14.00, 16.00, 18.00 en 20.00 uur. Hierbij is ook aansluiting gezocht op de Nota Woonbebouwing Zaanstad 2020. 3. De Nota Woonbebouwing Zaanstad 2020 hanteert 21 maart (of 23 september) als maatgevende dag dat de zon op 'half' staat; tussen de hoogste en de laagste stand in. Die dagen zijn niet identiek aan elkaar, maar de stand van de zon is wel vergelijkbaar. In het bezonningsonderzoek is 21 maart als maatgevende dag gehanteerd bij de bezonningssimulatie.	Nee.
--	--	---	------

		4. Het bezonningsonderzoek heeft de bezonning vanaf 08:00 in kaart gebracht. De gebruikte tijdstippen staan in de Nota Woonbebouwing Zaanstad 2020. 5. De Nota Woonbebouwing Zaanstad 2020 stelt het volgende: 'De laagste stand van de zon, op 22 december, valt buiten de reikwijdte van de TNO-norm en wordt derhalve bij bezonningsdiagrammen buiten beschouwing gelaten.'	
	<i>12. Zon: afname zon complex reclamanten</i> Gezien de locatie van het complex van reclamanten zal in de ochtend sprake zijn van een afname van zonlicht. Dit zorgt niet alleen voor een achteruitgang van het woon- en leefklimaat, maar heeft ook directe financiële gevolgen. De zonnepanelen op het dak van het complex zullen door de afname van zonlicht in de ochtend minder gaan opbrengen. Er is niet gemotiveerd waarom deze nadelen aanvaardbaar zijn, noch is er gesproken over een financiële compensatie voor het opbrengstverlies. Reclamanten zijn van mening dat hun belangen onvoldoende in kaart zijn gebracht en dat daar een zwaarder gewicht in de besluitvorming aan had moeten worden toegekend. Gezien deze nadelen zorgt het bestemmingsplan voor een onevenredige benadeling van hun belangen.	<i>12. Zon: afname zon complex reclamanten</i> In het door TAUW uitgevoerde bezonningsonderzoek van december 2022 (bijlage 20 van deel A bijlagen toelichting bestemmingsplan) zijn de volgende tijdstippen op de maatgevende dagen onderzocht: 8.00u, 10.00u, 12.00u, 14.00u, 16.00u, 18.00u en 20.00 uur. Op de bezonningssimulatie in hoofdstuk 3 van het bezonningsonderzoek is goed te zien dat de invloed van de nieuwbouw op de bezonning van het dak van de Witte Olifant beperkt is. Op alle maatgevende dagen is om 08:00 nog sprake van schaduw op dit gebouw door de nieuwbouw, maar om 10:00 (al enige tijd) en de rest van de dag niet meer. Gezien het tijdstip en de duur van schaduw is amper sprake van opbrengstverlies. De zon is sterker op het midden van de dag en wekt dan ook veel meer op dan vroeg in de ochtend.	Nee.

	<i>13. Stikstof: foutieve uitgangspunten</i> Bij het vaststellen van de referentiesituatie is uitgegaan van foutieve uitgangspunten. Het grootste gedeelte van de stikstofuitstoot in de referentiesituatie zou afkomstig zijn van het 'Terrein Kan Palen', maar de twee grootste stikstofbronnen die aanwezig zouden zijn op dat perceel staan er niet. Dit betreft het gebruik van een dieselaggregaat (STAGE klasse IIIB (2011-2013)) en het mobiele werktuig (John Deere). Er staat op het terrein wel een installatie, maar die functioneert volledig op netstroom. Er is geen dieselaggregaat aanwezig. Er staat ook weergegeven dat er een mobiel werktuig (John Deere) dagelijks wordt gebruikt voor vier uur per werkdag (260 dagen/jaar). Reclamanten hebben direct zicht op het Terrein Kan Palen en hebben dit mobiele werktuig, dat dagelijks 4 uur zou worden gebruikt, nog nooit gezien. Bij de berekening van stikstofdepositie wordt onder de huidige invoerwaarden een hoogste stikstofdepositie veroorzaakt van 1.844,13 mol/ha/j op Polder Westzaan. In de beoogde situatie zou dit afnemen en uitkomen op 1.844,12 mol/ha/j. Een zeer klein verschil. Als ten aanzien van de invoerwaarden de juiste getallen worden aangehouden is er bij de referentiesituatie sprake van een afname van 350,8 kg/j NOx ten opzichte van de totale 537,6 kg/j NOx. Oftewel het merendeel van de gestelde stikstofuitstoot in de referentiesituatie komt te vervallen. Hierdoor is er wel sprake van een toename van de stikstofdepositie op de nabij gelegen Natura-2000 gebieden. Hierbij is het van belang op te merken dat de twee meest nabij gelegen Natura-2000 gebieden (Polder Westzaan en IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske) allebei stikstof overbelast zijn. Een mogelijk significant negatief effect op een Natura 2000-gebied is dus niet uit te sluiten en er moet een passende beoordeling worden gemaakt. In het kader van het bestemmingsplan is hiermee een belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan ontstaan en staat onvoldoende vast dat het plan kan worden gerealiseerd. Aangezien de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan voldoende vast dient te staan kan deze dus niet worden vastgesteld.	<i>13. Stikstof: foutieve uitgangspunten</i> Anders dan reclamanten stellen is er op het terrein wel een dieselaggregaat aanwezig dat ook als zodanig wordt gebruikt. Als de dieselaggregaat niet wordt gebruikt, wordt deze ter beveiliging tegen diefstal en beschadiging in een container geplaatst.  De installatie op het terrein die elektrisch wordt aangedreven is de gemeentelijke waterzuiveringsinstallatie. Deze is niet in de stikstofberekening meegenomen, omdat geen sprake is van stikstofuitstoot. De waterzuiveringsinstallatie wordt voor de sanering gebruikt. Ook de John Deere (diesel aangedreven voertuig) is - anders dan reclamanten stellen - wel aanwezig. Deze wordt zeker gebruikt, maar om diefstal te voorkomen staat deze geparkeerd op het Touwen terrein.	Nee.
--	--	--	-------------



Door deze onjuiste veronderstellingen van reclamanten, trekken zij ook verkeerde conclusies. Uit het onderzoek van TAUW (bijlage 12 van deel A bijlagen toelichting bestemmingsplan) blijkt dat een significant negatief effect op een Natura 2000-gebied valt uit te sluiten.

Overigens is naar aanleiding van de reactie van reclamanten nogmaals beoordeeld of de invoerwaarden correct zijn toegepast. Er is geconcludeerd dat die correct zijn.

In het onderzoek van TAUW van december 2022 (bijlage 12 van deel A bijlagen toelichting bestemmingsplan) concludeert TAUW dat in het onderzoek zowel de aanlegfase, de beoogde situatie als de referentiesituatie zijn meegenomen. Ten opzichte van de referentiesituatie is er in aanlegsituatie en in de beoogde situatie op geen enkel relevant hexagoon sprake van een toename in stikstofdepositie. Daarmee zijn er geen negatieve effecten te verwachten op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden door het plan. Het aspect stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Reclamanten maken vervolgens uit de losse pols een berekening waaruit het dieselaggregaat en het mobiele werktuig zijn geëlimineerd, op basis waarvan zij concluderen dat negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet kunnen worden uitgesloten. Daarom zou een passende beoordeling moeten worden gemaakt. Die zou ten onrechte achterwege zijn gebleven. De uitgangspunten die TAUW heeft gehanteerd

zijn juist en haar conclusies zijn ook juist. Er is geen passende beoordeling nodig.



Het aggregaat staat in de hierboven omcirkelde container opgeborgen.



De John Deere staat als deze niet wordt gebruikt op de plek die is aangekruist.

	<i>14. Kinderdagverblijf en scholen onwenselijk in blok 5a</i> De planregels bieden voor blok 5a op de begane grond de mogelijkheid voor maatschappelijke voorzieningen waaronder scholen en kinderdagverblijven. Er is geen beperking gesteld aan het totale oppervlakte van de maatschappelijk voorzieningen. Reclamanten achten het onwenselijk ter hoogte van blok 5a een kinderdagverblijf of school te realiseren; de gevolgen hiervan zijn onvoldoende in kaart gebracht. De komst van deze activiteiten is onaanvaardbaar omdat deze inherent piekmomenten in verkeersbewegingen met zich meebrengen die zullen zorgen voor geluidsoverlast en verkeersonveilige situaties. Het halen en brengen van kinderen gebeurt immers in de regel op 2 of 3 momenten van de dag, wat voor die momenten opeens veel verkeer zal opleveren. Er is onvoldoende onderzocht of de halende en brengende ouders nabij de activiteiten kunnen parkeren (Kiss & Ride). Aangezien er bij maximale planologische uitleg ruimte is om maatschappelijke activiteiten te ontplooiën over de gehele benedenverdieping, betreft dit een oppervlakte ruim boven de 500 m² waar dit wordt toegestaan. Dit brengt grote ruimtelijke gevolgen met zich mee die niet zijn onderzocht, maar waar de omgevingsvergunning dankzij het limitatief imperatief stelsel niet voor kan worden geweigerd. Reclamanten zijn primair van mening dat deze activiteiten niet moeten worden toegestaan bij blok 5a. Als de gemeente deze bestemming wel wil toestaan zal er tenminste moeten worden onderzocht wat hiervan de gevolgen zijn voor de omgeving, waaronder begrepen een akoestisch en verkeerskundig onderzoek. De functieaanduiding zoals nu opgenomen in het bestemmingsplan is onvoldoende onderzocht en daarbij in strijd met de goede ruimtelijke ordening.	<i>14. Kinderdagverblijf en scholen onwenselijk in blok 5a</i> Voor het bepalen van de locatie van de maatschappelijke voorzieningen is gekeken naar de mogelijkheid om in blok 5a een kinderdagverblijf te vestigen. (Gelet op de omvang van het perceel is een school onwaarschijnlijk.) Er is gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG gids bedrijven en milieuzonering (2009). Hierin is vastgelegd dat de richtafstand tussen een kinderdagverblijf en een milieugevoelige bestemming minimaal 30 meter moet bedragen. Omdat het plangebied in dit geval aangemerkt wordt als een gemengd gebied, mag de richtafstand één afstandsstap verlaagd worden tot 10 meter. Op basis van deze bevinding kan een kinderdagverblijf bestaan naast de in de omgeving aanwezig milieugevoelige functies. Hoewel dat in deze fase eigenlijk niet nodig is, is toch een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Zie het rapport van 12 december 2022 (bijlage16 van deel A bijlagen toelichting bestemmingsplan). In dit rapport zijn de akoestische consequenties bepaald van de aanwezigheid van een kinderdagverblijf in combinatie met een buitenschoolse opvang, die uitsluitend in de dagperiode geopend is. De ruimte voor blok 5a met de aanduiding terras heeft een oppervlakte van 120 vierkante meter. In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een beoordelingskader, waarbij er geen overschrijdingen van geluid optreden van het maximaal toegestane binnenniveau in verblijfsruimten van woningen bij nieuwbouw van 35 dB(A) in de dagperiode en 30 dB(A) in de avondperiode. Er treden geen overschrijdingen op van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bij de woningen boven het terras (speelplaats) en ook niet bij de woningen in De Witte Olifant. De piekgeluiden worden alleen overschreden bij de woningen boven de speelplaats. Een (gedeeltelijke) overkapping kan de overlast verminderen. Bij het daadwerkelijk vestigen van een kinderdagverblijf zal door de aanvrager van een vergunning voor deze activiteit een akoestisch onderzoek moeten worden ingediend. Daarin wordt het stemgeluid van spelende kinderen meegenomen en ook de verkeersaantrekkende werking. Ook wordt dan gekeken naar de verkeersveiligheid. De toename van het geluid door de	Nee. Wel is er (onverplicht) een aanvullende akoestisch onderzoek gedaan.
--	---	---	--

		verkeersaantrekkende werking zal worden beoordeeld aan de geldende regelgeving. Voor stemgeluid is de dichtstbijzijnde geluidsgevoelige functie leidend. Dat zijn in dit geval de woningen die op de eerste verdieping boven het kinderdagverblijf worden gerealiseerd.	
--	--	--	--

	15. Uitvoering De hoofdregel uit de jurisprudentie is als volgende: <i>“De Afdeling stelt voorop dat op de raad de verplichting rust te bezien of het plan kan worden uitgevoerd zonder een onaanvaardbaar risico voor het perceel en de woning van [appellant] (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 25 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:571, onder 13.2)”</i> Uit het voorliggende bestemmingsplan blijkt niet dat er enig onderzoek is verricht of aandacht is besteed aan de gevolgen van de uitvoering op het complex van reclamanten. Reclamanten maken zich gezien de afstand tot het te bouwen bouwwerk zorgen over de schade die zal worden veroorzaakt door de bouwwerkzaamheden. Op de gemeente rust de verplichting om uit te zoeken of het plan kan worden uitgevoerd zonder onaanvaardbare risico's. Zo dient er bijvoorbeeld onderzoek gedaan te worden naar de ondergrond en of de bouw op een wijze wordt uitgevoerd dat er beperkt trillingen ontstaan. Dit is vereist in het kader van de zorgvuldige voorbereiding. Er zijn geen afspraken over het uitvoeren van een 0-meting gemaakt.	15. Uitvoering Hinder en schade als gevolg van trillingen bij de uitvoering van bouwwerken kunnen aan de orde zijn in de uitvoeringsfase van het bestemmingsplan. Dit zijn over het algemeen tijdelijke effecten van activiteiten voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Deze spelen bij de vaststelling ervan geen rol. Uitvoeringsaspecten maken geen onderdeel uit van het besluitvormingsproces over de ruimtelijke keuze en hoeven daarom niet te worden betrokken bij de vaststelling van het plan. Dit is vaste jurisprudentie van de Raad van State (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2021:1956, rechtsoverweging 37.1). Volgens artikel 8.1 van het Bouwbesluit 2012 is de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden moeten daarom maatregelen worden getroffen. Dat geldt ook voor trillinghinder. Het college beoordeelt bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de bouw of aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan. De door reclamanten aangehaalde uitspraak ziet op een plan voor een gebied waarbij op voorhand door de instabiliteit van de bodem (oeverbodem) voor schade door trillingen veroorzakende bouwwerkzaamheden moest worden gevreesd. Dat is hier niet aan de orde. Er is geen reëel risico dat schade ontstaat door trillingen bij de bouw. Van een onaanvaardbaar risico is al helemaal geen sprake. In dit geval (zie bijlage 19 van deel A bijlagen toelichting bestemmingsplan) is er alleen een risico- en kansanalyse voor spoortrillingen door spoorwegverkeer gedaan. Dit onderzoek had betrekking op het risico op schade aan (funderingen van) de te realiseren nieuwbouw binnen het plangebied. Er is geen reden om ook onderzoek te doen naar het risico op schade aan gronden en bouwwerken door de realisatie van de nieuwbouw buiten het plangebied.	Nee.
--	---	--	------

		De risico's hangen natuurlijk ook af van de bouwwijze en deze komen in de fase van het verlenen van de omgevingsvergunning aan de orde. Het is hierna aan de aannemer om tijdens de bouw te zorgen dat geen schade aan gronden en bouwwerken ontstaat. Zo nodig kan hij bij schade aansprakelijk worden gesteld. Ook is van belang dat de Witte Olifant een nieuw gebouw is dat in 2019 is opgeleverd. Dat neemt niet weg dat voorafgaand aan de bouw een nulmeting zou kunnen worden verricht. Hierover zouden te zijner tijd afspraken met de aannemer kunnen worden gemaakt.	
	<i>16. Planschade voorkomen</i> Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat de gemeente het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Daarom vragen reclamanten andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.	<i>16. Planschade voorkomen</i> Bij het ontwikkelen van het plan zijn alle verschillende belangen meegewogen. Kijkend naar het plan en de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen is de conclusie dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Als reclamanten van mening zijn dat er sprake is van planschade, dan kunnen zij gebruik maken van de procedure die daarvoor bedoeld is (zie artikel 6.1, eerste lid, van de Wro).	Nee.
2. ProRail	<i>1. Algemeen</i> Gevraagd wordt rekening te houden met de passieve ruimtereservering voor de eventuele verhoging van de Zaanspoorbrug op lange termijn (van indicatief doorvaarthoogte nu 1.80 meter naar 5.40 meter, in relatie tot de Zaan/vaarwegklasse V). Een dergelijke verhoging van de Zaanspoorbrug heeft het voordeel dat een groot deel van het (beroeps-)scheepvaartverkeer de brug in gesloten toestand (dat wil zeggen beschikbaar voor treinverkeer) kan passeren. Nog een voordeel is dat de spoorbrug minder vaak geopend hoeft te worden waardoor er extra capaciteitsruimte voor treinverkeer via de zogenaamde Hoornse lijn (Zaandam-Purmerend-Hoorn- Enkhuizen) beschikbaar komt.	<i>1. Algemeen</i> De voordelen van aanpassing van de Zaanspoorbrug op lange termijn delen wij. In de Visie Stationsgebied Kogerveld, waar Prorail bij betrokken is geweest, is rekening gehouden met een passieve ruimtereservering van 15 meter aan de noordkant van het spoor (raadsbesluit van 23/12/21, 2021/19893).	Nee.

	<i>2. Paragraaf 4.14 Geluid</i> In het akoestisch onderzoek (1508 XV - XX WO 001 22 -02 -2022 V1.1 d.d. 17 februari 2022) zijn in paragraaf 7.3 Hogere waarden opgenomen: In totaal dienen er 250 hogere waarden te worden aangevraagd bij B&W van de gemeente Zaanstad. In paragraaf 5.5 van dit rapport is aangegeven, waar deze geluidluwe gevels nodig zijn en hoe dat kan worden opgelost. Het is altijd mogelijk om een geluidluwe gevel te creëren bij een woning. Daarmee kan dan ook altijd worden voldaan aan het hogere waardebeleid van de gemeente Zaanstad. Bij de definitieve invulling van de gebouw- en woningindelingen zal bij de aanvraag van de Omgevingsvergunning gecontroleerd moeten worden of deze maatregelen dan ook daadwerkelijk zijn toegepast. Gevraagd wordt een voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen. Ook vraagt ProRail de gemeente haar actief te betrekken bij de omgevingsvergunningsprocedures.	<i>2. Paragraaf 4.14 Geluid</i> Naar aanleiding van deze zienswijze is alsnog een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen (artikelen 3.26, 4.2.9 en 11.2.13 van de planregels). Ook zal ProRailwaar nodig bij de vergunningverlening betrokken worden.	Ja, het bestemmingsplan is aangepast.
--	---	--	--

6. Natuur en Milieu	<i>Stikstof: foutieve uitgangspunten</i> Bij het vaststellen van de referentiesituatie is uitgegaan van foutieve uitgangspunten. Het grootste gedeelte van de stikstofuitstoot in de referentiesituatie zou afkomstig zijn van het 'Terrein Kan Palen', maar de twee grootste stikstofbronnen die aanwezig zouden zijn op dat perceel staan er niet. Dit betreft het gebruik van een dieselaggregaat (STAGE klasse IIIB (2011-2013) en het mobiele werktuig (John Deere). Er staat op het terrein wel een installatie, maar die functioneert volledig op netstroom. Er is geen dieselaggregaat aanwezig. Er staat ook weergegeven dat er een mobiel werktuig (John Deere) dagelijks wordt gebruikt voor vier uur per werkdag (260 dagen/jaar), maar deze is nog nooit gezien. Bij de berekening van stikstofdepositie wordt onder de huidige invoerwaarden een hoogste stikstofdepositie veroorzaakt van 1.844,13 mol/ha/j op Polder Westzaan, in de beoogde situatie zou dit afnemen en uitkomen op 1.844,12 mol/ha/j. Een zeer klein verschil. Als ten aanzien van de invoerwaarden de juiste getallen worden aangehouden is er bij de referentiesituatie sprake van een afname van 350,8 kg/j NOx ten opzichte van de totale 537,6 kg/j NOx. Oftewel het merendeel van de gestelde stikstofuitstoot in de referentiesituatie komt te vervallen. Hierdoor is er wel sprake is van een toename van de stikstofdepositie op de nabij gelegen Natura-2000 gebieden. Hierbij is het van belang op te merken dat de twee meest nabij gelegen Natura-2000 gebieden (Polder Westzaan en IJperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske) allebei stikstof overbelast zijn. Een mogelijk significant negatief effect op een Natura 2000-gebied is dus niet uit te sluiten en er moet een passende beoordeling worden gemaakt. In het kader van het bestemmingsplan is hiermee een belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan ontstaan en staat onvoldoende vast dat het plan kan worden gerealiseerd. Aangezien de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan voldoende vast dient te staan kan deze dus niet worden vastgesteld.	<i>Stikstof: foutieve uitgangspunten</i> Zie het antwoord bij reclamant 1, onderdeel 12.	Nee.
-----------------------------------	---	--	-------------

7.	<i>1. Geen keuze voor bestaande woningen</i> De locatie van deze voorgenomen horeca is midden tussen bestaande woningen, die door het plangebied omsloten worden. De bewoners van deze woningen wordt deze horeca opgedrongen, zonder dat zij daarin keuze hebben gehad. Nieuwe bewoners van het te realiseren plangebied hebben de keuze om er wel of niet naast te gaan wonen wel. Kortom: zij die het verzinnen wonen er niet, zij die er gaan wonen hebben de vrije keuze en zij die er al wonen worden er mee opgezaald.	<i>1. Geen keuze voor bestaande woningen</i> De Zaan is een mooie plek om aan te verblijven. Het is dan ook de ambitie dat meer mensen hiervan kunnen genieten. Het idee was om daar invulling aan te geven met de vestiging van horeca met terras aan de Oostzijde. Gezien de bezwaren is geconcludeerd dat op een andere wijze invulling zal worden gegeven aan het inrichten van een prettige verblijfsplek aan de Zaan. Verder krijgt de locatie tussen Oostzijde 274 en Oostzijde 288 weer een woonbestemming, zoals ook was opgenomen in het plan dat is gepresenteerd tijdens de informatiebijeenkomsten op 30 november en 1 december 2021 aan omwonenden en andere belangstellenden. Dat betekent dat er twee grondgebonden woningen kunnen komen. De bestemming Horeca wordt aan de oostkant van de Oostzijde vervangen door de bestemming Wonen. Hiermee is tegemoet gekomen aan de bezwaren van reclamanten.	Ja, het bestemmingsplan is aangepast.
	<i>2. Stichting Glop</i> Een plaatselijke stichting met als doel het behoud van het Glop doet uiterste moeite horeca aan de Zaan te voorkomen. Deze stichting bestaat echter voor een groot deel uit mensen die niet aan het Glop wonen, maar wel menen te moeten bepalen hoe het Glop ingericht moet worden. Mede hierdoor is het ontwerp bestemmingsplan gewijzigd en is de horeca verplaatst van de Zaanzijde naar de locatie naast Oostzijde 288 zonder dat reclamanten, die aan de Oostzijde 288 wonen, op enige wijze hierin betrokken zijn geweest.	<i>2. Stichting Glop</i> De wijziging waarbij de horeca is verplaatst van de Zaanzijde naar de Oostzijde is doorgevoerd na de informatiebijeenkomsten op 30 november en 1 december 2021. De reactie van de stichting (in oprichting) 'Vrienden van het glop' was één van de overwegingen om te komen tot deze wijziging. Het was achteraf gezien beter geweest om de direct omwonenden aan de Oostzijde daarover te informeren voorafgaand aan de besluitvorming over het ontwerp bestemmingsplan door het college. Mede naar aanleiding van de zienswijze is het plan nogmaals aangepast: de bestemming Horeca wordt aan de oostkant van de Oostzijde vervangen door de bestemming Wonen. Er komt dus geen horeca meer naast de woning van reclamanten.	Ja, het bestemmingsplan is aangepast.

	3. Kleinschalige horeca De horeca wordt betiteld als "categorie 1", wat echter een zeer wijs begrip is, variërend van een ijssalon tot een hotel-restaurant of een McDrive. Het is dus onvoldoende duidelijk welke horeca te verwachten is. In de informatievoorziening wordt geuit dat het "kleinschalige horeca" betreft waar "het de bedoeling is dat men langs de Zaan een kopje koffie kan drinken", maar de bestemming biedt veel ruimere mogelijkheden. Het in het bestemmingsplan aangegeven bouwvolume komt niet overeen met het idee van "kleinschalige horeca". Het bouwvolume lijkt met kleinschalige horeca niet financieel rendabel te kunnen worden geëxploiteerd, waardoor grotere horeca dan bedoeld onvermijdelijk lijkt. Aangezien het onvoldoende duidelijk is welke horeca te verwachten is, is ook onduidelijk welke geuroverlast, parkeerverlast, muziekoverlast, wildplasoverlast of alcoholoverlast te verwachten is. Het is onduidelijk of deze horeca alcohol mag verstrekken in al dan niet verpakte vorm, welke op het voorgenomen terras en in de openbare ruimte aan de Zaan genuttigd zou kunnen worden.	3. Kleinschalige horeca Gezien de aanpassing van de bestemming Horeca naar de bestemming Wonen en Groen-1, is deze zienswijze niet meer relevant.	Niet meer van toepassing.
	4. Terras bij horeca Er is sprake van een terras dat direct grenst aan de tuin van reclamanten. Hiervan is aanzienlijke geluidsoverlast te verwachten.	4. Terras bij horeca De Zaan is een mooie plek om aan te verblijven. Het is dan ook de ambitie dat meer mensen hiervan kunnen genieten. Het idee was om daar invulling aan te geven met de vestiging van horeca met terras aan de Oostzijde. Gezien de bezwaren is geconcludeerd dat op een andere wijze invulling zal worden gegeven aan het inrichten van een prettige verblijfsplek aan de Zaan. Verder krijgt de locatie tussen Oostzijde 274 en Oostzijde 288 weer een woonbestemming, zoals ook was opgenomen in het plan dat is gepresenteerd tijdens de informatiebijeenkomsten op 30 november en 1 december 2021 aan omwonenden en andere belangstellenden. Dat betekent dat er twee grondgebonden woningen kunnen komen. De bestemming Horeca wordt vervangen door de bestemming Wonen en Groen-1. Hiermee is tegemoet gekomen aan de bezwaren van reclamanten.	Ja, het bestemmingsplan is aangepast.
	5. Afval horeca Onduidelijk is hoe en waar bedrijfsmatig horeca-afval verzameld wordt. Vuilcontainers zijn een bron van stankoverlast en trekken zwerfdieren, meeuwen en ratten aan.	5. Afval horeca Gezien de aanpassing van de bestemming Horeca naar de bestemming Wonen en Groen-1, is deze zienswijze niet meer relevant.	Niet meer van toepassing.

	<i>6. Tweede bouwlaag horeca</i> In de file "20211130-Bewonerspresentatie.pdf" is de horecalocatie aan de Zaan aangegeven als 1 bouwlaag. In het huidige ontwerp bestemmingsplan is het horecagebouw verplaatst naar de Oostzijde en is verhoogd naar 2 bouwlagen. Wat is de reden / functie van deze toegevoegde 2^e bouwlaag?	<i>6. Tweede bouwlaag horeca</i> Gezien de aanpassing van de bestemming Horeca naar de bestemming Wonen, is deze zienswijze niet meer relevant.	Niet meer van toepassing.
	<i>7. Schade</i> Gezien de bovengenoemde bezwaren verwacht ik dat het woongenot, de avondrust en de marktwaarde van de woning Oostzijde 288 lager zal worden. Op welke wijze denkt men deze verliezen te compenseren? Daarnaast is, gezien het breed afwezige draagvlak voor horeca, aanzienlijke weerstand en risico op gerechtelijke procedures te verwachten om horecaoverlast te minimaliseren.	<i>7. Schade</i> Gezien de aanpassing van de bestemming Horeca naar de bestemming Wonen en Groen-1, is deze zienswijze niet meer relevant.	Niet meer van toepassing.

8.	<i>1 Hoogte en bouwmassa langs Oostzijde blok 5a past niet</i> a. In de documenten wordt een aantal keren gesproken over de historische dijk, de Oostzijde, welke in het plan zijn karakter moet behouden. Het karakter van de Oostzijde van sluis tot spoorbrug, de historische dijk, is dat er aan de Zaanzijde industrie was/is gesitueerd en dat die industrie was/is gehuisvest in gebouwen van 4 tot 5 verdiepingen. Aan de andere zijde van de Oostzijde bevonden zich woningen en een enkel fabrieksgebouw van hooguit 2 verdiepingen. Wanneer het historisch karakter van de Oostzijde zoveel aandacht heeft, past er geen zeer hoge bebouwing direct aan de Oostzijde; deze hoge bebouwing zou meer passen centraal in het gebied, dan wel richting spoordijk en zoals vermeld in de analyse en het perspectief rondom het station Kogerveld. b. De hoogbouw van 5 verdiepingen uit het perspectief laat een bebouwing aan de Oostzijde zien, die verwijst naar een industrieel complex uit het verleden en goed past in het geheel. Het voorgebouw van Touwen verffabriek behoort samen met gebouw Oostzijde 289 - aan de Zaan - tot de enige overgebleven oorspronkelijke industriële bebouwing van Hitle en dient behouden te blijven als verwijzing naar het verleden. Het kan, zoals het perspectief laat zien, opgenomen worden in de nieuwbouw. c. Ook is de verhouding tussen oorspronkelijke huisjes en de zeer hoge bebouwing met 13 verdiepingen uit de strategie en het ontwerp bestemmingsplan ver te zoeken. Bovendien is de afstand tot de bestaande bebouwing van De Witte Olifant te gering om geen "schaduwwerking" te hebben bij zicht vanuit de woningen van De Witte Olifant." Als het idee is dat met zeer hoge bebouwing meer ruimte overblijft voor groen, heeft dit idee ook een prijs. Op flats uitkijken vermindert het zogenoemde subjectief welbevinden. Ook leggen bewoners minder contacten met elkaar" aldus hoogleraar Stam (de Volkskrant). d. Woningbouw langs historische Oostzijde minder hoog plannen dan nu het geval is (historische waarde) en de hoogbouw met onderin sociale en maatschappelijke functies centraal in het plan plaatsen (aangename en veilige wijk). Het plan met bebouwing met 5 verdiepingen op de plek van de verffabriek van Touwen past veel beter in het totaalplaatje en is overlegd met bewoners en de belanghebbenden (perspectief). Een bebouwing van 13 verdiepingen	<i>1. Hoogte en bouwmassa blok 5a is onaanvaardbaar</i> a., b., c., d. Reclamanten wonen in appartementencomplex de Witte Olifant. Verschillende zienswijzen, waaronder deze, zijn aanleiding geweest om het plan nog een keer tegen het licht te houden, waarbij de cultuurhistorische opbouw van de verkaveling niet is gewijzigd, maar het volume van het Touwen-gebouw is aangepast. De hoofdrichting van het stedenbouwkundig plan voor Hofwijk Noord is ontleend aan het slotenpatroon ten oosten van de Zaan. De ontwikkeling van bebouwing tijdens de 20e eeuw heeft plaatsgevonden op de stroken tussen deze sloten. De ruimten voor verkeer tussen deze stroken zijn op natuurlijke wijze boven de sloten terechtgekomen. De diagonale richting van het ontstane verkavelingspatroon ten opzichte van de Zaan zorgt voor koppen van bebouwingsstroken die verstaffeld, dat wil zeggen in een zigzaglijn, de Oostzijde langs de Zaan benaderen. Het front van een van die bebouwingsstroken is de eenlaagse voorgevel in art-deco stijl van de voormalige Hille Beschuitfabriek, later de Touwen verffabriek. Behoud van dit karakteristieke bouwdeel op dezelfde plaats is uitgangspunt bij de herontwikkeling van de bebouwingsstrook. Naar aanleiding van de bezwaren over de hoogte van de geplande bebouwing boven het art-deco front is nadere studie gedaan naar de zichthoeken vanaf maaiveld voor de Witte Olifant en ook vanaf verdiepingen in dat gebouw. Dit heeft geleid tot een andere benadering. Die is verwerkt in het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Het volume boven het front van de Touwen verffabriek begint laag en wordt terugtrappend hoger. Daarnaast is de maximale hoogte van dit gebouw verlaagd van 47,5 meter naar 30 meter. Ook de 'specifieke bouwaanduiding duurzame energievoorzieningen-1' is vervallen, waardoor de maximale extra bouwhoogte van 5 meter (dus tot en met 52,5 meter) ook is vervallen. Daarvoor in de plaats is een algemene mogelijkheid in artikel 17.5 van de planregels opgenomen om voor het bouwen van duurzame energievoorzieningen de	Ja, het bestemmingsplan is aangepast.
----	---	---	---------------------------------------

	geeft een zeer onrustig beeld en is niet bevorderlijk voor het woongenot. De historische bebouwing van Touwen (voorheen Hille) behouden en inpassen in het plan met bebouwing met 5 verdiepingen als verwijzing naar het industriële verleden.	maximale bouwhoogte met maximaal 2 meter te kunnen verhogen. Het wijkende volume zorgt ervoor dat er een gunstiger vrije hoek met zicht op de lucht ontstaat. De voet is lager en daardoor in een betere verhouding tot omliggende gebouwen en de menselijke maat in de openbare ruimte, terwijl er toch een hoog gebouw kan worden gerealiseerd, dat programmatisch en ook stedenbouwkundig gezien gewenst is. In het door TAUW uitgevoerde bezonningsonderzoek van december 2022 (bijlage 20 van deel A bijlagen toelichting bestemmingsplan) blijkt dat de invloed van de nieuwbouw op de bezonning van de Witte Olifant beperkt is. Op alle maatgevende dagen is om 08:00 nog sprake van schaduw op dit gebouw door de nieuwbouw, maar om 10:00 (al enige tijd) en de rest van de dag niet meer. Om het plan financieel haalbaar te houden zijn er ongeveer 750 tot 800 nieuwe woningen nodig. Door onderscheid te maken tussen hoog- en laagbouw kan er binnen het plangebied een groene openbare ruimte gerealiseerd worden zowel langs de doorgaande fietsroute in het midden van het gebied als langs de Zaan. Aan een andere locatie van de hoogbouw (meer in de richting van het station) kleven veel meer nadelen (bijvoorbeeld in termen van schaduwwerking) dan aan de gekozen locatie.	
--	--	---	--

	2. Fietspad Dwars door het plan is een fietspad gesitueerd vanaf de Oostzijde in de richting van de spoordijk. Door de gemeente is in de online presentatie in december 2021 aangegeven dat er zeker de eerste 10 jaar geen tunnel onder de spoordijk zal worden gerealiseerd. Reclamanten zijn van mening dat er na die 10 jaar ook geen tunnel zal komen, omdat er binnen circa 200 meter naar het westen en circa 200 meter naar het oosten al een mogelijkheid is onder het spoor door te gaan. Een dure tunnel op relatief geringe afstand van die mogelijkheden zal naar de mening van reclamanten nooit gerealiseerd worden. Bovendien is een (snel)fietspad dwars door een wijk met aan weerszijden mogelijkheden voor kinderen om te spelen een ongelukkige keuze; zeker met het oog op elektrische fietsen die met hoge snelheid van dit rechte fietspad gebruik zullen gaan maken, terwijl de gemeente een aangename en veilige wijk voor ogen staat.	2. Fietspad Het doel van de nieuwe verbinding onder het spoor door is de fijnmazigheid van het gebied te vergroten en daarmee de doordringbaarheid ervan. De ambitie is om de omgeving van de Cornelis van Uitgeeststraat op termijn ook te ontwikkelen en deze zal daarmee meer onderdeel worden van de buurt. Een goede verbinding is daarbij van belang. Het moment van realiseren is inderdaad nog onbekend, maar de nieuwe verbinding is van groot belang. Bij een organische ontwikkeling van een wijk wordt niet gewerkt met een vast uitvoeringsplan, maar is het van belang om de verschillende ingrepen en stappen te plannen en de financiering hiervan te organiseren. Uit het Perspectief Kogerveldwijk 2040: <i>“Extra interne route tussen Hofwijk, Kan Palen en Boerejonkerbuurt. Deze gebieden zijn onderling nauwelijks verbonden, anders dan via de krappe Oostzijde of de drukke Heijermansstraat - Dr. H.G. Scholtenstraat. Een extra verbinding voor langzaam verkeer tussen Hofwijk en de Paltrokstraat vergroot de fijnmazigheid van het gebied. Deze verbinding koppelt Hofwijk via de Cornelis van Uitgeeststraat met de Boerejonkerbuurt. De spoorbarrière wordt geslecht met een extra tunneltje. Dankzij deze extra route worden de nieuw te ontwikkelen bouwplannen op de diverse verlaten bedrijfskavels aaneengesmeed tot een volwaardig woon- en werkgebied.”</i> Uiteraard zal het fietspad veilig moeten zijn in combinatie met de geplande speelvoorzieningen. Dit zal verder aandacht krijgen bij de uitwerking van het inrichtingsplan voor de openbare ruimte.	Nee.
--	---	---	------

	<i>3. Niet betrokken panden in plan</i> Waarom worden de bedrijfspanden aan de spoordijk, gebouw "de Drieling" en het pand met o.a. Fluxus niet in het plan betrokken? Woningbouw naast deze panden zal voor problemen gaan zorgen in de praktijk (o.a. parkeeroverlast en geluidshinder). Wanneer deze terreinen erbij betrokken worden, kan o.i. een beter stedenbouwkundig totaalplan worden opgesteld, waardoor er een meer realistische verhouding tussen bestaande bebouwing en de te realiseren woningbouw komt en zorgt voor een beter behoud van de historische waarde van de dijk (Oostzijde). Bovendien zal de in hoogte beperkte hoogbouw langs het spoor fungeren als een geluidsscherm voor de achterliggende bebouwing - zie ook de plannen uit het perspectief. Een mooi voorbeeld is de westelijke bebouwing langs het spoor nabij station Zaandam.	<i>3. Niet betrokken panden in plan</i> Wat de gemeente betreft is het ook gewenst dat deze locaties ontwikkeld worden, maar om de uitvoerbaarheid te vergroten is gekozen voor een gefaseerde aanpak van de transformatie van Hofwijk. Er is inmiddels in concept een Uitwerkingskaart opgesteld met daarin de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor het hele transformatiegebied waar het noordelijk deel van Hofwijk een onderdeel van vormt. Daarin zijn spelregels over het bouwvlak, bouwhoogte en structuur van de openbare ruimte opgenomen. De Uitwerkingskaart is bedoeld om de samenhang tussen de verschillende deelprojecten te bewaken. De Uitwerkingskaart wordt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2023 vrijgegeven voor inspraak door het college van B&W. Voor het onderdeel geluid is Hofwijk Noord fase 1 onafhankelijk van de ontwikkeling van fase 2 en 3. Daar wordt voor gezorgd door een Besluit hogere waarden Wet geluidshinder gelijktijdig met het bestemmingsplan ter besluitvorming voor te leggen. Er is een voorbereidingsbesluit genomen voor Hof van Zaenden 232 om te zorgen dat milieucategorie van het bedrijf niet meer hoger kan zijn dan 2. Dit is ook neergelegd in een ontwerp Reparatieplan 2022, dat binnenkort in procedure wordt gebracht.	Nee.
	<i>4. Gehele Hofwijk 1 exploitatiegebied</i> In aanvulling op bovenstaand punt 3 zijn wij van mening dat de gehele Hofwijk (dus fase 1 en latere fase 2/3) gezien dient te worden als 1 exploitatiegebied, die gefaseerd kan worden uitgevoerd. Alle uitvoeringskosten voor fase 1 dienen niet in zijn geheel ondergebracht te worden onder fase 1, maar een deel van die kosten worden dan ten laste van fase 2/3 gebracht. Dit betekent dat een ontwerp bestemmingsplan voor het gehele gebied opgesteld dient te worden. De uitvoering kan altijd in fasen plaatsvinden. Het met alle partijen besproken perspectief dient dan het uitgangspunt te zijn.	<i>4. Gehele Hofwijk 1 exploitatiegebied</i> Zoals hierboven beschreven heeft de gemeente ervoor gekozen om een gefaseerde transformatie van Hofwijk Noord te faciliteren. Het is, op basis van de Wet ruimtelijke ordening, verplicht om per plangebied/ bestemmingsplan het kostenverhaal te verzekeren. Dat is in dit geval gebeurd via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Het is niet nodig om bij uitvoeringskosten die niet in zijn geheel bij een fase horen een bestemmingsplan voor het hele gebied op te stellen. Voor opvolgende fasen in Hofwijk is de planvoorbereiding nog niet zo ver.	Nee.

	5. Processen In 2017 heeft de gemeente een bijeenkomst belegd in een oud schoolgebouw in de Slachthuisbuurt. Tijdens een presentatie is door de gemeente vermeld dat rondom het station Kogerveld hoogbouw zou worden gerealiseerd. Na de analyse is veel gesproken met bewoners en andere belanghebbenden (zie ook het perspectief) om te komen tot een definitief document: perspectief 2019. Na het perspectief is er geen overleg meer geweest met bewoners en belanghebbenden en toen werd plotseling in december 2021 de strategienota gepresenteerd in 2 online-bijeenkomsten met een ander totaalplan met onder andere een hoogbouw van 13 verdiepingen aan de historische dijk, de Oostzijde.	5. Processen Tijdens het opstellen van de Analyse en het Perspectief Kogerveldwijk is inderdaad een uitgebreid participatie traject doorlopen. In de Analyse is opgenomen dat de bewoners van Hofwijk graag zien dat het braakliggende Kan-terrein bebouwd gaat worden. Na vaststelling van het Perspectief zijn de plannen op basis van de kaders in het Perspectief voor Hofwijk Noord fase 1 verder uitgewerkt. Bij punt 1 is daar een inhoudelijke toelichting op gegeven. In december 2019 is een stedenbouwkundig kader (2019/ 25192) vastgesteld door de raad. Bij het vaststellen van dat kader is het volgende opgenomen in de besluitnota: <i>Over deze locatie wordt al jaren gepraat doordat het zo (technisch en financieel) lastig is om te transformeren. Dat maakt dat er de voorkeur aan is gegeven om de informatie over de programmatische uitgangspunten van de planontwikkeling tot op heden niet breed te delen. De onzekerheid over de haalbaarheid was steeds nog zo groot, dat onnodige teleurstelling of zelfs onrust niet is geriskeerd.</i> In de periode tot december 2021 is het plan verder uitgewerkt binnen de kaders van het vastgestelde stedenbouwkundig kader. Bij de afronding van het concept plan zijn bewoners en andere belanghebbenden betrokken en uitgenodigd voor de (online) bijeenkomsten.	Nee.

9. Pallethandel De Boer (vertegenwoordigd door Hekkelman)	<i>1. Weg bestemmen Pallethandel de Boer</i> Pallethandel de Boer is in het ontwerp bestemmingsplan weg bestemd. Reclamant is echter niet voornemens de (woningbouw)mogelijkheden die het ontwerp bestemmingsplan biedt te realiseren. Hij heeft daarvoor ook geen toestemming verleend aan een derde. Sterker, op basis van de huidige stand van zaken is reclamant juist voornemens de gronden in eigendom te behouden en haar bedrijfsvoering te continueren. Dit betekent dat het ontwerp bestemmingsplan, zeker voor wat betreft de percelen van reclamant, niet uitvoerbaar is. Aan haar percelen zal bij de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan een bedrijfsbestemming moet worden toegekend op grond waarvan ten minste haar huidige bedrijfsvoering is toegestaan. Het bevreemdt reclamant zeer dat in de toelichting bij het ontwerp bestemmingsplan geheel aan haar bedrijf voorbij is gegaan. Er wordt vanuit gegaan dat de initiatiefnemer voor de woningbouwontwikkeling, waarmee de gemeente ook al een anterieure overeenkomst zou hebben gesloten, (ook) over de gronden van reclamant kan beschikken. Dat is onjuist. Het bestemmingsplan is niet uitvoerbaar.	<i>1. Weg bestemmen Pallethandel de Boer</i> In het Perspectief Kogerveldwijk 2040, dat is vastgesteld in 2019, is de ambitie om het noorden van Hofwijk te transformeren naar een nieuw woon- en werkgebied vastgelegd. Uitgangspunt daarbij is het faciliteren van bedrijven die door deze ontwikkelingen vertrekken. De afgelopen jaren hebben de initiatiefnemer en reclamant diverse malen met elkaar gesproken over de aankoop van de grond van de pallethandel in verband met de beoogde woningbouw. In november 2019 is volgens de initiatiefnemer overeenstemming bereikt over de verkoop van de grond van de pallethandel op voorwaarde dat de pallethandel zich op een andere plek in Zaanstad zou kunnen vestigen. Reclamant is daarmee in de planvorming betrokken. De gemeente heeft ook een brief (2021) van reclamant ontvangen met het verzoek om een grondbieding op Hoogtij nogmaals te overwegen, omdat een eerdere aanvraag niet was toegekend. Uit de jurisprudentie volgt dat het geen voorwaarde voor de vaststelling van het bestemmingsplan is dat de alternatieve huisvesting al op voorhand helemaal rond is. Ook hoeven de betrokken gronden nog geen eigendom van de initiatiefnemer of de gemeente te zijn voordat het plan wordt vastgesteld. De gemeente heeft voor de zekerheid ook voorkeursrechten op de gronden gevestigd. Deze zijn op 13 oktober 2022 bekrachtigd door de gemeenteraad. De huidige eigendomsverhoudingen zijn niet doorslaggevend. Het is aannemelijk dat de activiteiten van de pallethandel binnen de planperiode worden beëindigd doordat de initiatiefnemer de gronden in der minne verwerft. In de meest vergaande optie zou de gemeente de gronden kunnen verwerven over de band van de Wet voorkeursrecht gemeenten of via de Onteigeningswet. Onteigening moet zoveel mogelijk voorkomen worden. De insteek is om er in gezamenlijk overleg met de pallethandel uit te komen. Dit traject loopt nog. Hoe dan ook: de uitvoering van het bestemmingsplan is binnen de planperiode geborgd.	Nee.
---	--	--	-------------

	<i>2. Goed woon- en leefklimaat</i> Reclamant mag zijn bedrijfsactiviteiten, ook als het ontwerp bestemmingsplan onverhoopt vastgesteld zou worden, continueren. Het ontwerp bestemmingsplan staat het vervolgens toe dat op een afstand van nul meter van het bedrijf woningbouw kan worden gerealiseerd. Niet is aangetoond dat, ook uitgaande van de bedrijfsactiviteiten van Pallethandel de Boer, ter plaatse van de beoogde woningbouw een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Pallethandel de Boer is ervan overtuigd dat dit ook niet mogelijk is. Hij wijst op het feit dat de ruimtelijke uitstraling van zijn bedrijf (denk aan geluid, stof en (brand)gevaar) aanzienlijk is. Ter illustratie: Pallethandel de Boer is een bedrijf van milieucategorie 3.2 en volgens de VNG-Brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt dan een richtafstand van 100 meter tussen zijn bedrijfsactiviteiten en woningen. Voor een groot deel van de beoogde woningbouw wordt niet aan deze afstand voldaan. Vanuit het oogpunt van reclamant bezien leidt het realiseren van woningen op zo'n korte afstand van zijn bedrijf ertoe dat hij niet meer kan voldoen aan de voor haar op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer geldende geluidsnormen.	<i>2. Goed woon- en leefklimaat</i> Voor het deel van het plangebied binnen de invloedssfeer van de pallethandel geldt inderdaad dat er geen sprake is van een goed woon- en leefklimaat zolang de pallethandel er gevestigd is. Zoals hierboven gesteld is het aannemelijk dat de activiteiten van de pallethandel binnen de planperiode worden beëindigd (doordat de initiatiefnemer de gronden in der minne verwerft of de gemeente verwerft over de band van de Wet voorkeursrecht gemeenten of via de Onteigeningswet). Daarmee is het creëren van een goed woon en leefklimaat binnen de planperiode mogelijk.	Nee.
	<i>3. Parkeren</i> Het parkeren vormt een probleem. Vaststaat immers dat de percelen van reclamant nodig zijn om voor fase 1 van de woningbouwontwikkeling, waar het ontwerp bestemmingsplan betrekking op heeft, in voldoende parkeergelegenheid te kunnen voorzien. Op dit deel van de percelen is immers een tijdelijke parkeergarage voorzien. En zonder deze tijdelijke parkeergarage zijn er onvoldoende parkeerplaatsen voor de te realiseren woningen. Er zijn voor het bestemmingsplan 643 parkeerplaatsen nodig. Dit aantal is volgens reclamant veel te laag. Maar zonder de tijdelijke parkeergarage is er een tekort van 155 parkeerplaatsen. Het bestemmingsplan is hierdoor niet uitvoerbaar.	<i>3. Parkeren</i> Het klopt inderdaad dat niet alle nieuwe bouwblokken volledig zelf kunnen voorzien in de benodigde parkeergelegenheid op basis van het huidige parkeerbeleid. De locatie ten noorden van Hof van Zaenden, waar nu de pallethandel nog gevestigd is, is nodig om parkeergelegenheid te realiseren. Het genoemde aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de huidige aannames voor het toekomstige programma en worden definitief vastgesteld bij de omgevingsvergunningaanvraag. Het wordt dan bepaald op basis van het precieze aantal, omvang en type woningen. Dat is nu nog niet bekend. Het parkeerbeleid is uitgangspunt en op basis daarvan geldt dat het aantal niet te laag zal zijn.	Nee.

10	<i>1. Horeca direct naast woning reclamant</i> Reclamanten hebben grote bezwaren tegen de beoogde horeca direct naast hun woning en aan de overzijde in het Zaanse Glop. Het bouwvlak was in een eerder concept nog aan de Zaan geprojecteerd. Zij voelen zich overvallen door de nieuwe locatie naast hun woning. Er komt hierdoor bebouwing in het historische lint. Dat past niet. Kunnen op deze plek niet ook kleine Zaanse huisjes worden gebouwd? Dat past veel beter.	<i>1. Horeca direct naast woning reclamant</i> De Zaan is een mooie plek om aan te verblijven. Het is dan ook de ambitie dat meer mensen hiervan kunnen genieten. Het idee was om daar invulling aan te geven met de vestiging van horeca en terras aan de Oostzijde. Gezien de bezwaren is geconcludeerd dat op een andere wijze invulling zal worden gegeven aan het inrichten een prettige verblijfsplek. De bestemming Horeca wordt aan de oostkant van de Oostzijde vervangen door de bestemming Wonen. Er komt dus sowieso geen horeca meer naast de woning van reclamanten. De mogelijkheid om een steiger te maken in de Zaan blijft bestaan, maar binnen de bestemming Groen-1 in plaats van de bestemming Horeca.	Ja, het bestemmingsplan is aangepast.
	<i>2. Horeca kleinschalig?</i> Er is altijd gesproken over kleinschalige horeca. Hoe kan dat met horeca met een oppervlakte van 400 m2 aan de kant van de woning van reclamanten en 200 m2 direct aan de Zaan en een bouwhoogte van 7 meter?	<i>2. Horeca kleinschalig?</i> Gezien de aanpassing van de bestemming Horeca naar de bestemming Wonen en Groen-1, is deze zienswijze niet meer relevant.	Niet meer van toepassing.
	<i>3. Horeca: geluid</i> Er is geen rekening gehouden met het feit dat het geluid van de horeca door het wateroppervlak wordt versterkt.	<i>3. Horeca: geluid</i> Gezien de aanpassing van de bestemming Horeca naar de bestemming Wonen en Groen-1 is deze zienswijze niet meer relevant.	Niet meer van toepassing.
	<i>4. Horeca: geur</i> Frituurlucht is een ramp. De verwachting is dat de horeca het jaarrond draait.	<i>4. Horeca: geur</i> Gezien de aanpassing van de bestemming Horeca naar de bestemming Wonen, is deze zienswijze niet meer relevant.	Niet meer van toepassing.
	<i>5. Horeca en milieuzonering</i> Volgens de richtlijnen zou een minimale afstand van 30 meter moeten worden aangehouden van horeca tot woningen. Die afstand wordt niet gehaald.	<i>5. Horeca en milieuzonering</i> Gezien de aanpassing van de bestemming Horeca naar de bestemming Wonen, is deze zienswijze niet meer relevant.	Niet meer van toepassing.
	<i>6. Horeca: parkeren</i> Horeca zal een verkeer aantrekkende werking hebben en tot problemen kunnen leiden.	<i>6. Horeca: parkeren</i> Gezien de aanpassing van de bestemming Horeca naar de bestemming Wonen en Groen-1, is deze zienswijze niet meer relevant.	Niet meer van toepassing.

	<i>7. Zaanse Glop</i> Het Zaanse Glop aan de overzijde van de weg heeft weinig natuurwaarde. Een steiger met een bankje vinden reclamanten prima. Ook een aanlegplaats voor een bootje vinden zij hier passen. Maar geen horeca bestemming.	<i>7. Zaanse Glop</i> De mogelijkheid om een steiger te maken in de Zaan blijft bestaan, maar in de bestemming Groen-1 in plaats van de bestemming Horeca.	Ja, het bestemmingsplan is aangepast.
	<i>8. Witte vlekken</i> Reclamanten vinden het onbegrijpelijk dat de 4 huizen aan de Oostzijde buiten het plangebied zijn gelaten. Het zijn nu witte vlekken op de plankaart.	<i>8. Witte vlekken</i> De Zaan is een mooie plek om aan te verblijven. Het is dan ook de ambitie dat meer mensen hiervan kunnen genieten. Het idee was om daar invulling aan te geven met de vestiging van horeca met terras aan de Oostzijde. Gezien de bezwaren is geconcludeerd dat op een andere wijze invulling zal worden gegeven aan het inrichten van een prettige verblijfsplek aan de Zaan. Dat er 4 huizen aan de Oostzijde buiten het plangebied zijn gelaten schaadt de belangen van de reclamanten niet.	Nee.
	<i>9. Speelvoorzieningen</i> Mocht de gemeente afzien van het idee van de realisatie van horeca direct naast hun woning dan hopen zij dat de ruimte niet zal worden opgevuld door speelvoorzieningen.	<i>9. Speelvoorzieningen</i> In plaats van horeca zullen er 2 woningen naast reclamanten worden gerealiseerd. De locatie van de speelvoorzieningen is ongewijzigd.	Nee.
	<i>10. Sanering</i> Reclamanten vragen zich af waarom hun woning niet meegenomen wordt in de sanering. Uit eerdere onderzoeken blijkt aantoonbaar dat op de plek van hun woning ook sprake is van vervuilde grond. De zandlaag die vervuild is, is door de gemeente aangebracht bij realisatie van de boxen van de flats. Het is niet geloofwaardig om vol te houden dat de vervuiling exact stopt ter hoogte van de kadastrale grens van het woonperceel van reclamanten.	<i>10. Sanering</i> De afbakening van het saneringsgebied is onderdeel van het saneringsplan. In dat kader wordt reclamant verder geïnformeerd over de voorbereiding en uitvoering van de sanering. Het saneringsplan wordt naar verwachting in het eerste kwartaal van 2023 ter inzage gelegd.	Nee.

11.	<i>Ontsluiting verkeer</i> Reclamant maakt zich ernstig zorgen over de ontsluiting van het verkeer. De wijk wordt momenteel ontsloten aan de noordkant bij de Paltrokstraat en aan de oostkant bij de Heijermanstraat. Uit het plan wordt in paragraaf 4.7 opgemerkt dat er een aanpassing noodzakelijk is voor de afwikkeling van het extra verkeer aan de huidige ontsluiting bij de Heijermanstraat. Wie de situatie ter plekke kent, weet echter dat daar geen ruimte is voor uitbreiding. Er is niet meer ruimte dan de 2 verkeersstroken die er nu zijn. Aan weerszijden is er nauwelijks trottoirruimte en direct aan de trottoirs grenst bebouwing. In het plan is onvoldoende rekening gehouden met de ontsluiting van het extra verkeer dat gaat worden veroorzaakt door de bouw van de circa 800 woningen en voorzieningen in deze wijk.	<i>Ontsluiting verkeer</i> Het kruispunt met de Heijermansstraat wordt aangepast. In de kruispuntberekeningen komt naar voren dat één rijstrook richting het kruispunt voldoende is om het verkeer vanuit de wijk te faciliteren. De uitvoering zal afgestemd worden op de planning van de realisatie van de woningen.	Nee
-----	---	--	-----

12. Stichting “Vrienden van het Zaanse Glop”	<i>1. Glop is een cultuurhistorisch erfgoed</i> De gemeente Zaanstad hecht grote waarde aan haar cultuurhistorische erfgoed. Hier vallen de gloppen ook onder. In het raadsbesluit 2020/12621 van 2 September 2020 is het visie document "De identiteit van Zaanstad: Linten, Dijken en Paden" vastgesteld. Op pagina 67 schrijven de auteurs: <i>De beleving langs de Zaan - de zgn. gloppen – hebben daarom hoge waarden. Aan de Oostzijde liggen het Grote Glop en het Kleine Glop. Deze open stukken in een lintbebouwing zijn langs de Zaan zeldzaam en daarom van grote waarde.</i> Op diverse (zeer) oude kaarten zijn de gloppen ook terug te vinden. Binnen de richtlijnen Dwarsprofielen Stadse Zaan geeft een glop invulling aan het kernwaarde profiel 'Beleving Zaan vanaf de weg'. Binnen de voorliggende stukken is nog niet expliciet deze kernwaarde van toepassing verklaard op het kleine glop. Dit is een omissie ten opzichte van het Raadsbesluit 2020/12261, pagina 2: <i>Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk in de linten, dijken en paden, mits de kernwaarden als uitgangspunt worden genomen.</i> Het ontwerp bestemmingsplan is dan ook tegenstrijdig met het raadsbesluit en het vastgestelde visie document. Toepassing van de bijbehorende kernwaarde en daarmee behouden van het kleine glop in zijn huidige groene, ononderbroken vorm, is de enige zuivere manier om het kleine glop als Zaanse cultuurhistorisch erfgoed te bewaren.	<i>1. Glop is een cultuurhistorisch erfgoed</i> De waarde van het Glop wordt in verschillende documenten onderschreven. Beleving van de Zaan op deze plek is ook uitgangspunt geweest bij het ontwikkelen van het plan voor Hofwijk Noord fase 1. Naar aanleiding van verschillende zienswijzen wordt afgezien van de horeca en het terras aan de aan de Oostzijde. De mogelijkheid voor een –kleinere – steiger blijft en daarmee blijft het glop onbebouwd. De steiger wordt mogelijk gemaakt binnen de bestemming Groen-1 in plaats van de bestemming Horeca. Dit plan met steiger en bebouwingsvrije zone is niet strijdig met de definitie van een glop. Zie ook de Cultuurhistorische Verkenning en Ruimtevisie <i>Glop Zaanse Schans</i> van SteenhuisMeurs van 21 februari 2020. Het Glop is een typisch Zaanse streekwoord voor een opening in de overwegend aaneengesloten bebouwing langs de oever van de Zaan. Deze ruimte kon overblijven tussen de bebouwing langs de oever of kon ontstaan door de sloop van één of meerdere gebouwen. Het Glop heeft dus een nauwe verbintenis met de Zaanstreek. Opvallend aan de term Glop is dat het vooral een aanduiding is voor het ontbreken van bebouwing. In het geval van een open ruimte tussen molens, of boerderijen wordt niet gesproken van een Glop. De term Glop omvat dus meer dan alleen het ontbreken van bebouwing langs de oever. Het gaat meestal om een publieke ruimte zonder vaste bebouwing. Een Glop is een dynamisch fenomeen dat op verschillende manieren kan worden benut. Het is daarom te herkennen aan zijn ruimtelijke werking en functie en tegelijkertijd heel typerend voor het functionele Zaanse landschap. Aan de hand van de historische verkenning is een drietal kenmerken van een Glop langs de Zaan te benoemen: • opening/leegte tussen de bebouwing met een derde gevel rondom het Glop; • meestal publiek en als overslagplaats aan de Zaan; • bedrijvigheid en tijdelijke invulling als laad- en losplaats. Daarbij kan worden opgemerkt dat door de jaren heen ook bebouwing heeft gestaan op deze locatie. In de tijd van Hille Beschuit (eerste helft vorige eeuw) was het kleine Glop	Nee.
--	--	---	-------------

		bebouwd met fabriekspanden. Bij een actualisatie van het visie document "De identiteit van Zaanstad: Linten, Dijken en Paden" zal de opmerking over van het van toepassing verklaren van de kernwaarde profiel 'Beleving Zaan vanaf de weg' op het kleine glop verder bekeken worden.	
--	--	--	--

	2. Een glop is belangrijk voor de leefomgeving en voor de natuur Op 23 maart 2022 heeft de Raad voor Leefomgeving en Infrastructuur (RLI) het bestuurlijk advies "Natuurinclusief Nederland" uitgebracht. Het RLI beschrijft onder andere dat het Nederlandse natuurbeleid te kort schiet én dat er te weinig aandacht is voor de positie van de natuur bij economische en politieke afwegingen. Op pagina 11 schrijven de auteurs: <i>"Wat wij voor ons zien is een natuurinclusief Nederland, met natuur overal en voor iedereen.... Een Nederland waar iedere Nederlander in de eigen straat en buurt volop natuurervaringen opdoet en zich fysiek en mentaal gezond voelt. En een Nederland waarin het natuurbeleid een integraal onderdeel vormt van ander beleid, zodat het natuurbelang nadrukkelijk meeweegt in economische en politieke besluiten".</i> Het glop is ook een gebied waar ieder jaar weer flora en fauna volop te bewonderen is voor alle buurtbewoners. De groene waterkant is voor de watervogels een veilige en druk gebruikt broedgebied. Juist deze natuur vormt een basisvoorwaarde voor het menselijk bestaan: mensen zijn voor zowel hun lichamelijke als geestelijke gezondheid in hoge mate afhankelijk van de natuur [pag 17]. De voorgenomen bebouwing van het terrein Kan Palen (750 tot 800 woningen waaronder veel hoogbouw) betekent lokaal een sterke stedelijke verdichting. In onze zienswijze vergroot deze stedelijke verdichting juist de behoefte aan een kleine glop als open, natuurrijke, rustgevende en onbebouwde groene Zaanoevers met vrij zicht over de Zaan. Dit geldt voor zowel omwonenden - waaronder ook de toekomstige bewoners van het Kan Palenterrein - als voor lokale flora en fauna. In het actuele 'ontwerp bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1' is het horecagebouw verplaatst naar de andere zijde van de weg (dus niet aan de Zaanzijde). Deze situering heeft evenmin de voorkeur van onze stichting. Horeca staat immers ook in die situatie dichtbij het Kleine Glop waardoor de aan horeca verwante rumoer en overlast resulteert in de ongewenste aantasting van de kwetsbare natuurkwaliteit van het Kleine Glop. In onze zienswijze is het ontwerp bestemmingsplan dan ook tegenstrijdig met het RLI bestuurlijk advies 'Natuurinclusief Nederland'. Behouden van het kleine glop in zijn huidige groene, ononderbroken vorm zorgt ervoor dat dit ontwerp bestemmingsplan natuurbelang en biodiversiteit nadrukkelijk mee laat wegen in de economische en politieke besluiten.	2. Een glop is belangrijk voor de leefomgeving en voor de natuur Naar aanleiding van verschillende zienswijzen wordt afgezien van de horeca en het terras aan de Oostzijde. De mogelijkheid voor een –kleinere – steiger blijft en daarmee blijft het glop onbebouwd. De steiger wordt mogelijk gemaakt binnen de bestemming Groen-1 in plaats van de bestemming Horeca. Natuurinclusief is een belangrijk uitgangspunt bij de verdere uitwerking van de openbare ruimte en de nieuwe gebouwen. De oever bij het glop heeft echter beperkte ecologische waarde. Het gaat met name om de beleevingswaarde. Vanuit dat perspectief is het de ambitie om aantrekkelijke verblijfsruimte te realiseren waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Met beplanting wordt de biodiversiteit van de plek vergroot.	Ja, het bestemmingsplan is aangepast.
--	---	--	--

	Reclamant verzoekt het kleine glop in zijn huidige groene, ononderbroken vorm te handhaven en hier het deel met de bestemming Horeca en het deel met de bestemming steiger de bestemming Water te geven.		
13 Oostzijde Beton Beheer, Jouy & Co en Stadsgezicht Ontwikkelingen en Beleggingen B.V. (vertegenwoordigd door Hemwood)	<i>1. De verbeelding</i> De zienswijze richt zich in hoofdzaak op het gedeelte van het plan dat op de verbeelding is gesitueerd tussen de twee gedeelten van Fase 3. Het is een niet-symmetrisch deel. Er is een onnatuurlijke hap uit dit deel van de plankaart gehaald en de bestemmingsvlakken GD-2 kunnen overduidelijk niet zelfstandig gerealiseerd worden gelet op de vorm ervan. Dit gedeelte van de plankaart is alleen bruikbaar, indien de aangrenzende percelen van Fase 3 ook worden ontwikkeld en aansluiten. Zonder de ontwikkeling van Fase 3 aan weerszijden van dit gedeelte van het plangebied mogelijk te maken, kan dit deel van het ontwerp bestemmingsplan niet worden uitgevoerd. Afgezien van de onbruikbare vorm van dit gedeelte van de verbeelding, is ook duidelijk dat het ontwerp bestemmingsplan niet uitvoerbaar is, zonder dat het gehele plangebied inclusief Fase 3 wordt ontwikkeld. Anders komt een woonwijk midden op een bedrijventerrein te liggen. Dat is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.	<i>1. De verbeelding</i> Voor de planontwikkeling is Hofwijk Noord opgedeeld in 3 fases. Fase 2 betreft enkele percelen ten zuiden van Hof van Zaenden die geen onderdeel zijn van fase 1. Fase 3 is de zone ten zuiden van het spoor en ten noorden van Hof van Zaenden. In het Perspectief Kogerveldwijk 2040 is een integrale ontwikkeling naar een nieuw woon- en werkgebied in Hofwijk opgenomen. Gezien het sterk versnipperde grondeigendom en de financiële positie van de gemeente is gekozen voor een strategie waarbij de gemeente de regie voert, faciliteert en daarbij inzet op een geleidelijke ontwikkeling van de buurt. In de loop van de tijd is in samenspraak met de initiatiefnemer gekomen tot het plangebied zoals nu is opgenomen op de verbeelding. Daarbij geldt dat het initiatief om de haalbaarheid van fase 3 te onderzoeken met enthousiasme door het college is ontvangen. Met het oog op de Omgevingswet is voor de noordelijke locatie geen uitwerkingsbevoegdheid opgenomen; die bestaat onder die wet namelijk niet meer. In plaats daarvan is gekozen voor een doorkijk naar het gewenste eindbeeld. Naast het gewenste eindbeeld is het ook mogelijk gemaakt om een (tijdelijke) parkeergarage te bouwen. Voor wat betreft de uitvoerbaarheid is het van belang dat er een kans bestaat dat binnen de geldigheidsduur van het bestemmingsplan realisatie kan plaatsvinden. Dat is in dit geval aan de orde op basis van de verkennende gesprekken met de grondeigenaren van fase 3.	Nee.

	<i>2. De plannen van reclamanten</i> Fase 1 en fase 3 moeten gezamenlijk tot ontwikkeling worden gebracht, want alleen in dat geval sluiten de plandelen/bouwvlakken logisch op elkaar aan. Indien de planregels van het ontwerp bestemmingsplan en/of het beeldkwaliteitsplan aan de uitvoering van de plannen van de initiatiefnemers in de weg staan, wordt daartegen bezwaar gemaakt. Uit de stedenbouwkundige opzet van de initiatiefnemers blijkt ook, dat er is voorzien in grote (ondergrondse) parkeervoorzieningen. Die parkeergarages heeft de ontwikkeling van het woonprogramma van Fase 1 nodig, omdat anders niet kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.	<i>2. De plannen van reclamanten</i> Fase 1 en fase 3 zijn door het noordelijk kavel van de palleshandel verbonden, doordat deze locatie in beide fases terugkomt. Vanuit de gemeente bestaat de bereidheid om met de initiatiefnemers van beide fases te werken aan een scenario waar de (tijdelijke) parkeergarage niet nodig zal zijn en een definitieve parkeeroplossing van fase 1 in een integrale ontwikkeling van fase 3 wordt gevonden, waarbij een deel van de ruimtelijke uitgangspunten voor deze integrale ontwikkeling zijn vastgelegd op het noordelijk kavel. Dit is het voorkeursscenario van de gemeente. Dit zal in de komende periode (Q1 2023) in een startnotitie aan de raad worden voorgelegd voor bestuurlijke bekrachtiging.	Nee.
--	--	--	------

	<i>3. Parkeren, tijdelijke parkeergarage</i> Het aantal parkeerplaatsen dat nodig is om de parkeervraag van Fase 1 te kunnen opvangen blijkt niet duidelijk uit de plantoelichting en het rekenmodel parkeerbehoefte (bijlage 5 bij de toelichting). De reclamanten zijn er mee bekend, dat er 250 tot 450 parkeerplaatsen te weinig kunnen worden gerealiseerd op de gronden die zijn bestemd voor Fase 1. Dat tekort moet worden opgevangen in de ontwikkeling van Fase 3, zodat nu al vast staat, dat Fase 1 niet kan worden gerealiseerd zonder tegelijkertijd ook Fase 3 te ontwikkelen. Het ontwerp bestemmingsplan is in deze vorm en bij de huidige stand van zaken onuitvoerbaar. In de toelichting is in paragraaf 4.7 ingegaan op het parkeren. Zoals gezegd kan uit de toelichting niet worden opgemaakt hoeveel parkeerplaatsen er uiteindelijk moeten worden gerealiseerd in Fase 3 om de parkeervraag van Fase 1 te kunnen opvangen. In de toelichting staat, dat er een tijdelijke parkeergarage wordt gebouwd. Op de plankaart is daar ook een aparte aanduiding voor opgenomen "overige zone - tijdelijke parkeergarage". Tegen deze planregel en de aanduiding op de kaart wordt bezwaar gemaakt om de volgende redenen. In de eerste plaats ligt het (bouw)vlak waar de tijdelijke garage mag worden opgericht direct tegen de perceelsgrens aan van het naburig perceel. Uit planregel 4.2.7 blijkt dat de parkeergarage maar liefst 24 meter hoog mag worden. Verder beslaat het bouwvlak waarop de tijdelijke garage gebouwd mag worden bijna het gehele vlak. Daar kan een reusachtig gebouw worden opgericht en de belangen van de eigenaren van de omliggende percelen worden daardoor onevenredig benadeeld. Verlies aan uitzicht-, bereikbaarheid en bouwmogelijkheden springen al direct in het oog. Daarbij komt, dat de "tijdelijkheid" van deze parkeergarage niet is geborgd in de planregels. Er is geen termijn opgenomen waarbinnen deze tijdelijke oplossing moet zijn beëindigd en er is ook geen concrete gebeurtenis waarna de tijdelijke garage moet worden verwijderd. De garage kan er op basis van deze regels permanent blijven staan, zeker als Fase 3 niet wordt ontwikkeld. Daarmee staat dan ook vast dat de 2 bestemmingsvlakken voor Gemengde doeleinden 2 en het beoogde groen nooit kunnen worden gerealiseerd, omdat de parkeergarage daar dan definitief blijft staan. Het bestemmingsplan is op deze manier niet uitvoerbaar.	<i>3. Parkeren, tijdelijke parkeergarage</i> In het (ontwerp) bestemmingsplan wordt de parkeernorm opgenomen. In dit geval is dat 'Zeer sterk stedelijk B'. Binnen deze aanduiding gelden bij verschillende type woningen en voorzieningen andere parkeernormen. Op basis van een aannahme voor het uitgewerkte programma binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan is een berekening gemaakt van het aantal parkeerplaatsen om aan te tonen dat het aannemelijk is dat het bestemmingsplan op dit punt uitvoerbaar is. Het is echter een voorbeelduitwerking, omdat het definitieve aantal parkeerplaatsen getoetst zal worden bij de aanvraag van de omgevingsvergunning(en), omdat dan het programma pas definitief is. De stelling dat 250 tot 450 parkeerplaatsen te weinig kunnen worden gerealiseerd op de gronden die zijn bestemd voor fase 1 klopt niet. De locatie met adres Oostzijde 302B (huidig noordelijk kavel van de palleshandel) is onderdeel van fase 1 en daarmee beschikbaar om parkeerplaatsen te realiseren, zodat binnen het plangebied van fase 1 voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Voor wat betreft de gebiedsaanduiding overige zone – tijdelijke parkeergarage en het feit dat de parkeergarage kan worden geplaatst tot aan de perceelsgrens grenzend aan het perceel van Jouy & Co (de voormalige Bouwmaat) en de vrees voor verlies aan uitzicht, bereikbaarheid en bouwmogelijkheden het volgende. Het planonderdeel 'tijdelijke parkeergarage' is stedenbouwkundig getoetst, ook op het stuk van beeldkwaliteit. De eisen met betrekking tot de beeldkwaliteit van de tijdelijke parkeergarage zijn in het ontwerp beeldkwaliteitsplan Hofwijk Noord fase 1 opgenomen. Daarbij is rekening gehouden met de blinde gevel van Jouy en Co aan de westkant. Ook de maximale hoogte van de tijdelijke parkeergarage is in die toets betrokken. Met het oog op een rustig en evenwichtig stedenbouwkundig beeld is de maximale hoogte van de parkeergarage gelimiteerd tot de bouwhoogte van de in fase 1 tegenoverliggende woongebouwen. De bereikbaarheid van de percelen verandert niet; de wegstructuur verandert niet. De tijdelijkheid van de	Nee.
--	---	--	------

		parkeergarage is inderdaad niet vastgelegd voor het geval fase 3 niet tot ontwikkeling komt, maar dat is niet het uitgangspunt. Onder de Omgevingswet zijn bovendien geen tijdelijke bestemmingen meer mogelijk. Ook om die reden is het onwenselijk om nu, kort voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, nieuwe tijdelijke bestemmingen te creëren. Zekerheid over de ontwikkeling van fase 3 bestaat nog niet. Zoals ook hierboven beschreven is het voorkeurscenario echter dat fase 3 op een dusdanige termijn ontwikkeld kan worden dat de parkeerplaatsen direct in een integrale ontwikkeling van fase 3 kunnen worden opgenomen. Voor de integrale ontwikkeling van fase 3 zal tijdens de planuitwerking opnieuw worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen voor fase 1 gerealiseerd moeten worden. Daarvoor zal – zolang het vigerend beleid is – worden uitgegaan van de parkeernorm behorend bij de categorie ‘Zeer stedelijk B’. Maar bijvoorbeeld dubbel gebruik bij een gevarieerd programma kan leiden tot een ander aantal parkeerplaatsen. En verder in de tijd kan er ook sprake zijn van een veranderende parkeerbehoefte, door bijvoorbeeld de inzet van (meer) deelmobiliteit.	
--	--	--	--

	<i>4. Wonen, aantal woningen</i> In de inleiding van de toelichting is aangegeven, dat er in Fase 2 en 3 samen circa 250 woningen worden mogelijk gemaakt. Dat is aanzienlijk minder dan de initiatiefnemers van plan zijn en de gemeente is daarmee bekend. Omdat de toelichting nu eenmaal onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, wordt dringend verzocht om niet op te nemen dat het aantal woningen in Fase 2 en 3 samen circa 250 bedraagt, maar tenminste 600. Ook dit is met de gemeente besproken. Verder is op de plankaart een bijzondere aanduiding 'indicatieve magneetveld zone' aangegeven. Binnen deze zone is woningbouw niet toegestaan. Deze zone loopt ook over de ontwikkellocaties van Fase 3. De initiatiefnemers zijn van mening dat deze aanduiding onterecht is. Daar wordt in overleg met de gemeente nog onderzoek naar gedaan. In ieder geval lijkt deze aanduiding in strijd met (de verbeelding van) paragraaf 4.9 van de toelichting.	<i>4. Wonen, aantal woningen</i> Voor de planontwikkeling is Hofwijk Noord opgedeeld in 3 fases. Fase 2 betreft enkele percelen ten zuiden van Hof van Zaenden die geen onderdeel zijn van fase 1. Fase 3 is de zone ten zuiden van het spoor en ten noorden van Hof van Zaenden. Voor fase 2 is de planontwikkeling niet gestart. Het is inderdaad bekend dat de initiatiefnemers van fase 3 een groter aantal woningen voor ogen hebben dan de genoemde circa 250. Het aantal van circa 250 is getoetst voor de verkeersafwikkeling. Tijdens de planuitwerking van fase 3 zal onderzoek gedaan moeten worden naar het verhogen van het aantal woningen. Deze ambitie zal worden opgenomen in de toelichting. Op initiatief van de initiatiefnemers van fase 3 wordt inderdaad verkend in welke zone precies rekening moet worden gehouden met de 0,4 microtesla contour. Dit is de zone waarbinnen geen gevoelige bestemmingen gebouwd zouden moeten worden. Per abuis is alleen het 38 meter aandachtsgebied voor de hoogspanning op de afbeelding in paragraaf 4.9 van de toelichting opgenomen. Dit is aangepast met het toevoegen van de 0,4 microtesla contour. Voor de lange termijn effecten van hoogspanningsverbindingen op de gezondheid is op rijksniveau beleid ontwikkeld. Dit beleid is gebaseerd op het Europese voorzorgbeginsel. Bij brief van de toenmalige staatssecretaris van Volksgezondheid, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (hierna: VROM) van 3 oktober 2005, is een advies aan gemeenten en provincies gezonden over de aanwezigheid van hoogspanningsverbindingen vlakbij gevoelige bestemmingen in verband met gezondheidsrisico's. Het advies houdt in dat moet worden voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied onder bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (de magneetveldzone). In de brief wordt geadviseerd geen gevoelige bestemmingen, zoals woningen, crèches en kinderopvangplaatsen, te situeren in deze zone.	Ja, het bestemmingsplan is aangepast.
--	--	--	--

14.	<i>Kinderdagverblijf</i> In het vigerende ontwerp bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1 is horeca ingetekend tegenover het Kleine Glop, alleen daarvan gescheiden door de weg over de Oostzijde. Tegelijkertijd is in dit ontwerp bestemmingsplan een potentiële bestemming kinderdagverblijf toegekend in de buurt van de scherpe hoek in de weg Hof van Zaenden, vlakbij de aansluiting met de Oostzijde. Reclamant verzoekt om de ruimte waar nu horeca langs de Oostzijde aan het Kleine Glop is ingetekend te voorzien van de bestemming kinderdagverblijf. De voordelen hiervan zijn: a. Het kinderdagverblijf is hierdoor relatief ver weg geplaatst van de hoogspanningsmasten naast de spoorlijn. De kinderen in het kinderdagverblijf, die daar meestal minstens 8 uur per dag verblijven, zijn hierdoor zijn gevrijwaard zijn van de potentiële gezondheidsrisico's die verbonden zijn aan het verblijven in de nabijheid van hoogspanningsleidingen. Ook zou het maatschappelijke onrust kunnen voorkomen die kan ontstaan door ervoor te kiezen de kinderen wel te laten verblijven in een gebied met potentiële blootstelling aan gezondheidsrisico's. b. Het kinderdagverblijf is hierdoor relatief ver weg geplaatst van de spoordijk en spoorviaduct van de lijn Zaandam-Enkhuizen. Een kinderdagverblijf geldt immers op zich als geluidsgevoelig gebouw maar is ook een locatie waar kinderen fijn moeten kunnen slapen en moeten kunnen buiten spelen. Plaatsing van een kinderdagverblijf dichterbij het spoor en spoorviaduct is wellicht toelaatbaar binnen de vigerende (of desnoods aangepaste) regelgeving rond geluidsnormen maar is maatschappelijk beschouwd niet wenselijk. c. De beeldkwaliteit van het bijzondere en kwetsbare historische en groene Kleine Glop wordt niet langer belast en aangetast door horeca met bijbehorend terras, windschermen en eventuele reclameborden. d. De natuurkwaliteit en biodiversiteit van het Kleine Glop wordt hierdoor niet langer aangetast door aan horeca verwant rumoer en afval.	<i>Kinderdagverblijf</i> Gezien de bezwaren is geconcludeerd dat de locatie tussen Oostzijde 274 en Oostzijde 288 weer een woonbestemming krijgt. Dat betekent dat er twee grondgebonden woningen kunnen komen. De bestemming Horeca wordt daarmee aan de oostkant van de Oostzijde vervangen door de bestemming Wonen. Bij nader inzien lijkt deze locatie in de lintbebouwing van de Oostzijde het meest geschikt om te wonen. Omdat ook een kinderdagverblijf tussen de woningen minder geschikt lijkt voor een kinderdagverblijf is de suggestie van reclamant niet overgenomen.	Nee.
-------------------	--	--	-------------

15. Vereniging Zaans Erfgoed, Historische Vereniging Zaandam, Stichting Zaans Schoon	<i>1. Behoud resterende gevels Touwen en Co</i> Het bedrijfspannd Touwen & Co (de vroegere Hille beschuit-fabriek) heeft een hoge stedenbouwkundige, architectonische en cultuur-historische waarde. Reclamanten vinden dat een formele gemeentelijke bescherming op zijn plaats is waarbij behoud verzekerd is en die ook 'bindend' in het plan is opgenomen Dit om te voorkomen dat afwegingen, in fysieke of stedenbouwkundige zin, tijdens de uitwerking en realisatie van het plan afbreuk zouden kunnen doen aan de kwaliteiten. In ieder geval zullen die afwegingen nauw met het team erfgoed van de afdeling Monumenten Zaanstad afgestemd moeten worden maar reclamanten vragen om voorwaarden voor deze zekerstelling in het plan, d.m.v. een gemeentelijke bescherming, ruimte te vinden.	<i>1. Behoud resterende gevels Touwen en Co</i> De stedenbouwkundige, architectonische en cultuurhistorische waarde van het bedrijfspannd van Touwen en Co worden inderdaad hoog gewaardeerd. Dit betreft in het bijzonder de voorgevel en de linker zijgevel van de verffabriek en die van het voorplein en de ligging van het pand ten opzichte van de Oostzijde. Op verschillende manieren worden deze waarden geborgd bij de verdere uitwerking van het plan in bouwplannen: - Het Beeldkwaliteitsplan gaat in in op de historische waarde van de karakteristieke voorzijde van de verffabriek en op de bijzonderheid van het plein daarvoor. - Het supervisieteam toetst in de volgende fase – samen met het team erfgoed – aan de hand van het Beeldkwaliteitsplan de bouwplannen. Welstand is ook vertegenwoordigd in het supervisieteam. - Verder is de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-beeldbepalende zijde' in het bestemmingsplan opgenomen binnen de bestemming Gemengd-1. <i>Artikel 3.1 (Bestemmingsomschrijving Gemengd-1) bepaalt: De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</i> <i>(...)</i> <i>g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalende zijde' het behoud van het beeldbepalende karakter van de voor- en zijgevels van het voormalige gebouw 'Touwen';</i> Dit betekent dat een gebouw hier alleen kan worden gerealiseerd als het beeldbepalende karakter van de voor- en zijgevels van het voormalige gebouw Touwen behouden blijft. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een ontwerp dat hieraan niet beantwoordt zal (moeten) worden afgewezen. De borging op bovengenoemde manieren wordt als voldoende gezien om de waarden van het gebouw van verffabriek Touwen en Co te behouden.	Nee.
---	---	--	-------------

	<i>2. Zaanse Glop</i> Het plan Hofwijk Noord voorziet in een intensiever gebruik van het glop voor recreatie- en horecave doelen en daar zijn reclamanten in een beperkte mate niet op tegen maar het bouwen van steigers tezamen met horeca-bebouwing van deze unieke strook 'open' Zaanwater, zoals in het beeldkwaliteitsplan is uitgebeeld, zou desastreus zijn voor het historische beeld. Reclamanten verwijzen naar de studie die onlangs door bureau Steenhuis Meurs i.o.v. de Stichting Zaanse Schans naar de geschiedenis en betekenis van de gloppen in de Zaanstreek is gedaan en hopen juist dat met dit plan het karakter van dit fenomeen in het plan behouden of zelfs versterkt kan worden.	<i>2. Zaanse Glop</i> De Zaan is een mooie plek om aan te verblijven. Het is dan ook de ambitie dat meer mensen hiervan kunnen genieten. Het idee was om daar invulling aan te geven met de vestiging van horeca en terras aan de Oostzijde. Gezien de bezwaren is geconcludeerd dat op een andere wijze invulling zal worden gegeven aan het inrichten een prettige verblijfsplek. De oever bij het Kleine Glop heeft beperkte ecologische waarde. Het gaat met name om de belevingswaarde. Vanuit dat perspectief is het de ambitie om aantrekkelijke verblijfsruimte te realiseren waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. In het Beeldkwaliteitsplan is al voorzien in zitplekken (bankjes op het talud) aan het water en een steiger. Dit zou verder uitgewerkt kunnen worden naar meerdere kleine steigers als losse verblijfsplekken. Met beplanting wordt de biodiversiteit van de plek vergroot. Deze uitwerking past binnen de definitie van het glop, zoals opgenomen in de studie van Steenhuis Meurs waar reclamant aan refereert. Daarmee wordt het open karakter van dit fenomeen Glop behouden.	Ja, het bestemmingsplan is aangepast.
--	--	--	--

Nota 3.1.1-vooroverleg	
Wijziging	Reden
GGD Zaanstreek-Waterland	
Er is een paragraaf 4.21 Gezondheid aan de toelichting toegevoegd. Daarnaast is het Beleidskader gezondheid in hoofdstuk 13 van bijlage 1 van deel A bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan opgenomen.	De GGD adviseert om in de milieu- en omgevingsaspecten gezondheid centraal te stellen in de planvorming. Die visie delen wij. Bovendien sluit dit ook aan bij de Zaanse Visie op Gezondheid.

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan ¹	
Wijziging	Reden
1. Artikel 1 Begrippen Artikel 1.1 <i>plan</i> : het identificatienummer van het bestemmingsplan is veranderd van 'NL.IMRO.0479.STED3890BP-0201' naar 'NL.IMRO.0479.STED3890BP-0301'.	De wijziging van de publicatiecode hangt samen met de statusverandering van 'ontwerp' naar 'vastgesteld'.
2. Artikel 1 Begrippen Toegevoegd begrip waterbreedte (nieuw: artikel 1.57) en het artikel voor het overige vanaf hier vernummerd.	Ter verduidelijking van dit begrip in artikel 10.2.4 (Water).
3. Artikel 2 Wijze van meten Artikel 2.6 <i>peil</i> : toegevoegd aan onderdelen b en c het zinsdeel 'ten tijde van inwerkingtreding van het plan'.	Dit is een verduidelijking in de tekst.
4. Artikel 3 Gemengd – 1 Artikel 3.1 <i>Bestemmingsomschrijving</i> : - Verwijderd onderdelen h (particuliere vakantieverblijf) en i (bed & breakfast).	- Verwijderd uit de bestemmingsomschrijving, aangezien dit al onderdeel is van de 'Specifieke gebruiksregels' in artikel 3.4 (nieuw: 3.3)

¹ De artikelnummers verwijzen naar het ontwerp bestemmingsplan. Wanneer het artikel vernummerd is in het vastgestelde bestemmingsplan, dan is tussen haakjes het nieuwe artikelnummer in het vastgestelde bestemmingsplan aangegeven.

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan¹

Wijziging	Reden
- In onderdeel d is de toegestane oppervlakte aan horeca-activiteiten aangepast. Er is totaal maximaal 400 m ² toegestaan, niet maximaal 400 m ² per horeca-activiteit.	- De toegestane oppervlakte horeca-activiteiten was per abuis niet goed geregeld. De regeling is gewijzigd om te voorkomen dat er te veel horeca-activiteiten kunnen worden verricht.
5. Artikel 3 Gemengd – 1 Artikel 3.2.2 <i>Specifiek: hoofdgebouwen</i> : onderdeel c is verwijderd. Hierin stond het aantal bouwlagen geregeld.	Aangezien het aantal bouwlagen overeenkomt met de beschikbare hoogte, zijn deze uit de regels en van de verbeelding verwijderd. Het aantal lagen staat wel in het bij het bestemmingsplan gevoegde beeldkwaliteitsplan vermeld.
6. Artikel 3 Gemengd – 1 Artikel 3.2.3 <i>Specifiek: dakterrassen</i> : de onderdelen a tot en met o (ontwerp) vervangen door de onderdelen a tot en met i (nieuw).	Op deze manier sluit het beter aan op de Nota Woonbebouwing Zaanstad 2020.
7. Artikel 3 Gemengd – 1 Artikel 3.2.4 <i>Specifiek: duurzame energievoorzieningen</i> : artikel is vervallen en de rest van de leden is vernummerd.	De hogere hoogte van 5 m is niet meer nodig, omdat wordt afgezien van hogere duurzame energievoorzieningen, om de hoogte van gebouwen inclusief de duurzame energievoorzieningen te beperken. De duurzame energievoorzieningen worden gemaximaliseerd op 2 m in plaats van 5 m. Dit is nu geregeld in artikel 17 (Algemene afwijkingsregels).
8. Artikel 3 Gemengd – 1 Artikel 3.2.5 (nieuw: 3.2.4) <i>Specifiek: parkeergarage</i> : aangepast onderdeel b waarin een toevoeging aanduiding 'overige zone – verhoogde parkeergarage 1' is opgenomen.	Omdat de parkeergarages ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan vergroot zijn nu ook buiten de woongebouwen doorlopen, moeten ze onder het openbaar groen onder maaiveld blijven. Doordat ze onder maaiveld blijven, kan er groen boven de parkeergarages geplant worden. Onder de woongebouwen en onder de binnentuin tussen de woongebouwen, mogen de parkeergarages juist iets hoger zijn. Dat laatste stond ook al in het ontwerp bestemmingsplan.
9. Artikel 3 Gemengd – 1 Er is na artikel 3.2.6 (ontwerp) een nieuw artikel ingevoegd (nieuw: 3.2.6 <i>Voorwaardelijke verplichting geluid</i>) waarin de voorwaardelijke verplichting geluid geregeld wordt.	Toegevoegd in verband met te nemen geluidmaatregelen. Bij het aanvragen van hogere waarden wordt getoetst aan het hogere waardenbeleid van de gemeente Zaanstad. Met name de aanwezigheid van een geluidluwe gevel bij de woningen en de appartementen is een punt van aandacht. Dit is vastgelegd in de voorwaardelijke verplichting.
10. Artikel 3 Gemengd – 1 Artikel 3.3.1 <i>Duurzame energievoorzieningen</i> : verwijderd.	De hogere hoogte van 5 m voor duurzame energievoorzieningen is niet meer nodig, omdat wordt afgezien van hogere duurzame energievoorzieningen, om de hoogte van gebouwen inclusief de duurzame energievoorzieningen te beperken. De duurzame energievoorzieningen worden gemaximaliseerd op 2 m in plaats van 5 m. Dit is nu geregeld in artikel 17 (Algemene afwijkingsregels).
11. Artikel 3 Gemengd – 1 Artikel 3.4.6 (nieuw: 3.3.6) <i>Particuliere vakantieverhuur</i> : - Het woord 'aangebouwde' is verwijderd.	Ter verduidelijking is de regel aangepast.

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan¹

Wijziging	Reden
- De regel "Particuliere vakantieverbuur mag niet gerealiseerd worden in vrijstaande bijbehorende bouwwerken." is toegevoegd.	
12. Artikel 3 Gemengd – 1 Artikel 3.4.7 (nieuw: 3.3.7) <i>Bed & breakfast</i> : - Het woord 'aangebouwde' is verwijderd. - Onderdeel i is een apart lid geworden (nieuw: onderdeel b). De lay-out van het artikel is daarom ook gewijzigd.	Ter verduidelijking is de regel aangepast. Onderdeel i is verplaatst zodat dit niet meer als limitatieve voorwaarde is opgenomen.
13. Artikel 4. Gemengd – 2 Artikel 4.1 <i>Bestemmingsomschrijving</i> : - Verwijderd: met uitzondering van de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - indicatieve magneetveldzone', indien er langdurig kinderen verblijven. - Onderdeel i (nieuw: onderdeel f) 'een parkeergarage ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - parkeergarage 3';' is boven 'met daaraan ondergeschikt' geplaatst. - Verwijderd: de onderdelen g. (particuliere vakantieverbuur) en h. (bed & breakfast). - Kunstobjecten, speelvoorzieningen en reclameobjecten toegevoegd als nieuwe onderdelen h, i en j. - Het artikel is voor het overige vernummerd.	- De regeling voor de aanduiding 'overige zone - indicatieve magneetveldzone' is verplaatst naar artikel 4.4.6 <i>Strijdig gebruik</i> (nieuw: 4.3.6), omdat dit een logischer plek is. - De parkeergarage is geen ondergeschikte functie, maar een wezenlijk onderdeel van de bestemming, zodat aan de parkeernormen voor de woningen kan worden voldaan. - Verwijderd uit de bestemmingsomschrijving, omdat dit al onderdeel is van de <i>Specifieke gebruiksregel</i> in artikel 4.4 (nieuw: 4.3). - Kunstobjecten, speelvoorzieningen en reclameobjecten stonden per abuis niet genoemd in de bestemmingsomschrijving, wel in de bouwregels.
14. Artikel 4. Gemengd – 2 Artikel 4.2.2. <i>Specifiek: hoofdgebouwen</i> : onderdeel c (aantal bouwlagen) verwijderd en voor het overige vernummerd.	Aangezien het aantal bouwlagen overeenkomt met de beschikbare hoogte, zijn deze uit de regels en van de verbeelding verwijderd. Het aantal lagen staat wel in het bij het bestemmingsplan gevoegde beeldkwaliteitsplan vermeld.
15. Artikel 4. Gemengd – 2 Artikel 4.2.5. <i>Specifiek: dakterrassen</i> : de onderdelen a tot en met o vervangen door de onderdelen a tot en met i.	Op deze manier sluit het beter aan op de Nota Woonbebouwing Zaanstad 2020.
16. Artikel 4. Gemengd – 2 Artikel 4.2.6. <i>Specifiek: duurzame energievoorziening</i> : Verwijderd en voor het overige vernummerd.	De hogere hoogte van 5 m is niet meer nodig, omdat wordt afgezien van hogere duurzame energievoorzieningen, om de hoogte van gebouwen inclusief de duurzame energievoorzieningen te beperken. De duurzame energievoorzieningen worden gemaximaliseerd op 2 m in plaats van 5 m. Dit is nu geregeld in artikel 17 (Algemene afwijkingsregels).
17. Artikel 4. Gemengd – 2	Deze overschrijding wordt al mogelijk gemaakt in de algemene afwijkingsregels in artikel 18.1, onder e, (nieuw: artikel 17.1, onder e) en is daardoor niet nodig in artikel 4.

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan¹

Wijziging	Reden
Artikel 4.2.7 (nieuw: 4.2.6) <i>Specifiek: tijdelijke parkeergarage</i> : onderdeel b verwijderd 'waarbij het trappenhuis en de liftopbouw deze hoogte met maximaal 2 m mogen overschrijden'.	
18. Artikel 4. Gemengd – 2 Artikel 4.2.8 (nieuw: 4.2.7) <i>Specifiek: parkeergarage</i> : in onderdeel b is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - maximum bouwhoogte parkeergarage' vervangen door de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'.	Het hoeft geen specifieke aanduiding te zijn, maar kan onder de algemene aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' vallen.
19. Artikel 4. Gemengd – 2 Er is na artikel 4.2.9 (ontwerp) een nieuw artikel ingevoegd (nieuw: 4.2.9 <i>Voorwaardelijke verplichting geluid</i>) waarin de voorwaardelijke verplichting geluid geregeld wordt.	Toegevoegd in verband met te nemen geluidmaatregelen. Bij het aanvragen van hogere waarden wordt getoetst aan het hogere waardenbeleid van de gemeente Zaanstad. Met name de aanwezigheid van een geluidluwe gevel bij de woningen en de appartementen is een punt van aandacht. Dit is vastgelegd in de voorwaardelijke verplichting.
20. Artikel 4. Gemengd – 2 Artikel 4.3.1. <i>Duurzame energievoorzieningen</i> : verwijderd	De hogere hoogte van 5 m voor duurzame energievoorzieningen is niet meer nodig, omdat wordt afgezien van hogere duurzame energievoorzieningen, om de hoogte van gebouwen inclusief de duurzame energievoorzieningen te beperken. De duurzame energievoorzieningen worden gemaximaliseerd op 2 m in plaats van 5 m. Dit is nu geregeld in het nieuwe artikel 17 (Algemene afwijkingsregels).
21. Artikel 4 Gemengd – 2 Artikel 4.4.4 (nieuw: 4.3.4) <i>Particuliere vakantieverhuur</i> : - Het woord 'aangebouwde' is verwijderd. - De regel "Particuliere vakantieverhuur mag niet gerealiseerd worden in vrijstaande bijbehorende bouwwerken." is toegevoegd.	Ter verduidelijking is de regel aangepast.
22. Artikel 3 Gemengd – 2 Artikel 4.4.5 (nieuw: 4.3.5) <i>Bed & breakfast</i> : - Het woord 'aangebouwde' is verwijderd. - Onderdeel i is een apart lid geworden (nieuw: onderdeel b). De lay-out van het artikel is daarom ook gewijzigd	Ter verduidelijking is de regel aangepast.
23. Artikel 4. Gemengd – 2 , artikel 4.4.6 (nieuw: 4.3.6) Strijdig gebruik: Toegevoegd regeling 'overige zone - indicatieve magneetveldzone'	In verband met de leesbaarheid.
24. Artikel 4. Gemengd – 2 Artikel 4.5.1 (nieuw: 4.4.1) <i>Maatschappelijke voorzieningen, indien er langdurig kinderen verblijven en wonen, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - indicatieve magneetveldzone</i> : onderdelen a en b zijn omgewisseld.	In verband met de logica van de volgorde.

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan¹

Wijziging	Reden
25. Artikel 4. Gemengd – 2 Na artikel 4.5 (nieuw: 4.5 <i>Toetsingscriteria voor omgevingsvergunning voor het slopen van een parkeergarage</i>) een nieuw artikel toegevoegd met voorwaarden voor het slopen van de parkeergarage.	Nieuw artikel opgenomen in verband met de parkeernormen.
26. Artikel 5. Groen – 1 <i>Artikel 5.1 Bestemmingsomschrijving:</i> - Toegevoegd: c. speelvoorzieningen; d. kunstobjecten; e. een poort of slagboom bij de in- en uitrit van een parkeergarage; f. een loopbrug bij een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - loopbrug'; - Toegevoegd aan onderdeel d (nieuw: onderdeel h) 'overige zone - parkeergarage 2'. - In onderdeel f (nieuw: j) 'fietsenstallingen' vervangen door 'stallen van fietsen in de buitenlucht'. - Artikel door wijzigingen vernummerd.	– Opheffen van omissie in ontwerp bestemmingsplan. – Omdat de parkeergarages bij vaststelling van het bestemmingsplan vergroot zijn, en ze nu ook buiten de woongebouwen doorlopen, moeten ze onder het open baar groen onder maaiveld blijven. Doordat ze onder maaiveld blijven, kan er groen boven de parkeergarages geplant worden. Onder de woongebouwen en onder de binnentuin tussen de woongebouwen, mogen de parkeergarages juist iets hoger zijn. dat was al in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. – De bedoeling is het stallen van fietsen in de buitenlucht mogelijk te maken, en geen gebouwen voor fietsen in de bestemming 'Groen – 1'
27. Artikel 5. Groen – 1 <i>Artikel 5.2.2. Specifiek gebouwen:</i> – Toegevoegd aan onderdeel b 'per gebouw'. – Een nieuw onderdeel c toegevoegd dat er maximaal 3 gebouwen per bestemmingsvlak mogen worden gebouwd. – Artikel door wijzigingen vernummerd.	Tekstuele verbetering om te voorkomen dat er ongelimiteerd zou kunnen worden gebouwd.
28. Artikel 5. Groen – 1 <i>Artikel 5.2.4 Specifiek: parkeergarage:</i> – Toegevoegd aan onderdeel a 'en overige zone - parkeergarage 2'. – Onderdeel b gewijzigd in: b. de diepte van de parkeergarage ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - parkeergarage 1' en 'overige zone - parkeergarage 2' minimaal 0,5 m onder maaiveld ligt. .	Omdat de parkeergarages bij vaststelling van het bestemmingsplan vergroot zijn, en ze nu ook buiten de woongebouwen doorlopen, moeten ze onder het open baar groen onder maaiveld blijven. Doordat ze onder maaiveld blijven, kan er groen boven de parkeergarages geplant worden. Onder de woongebouwen en onder de binnentuin tussen de woongebouwen, mogen de parkeergarages juist iets hoger zijn. dat was al in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.
29. Artikel 5. Groen 1 <i>Artikel 5.2.5 Specifiek: tijdelijke parkeergarage:</i> onderdeel b verwijderd waarin de overschrijding van de hoogte door het trappenhuis en de liftopbouw waren geregeld.	Deze overschrijding wordt al mogelijk gemaakt in de algemene afwijkingsregels in artikel 17.1, onder e (nieuw) en is daardoor niet nodig in artikel 5.2.5.

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan¹

Wijziging	Reden
30. Artikel 5. Groen – 1 - Na artikel 5.2.5 (ontwerp) worden twee artikelen ingevoegd (nieuw: artikel 5.2.6 <i>Specifiek: loopbrug</i> en nieuw: artikel 5.2.7 <i>Specifiek: poort of slagboom bij een parkeergarage</i>. - Aan artikel 5.2.6 (nieuw 5.2.8) <i>Specifiek: bouwwerken die geen gebouw zijn</i> is een onderdeel b toegevoegd waarin is aangegeven dat kunstobjecten niet hoger dan 5 m zijn. - Het artikel is vernummerd.	Er is een loopbrug tussen twee gebouwen met de woonbestemming, die over de groenbestemming ligt. Daarom is deze loopbrug binnen Groen – 1 mogelijk gemaakt. Een inrit naar een parkeergarage kan aangrenzend aan groen liggen. Deze bouwregel maakt het mogelijk dat hier ook bijvoorbeeld een slagboom geplaatst kan worden. Kunstobjecten kunnen hoger zijn dan de 3 m die is toegelaten voor bouwwerken geen gebouwen zijnde. Om deze reden is een maat van 5 m voor kunstobjecten opgenomen.
31. Artikel 5. Groen – 1 Na artikel 5.3 Toevoegen van een nieuw artikel 5.4 <i>Toetsingscriteria omgevingsvergunning voor het slopen van een parkeergarage</i>.	Deze regeling is opgenomen om te voorkomen dat er te weinig parkeerplaatsen ontstaan door sloop van de parkeergarage. Zo kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op grond van de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016. Zie artikel 16.2 (nieuw) of een opvolger daarvan.
32. Artikel 6 Groen – 2 artikel 6.1 <i>Bestemmingsomschrijving</i>: - Toegevoegd onderdeel d (nieuw). ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalende zijde' 'het behoud van het beeldbepalende karakter van de voor- en zijgevels van het voormalige gebouw 'Touwen'. - Onderdeel d (nieuw: onderdeel e) 'een berging' gewijzigd naar 'bergingen' en de naamgeving van de aanduiding veranderd van 'specifieke vorm van groen - berging' in 'specifieke vorm van groen - gebouw met bergingen'. - Voor het overige het artikel vernummerd.	- Toegevoegd in verband met het behoud van de beeldbepalende gevels van het voormalige gebouw 'Touwen' - Gewijzigd omdat de oorspronkelijke benaming van de aanduiding leidde tot verwarring. Het betreft niet een solitaire berging, maar het betreft een onderdeel van het woongebouw, waarin de bergingen van de betreffende woningen geclusterd zijn.
33. Artikel 6 Groen – 2 Artikel 6.2.2 <i>Specifiek: gebouwen</i>: in onderdeel b tweemaal het woord 'berging' vervangen door 'gebouw met bergingen.'	Dit is een verbetering van de leesbaarheid.
34. Artikel 6 Groen – 2 Artikel 6.2.3 <i>Specifiek: parkeergarage</i>: onderdelen b en c vervangen door nieuw onderdeel b: b. de diepte van de parkeergarages, bedoeld onder a, minimaal 0,5 m onder maaiveld ligt, behalve: 1. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - verhoogde parkeergarage 1' waar de parkeergarage niet hoger dan 2 m is; en 2. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - verhoogde parkeergarage 2' waar de parkeergarage niet hoger dan 1 m is.	Omdat de parkeergarages bij vaststelling van het bestemmingsplan vergroot zijn en deze nu ook buiten de woongebouwen doorlopen, moeten deze onder het open baar groen onder maaiveld blijven. Doordat de parkeergarages onder maaiveld blijven, kan er groen boven de parkeergarages geplant worden. Onder de woongebouwen en onder de binnentuin tussen de woongebouwen, mogen de parkeergarages juist iets hoger zijn. Dat was al in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan¹

Wijziging	Reden
35. Artikel 6 Groen – 2 Artikel 6.2.4 <i>Specifiek: bergingen</i>: - Titel gewijzigd in '<i>Specifiek: gebouw met bergingen</i>'. - Onderdeel b gewijzigd van 'een berging ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - berging'.' in 'een gebouw met bergingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - gebouw met bergingen'".	Gewijzigd omdat de oorspronkelijke benaming van het artikel en van de aanduiding leidde tot verwarring. Het betreft niet een solitaire berging, maar het betreft een onderdeel van het woongebouw, waarin de bergingen van de betreffende woningen geclusterd zijn.
36. Artikel 8. Tuin Artikel 8.1 (nieuw 7.1). <i>Bestemmingsomschrijving</i>: - In onderdeel a, sub 1, is 'en erven voor en' verwijderd. - Toegevoegd aan onderdeel a: 3. een terras ter plaatse van de aanduiding 'terras'; en 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalende zijde' het behoud van het beeldbepalende karakter van de voor- en zijgevels van het voormalige gebouw 'Touwen'. - Verwijderd bij de (2^e) sub 1 'met dien verstande dat niet meer dan 50% van het bouwperceel ter plaatse van de bestemming Tuin verhard is';. - Verwijderd bij (2^e) sub 2 'bergingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - berging';'. - Verwijderd sub 4 'parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - parkeergarage 1' en 'overige zone - parkeergarage 2'; en'. - Het artikel is voor het overige vernummerd.	- Ten onrechte stond in artikel 8.1 (nieuw: 7.1), onder a, ook erven opgenomen. Dit is aangepast. - De aanduiding 'terras' aan de westelijke zijde van de bestemming Gemengd 1 ligt in de bestemming Tuin. Deze aanduiding is daarom toegevoegd aan artikel 8.1 (nieuw: 7.1). - Door de wijzigingen in het stedenbouwkundige plan ter hoogte van de bestemming Gemengd 1, ligt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalende zijde' ook over de bestemming Tuin. Deze aanduiding is daarom ingevoegd in de bestemming Tuin. - De omschrijving over de verharding verplaatst naar artikel 8.3.2 (nieuw: 7.3.2) aangezien het een gebruiksregel is. - De inhoud van sub 4 stond tweemaal in artikel 8.1; dit is aangepast.
37. Artikel 8. Tuin Artikel 8.2.2 (nieuw: 7.2.2) <i>Specifiek: gebouwen en overkappingen</i>: - Onderdeel b is verwijderd. - Onderdeel a is samengevoegd met de aanhef.	In de bestemming Tuin komt de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - berging' niet voor op de verbeelding. Om deze reden is dit uit de regels verwijderd.
38. Artikel 8. Tuin Artikel 8.2.3 (nieuw: 7.2.3) <i>Specifiek: parkeergarage</i>: onderdelen b en c vervallen en zijn gewijzigd in: b. de diepte van de parkeergarages, bedoeld onder a, minimaal 0,50cm onder maaiveld ligt, behalve 1. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - verhoogde parkeergarage 1' waar de parkeergarage niet hoger dan 2 m is; en	Omdat de parkeergarages bij vaststelling van het bestemmingsplan vergroot zijn en deze nu ook buiten de woongebouwen doorlopen, moeten deze onder het open baar groen onder maaiveld blijven. Doordat de parkeergarages onder maaiveld blijven, kan er groen boven de parkeergarages geplant worden. Onder de woongebouwen en onder de binnentuin tussen de woongebouwen, mogen de parkeergarages juist iets hoger zijn. Dat was al in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan¹

Wijziging	Reden
2. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - verhoogde parkeergarage 2' waar de parkeergarage niet hoger dan 1 m is.	
39. Artikel 8. Tuin Artikel 8.2.5 (nieuw: 7.2.5) <i>Specifiek: privacy scherm</i> : onderdeel b toegevoegd (de diepte maximaal 1,5 m is; en)	Deze maatvoering ontbrak in het ontwerp bestemmingsplan, maar een beperking is wenselijk in verband met het ruimtelijke beeld.
40. Artikel 8. Tuin Artikel 8.3.2 (nieuw: 7.3.2) <i>Verharding</i> : - Artikel toegevoegd. - De regel is van toepassing verklaard op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – maximale verharding'.	- Verplaatst van artikel 8.1 (nieuw: 7.1) naar 8.3.2 (nieuw: 7.3.2), aangezien het een gebruiksregel is. - De regel voor verhardingen is niet van toepassing op de tuinen aan de binnenzijde van de bouwblokken. De bestemming Tuin wordt aan de binnenzijde van de bouwblokken gebruikt als een terraszone. Daarnaast is de regel voor verhardingen niet van toepassing op de bestaande tuin voor het Bruynzeelblok.
41. Artikel 9. Verkeer Artikel 9.1. (nieuw: 8.1) <i>Bestemmingsomschrijving</i> : - Onderdeel c toegevoegd (poort of slagboom) en het lid voor het overige vernummerd. - Volgorde van de opsomming omgewisseld.	- De entrees van de parkeergarages liggen aan de bestemming Verkeer, waardoor de poort of slagboom in/aan de rand van de bestemming Verkeer ligt. - Aanpassing, waardoor de volgorde logischer is.
42. Artikel 9. Verkeer Artikel 9.2.2 (nieuw: 8.2.2) <i>Specifiek: gebouwen</i> : - In onderdeel b toegevoegd 'per gebouw'. - In onderdeel c toegevoegd: maximaal 3 gebouwen per bestemmingsvlak mogen worden gebouwd.	Het aantal gebouwen en het oppervlak per gebouw was niet gemaximeerd en het is niet de bedoeling dat er veel gebouwen gerealiseerd mogen worden binnen deze bestemming.
43. Artikel 9. Verkeer Na artikel 9.2.2 (ontwerp) toevoegen van een nieuw artikel (nieuw: artikel 8.2.3 <i>Specifiek: poort of slagboom bij een parkeergarage</i>). Voor het overige vernummerd.	De entrees van de parkeergarages liggen aan de bestemming verkeer, waardoor de poort of slagboom in/aan de rand van de bestemming Verkeer ligt.
44. Artikel 10. Verkeer – Verblijfsgebied Artikel 10.2.2 (nieuw: 9.2.2) <i>Specifiek: gebouwen</i> : - In onderdeel b is toegevoegd 'per gebouw'. - In onderdeel c is toegevoegd dat maximaal 3 gebouwen per bestemmingsvlak mogen worden gebouwd.	Het aantal gebouwen en het oppervlak per gebouw was niet gemaximeerd en het is niet de bedoeling dat er veel gebouwen gerealiseerd mogen worden binnen deze bestemming.
45. Artikel 11. Water Artikel 11.1 (nieuw: 10.1) <i>Bestemmingsomschrijving</i> : onderdeel g toegevoegd (kunstobjecten) en het lid voor het overige vernummerd.	De realisatie van kunst op of in het water was al mogelijk, maar ontbrak in het eerste lid.

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan¹

Wijziging	Reden
46. Artikel 11. Water Artikel 11.2.4 (nieuw: 10.2.4). <i>Specifiek: steigers</i>: – Aan de aanhef toegevoegd dat de regels per steiger gelden. – In de onderdelen a en b de maatvoering gewijzigd. – In onderdeel c verduidelijkt vanaf welk punt de waterbreedte bepaald moet worden.	– Verduidelijking dat maatvoering per steiger is – Aangepast aan de daadwerkelijke maatvoering, diepte is nieuw en lengte is met 2 m verlengd. – Toegevoegd om de wijze van meten te verduidelijken.
47. Artikel 12. Wonen, Artikel 12.1 (nieuw: 11.1) <i>Bestemmingsomschrijving</i>: – Toegevoegd nieuwe onderdelen f en g (kunstobjecten, speelvoorzieningen). – Onderdeel f uit het ontwerp bestemmingsplan (nieuw: c) is boven 'met daaraan ondergeschikt' geplaatst. – Verwijderd onderdelen c en d uit het ontwerp bestemmingsplan (particuliere vakantieverhuur en bed & breakfast). – Het lid is voor het overige vernummerd.	– De realisatie van kunst- of speelvoorzieningen in de bestemming is mogelijk maar was in het eerste lid niet goed geregeld. – Een parkeergarage is geen ondergeschikte functie, maar een wezenlijk onderdeel van de bestemming, zodat aan de parkeernormen voor de woningen kan worden voldaan; – Verwijderd uit de bestemmingsomschrijving, aangezien dit al onderdeel is van de 'Specifieke gebruiksregels' in artikel 4.4 (nieuw: 4.3)
48. Artikel 12. Wonen Artikel 12.2.2. (nieuw: 11.2.2) <i>Specifiek: hoofdgebouwen</i>: onderdeel c is verwijderd waarin het maximum aantal bouwlagen geregeld was en het artikel is voor het overige vernummerd.	Aangezien het aantal bouwlagen overeenkomt met de beschikbare hoogte, zijn deze uit de regels en van de verbeelding verwijderd. Het aantal lagen staat wel in het bij het bestemmingsplan gevoegde en bijgewerkte beeldkwaliteitsplan vermeld.
49. Artikel 12. Wonen Artikel 12.2.6 (nieuw: 11.2.6) <i>Specifiek: dakkapellen</i>: - De aanhef is in onderdeel a geplaatst en onderdelen a tot en met f zijn onder a als sub 1 tot en met 6 opgenomen. - Aan onderdeel a (nieuw: onderdeel a.1) is het woord 'horizontaal' toegevoegd - Onderdeel f is gewijzigd in onderdeel b en de lay-out van het artikel is aangepast.	- Ter verduidelijking is toegevoegd dat het gaat om een horizontale lijn. - De eisen voor dakkapellen zijn ook van toepassing verklaard op dakkapellen in het achterdakvlak die niet voldoen aan artikel 2, vierde lid van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht. Hierdoor kan worden voorkomen dat als niet aan de regels van het Besluit omgevingsrecht wordt voldaan en er geen regels voor het achterdakvlak zouden zijn opgesteld alles zou zijn toegestaan.
50. Artikel 12. Wonen Artikel 12.2.10 (nieuw: 11.2.10) <i>Specifiek: dakterrassen</i>: de onderdelen a tot en met o zijn vervangen door de onderdelen a tot en met i.	Op deze manier sluit het beter aan op de Nota Woonbebouwing Zaanstad 2020.
51. Artikel 12. Wonen Artikel 12.2.11 (nieuw: 11.2.11) <i>Specifiek: parkeergarage</i>: onderdelen b en c de naamgeving van de aanduiding aangevuld met het woord 'verhoogde'.	Omdat de parkeergarages bij vaststelling van het bestemmingsplan vergroot zijn, en ze nu ook buiten de woongebouwen doorlopen, moeten ze onder het openbaar groen onder maaiveld blijven. Doordat ze onder maaiveld blijven, kan er groen boven de parkeergarages geplant worden. Onder de woongebouwen en onder de binnentuin tussen de woongebouwen, mogen de parkeergarages juist iets hoger zijn. Dat was al in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. De naamgeving van de aanduiding is alleen aangepast, om het onderscheid tussen de verhoging en het deel dat onder maaiveld ligt, te kunnen maken.

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan¹

Wijziging	Reden
52. Artikel 12. Wonen Er is na artikel 12.2.12 (ontwerp) een nieuw artikel ingevoegd (nieuw: 11.2.13) waarin de voorwaardelijke verplichting geluid geregeld wordt.	Toegevoegd in verband met te nemen geluidmaatregelen. Bij het aanvragen van hogere waarden wordt getoetst aan het hogere waardenbeleid van de gemeente Zaanstad. Met name de aanwezigheid van een geluidluwe gevel bij de woningen en de appartementen is een punt van aandacht. Dit is vastgelegd in de voorwaardelijke verplichting.
53. Artikel 12. Wonen Artikel 12.3.1 <i>Duurzame energievoorzieningen</i> is verwijderd	De hogere hoogte van 5 m voor duurzame energievoorzieningen is niet meer nodig, omdat wordt afgezien van hogere duurzame energievoorzieningen, om de hoogte van gebouwen inclusief de duurzame energievoorzieningen te beperken. De duurzame energievoorzieningen worden gemaximaliseerd op 2 m in plaats van 5 m. Dit is nu geregeld in het nieuwe artikel 17 (nieuw) (Algemene afwijkingsregels).
54. Artikel 12 Wonen Artikel 12.4.3 (nieuw: 11.3.3) <i>Particuliere vakantieverblijf</i> : - Het woord 'aangebouwde' is verwijderd. - De regel 'Particuliere vakantieverblijf mag niet gerealiseerd worden in vrijstaande bijbehorende bouwwerken'. is toegevoegd.	Ter verduidelijking is de regel aangepast.
55. Artikel 12 Wonen Artikel 12.4.4 (nieuw: 11.3.4) <i>Bed & breakfast</i> : - Het woord 'aangebouwde' is verwijderd. - Onderdeel i (nieuw: onder b) apart opgenomen zodat dit niet meer als limitatieve voorwaarde is opgenomen. - Lay-out van artikel gewijzigd naar a, met onder 1 tot en met 8 de oorspronkelijke voorwaarden van 3.4.7 onder a tot en met h, onderdeel is verplaatst naar een nieuw onderdeel b	Ter verduidelijking is de regel aangepast.
56. Artikel 13. Waarde – Archeologie In artikel 13.2.3 (nieuw: 12.2.3) <i>Uitzonderingen</i> en artikel 13.3.6 (nieuw: 12.3.6) <i>Uitzonderingen</i> : toevoeging van de maximale oppervlakte kleiner dan 50 m ² .	De oppervlakte ontbrak nog in het ontwerp bestemmingsplan.
57. Artikel 14. Waterstaat – Waterkering Artikel 14.2.1 (nieuw: 13.2.1) <i>Algemeen</i> en artikel 14.2.2 (nieuw: 13.2.2) <i>Specifiek gebouwen</i> : de bouwregels voor gebouwen zijn aangepast.	Het bouwen van gebouwen ontbrak in de bestemming, terwijl er momenteel wel gebouwen staan en in het bestemmingsplan ook nieuwe gebouwen worden voorzien binnen de andere bestemmingen. Om te beoordelen of de waterkerende functie van de gronden niet wordt geschaad, dient advies te worden ingewonnen bij de

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan¹

Wijziging	Reden
- Toegevoegd is artikel '14.2.4 Voorwaarden voor verlening' (nieuw: 13.2.4 <i>Voorwaarden voor verlening</i>).	beheerder van de waterkering.(zie artikel 14.2.4 (nieuw: 13.2.4)). De formulering sluit aan bij het bestemmingsplan Zaandam Noord.
58. Artikel 16. Algemene bouwregels Artikel 16.2 (nieuw: 15.2) <i>Parkeren</i>: onderdeel b toegevoegd 'het aantal parkeerplaatsen niet meer en niet minder mag zijn dan op basis van de minimale normen is opgenomen'.	Omdat het een binnenstedelijke locatie is, is het niet de bedoeling dat er te veel parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Vandaar dat de parkeernorm uit de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016, of de rechtsopvolger daarvan, als minimale norm, maar ook als maximale norm wordt gehanteerd.
59. Artikel 17. Algemene gebruiksregels Artikel 17.1 (nieuw: 16.1) <i>Strijdig gebruik</i>: onderdeel b is gewijzigd naar: 'Het is niet toegestaan een woning te veranderen in, om te zetten tot en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.'	De zinsdelen over mantelzorg zijn verwijderd, omdat dit wettelijk al geregeld is.
60. Artikel 18. Algemene afwijkingsregels - In artikel 18.3 (nieuw: 17.3) <i>Afwijking verbod op woningsplitsing</i> in de onderdelen c en d en artikel 18.4 (nieuw: 17.4) <i>Afwijking verbod op kamergewijze verhuur</i> in de onderdelen e en f worden ook de 'rechtsopvolgers hiervan' genoemd. - De tweede zin in artikel 18.4 (nieuw: 17.4) heeft een opsommingsletter a gekregen.	- De 'rechtsopvolgers' zijn benoemd, omdat deze nota's herzien kunnen worden. - dit betreft tekstuele aanpassingen om de leesbaarheid te verbeteren.
61. Artikel 18. Algemene afwijkingsregels Na artikel 18.4 is een nieuw lid toegevoegd (nieuw: 17.5 <i>Afwijking duurzame energievoorzieningen</i>).	In het ontwerp bestemmingsplan waren 2 aanduidingen voor duurzame energievoorzieningen opgenomen. Dit betroffen de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - duurzame energievoorzieningen 1' (waarbij de maximale bouwhoogte met 5 m mocht worden overschreden voor het bouwen van duurzame energievoorzieningen) en de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - duurzame energievoorzieningen 2' (waarbij de maximale bouwhoogte met 2 m mocht worden overschreden voor het bouwen van duurzame energievoorzieningen). De maximale hoogte van 5 m is niet meer nodig en komt niet meer terug in het bestemmingsplan. De windturbines op daken tot 5 m hoog zullen niet worden gerealiseerd. Daarmee is de specifieke bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - duurzame energievoorzieningen 1' vervallen. De mogelijkheid om ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - duurzame energievoorzieningen 1' de maximale bouwhoogte met 5 m te overschrijden, is dan ook verwijderd. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - duurzame energievoorzieningen 2' met de mogelijkheid om de maximale bouwhoogte met 2 m te overschrijden door een

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan¹

Wijziging	Reden
	afwijkingsbevoegdheid, is bij vaststelling opgenomen in de algemene afwijkingsregels. Hierdoor kan de aanduiding op andere plaatsen in de regels vervallen.
Verbeelding	
1. Het wijzigen van de hoogte van de ontsluiting van blok 2b evenals aanduiding van de loopbrug van blok 2b	Abusievelijk was de nieuwe te bouwen loopbrug ter hoogte van de Pro Patriastraat 1-25 niet opgenomen. Dit is gecorrigeerd. Daarnaast sluit het aan op de aanpassingen in het stedenbouwkundig plan.
2. Opname 32 bergingen van dezelfde omvang en op een vergelijkbare loopafstand van de huidige bergingen.	Zo wordt de omvang van de bergingen voor de huidige huurders van de Bruynzeelflat geborgd. Zie ook artikel 6.1, onder e, (nieuw) en artikel 6.2.4 (nieuw).
3. Wijziging bergingen: bergingen opgeschoven van blok 2A	Door wijzigingen in het stedenbouwkundig plan.
4. Wijziging contour bouwblokken 3b, 5a, 5b, 5c - blok 5a 30 m en andere vorm - blok 5b andere hoogten en andere vorm - blok 5c andere hoogten en andere vorm - blok 3b andere vorm en ander hoogten	Door zienswijzen over de bouwhoogte van met name blok 5a.
5. Kleine wijziging bebouwing westzijde blok 1 i.v.m. entree parkeergarage, en ook begrenzing bestemming Verkeer aangepast bij entrees parkeergarages	Door het uitbreiden van de parkeergarages.
6. Ligging van aanduidingen parkeergarages gewijzigd	Omdat de parkeergarages bij vaststelling van het bestemmingsplan vergroot zijn, en ze nu ook buiten de woongebouwen doorlopen, moeten ze onder het openbaar groen onder maaiveld blijven. Doordat ze onder maaiveld blijven, kan er groen boven de parkeergarages geplant worden. Onder de woongebouwen en onder de binnentuin tussen de woongebouwen, mogen de parkeergarages juist iets hoger zijn. Dat laatste was al in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.
7. Kleine aanpassing van bocht fietspad door groene lens in verband met contour bak parkeergarage blok 3/5abc.	Door het uitbreiden van de parkeergarages, zie voorgaande.
8. Oostzijde 288 begrenzing bestemming Tuin conform systematiek Tuinbestemming andere woningen aan de Oostzijde.	Technische verbetering, in lijn met andere woningen.

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan¹

Wijziging	Reden
9. Hoogte blok 2b	Aanpassing aan aanpassingen in stedenbouwkundig plan: de hoogtescheidinglijnen zijn iets verplaatst en de hoogten aan de westzijde zijn met 1 meter opgehoogd.
10. De bestemming Tuin, met uitzondering van de gronden aan de binnenzijde van de bouwblokken én de bestaande tuin voor het Bruynzeelblok, is aangeduid als 'specifieke vorm van tuin – maximale verharding'.	De regel voor verhardingen is niet van toepassing op de tuinen aan de binnenzijde van de bouwblokken. De bestemming Tuin wordt aan de binnenzijde van de bouwblokken gebruikt als een terraszone. Daarnaast is de regel voor verhardingen niet van toepassing op de bestaande tuin voor het Bruynzeelblok.
11. De bestemming Gemengd 2 is 0,5 m verschoven naar de zuidzijde.	Door een aanpassing in het stedenbouwkundig plan.
Toelichting	
1. Paragraaf 2.1: Foto is verwijderd en verwijzing naar overzichtsfoto is aangepast.	Er is een overzichtsfoto verwijderd, inclusief verwijzing, er stonden namelijk 2 vergelijkbare foto's in.
2. Paragraaf 2.2: Cijfers zijn aangepast van 'circa 750 woningen' naar '750 tot 800 woningen'.	Verduidelijking van de tekst.
3. Paragraaf 2.3: Verwijdering zin over horeca en toevoeging van kleinschalige horeca aan de opsomming van de verschillende functies in de eerste alinea en in de 2 ^e alinea vervanging van 'horeca' door 'gemengde functies'.	Er worden gemengde functies mogelijk gemaakt en niet specifiek alleen horeca.
4. Paragraaf 2.3: De tekst onder het kopje 'Aan de Zaan' is aangepast. De zin over horeca is verwijderd.	Verbetering leesbaarheid. Naar aanleiding van zienswijzen is de bestemming 'Horeca' verwijderd van de verbeelding en uit de regels.
5. Paragraaf 2.3: De aantallen in de tekst Volume zijn aangepast: • van 'veertien lagen' aangepast naar 'van 8 tot 16 lagen'. • Van 'maximaal zeven bouwlagen' aangepast naar 'maximaal 8 bouwlagen'. • Van 'hoogte van maximaal 13 bouwlagen' aangepast naar 'hoogte van maximaal 9 bouwlagen'.	Vanwege zienswijzen is het stedenbouwkundig ontwerp aangepast, waarbij ook de maximale hoogte in het plangebied (en daarmee het aantal bouwlagen) aangepast is.
6. Paragraaf 2.3: Laatste zin over parkeren aangepast.	De tekst is verduidelijkt ten aanzien van de vervanging van de tijdelijke parkeergarage.

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan¹

Wijziging	Reden
7. Paragraaf 2.3: Afbeeldingen zijn aangepast door het gewijzigde beeldkwaliteitsplan.	Door zienswijzen is het stedenbouwkundig ontwerp aangepast. Daarom is het beeldkwaliteitsplan aangepast en zijn de afbeelding en de toelichting die gebaseerd waren op het beeldkwaliteitsplan ook aangepast.
8. Hoofdstuk 4: Introductie afbeelding is aangepast door het gewijzigde beeldkwaliteitsplan.	Door zienswijzen is het stedenbouwkundig ontwerp aangepast. Daarom is het beeldkwaliteitsplan aangepast en zijn de afbeelding in de toelichting die gebaseerd waren op het beeldkwaliteitsplan ook aangepast.
9. Paragraaf 4.1.1: Een van de verwijzingen naar de cultuurhistorische verkenningen is aangepast.	Verbetering leesbaarheid
10. Paragraaf 4.1.2: Afbeelding is aangepast door het gewijzigde beeldkwaliteitsplan.	Door zienswijzen is het stedenbouwkundig ontwerp aangepast. Daarom is het beeldkwaliteitsplan aangepast en zijn de afbeelding in de toelichting die gebaseerd waren op het beeldkwaliteitsplan (waaronder de kaart, waarop de archeologische zone is aangeduid) ook aangepast.
11. Paragraaf 4.3: De aantallen in de tekst zijn aangepast van 'circa 750' naar 'circa 750 tot 800'.	Verduidelijking van de tekst.
12. Paragraaf 4.5: De tekst over de begroeiing is aangepast.	Verbetering leesbaarheid
13. Paragraaf 4.5: Tekst toegevoegd over onderzochte varianten voor parkeren en wat het bestemmingsplan mogelijk maakt en toegevoegd is een tekst over een leeflaag op de ondergrondse parkeergarages.	Voor parkeren zijn twee varianten onderzocht voor dit bestemmingsplan, namelijk: - parkeren deels ondergronds inclusief de tijdelijke parkeergarage; - parkeren geheel ondergronds. In dit bestemmingsplan wordt een combinatie van parkeren in de tijdelijke parkeergarage en parkeren deels ondergronds mogelijk gemaakt. Nadere informatie daarover is opgenomen in de paragraaf 4.7 onder het kopje 'Parkeren'. De ondergrondse parkeergarages lopen voor een klein deel door onder de groene zones. Dat betekent dat er randvoorwaarden voor de inrichting van de groene zones gelden. (zie bijlage 4 van deel A bijlagen toelichting bestemmingsplan). Zo is bijvoorbeeld een leeflaag voor beplanting nodig. De dikte van een leeflaag is afhankelijk van de soort beplanting die wordt toegepast. Een boom heeft al gauw 0,80 meter nodig en een grote boom zelfs 1,00 meter. Heesters en hagen ca. 0,60 meter en vaste planten ca. 0,35 meter.
14. Paragraaf 4.5: Afbeelding is aangepast door het gewijzigde beeldkwaliteitsplan.	

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan¹

Wijziging	Reden
15. Paragraaf 4.6: Tekst over bestemming Horeca verwijderd en toegevoegd dat horeca mogelijk is in Gemengd -1. Tevens toegevoegd dat in Gemengd -1 en Gemengd – 2 ruimte is voor commerciële functies.	Door verwijdering van de bestemming 'Horeca' op basis van zienswijzen.
16. Paragraaf 4.7 , onder het kopje 'Verkeersintensiteiten': – Tekst toegevoegd over ondergronds parkeren en over 2 onderzochte varianten voor parkeren. – Verwijzing naar bijlage 5 is toegevoegd aan de bijschriften van de afbeeldingen met de 'Werkdagemaalintensiteiten referentiesituatie'. – Ook is de afbeelding bij variant 'parkeren geheel ondergronds' toegevoegd. – Bijschrift behorende bij 'Weekdagemaalintensiteiten' uit het ontwerp is aangepast, om het onderscheid zichtbaar te maken tussen de 2 onderzochte varianten voor parkeren. – Ook zijn de afbeeldingen met de 'Weekdagemaalintensiteiten 800 woningen plus voorzieningen, parkeren geheel ondergronds, 2025' en 'Weekdagemaalintensiteiten 800 woningen plus voorzieningen, parkeren geheel ondergronds, 2035' toegevoegd. – Daarnaast zijn de bij de nieuwe afbeeldingen behorende beschrijvingen van de verkeersintensiteiten toegevoegd.	– Voor parkeren zijn twee varianten onderzocht voor dit bestemmingsplan, namelijk: ○ parkeren deels ondergronds inclusief de tijdelijke parkeergarage; ○ parkeren geheel ondergronds. – De tweede variant is toegevoegd aan de toelichting. – Op basis daarvan is een doorrekening gemaakt wat de gevolgen van de tweede variant met 'parkeren geheel ondergronds' zouden zijn voor de verkeersintensiteiten.
17. Paragraaf 4.7 , onder het kopje 'Parkeren': – Tekst toegevoegd over 2 onderzochte varianten voor parkeren en uitleg daarbij - verwijzing toegevoegd naar de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 en naar de uitgebreide parkeerberekening in Bijlage 6 van Bijlagen bij toelichting - Deel A. – Tekst toegevoegd over fietsparkeren voor bezoekers. – Tekst toegevoegd over Variant parkeren geheel ondergronds, inclusief afbeelding en parkeerberekening.	De tweede variant 'parkeren geheel ondergronds' is toegevoegd aan de toelichting.
18. Paragraaf 4.7 , tekst onder het kopje 'Afweging varianten parkeren' is toegevoegd	Voor parkeren zijn twee varianten onderzocht voor dit bestemmingsplan. Onder het kopje 'Afweging varianten parkeren' wordt aangegeven welke parkeermogelijkheden het bestemmingsplan biedt.
19. Paragraaf 4.7 , onder het kopje Conclusie verkeer en parkeren, zijn de conclusies verduidelijkt, met name: – Verwijzing naar 'overige zone - parkeergarage 1' en 'overige zone - parkeergarage 2' toegevoegd.	De zin is verduidelijkt ten aanzien van de vervanging van de tijdelijke parkeergarage. De overige toevoegingen zijn tekstuele verduidelijkingen van wat in dit bestemmingsplan in de regels en verbeelding is geregeld.

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan¹

Wijziging	Reden
– tekst over vervanging van de tijdelijke parkeergarage toegevoegd. – Verwijzing naar de huidige, geldende parkeernormen in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 toegevoegd, net als een verwijzing naar de algemene bouwregel voor parkeren.	
20. Paragraaf 4.8: Tekst over Watercompensatie is aangepast.	Verbeteren leesbaarheid.
21. Paragraaf 4.8: Onder het kopje 'Hemelwater' toegevoegd tekst over ondergrondse parkeergarages	Verduidelijking, aangezien de aanduiding voor parkeergarages iets uitgebreid is.
22. Paragraaf 4.8 Onder het kopje Afvalwater: Tekst toegevoegd over ondergrondse parkeergarages.	Verduidelijking, aangezien de aanduiding voor parkeergarages iets uitgebreid is.
23. Paragraaf 4.8.3: Tekst toegevoegd over regionale kering met een beschermingszone.	De waterkering was wel bestemd in het ontwerp bestemmingsplan, maar niet benoemd in de waterparagraaf in de toelichting.
24. Paragraaf 4.9: De verwijzing naar de afbeeldingen aangepast en een afbeelding toegevoegd met de indicatieve magneetveldzone.	Verbeteren leesbaarheid.
25. Paragraaf 4.11.1: Horeca is verwijderd bij 2.B.	Door de verwijdering van de bestemming 'Horeca' n.a.v. zienswijzen.
26. Paragraaf 4.11.1: Onder 6.B.: Tekst over Windhinder is aangepast.	Aangepast aan geactualiseerde onderzoek naar windhinder.
27. Paragraaf 4.11.1: Tekst is aangepast bij 9.B Water: • 'Als er meer dan 800 m2' toegevoegd • 'Hiervoor geldt dat er per m2 nieuw verhard oppervlak 69 mm water geborgen moet worden binnen het projectgebied.' verwijderd.	Verbeteren leesbaarheid.
28. Paragraaf 4.11.1: Laatste zin uit de conclusie verwijderd.	Deze zin had dezelfde bedoeling als de een na laatste zin.

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan¹

Wijziging	Reden
29. Paragraaf 4.12: Zin over waterkering verwijderd.	Verplaatst naar waterparagraaf.
30. Paragraaf 4.14: – Tekst over de twee varianten toegevoegd als 2^e alinea, evenals over de tussenvariant die het bestemmingsplan mogelijk maakt in de regels en op de verbeelding. – onder het kopje ‘Rekenresultaten wegverkeer’ nader ingegaan op de berekening van de varianten m.b.t. de hogere waarden. – de tekst onder het kopje ‘Hogere waarden’ is aangepast aan het aangepaste akoestisch onderzoek. – de tekst onder het kopje ‘Hinder door verkeersaantrekkende werking’ is aangepast aan het aangepaste akoestisch onderzoek. – de tekst onder het kopje ‘Conclusie’ is aangepast aan het aangepaste akoestisch onderzoek	– Voor parkeren zijn twee varianten onderzocht voor dit bestemmingsplan, namelijk: parkeren deels ondergronds inclusief de tijdelijke parkeergarage; parkeren geheel ondergronds. In dit bestemmingsplan wordt een combinatie van parkeren in de tijdelijke parkeergarage en parkeren deels ondergronds mogelijk gemaakt. De teksten zijn daarop aangepast. – Het akoestisch onderzoek voor het ontwerp bestemmingsplan was uitgevoerd voor ‘parkeren deels ondergronds, inclusief de tijdelijke parkeergarage’. Voor vaststelling is ook de variant ‘parkeren geheel ondergronds onderzocht. Het akoestisch onderzoek is hierop aangepast en beschreven in de paragraaf 4.14. Ook is de bijlage 16 met het akoestisch onderzoek hierop aangepast.
31. Paragraaf 4.14: Afbeelding is aangepast n.a.v. nieuw beeldkwaliteitsplan.	Door zienswijzen is het stedenbouwkundig ontwerp aangepast. Daarom is het beeldkwaliteitsplan aangepast en zijn de afbeelding in de toelichting die gebaseerd waren op het beeldkwaliteitsplan ook aangepast.
32. Paragraaf 4.15: Horeca en kantoorruimte’ is aangepast naar ‘kantoorruimte’	Door verwijdering van de bestemming ‘Horeca’ op basis van zienswijzen.
33. Paragraaf 4.16: Teksten zijn tekstueel aangepast en tekst over sanering is toegevoegd.	Verbeteren leesbaarheid.
34. Paragraaf 4.17: Tekst over stikstof is aangepast.	Verbeteren leesbaarheid.
35. Paragraaf 4.17: Tekst over stikstof toegevoegd: • ‘Mobiele werktuigen in de aanlegfase;’ toegevoegd. ‘1. Verschilberekening van de stikstofdepositie in de aanlegfase minus de referentiesituatie	Naar aanleiding van recente uitspraken van de Raad van State is ook de ‘aanlegfase’ berekend.

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan¹

Wijziging	Reden
2. Verschilberekening van de stikstofdepositie in de gebruiksfase minus de referentiesituatie'	
36. Paragraaf 4.18: Tekst onder het kopje 'Milieucontouren' en 'Conclusie' is aangevuld.	De tekst is aangevuld met informatie over een voorbereidingsbesluit en gevestigd voorkeursrecht, omdat deze besluiten zijn genomen na de start van de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Dit kon daardoor nog niet in het ontwerp bestemmingsplan worden opgenomen.
37. Paragraaf 4.20: Cijfers Wind aangepast: De bouwlagen en hoogten zijn aangepast.	Door zienswijzen is het stedenbouwkundig ontwerp aangepast, waarbij ook de maximale hoogte in het plangebied (en daarmee het aantal bouwlagen) aangepast is
38. Paragraaf 4.20: Het aangepaste windonderzoek is ingevoegd onder het kopje 'Toekomstige situatie'.	Door zienswijzen is het stedenbouwkundig ontwerp aangepast, waarbij ook de maximale hoogte in het plangebied (en daarmee het aantal bouwlagen) aangepast is. Daarom is het windhinderonderzoek aangepast. Dit is beschreven in de toelichting en het onderzoek in bijlage 19 is vervangen.
39. Paragraaf 4.20: Afbeeldingen zijn aangepast n.a.v. aangepast windonderzoek.	Door zienswijzen is het stedenbouwkundig ontwerp aangepast, waarbij ook de maximale hoogte in het plangebied (en daarmee het aantal bouwlagen) aangepast is. Daarom is het windhinderonderzoek aangepast.
40. Paragraaf 4.20: De aangepaste Bezonningsstudie is ingevoegd onder het kopje 'Bezonningsstudie' en de bijbehorende bijlage 20 is vervangen.	Door zienswijzen is het stedenbouwkundig ontwerp aangepast, waarbij ook de maximale hoogte in het plangebied (en daarmee het aantal bouwlagen) aangepast is. Daarom is het windhinderonderzoek aangepast. Dit is beschreven in de toelichting en het onderzoek in bijlage 19 is vervangen.
41. Paragraaf 4.21: Paragraaf Gezondheid toegevoegd. en de paragraaf voor het overige vernummerd.	Op basis van een reactie van de GGD.
42. Paragraaf 4.22 (nieuw, was 4.21 in het ontwerp): • Tekst toegevoegd onder het kopje 'Planschade' • Aanvullen van tekst zodat blijkt dat de nieuwe bebouwing ook in de plaats komt van bestaande wooncomplexen en de bestaande bergingen van de huurders van de Bruyzeelflat.	• Verbeteren leesbaarheid. • Verduidelijken tekst.
43. Paragraaf 5.1.1: Tekst aangepast naar aanleiding van reacties vooroverleg.	Aangepast aan de ingediende reacties.
44. Paragraaf 5.1.2: Tekst aangepast aan huidige proces.	Verbeteren leesbaarheid en aangepast aan de huidige stand van zaken in het proces.

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan¹

Wijziging	Reden
45. Paragraaf 5.2: Tekst aangepast.	Aangepast naar aanleiding van ter inzagelegging en zienswijzen.
46. Paragraaf 5.3: Tekst aangepast over Ambtshalve wijzigingen.	Aangepast aan aangebrachte ambtshalve wijzigingen.
47. Paragraaf 5.4: Tekst gewijzigd over Vaststelling.	Verbeteren leesbaarheid.
48. Hoofdstuk 6: Tekst aangepast naar aanleiding van de wijzigingen in de regels en op de verbeelding	Afstemming van de teksten in hoofdstuk 6, door de wijzigingen die zijn doorgevoerd in de regels en op de verbeelding.
Bijlagen	
1. Bijlagen Algemeen: nummering gewijzigd.	Door het toevoegen van 2 bijlagen.
2. Bijlage 2: Het beeldkwaliteitsplan in de bijlagen bij de toelichting is vervangen door de aangepaste versie.	Door zienswijzen is het stedenbouwkundig ontwerp aangepast. Daarom is het beeldkwaliteitsplan aangepast en is het aangepaste beeldkwaliteitsplan opgenomen in de bijlagen bij de toelichting – Deel A.
3. Bijlage 3 , Paragraaf 10.1: Waterprogramma (november 2015) gewijzigd naar Waterplan 2022 – 2027.	Tekstuele verbetering.
4. Bijlage 3 , Paragraaf 10.1: Tekst aangepast naar aanleiding van Het Gemeentelijk Rioleringsplan Zaanstad.	Tekstuele verbetering.
5. Bijlage 3: Een aantal ondergeschikte tekstuele aanpassingen aangebracht.	Tekstuele verbetering.
6. Bijlage 3: Hoofdstuk 13, beleidskader toegevoegd.	Vanwege toevoeging paragraaf Gezondheid.

Ambtshalve wijzigingen t.o.v. ontwerp bestemmingsplan¹

Wijziging	Reden
7. Bijlage 4: Buitenruimte op dak parkeergarage ingevoegd en het artikel voor het overige vernummerd.	Vanwege de vergroting van de aanduiding voor de parkeergarages.
8. Bijlage 18 (nieuw: bijlage 20) Rioleringsadvies i.r.t. ondergrondse parkeergarages is toegevoegd	Door de vergroting van de aanduiding voor de parkeergarages.
9. De volgende bijlagen bij de toelichting zijn geactualiseerd: Bijlage 5 Verkeer Bijlage 12 Stikstofdepositie-onderzoek Bijlage 16 Akoestisch onderzoek Bijlage 19 Windstudie Bijlage 20 Bezonningsstudie	Er is een variant voor het parkeren onderzocht, namelijk het geheel ondergronds parkeren. Hierop zijn de onderzoeken naar verkeer, stikstof en geluid aangepast. Door zienswijzen is het stedenbouwkundig ontwerp aangepast, waarbij ook de maximale hoogte in het plangebied (en daarmee het aantal bouwlagen) aangepast is. Daarom zijn de windhinderstudie en Bezonningsstudie aangepast.
10. Bijlage 23 (nieuw): 'Nota van beantwoording overlegreacties, zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' opgenomen in de bijlage.	Dit is de beantwoording van de ingediende zienswijzen.