

Bestemmingsplan Lint Krommenie

Verslag bijeenkomst van 2 juni 2022



1. Welkom en introductie participatiebijeenkomst

Marcel Zwaagman, projectleider van het bestemmingsplan Lint Krommenie, heet alle aanwezigen van harte welkom. De bijeenkomst vindt plaats in de Vermaning in de Noorderhoofdstraat in Krommenie, aan het dorpslint.

Er zijn ongeveer 50 bewoners, winkeliers, eigenaren, ontwikkelaars en andere belanghebbenden aanwezig, net als enkele raadsleden van de gemeente Zaanstad.

Namens het ambtelijk team zijn aanwezig:

- Marcel Zwaagman, projectleider bestemmingsplan Lint Krommenie, m.zwaagman@zaanstad.nl
- Kim Zweerink, cultuurhistorisch adviseur, Mooi Noord-Holland, k.zweerink@mooinoord-holland.nl
- Marc Kerpel, ontwerper openbare ruimte, m.kerpel@zaanstad.nl
- Raoul Chocolaad, wijkmanager Krommenie, r.chocolaad@zaanstad.nl en
- Andjela Kraljevic, programmamanager Zaanstad Noord, a.kraljevic@zaanstad.nl

Yvonne van Amelsvoort en Miranka Stel zijn de gespreksleiders van deze bijeenkomst.

Marcel Zwaagman licht de agenda en de aanleiding voor deze bijeenkomst toe.

Agenda

19.30 – 19.40	Start en introductie
19.40 – 20.10	Presentaties: - Waarom een nieuw bestemmingsplan? - Cultuurhistorische waarden dorpslint Krommenie - Vervolg en planning
20.10 – 20.45	Werksessies in 4 groepen: Wat zijn de kwaliteiten van het dorpslint?
20.45 – 21.00	Opbrengst van de werksessies
21.00	Afsluiting



Figuur 1: De Vermaning, Krommenie

Introductie bijeenkomst

De komende periode wordt een nieuw bestemmingsplan voor het oude dorpslint van Krommenie opgesteld. Het dorpslint bestaat uit het Vlietsend, Zuiderhoofdstraat, Noorderhoofdstraat en een klein stuk van het zuidelijk deel van de Vlusch.

Het doel van deze bijeenkomst is om input van alle belanghebbenden op te halen, voordat er wordt gestart met het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan. Tegelijkertijd wil de gemeente alle aanwezigen informeren over het vervolgtraject, de planning en doel van de participatiebijeenkomsten. De aanwezigen worden gevraagd om mee te denken met het opstellen van de nieuwe planologische kaders. Tevens kunnen ze aangeven wat zij belangrijk vinden om te behouden en welke mogelijkheden ze zien voor de eventuele toekomstige initiatieven.

2. Een nieuw bestemmingsplan

Marcel Zwaagman legt uit wat een bestemmingsplan is en wat de aanleiding is voor het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan voor het dorpslint van Krommenie.

Wat is het bestemmingsplan?

- In een *bestemmingsplan* worden de gebruiks- en de bouw mogelijkheden vastgelegd voor een gebied. Wat mag en waar?
- Het geldt als *toetsingskader* voor bouwplannen en het geeft een beeld van te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen.
- Het *bestemmingsplan* is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven.
- Het *bestemmingsplan* is een gemeentelijk instrument en wordt vastgesteld door de gemeenteraad.



Figuur 2: Samenstelling bestemmingsplan

Een goede ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan. Dit is een verplicht onderdeel van alle planologische kaders.



Figuur 3: Inhoud van de ruimtelijke onderbouwing

Het vigerende bestemmingsplan Lint Krommenie

Het huidige bestemmingsplan stamt uit 2013. Het is een globaal bestemmingsplan. De bouwvlakken, bouwhoogtes en de bebouwingspercentages (70% per bouwperceel) zijn ruim gedefinieerd. Deze systematiek past niet bij het kleinschalige en cultuurhistorische karakter van het dorpslint van Krommenie. Bovendien is deze systematiek ook niet conform bestemmingsplannen van andere dorpslinten in Zaanstad, waar de bestemmingsplannen gedetailleerder zijn.

Waarom een nieuw bestemmingsplan?

De gemeenteraad wil aantasting van cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing verder voorkomen. De raad geeft aan dat het huidige bestemmingsplan geactualiseerd dient te worden en in overeenstemming moet worden gebracht met de visie Linten, dijken en paden. De raad heeft de conceptuitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan vastgesteld en tegelijkertijd gevraagd om deze uitgangspunten in participatie met alle belanghebbenden verder uit te werken. De bestaande hoofdbebouwing wordt leidend maar er wordt ook het onderzoek gedaan naar de ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Cultuurhistorische kernwaarden zijn de basis van het nieuwe bestemmingsplan.

Concept uitgangspunten

De gemeenteraad heeft de conceptuitgangspunten gedefinieerd:

- De bestaande hoofdbebouwing wordt leidend;
- Per perceel worden bouwvlakken ingetekend op basis van de bestaande hoofdbebouwing;
- Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de bouwvlakken;
- Hoofdgebouwen die al op het achtererfgebied bestaan, worden met een bouwvlak ingetekend;
- Nieuwe hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan aan het lint/de straat, bijgebouwen staan aan de achterzijde van het perceel;
- In de bouwvlakken worden voorgevellijnen en verspringingen in de gevelwand ten opzichte van de straat (inverdan) vastgelegd;
- Bij hoofdgebouwen die inverdan gebouwd zijn, wordt de strook tussen straat en hoofdgebouw als Tuin bestemd, in die strook is parkeren van auto's niet toegestaan, met uitzondering van de situaties die, voor het intrekken van het voorbereidingsbesluit Lint Krommenie en het vaststellen van de nieuwe uitgangspunten van het bestemmingsplan, bij de gemeente bekend zijn als parkeerplekken;
- Bestaande bouwhoogtes worden vastgelegd;
- Bestaande goot- en nokhoogtes van kappen worden vastgelegd;
- In het achtererfgebied wordt in een strook langs de Durgsloot geen nieuwe bebouwing toestaan (geen hoofd- en geen bijgebouwen), uitsluitend vergunningvrije bouwwerken worden toegestaan.

Hoe ziet het traject voor het nieuwe bestemmingsplan er uit?

We zitten nu in de voorbereidingsfase van het nieuwe bestemmingplan. Deze bijeenkomst is de 1^e bijeenkomst van het participatietraject. Vandaag wordt de input van alle aanwezigen verzameld. Deze input wordt samen met de uitgangspunten van de raad gebruikt om een eerste concept van het ontwerpbestemmingsplan te maken. Na de zomer wordt er een tweede bijeenkomst georganiseerd om het resultaat van de opgehaalde input en het eerste concept van het ontwerpbestemmingsplan te bespreken.



Figuur 4: Stappen bestemmingsplanprocedure

Vervolgbijspraak

- September 2022: de 2^e participatiebijspraak over het resultaat van de 1^e bijeenkomst: welke ideeën heeft de participatiebijspraak opgeleverd en welke ideeën kunnen wel of niet worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan?

Procedure bestemmingsplan

De intentie is om voor het einde van dit jaar het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan ter inzage te leggen.

- December 2022: ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage (mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen)
- 2023: vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad
- 2023: 6 weken beroepstermijn

3. Cultuurhistorische waarden dorpslint Krommenie

Waarom een cultuurhistorisch onderzoek?

Het dorpslint in Krommenie is één van de oudste straten van Krommenie en Zaanstad. Bij een actualisatie van het bestemmingsplan wordt uitgezocht hoe het gebied zich heeft ontwikkeld en welke typische elementen in het gebied nog herkenbaar zijn. Tevens wordt geanalyseerd welke specifieke kenmerken behoudenswaardig zijn en geadviseerd hoe dit in het bestemmingsplan kan worden geregeld. Aan bureau MOOI Noord-Holland is gevraagd een cultuurhistorisch onderzoek te doen. Kim Zweerink van MOOI Noord-Holland licht dit onderzoek en de aanbevelingen toe.



Figuur 5: Dorpslint Krommenie circa 1910

Ontwikkelgeschiedenis

Jaren 1100-1580

Agrarisch lintdorp

- Ontginningsdijk
- Durgsloot en verbindingswegen
- Verkavelingsrichting

Jaren 1580-1870

Nijverheid en handel

- Verdichting langs het lint (huisweverijen)
- Aanleg paden met woningen
- Enkele hennepmolens langs de Nauernasche vaart
- Gevels in Lodewijkstijl 18^{de} eeuw

Jaren 1870-1945

Industrialisatie

- Industrie langs de Nauernasche vaart
- Arbeiderswijken en industrie tussen de paden

Jaren 1945-2000

Schaalvergroting

- Grootschalige uitbreidingen
- Schaalvergroting in het lint



Figuur 6: Dorpslint Krommenie na de 2^e wereldoorlog

Historisch-geografische kernkwaliteiten

- Herkenbaarheid ontginningsdijk
- Bijzondere plek waar het water van de Durgsloot zich als wegsloot bij het lint voegt
- Durgsloot met groene oevers en bijgebouwen, soms nog een loswal
- Historische sloten
- Smalle doorzichten
- Paden naar belangrijke plekken (zoals verbindingroutes naar naburige dorpen, sluizen, dammen en verdwenen molens)



Figuur 7: Referenties historisch-geografische kernkwaliteiten

Stedenbouwkundige kernkwaliteiten

- Fijnmazigheid en kleinschaligheid
- Verdraaiingen in het lint waardoor steeds een andere blik op de gevels
- Verhouding geringe breedte van de weg en lage bebouwing
- Smalle parcellering met individuele panden, geeft sterke ritmiek aan de straatwand

- Rooilijn volgt weg of dijk, met subtiële verspringingen in de rooilijn en met verbijzonderingen (Inverdan en kruisingen met paden/sloten).
- Verkaveling;
- Verschil achtererven tussen de west- en oostzijde van het lint.



Figuur 8: Referenties stedenbouwkundige kernkwaliteiten

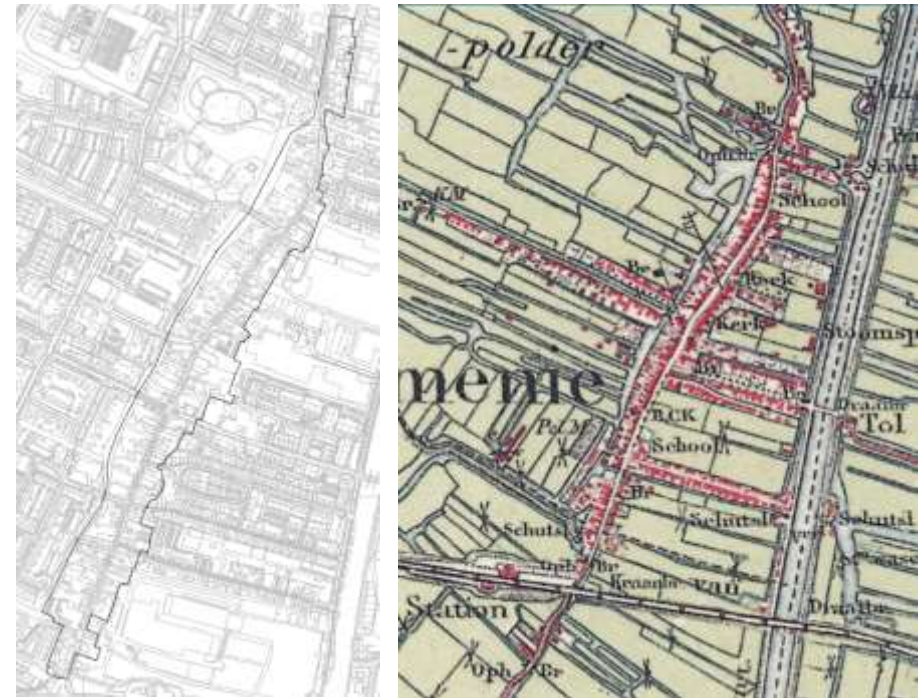
Kernkwaliteiten bebouwing

- Grote monumentendichtheid, ca. elke 100 meter
- Veel historische bebouwing
 - Zaanse houtbouw
 - Rijke 18^e-eeuwse pronkgevels
- Kleinschalig
- Hoofdbebouwing aan straatzijde, bijgebouwen op het achtererf
- Voorgevel georiënteerd op het lint



Figuur 9: Referenties Kernkwaliteiten bebouwing

- Beeldbepalende panden: niet alleen monumenten maar ook andere bebouwing met waardevolle historische buitenkanten te beschermen, bijvoorbeeld door in het bestemmingsplan een aanduiding en een sloopvergunningstelsel op te nemen.
- Erfbebouwing: kwaliteit van de bebouwing borgen



Figuur 10: Grens bestemmingsplan dorpslint Krommenie

Aanbevelingen bestemmingsplan Lint Krommenie

- Cultuurhistorische structuur: Dubbelbestemming cultuurhistorie met regels specifiek voor het behoud van de historische karakteristieken van het dorpslint
- Fijnmazigheid van het lint borgen door vastleggen van:
 - bouwvlakken en goot- nokhoogtes
 - voorgevellijn
 - smalle parcellering (smal met soms een breder volume)
 - smalle doorzichten
- Bebouwing én openbare ruimte: regels voor water- en groenstructuren

4. In gesprek / opbrengst van de bijeenkomst

Plenair

De aanwezigen zijn benieuwd of en hoe alle belanghebbenden zijn en worden betrokken. Niet iedereen die in dit gebied woont of werkt is aanwezig. Marcel Zwaagman geeft aan dat er circa 300 uitnodigingen huis aan huis zijn bezorgd. Bewoners- en winkeliersverenigingen en ontwikkelaars met lopende vergunningaanvragen zijn per mail uitgenodigd. De opkomst van meer dan 50 mensen is hoger dan wat gemiddeld bij bijeenkomsten aanwezig is. Deelnemen is uiteraard vrijwillig. Bewoners zullen voor volgende bijeenkomsten opnieuw uitgenodigd worden. Deelnemers die zich hebben ingeschreven voor de maillijst zullen tijdens het hele traject geïnformeerd worden.

De aanwezigen hebben verschillende meningen over het nieuwe bestemmingsplan, de uitgangspunten en dit traject. Er is ook een verschil in de standpunten tussen de eigenaren die hun panden en percelen willen herontwikkelen en andere bewoners die deze intenties niet hebben.

Een aanwezige merkt tijdens de presentatie op dat in het verleden verschillende plannen zijn vergund op basis van het huidige bestemmingsplan en dat nu ineens aandacht is voor de cultuurhistorie, wat eerder minder relevant was. Het huidige bestemmingsplan is nog geen 10 jaar oud. Waarom moet het dan nu worden aangepast. Wat zegt dat over rechtszekerheid? Alle nieuwe initiatieven zijn aangehouden terwijl veel panden in slechte staat zijn en de initiatiefnemers deze willen herbouwen.

Een andere aanwezige is kritisch over het proces rond de vergunningaanvraag van zijn bouwplan. Na veel en lang vooroverleg dreigt zijn vergunningaanvraag nu toch te worden afgewezen. Hij geeft aan dat hij de weigering van zijn bouwplan juridisch zal aanvechten.

Gezien het dorpslint Krommenie een belangrijk dorpsgezicht vormt, is het wenselijk om bij het actualiseren van het bestemmingsplan aandacht te besteden aan de cultuurhistorie en andere relevante aspecten, geeft Andjela Kraljevic aan. Tegelijkertijd wil de gemeente met de aanwezigen bespreken en analyseren wat naar hun mening past in dit dorpslint en welke uitgangspunten kunnen worden meegenomen bij het actualiseren van het bestemmingsplan.

Het voorbereidingsbesluit is ingetrokken en in afwachting van het nieuwe bestemmingsplan hebben eigenaren het recht om een vergunningaanvraag in te dienen, die zal worden getoetst aan het huidige bestemmingsplan.

Enkele aanwezigen geven aan dat ze niet tegen de nieuwbouw zijn, zij begrijpen de behoefte om nieuwe woningen te bouwen, maar ze vragen aandacht voor de cultuurhistorie en zorgvuldige analyse naar inpasbaarheid in dit gebied. De bewoners zijn niet tegen alle initiatieven, maar ze willen dat de ontwikkelaars rekening houden met de omgeving. Past het initiatief qua stedenbouw, bezonning, privacy, erfgoed, parkeren, groen, etc?

Iemand vraagt wat wordt verstaan onder de straat? Kim Zweerink legt dit uit: doorgaande lint met bebouwing aan de zijden, ladderstructuur, de paden die typerend zijn.

Er wordt gevraagd of de grenzen van het nieuwe bestemmingsplan breed genoeg zijn gedefinieerd? Worden de bedrijventerrein tussen de Zuiderhoofdstraat en de Nauernasche Vaart ook meegenomen? De begrenzing is nu onduidelijk. Marcel Zwaagman legt uit dat de grens van de cultuurhistorische analyse breder is dan de grens van het nieuwe bestemmingsplan. In het bestemmingsplan liggen alle panden met bijbehorende percelen aan het Vlietsend, de Zuiderhoofdstraat, de Noorderhoofdstraat en de Vlusch tot en met huisnummer 18b. De bedrijventerreinen vallen daar buiten, net als het Agathepark. In het nieuwe bestemmingsplan worden de planologische kaders gedetailleerder omschreven dan in huidige bestemmingsplan is gedefinieerd.

Een aanwezige vraagt of er welstandselementen worden meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Marcel Zwaagman legt uit dat daarvoor andere instrumenten bestaan. In het bestemmingsplan staan de voorwaarden voor bouwvolumes en bouwhoogtes. Welstandseisen over de uiterlijke verschijningsvorm (bijvoorbeeld kleur- en materiaalgebruik) staan in de Welstandsnota en kunnen niet worden meegenomen in het bestemmingsplan. Wel wordt voor alle initiatieven een welstandadvies gegeven dat meegenomen wordt tijdens de vergunningsprocedure.

Iemand geeft aan dat diepe achtererven gerespecteerd dienen te worden. Hij pleit ervoor dat alle nieuwe initiatiefnemers rekening ermee houden. Met respect voor de burens, het groen en de omgeving. Hij hoopt dat het nieuwe bestemmingsplan voldoende kaders heeft om dit te kunnen sturen.

Werkgroepen

Na het plenaire gedeelte hebben alle aanwezigen zich verdeeld in enkele werkgroepen om de conceptuitgangspunten te bespreken en eigen mening te geven over het nieuwe ontwerpbestemmingsplan. Hieronder staat de inbreng van de werkgroepen.



Figuur 11: Participatie

Groep 1

1. Bij sloop/nieuwbouw/transformatie van bedrijfspanden naar woningen uitgaan van de bestaande bebouwing en bouwhoogtes
2. Bij nieuwbouw rekening houden met privacy
3. Bij nieuwbouw rekening houden met bezonning van woningen en tuinen
4. Verschillende bouwhoogtes per perceel, lager op achtererf
5. Bebouwing niet tot aan de sloot → buffer
6. Geen bebouwing langs Durgsloot
7. Zicht op Durgsloot, beleving vanaf Durgsloot
8. Verkeersveiligheid in- en uitritten
9. Autoluw
10. Toegankelijkheid
11. Verlagen parkeerdruk
12. Parkeren in voortuinen handhaven
13. Openbare parkeerplaatsen toevoegen op pleintjes en zijstraatjes langs het lint

14. Op achtererf geen parkeren langs het water
15. Meer groen
16. Variatie in bebouwing is een kwaliteit
17. Maak onderscheid in welstandseisen voor hoofd- en bijgebouwen, voor het hoofdegebouw aan de straat zouden strenge eisen moeten gelden.
18. Regels maken voor stijl en vorm

Groep 2

19. Uit/aanbouw mogelijk, percentage van de tuin
20. Appartementencomplexen (groot) niet passend
21. Wel appartementengebouwen waar het mogelijk is (Zuiderhoofdstraat 84)
22. Wonen aan het water (kleinschalig)
23. Bestaande bebouwing in tuinen laag houden
24. Bouwen in beperkte hoogte en in Zaanse School
25. Nadenken over bevoorraden winkels (bijv. Blokker) door kleinere vrachtwagens
26. Verlagen verkeersdruk
27. Parkeren in relatie tot de functie van het pand
28. Verblijfskwaliteit openbare ruimte verbeteren
29. Alle nieuwe gebouwen hebben het 'typische Zaanse' karakter.
30. Uiterlijk van industrieel pakhuis
31. Tweede woonhuis op erf moet mogelijk zijn



Figuur 12: Aanwezige bewoners

Groep 3

32. Geen blokkendozen in de achtertuinen.
33. Liever niet te hoog bouwen, niet hoger dan er nu staat: 2 verdiepingen met een zolder (punt dak)
34. Cultuurhistorische panden behouden en nieuwbouw de uitstraling geven die daar bij past. Bijvoorbeeld: de gevels in de kleuren grijs/groen
35. Bouwvolume: 60 tot 70%
36. Tweede lijn: geen woningen, maximaal wel 2 bijgebouwen.
37. Onder voorwaarden bouwen aan het water van de Durgsloot: Er moet wel ruimte zijn voor schuurtjes/bijgebouwen maar niet voor woningen. Het karakteristieke karakter van de sloot behouden.
38. In het verleden is door een burgemeester de rooilijn naar achteren geplaatst. Gevraagd wordt of de 'oude' rooilijn weer terugkomt in het nieuwe bestemmingsplan. Dit heeft als positief gevolg dat openbare ruimte met kleine voortuinen kan worden verrijkt. Het nadeel is dat er dan parkeerplaatsen verdwijnen.

39. Men heeft geen bezwaar tegen het gebruiken van (het volume van) bijgebouwen van bedrijfspanden voor woningen. Mits de verhoudingen bebouwd oppervlak en hoogte gelijk blijven.
40. Oude fabrieksgebouwen een nieuwe functie geven voor woningen. Dit punt hangt ook samen met MAAK Noord
41. Verkeer naar de winkels/autoluw dorpslint. Er wordt een voorkeur uitgesproken om vrachtverkeer boven 3,5T niet meer toe te staan. Ook dit hangt samen met de plannen voor MAAK Noord.

Groep 4

42. De kwaliteit van het dorpslint is het cultuurhistorische aanzicht. Met name de houtbouw. De wens is om dit ook met nieuwbouw zoveel mogelijk te behouden.
43. Nieuwbouw is prima mits de hoogtes in verhouding blijven. Niet teveel de hoogte in. Het huidige maximale niet overschrijden.
44. Nieuwbouw met betaalbare woningen.
45. Op Vlusch 10 staat een oud cultuurhistorisch huis op gemeentegrond dat niet meer te renoveren is. De bewoonster is op leeftijd. De zorg is dat na overlijden van de bewoonster het huis plat gaat en er hoogbouw voor in de plaats komt. De wens is vervangende laagbouw met cultuurhistorisch aanzicht.
46. In de winkelstraat een goede verdeling met meer winkels en minder bedrijfspanden. De detailhandel is aan het verdwijnen. De situatie nu is dat er veel bedrijfspanden zijn die grote delen van de dag dicht zijn. Dit geeft een ongezellige sfeer.
47. Zorgen om een toename van parkeerproblematiek.
48. Menging van functies en niet teveel afhaalrestaurants, die maar beperkt open zijn en weinig toevoegen aan de beleefbaarheid.
49. Tegengaan van leegstaande winkelpanden.

Groep 5

In deze groep hebben enkele indieners van de nieuwe plannen geklaagd over de sluiting van het vergunningsloket en het QuickScan team (gevolg van enorm aantal initiatieven/projecten ten opzichte van de beschikbare capaciteit). Ze zijn van mening dat de gemeente deze dient open te houden. Enkele ontwikkelaars geven aan dat ze bij de weigering van hun plannen dat juridisch gaan aanvechten.

5. Afsluiting

Marcel Zwaagman bedankt iedereen voor de komst, het gesprek en de uitgebreide input voor het nieuwe bestemmingsplan Lint Krommenie.

Er wordt een verslag gemaakt van deze bijeenkomst. De aanwezigen worden gevraagd om hun contactgegevens in te vullen, mogen deze tot nu toe niet bekend zijn bij de gemeente. De eerstvolgende bijeenkomst vindt plaats na de zomer. Daarvoor zullen de uitnodigingen volgen.

Het ambtelijk team is bereikbaar via de bovenstaande e-mailadressen. Met dank voor de gastvrijheid van de Vermaning wordt de bijeenkomst gesloten.

Aandachtspunten	Verwerkt in bestemmingsplan?	Hoe verwerkt in bestemmingsplan?
Bouvvolumes en bouwhoogtes		
Bij sloop, nieuwbouw of transformatie uitgaan van bestaande bebouwing en bouwhoogtes	Ja	Bestaande bebouwing en bouwhoogtes worden vastgelegd in bouwvlakken
Bij nieuwbouw rekening houden met privacy	Ja	Bestaande bebouwing en bouwhoogtes worden vastgelegd in bouwvlakken. Uitbreiding van het hoofdgebouw is mogelijk tot 12 meter achter de voorgevel. Bij grotere bouvvolumes wordt per bouwplan beoordeeld of er sprake is van onevenredige aantasting van de privacy
Bij nieuwbouw rekening houden met bezonning van woningen en tuinen	Ja	Bestaande bebouwing en bouwhoogtes worden vastgelegd in bouwvlakken. Uitbreiding van het hoofdgebouw is mogelijk tot 12 meter achter de voorgevel. Bij grotere bouvvolumes wordt per bouwplan beoordeeld of er sprake is van onevenredige aantasting van bezonning
Verschillende bouwhoogtes per perceel, lager op achtererf	Ja	Bestaande bebouwing en bouwhoogtes worden vastgelegd in bouwvlakken
Bestaande bebouwing in tuinen laag houden	Ja	Bestaande bebouwing en bouwhoogtes worden vastgelegd in bouwvlakken
Bouwen in beperkte hoogte	Ja	Bestaande bebouwing en bouwhoogtes worden vastgelegd in bouwvlakken
Nieuwbouw is prima mits de hoogtes in verhouding blijven. Het huidige maximale niet overschrijden.	Ja	Bestaande bebouwing en bouwhoogtes worden vastgelegd in bouwvlakken
Vervangende laagbouw met cultuurhistorisch aanzicht voor Vlusch 10	Ja	Bestaande bebouwing en bouwhoogtes worden vastgelegd in bouwvlakken
Achtererf		
Op achtererf geen parkeren langs het water	Nee	Parkeren op het achtererf blijft mogelijk zodat parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden opgelost.
Uit/aanbouw mogelijk, percentage van de tuin	Ja	Alleen bijgebouwen of geringe uitbreiding van hoofdgebouw.
Tweede woonhuis op erf moet mogelijk zijn	Nee	Een tweede woonhuis betekent een nieuw hoofdgebouw. Maatwerk: voor een bouwplan moet een afwijking van het bestemmingsplan worden aangevraagd
Geen blokkendozen in de achtertuinten.	Ja	Alleen bijgebouwen of geringe uitbreiding van hoofdgebouw.
Bouvvolume: 60 tot 70%	Nee	Alleen bijgebouwen of geringe uitbreiding van hoofdgebouw.
Tweede lijn: geen woningen, maximaal wel 2 bijgebouwen.	Ja	Alleen bijgebouwen of geringe uitbreiding van hoofdgebouw. Een nieuwe woning betekent een nieuw hoofdgebouw.

		Maatwerk: voor een bouwplan moet een afwijking van het bestemmingsplan worden aangevraagd
Wonen		
Appartementencomplexen (groot) niet passend	Ja	Alleen bijgebouwen of geringe uitbreiding van hoofdgebouw zijn toegestaan. Een nieuw appartementencomplex betekent een nieuw hoofdgebouw. Maatwerk: voor een bouwplan moet een afwijking van het bestemmingsplan worden aangevraagd
Wel appartementengebouwen waar het mogelijk is (Zuiderhoofdstraat 84)	Nee	Alleen bijgebouwen of geringe uitbreiding van hoofdgebouw zijn toegestaan. Een nieuw appartementencomplex betekent een nieuw hoofdgebouw. Maatwerk: voor een bouwplan moet een afwijking van het bestemmingsplan worden aangevraagd
Wonen aan het water (kleinschalig)	Nee	Alleen bijgebouwen of geringe uitbreiding van hoofdgebouw zijn toegestaan, geen bebouwing in zone van 1m langs Durgsloot. Een nieuwe woning aan het water betekent een nieuw hoofdgebouw. Maatwerk: voor een bouwplan moet een afwijking van het bestemmingsplan worden aangevraagd
Geen bezwaar tegen het gebruiken van (het volume van) bijgebouwen van bedrijfspanden voor woningen. Mits de verhoudingen bebouwd oppervlak en hoogte gelijk blijven	Nee	Nieuwe woningen betekenen nieuwe hoofdgebouwen. Maatwerk: voor een bouwplan moet een afwijking van het bestemmingsplan worden aangevraagd.
Oude fabrieksgebouwen een nieuwe functie geven voor woningen	Ja	In de bestemming Gemengd zijn op alle bouwlagen zowel bedrijven als woningen toegestaan, mits passend binnen het bouwvlak van het hoofdgebouw
Nieuwbouw met betaalbare woningen	Nee	Prijs van woningen wordt niet vastgelegd in bestemmingsplan
Relatie met Durgsloot		
Onder voorwaarden bouwen aan het water van de Durgsloot: wel ruimte voor bijgebouwen, niet voor woningen	Ja	Alleen bijgebouwen of geringe uitbreiding van hoofdgebouw op het achtererf, geen bebouwing in zone van 1m langs Durgsloot
Bebouwing niet tot aan de Durgsloot	Ja	Alleen bijgebouwen of geringe uitbreiding van hoofdgebouw op het achtererf, geen bebouwing in zone van 1m langs Durgsloot
Zicht op Durgsloot, beleving vanaf Durgsloot	Ja	Alleen bijgebouwen of geringe uitbreiding van hoofdgebouw op het achtererf, geen bebouwing in zone van 1m langs Durgsloot
Uiterlijke vormgeving en welstand		
Maak onderscheid in welstandseisen voor hoofd- en bijgebouwen, strengere eisen voor hoofdgebouw aan de straat	Nee	Bestemmingsplan heeft regels voor bouwvolumes. Welstandsbeleid heeft regels voor uiterlijk, stijl, vorm, kleur, etc.
Regels maken voor stijl en vorm	Nee	Bestemmingsplan heeft regels voor bouwvolumes. Welstandsbeleid heeft regels voor uiterlijk, stijl, vorm, kleur, etc.

Bouwen in Zaanse School, uiterlijk industriële pakhuizen, kleuren groen/grijs	Nee	Bestemmingsplan heeft regels voor bouwvolumes. Welstandsbeleid heeft regels voor uiterlijk, stijl, vorm, kleur, etc.
Cultuurhistorie		
Cultuurhistorische panden behouden	Ja	Monumenten zijn beschermd via de Monumentenwet.
De kwaliteit van het dorpslint is het cultuurhistorische aanzicht. Met name houtbouw, ook bij nieuwbouw behouden.	Nee	Materiaalgebruik is niet vastgelegd in bestemmingsplannen maar in het welstandsbeleid
Openbare ruimte		
Voorgevelrooilijn vastleggen zodat openbare ruimte met kleine voortuinen kan worden verrijkt. Het nadeel is dat er dan parkeerplaatsen verdwijnen	Ja	Voorgevelrooiijnen zijn vastgelegd met een bouwvlak. Voortuinen hebben de bestemming Tuin gekregen. Bestaande parkeerplekken in voortuinen blijven toegestaan en zijn aangeduid op de planverbeelding.
Meer groen	Nee	Niet rechtstreeks geregeld in bestemmingsplan. Wel wordt met het vastleggen van bouwvlakken beoogd dat de achtererven minder bebouwd worden en groen blijven.
Verblijfskwaliteit openbare ruimte verbeteren	Nee	Feitelijke inrichting van de openbare ruimte is niet vastgelegd in het bestemmingsplan.
Verkeer en parkeren		
Verkeersveiligheid in- en uitritten	Nee	Maatwerkoplossingen per bouwplan
Parkeren in voortuinen handhaven	Ja	Bestaande parkeerplekken in voortuinen blijven toegestaan en zijn aangeduid op de planverbeelding.
Openbare parkeerplaatsen toevoegen op pleintjes en zijstraatjes langs het lint	Ja/Nee	Parkeerplaatsen zijn toegestaan in de bestemming Verkeer en Verkeer – verblijfsgebied. Feitelijke inrichting van de openbare ruimte is niet vastgelegd in het bestemmingsplan.
Parkeren in relatie tot de functie van het pand	Ja	Parkeren op achtererf ten dienste van hoofdfunctie
Vrachtverkeer boven 3,5T niet meer toe te staan	Nee	Verbod vrachtverkeer kan niet worden geregeld in bestemmingsplan
Autoluw, verlagen verkeersdruk	Nee	Kan niet worden geregeld in bestemmingsplan
Bevoorraden winkels door kleinere vrachtwagens	Nee	Kan niet worden geregeld in bestemmingsplan
Functies: detailhandel, horeca en bedrijven		
Een goede verdeling met meer winkels en minder bedrijfspanden. De detailhandel is aan het verdwijnen. De situatie nu is dat veel bedrijfspanden grote delen van de dag dicht zijn. Dit geeft een ongezellige sfeer.	Ja	In het hele dorpslint is wisseling van functie bedrijf naar detailhandel toegestaan. De levensvatbaarheid van detailhandel is marktwerking en kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld.

Menging van functies en niet teveel afhaalrestaurants, die maar beperkt open zijn en weinig toevoegen aan de beleefbaarheid.	Nee	Horeca mag op de locaties met een aanduiding op de planverbeelding. Afhaalrestaurants waar niet ter plekke kan worden gegeten of gedronken, vallen niet onder horeca maar onder detailhandel. In een bestemmingsplan kan slechts beperkt worden gestuurd op detailhandelsbranches.
Tegengaan van leegstaande winkelpanden.	Nee	In de bestemming Gemengd mogen winkelpanden worden omgezet naar woningen. De levensvatbaarheid van detailhandel is marktwerking en kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld.