

Reactienota bestemmingsplan Lint Krommenie

Deze reactienota bevat de beantwoording van de participatiereacties en vooroverlegreacties artikel 3.1.1. Bro op het voorontwerpbestemmingsplan en de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. Ook bevat deze nota een korte toelichting op de ambtshalve wijzigingen.

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.

De reacties zijn samengevat. Als reacties gelijkloidend zijn met andere reacties, is dat in de beantwoording van de gemeente aangegeven.

Nota van participatiereacties voorontwerpbestemmingsplan

Betreft	Samenvatting reactie	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
Groene oevers	Het creëren van groene oevers langs de Durgssloot. Nu is het plan om bouwwerken minimaal 1 meter van de oever te zetten. Mijn voorstel is om dit minimaal 3 meter te laten zijn.	Het verbod op bouwwerken in een zone van 1 meter vanaf het water van de Durgssloot is gebaseerd op de landelijke regels voor vergunningvrij bouwen. Een verbod voor bouwwerken in een zone van 3 meter vanaf de Durgssloot zou een inperking betekenen van de landelijke regels voor vergunningvrij bouwen. Het is mogelijk om via het bestemmingsplan het vergunningvrij bebouwen van percelen met een bijzondere stedenbouwkundige of landschappelijke betekenis in te perken. Bijvoorbeeld door aan cultuurhistorisch waardevolle tuinen, naast de woonbestemming, een dubbelbestemming toe te kennen. De dubbelbestemming is dan gericht op het behoud en de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden, die tot uiting komen in de tuinarchitectuur, de aanleg, onderliggende structuren en aanwezige tuinhuisen, bruggen en tuinsieraden. De beperkingen die hiermee worden gesteld aan de mogelijkheden voor het bebouwen, inrichten en gebruiken van die percelen of delen daarvan, leiden ertoe dat geen sprake is erf. In het geval van de erven en tuinen in het plangebied zijn er geen bijzondere waarden of omstandigheden die rechtvaardigen dat het bestemmingsplan specifiek voor deze erven en tuinen de landelijke regels zou moeten doorkruisen. Het beeld van de oever van de Durgssloot is wisselend, met veel groen en bebouwing. De zone	Geen

Nota van participatiereacties voorontwerpbestemmingsplan			
Betreft	Samenvatting reactie	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		van één meter voorkomt bebouwing direct aan het water en nodigt uit tot het betrekken van de sloot bij het achtererf. Dit wordt als voldoende geacht.	
Minimale afstand tot de erfgrans	Aangeven dat bij percelen van groter dan 300 m2 bij bebouwing op de achtererven ook rekening gehouden wordt met een minimale afstand tussen de erfgrans van de aanwonenden.	Op onbebouwde achtererven zijn alleen vergunningvrije bouwwerken conform de landelijke regels voor vergunningvrij bouwen toegestaan. Daarin staat geen minimale afstand tot de erfgrans van aanwonenden. In het geval van de erven en tuinen in het plangebied zijn er geen bijzondere waarden of omstandigheden die rechtvaardigen dat het bestemmingsplan specifiek voor deze erven en tuinen de landelijke regels zou moeten doorkruisen.	Geen
Richtlijnen in- en uitritten	Zijn er richtlijnen voor verkeersveiligheid van in en uitritten? Denk aan het creëren van zichthoeken, breedtes etc	Ja. Bij verlening van uitwegvergunningen worden de Beleidsregels Uitwegen gemeente Zaanstad 2008 (overheid.nl) gehanteerd. Hierin staan criteria voor breedtes en zichtbaarheid.	Geen
Visie Linten, dijken en paden	Het bestemmingsplan gebruikt het kader van de uitwerking van Krommenie van het visiedocument “ De identiteit van Zaanstad- Linten, Dijken en Paden” . Deze uitwerking wordt pas medio 2023 vastgesteld, terwijl het bestemmingsplan al eerder wordt aangeboden. Is dit juridisch wel juist? Of anders gezegd: kan het ontbreken van een vastgestelde uitwerking tot uitstel leiden?	Parallel aan de bestemmingsplanprocedure werkt de gemeente aan uitwerking van de visie “De identiteit van Zaanstad- Linten, Dijken en Paden” voor Krommenie. Het is de bedoeling dat deze uitwerking tegelijkertijd met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. De visie geeft richtlijnen voor inrichting van openbare ruimte en erven. Deze geven per lint, dijk of pad op hoofdlijnen aan waar bij een ontwikkeling op een erf, kavel of in de openbare ruimte rekening mee moet worden gehouden om de ruimtelijke kwaliteit te borgen. Deze richtlijnen zorgen dat de identiteit en herkenbaarheid de basis van	Geen. Wel heeft het college besloten om de procedure van het bestemmingsplan en de uitwerking van de visie te laten samenlopen.

Nota van participatiereacties voorontwerpbestemmingsplan			
Betreft	Samenvatting reactie	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		ontwikkelingen blijft ondanks dat de gemeente verandert in de tijd.	
Splitsen percelen	In het oude bestemmingsplan kan het samenvoegen of juist splitsen van kavels en bouwpercelen gebruikt worden om het bouwvlak maximaal uit te nutten. Het nieuwe bestemmingsplan heeft als doel om dit soort praktijken tegen te gaan. Wellicht dat er in het bestemmingsplan regels kunnen worden opgenomen om dit soort praktijken te voorkomen. Een particulier die op zijn eigen perceel wat wil bouwen, wordt niet door deze regels geraakt.	In het bestemmingsplan Krommenie uit 2013 is dit mogelijk doordat bouwvlakken het hele perceel beslaan, er bebouwingspercentages gelden en er per perceel één hoofdgebouw mag worden gebouwd. In het nieuwe bestemmingsplan is dit ondervangen doordat de bouwvlakken niet langer het hele perceel beslaan maar zijn beperkt tot de bestaande bebouwing. Het samenvoegen of splitsen van een perceel kan daardoor niet leiden tot een nieuw bouwrecht voor een hoofdgebouw.	Geen
Bouwhoogtes	Het uitgangspunt dat er standaard niet hoger gebouwd mag worden als het huidige object en dat dit voor zover nodig, voor het hele lint vooraf is bepaald, is goed. Dat beschermt de aanwonenden. Dit is een afweging die gemaakt moet worden. Op het achtererf mag nooit hoger worden gebouwd dan op het voorerf.	De maximale bouwhoogtes in het bestemmingsplan zijn inderdaad gebaseerd op de bouwhoogtes van de huidige objecten. Voor hogere bouwhoogtes is per geval een omgevingsvergunningprocedure nodig, waarin de afweging gemaakt wordt of de hogere bouwhoogte ruimtelijk inpasbaar is. Dit maatwerk en deze afweging geldt ook voor de transformatie van bedrijfspanden en loodsen op de achterzijde van percelen, die incidenteel al een bouwhoogte hebben van twee lagen en een kap en soms hoger zijn dan de bebouwing op de voorzijde van het perceel.	Geen
Verspringende voorgevelrooi lijnen	Het bestemmingsplan zou moeten bijdragen aan het behoud van het karakter van het Lint, waaronder de verspringingen in de plaats waar de gevels van de gebouwen zich bevinden. Deze verspringingen zijn echter geborgd door de verspringingen in de verschillende kavels. Een wijziging van het bestaande bestemmingsplan is hiervoor dan ook niet nodig.	In het bestemmingsplan Krommenie liggen de verspringen van de voorgevelrooi lijnen niet vast in de bouwvlakken. Er mag tot op de kadastrale grens gebouwd worden, waardoor de karakteristieke verspringen in de voorgevelrooi lijn zouden kunnen verdwijnen. De voorgevelrooi lijn ligt namelijk niet altijd op de kavelgrens. In het nieuwe	Geen

Nota van participatiereacties voorontwerpbestemmingsplan			
Betreft	Samenvatting reactie	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		bestemmingsplan wordt dit wel geborgd door de grens van het bouwvlak op de voorgevel te leggen. Op deze manier wordt tevens geborgd dat de voortuinen blijven bestaan en niet bebouwd kunnen worden.	
Beperking bouwmogelijkheden zijn onrechtmatig	Het bestemmingsplan geeft met name beperkingen voor het bouwen op de percelen langs het Lint. Het heeft tot gevolg dat op de percelen slechts beperkte mogelijkheden zijn tot bouwen, en dat te bouwen werken zowel in hoogte, als in breedte en diepte aan banden worden gelegd. Wanneer het bestemmingsplan in de huidige vorm zal worden vastgesteld, zal dit een ingrijpende beperking voor de mogelijkheden van eigenaren van percelen aan het Lint om deze te bebouwen, dan wel de daarop bestaande bebouwing te verbouwen met zich meebrengen. Het bestemmingsplan grijpt aldus onevenredig in de (eigendoms) rechten van belanghebbende die een perceel bezitten aan het Lint en is daarmee onrechtmatig.	De gemeenteraad komt vrijheid toe in het bepalen van de inhoud van bestemmingsplannen, maar dient er ook voor te waken dat het besluit niet onevenredig is. Er is hier sprake van een belangenafweging waarin enerzijds de ruime onbenutte bouwmogelijkheden worden afgewogen tegen anderzijds (onder meer) het beschermen van de unieke kwaliteiten van het gebied. De raad heeft besloten de unieke kwaliteiten van het gebied meer mee te laten wegen in vergelijking met hoe dit in het verleden is meegewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Krommenie in 2013. Het inperken van de onbenutte bouwmogelijkheden is daarvoor nodig, omdat het toestaan van nieuwe bebouwing in het bestemmingsplan betekent dat er geen nader afwegingsmoment meer bestaat waarin een concreet initiatief getoetst kan worden aan de kwaliteiten van het gebied. Het inperken van de onbenutte bouwmogelijkheden betekent op zichzelf nog niet dat er sprake is van een onevenredig besluit, maar slechts dat andere belangen hier zwaarder wegen. Het besluit wordt pas onevenredig als er onvoldoende rekening wordt gehouden met de belangen van de eigenaren versus het algemene belang van de kwaliteit van het gebied.	Geen

Nota van participatiereacties voorontwerpbestemmingsplan			
Betreft	Samenvatting reactie	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		In die afweging wegen de volgende zaken mee: • de raad heeft bij het nemen van het voorbereidingsbesluit op 27 mei 2021 overwogen dat de ruime bouwmogelijkheden worden beperkt om de kleinschalige, gevarieerde en cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing beter te beschermen; • de raad heeft bij het vaststellen van de uitgangspunten voor het bestemmingsplan Lint Krommenie op 21 april 2022 overwogen dat het inperken van bouwrechten vergaande impact kan hebben op de eigendomsbelangen. Daarom heeft de raad met in achtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (evenredigheidsbeginsel) uit de Algemene wet bestuursrecht, besloten om eigenaren een voldoende lange periode te bieden om bestaande bouwrechten te benutten, in dit geval 7 maanden; • bestaande, legale bebouwing en gebruik worden positief bestemd; • als er toch sprake is van planschade, dan bestaat er een wettelijke regeling om die schade vergoed te krijgen; • het huidige bestemmingsplan en de bouwmogelijkheden zijn al sinds 2013 in werking getreden; • dat de wetgever het nog steeds wenselijk acht dat bestemmingsplannen elke 10 jaar worden herzien (art. 3.1 lid 2 Wro), waardoor hier niet sprake is van een onredelijke korte termijn waarbinnen het oude plan heeft bestaan.	

Nota van participatiereacties voorontwerpbestemmingsplan			
Betreft	Samenvatting reactie	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		Voor concrete verbouwings- of nieuwbouwplannen blijft het mogelijk, om in afwijking van het bestemmingsplan, een vergunning te verlenen. Per geval is dan een omgevingsvergunningprocedure nodig, waarin de afweging gemaakt wordt of het bouwplan ruimtelijk inpasbaar is.	
Financiële schade	Met het bestemmingsplan gaat een aanzienlijke waardevermindering van de percelen gepaard, die niet voorzienbaar was voor de huiseigenaren, hetgeen met zich meebrengt dat de Gemeente Zaanstad een aanzienlijke vergoeding zal moeten betalen aan de eigenaren van de grond en de panden aan het Lint. Aldus is het bestemmingsplan ook in financiële zin schadelijk voor (de ontwikkeling van) de Gemeente Zaanstad. De Gemeente Zaanstad heeft aangegeven dat van schade aan zijn zijde geen sprake hoeft te zijn wanneer voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan (beoogde datum 1 januari 2023) een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Dit verzoek zou dan nog kunnen worden beoordeeld onder het huidige bestemmingsplan. Deze mededeling van de Gemeente Zaanstad is bijzonder. Immers, er gold tot dan toe een stop op de vergunningverlening tot aan de vaststelling van het Bestemmingsplan. In de raadsvergadering van mei 2022 is klaarblijkelijk besloten de vergunningverleningstrajecten weer op te starten. Dit duidelijk met het oog op het rapport van Langhout en Wiarda waarin is vast komen te staan dat sprake is van schade aan de zijde van eigenaren van percelen en gebouwen aan het Lint. De Gemeente Zaanstad tracht haar aansprakelijkheid voor de schade in te perken door deze eigenaren plots een irreële termijn van 7 maanden te verlenen om alsnog een omgevingsvergunning aan te vragen. Deze kunstgreep ontslaat de Gemeente Zaanstad uiteraard niet van haar aansprakelijkheid jegens eigenaren van percelen aan het Lint. Het aanvragen van een bouwvergunning op een dergelijke	Bij het vaststellen van de uitgangspunten voor het bestemmingsplan Lint Krommenie op 21 april 2022 heeft de raad overwogen dat het inperken van bouwrechten vergaande impact kan hebben op de eigendomsbelangen. De raad heeft met in achtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (evenredigheidsbeginsel) uit de Algemene wet bestuursrecht, besloten om eigenaren een voldoende lange periode te bieden om bestaande bouwrechten te benutten. Daarmee is de inperking van de bouwrechten voorzienbaar en hebben eigenaren een redelijke termijn van 7 maanden gekregen om onbenutte bouwrechten te benutten. Uit jurisprudentie en de planschaderisicoanalyse blijkt dat deze termijn kan worden gezien als een voldoende lange benuttingsperiode. Ten overvloede wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan Krommenie reeds in 2013 in werking is getreden en dat sindsdien bouwmogelijkheden benut hadden kunnen worden. Het staat de eigenaar vrij om na vaststelling van het bestemmingsplan te verzoeken om een tegemoetkoming. Het is vervolgens aan de rechter om over dit verzoek te oordelen.	Geen

Nota van participatiereacties voorontwerpbestemmingsplan			
Betreft	Samenvatting reactie	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	korte termijn is uiteraard onbegonnen werk, ook met het oog op de huidige bouwkosten.		
	Daar komt nog bij dat het bestemmingsplan naar verwachting tot gevolg heeft dat de ontwikkeling van de reeds bestaande panden minder aantrekkelijk wordt voor eigenaren hiervan. Dit zal de bouw van bijvoorbeeld appartementen in het gebied frustreren, nu dit voor eigenaren minder aantrekkelijk wordt. Ook zal minder snel tot verbouw van bestaande panden over worden gegaan, hetgeen tot gevolg zal hebben dat bijvoorbeeld milieueisen en andere milieuaspecten in de toekomst niet kunnen worden behaald. Dit strookt niet met het binnen de Gemeente Zaanstad geldende beleid met betrekking tot het bestrijden van het woningtekort en beoogde verduurzaming. Ook zal dit leiden tot verval van bestaande bouw, nu doorontwikkeling zal stagneren en onderhoud zal worden beperkt.	leder bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en dat in strijd is met het bestemmingsplan zal in het kader van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo worden aangemerkt als een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan. Dat geldt tevens voor bouwplannen met het oogmerk om het woningtekort te bestrijden of een bestaand pand te verduurzamen. Per geval zal de aanvraag beoordeeld worden op ruimtelijke inpasbaarheid en de afweging worden gemaakt of de aanvraag vergund kan worden. In die belangenafweging worden in dit gebied onder andere kwaliteit, cultuurhistorische waarden maar ook duurzaamheid en woningbehoefte meegewogen.	Geen
	Uit de toelichting op het Bestemmingsplan volgt dat in het gebied van het perceel van adressant voornamelijk sprake van gebouwen van circa 7 meter, hetgeen in lijn is met het huidige bestemmingsplan. Van een veelvoud van vergunningsaanvragen voor hoge gebouwen is daarbij ook onder het huidige bestemmingsplan geen sprake. Dit wordt in de verschillende werkgroepen bij de eerste participatiebijeenkomst ook beaamt. Daarin hebben alle belanghebbenden, waaronder ook bewoners, aangegeven dat appartementsbouw mogelijk moet blijven, tot een hoogte van circa 2 verdiepingen met een puntdak (zie het Verslag bijeenkomst bestemmingsplan Lint Krommenie van 2 juni 2022). Het thans voorliggende bestemmingsplan dient dan ook te worden aangepast, dusdanig dat geen sprake meer is van een buitenproportionele benadeling van diverse betrokkenen. Dit temeer nu binnen het bestemmingsplan geen binnenplanse	Voor het perceel van adressant geldt in het bestemmingsplan Krommenie uit 2013 een maximale bouwhoogte van 13 meter en een goothoogte 7 meter. In het nieuwe bestemmingsplan is uitgegaan van de feitelijke bouwhoogtes per gebouwdeel. Deze varieert van een maximale bouwhoogte van 9 meter aan de straatzijde tot een maximale bouwhoogte van 8 meter en een goothoogte van 6 meter voor het achterste gebouwdeel. Voor de twee aanbouwen met een plat dak aan de achterzijde geldt een bouwhoogte van 6 en 4 meter. Bij een bouwplan met hogere bouwhoogtes zal de aanvraag beoordeeld worden op ruimtelijke inpasbaarheid en de afweging worden gemaakt of	Geen

Nota van participatiereacties voorontwerpbestemmingsplan			
Betreft	Samenvatting reactie	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	afwijkingsmogelijkheid bevat, waardoor afwijking van het plan in individuele gevallen ook nagenoeg onmogelijk is. Daar waar nu een vergunning kan worden verleend voor het bebouwen van 70% van een perceel, waarbij een maximale bouwhoogte van 13 meter, met een maximale goothoogte van 7 meter wordt gehanteerd, kan na vaststelling van het Bestemmingsplan slechts een vergunning worden verleend voor een bouwwerk van 3 meter hoog en maximaal 12 meter diep.	de aanvraag vergund kan worden. In die belangenafweging zullen de gevolgen voor de belendende percelen afgewogen worden, bijvoorbeeld de gevolgen voor de bezonning van erven en de aansluiting op de bestaande bebouwing.	
Geen zorgvuldige besluitvorming	De Gemeente Zaanstad wenst een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor 1 januari 2023, naar eigen zeggen om 'verdere aantasting van de cultuurhistorische waardevolle lintbebouwing te voorkomen'. Gezien het bovenstaande en het geringe aantal lopende vergunningsaanvragen, is hier echter geen noodzaak toe. Het heeft er dan ook alle schijn toe dat de haast die naar de mening van de Gemeente Zaanstad is geboden bij het vaststellen van het Bestemmingplan voornamelijk is ingegeven door de aankomende wijzigen in de omgevingswetgeving, hetgeen in de raadsvergadering ook is bevestigd. Door de wijziging van het bestemmingsplan zullen naar verwachting aanzienlijk minder aanvragen voor een omgevingsvergunning worden gedaan met betrekking op het aangewezen gebied. Het lijkt er dan ook op dat de wijziging van het bestemmingsplan mede is ingegeven met het oog op lastenverlichting van het gemeentelijk apparaat. Dit is vanzelfsprekend geen legitieme reden voor een dergelijke ingrijpende wijziging van het sinds 2013 geldende bestemmingsplan. Een wijziging met dusdanig grote gevolgen dient zorgvuldig te worden voorbereid.	De aanleiding en de redenen voor het nieuwe bestemmingsplan hebben een ruimtelijke grondslag en zijn beschreven en zorgvuldig onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan en in de besluiten van het college en de raad.	Geen
Vlietsend 2	Nok- en goothoogte klopt niet. Op de verbeelding staat 8 en 5 meter maar deze zijn in werkelijkheid veel hoger, namelijk 10,82 m en 8,07 m	Adressant heeft de feitelijke nok- en goothoogte aangetoond met foto's en hoogtekaart. Ook uit een inventarisatie ter plekke blijkt dat de nok- en goothoogte in werkelijkheid hoger zijn dan de 8 en 5	Op de verbeelding wordt de nokhoogte aangepast naar 11 meter en de goothoogte naar 9 meter.

Nota van participatiereacties voorontwerpbestemmingsplan			
Betreft	Samenvatting reactie	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		meter op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan.	
Noorderhoofd straat 5 en Kerkplein 6	Aanvraag omgevingsvergunning in voorbereiding voor 9 betaalbare huurwoningen. Het zou tevens een enorme verbetering worden van de leefbaarheid van het rommelige parkeerterrein achter het Kerkplein. Past binnen het vigerende bestemmingsplan. In nieuwe bestemmingsplan kunnen nog maar 2 woningen worden gerealiseerd. Er is een zeer grote behoefte aan woningen in dit segment, vanwege het enorme tekort aan beschikbare en betaalbare woningen. De voorgenomen bestemmingsplanwijziging zet echter een streep door de planvorming. Er kunnen nu nog maar 2 woningen gerealiseerd in plaats van 9. Dit levert de eigenaren een forse waardevermeerdering van het huidige bezit op. Onze vrees is nu dat we bij de gemeente Zaanstad planschade zullen moeten claimen van enkele honderdduizenden euro's. Gelijk aan de waardevermindering van de twee percelen.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. Op 22 december 2020 heeft de gemeente een aanvraag om vergunningenadvies ontvangen voor het bouwen van negen appartementen op de locatie Noorderhoofdstraat 5 en achter Kerkplein 6 te Krommenie. De uitkomst van dat vooroverleg is negatief geweest. Voor dit adres is vervolgens, op 17 maart 2022 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de bouw van één woning. Deze aanvraag is in behandeling. Indien de aanvraag wordt vergund vóór vaststelling van het bestemmingsplan, zal de vergunde bebouwing worden opgenomen in bestemmingsplan. Het staat de eigenaar vrij om na vaststelling van het bestemmingsplan te verzoeken om een tegemoetkoming in planschade. Het is vervolgens aan de rechter om over dit verzoek te oordelen.	Geen
Vlusch 13- 16	Voor en naast onze gebouwen op Vlusch 13-16 staat in het nieuwe bestemmingsplan voor een deel de bestemming tuin. Dit is onjuist. Het nieuwe plan gaat uit van de bestaande situatie en bebouwing. In de huidige situatie is geen sprake van tuin, niet aan de voorzijde en ook niet aan de zijkant. Bij nummer 16 ligt aan de zijkant (noord) een kleine oprit.	Aan de voorzijde van het pand Vlusch 16 ligt een voortuin tussen de voorgevel en de straat. Conform de systematiek van het bestemmingsplan hebben de private gronden tussen de voorgevel en de bestemming Verkeer de bestemming 'Tuin' gekregen, tot 1 meter achter de voorgevel. Het noordelijke deel van het erf naast de bestaande woning is een oprit. Deze gronden hebben in het voorontwerp abusievelijk de bestemming 'Tuin'	De bestemming van de oprit wordt gewijzigd van 'Tuin' naar 'Gemengd'.

Nota van participatiereacties voorontwerpbestemmingsplan			
Betreft	Samenvatting reactie	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		gekregen. In het ontwerpbestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming 'Gemengd', zonder bouwvlak.  <i>Situatie Vlusch 16, juli 2022</i>	
Vlusch 13- 16	Er is momenteel alleen een bouwvlak ingetekend voor nummer 16 terwijl op nummer 13 ook een woning heeft gestaan. Deze is weliswaar inmiddels gesloopt in verband met herontwikkeling, maar dit doet niets af aan het feit dat nummer 13 in het nieuwe plan ook een bouwvlak behoort te krijgen.	In de verbeelding van het voorontwerp is ter plaatse van Vlusch 13 geen bouwvlak opgenomen, omdat er ten tijde van de inventarisatie geen bouwwerk feitelijk aanwezig was. Het terugbouwen van de gesloopte woning zou mogelijk moeten zijn. Daarom is het bestemmingsplan aangepast en de contour van het gesloopte pand weergegeven als bouwvlak. De maximale bouwhoogte binnen dit bouwvlak komt overeen met de bouwhoogte van het gesloopte pand.	De verbeelding is aangepast. Er is een bouwvlak ingetekend met een bouwhoogte van 8 meter voor het voorste deel en 6 meter voor het achterste deel en een goothoogte van 3 meter.

Nota van participatiereacties voorontwerpbestemmingsplan

Betreft	Samenvatting reactie	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
		 <i>Situatie Vlusch 13, voor de sloop.</i>	
Vlusch 13- 16	Het nieuwe bestemmingsplan kent geen maximaal bebouwingspercentage, waar dit binnen het huidige plan nog op 70% ligt. Hoeveel mag binnen het nieuwe plan bebouwd worden?	In het nieuwe bestemmingsplan wordt niet gewerkt met bebouwingspercentages. De bebouwingmogelijkheden zijn vastgelegd in bouwvlakken die zijn gebaseerd op de bestaande bebouwing. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.	Geen
Vlusch 13- 16 Maximum hoogtes	Het nieuwe plan gaat uit van 8 meter bouw/nok en 3 meter goot. Fors minder dan het nu is, 13 meter bouw/nok en 7 meter goot. Hierbij het verzoek om voor deze locatie maatwerk toe te passen en in lijn met nummer 18 hogere normen toe te staan. Dit is passend in het huidige straatbeeld. Dit deel van de Vlusch kenmerkt zich door wisselende bebouwing, deels hoog en deels lager. Ook om het zicht naar de minder fraaie achterliggende bebouwing aan Mercurius weg te nemen (blinde hoge muren) is op onze locatie hogere bebouwing passend en versterkt het juist de ruimtelijke kwaliteit.	De Vlusch is onderdeel van de cultuurhistorisch waardevolle structuur van linten, dijken en paden. Gezien de ruime mogelijkheden in het bestemmingsplan Krommenie uit 2013, wordt de Vlusch meegenomen in dit nieuwe bestemmingsplan. De Vlusch kent inderdaad een eigen karakteristiek. De overige straten van het lint zijn allen in zekere mate onderdeel van de kern. Bij de Vlusch ontstaat meer ruimte tussen de panden en zijn de panden veelal kleinschaliger. Hiermee is de overgang richting het landschap beleefbaar. De	Geen

Nota van participatiereacties voorontwerpbestemmingsplan			
Betreft	Samenvatting reactie	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	Voorts ligt het gezien de achterliggende bebouwing voor de hand om bij onze locatie toe te staan om de hoofdgebouwen verder naar achteren toe uit te breiden dan maximaal 12 meter ten opzichte van de voorgevel. Wij kunnen ons voorstellen dat dit gewenst is in het dorp van Krommenie om en nabije oude Zaanse woningen, maar niet passend binnen de Vlusch.	originele parcelering en maatvoering is hiermee waardevol. Daardoor is er geen aanleiding om in het bestemmingsplan op voorhand al hogere of diepere bebouwing toe te staan. Voor concrete verbouwings- of nieuwbouwplannen blijft het mogelijk, om in afwijking van het bestemmingsplan, een vergunning te verlenen. Per geval is dan een omgevingsvergunningprocedure nodig, waarin de afweging gemaakt wordt of het bouwplan ruimtelijk inpasbaar is en geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden.	
Vlusch 13- 16 Uitstel	Er is in 2013 (inwerkingtreding huidige bestemmingsplan) bewust gekozen voor ruime bebouwingmogelijkheden. Destijds om extra woningbouw te stimuleren vanwege de crisis. Nu wordt relatief snel het bestemmingsplan gewijzigd (binnen 10 jaar), terwijl we volgens alle parameters en deskundigen naar verwachting wederom in een vergelijkbare economische situatie terecht gaan komen als rond 2013. Ik verzoek uw gemeente dan ook om het nieuwe bestemmingsplan uit te stellen. De maatschappij schreeuwt om extra woningen en Zaanstad gaat juist contra handelen en Krommenie beperken.	De gemeenteraad heeft bij het voorbereidingsbesluit (27 mei 2021) en bij de vaststelling van de uitgangspunten (21 april 2022) de belangenafweging gemaakt en besloten het bestemmingsplan aan te passen. De ruime onbenutte bouw mogelijkheden zijn enerzijds afgewogen tegen (onder meer) het beschermen van de unieke kwaliteiten van het gebied anderzijds. De raad heeft besloten de unieke kwaliteiten van het gebied meer mee te laten wegen in vergelijking met hoe dit in het verleden is meegewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Krommenie in 2013.	Geen
Vlusch 13- 16 Plangrens	Blijkens de beschikbare stukken komt de grens van het nieuwe bestemmingsplan aan de noordelijke zijde te liggen tussen Vlusch 18A/B en Vlusch 20. Deze grens is afwijkend ten opzichte van de grens in het voorbereidingsbesluit Lint Krommenie. De noordelijke grens van het voorbereidingsbesluit lag ter hoogte van de Kruisstraat, eindigend bij Noorderhoofdstraat 189. Wij vinden het onlogisch dat de grens van het dorpslint van Krommenie nu verlegd gaat worden, om meerdere redenen:	De Vlusch is net als het Vlietsend, de Zuiderhoofdstraat en de Noorderhoofdstraat onderdeel van de cultuurhistorisch waardevolle structuur van linten, dijken en paden. De Vlusch kent een eigen karakteristiek met eigen kernkwaliteiten die met de planregeling uit het bestemmingsplan Krommenie uit 2013 onvoldoende geborgd zijn. Er is voor gekozen om het	Geen

Nota van participatiereacties voorontwerpbestemmingsplan			
Betreft	Samenvatting reactie	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	- De Noorder- en Zuiderhoofdstraat kenmerken zich door aan weerszijden bebouwing. Terecht is hier dan ook de kwalificatie dorpslint aan gegeven. Na Noorderhoofdstraat 189 komt in noordelijke richting de sloot parallel aan de Vlusch te lopen, aan weerszijden dus geen sprake meer van bebouwing. - De bebouwing wijkt aan de Vlusch qua stijl, type en omvang af van de bebouwing aan de Noorder- en Zuiderhoofdstraat. De Vlusch kent namelijk relatief veel reguliere bebouwing, zonder een cultuurhistorisch karakter. Anders gezegd, het aantal historische typische Zaanse woningen is zeer beperkt. - Aan de Vlusch staat relatief veel hogere gebouwen. Dit geldt ook voor oudere gebouwen zoals voormalige weeshuis Huize Barkeloo, Vlusch 8 te Krommenie. De ruimtelijke kwaliteit is aan de Vlusch aldus wezenlijk anders dan aan de Noorder- en Zuiderhoofdstraat. - Voorts zijn de percelen aan de Vlusch doorgaans niet voorzien van grote achtererven, de percelen zijn over het algemeen kleiner in omvang. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld de Noorderhoofdstraat, waaraan relatief grote percelen liggen waarvan de achtererven zijn/worden bebouwd. Tijdens de bijeenkomst is gesteld dat de grens tussen Vlusch 18 A/B en nummer 20 komt te liggen omdat het bestemmingsplan vanaf nummer 20 gedetailleerder zou en meer detail is vanuit de gemeente gewenst. Dit is mijns inziens niet juist. Het bestemmingsplan is niet gedetailleerder, het bestemmingsplan is vanaf nummer 20 beperkter. Vanaf nummer 20 betreft het namelijk Wonen met een maximale bouwhoogte van 7 m. Ons perceel, Vlusch 13-16, betreft bestemming Gemengd met een maximale bouwhoogte van 13 m. Kortom, gezien het bovenstaande verzoeken wij de gemeente om de grens van het nieuwe bestemmingsplan Lint Krommenie gelijk te houden aan de grens van het inmiddels ingetrokken	bestemmingsplan te actualiseren voor de gronden die in het bestemmingsplan "Krommenie" uit 2013 de bestemming "Centrum" of "Gemengd" hebben gekregen. Voor die bestemmingen gelden globale bouwregels die aangepast worden. Gronden die in het bestemmingsplan "Krommenie" de bestemming "Wonen" hebben gekregen, hebben al een gedetailleerde regeling met bouwvlakken en bouwhoogtes, gebaseerd op de bestaande bebouwing. Die regeling borgt de cultuurhistorische waarden al voldoende. De bestemming "Wonen" wordt daarom niet aangepast. Daardoor ligt de noordgrens van het plangebied tussen het adres Vlusch 18A/B en Vlusch 20.	

Nota van participatiereacties voorontwerpbestemmingsplan			
Betreft	Samenvatting reactie	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
	voorbereidingsbesluit Lint Krommenie, aldus ter hoogte van Noorderhoofdstraat 189. Mocht de grens onverhoopt toch worden verlegd, dan pleiten wij dus voor afwijkende regels qua bebouwingspercentage en hoogtes ten opzichte van Noorder- en Zuiderhoofdstraat. Dan zou uw gemeente inderdaad meer detail moeten aanbrengen, afhankelijk van de locatie/ligging. De Vlusch kan niet (volledig) vergeleken worden met de Noorder- en Zuiderhoofdstraat en vraagt dus ook om een andere invulling van de ruimtelijke kwaliteit. De Vlusch kent bijvoorbeeld ook aaneengesloten rijtjes met arbeiderswoningen. De Vlusch kent ook geen winkels, het dorpslint natuurlijk wel. Kortom, binnen een nieuw bestemmingsplan dient de Vlusch separaat behandeld te worden en niet zonder afwijkingen te worden meegenomen in de cultuurhistorische waarde van het dorpslint van Krommenie bestaande uit de Noorder- en Zuiderhoofdstraat.		
	Aan de achterzijde sluit het perceel aan aan de blinde muren van het Mercurius bedrijventerrein. Zoals bekend is voor Mercurius sprake van een voorbereidingsbesluit en de plannen voor een nieuw bestemmingsplan. Indien dan toch aansluiting bij een ander plan dient te worden gezocht, ligt het ligt mijns inziens meer voor de hand om het begindeel van de Vlusch bij het nieuwe plan voor Mercurius te trekken, dit grenst immers aan elkaar en kent qua bebouwing overeenkomsten.	Het perceel ligt net als de andere cultuurhistorische delen van het dorpslint in het bestemmingsplan Krommenie. Het bedrijventerrein Mercurius ligt daar buiten. Bovendien betreft het bij Mercurius een gebiedsontwikkeling waarbij een bedrijventerrein wordt getransformeerd naar een buurt waar plaats is voor bedrijven en woningen. De gebiedsvisie is nog in ontwikkeling. Op korte termijn wordt er nog geen bestemmingsplan in procedure gebracht. Er is geen aanleiding om het begindeel van de Vlusch bij een nieuw bestemmingsplan voor Mercurius te betrekken.	Geen

Nota 3.1.1. vooroverleg

Betreft	Samenvatting reactie	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
Gasunie en Veiligheids regio Zaanstreek - Waterland	De aardgastransportleiding W-571-04 ligt net buiten het plangebied. Op een bepaald traject ligt de leiding op minder dan 4 meter van de grens van het plangebied. Op de verbeelding en in de planregels van het voorontwerp is hier niets over opgenomen.	De belemmeringenstrook van vijf meter aan weerszijden van de buisleiding wordt opgenomen in het bestemmingsplan, conform artikel 14 lid 1 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen. De buisleiding zelf ligt in zijn geheel buiten het plangebied. De belemmeringstrook overlapt het plangebied voor een klein deel, ten oosten van het Vlietsend.	De dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is toegevoegd, gerekend vanaf 5 meter van de hartlijn van de leiding. In artikel 9 is het standaardartikel conform het advies van de Gasunie opgenomen.
Veiligheids regio Zaanstreek - Waterland	Het bestemmingsplan geeft in de artikelen 3 "Centrum" en 4 "Gemengd" ruimte voor een toename van beperkt kwetsbare objecten naar kwetsbaar en zeer kwetsbaar in een effectgebied van een risicobron (zie bijlage 2). In de Circulaire effectafstanden LPG-tankstations wordt aangegeven om binnen 60 meter geen nieuwe zeer kwetsbare gebouwen toe te staan en binnen 160 meter geen nieuwe kwetsbare objecten in verband met de zelfredzaamheid en personendichtheid. De Veiligheidsregio adviseert om te overwegen welke (nieuwe) voorzieningen/objecten de gemeente wil toestaan binnen de 100% letaliteitscontour van de buisleiding en binnen 160 meter van de LPG-tank en het LPG-vulpunt en onder welke voorwaarden. Wij raden aan om hiervoor uw bestemmingsplan regels aan te scherpen naar analogie van de toekomstige voorschriftengebieden.	De gemeente heeft alle mogelijkheden bekeken en afgewogen welke functies niet langer worden toegestaan. De gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - maatschappelijke functies uitgesloten' is toegevoegd zodat binnen de 100% letaliteitscontour van de gasleiding de vestiging van kwetsbare maatschappelijke functies (scholen, dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking, ziekenhuizen, verpleeghuizen, kinderopvang) niet langer meer mogelijk is. In paragraaf 4.13 Externe veiligheid is de afweging gemaakt waarom andere functiewijzigingen mogelijk blijven.	De planverbeelding is aangepast. In artikel 14.2 van de planregels zijn de kwetsbare maatschappelijke functies uitgesloten. In paragraaf 4.13 van de toelichting is de afweging gemaakt waarom andere functiewijzigingen mogelijk blijven.
Provincie	Er zijn geen provinciale belangen in het geding, geen opmerkingen.	De gemeente is verheugd om te vernemen dat er geen inhoudelijke opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan zijn.	Geen
Rijks waterstaat	Geen aanleiding voor een inhoudelijke reactie.	De gemeente is verheugd om te vernemen dat er geen inhoudelijke opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan zijn.	Geen

Nota 3.1.1. vooroverleg

Betreft	Samenvatting reactie	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
Tennet	Binnen de grenzen van dit plan heeft TenneT (na een eerste beoordeling) noch bovengrondse-, noch ondergrondse hoogspanningsverbindingen in beheer. Geen opmerkingen.	De gemeente is verheugd om te vernemen dat er geen inhoudelijke opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan zijn.	Geen

Beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Lint Krommenie

Betreft	Samenvatting reactie	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor bestemmingsplan
Algemeen	Lopende vergunningaanvragen. Gedurende de bestemmingplanprocedure is er in het plangebied een aantal aanvragen voor omgevingsvergunningen ingediend. In verschillende zienswijzen wordt gevraagd om een uitleg waarom vergunningen die nog niet onherroepelijk zijn, al wel in het ontwerpbestemmingsplan zijn ingetekend.	Deze vragen zijn begrijpelijk. Bij het vaststellen van de uitgangspunten is bepaald dat in het nieuwe bestemmingsplan de bestaande hoofdbebouwing en bouwhoogtes leidend worden en per perceel bouwvlakken worden ingetekend op basis van de bestaande hoofdbebouwing. Het komt de indieners van de zienswijzen daarom vreemd voor dat er in de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan ook al bouwplannen zijn ingetekend waarvan de omgevingsvergunning nog in de bezwaar- of beroepsfase zit. Deze vergunningen zijn nog niet onherroepelijk en de bebouwing is nog niet gerealiseerd. Kortom, de vergunningen zijn nog niet definitief maar staan al wel in het bestemmingsplan. Toch schrijft de jurisprudentie voor dat verleende omgevingsvergunningen worden opgenomen in een nieuw bestemmingsplan. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning heeft het college een bouwplan namelijk al beoordeeld en afgewogen of het ruimtelijk aanvaardbaar is. Uit jurisprudentie blijkt dat een niet onherroepelijke omgevingsvergunning een zwaarwegend belang vormt dat de raad moet betrekken bij zijn besluitvorming over het bestemmingsplan. Dit betekent dat de raad bij de vaststelling van het plan rekening moet houden met de verleende omgevingsvergunning en moet afwegen of er uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening redenen zijn deze vergunning al dan niet in het bestemmingsplan in te passen. Het niet opnemen van een verleende omgevingsvergunning zou	Contouren en bouwhoogtes van verleende vergunningen zijn op de planverbeelding ingetekend.

		betekenen dat het vergunde bouwwerk met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt 'wegbestemd' en onder overgangsrecht wordt gebracht. Uit jurisprudentie blijkt dat de raad alleen om ruimtelijk inhoudelijke redenen ervan kan afzien om een omgevingsvergunning in het bestemmingsplan op te nemen. De wens om de uitkomst van een beroepsprocedure af te wachten telt niet als een ruimtelijk inhoudelijke reden. Als de nog niet onherroepelijke vergunning is opgenomen in het bestemmingsplan, kan het nodig zijn dat bezwaarmakers beroep moeten instellen tegen zowel de omgevingsvergunning als tegen het bestemmingsplan. Zie overweging 35.3 in de Uitspraak 202000148/1/R1 en 202102257/1/R1 - Raad van State en overweging 4 in de Uitspraak 201601383/1/R2 - Raad van State	
	Inperking van bestaande en onbenutte bouwrechten is onrechtmatig en onevenredig. Een aantal indieners van zienswijzen heeft bezwaren tegen de inperking van bestaande en onbenutte bouwrechten en vindt de aanpassing van het oude bestemmingsplan Krommenie uit 2013 onrechtmatig of onevenredig.	De gemeenteraad heeft bij het voorbereidingsbesluit (27 mei 2021) en bij de vaststelling van de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan (21 april 2022) de belangenafweging gemaakt en besloten het bestemmingsplan Krommenie uit 2013 aan te passen. De ruime onbenutte bouwmogelijkheden zijn enerzijds afgewogen tegen (onder meer) het beschermen van de unieke kwaliteiten van het gebied anderzijds. De raad heeft besloten de unieke kwaliteiten van het gebied meer mee te laten wegen in vergelijking met hoe dit in het verleden is meegewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Krommenie in 2013. Het inperken van de onbenutte bouwmogelijkheden betekent op zichzelf nog niet dat er sprake is van	Geen

		een onevenredig besluit, maar slechts dat andere belangen hier zwaarder wegen. Het besluit wordt pas onevenredig als er onvoldoende rekening wordt gehouden met de belangen van de eigenaren versus het algemene belang van de kwaliteit van het gebied. In die afweging wegen de volgende zaken mee: • de raad heeft bij het nemen van het voorbereidingsbesluit op 27 mei 2021 overwogen dat de ruime bouwmogelijkheden worden beperkt om de kleinschalige, gevarieerde en cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing beter te beschermen; • de raad heeft bij het vaststellen van de uitgangspunten voor het bestemmingsplan Lint Krommenie op 21 april 2022 overwogen dat het inperken van bouwrechten vergaande impact kan hebben op de eigendomsbelangen. Daarom heeft de raad met in achtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (evenredigheidsbeginsel) uit de Algemene wet bestuursrecht, besloten om eigenaren een voldoende lange periode te bieden om bestaande bouwrechten te benutten, in dit geval 7 maanden; • bestaande, legale bebouwing en gebruik worden positief bestemd; • als er toch sprake is van planschade, dan bestaat er een wettelijke regeling om die schade vergoed te krijgen; • het huidige bestemmingsplan en de bouwmogelijkheden zijn al sinds 2013 in werking getreden, ook in het daarvoor geldende bestemmingsplan hadden eigenaren ruime bouwmogelijkheden;	
--	--	---	--

		dat de wetgever het nog steeds wenselijk acht dat bestemmingsplannen elke 10 jaar worden herzien (art. 3.1 lid 2 Wro), waardoor hier niet sprake is van een onredelijke korte termijn waarbinnen het oude plan heeft bestaan.	
	Nieuwe bouwplannen worden onmogelijk gemaakt. Een aantal indieners van zienswijzen vreest dat het nieuwe bestemmingsplan huidige of toekomstige bouwplannen onmogelijk maakt.	In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Daarnaast is onderzocht welke ruimte er in het nieuwe bestemmingsplan zou moeten blijven voor nieuwe ontwikkelingen. Het is echter niet mogelijk gebleken om in dit bestemmingsplan algemene criteria op te nemen waarmee de ruimtelijke inpasbaarheid van ieder bouwplan kan worden beoordeeld. Daarvoor zijn de percelen in het plangebied te gevarieerd. Er is een grote verscheidenheid aan breedtes, dieptes en oppervlaktes van de percelen. De ligging ten opzichte van bebouwing en tuinen op belendende percelen varieert en de relatie tot het openbaar gebied (de straten maar ook de Durgsloot) verschilt per perceel. Bovendien spelen ook de bouwhoogtes, oppervlaktes en situering van de bestaande bebouwing een rol in de beoordeling of een nieuw bouwwerk ruimtelijk inpasbaar is. Het gebied heeft als historisch lint hoge cultuurhistorische waarden. Deze waarden zijn kwetsbaar. Uitbreidingen van bouwvolumes kunnen de identiteit onherroepelijk beschadigen. Goede inpassing is daardoor vereist. Dat betekent niet dat toekomstige, nieuwe ontwikkelingen per definitie onmogelijk zijn. Voor concrete verbouwings- of nieuwbouwplannen blijft het mogelijk om, in afwijking van het bestemmingsplan, een vergunning te verlenen. Per geval is dan een omgevingsvergunningprocedure nodig, waarin de afweging gemaakt wordt of het bouwplan ruimtelijk inpasbaar is.	Geen

		Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen borgen en de bestaande identiteit te behouden is het wenselijk dat concrete bouwplannen op hun eigen merites kunnen worden getoetst en beoordeeld. Ieder bouwplan is uniek en heeft zijn eigen kenmerken, kwaliteiten en omstandigheden. Indien ruimtelijk inpasbaar kan aan een bouwplan maatwerk worden geboden door een buitenplanse afwijkingsprocedure te doorlopen. Bij het gebruik van deze bestuurlijke afwegingsruimte zal moeten worden voldaan aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel. Het bevoegd gezag heeft beleidsvrijheid om af te wijken of zij de omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan verleent. Als de aanvraag past binnen het geldende beleid, waaronder de richtlijnen uit de visie Linten, dijken en paden, en ook verder voldoet aan een goede ruimtelijke ordening wordt de omgevingsvergunning redelijkerwijs verleend. Daarbij gaat het niet alleen om de kenmerken van het bouwplan zelf maar ook om de omgeving waarin het bouwplan landt en de effecten die het bouwplan heeft op die omgeving.	
	Planschade Een aantal indieners van zienswijzen verwacht dat zijn eigendom minder waard wordt vanwege de inperking van bestaande en onbenutte bouwrechten. Zij overwegen een planschadeclaim in te dienen.	Planschade is de financiële schade die een persoon of bedrijf lijdt als gevolg van een planologische maatregel, zoals de wijziging van een bestemmingsplan. Vaak gaat het om vermindering van de waarde van onroerend goed. Daarbij is niet de feitelijke situatie, maar het verschil tussen maximale invulling van het oude en het nieuwe bestemmingsplan doorslaggevend. Als met een nieuw bestemmingsplan bouwrechten worden ingeperkt, kan dat leiden tot planschade. Als de inperking van bouwrechten niet voldoende	Geen

		voorzienbaar was voor eigenaren, zouden zij onevenredig benadeeld kunnen worden. Dit gegeven heeft de raad betrokken in de besluitvorming over het vaststellen van de uitgangspunten voor het bestemmingsplan Lint Krommenie op 21 april 2022 en over het nemen van het tweede voorbereidingsbesluit op 22 december 2022. De raad heeft eigenaren een voldoende lange periode geboden om bestaande bouwrechten te benutten en een aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen. De jurisprudentie hieromtrent wijst erop dat een periode van 7 maanden een redelijke termijn is. De gemeente heeft het nodige gedaan om eigenaren daarvan op de hoogte te stellen. De gemeente heeft op 4 mei 2022 openbaar aangekondigd dat er een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding was en daarbij aangegeven wat de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan zouden zijn. De uitgangspunten zijn tevens vermeld in bewonersbrieven die in april en in mei 2022 huis aan huis zijn verspreid. Uit dit concrete beleidsvoornemen konden eigenaren de concrete gevolgen voor de bouwrechten op hun perceel opmaken. De benuttingsperiode van 7 maanden is tevens toegelicht op de 2 participatiebijeenkomsten in juni en september 2022 waarvoor alle eigenaren huis aan huis waren uitgenodigd. De inperking van de bouwrechten was voorzienbaar. Ten overvloede wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan Krommenie reeds in 2013 in werking is getreden en dat sindsdien bouwmogelijkheden benut hadden kunnen worden. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft een regeling voor de schade die de vaststelling van een	
--	--	--	--

		bestemmingsplan kan veroorzaken. Het staat de eigenaar vrij om na vaststelling van het bestemmingsplan te verzoeken om een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk verzoek zal op grond van afdeling 6.1 van de Wro worden behandeld en beoordeeld. De rechter beoordeelt aan de hand van de specifieke casus of er sprake is van planschade.	
1.a	Bij Zuiderhoofdstraat 115, in kadastraal perceel 10235 is in de planverbeelding een klein vlakje van het perceel bestemd als Tuin (groen in de legenda). Deze bestemming dient te worden gewijzigd naar Gemengd. Het desbetreffende vlak betreft een ingang van de woning. Het betreft geen tuin.	Het verzoek van de indiener kan worden gevolgd. Conform de uitgangspunten voor het bestemmingsplan (vastgesteld op 21 april 2022) zijn in de bestemming Gemengd de voorgevellijnen en verspringingen in de gevelwand ten opzichte van de straat (inverdan) vastgelegd in de bouwvlakken. Bij hoofdgebouwen die inverdan gebouwd zijn, worden de voortuinen in de strook tussen straat en hoofdgebouw als Tuin bestemd. In dit geval betreft het geen voortuin maar een onbebouwd deel van het erf achter de voorgevelrooilijn. De bestemming Gemengd is hier van toepassing.	De bestemming van de gronden wordt gewijzigd van Tuin naar Gemengd.
1. b	Bij Zuiderhoofdstraat 115, in kadastraal perceel 3433 met enkelbestemming Verkeer-Verblijfsgebied is een specifieke vorm van verkeer-verblijf opgenomen met bestemming standplaats. De indiener kan zich met deze bestemming niet verenigen. Deze bestemming geeft de mogelijkheid aan de gemeente om een vaste standplaats aan ondernemers te vergunnen.	Het verzoek van de indiener kan worden gevolgd. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de situatie van de standplaats nader bekeken. De verleende standplaatsvergunning wordt niet meer geëffectueerd. De standplaats is niet in gebruik. Vergunninghouder heeft aangegeven per 2 juli 2023 te stoppen en heeft geen opvolger of plaatsvervanger. Daardoor is er op dit moment geen sprake van een feitelijk bestaande situatie en is er geen aanleiding meer om de standplaats aan te duiden op de planverbeelding.	In de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied wordt de functieaanduiding ‘specifieke vorm van verkeer – verblijf – standplaats’ ten behoeve van de standplaats op de kruising Zuiderhoofdstraat/ Badhuislaan geschrapt.
1.c	De indiener van de zienswijze stelt dat in het huidige geldende bestemmingsplan de bouwvlakken samen vallen met de	Het is begrijpelijk dat de indiener wil dat de huidige ruimte bouwregels blijven bestaan. De	Geen

	bestemmingsvlakken. Per bouwperceel geldt momenteel een maximaal bebouwingspercentage van 70%. De maximaal toegestane bouwhoogte varieert van 6 tot 16 meter. Dit betekent dat de indiener op dit moment op basis van het geldende bestemmingsplan ruime mogelijkheden heeft tot het bouwen/uitbouwen op zijn perceel/percelen. Hij verzet zich tegen elke wijziging die de gemeente op dit vlak op het oog heeft in het ontwerpbestemmingsplan en wil dat de huidige geldende bebouwingsregels blijven bestaan.	gemeenteraad heeft bij het voorbereidingsbesluit (27 mei 2021) en bij de vaststelling van de uitgangspunten (21 april 2022) echter de belangenafweging gemaakt en besloten het bestemmingsplan aan te passen. De ruime onbenutte bouw mogelijkheden zijn enerzijds afgewogen tegen (onder meer) het beschermen van de unieke kwaliteiten van het gebied anderzijds. De raad heeft besloten de unieke kwaliteiten van het gebied meer mee te laten wegen in vergelijking met hoe dit in het verleden is meegewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Krommenie in 2013. De ruime bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan Krommenie uit 2013 hebben tot gevolg dat er bij een vergunningaanvraag voor nieuwe bebouwing geen nader afwegingsmoment bestaat waarin een concreet initiatief getoetst kan worden aan de kwaliteiten van het gebied. Na vaststelling van striktere bouwregels in het nieuwe bestemmingsplan, is dat afwegingsmoment er wel. Voor concrete verbouwings- of nieuwbouwplannen blijft het mogelijk, om in afwijking van het bestemmingsplan, een vergunning te verlenen. Per geval is dan een omgevingsvergunningprocedure nodig, waarin de afweging gemaakt wordt of het bouwplan ruimtelijk inpasbaar is.	
1. d	De indiener stelt in dit kader dat hij schade lijdt door het nieuwe plan. In het nieuwe plan bestaat er voor de indiener geen ruimte tot het uitbreiden van zijn woning (bouwvlak meer dan 12 meter diepte). Dit betekent dat hij niet meer naar achteren of naar boven toe kan uitbouwen. Door deze zeer beperkende regels wordt de grond/woning van de indiener minder waard.	De Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft een regeling voor de schade die de vaststelling van een bestemmingsplan kan veroorzaken. Het staat de eigenaar vrij om na vaststelling van het bestemmingsplan te verzoeken om een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk verzoek zal op grond van afdeling 6.1 van de Wro worden behandeld en beoordeeld.	Geen
1.e	De indiener stelt zich daarnaast op het standpunt dat hij schade lijdt omdat de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan tot gevolg	De indiener doelt op zijn bouwplan voor het bouwen van een tweede woning op het achtererfgebied.	Geen

	hebben dat zijn huidige bouwplan, wat reeds volledig door een architect is uitgewerkt en waarvoor de benodigde onderzoeken hebben plaatsgevonden, voor een woning op zijn perceel 10212 niet meer kan realiseren. Hierdoor lijdt hij aanzienlijke schade die nog nader dient te worden vastgesteld.	Hiervoor is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Uit de Uitspraak 202303969/2/R1 en 202303969/1/R1 - Raad van State van 28 juli 2023 blijkt dat deze aanvraag reeds strijdig is met het bestemmingsplan Krommenie (vastgesteld in 2013). Het college is voornemens om de aanvraag te weigeren.	
--	---	---	--

2. a	Het bestemmingsplan gaat haar doel voorbij. Het gaat om een bestemmingsplanherziening van aanzienlijke omvang en met in planologisch opzicht grote belangen waarbij sprake is van een ingrijpende herschikking van betrokken belangen. Het bestemmingsplan zou moeten bijdragen aan het behoud van het karakter van het Lint, waaronder de verspringingen in de plaats waar de gevels van de gebouwen zich bevinden. Deze verspringen zijn echter geborgd in de verspringingen van de verschillende kavels. Een wijziging van het bestemmingsplan is hiervoor niet nodig.	Allereerst bedankt de raad de indiener voor de inspanning en grondigheid waarmee deze zienswijze is opgesteld. Hieraan is te zien dat hij begaan is met het dorpscentrum van Krommenie. Hieronder gaan wij in op de inhoudelijke punten. De indiener heeft dit onderdeel van zijn zienswijze eerder naar voren gebracht in reactie op het voorontwerp van dit bestemmingsplan. De verspringen in de gevel zijn niet geborgd doordat de kavels onderling verspringen. In het bestemmingsplan Krommenie (vastgesteld in 2013) liggen de verspringingen van de voorgevelrooilijnen namelijk niet vast in de bouwvlakken. Er mag tot op de kadastrale grens gebouwd worden, waardoor de karakteristieke verspringingen in de voorgevelrooilijn zouden kunnen verdwijnen. De voorgevelrooilijn ligt namelijk niet altijd op de kavelgrens. In het nieuwe bestemmingsplan wordt dit wel geborgd door de grens van het bouwvlak op de voorgevel te leggen. Op deze manier wordt tevens geborgd dat de voortuinen blijven bestaan en niet bebouwd kunnen worden.	Geen
2. b	Het grootste belang dat zou moeten worden gewaarborgd door het bestemming is een esthetisch belang, namelijk het waarborgen van het dorpskarakter van het lint. Niet valt in te zien dat een dergelijk belang zou	Het bestemmingsplan ziet op het belang van de cultuurhistorische waarden van het gebied. De gemeenteraad komt vrijheid toe in het bepalen van de inhoud van bestemmingsplannen, maar dient er	Geen

	moeten prevaleren op de belangen van de betrokkenen waarbij ernstig inbreuk gemaakt wordt op (eigendoms)rechten van deze betrokkenen.	ook voor te waken dat het besluit niet onevenredig is. Er is hier sprake van een belangenafweging waarin enerzijds de ruime onbenutte bouwmogelijkheden worden afgewogen tegen anderzijds (onder meer) het beschermen van de unieke kwaliteiten van het gebied. De raad heeft besloten de unieke kwaliteiten van het gebied meer mee te laten wegen in vergelijking met hoe dit in het verleden is meegewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Krommenie in 2013. De ruime bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan Krommenie uit 2013 hebben tot gevolg dat er bij een vergunningaanvraag voor nieuwe bebouwing geen nader afwegingsmoment bestaat waarin een concreet initiatief getoetst kan worden aan de kwaliteiten van het gebied. Na vaststelling van striktere bouwregels in het nieuwe bestemmingsplan, is dat afwegingsmoment er wel. Voor concrete verbouwings- of nieuwbouwplannen blijft het mogelijk, om in afwijking van het bestemmingsplan, een vergunning te verlenen. Per geval is dan een omgevingsvergunningprocedure nodig, waarin de afweging gemaakt wordt of het bouwplan ruimtelijk inpasbaar is.	
2. c	Daar waar nu een vergunning kan worden verleend voor het bebouwen van 70% van een perceel, waarbij een maximale bouwhoogte van 13 meter, met een maximale goothoogte van 7 meter wordt gehanteerd, kan na vaststelling van het bestemmingsplan slechts een vergunning worden verleend voor een bouwwerk van 3 meter hoog en maximaal 12 meter diep. Dit houdt in dat slechts gebouwen van één enkele verdieping kunnen worden gebouwd.	De indiener heeft dit punt eerder naar voren gebracht in reactie op het voorontwerp van dit bestemmingsplan. Voor het perceel van adressant geldt in het bestemmingsplan Krommenie uit 2013 een maximale bouwhoogte van 13 meter en een goothoogte 7 meter. In het nieuwe bestemmingsplan is uitgegaan van de feitelijke bouwhoogtes per gebouwdeel. Deze varieert van een maximale bouwhoogte van 9 meter aan de straatzijde tot een maximale bouwhoogte van 8 meter en een goothoogte van 6 meter voor het achterste gebouwdeel. Voor de twee aanbouwen	Geen

		met een plat dak aan de achterzijde geldt een bouwhoogte van 6 en 4 meter. Bij een bouwplan met hogere bouwhoogtes zal de aanvraag beoordeeld worden op ruimtelijke inpasbaarheid en de afweging worden gemaakt of de aanvraag vergund kan worden. In die belangenafweging zullen de gevolgen voor de belendende percelen afgewogen worden, bijvoorbeeld de gevolgen voor de bezonning van erven en de aansluiting op de bestaande bebouwing.	
2.d	Het bestemmingsplan grijpt onevenredig in de (eigendoms)rechten van belanghebbenden die een perceel bezitten aan het Lint en is daarmee onrechtmatig.	Dit punt heeft de indiener reeds naar voren gebracht in zijn reactie op het voorontwerp. Het is begrijpelijk dat de indiener wil dat de huidige ruimte bouwregels blijven bestaan en dat hij een inperking van de bouwmogelijkheden onrechtmatig vindt. Echter, het inperken van de onbenutte bouwmogelijkheden betekent op zichzelf nog niet dat er sprake is van een onevenredig besluit, maar slechts dat andere belangen hier zwaarder wegen. Het besluit wordt pas onevenredig als er onvoldoende rekening wordt gehouden met de belangen van de eigenaren versus het algemene belang van de kwaliteit van het gebied. In die afweging wegen de volgende zaken mee: de raad heeft bij het nemen van het voorbereidingsbesluit op 27 mei 2021 overwogen dat de ruime bouwmogelijkheden worden beperkt om de kleinschalige, gevarieerde en cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing beter te beschermen; • de raad heeft bij het vaststellen van de uitgangspunten voor het bestemmingsplan Lint Krommenie op 21 april 2022 overwogen dat het inperken van bouwrechten vergaande impact kan hebben	Geen

		op de eigendomsbelangen. Daarom heeft de raad met in achtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (evenredigheidsbeginsel) uit de Algemene wet bestuursrecht, besloten om eigenaren een voldoende lange periode te bieden om bestaande bouwrechten te benutten, in dit geval 7 maanden; • bestaande, legale bebouwing en gebruik worden positief bestemd; • als er toch sprake is van planschade, dan bestaat er een wettelijke regeling om die schade vergoed te krijgen; • het huidige bestemmingsplan en de bouwmogelijkheden zijn al sinds 2013 in werking getreden; • dat de wetgever het nog steeds wenselijk acht dat bestemmingsplannen elke 10 jaar worden herzien (art. 3.1 lid 2 Wro), waardoor hier niet sprake is van een onredelijke korte termijn waarbinnen het oude plan heeft bestaan. Voor concrete verbouwings- of nieuwbouwplannen blijft het mogelijk, om in afwijking van het bestemmingsplan, een vergunning te verlenen. Per geval is dan een omgevingsvergunningprocedure nodig, waarin de afweging gemaakt wordt of het bouwplan ruimtelijk inpasbaar is.	
2. e	Het huidige bestemmingsplan is slechts tien jaar oud. De indiener mocht er vanuit gaan dat er niet binnen afzienbare tijd een dergelijke ingrijpende wijziging zou plaats vinden als die de gemeente thans voor ogen heeft. De rechtszekerheid is hier in het geding. Deze rechtszekerheid kan niet worden 'afgekocht' met het verlenen van een termijn van 7 maanden voor het op stel en sprong indienen van een bouwvergunning. Uit de planschadeanalyse die de gemeente heeft uitgevoerd blijkt een aanzienlijke waardevermindering van de percelen en gebouwen. Deze waardevermindering was niet voorzienbaar voor de huiseigenaren.	Met het voorbereidingsbesluit van 27 mei 2021 heeft de raad de opdracht gegeven om het bestemmingsplan Krommenie uit 2013 te herzien. De raad heeft de mogelijkheid om gewijzigd beleid en gewijzigde inzichten te vertalen in juridisch bindende bestemmingsplanregels. De raad heeft besloten de unieke kwaliteiten van het gebied meer mee te laten wegen in vergelijking met hoe dit in het verleden is meegewogen bij de	Geen

	De gemeente tracht haar aansprakelijkheid voor de schade in te perken door eigenaren een irreële termijn van zeven maanden te verlenen om alsnog een omgevingsvergunning aan te vragen. Deze kunstgreep ontslaat de gemeente niet van haar aansprakelijkheid jegens de eigenaren van percelen aan het lint. Het aanvragen van een bouwvergunning op een dergelijke korte termijn is onbegonnen werk. De indiener zou op die manier gedwongen worden tot het starten van een (ver)bouw op zijn perceel op zeer korte termijn, namelijk twee jaar. Hetgeen met het oog op de huidige bouwkosten, maar ook met het oog op de huurovereenkomst de met de gebruiker van het pand van de indiener is afgesloten, niet van hem kan worden geveegd en zelfs onmogelijk is. De indiener stelt de gemeente op voorhand aansprakelijk voor de schade die bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal lijden.	vaststelling van het bestemmingsplan Krommenie in 2013. Bij het vaststellen van de uitgangspunten voor het bestemmingsplan Lint Krommenie op 21 april 2022 heeft de raad overwogen dat het inperken van bouwrechten vergaande impact kan hebben op de eigendomsbelangen. De raad heeft met in achtname van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (evenredigheidsbeginsel) uit de Algemene wet bestuursrecht, besloten om eigenaren een voldoende lange periode te bieden om bestaande bouwrechten te benutten. Daarmee is de inperking van de bouwrechten voorzienbaar en hebben eigenaren een redelijke termijn van 7 maanden gekregen om onbenutte bouwrechten te benutten. Uit jurisprudentie en de planschaderisicoanalyse blijkt dat deze termijn kan worden gezien als een voldoende lange benuttingsperiode. Ten overvloede wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan Krommenie reeds in 2013 in werking is getreden en dat sindsdien bouwmogelijkheden benut hadden kunnen worden. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft een regeling voor de schade die de vaststelling van een bestemmingsplan kan veroorzaken. Het staat de eigenaar vrij om na vaststelling van het bestemmingsplan te verzoeken om een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk verzoek zal op grond van afdeling 6.1 van de Wro worden behandeld en beoordeeld.	
2. f	Het bestemmingsplan heeft naar verwachting tot gevolg dat de ontwikkeling van reeds bestaande panden minder aantrekkelijk wordt voor eigenaren hiervan. Dit zal de bouw van bijvoorbeeld appartementen in het gebied frustreren.	Bij het besluit van 21 april 2022 heeft de raad bepaald dat de bestaande bebouwing het uitgangspunt wordt van het nieuwe bestemmingsplan. Dat wil niet zeggen dat verbouw	Geen

	Er zal minder snel tot verbouw van bestaande, vervallen panden over worden gegaan, hetgeen tot gevolg zal hebben dat bijvoorbeeld milieueisen en andere milieuaspecten in de toekomst niet kunnen worden behaald. In het lint staan diverse vervallen panden die voor herontwikkeling in aanmerking komen. Wanneer het bestemmingsplan wordt doorgevoerd is het financieel niet aantrekkelijk maar ook niet haalbaar om vervallen panden aan te pakken. Bijvoorbeeld iets essentieels als funderingsherstel is dan al niet rendabel. Dit strookt niet met het gemeentelijke beleid met betrekking tot het bestrijden van het woningtekort en beoogde verduurzaming. Ook zal dit leiden tot verval van bestaande bouw, nu doorontwikkeling zal stagneren en onderhoud zal worden beperkt.	van bestaande, vervallen panden niet mogelijk of niet financieel aantrekkelijk zou zijn. Verduurzaming, onderhoud en funderingsherstel is in principe mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan. Indien er sprake is van een bouwplan met grotere bouwvolumes dan de bestaande bebouwing, waarvoor een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is, wordt per geval een afweging gemaakt. In die afweging kan ook het belang van verduurzaming, onderhoud en funderingsherstel worden meegewogen.	
2. g	De beperking dat slechts nog gebouwen met puntdaken mogen worden gerealiseerd is onnodig en buitenproportioneel. Een dergelijke uniformiteit draagt niet bij aan het karakter van het lint.	Het bestemmingsplan kent geen beperking dat slechts nog gebouwen met puntdaken mogen worden gerealiseerd. Schuine daken worden alleen voorgeschreven op de plekken waar nu schuine daken zijn, door het vastleggen van een maximum goot- en bouwhoogte. Platte daken zijn alleen mogelijk waar nu platte daken zijn. Op die manier blijft de variatie in dakvormen juist bestaan. Een bouwplan voor een plat dak op een plek waar nu een schuin dak is, dus in afwijking van het nieuwe bestemmingsplan, wordt per geval beoordeeld of dat op die specifieke plek wel of niet past bij de omliggende bebouwing. Bijvoorbeeld door te kijken naar het aanzicht vanaf straat, verhouding met omliggende panden, de bezonning en schaduwwerking t.o.v. buurpanden, etcetera.	Geen
2. h	Het is onbegrijpelijk dat het achterste perceel van de indiener is meegenomen in het bestemmingsplan. Vanaf de Zuiderhoofdstraat is geen enkel zicht op dit perceel, ook niet wanneer daar op een hoog gebouw zou worden geplaatst. Op de foto's die de indiener heeft overlegd staan de voorgevel, de achtergevel van de aanbouw uit de jaren '70, het terras van de horecagelegenheid met daarop het vervallen bedrijfspand aan de oostkant, de nieuwbouw die recentelijk is ontwikkeld aan de noordzijde,	De raad heeft er voor gekozen om het bestemmingsplan te actualiseren voor alle gronden die in het bestemmingsplan Krommenie uit 2013 de bestemming "Centrum" of "Gemengd" hebben gekregen. Voor die bestemmingen gelden globale bouwregels met een bebouwingspercentage van 70%. Daar valt het achterste deel van het perceel Zuiderhoofdstraat 84 ook onder.	Geen

	gesitueerd op de grens van het perceel van de indiener en de oude drukkerij aan de zuidkant. Van een pittoresk dorpskarakter is geen sprake.	Per perceel is het wenselijk dat er bestuurlijke afwegingsruimte is waarin aspecten als verhouding met omliggende panden, bezonning en schaduwwerking ten opzichte van buurpanden kunnen worden betrokken. Die afwegingsruimte is er in het bestemmingsplan Krommenie niet. Voor concrete verbouwings- of nieuwbouwplannen blijft het mogelijk, om in afwijking van het bestemmingsplan, een vergunning te verlenen. Per geval is dan een omgevingsvergunningprocedure nodig, waarin de afweging gemaakt wordt of het bouwplan ruimtelijk inpasbaar is of niet. Daarbij betreft het bestuur niet alleen het gemeentelijk beleid, waaronder de richtlijnen uit de visie Linten, dijken en paden, maar worden ook de locatie specifieke eigenschappen van het bouwplan betrokken. Dat kan dus betekenen dat op de ene plek meer mogelijk is dan op de andere plek.	
2. i	Het valt op dat de gemeente zelf een bouwvergunning heeft afgegeven voor 70 woningen achter het lint, het Rolreder terrein. Ook voor het perceel achter Zuiderhoofdstraat 84 op nog geen 50 meter van het lint bestaan plannen voor de bouw van een groot aantal woningen waarbij hoge bouwvolumes en hoogtes worden toegestaan. Zie https://maaknoord.zaanstad.nl/gebied-maaknoord/initiatieven-in-maakgebied-noord Het lijkt er op dat de gemeente de bouw van deze 'woonwijken' tracht te compenseren door het doorvoeren van ernstige beperkingen van de bouw mogelijkheden aan onder meer de Zuiderhoofdstraat. In ieder geval is hier sprake van willekeur en/of rechtsongelijkheid.	De indiener doelt op de project 'Rolreder' op het Gasfabriekterrein en project 'Chromos' op het bedrijventerrein tussen de Linoleumstraat en Vermaningstraat. Beide projecten liggen in een gebied dat niet vergelijkbaar is met het oude dorpslint van Krommenie. De stedenbouwkundige en cultuurhistorische context verschilt van de Zuiderhoofdstraat en het historische lint van Krommenie. Daardoor is het mogelijk dat bij deze projecten een andere ruimtelijke afweging is of wordt gemaakt. Voor het project 'Rolreder' geldt dat de ruimtelijke kaders reeds zijn vastgelegd in de uitwerkingsplicht die is opgenomen in bestemmingsplan Krommenie uit 2013. Aan deze uitwerkingsplicht wordt nu gevolg gegeven. In de uitwerkingsregels is een	Geen

		aantal randvoorwaarden geformuleerd, onder andere met betrekking tot de maatvoering van de woningen. Er komen maximaal 50 woningen. Voor het project 'Chromos' voert de gemeente gesprekken met de eigenaar over de mogelijkheid van herontwikkeling naar woningbouw. Daarbij is behoud van enkele cultuurhistorische waardevolle gebouwen belangrijk.	
2. j	Het perceel aan de Zuiderhoofdstraat 84 heeft geen bestemming 'centrum en horeca' meer. Daardoor kan het achterliggende terras niet meer worden geëxploiteerd.	Het hoofdgebouw aan de Zuiderhoofdstraat 84 heeft de aanduiding 'horeca'. In het hoofdgebouw is daardoor zelfstandige horeca van categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten – Horeca toegestaan. Abusievelijk is deze aanduiding niet gelegd op het onbebouwde deel van het perceel waar het horecaterras ligt. Naar aanleiding van de zienswijze wordt dit hersteld.	De aanduiding 'horeca' is vergroot zodat de aanduiding ook voor het horecaterras geldt.
2. k	Er is geen functie hotel toegestaan terwijl dit wel een realistische mogelijkheid zou moeten zijn.	In het bestemmingsplan Krommenie uit 2013 is horeca toegestaan tot maximaal categorie 2 zoals opgenomen in bijlage "3 staat van horeca activiteiten", ondergeschikt, gerelateerd aan en ten dienste van de bestemming. Een hotel valt in de staat van horeca activiteiten onder categorie 1b. Een hotel is reeds toegestaan als ondergeschikte activiteit bij het bestaande restaurant. Voor deze specifieke locatie is een zelfstandige hotelfunctie inpasbaar. Het pand heeft al decennialang verschillende horecafuncties. Gelet op de omvang van het pand zou het gaan om een kleinschalig hotel met maximaal 10 kamers. Dit heeft ten opzichte van het bestaande gebruik geen negatieve gevolgen voor de woon- en leefomgeving. Indien er daadwerkelijk een hotel wordt gevestigd, dient er tevens een exploitatievergunning te worden aangevraagd.	Op de planverbeelding en in de planregels wordt de aanduiding 'hotel' toegevoegd.

2. l	Het heeft er alles schijn toe dat de haast die naar de mening van de gemeente is geboden bij het vaststellen van het bestemmingsplan, voornamelijk is ingegeven door de aankomende wijzigingen in omgevingswetgeving. Door de wijziging van het bestemmingsplan zullen naar verwachting aanzienlijk minder aanvragen voor een omgevingsvergunning worden gedaan in het aangewezen gebied. Het lijkt er dan ook op dat de wijziging van het bestemmingsplan mede is ingegeven met het oog op lastenverlichting van het gemeentelijk apparaat. Dit is vanzelfsprekend geen legitieme reden voor een dergelijke ingrijpende wijziging.	Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is ingegeven door ruimtelijke gronden en niet met het oog op lastenverlichting.	Geen
------	--	--	-------------

3. a	De indiener maakt bezwaar tegen de mogelijkheid om de kas op het adres Vlietsend 65 te mogen verhogen tot 4 meter. Er is in strijd met het burennrecht indertijd toestemming gegeven tot de bouw van een glazen kas over de hele lengte van het perceel precies op de grens van de percelen 65 en 67. De indiener stelt dat er vanaf dat moment geen enkele privacy meer was, omdat het winkelend publiek rechtstreeks de tuin in keek en zij alle gesprekken in de kas kon volgen. In het ontwerpbestemmingsplan mag het bestaande gebouw verhoogd worden tot 4 meter. De huidige bebouwing is 2.87 meter gezien vanaf het peil van de straat. Dat is een verschil van 1.13 meter. Dat is in strijd met de uitgangspunten van het ontwerpbestemmingsplan, dat uitgaat van handhaving van de bestaande bebouwing en niet van het verhogen van de bestaande bebouwing. De indiener gaat er van uit dat de kas moet worden gezien als een aanbouw en daarvoor geldt het peil van de straat (zie ontwerp BP, artikel 2.6. peil). De indiener heeft bezwaar tegen deze verhoging, omdat haar tuin daarmee nog meer kan worden ingebouwd. Als één van de weinige bewoners in de straat staan er nog steeds bomen in de tuin, wat belangrijk is voor het milieu. In de afgelopen jaren de tuin steeds meer ingebouwd door nieuwbouw aan het Vlietsend en Duinkerken. Daardoor is er steeds minder zon.	De vergunning voor de kas is in 1978 verleend. Er is sprake van een bestaand bouwrecht dat in het bestemmingsplan moet worden bevestigd. Uit de vergunning en de bestaande situatie blijkt dat de kas lager is dan 4 meter. De bouwhoogte van 2.87 meter wordt afgerond naar 3 meter. De kas is een bijbehorend bouwwerk bij het hoofdgebouw waarin een winkel is gevestigd. Het vergunde bouwwerk is groter dan op grond van de planregels voor bijbehorende bouwwerken mogelijk is in het achtererfgebied. Omdat er sprake is van een bestaand bouwrecht is de kas op de planverbeelding weergegeven met een bouwvlak. In het ontwerpbestemmingsplan was er geen onderscheid tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw. Dat wordt in het vast te stellen bestemmingsplan hersteld door een specifieke aanduiding te geven aan het bijgebouw. In het bouwvlak mag enkel gebouwd worden ten behoeve van een kas behorend bij de hoofdfunctie van het hoofdgebouw.	Op de planverbeelding wordt de bouwhoogte aangepast van 4 naar 3 meter. De kas krijgt een specifieke aanduiding op de planverbeelding. In de planregels wordt een artikel toegevoegd ten behoeve van de kas.
------	--	---	---

	De indiener vreest dat wanneer er een nieuwbouw komt op nummer 65 er niet alleen een gebouw komt van 4 meter hoog, maar ook nog een dakterras met schuttingen, waardoor er helemaal geen privacy en zon meer is.		
4. a	De indiener stelt dat de ingetekende bouwvlakken op de percelen Noorderhoofdstraat 149 en 143-AC in strijd zijn met de uitgangspunten van het bestemmingsplan. De bouwvlakken zijn immers ingetekend aan de achterzijde van de percelen. Daarnaast is de verleende omgevingsvergunning ten aanzien van deze percelen nog niet onherroepelijk. Nu de ingetekende bouwvlakken in strijd zijn met bovengenoemde uitgangspunten, kan niet worden gesteld dat sprake is van een goede ruimte ordening. In het voorontwerpbestemmingsplan Lint Krommenie (21-09-2022 op Ruimtelijke plannen) waren grootschalige appartementencomplexen op de achtererven (van o.a. Noorderhoofdstraat 149/143AC en Noorderhoofdstraat achter nr. 45) niet opgenomen in de verbeelding. Er is dus vanaf 21-09-2022 gedacht dat grootschalige bebouwing op de achtererven niet mogelijk was conform dit voorontwerp bestemmingsplan; in het ontwerpbestemmingsplan van 22-03-2023 zijn wel grootschalige bouwvlakken op de achtererven ingetekend. Omwonenden hebben hierover al jarenlang uitgebreide bezwaren ingediend. Dus waarom kan dit plan dan ingetekend zijn in een veel beperkter en juist beschermend bestemmingsplan Lint Krommenie? En belangrijker nog: Het moet er om deze redenen dus uit. In het voorontwerp bestemmingsplan Lint Krommenie stonden de autoboxen en de bedrijfsloods niet ingetekend als hoofdgebouwen en had het zijerf van Noorderhoofdstraat 145 en 147 de bestemming tuin. Dat is ook logisch want de autoboxen op Noorderhoofdstraat 143AC kunnen geen hoofdgebouw zijn, immers staat er al een hoofdgebouw met de gebruiksfunctie wonen op Noorderhoofdstraat 143. En de bedrijfsloods op Noorderhoofdstraat 149 kan ook geen hoofdgebouw zijn want er staat op dit voormalige perceel al een hoofdgebouw met de bestemming wonen (namelijk Noorderhoofdstraat 145/147). Het alleen kadastraal splitsen van percelen, levert immers geen nieuw bouwvlak op waardoor een tweede hoofdgebouw met de gebruiksfunctie	Allereerst bedankt de raad de indiener voor de inspanning en grondigheid waarmee deze zienswijze is opgesteld. Hieraan is te zien dat zij begaan is met het dorpscentrum van Krommenie en de Noorderhoofdstraat in het bijzonder. Hieronder gaan wij in op de inhoudelijke punten. Voor de beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze wordt verwezen naar de beantwoording onder <i>Algemeen, lopende vergunningaanvragen</i> aan het begin van deze reactienota. De bedoelde vergunningen zijn verleend na het publiceren van het voorontwerp van het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl Deze vergunningen zijn zodoende ingetekend in het ontwerpbestemmingsplan.	Geen

	wonen mogelijk wordt. Het ontwerpbestemmingsplan Lint Krommenie maakt dit echter wel ineens mogelijk door het intekenen van nieuwe bouwvlakken op achtererven, daar waar er ook al bouwvlakken zijn ingetekend op de voorerven. Dit is niet te begrijpen want omwonenden mogen op hun achtererven alleen maar een bijbehorend bouwwerk plaatsen waarin niet in gewoond mag worden!		
4. b	Het welstandsbijsondere Lint Krommenie met de vele Rijksmonumenten en kleinschalige eengezinswoningen moet beschermd worden tegen grootschalige appartementencomplexen; daar waar omwonenden in een eengezinswoning aan het lint wonen en daar waar deze eengezinswoningen op het eigen achtererf alleen een bijbehorend bouwwerk mogen plaatsen waarin niet in gewoond mag worden. Met de grootschalige aanvragen en vergunningen voor appartementencomplexen wordt zonder enig respect/inzicht/aandacht voor de al zeer ondermaatse veiligheid en leefbaarheid van het Lint Krommenie en zonder enig respect/inzicht/aandacht voor de bestaande kleinschalige bebouwing, het welstandsbijsondere Lint Krommenie al jarenlang op een onherstelbare manier beschadigd. Aan belangenafweging (zoals bezonning, privacy, impact voor de leefbaarheid, gezondheid, parkeren, e.d.) wordt door het college niet gedaan!	Het doel van dit bestemmingsplan is om het beeld van de kleinschalige, gevarieerde en cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing van het oude dorpslint van Krommenie beter te beschermen. Daarom zijn de oude, ruime bouwmogelijkheden uit het oude bestemmingsplan vervangen door regels en bouwvlakken die uitgaan van de bestaande bebouwing. Als een vergunningaanvraag voor een grootschalig appartementencomplex niet in een bouwvlak past, is er sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. Een aanvraag om een omgevingsvergunning zal op zijn eigen kenmerken worden getoetst en beoordeeld. Indien ruimtelijk inpasbaar kan aan een bouwplan maatwerk worden geboden door een buitenplanse afwijkingsprocedure te doorlopen. Bij het gebruik van deze bestuurlijke afwegingsruimte zal moeten worden voldaan aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel. Het bevoegd gezag heeft beleidsvrijheid om af te wegen of zij de omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan verleent. In die afweging worden aspecten als bezonning, privacy, leefbaarheid, veiligheid, gezondheid en parkeren betrokken. Daarbij gaat het niet alleen om de kenmerken van het bouwplan zelf maar ook om de omgeving	Geen

		waarin het bouwplan landt en de effecten die het bouwplan heeft op die omgeving. Als de aanvraag past binnen het geldende beleid en ook verder voldoet aan een goede ruimtelijke ordening wordt de omgevingsvergunning redelijkerwijs verleend.	
4. c	Op welke wijze draagt dit bestemmingsplan Lint Krommenie bij aan een goed woon- en leefklimaat, veiligheid en gezondheid met het toestaan van grootschalige appartementencomplexen op achtererven die via onoverzichtelijke uitritten moeten ontsluiten naar deze krappe wegen? En wat is de status van dit woon- en leefklimaat momenteel qua veiligheid en gezondheid? Is hier onderzoek naar gedaan? Het Lint Krommenie heeft eenzelfde hoeveelheid aan fijnstof vergelijkbaar met de woongebieden rond Tatasteel en de haven van Rotterdam. Dit is al vaker aangegeven maar is nooit iets mee gedaan door het college.	Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe grootschalige appartementencomplexen bij recht toegestaan. Uitsluitend reeds bestaande of reeds vergunde appartementencomplexen zijn op de planverbeelding ingetekend. Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe gevoelige functies toegestaan ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan. Het bestemmingsplan leidt tevens niet tot nieuwe ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren. Daarom is onderzoek naar luchtkwaliteit in het kader van het bestemmingsplan niet aan de orde.	Geen
4. d	Het bestemmingsplan Krommenie heeft een zeer groot gebrek; je hebt als omwonende geen idee wat er naast je gebouwd mag worden. Dit komt onder andere door de bestemming gemengd en de globale opzet van dit bestemmingsplan Krommenie. Bij een bebouwingspercentage van 70% kan hier geeneens een bezonningsonderzoek aan ten grondslag hebben gelegen, wat wel degelijk had gemoeten. Dit al zeer globaal bestemmingsplan Krommenie wordt vervolgens ook nog eens aangevuld met zgn. dynamische verwijzingen (bijvoorbeeld naar de parkeernota).	De ruime bebouwingspercentages zijn onder andere de aanleiding geweest om het bestemmingsplan Krommenie te actualiseren. In het nieuwe bestemmingsplan is alleen de bestaande en vergunde hoofdbebouwing ingetekend. Het bestemmingsplan is minder globaal dan het bestemmingsplan Krommenie, waardoor er bij iedere specifieke vergunningaanvraag die afwijkt van het bestemmingsplan de afweging met betrekking tot bezonning en schaduw gemaakt kan worden.	Geen
4. e	Definitie peil "Het peil is de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld". Deze zin is onvoldoende transparant te begrijpen. Kan dit worden toegelicht? Wat is "aansluitend maaiveld"? Wat wordt verstaan	Het genoemde lid is algemeen geformuleerd omdat dit de rekenmethode is die overblijft wanneer de concretere rekenmethodes niet van toepassing zijn (sub b t/m f).	Geen

	onder "afgewerkt"? En wat beschrijft de jurisprudentie hierover? Moet hierbij bijvoorbeeld ook rekening gehouden worden met de percelen van de omliggende percelen?	Aansluitend maaiveld Wat in een specifiek geval het “Aansluitend maaiveld” betreft ligt aan het bouwwerk. Als het hele perceel bebouwd gaat worden, dan is het aansluitend maaiveld van de naastgelegen percelen ook relevant. Gaat het om een bijgebouw in de eigen tuin dat los staat van de perceelsgrenzen, dan gaat het om de hoogte van de tuin op die plek. Voorgaande geldt dus alleen wanneer alle andere rekenmethodes niet van toepassing zijn. Afgewerkt en jurisprudentie “aansluitende afgewerkte maaiveld” is gebaseerd op de rijksregeling voor het vergunningvrije bouwen (artikel 1, lid 2, sub b, van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht). Daardoor is er meer jurisprudentie beschikbaar voor de uitleg van het begrip. Wat afgewerkt is ligt ook weer aan het specifieke geval. In de toelichting op de rijksregeling staat dat het gaat om de staat van het terrein zoals dat na voltooiing van de bouw is afgewerkt. Afgewerkt kan dus veel betekenen: tegels, gras, kiezels, etc.	
4. f	Bijbehorend bouwwerk binnen bouwvlak Lid a geeft aan dat als een bijbehorend bouwwerk wordt uitgebreid binnen het bouwvlak, de regels gelden uit lid 4.2.2 Echter zijn in het ontwerp bestemmingsplan de bouwvlakken juist ingetekend op basis van de huidige "hoofdbebouwing. De vraag is dus wat precies wordt bedoeld met een bijbehorend bouwwerk binnen het bouwvlak?	Soms past een uitbreiding van het hoofdgebouw niet binnen de huidige standaardregels voor bijbehorende bouwwerken. Als die uitbreiding toch wenselijk is, bijvoorbeeld omdat het bestaande legale bouw betreft of omdat het stedenbouwkundig passend is, dan willen we dit toestaan in het bestemmingsplan. Maar de uitbreiding past dan dus niet binnen de standaardregels. Daarom krijgen die uitbreidingen een maatwerk bouwvlak, goot- en bouwhoogte. De regels voor bouwwerken die moeten voldoen aan een bouwvlak, goot- en bouwhoogte staan in het lid over hoofdgebouwen. Daarom wordt er verwezen naar het lid over hoofdgebouwen.	Geen

4. g	Een bijbehorend bouwwerk op meer dan 4 m afstand tot het oorspronkelijk hoofdgebouw is functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het huisvesting voor mantelzorg betreft. Oftewel een bijbehorend bouwwerk op minder dan 4 m afstand is dan niet langer functioneel ondergeschikt? Hoe verhoudt zich dit tot de algemene gebruiksregels uit artikel 13. Dit is een verruiming ten opzichte van het bestemmingsplan Krommenie waarin het gebruiken van bijbehorende bouwwerken voor bewoning in zijn geheel niet was toegestaan (dus onafhankelijk van of het wel of niet vrijstaand is.	Dat klopt. Deze regeling is afgeleid van de rijksregels over het vergunningvrij bouwen (artikel 2, lid 2, sub b, onder 2, van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht). De vergunningvrije bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn toegelicht in de brochure Vergunningvrij bouwen (overheid.nl) Kort gezegd moet binnen een afstand van 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw het gebruik van een bijbehorend bouwwerk gelijk of ondergeschikt zijn aan dat van het hoofdgebouw. Bij een woning mag dus binnen 4 meter een keuken, bijkeuken, berging, garage, serre of uitbouw van de woonkamer worden gebouwd. Bij een bijbehorend bouwwerk verder dan 4 meter van het oorspronkelijke hoofdgebouw moet er sprake zijn van ondergeschikt gebruik. Dat betekent bij een woning dat er bijvoorbeeld alleen sprake mag zijn van een berging, garage of plantenkas. Wonen in een bijbehorend bouwwerk op meer dan 4 meter van het hoofdgebouw is daardoor niet toegestaan. De wetgever heeft nadrukkelijk een uitzondering opgenomen voor mantelzorg, want mantelzorg is niet functioneel ondergeschikt aan wonen. Toch vindt de wetgever het wenselijk om mantelzorg toe te staan, het bestemmingsplan sluit hierop aan.	Geen
4. h	Definitie voorgevelrooilijn (artikel 2.8) Wat wordt verstaan onder een bouwaanduiding? Wat wordt verstaan onder een regelmatige ligging? Wat betekent zoveel mogelijk? En waarom wordt deze lijn (als het dan toch regelmatig moet zijn) dan niet op de verbeelding aangeven? Om welke reden is de rooilijn uit het bestemmingsplan Krommenie gewijzigd?	Een bouwaanduiding is een figuur op de verbeelding (plankaart) die gekoppeld is aan een bouwregel. Een ander voorbeeld van een bouwaanduiding is een bouwvlak of een maximum bouwhoogte. Deze bepaling is algemeen geformuleerd omdat het een vangnet is voor gevallen waar geen bouwvlak en voorgevelrooilijn zijn opgenomen. De bepaling is	Geen

	Met deze wijziging van de voorgevelrooilijn worden de fietsenbergingen van Noorderhoofdstraat 149 en 143AC gelijk even gelegaliseerd omdat nu de bergingen achter ipv voor de voorgevelrooilijn liggen? Ook dit is dan een verruiming van het ontwerp bestemmingsplan Lint Krommenie tov het bestemmingsplan Krommenie.	nodig voor de rijksregels over het vergunningvrije bouwen. Wat betreft het bestemmingsplan is een voorgevelrooilijn alleen nodig wanneer de bouwvlakken dermate veel ruimte geven dat er meerdere opties zijn voor het plaatsen van een voorgevel (en dat stedenbouwkundig onwenselijk zou zijn). In dit bestemmingsplan is de bestaande bebouwing strak ingetekend met bouwvlakken waardoor het niet aannemelijk is dat de voorgevel verplaatst wordt. Deze regel is niet toegevoegd om een concreet plan mogelijk te maken maar zit nu standaard in nieuwe bestemmingsplannen. Als de (fiets)berging een zelfstandig gebouw is dan moet het voldoen aan de regels voor hoofdgebouwen, kort gezegd moet er dan een bouwvlak en bouwhoogte geregeld zijn. Als de (fiets)berging een bijbehorend bouwwerk is dan moet het voldoen aan de regels voor bijbehorende bouwwerken, kort gezegd wordt dan het begrip 'achtererfgebied' getoetst waarbij de voorgevelrooilijn niet van belang is. Er wordt dan gekeken naar de 'feitelijke' voorgevel van het bestaande of nieuwe hoofdgebouw. Er wordt met het bestemmingsplan geen fietsenberging gelegaliseerd. De genoemde fietsenberging maakt onderdeel uit van de verleende omgevingsvergunning en is daarmee al legaal te realiseren.	
4. i	De indiener vraagt uitleg waarom er ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan minder bestemmingen tuin zijn opgenomen;	Het verbeelding van het voorontwerp was het eerste concept van het bestemmingsplan. Daarin hadden enkele in-en uitritten abusievelijk de bestemming Tuin gekregen. Dit is op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan hersteld.	Geen

4. j	Algemene bouwregels parkeren (artikel 12.1) Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw geldt dat voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd op de betreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied. Artikel 12.1 Lid a betekent een verruiming van de algemene bouwregels ten opzichte van het huidig bestemmingsplan Krommenie. Dat kan toch niet de bedoeling zijn van een bestemmingsplan wat juist een beschermende werking moet realiseren! Ook dit houdt in dat je dus geen idee hebt wat er op het perceel naast je kan gebeuren; dit perceel kan nu immers zomaar worden ingericht als een parkeerterrein (bijna alles valt immers onder de bestemming gemengd) wat dan vervolgens weer gebruikt gaat worden door een ontwikkelaar verderop die heel veel appartementen in een bestaand gebouw wil realiseren maar daardoor op eigen terrein geen plaats heeft voor parkeren. Dit voldoet op geen enkele wijze aan het rechtszekerheidsbeginsel!	De toevoeging “of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied” is een verduidelijking maar geen verruiming. Dat zit als volgt. Beide bepalingen (artikel 12 in het nieuwe plan en artikel 32 in het oude plan) bevatten een open norm die nader wordt ingevuld door het Zaans parkeerbeleid. Als het bouwplan voldoet aan het Zaanse parkeerbeleid, dan is er sprake van ‘voldoende parkeergelegenheid’. Uit het Zaanse parkeerbeleid blijkt dat parkeervoorzieningen niet altijd op het eigen terrein hoeven te liggen, onder voorwaarden mag het ook buiten het eigen perceel. Dat de parkeergelegenheid realiseren “in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied” was dus ook al toegestaan in het oude plan, alleen is het nu zichtbaar gemaakt in de planregels. Parkeervoorzieningen zijn alleen toegestaan als die ondergeschikt zijn aan het ter plaatse geldende hoofdgebruik (artikel 13.2 van het bestemmingsplan). In andere woorden: parkeervoorzieningen mogen niet de hoofdfunctie van een perceel zijn. Verder is de eigenaar inderdaad vrij om de parkeervoorzieningen in het voor- of achtererfgebied te realiseren.	Geen
4. k	Artikel 15.1 Algemene afwijkingsregels Een plan wijkt af van het bouwbesluit, mag daarom niet vergund worden maar kan vervolgens via artikel 15.1 van het bestemmingsplan Lint Krommenie zelfs nog uitgebreid worden om achteraf middels de afwijkingsregels van dit bestemmingsplan wel te voldoen aan bouwbesluit Dit is de omgekeerde volgorde!	Met dit artikel is ervoor gekozen om kleine fouten, bijvoorbeeld in het tekenwerk, op te lossen met een reguliere procedure (circa 2 maanden), mits: - het college daarmee instemt (beleidsvrijheid in de aanhef); - de overschrijding een belangrijke reden heeft (sub e); en - de overschrijding gering is (10% of 2 meter, sub f). Zonder dit artikel zouden deze situaties leiden tot een uitgebreide procedure (circa 6 maanden).	Geen

4. I	Artikel 15.2 Afwijking ten behoeve van wegen. Hier staat feitelijk dat uitwegen/eigen wegen/inritten (= aansluiting van wegen) in geringe mate buiten de bestemmingsgrens of aanduiding worden toegestaan mits de verkeerveiligheid en/of verkeersintensiteit hier aanleiding toe geven. a. wat wordt bedoeld met "aansluiting van wegen" b. hoe valt dit te controleren als in het bestemmingsplan geen "aansluitingen van wegen" zijn opgenomen? c. wat betekent dit voor aangrenzende percelen? Wordt hierbij een belangenafweging opgenomen? d. wie bepaalt de verkeersveiligheid als er in vergunningen steeds wordt aangegeven dat een uitrit en of wijziging (in gebruik) van de eigen weg niet wordt aangevraagd en hier dus geen rol speelt (terwijl duidelijk uit het plan blijkt dat er een intensivering van het gebruik komt vanwege appartementencomplexen en dus een gevaarlijkere situatie op de aansluitende weg)? e. wordt er bij de vergunning dan een toets naar de verkeersintensiteit gedaan en is er ook een toets gedaan naar de huidige verkeersintensiteit van het lint Krommenie?	a. Daar is geen uitputtende lijst van, maar denk hierbij bijvoorbeeld aan op- en afritten van een snelweg. In- en uitritten zijn ondergeschikt toegestaan binnen de bestemmingen op grond van artikel 13.2 sub g van het bestemmingsplan. b. Dit zal worden getoetst bij een vergunningaanvraag en is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. c. Het betreft hier een binnenplanse afwijkmogelijkheid waarbij een belangafweging wordt gemaakt. Ten eerste heeft het college beleidsvrijheid bij de toepassing (zie de aanhef), het college kan er dus ook voor kiezen de afwijking niet te verlenen ondanks dat aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan. Ten tweede is in sub b van het artikel benoemd dat de leefkwaliteit van nabijgelegen geluidgevoelige objecten (zoals woningen) aanvaardbaar moet blijven. d. en e. Voor het aanleggen van een uitweg (in- of uitrit) is een omgevingsvergunning nodig. Dit afwegingskader zit niet in het bestemmingsplan omdat dit elders is geregeld. Samengevat wordt het volgende afgewogen: • het veilig en doelmatig gebruik van de weg • de bruikbaarheid van de weg • de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving • de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente • de beleidsregels uitwegen Gemeente Zaanstad. In dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd, aangevuld met lopende vergunningprocedures als die aanvaardbaar zijn. Dat betekent ook dat toekomstige, nieuwe	Geen
------	---	--	------

		ontwikkelingen met een buitenplanse omgevingsvergunning of een nieuw bestemmingsplan mogelijk gemaakt moeten worden. Onderdeel van dat proces is dat er een toets plaatsvindt van de verkeerssituatie. Het is dan ook mogelijk daar op te reageren met een zienswijze, bezwaar of beroep (afhankelijk van de procedure).	
4. m	Artikel 15.3 en 15.4 Afwijken verbod op woningsplitsing en afwijking op verbod kamerverhuur. Op basis van lid 1 en b had u dit in het bestemmingsplan kunnen opnemen; dat is immers transparantie; waar kan dan wel en waar kan geen woningsplitsing plaatsvinden! Opnieuw worden weer verwijzingen naar dynamische regels toegepast; in zowel lid c en d van artikel 15.3 als in lid b en c van artikel 15.4. Huisjesmelkers, projectontwikkelaars, architecten en de ambtenaren kennen deze regels en hebben er hun beroep van gemaakt om m.b.v. deze regels bouwplannen te verruimen. Van omwonenden kan niet worden verwacht om al deze regels en de wijzigingen hierin constant maar weer in de gaten te houden en te controleren op de gevolgen van deze wijzigingen voor hun leefomgeving. Dit heeft een zeer grote mate van rechtsonzekerheid tot gevolg en maakt mensen zenuwachtig. De belangenafweging die hier bij algemene afwijkingsregels in het bestemmingsplan Krommenie (artikel 35) nog wordt gemaakt, is volledig verdwenen in het bestemmingsplan Lint Krommenie.	Voor deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is een nader afwegingsmoment nodig (in de vorm van de vergunningplicht). Ten eerste omdat het niet effectief is om voor elke woning in het plangebied de berekening uit te voeren wetende dat veel woningeigenaren niet voornemens zijn de woning te splitsen. Ten tweede moet uit de aanvraag blijken of er voldaan kan worden aan de parkeernormen, bijvoorbeeld door parkeerplaatsen te realiseren die er nu nog niet zijn. De dynamische verwijzing (artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening) maakt het mogelijk om een norm in het bestemmingsplan nader in te vullen met beleidsregels. We betreuren het dat bij de indiener het beeld is ontstaan dat deze wordt toegepast als truc om de normen diffuus te maken. De dynamische verwijzing biedt juist de mogelijkheid om meer duidelijkheid te geven over hoe de norm wordt toegepast. In de beleidsregel is uitgebreid omschreven wat wel en niet aanvaardbaar is. Bovendien veranderen de eisen aan parkeervoorzieningen met de tijd: deelauto's, deelfietsen, betere OV-knooppunten, etc. maken dat het wenselijk is de parkeernormen af en toe bij te werken. Het zou dan te omvangrijk zijn om alle Zaanse bestemmingsplannen in een keer aan te	Geen

		passen. Daarvoor is de dynamische verwijzing door de wetgever in het leven geroepen. Ten tijde van de vaststelling van het oude plan werden zulke voorwaarden veel gebruikt in bestemmingsplannen. Sindsdien heeft de jurisprudentie zich zo ontwikkeld dat de rechter deze voorwaarden te algemeen en open geformuleerd vindt. De genoemde voorwaarden in artikel 35.2 golden alleen voor de algemene afwijkmogelijkheid van 35.1. Deze kan het beste vergeleken worden met artikel 15.1, waarvan bovenstaand reeds het toetsingskader is toegelicht.	
4. n	De indiener ziet in het bestemmingsplan Lint Krommenie niet terug wanneer bij nieuwe bouwprojecten de belangenafweging moet worden gemaakt met betrekking tot bezonning en schaduw, privacy, uitzicht, klimaatadaptatie of verkeersveiligheid. Er ontbreekt in het bestemmingsplan Lint Krommenie een vooronderzoek/onderbouwing naar • Wat is waar aan bijgebouwen vergund en in welke bijgebouwen mag al gewoond worden? • Wat is waar en bij welke woningen aan parkeerplaatsen vergund? • Nieuwe stedelijke ontwikkeling (≥ 11 woningen); laddertoets • Mer, • Bezonningsonderzoek, • Verkeersonderzoek, • Parkeeronderzoek • Veiligheid gebied, uitwegen en straten. • Gezondheid (stikstof en fijnstof) • Veiligheid uitwegen	In het bestemmingsplan 'Lint Krommenie' is alleen de bestaande en vergunde hoofdbebouwing ingetekend. Deze bebouwing is als ruimtelijk aanvaardbaar beschouwd en wordt niet opnieuw afgewogen. De bestaande en vergunde bebouwing is geïnventariseerd aan de hand van archiefonderzoek en schouwen op locatie. Een nieuwe belangenafweging wordt gemaakt als er een vergunning wordt aangevraagd voor nieuwe bouwprojecten die groter zijn dan de bestaande of vergunde bebouwing, waarvoor derhalve een buitenplanse afwijkingsprocedure voor doorlopen moet worden. Bij de omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo) moet gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag moet voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing.	Geen

5. a	De indiener heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van twee woongebouwen bestaande uit 5 appartementen per woongebouw. De indiener begrijpt dat indien zijn vergunning wordt verleend na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en voor de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan, dat de vergunning dan alsnog wordt ingetekend op de planverbeelding. En wanneer de vergunning na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan wordt verleend, het bouwrecht dan verzekerd is in de omgevingsvergunning zelf (en bij actualisatie van het bestemmingsplan de verleende situatie alsnog wordt ingetekend).	Dit klopt. De omgevingsvergunning is verleend op 2 augustus 2023. De contour en de bouwhoogtes zijn ingetekend op de verbeelding.	De contour en de bouwhoogtes zijn ingetekend op de verbeelding.
5. b	De bestaande/oude bebouwing komt niet overeen wat nu in het ontwerp is ingetekend: Bij nummer 16 (1519) ontbreekt op de planverbeelding een belangrijk deel van de oude bebouwing naar achteren toe (met een bouwhoogte van 3 meter). Hiervoor geldt - gelijk aan de sloop van nummer 13 - dat deze (bij)gebouwen van nummer 16 in het kader van de herontwikkeling reeds gesloopt zijn maar desalniettemin wel tot het in te tekenen bouwvlak zouden moeten behoren. Het ontwerpbestemmingsplan gaat immers uit van regels die uitgaan van de bestaande bebouwing (al dan niet reeds gesloopt). Graag de juiste situatie op de planverbeelding intekenen.	Nu op deze locatie de verleende omgevingsvergunning is weergegeven op de verbeelding, is deze opmerking niet meer relevant.	Geen
5. c	De indiener kan niet volgen waarom voor het achterste deel bij nummer 13 (2540) een bouwhoogte is aangegeven van 6 meter. De indiener constateert op basis van de oude luchtfoto's dat het achterste deel inderdaad lager is dan het voorste deel, maar komt niet tot een verschil van 2 meter (8-6). De indiener stelt primair voor eveneens 8 meter aan te houden dan subsidiair uit te gaan van 7 meter.	Nu op deze locatie de verleende omgevingsvergunning is weergegeven op de verbeelding, is deze opmerking niet meer relevant.	Geen
5. d	Ter hoogte van Vlusch 13 (2540) heeft de oprit voor de ingang aan de zijkant (zuid) nu de bestemming Tuin. Dit is niet correct. Het nieuwe plan gaat uit van de bestaande situatie en bebouwing. In de oude - reeds gesloopte - situatie is geen sprake van tuin maar van een smalle oprit/opgang naar de ingang. Zie ook de foto van uw gemeente (voor de sloop) opgenomen in de reactienota behoren bij het voorontwerp. Op deze foto staat ook een scooter geparkeerd. Graag de bestemming wijzigen van Tuin naar Gemengd.	Nu op deze locatie de verleende omgevingsvergunning is weergegeven op de verbeelding, is deze opmerking niet meer relevant.	Geen

5. e	Het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan wordt globaal begrensd door de perceelsgrens tussen het adres Vlusch 18A/B en Vlusch 20 in het noorden. De indiener vindt deze grens opmerkelijk te meer nu deze grens afwijkend is ten opzichte van de grens in het voorbereidingsbesluit Lint Krommenie van mei 2021. De noordelijke grens van dit voorbereidingsbesluit lag ter hoogte van de Kruisstraat, eindigend bij Noorderhoofdstraat 189. Inmiddels is er eind 2022 een nieuw voorbereidingsbesluit genomen waarin de grens opschuift naar Vlusch 18 A/B en 20. De reden om de grens te verschuiven in noordelijke richting zou te maken hebben met onvoldoende detail in het bestemmingsplan uit 2013. Vanaf Vlusch 20 zou het bestemmingsplan reeds meer detail bevatten (lees; minder ruime bouw mogelijkheden). Het huidige bestemmingsplan is niet gedetailleerder, het bestemmingsplan is vanaf nummer 20 beperkter. Vanaf nummer 20 betreft het namelijk Wonen met een maximale bouwhoogte van 7 m. De indiener vraagt om de grens te heroverwegen en aan te sluiten bij de grens uit het voorbereidingsbesluit van mei 2021, om meerdere redenen: De Noorder- en Zuiderhoofdstraat kenmerken zich door aan weerszijden bebouwing. Terecht is hier dan ook de kwalificatie dorpslint aan gegeven. Na Noorderhoofdstraat 189 komt in noordelijke richting de sloot parallel aan de Vlusch te lopen, aan weerszijden dus geen sprake meer van bebouwing. • De bebouwing wijkt aan de Vlusch qua stijl, type en omvang af van de bebouwing aan de Noorder- en Zuiderhoofdstraat. De Vlusch kent namelijk relatief veel reguliere bebouwing, zonder een cultuurhistorisch karakter. Anders gezegd, het aantal historische typische Zaanse woningen is zeer beperkt. • Aan de Vlusch staat relatief veel hogere gebouwen. Dit geldt ook voor oudere gebouwen zoals voormalige weeshuis Huize Barkeloo, Vlusch 8 te Krommenie. De ruimtelijke kwaliteit is aan de Vlusch aldus wezenlijk anders dan aan de Noorder- en Zuiderhoofdstraat. • Voorts zijn de percelen aan de Vlusch doorgaans niet voorzien van grote achtererven, de percelen zijn over het algemeen kleiner in omvang. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld de Noorderhoofdstraat, waaraan relatief grote percelen liggen waarvan de achtererven zijn/worden bebouwd.	Dit punt heeft de indiener reeds naar voren gebracht in zijn reactie op het voorontwerp. De Vlusch is net als het Vlietsend, de Zuiderhoofdstraat en de Noorderhoofdstraat onderdeel van de cultuurhistorisch waardevolle structuur van linten, dijken en paden. De Vlusch kent een eigen karakteristiek met eigen kernkwaliteiten die met de planregeling uit het bestemmingsplan Krommenie uit 2013 onvoldoende geborgd zijn. Er is voor gekozen om het bestemmingsplan te actualiseren voor de gronden die in het bestemmingsplan Krommenie uit 2013 de bestemming "Centrum" of "Gemengd" hebben gekregen. Voor die bestemmingen gelden globale bouwregels die aangepast worden. Gronden die in het bestemmingsplan Krommenie de bestemming "Wonen" hebben gekregen, hebben al een gedetailleerde regeling met bouwvlakken en bouwhoogtes, gebaseerd op de bestaande bebouwing. Die regeling borgt de cultuurhistorische waarden al voldoende. De bestemming "Wonen" wordt daarom niet aangepast. Daardoor ligt de noordgrens van het plangebied tussen het adres Vlusch 18A/B en Vlusch 20.	Geen
------	--	--	------

	• Aan de achterzijde sluit het perceel van de indiener aan aan de blinde muren van het Mercurius bedrijventerrein. Zoals bekend is voor Mercurius sprake van een voorbereidingsbesluit en de plannen voor een nieuw bestemmingsplan. Indien dan toch aansluiting bij een ander plan dient te worden gezocht, ligt het meer voor de hand om het begindeel van de Vlusch bij het nieuwe plan voor Mercurius te trekken, dit grenst immers aan elkaar en kent qua bebouwing overeenkomsten. Mocht de grens onverhoopt toch worden verlegd, dan pleit de indiener voor afwijkende regels qua bebouwingspercentage en hoogtes ten opzichte van Noorder- en Zuiderhoofdstraat. Dan zou uw gemeente inderdaad meer detail moeten aanbrengen, afhankelijk van de locatie/ligging. De Vlusch kan niet (volledig) vergeleken worden met de Noorder- en Zuiderhoofdstraat en vraagt dus ook om een andere invulling van de ruimtelijke kwaliteit. De Vlusch kent bijvoorbeeld ook aaneengesloten rijtjes met arbeiderswoningen. De Vlusch kent ook geen winkels, het dorpslint natuurlijk wel. Kortom, binnen een nieuw bestemmingsplan dient de Vlusch separaat behandeld te worden en niet zonder afwijkingen te worden meegenomen in de cultuurhistorische waarde van het dorpslint van Krommenie bestaande uit de Noorder- en Zuiderhoofdstraat.		
5. f	Het nieuwe plan gaat uit van (maximaal) 8 meter bouwhoogte en 3 meter goothoogte. In lijn met het vorige punt (eigen karakteristiek van de Vlusch) ligt het in het kader van de ruimtelijke kwaliteit en de welstandsnota veel meer voor de hand om aansluiting te zoeken bij de normen van Vlusch 18 (gebouwd in 2017/2018). In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is voor Vlusch 18 een bouwhoogte van 11 meter opgenomen en een goothoogte van 4. Graag deze hoogtes ook toepassen voor Vlusch 13 en 16(2540 en 1519). Dit zou veel meer passend zijn in het huidige straatbeeld. Dit deel van de Vlusch kenmerkt zich door wisselende bebouwing. Ook om het zicht naar de minder fraaie achterliggende bebouwing aan Mercurius weg te nemen (blinde hoge muren) is op deze locatie hogere bebouwing passend en versterkt het juist de ruimtelijke kwaliteit. Voorts ligt het gezien de achterliggende bebouwing voor de hand om bij de locatie van de indiener toe te staan om de hoofdgebouwen verder	Nu op deze locatie de verleende omgevingsvergunning is weergegeven op de verbeelding, is deze opmerking niet meer relevant.	Geen

	naar achteren toe uit te breiden dan maximaal 12 meter ten opzichte van de voorgevel. De indiener kan zich voorstellen dat dit gewenst is in het dorp van Krommenie om en nabije oude Zaanse woningen, maar niet passend binnen de Vlusch.		
5. g	Waarom wijzigt in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan ook archeologie? Van waarde - archeologie 1 naar waarde - archeologie. De indiener verwacht dat dit gelijk blijft, qua regels en strekking.	De locatie Vlusch 13 heeft in het ontwerpbestemmingsplan de waarde Archeologie-1. Dat is dezelfde regeling als in artikel 27.2.3 van bestemmingsplan Krommenie. Bouwwerken en andere bodemversturende activiteiten met een oppervlakte kleiner dan 50 m² of die niet dieper gaan dan 50 cm zijn uitgezonderd van de verplichting om technische maatregelen te nemen, opgravingen te doen en de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.	Geen
5. h	Er is in 2013 (inwerkingtreding huidige bestemmingsplan) bewust gekozen voor ruime bebouwingsmogelijkheden. Destijds om extra woningbouw te stimuleren vanwege de crisis. Nu wordt relatief snel het bestemmingsplan gewijzigd (binnen 10 jaar), terwijl we volgens alle parameters en deskundigen wederom in een vergelijkbare economische situatie terecht gaan komen als rond 2013. Welhaast qua woningmarkt nog slechter. Ik verzoek uw gemeente dan ook om het nieuwe bestemmingsplan uit te stellen. De maatschappij schreeuwt om extra woningen en Zaanstad gaat juist contra handelen en Krommenie beperken.	De gemeenteraad heeft de mogelijkheid om gewijzigd beleid en gewijzigde inzichten te vertalen in juridisch bindende bestemmingsplanregels. De gemeenteraad heeft bij het voorbereidingsbesluit (27 mei 2021) en bij de vaststelling van de uitgangspunten (21 april 2022) de belangenafweging gemaakt en besloten het bestemmingsplan aan te passen. De ruime onbenutte bouwmogelijkheden zijn enerzijds afgewogen tegen (onder meer) het beschermen van de unieke kwaliteiten van het gebied anderzijds. De raad heeft besloten de unieke kwaliteiten van het gebied meer mee te laten wegen in vergelijking met hoe dit in het verleden is meegewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Krommenie in 2013.	Geen

6. a	De indiener woont op de Noorderhoofdstraat en heeft al meer dan 23 jaar op andere adressen in het lint van Krommenie gewoond. Hij wil hier in de toekomst nog blijven wonen, maar de verandering van het bestemmingsplan maakt dit allemaal wat moeilijker. De indiener is een leerkracht die werkt in de Zaanstreek en nu tijdelijk samen met zijn moeder woont omdat er in de buurt geen betaalbare woningen beschikbaar zijn. De indiener is blij dat het lint in Krommenie beschermd wordt. Hij is een voorstander om de kern van het dorp mooi en leefbaar te houden en denkt dat een verandering van het bestemmingsplan hier recht aan doet.	Aan de zienswijze is te zien dat de indiener begaan is met het dorpscentrum van Krommenie. Hieronder gaan wij in op de inhoudelijke punten.	Geen
6. b	De indiener heeft begrepen dat de kern van het aanpassen van het bestemmingsplan was, dat de aantasting van het waardevolle historische lintbebouwing wordt voorkomen, dat het straatbeeld niet enorm mag veranderen en de historische waarde moet worden behouden. In het nieuwe bestemmingsplan wordt gesproken over maximaal 12 meter uitbouw en geen nieuwe bijgebouwen in een strook langs de Durgsloot. De indiener stelt dat de Durgsloot bij uitstek een sloot is met veel bebouwing aan het water. Noorderhoofdstraat 13a was bijvoorbeeld vroeger de schuur van Noorderhoofdstaat 13 en die staat er al sinds begin vorige eeuw. Eigenlijk alle huizen van Vlietsend tot de Vlusch hebben bebouwing in hun tuin. Als iets dus de historische waarde van het lint en met name het deel aan de sloot bepaalt, is het de bebouwing in de tuin en aan de sloot kant. De indiener meent dat het toestaan van een uitbouw van maximaal 12 meter uitbouw niet overeenkomt met de historische waarde van het lint, maar eerder een regel is die bedacht is om nieuwe projecten tegen te houden op het achter erf, of een volledige willekeur is. Het historische karakter van de sloot is namelijk juist de bebouwing die je ziet van het water in de achtertuinen. De indiener stelt voor dat dit wordt aangepast, zodat er op achtererven wel gebouwd mag worden mits het ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en er rekening wordt gehouden met de burens.	Het nieuwe bestemmingsplan heeft niet als doel om alle bebouwing langs de Durgsloot of op achtererven onmogelijk te maken. Bijbehorende bouwwerken op het achtererf blijven toegestaan. Te denken valt daarbij aan een bijkeuken, serre, schuur, garage, plantenkas of carport. Bijgebouwen zijn onder voorwaarden toegestaan op basis van de planregels, zie artikel 3.2.3, 3.2.4, 4.2.3 en 4.2.4. Eén van de voorwaarden is dat een bijbehorend bouwwerk op meer dan 4 meter afstand tot het oorspronkelijk hoofdgebouw, functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, zoals de indiener zelf voorstelt. Een andere voorwaarde is dat in een zone van een meter vanaf openbaar toegankelijk gebied (de walkant van de Durgsloot) geen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. Dit is conform de landelijke regels voor vergunningvrij bouwen en in lijn met de cultuurhistorische kernkwaliteiten die MOOI Noord-Holland in beeld heeft gebracht. Met het nieuwe bestemmingsplan is beoogd dat nieuwe hoofdgebouwen in principe aan de straatkant, aan het lint, te komen liggen en niet op achtererven of langs de Durgsloot.	Geen

6. c	Het aanpassen van het huidige bestemmingsplan naar het plan dat er nu ligt, heeft grote invloed op de mogelijkheden die er zijn qua bebouwing van de grond. Dit zorgt dus voor ontwaarding van de grond die men bezit of te wel planschade. Nou is er aangegeven tijdens de presentatie dat er een tijdbestek open stond van 6 weken om nog een vergunning aan te vragen, om planschade te voorkomen. Hierbij heeft de gemeente niet het nodige gedaan om de bewoners op de hoogte te stellen van het tijdbestek. De gemeente is naar mening van de indiener zelf nalatig geweest in het melden hiervan. Zelfs aanvragen die in behandeling waren bij de gemeente zijn hier niet van op de hoogte gesteld. De indiener wil weten of dit een bewuste keuze was van de gemeente en hoe dit gecorrigeerd wordt?	Tijdens de informatieavonden is aangegeven dat er een tijdsbestek van 7 maanden open stond om bestaande bouwrechten te benutten en een vergunningaanvraag in te dienen. De gemeente heeft het nodige gedaan om eigenaren daarvan op de hoogte te stellen. De gemeente heeft openbaar aangekondigd dat er een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding was en daarbij aangegeven wat de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan zouden zijn. De uitgangspunten zijn tevens vermeld in bewonersbrieven die in april en in mei 2022 huis aan huis zijn verspreid. Uit dit concrete beleidsvoornemen konden eigenaren de concrete gevolgen voor de bouwrechten op hun perceel opmaken. Vervolgens hebben eigenaren gedurende ruim 7 maanden een periode gekregen om hun bestaande bouwrechten te benutten. Dit is toegelicht op de twee participatiebijeenkomsten in juni en september 2022 waarvoor alle eigenaren huis aan huis waren uitgenodigd. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft een regeling voor de schade die de vaststelling van een bestemmingsplan kan veroorzaken. Het staat de eigenaar vrij om na vaststelling van het bestemmingsplan te verzoeken om een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk verzoek zal op grond van afdeling 6.1 van de Wro worden behandeld en beoordeeld.	Geen
6. d	De indiener heeft het plan om een kleine woning te bouwen op het perceel (8110) tussen Noorderhoofdstaat 9 en 5. Dit perceel heeft het huisnummer 7. De samenvatting van de aanvraag: 1 juni 2021 eerst een aanvraag voor een vergunningsadvies gedaan. Daarin werd aangegeven dat de bouw van een huis is toegestaan mits aanvrager aan bepaalde voorwaarde voldeed. De indiener moest namelijk ondergeschikt bouwen aan het	Het bouwplan en de vergunningaanvraag is concreet genoeg om te kunnen beoordelen op ruimtelijke inpasbaarheid. Stedenbouwkundig en cultuurhistorisch zijn er geen belemmeringen om de aanvraag te vergunnen. Het bouwplan betreft één woning met een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 7 meter. De woning komt aan een zijstraatje van de	Op de verbeelding is het bouwvlak en de bouwhoogte van het bouwplan ingetekend.

	hoofdgebouw aan de straat kant. Hierop heeft hij het ontwerp aangepast en een officiële vergunning aanvraag gedaan bij de gemeente op 17 maart 2022. • Na nog een aantal extra aanpassingen 14 juni 2022 akkoord op volume van de woning gekregen. • Hierop verdergegaan met het aanleveren van de verdere stukken en grote investeringen gedaan om de vergunning aanvraag compleet te maken. • 7 oktober toch een negatief advies omdat gemeente erop is terug gekomen. Waarschijnlijk vanwege dit nieuwe bestemmingsplan. Dit project knapt juist het straatbeeld op. Daarbij komt dat in deze situatie de woning uit het bouwplan achter een hoofdgebouw geplaatst wordt, maar dat dit niet tussen twee tuinen of erven is. De locatie van de woning is heel anders dan tussen twee woonerven in. Hier wordt in het bestemmingsplan ook geen rekening mee gehouden, maar is wel degelijk een verschil. De indiener verwacht dat in het nieuwe bestemmingsplan uitzonderingen gemaakt worden voor de lopende aanvragen.	Noorderhoofdstraat te liggen en wordt via de openbare weg direct ontsloten. De nieuwe woning ligt tussen het pand op nummer 5 en het hoekpand van Noorderhoofdstraat 9. Aangezien er op de Noorderhoofdstraat 5 achter de Noorderhoofdstraat 9 reeds een bouwvlak aanwezig is, is hier al sprake van tweedelijns bebouwing. Op de Noorderhoofdstraat 5 is het al mogelijk om een woning toe te voegen. Deze mogelijkheid zorgt er voor dat er geen afbreuk is aan de stedenbouwkundige structuur wanneer er op de Noorderhoofdstraat 7 een woning toegevoegd wordt. Er wordt voldaan aan het parkeerbeleid. Bovendien past het bouwplan binnen de cultuurhistorische kernkwaliteiten van het gebied. De fijnmazigheid, de kleinschaligheid en individuele bebouwing in het lint blijft behouden en de doorzichten, in dit geval naar de Durgsloot, blijven bestaan.	
--	---	---	--

7. a	De indiener stelt dat de bebouwingsmogelijkheden op zijn twee percelen wordt ontnomen, waarbij de gemeente ook geen goede ruimtelijke onderbouwing heeft aangeleverd. Zijn twee percelen zijn bereikbaar via het parkeerterrein B-8746, gelegen tussen de Noorderhoofdstraat 3-3D en Noorderhoofdstraat 9. De indiener stelt dat met het nieuw beoogde bestemmingsplan zijn bebouwingsmogelijkheden worden ontnomen, Hij stelt dat voor het kadastraal perceel B-9391 in het huidige bestemmingsplan bebouwing tot 13 meter hoog is toegestaan en met het nieuw beoogde bestemmingsplan 0 meter hoog. Hij stelt dat voor kadastraal perceel B-8111 (adres: Noorderhoofdstraat 5) in het huidige bestemmingsplan een nokhoogte tot 13 meter hoog is toegestaan, en met het nieuw beoogde bestemmingsplan een nokhoogte tot 5 meter hoog.	Het is begrijpelijk dat de indiener wil dat de huidige ruimte bouwregels blijven bestaan. Het klopt dat de bebouwingsmogelijkheden op de genoemde percelen worden verkleind. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd waarom de bouwmogelijkheden worden beperkt. Er is hier sprake van een belangenafweging waarin enerzijds de ruime onbenutte bouwmogelijkheden worden afgewogen tegen anderzijds (onder meer) het beschermen van de unieke kwaliteiten van het gebied. De raad heeft besloten de unieke kwaliteiten van het gebied meer mee te laten wegen in vergelijking met hoe dit in het verleden is meegewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Krommenie in 2013.	Geen
------	---	---	------

7. b	Het doel van het nieuw beoogde bestemmingsplan van de gemeente is om het beeld van de kleinschalige, gevarieerde en cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing van het oude dorpslint van Krommenie beter te beschermen, (doel 1) Ook draagt het bestemmingsplan bij aan een goed woon- en leefklimaat voor bewoners en omwonenden van het dorpslint. (doel 2) Er is op diverse plaatsen geen sprake van cultuurhistorische waardevolle lintbebouwing, zoals op mijn perceel B-8111, waar een opslag loods staat. En ook staan er veel verouderde panden die rijp zijn voor de sloop, en ruimte zouden moeten maken voor minder kleinschalige nieuwbouw, zodat de woningnood kleiner wordt. Het tweede doel wordt echter ook niet bereikt, omdat het voornoemde parkeerterrein B- 8746 zich in een zwaar verloederde toestand bevind. Het ontbreekt hier aan een goede ruimtelijke onderbouwing voor dit terrein.	De cultuurhistorische waarden zijn in beeld gebracht door MOOI Noord-Holland in het cultuurhistorisch onderzoek "Kernkwaliteiten en het Bestemmingsplan Lint Krommenie". Dit onderzoek is als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Cultuurhistorische waarden hebben niet alleen betrekking op de bouwkundige staat of het uiterlijk van een pand. In de cultuurhistorische verkenning wordt onder andere het volgende geadviseerd: • Bestaande doorzichten waar mogelijk behouden door geen bebouwing toe te staan. • Smalle parcellering vastleggen, met incidenteel bredere historische bebouwing. Hierdoor behoud van de verbijzonderingen en het onderscheid in bebouwingsdichtheid tussen de kern van het dorp en het noorden van het dorp. • Smalle steegjes tussen de bebouwing vastleggen. Zo doorzichten naar Durgsloot behouden en/of versterken en de verwijzing naar de 17e-eeuwse bedrijfsmatige erven behouden. • Concrete bouwvlakken per perceel vastleggen. • Naast bouwvlak bestaande goot- en nokhoogtes vastleggen om de kleinschalige bebouwing en afwisseling te behouden Dit is in het ontwerpbestemmingsplan vertaald door de bestaande bebouwing en bouwhoogtes vast te leggen op de planverbeelding. In de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd waarom de bouwmogelijkheden worden beperkt.	Geen
------	--	---	------

		In het ontwerpbestemmingsplan is aan het parkeerterrein de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied gegeven. Deze bestemming sluit aan bij het bestaande gebruik en borgt dat het terrein en het bestaande doorzicht naar de Durgsloot niet bebouwd kan worden.	
7. c	In 2020 heeft een architect in zijn opdracht een onderzoek uitgevoerd naar een herontwikkeling naar 6 appartementen op perceel B-8111 en 3 appartementen op perceel B-9391. Het bouwplan in dit onderzoek ging uit van duurzame CLT gebruik in de gebouwen, met in totaal 9 appartementen voor midden huur. Het huur segment waar in Nederland zo'n enorm tekort aan is. En kwetsbare doelgroepen jarenlang op zoek zijn naar een betaalbare woning en die maar niet kunnen vinden. De welstandscommissie heeft op 30 maart 2021 een pre advies uitgebracht, waarbij ze aangaven dit aan te houden. Twee verzoeken werden gedaan in het advies van de commissie: 1. een nadere toelichting van de architect op de situering en opbouw van de volumes en ontwerp van de openbare ruimte; 2. de commissie vroeg om informatie van de afdeling Stedenbouw over de gewenste dynamiek in deze achter strook en ideeën over een planologische benadering. Naar aanleiding van punt 1 is een gesprek geweest tussen de architect en de opsteller van het preadvies. Uit het gesprek kwam naar voren dat het beoogde bouwvolume aan de grote kant was op de kleine kavel B-9391. En naar aanleiding van punt 2 is daarna een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. Met het verzoek dit mee te nemen als ruimtelijke onderbouwing voor het nieuw beoogde bestemmingsplan. Dit was in maart 2022 waarna niet veel later de aankondiging kwam van een bestemmingsplan wijziging, middels het voorontwerp besluit van de gemeente Zaanstad. Dit ondanks de gevoerde communicatie tussen uw gemeente en mijn adviseur Hooyschuur. Er is daarna geen reactie meer gekomen vanuit de afdeling Stedenbouw. En om geen onnodig tijd, energie en geld kwijt te zijn met verdere planuitwerking besloot ik dan maar om eerst de nieuwe	Uit de zienswijze blijkt dat de indiener veel aandacht heeft besteed aan zijn bouwplan en daarover veel overleg heeft gevoerd met ambtenaren van de gemeente. Het is dan ook begrijpelijk dat indiener teleurgesteld is dat in het ontwerpbestemmingplan geen rekening is gehouden met zijn plannen. De gemeenteraad heeft bij het voorbereidingsbesluit van 27 mei 2021 een belangenafweging gemaakt en besloten het bestemmingsplan aan te passen. Vervolgens heeft het cultuurhistorisch onderzoek door MOOI Noord-Holland nieuwe inzichten opgeleverd over de kernkwaliteiten van het dorpslint van Krommenie. Die kernkwaliteiten zijn vertaald in de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan die de raad op 21 april 2022 heeft vastgesteld. Dit voortschrijdend inzicht heeft er toe geleid dat een bouwplan van deze omvang op deze specifieke locatie is beoordeeld en niet ruimtelijke inpasbaar wordt geacht. Uit het preadvies van Welstand blijkt dat het volume en het aantal woningen te omvangrijk is. Daarnaast volgt uit de ingediende schetsen dat de parkeerbehoefte wordt afgewenteld op het openbare parkeerterrein. Het openbare parkeerterrein wordt (deels) bebouwd en daardoor kleiner, terwijl de parkeerdruk in de Noorder- en Zuiderhoofdstraat al hoog is en dit parkeerterrein	Geen

	ruimtelijke onderbouwing af te wachten. Ik ben dan ook erg teleurgesteld dat bij het concept gewijzigd bestemmingplan géén rekening zou houden met voornoemd stedenbouwkundig ontwerp. Dat notabene in samenspraak met uw ambtenaar mede tot stand is gekomen. En welke een verbetering zou zijn van het zwaar verloederde parkeerplan, alsmede de verspringende gevels aan het lint van de Noorderhoofdstraat. Op de tekeningen aangeven met 'repareren lint'.	juist een belangrijke bijdrage levert aan het oplossen van de parkeerdruk. Bovendien lijkt het op de schetsen dat de gebouwen (deels) op gemeenteground te worden gebouwd. Overigens heeft de indiener een redelijke termijn van 7 maanden gekregen om onbenutte bouwrechten te benutten. Daar heeft hij geen gebruik van gemaakt.	
7. d	De indiener vindt de 7 maanden periode die de gemeente aangaf voor het alsnog indienen van een omgevingsvergunning veel te krap. Zijn plannen zaten nog in de haalbaarheidsfase en er was dus nog lang geen sprake van een omgeving vergunning aanvraag.	Bij het vaststellen van de uitgangspunten voor het bestemmingsplan Lint Krommenie op 21 april 2022 heeft de raad overwogen dat het inperken van bouwrechten vergaande impact kan hebben op de eigendomsbelangen. De raad heeft met in achtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (evenredigheidsbeginsel) uit de Algemene wet bestuursrecht, besloten om eigenaren een voldoende lange periode te bieden om bestaande bouwrechten te benutten. Daarmee is de inperking van de bouwrechten voorzienbaar en hebben eigenaren een redelijke termijn van 7 maanden gekregen om onbenutte bouwrechten te benutten. Uit jurisprudentie en de planschaderisicoanalyse blijkt dat deze termijn kan worden gezien als een voldoende lange benuttingsperiode.	Geen
7. e	Ondanks de goede samenwerking met de gemeente naar aanleiding van het pre-advies en het stedenbouwkundig ontwerp, is er géén rekening gehouden in het thans voorliggende bestemmingplan. De indiener verzoekt dit alsnog te doen. Door de vigerende bouwhoogtes te handhaven behalve op kavel B-9391, dit kan naar bijvoorbeeld 6 meter, in lijn met de adviezen van uw ambtenaren.	Het bouwplan voldoet niet aan de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan die de raad op 21 april 2022 heeft vastgesteld. Dit voortschrijdend inzicht heeft er toe geleid dat een bouwplan van deze omvang op deze specifieke locatie is beoordeeld en niet ruimtelijke inpasbaar wordt geacht.	Geen
7. f	De voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan leidt tot een forse waardevermindering van mijn bezit, welke directe planschade zal moeten worden gecompenseerd door de gemeente.	De Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft een regeling voor de schade die de vaststelling van een bestemmingsplan kan veroorzaken. Het staat de	Geen

		eigenaar vrij om na vaststelling van het bestemmingsplan te verzoeken om een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk verzoek zal op grond van afdeling 6.1 van de Wro worden behandeld en beoordeeld.	
--	--	---	--

8. a	De indiener is eigenaar van het pand Vlietsend 4, met daarboven de appartement A, B en C. Door het nieuwe bestemmingsplan valt zijn pand in een veiligheidszone, waardoor maatschappelijk functies voor de bestemming van mijn pand zijn uitgesloten. Dit heeft een grote negatieve invloed op de (verkoop) waarde van zijn pand. De indiener verwacht dat er minder geïnteresseerden zijn als de toekomstige bestemming van het pand beperkt wordt. Op de informatieavond heeft de indiener vernomen dat de veiligheidszone is ingesteld door de aanwezigheid van een gasleiding voor zijn pand. Onderzoek laat zien dat dit een reguliere gasleiding van 100 mbar betreft zonder verdere bijzonderheden. Ook ligt de gasleiding er al tientallen jaren. Waarom dan het instellen van een zgn. veiligheidszone?	Het is niet zo dat alle maatschappelijke functies zijn uitgesloten. De beperking geldt enkel voor de vestiging van <u>kwetsbare</u> maatschappelijke functies zoals scholen, dagverblijf van personen met een lichamelijke of geestelijke beperking, ziekenhuizen, verpleeghuizen en kinderopvang. Dat zijn functies waar personen die zichzelf minder goed in veiligheid kunnen brengen bij een incident voor langere tijd gelijktijdig aanwezig zijn. De afweging dat dit soort functies niet langer mogelijk zijn binnen de 100% letaliteitscontour van de buisleiding is gemaakt op advies van de Veiligheidsregio Zaanstreek – Waterland.	Geen
8. b	Momenteel heb ik een vuurwerkwinkel met een verkoopvergunning tot 2027. Als het huidige bestemmingsplan gewijzigd wordt en mijn pand een zgn. veiligheidszone valt, welke gevolgen heeft dit dan voor mijn vergunningaanvraag in de toekomst?	Een vuurwerkwinkel is detailhandel. Dat wordt in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) niet gezien als een kwetsbare functie. Anders dan bij een kwetsbare maatschappelijke functie, worden de bezoekers van een vuurwerkwinkel geacht zichzelf bij in veiligheid te kunnen brengen bij een incident. Het bestemmingsplan is geen belemmering voor verstrekken van de verkoopvergunning.	Geen
8. c	Ook word ik beperkt in een eventuele uitbreiding van mijn pand met een extra verdieping. En dus een blokkering om de waarde van mijn pand te verhogen. Nu mag ik nog bouwen tot 13 meter hoog en straks, als het bestemmingsplan wordt ingevoerd, maar tot 6 meter. Het is gewoon onredelijk dat u met dit bestemmingsplan mij als ondernemer en eigenaar beperkt.	Het is begrijpelijk dat de indiener wil dat de huidige ruimte bouwregels blijven bestaan. Echter, de raad heeft besloten de unieke kwaliteiten van het gebied meer mee te laten wegen in vergelijking met hoe dit in het verleden is meegewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan Krommenie in 2013.	Geen

		De gemeenteraad komt vrijheid toe in het bepalen van de inhoud van bestemmingsplannen, maar dient er ook voor te waken dat het besluit niet onevenredig is. Er is hier sprake van een belangenafweging waarin enerzijds de ruime onbenutte bouwmogelijkheden worden afgewogen tegen anderzijds (onder meer) het beschermen van de unieke kwaliteiten van het gebied. De ruime bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan Krommenie uit 2013 hebben tot gevolg dat er bij een vergunningaanvraag voor nieuwe bebouwing geen nader afwegingsmoment bestaat waarin een concreet initiatief getoetst kan worden aan de kwaliteiten van het gebied. Na vaststelling van striktere bouwregels in het nieuwe bestemmingsplan, is dat afwegingsmoment er wel. Voor concrete verbouwings- of nieuwbouwplannen blijft het mogelijk, om in afwijking van het bestemmingsplan, een vergunning te verlenen. Per geval is dan een omgevingsvergunningprocedure nodig, waarin de afweging gemaakt wordt of het bouwplan ruimtelijk inpasbaar is. Het inperken van de onbenutte bouwmogelijkheden betekent op zichzelf nog niet dat er sprake is van een onevenredig besluit, maar slechts dat andere belangen hier zwaarder wegen. Het besluit wordt pas onevenredig als er onvoldoende rekening wordt gehouden met de belangen van de eigenaren versus het algemene belang van de kwaliteit van het gebied.	
8. d	Ook dat er meerdere functies, die mijn pand in de toekomst zou kunnen hebben, worden geblokkeerd omdat mijn bedrijfsruimte een oppervlakte heeft van meer dan 100m ² , is onredelijk en ontoelaatbaar. Tevens mag mijn bedrijfsruimte in de toekomst niet als woning dienen, dit terwijl er krapte op de woningmarkt aanwezig is.	Het pand heeft een globale bestemming waarbinnen veel verschillende functies mogelijk zijn, waaronder detailhandel, bedrijven, recreatieve voorzieningen en culturele voorzieningen. Er geldt geen maximum oppervlakte voor deze functies.	Op de verbeelding is de bestemming aangepast van Centrum naar Gemengd.

		Voor wat betreft een woonfunctie op de begane grond is naar aanleiding van deze zienswijze een nieuwe afweging gemaakt. In het ontwerpbestemmingsplan had het pand een bestemming Centrum, conform het bestemmingsplan Krommenie uit 2013. Woningen zijn toegestaan op de verdiepingen maar niet op de begane grond. Naar aanleiding van deze zienswijze is beoordeeld of het toestaan van een woning op de begane grond past binnen het gemeentelijk detailhandelsbeleid. In de Detailhandelsvisie Zaanstad 2015-2025 is bepaald dat het Vlietsend buiten het kernwinkelgebied van Krommenie ligt. Het noordelijk deel van het Vlietsend is aanloopgebied. Het zuidelijk deel van het Vlietsend, waarin dit pand ligt, valt buiten het aanloopgebied en het kernwinkelgebied. Op grond van de detailhandelsvisie mag de begane grond als woning gebruikt worden. De bestemming van het pand wordt gewijzigd van Centrum naar Gemengd.	
--	--	--	--

9. a	Het lint Krommenie moet beschermd worden tegen projectontwikkelaars en investeerders welke op basis van het huidige bestemmingsplan alle ruimte krijgen om de voor- en achtererven vol te bouwen met onbetaalbare, grootschalige appartementencomplexen. Hierbij worden bestaande Zaanse huisjes, soms zelf Rijksmonumenten, volledig in de schaduw gezet, zonder enig respect voor het cultuurhistorische Zaanse erfgoed. Met het bouwen van tientallen appartementencomplexen wordt het aanzien en het woongenot, zo ook de veiligheid van het Lint op een onherstelbare manier aangetast. Dit moet stoppen!	Met dit bestemmingsplan beoogt de raad een balans te vinden tussen de belangen die de indiener schetst; enerzijds de belangen van ontwikkelruimte en anderzijds de belangen van het behoud van de kwaliteit. De raad is ervan overtuigd dat dit bestemmingsplan in combinatie met de richtlijnen uit de visie Linten, dijken en paden die balans voldoende borgt.	Geen
9. b	Het bestemmingsplan Lint Krommenie moet 2 doelstellingen realiseren. De eerste doelstelling is het beschermen van het cultuurhistorische karakter. Deze doelstelling wordt met het bestemmingsplan Lint Krommenie behaald. Het bestemmingsplan beperkt verdere hoogbouw	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen

	en conserveert de huidige bebouwing. Wij beseffen ons dat met dit bestemmingsplan de mogelijkheden om grootschalige bouwontwikkelingen op het eigen perceel niet meer mogelijk zijn, maar dit nadeel geldt alleen voor projectontwikkelaars en weegt niet op tegen de bescherming die dit biedt tegen grootschalige bebouwing op het naastgelegen perceel voor de vele bewoners en eigenaren. Hierdoor blijft het karakter van het Lint behouden en daarmee het karakteristieke aanzicht van Krommenie.		
9. c	De tweede doelstelling is het bieden van een compleet en duidelijk toetsingskader. Het bestemmingsplan Lint Krommenie gaat uit van een aantal uitgangspunten, die verder uitgewerkt zijn in regels en uitvoeringsbepalingen. Daarnaast is er gekozen voor een maatwerk beoordeling bij grotere bouwplannen, afgestemd op het specifieke perceel. Dit gegeven het feit dat de percelen onderling sterk verschillen in maatvoering en inrichting en daarmee niet zijn te vatten in algemene regelgeving. Naar onze mening staat een maatwerkbeoordeling binnen de kaders van het bestemmingsplan haaks op het principe van een compleet en duidelijk toetsingskader. Maatwerk kan leiden tot subjectieve of inconsequente beoordelingen hetgeen in niemands belang is. Wij verzoeken u om de regelgeving van het bestemmingsplan Lint Krommenie zo concreet mogelijk in regels en bepalingen te vatten zodat ieder bouwplan objectief kan worden getoetst en geen maatwerk nodig is. Bouwplannen welke niet binnen het bestemmingsplan vallen, volgen de uitgebreide procedure met de daarbij behorende belangenafweging.	De maatwerkbeoordeling zal niet plaats vinden binnen de kaders van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is conserverend en gaat uit van de bestaande bebouwing. Het plan bevat geen binnenplanse afwijkingscriteria voor het beoordelen van grotere bouwplannen. De bedoelde beoordeling vindt plaats in het kader van afwijkingsprocedures voor bouwplannen die niet binnen het bestemmingsplan passen. In dat kader wordt beoordeeld of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en wordt de belangenafweging gemaakt. Daarbij wordt het ruimtelijk beleid van de gemeente betrokken, waaronder de richtlijnen uit de visie Linten, dijken en paden.	Geen
9. d	Tot enkele jaren geleden was het mogelijk om een bouwplan met de gemeente te toetsen aan het bestemmingsplan via een vooroverleg. Vanwege de unieke en soms complexe situatie van het lint Krommenie lijkt het ons noodzakelijk om de mogelijkheid om een vooroverleg aan te bieden voor aanvragers van een bouwplan. Dit verhoogt de snelheid, duidelijkheid en transparantie van het beoordelingsproces.	De gemeente Zaanstad heeft in 2022 besloten om geen nieuwe vergunningadviezen meer in behandeling te nemen. Zie Zaanstad.nl - Tijdelijk geen vergunningadviezen (vooroverleg) - Tijdelijk geen vergunningadviezen (vooroverleg). Het vergunningenadvies en het vooroverleg is een onderdeel van de dienstverlening van de gemeente Zaanstad. De komende periode wordt bekeken hoe het vooroverleg vorm kan krijgen onder de nieuwe Omgevingswet.	Geen

9. e	In de afgelopen maanden zijn er een aantal bouwaanvragen ingediend welke nog op basis van het huidige bestemmingsplan worden beoordeeld. Voor zowel de Noorderhoofdstraat achter 43-63 als de Noorderhoofdstraat 149 betreft het een bouwaanvraag voor grootschalige appartementencomplexen op de achtererven. Hier staan nu bijgebouwen. Hoewel beide bouwaanvragen nog niet definitief zijn vergund, zijn de benodigde bouwvlakken voor dit bouwplan reeds ingetekend in het nieuwe bestemmingsplan Lint Krommenie. Dit is niet correct, want op dit moment zijn dit nog steeds bijgebouwen, horende bij een hoofdgebouw op het bouwperceel, zoals ook in het huidige bestemmingsplan is ingetekend. Wij verzoeken u om deze fout in de bouwvlak indeling van het nieuwe bestemmingsplan te corrigeren en de bouwvlakindeling voor deze percelen over te nemen vanuit het huidige bestemmingsplan zodat er geen rechten kunnen worden ontleent aan deze foutieve bouwvlakindeling.	Zie de beantwoording onder <i>Algemeen, lopende vergunningaanvragen</i> aan het begin van deze reactienota. De bedoelde vergunningen zijn verleend na het publiceren van het voorontwerp van het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl. Deze vergunningen zijn zodoende ingetekend in het ontwerpbestemmingsplan.	Geen
9. f	Het bestemmingsplan Lint Krommenie beperkt de bouwmogelijkheden ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Dit kan leiden tot planschadeclaims, zoals ook in het planschaderapport is uitgewerkt. Enkele tegenstanders van het bestemmingsplan dreigen met forse planschadeclaims bij het aannemen van het bestemmingsplan. Wij weten dat de raad, zo ook het college, gevoelig is voor dit argument. Wij willen u hierbij de volgende zienswijzen meegeven. Alle grote bouwaanvragen van de afgelopen periode voldoen niet aan het huidige bestemmingsplan of bouwbesluit en/of andere relevante wet en regelgeving. Op het moment van dit schrijven hebben deze bouwaanvragen een voorlopige vergunning en lopen er bezwaarschrift procedures, zijn ze reeds afgekeurd of moeten nog beoordeeld worden. Indien een bouwaanvraag niet eens voldoet aan het huidige bestemmingsplan, is het natuurlijk onzin om voor deze aanvraag planschade te claimen omdat het nieuwe bestemmingsplan de aanvrager beperkt in de bouwmogelijkheden. Planschadeclaims voor dergelijke bouwplannen zijn dus bij voorbaat kansloos bij een rechtsgang. De in het planschaderapport geschetste scenario's zijn niet correct. Deze fouten in het rapport zijn met de werkgroep Agathebuurt en de toenmalige wethouder Wonen, zo ook de uitvoerend ambtenaar voor dit bestemmingsplan besproken. Uit dit gesprek kwam naar voren dat de	De raad waardeert het dat de indiener argumenten aandraagt om ervoor te zorgen dat de planschade niet hoger wordt dan die hoeft te zijn. Het bedoelde planschaderapport is opgesteld om een globaal inzicht te krijgen in de risico's. Aan het rapport kunnen echter geen rechten op planschade ontleend worden. Het rapport is evenmin een toetsingskader voor vergunningaanvragen. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) heeft een regeling voor de schade die de vaststelling van een bestemmingsplan kan veroorzaken. Het staat eigenaren vrij om na vaststelling van het bestemmingsplan te verzoeken om een tegemoetkoming in planschade. Een dergelijk verzoek zal op grond van afdeling 6.1 van de Wro worden behandeld en beoordeeld. De rechter beoordeelt aan de hand van de specifieke casus of er sprake is van planschade.	Geen

	geschetste scenario's niet passen binnen het huidige bestemmingsplan en/of niet voldoen aan het bouwbesluit of overige wet en regelgeving. Voorbeeld: Op de Noorderhoofdstraat 21 staat een hoofdgebouw bestaande uit een apotheek met daarboven 4 appartementen op 1 perceel. Conform het rapport kan door de eigenaar op het achtererf een 6tal appartementen worden gebouwd obv het huidige bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan zou dit niet meer kunnen, dus is er sprake van planschade. Het rapport gaat voorbij aan het feit dat je op basis van het huidige bestemmingsplan geen 2 hoofdgebouwen op een perceel mag plaatsen. Daarnaast is er op dit perceel geen enkele ruimte om te voldoen aan de parkeernorm welke hoort bij het realiseren van 6 appartementen. Ergo, dit bouwplan zal geen vergunning krijgen op basis van de huidige bestemmingsplan en de daarbij horende wet en regelgeving. Er is dus geen grondslag voor planschade. Deze voorbeelden in het rapport wekken de indruk dat momenteel alles kan en straks niets meer, maar de werkelijkheid is anders.		
9. g	Bewoners, eigenaren en projectontwikkelaars hebben in de periode april 2022 tot en met december 2022 de mogelijkheid gehad om een bouwplan in te dienen wat onder het huidige bestemmingsplan zal worden getoetst. Hier is gebruik van gemaakt door eigenaren en projectontwikkelaars, hetgeen bewijst dat dit een effectieve maatregel is om te voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals ook door de juridische afdeling van de gemeente Zaanstad is vastgesteld. Dat het overgrote deel van de bewoners geen gebruik hebben gemaakt van deze mogelijkheid zegt nog veel meer. De behoefte om grootschalig te bouwen ligt bij de ontwikkelaar, niet bij de bewoners	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen
9. i	De straten van het Lint Krommenie zijn smal, druk en moeten worden gedeeld door auto, fiets en wandelverkeer. Daarnaast bevinden zich aan het lint van Krommenie diverse zorginstellingen voor minder valide Zaanse kanters. Hoewel het bestemmingsplan geen invloed heeft op de inrichting van de openbare ruimte, heeft het bestemmingsplan wel invloed op het voorkomen van nog meer verkeersdruk en het realiseren van een veilig lint Krommenie. De grootschalige appartementencomplexen op de achtererven van het Lint Krommenie worden bereikbaar gemaakt via onoverzichtelijk uitritten. Het is wachten op een ongeluk indien er dagelijks tientallen	Deze constatering sluit aan bij het doel van het nieuwe bestemmingsplan.	Geen

	verkeersbewegingen zijn vanuit deze uitritten. Geen grootschalige bouw voorkomt dit soort situaties. Om te voldoen aan de parkeernorm wordt bij de ontwikkeling van een appartementencomplex al het groen op het achtererf vervangen voor parkeerplaatsen. Dit veroorzaakt meer hittestress, waterafvoer problemen en meer fijnstof in de lucht. Dit in een gebied waar de concentraties fijnstof net zo hoog zijn als in een woonwijk naast de Tata staalfabriek. Met het bestemmingsplan Lint Krommenie wordt deze grootschalige nieuwbouw voorkomen en wordt het noodzakelijke groen aan het Lint Krommenie behouden.		
9. j	Samenvattend: De indiener vraagt de raad om in te stemmen met het nieuwe bestemmingsplan Lint Krommenie. Hierbij zetten we de juiste stap naar het behoud van de meest karakteristieke straten van Krommenie en maken we het lint leefbaarder voor bewoners en bezoekers.	Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.	Geen

10.	De indiener woont in het plangebied en verwacht dat zij of haar erfopvolgers gevolgen van enige betekenis zullen ondervinden als gevolg van het plan. Op de percelen Noorderhoofdstraat 149 en 143-AC zijn bouwvlakken, in strijd met de uitgangspunten van het bestemmingsplan, aan de achterzijde van de percelen ingetekend. Daarnaast is de verleende omgevingsvergunning ten aanzien van deze percelen nog niet onherroepelijk. Gesproken moet daarom worden van 'nieuwe hoofdgebouwen'. Nu de ingetekende bouwvlakken in strijd zijn met bovengenoemde uitgangspunten, kan niet worden gesteld dat sprake is van een goede ruimte ordening.	Zie de beantwoording onder <i>Algemeen, lopende vergunningaanvragen</i> aan het begin van deze reactienota. De bedoelde vergunningen zijn verleend na het publiceren van het voorontwerp van het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl Deze vergunningen zijn zodoende ingetekend in het ontwerpbestemmingsplan.	Geen
-----	---	---	------

11.	De indiener heeft een bouwplan voor een woonfunctie op de begane grond, binnen de bestaande bebouwing op zijn perceel. Op dit perceel heeft hij een winkel aan het lint, met daarachter de bijbehorende fotostudio. Boven de winkel bevindt zich een zelfstandige woning waar hij op dit moment woont. Omdat het steeds lastiger is om	Het bouwplan en de vergunningaanvraag is concreet genoeg om te kunnen beoordelen op ruimtelijke inpasbaarheid. Met de aanvraag en deze zienswijze heeft de indiener onderbouwd dat de kwaliteit van het achtererfgebied wordt verbeterd.	Op de verbeelding en in de planregels word de aanduiding 'specifieke vorm van centrum-1' toegevoegd ten
-----	--	--	---

	via de trap naar boven te klimmen, wil hij graag wonen op de begane grond. Daarbij wil hij ook graag de winkel aan het lint behouden. De indiener is erg gehecht aan de locatie en het behoud van de winkelstraat. Ook de bestaande tuin naast het pand met het doorzicht naar de Durgsloot vindt hij belangrijk en wil hij graag behouden. Aan de achterzijde van de studio zijn een aantal inpandige opslagruimten en een parkeerterrein. Het bouwplan betreft inpandige wijzigingen van het bestaande pand en een aantal visuele aanpassingen. De toegang tot de woning kan gerealiseerd worden aan het lint. Het gaat dus uitdrukkelijk niet om het laten verrijzen van een nieuw gebouw met de functie wonen, maar een bestaand pand . Het bouwvolume blijft gelijk. Omdat de indiener van plan is te bouwen binnen de contour van de bestaande bebouwing en het op andere locaties aan de Zuiderhoofdstraat ook toegestaan is om op de begane grond te wonen, zou hij deze mogelijkheid voor zijn perceel ook graag opgenomen willen hebben in het nieuwe bestemmingsplan Lint Krommenie. Hij ziet het ontwerpbestemmingsplan als de kans om middels een kleine aanpassing, zonder grote nieuwe ontwikkelingen toe te staan, maar binnen de bestaande fysieke ruimte, meer woonruimte te creëren. Zijn bouwplan voegt immers een woning toe. Hij stelt dat zijn bouwplan zorgt voor andere positieve (bij)effecten die aansluiten bij de doelstellingen zoals vastgelegd in de 'kernkwaliteiten Lint Krommenie. Zo zal het bouwplan groen toevoegen aan de oevers van het lint, door het verwijderen van de bestaande verharding (parkeerplaatsen). Er blijft wel voldoende parkeerruimte over voor de huidige bewoners. Door het deels verdwijnen van de functie van de fotostudio, zal het aantal parkeerbewegingen afnemen. Nu vinden er dagelijks 14 parkeerbewegingen plaats, waar de Zuiderhoofdstraat met zijn bouwplan van ontlast zal worden. De bestaande doorkijk blijft behouden omdat er geen bebouwing wordt toegevoegd. Zo blijft het zicht vanaf de straat alsook vanaf de brug	De bebouwing die hij als woning wil inrichten sluit direct aan op het hoofdgebouw waarin de winkel is gevestigd. Er is geen sprake van het vergroten of verhogen van bebouwing. Het doorzicht van Zuiderhoofdstraat naar Durgsloot blijft bestaan. Er is geen toename van de parkeerdruk ten opzichte van de huidige situatie en de verkeersveiligheid van de uitrit verbetert vanwege de afname van het aantal verkeersbewegingen. Doordat de parkeerbehoefte en de verharding van het terrein eveneens minder wordt, verbetert de kwaliteit van het achtererfgebied. Het initiatief is getoetst aan het detailhandelsvisie. Omdat de plint aan de straatkant een niet-woonfunctie blijft, voldoet het initiatief aan de detailhandelsvisie. Het initiatief is tevens getoetst op milieuzonering vanwege de nabijheid van een café. Omdat de nieuwe woning op voldoende afstand ligt van deze categorie B inrichting (café) zijn er op het gebied van milieuzonering geen belemmeringen om een woning mogelijk te maken. De afstand tot de woning is ongeveer 20 meter. "Discotheken, muziekcafés" behoren tot milieucategorie 2, afstand 10 meter in gemengd gebied. Geconcludeerd wordt dat het toekennen van woonfunctie op deze locatie mogelijk is.	behoefte van wonen op begane grond.
--	---	--	--

	gelegen aan de Badhuislaan intact en zal visueel verbeteren omdat de verharding (parkeerterrein) langs de oever vervangen zal worden door tuin. Het creëren van deze inpandige woning zal dus een aanzienlijke kwaliteitsverbetering voor de fysieke leefomgeving met zich meebrengen. Er is op dit moment een grote behoefte om duurzaam en levensbestendig op je vertrouwde locatie te kunnen blijven wonen. Het in stand houden van het lint met winkelfuncties is hierbij een absolute voorwaarde. Landelijk worden er overal initiatieven ontplooid ten aanzien van de transitie van bedrijfsruimten naar woonruimten. Hier ligt ook een kans om een woning toe te voegen aan de woningvoorraad van de gemeente Zaanstad, zonder dat de historische omgeving wordt aangetast, waarbij de winkel wordt behouden en het dorpslint wordt versterkt door het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit. De indiener heeft zijn plan met de directe omwonenden gedeeld. Deze hebben geen bezwaar of zijn enthousiast over het schetsplan.		
--	--	--	--

12.	Het welstandsbijzondere Lint Krommenie met de vele Rijksmonumenten en kleinschalige eengezinswoningen moet beschermd worden tegen grootschalige appartementencomplexen; daar waar omwonenden in een eengezinswoning aan het lint wonen en daar waar deze eengezinswoningen op het eigen achtererf alleen een bijbehorend bouwwerk mogen plaatsen waarin niet in gewoond mag worden. Met de grootschalige aanvragen en vergunningen voor appartementencomplexen wordt zonder enig respect/inzicht/aandacht voor de al zeer ondermaatse veiligheid en leefbaarheid van het Lint Krommenie en zonder enig respect/inzicht/aandacht voor de bestaande kleinschalige bebouwing, het welstandsbijzondere Lint Krommenie al jarenlang op een onherstelbare manier beschadigd. Een belangenafweging (zoals bezonning, privacy, impact voor de leefbaarheid, gezondheid, parkeren, e.d.) wordt door het college niet gedaan.	Dit onderdeel van de zienswijze is gelijkloidend met een deel van de zienswijze van de indiener onder 4. Zie de beantwoording van de zienswijze onder 4.b	Geen
-----	---	--	------

12. a	Voor het concept ontwerpbestemmingsplan Lint Krommenie (21-09-2022 op Ruimtelijke plannen) is een bijeenkomst gehouden waarin voornamelijk werd aangegeven dat grootschalige bebouwing op achtererven inderdaad niet gewenst was. Dit vormde de basis voor het ontwerpbestemmingsplan Lint Krommenie. In dit concept waren grootschalige appartementencomplexen op de achtererven (van oa Noorderhoofdstraat 149/143AC en Noorderhoofdstraat achter nr. 45) ook niet opgenomen in de verbeelding Er is dus vanaf 21-09-2022 gedacht dat grootschalige bebouwing op de achtererven niet mogelijk was conform dit concept voorontwerp bestemmingsplan. De indiener schrikt ervan dat in het ontwerpbestemmingsplan van 22-03-2023 wel grootschalige bouwvlakken op de achtererven ingetekend staan.	Zie de beantwoording onder <i>Algemeen, lopende vergunningaanvragen</i> aan het begin van deze reactienota. De bedoelde vergunningen zijn verleend na het publiceren van het voorontwerp van het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl Deze vergunningen zijn zodoende ingetekend in het ontwerpbestemmingsplan.	Geen
12. b	Wat opvalt is dat de bijbehorende verbeelding is gedateerd op 09-02-2023. Op dezelfde dag dat de vergunning voor Noorderhoofdstraat 149 143AC is afgegeven. Heeft het college met de verbeelding/het bestemmingsplan Lint Krommenie gewacht tot de vergunning rond was? Om welke reden is de verbeelding precies op dezelfde dag opgesteld als de vergunning.	Omdat het college gehouden is om verleende vergunningen in te tekenen op de planverbeelding (zie de beantwoording onder <i>Algemeen, lopende vergunningaanvragen</i> aan het begin van deze reactienota) is in het ontwerpbestemmingsplan de stand van zaken ingetekend die op dat moment actueel was.	Geen
12. c	Des te opmerkelijk ook omdat nergens in de profielen en kernkwaliteiten van het LPD een situatie van grootschalige appartementencomplexen aan het water wordt aangegeven! Het bestemmingsplan Lint Krommenie voldoet hiermee dus ook niet aan het LPD!	De visie LDP geeft aan hoe ontwikkelingen er op hoofdlijnen uit zouden moeten zien om te passen in de cultuurhistorische waarden van het lint. Grootschalige appartementencomplexen horen hier niet bij. Echter, de mogelijkheden in het bestemmingsplan zijn leidend ten opzichte van beleid als de visie LDP. En het bestemmingsplan had tot nu toe zeer ruime bouw mogelijkheden die dergelijke appartementen mogelijk maakten. Daar kan de visie LDP, die nog moet worden vastgesteld, geen verandering meer in aanbrengen.	Geen
12. d	Het bouwplan voor Noorderhoofdstraat 149 143AC voldoet niet aan het al veel te ruime bestemmingsplan Krommenie. Bovendien voldoet het plan (en dus ook de vergunning) niet aan het bouwbesluit, niet aan de	Zie de beantwoording onder <i>Algemeen, lopende vergunningaanvragen</i> aan het begin van deze reactienota.	Geen

	welstand (er is een secundair onafhankelijk welstandsadvies aangevraagd waarbij een negatief advies is afgegeven voor het plan), niet aan de nota parkeernormen, etc. Omwonenden hebben hierover uitgebreide bezwaren ingediend. Dus waarom kan dit plan dan ingetekend zijn in een veel beperkter en juist beschermend bestemmingsplan Lint Krommenie? En belangrijker nog: Het moet er om deze redenen dus uit! Meerdere raadsleden hebben de indiener ook verzekerd hiervoor te zorgen als blijkt dat deze vergunning op onjuiste gronden verleend is.	Bij het verlenen van de omgevingsvergunning heeft het college het bouwplan beoordeeld en afgewogen dat het ruimtelijk aanvaardbaar is. De raad moet bij de vaststelling van het plan rekening houden met de verleende omgevingsvergunning. Uit jurisprudentie blijkt dat de raad alleen om ruimtelijk inhoudelijke redenen ervan kan afzien om een omgevingsvergunning in het bestemmingsplan op te nemen. De wens om de uitkomst van een bezwaar- of beroepsprocedure af te wachten telt niet als een ruimtelijk inhoudelijke reden.	
12. e	In het concept ontwerpbestemmingsplan Lint Krommenie stonden de autoboxen en de bedrijfsloods niet ingetekend als hoofdgebouwen. Dat is ook logisch want de autoboxen op Noorderhoofdstraat 143AC kunnen geen hoofdgebouw zijn, immers stond er al een hoofdgebouw met de gebruiksfunctie wonen op Noorderhoofdstraat 143. En de bedrijfsloods op Noorderhoofdstraat 149 kan ook geen hoofdgebouw zijn want er staat op dit voormalige perceel al een hoofdgebouw met de bestemming wonen (namelijk Noorderhoofdstraat 145/147). Het alleen kadastraal splitsen van percelen, levert immers geen nieuw bouwvlak op waardoor een tweede hoofdgebouw met de gebruiksfunctie wonen mogelijk wordt! Daar is een uitgebreide procedure voor nodig! Het ontwerpbestemmingsplan Lint Krommenie maakt dit echter wel ineens mogelijk door het intekenen van nieuwe bouwvlakken op achtererven, daar waar er ook al bouwvlakken zijn ingetekend op de voorerven. Dit is niet te begrijpen want omwonenden mogen op hun achtererven alleen maar een bijbehorend bouwwerk plaatsen waarin niet in gewoond mag worden.	Zie de beantwoording onder <i>Algemeen, lopende vergunningaanvragen</i> aan het begin van deze reactienota). De bedoelde bouwvlakken zijn overeenkomstig de omgevingsvergunningen die voor deze locaties zijn verleend na het publiceren van het voorontwerp van het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl. Deze vergunningen zijn zodoende ingetekend in het ontwerpbestemmingsplan.	Geen
12. f	Uit het bidbook aanvraag woningbouwimpuls Zaanstad Noord 2020 blijkt dat het college het welstandsbijzondere Lint Krommenie wil aanpassen om een grote stijging van bezoekers en verkeersbewegingen te kunnen accommoderen. Hoe verhoudt zich dit tot de visie Linten, dijken en paden voor Krommenie?	Het bidbook voor de aanvraag van de woningbouwimpuls is geen beleidsdocument. Onderdeel van de aanvraag was om de realisatie van de parkeerhubs mogelijk te maken en het verkeer en parkeren aan de Zuid- en Noorderhoofdstraat te ontlasten. Na het bidbook is	Geen

		het Mobiliteitsplan Noord, als uitwerking van het Zaans Mobiliteitsplan, vastgesteld. Het Mobiliteitsplan geeft de ambities en bijbehorende maatregelen weer die als koers wordt gehanteerd door het college. In het Mobiliteitsplan wordt een toename van het verkeer over het dorpslint niet gestimuleerd. Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe grootschalige appartementencomplexen bij recht toegestaan. Uitsluitend reeds bestaande of reeds vergunde appartementencomplexen zijn op de planverbeelding ingetekend. Het bestemmingsplan voorziet ook niet in nieuwe verkeer aantrekkende functies. Het is daarom niet aannemelijk dat het bestemmingsplan leidt tot een verhoging van de verkeersintensiteiten in het dorpslint. De visie Linten, dijken en paden voorziet ook niet in het toevoegen van dergelijke woningaantallen, zoals die bijvoorbeeld worden voorzien op het Gasfabriekterrein, met bijbehorende verkeersbewegingen. Kleinere toevoegingen, mits passend aan het lint zijn niet op voorhand uitgesloten, maar zullen niet leiden tot de verkeersbewegingen die bedoeld worden door de indiener van de zienswijze.	
12. g	Het vervolg van deze zienswijze is gelijkloidend met zienswijze 4.		Geen
13. a	De indiener maakt bezwaar tegen het al intekenen van de 'toekomstige' appartementen op de Noorderhoofdstraat 143 AC/149 omdat dit plan niet voldoet aan het bestemmingsplan, een second welstandsadvies dit plan zonder meer afschiet en er onderzoek ontbreekt naar bezonning, veiligheid in- en uitritten, parkeren op straat.	Zie de beantwoording onder <i>Algemeen, lopende vergunningaanvragen</i> aan het begin van deze reactienota.	Geen

		De bedoelde vergunning is verleend na het publiceren van het voorontwerp van het bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl. Deze vergunningen zijn zodoende ingetekend in het ontwerpbestemmingsplan. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning heeft het college het bouwplan beoordeeld, getoetst aan de genoemde onderdelen en afgewogen of het ruimtelijk aanvaardbaar is.	
13. b	Bij nieuwbouwprojecten in de Noorderhoofdstraat zijn er op eigen grond bij de bouw parkeerplaatsen aangeboden. Meerdere eigenaren zijn op de Kruisstraat gaan parkeren om dit geld uit te sparen.	In het huidige parkeerbeleid van de gemeente Zaanstad is niet opgenomen dat parkeerplaatsen bij nieuwe projecten gratis toegankelijk moeten blijven of 'verplicht' moeten worden afgenomen. Onderzocht wordt of het gemeentelijk parkeerbeleid op dit punt moet worden aangepast.	Geen
13. c	Bij het afgeven van een bouwvergunning moet eerst gekeken worden naar het aantal beschikbare parkeerplaatsen aan de openbare weg en moet meer gekeken worden naar de aangrenzende bebouwing.	Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw moeten de beleidsregels uit de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016" in acht worden genomen.	Geen
13. d	In het nieuwe bestemmingsplan zijn appartementencomplexen nog steeds uitgezonderd.	Met het bestemmingsplan worden geen nieuwe grootschalige appartementencomplexen bij recht toegestaan. Uitsluitend reeds bestaande of reeds vergunde appartementencomplexen zijn op de planverbeelding ingetekend.	Geen
13. e	De indiener maakt bezwaar tegen het niet intekenen van een parkeerplaats in de tuin van Noorderhoofdstraat 141. Deze plek wordt al vanaf 1979 als parkeerplaats gebruikt.	Met foto's heeft de indiener aangetoond dat de tuin reeds meer dan 40 jaar in gebruik is als parkeerplaats.	De parkeerplaats krijgt de aanduiding 'parkeerterrein' in de bestemming Tuin.
13. f	De indiener verwijst naar bezwaarschrift onder dossiernummer 02022011898 = bezwaar tegen Noorderhoofdstraat 149.	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. Er loopt een bezwaarzaak tegen het verlenen van een vergunning voor de Noorderhoofdstraat 149.	Geen

14.	De indiener verzoekt om de garage/opslag van circa 60m ² op te nemen in de nieuwe bestemmingsplankaart. In de oude bestemmingsplankaart van 2013 stond deze garage/opslag wel. Het betreft de woning en bijgebouwen gelegen aan het Vlietsend 41.	In het nieuwe bestemmingsplan zijn op de verbeelding alleen hoofdgebouwen ingetekend. Garage en opslagruimtes bij een woning zijn geen hoofdgebouw maar een bijbehorend bouwwerk. Bijgebouwen zijn onder voorwaarden toegestaan op basis van de planregels, in dit geval artikel 3.2.3. en 3.2.4. Bijgebouwen zijn niet vastgelegd op de verbeelding, zodat de positionering variabel is.	Geen
15.	De indiener heeft een vergunningaanvraag voor een dakopbouw ingediend. Omdat de vergunning nog niet definitief is afgegeven ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, maakt hij formeel bezwaar. Wanneer de vergunning onherroepelijk is zal hij zijn bezwaar intrekken.	De bedoelde vergunning is op 15 juni 2023 verleend. In het bestemmingsplan worden het bouwvlak en de bouwhoogtes aangepast conform vergunning.	Op de planverbeelding zijn het bouwvlak en de bouwhoogtes aangepast.

Ambtshalve wijzigingen	
Wijziging	Reden
1. In de planregels is in artikel 5.1 onder c. in de bestemming Tuin de aanduiding 'parkeren' vervangen door de aanduiding 'parkeerterrein'.	Door deze wijziging komt de naam van de aanduiding in de regels overeen met de naam van de aanduiding op de verbeelding aanpassen.
2. Op de planverbeelding is de functieaanduiding 'horeca' uitgebreid voor horecaterrassen op het achterliggend perceel van Zuiderhoofdstraat 84 en Zuiderhoofdstraat 89.	Conform bestaande legale situatie.
3. Op de planverbeelding is de grens van het bestemmingsvlak Water ter hoogte van het Kerkplein verschoven.	Ten behoeve van de aanleg van een damwand in de Durgsloot.
4. Op de planverbeelding is ter plaatse van de Noorderhoofdstraat 149 de aanduiding 'fietsenstalling' toegevoegd.	Conform verleende vergunning en om onderscheid te maken tussen hoofdgebouw en fietsenstalling.
5. Op de planverbeelding is het bouwvlak ter plaatse van Noorderhoofdstraat 109 geschrapt.	Noorderhoofdstraat 109 is een bijbehorend bouwwerk bij het hoofdgebouw op Noorderhoofdstraat 107
6. Op de planverbeelding is het bouwvlak en de bouwhoogte ter plaatse van Vlietsend 23-25 aangepast.	Conform verleende vergunning.
7. Op de planverbeelding is op het achtererfgebied van Zuiderhoofdstraat 27 een bouwvlak verwijderd.	Het bouwwerk is een bijbehorend bouwwerk bij het hoofdgebouw dat op grond van de planregels is toegestaan.
8. Op de planverbeelding is op het achtererfgebied van Zuiderhoofdstraat 20 (achter nr. 18, het perceel loopt in een L-vorm) een bouwvlak verwijderd.	Het bouwwerk is een bijbehorend bouwwerk bij het hoofdgebouw dat op grond van de planregels is toegestaan.
9. Op de planverbeelding is op het achtererfgebied van Zuiderhoofdstraat 65 het bouwvlak ter plaatse van het luchthuis verwijderd. De functieaanduiding 'bed and breakfast' blijft ongewijzigd.	Het bouwwerk is een bijbehorend bouwwerk bij het hoofdgebouw dat op grond van de planregels is toegestaan.
10. Op de planverbeelding zijn ter plaatse van de Zuiderhoofdstraat 40D-F de bouwhoogtes aangepast. Het voorste deel heeft een nok/goothoogte gekregen van 10/7, het middelste deel 4 en achterste deel 7 meter.	Conform bestaande legale situatie.
11. Op de planverbeelding zijn ter plaatse van de Zuiderhoofdstraat 42 de bouwhoogtes aangepast. Het voorstel deel heeft een nok/goothoogte van 10/8 meter gekregen, het achterste deel 4/7 meter.	Conform bestaande legale situatie.
12. Op de planverbeelding is op het achtererfgebied van Zuiderhoofdstraat 137 een bouwvlak verwijderd. De aanduiding cultuurhistorie blijft ongewijzigd want het bijgebouw is net als hoofdgebouw monumentaal.	Het bouwwerk is een bijbehorend bouwwerk bij het hoofdgebouw dat op grond van de planregels is toegestaan.
13. Op de planverbeelding is het bouwvlak en de bouwhoogte achter Noorderhoofdstraat 45-63 aangepast.	Conform verleende vergunning.

Ambtshalve wijzigingen	
Wijziging	Reden
14. Op de planverbeelding is het bouwvlak en de bouwhoogte ter plaatse van Noorderhoofdstraat 143 en 143A aangepast.	Conform verleende vergunning.
15. Op de planverbeelding is het bouwvlak en de bouwhoogte ter plaatse van Vlietsend 28 aangepast.	Conform verleende vergunning.
16. In de planregels in artikel 3.2.5. en 4.2.5. onder d. en onder h. is in de regels voor dakkapellen verwijderd: <i>'of het bijbehorend bouwwerk'</i>	In de Nota Woonbebouwing 2020 is bepaald dat de regels voor dakkapellen alleen gelden voor hoofdgebouwen en niet voor bijbehorende bouwwerken. Het is stedenbouwkundig ongewenst om ondergeschikte elementen op een ondergeschikt element te plaatsen.
17. In de planregels is artikel 4.3.13 toegevoegd: <i>4.3.13 Fietsenstalling In afwijking van het bepaalde in artikel 4.1 zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling' uitsluitend bestemd voor een fietsenstalling.</i>	Conform verleende vergunning en om onderscheid te maken tussen hoofdgebouw en fietsenstalling.
18. In de planregels is in artikel 3.2.1, 4.2.1, 6.2.1, 7.2.1. en 8.2.1. toegevoegd: <i>c. De algemene en specifieke bouwregels gelden in aanvulling op de landelijke vergunningvrije bouw mogelijkheden.</i>	Ter verduidelijking van de regels voor bijbehorende bouwwerken in relatie tot de landelijke regels voor vergunningvrije bouwwerken uit het Besluit omgevingsrecht (Bor).
19. In de planregels is in artikel 3.2.5. en 4.2.5. onder b. het woord <i>'horizontale'</i> toegevoegd.	Ter verduidelijking van de regels voor dakkapellen.