

Zienswijze op het ontwerp van de  
Vierde partiële herziening bestemmingsplan Bedrijven Zuid 2021/3644

De verdubbeling van de toegestane hoogte is voor HoogTij van ondergeschikte aard  
maar is slecht voor de landelijke omgeving <sup>(1)</sup>



Huidige toestand, maart 2021



Als 9 en 30 meter hoog gebouwd zal worden

(1) ontleend aan het ontwerpbestemmingsplan 4' herziening, 2.3.1 Aanpassingen, Algemeen



De zienswijze wordt gezamenlijk ingediend door Belangengroep Nauerna, Hart voor Stad, Bewonersgroep HoogTijdLeefbaar, KMZ en door omwonenden van HoogTij.

### **Belangrijkste conclusies en aanbevelingen**

30 meter hoog komt zo op je af dat de omgeving deel uitmaakt van het bedrijventerrein.

In de ontwerpherziening van het bestemmingsplan staat geen onderbouwing van de fysieke effecten van de voorgenomen toegestane bouwhoogten op de landelijke omgeving.

Uit ons onderzoek blijkt dat de fysieke effecten van 30 meter hoge gebouwen op de landelijke omgeving monstrueus zullen uitpakken.

Daarom wijzen wij met grote klem deze herziening af.

Wij verzoeken het gemeentebestuur om het ontwerp van de herziening in te trekken.

Van de gelegenheid maken we gebruik om ook de versie van de derde herziening van het bestemmingsplan van 2017 te bestrijden, omdat hierin al een harde confrontatie van het bedrijventerrein HoogTij met de landelijke omgeving mogelijk wordt gemaakt.

Wij bevelen een bestemmingsplan aan waarin een zachte overgang van het kwetsbare open landschap naar het bedrijventerrein en omgekeerd wordt voorgestaan.

Daarover zullen de organisaties en mogelijk omwonenden graag mede stemhebbend in dialoog gaan met de gemeente.

---

### **Belangengroep Nauerna, datum**

Ewald Antonissen

### **Kontakt Milieubeheer Zaanstreek, datum**

Rita Melk

### **Bewonersgroep HoogTijdLeefbaar, datum**

Bea Pronk

### **Hart voor Stad, datum**

Hans Lalk

Deze zienswijze mag door anderen worden gebruikt om bij het college van burgemeester en wethouders van Zaanstad in te dienen als zijnde eigen zienswijze.

Naam handtekening

Adres

Datum

## **Vooraf**

Een aantal omwonenden in Westzaan en Nauerna heeft een brief van de gemeente ontvangen over de ontwerpherzieningen van de Leidraad voor de ontwikkeling van HoogTij en van het bestemmingsplan Bedrijven Zuid, met HoogTij als onderwerp. Dank voor deze brief en eigenlijk wel zoals het hoort.

Over de in 2017 vastgestelde leidraad en de vorige herziening van het bestemmingsplan zijn omwonenden indertijd niet actief geïnformeerd. Dus zijn er ook geen reacties geweest, terwijl deze achteraf beschouwd wel belangrijk zouden zijn geweest.

Reden om het hele document van opmerkingen te voorzien. We vragen het gemeentebestuur om daar in mee te gaan, temeer omdat de leidraad ten dele haaks staat op gemeentelijk beleid ten aanzien van de bescherming van de fysieke omgeving.

Veel opmerkingen en conclusies over de voorgestelde toegestane bouwhoogte van 30 meter en wat daarmee samenhangt gelden niet alleen voor het ontwerp van de vierde partiële herziening bestemmingsplan Bedrijven Zuid maar ook voor de leidraad.

U zult de opmerkingen en conclusies derhalve ook tegenkomen in onze zienswijze op het andere ontwerp.

## **Over de fysieke omgeving**

De fysieke landelijke omgeving van HoogTij omvat het Natura 2000-gebied, Westzanerpolder, de groene zone van provinciaal monument de Westzanerdijk en van het natuurlijk ingerichte recreatiegebied tussen HoogTij en dijk, alsmede de karakteristieke kleinschalige bebouwing langs de Veldweg, de Overtoom in Westzaan en in Nauerna. De landelijke omgeving is door haar bijzondere kenmerken en typologie kwetsbaar en daardoor gevoelig voor verstoring. Het kan ook de natuur en de bewoners en bezoekers van het gebied raken.

De gemeente Zaanstad heeft in de Verordening Fysieke leefomgeving Zaanstad (VFL) wettelijke regels opgenomen over bescherming van landelijk gebied. De VFL is in werking getreden op 01-01-2020, als stap naar een omgevingsplan op grond van de Omgevingswet. Dit, omdat de Omgevingswet nog niet definitief is vastgesteld.

In de VFL wordt de fysieke leefomgeving omschreven als: omvat in ieder geval bouwwerken, infrastructuur, water, watersystemen, bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel erfgoed en werelderfgoed.

De herziening van het bestemmingsplan is deels ontwikkeld in dezelfde periode als de VFL. Binnen de gemeente heeft kennelijk een dwarsverband ontbroken tussen beide ontwikkelingen.

Overigens had het college los van wettelijke bepalingen oog dienen te hebben voor het belang van de landelijke omgeving. En dat blijkt onvoldoende te zijn gebeurd.

Want kenmerkend voor de vorige en vierde herziening is het getoonde gebrek aan gevoel voor de kwetsbare landelijke omgeving. De herzieningen gaan alleen over het bedrijvengebied. De landelijke omgeving is als een sierrand daarbij dienstbaar aan de kwaliteit van het bedrijventerrein.

Als de landelijke omgeving op zijn waarde was geschat had het college voldoende zorg voor de landelijke leefomgeving in acht genomen om deze te beschermen tegen de fysieke uitstraling van HoogTij. Dit is helaas niet aan de orde geweest, ook in de versie van 2017.



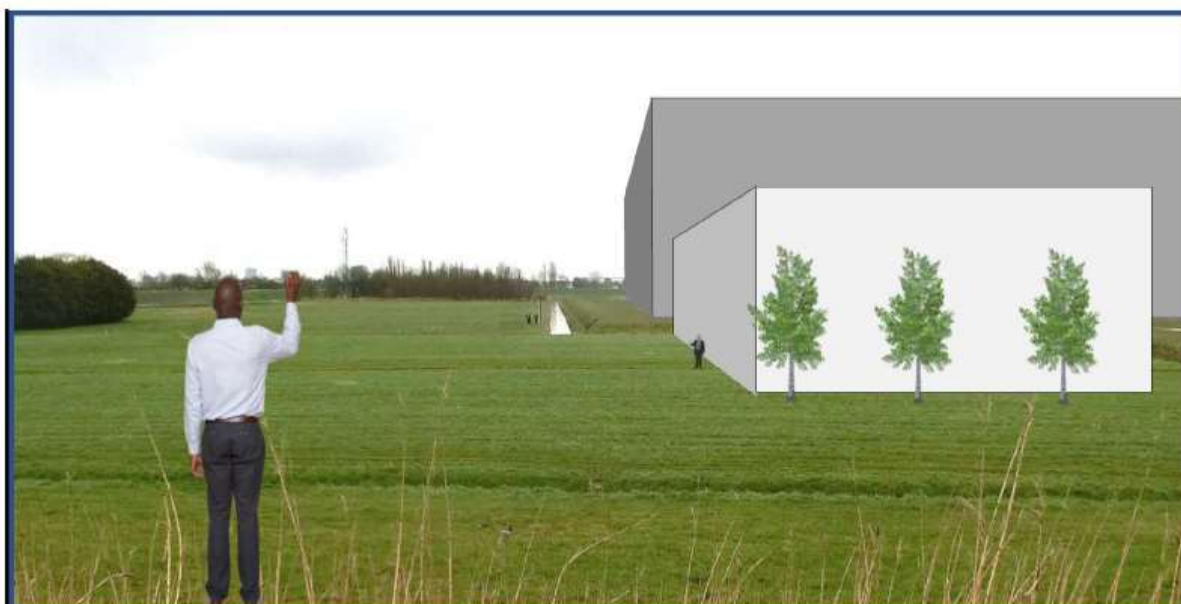
Zicht vanaf de dijk langs Zijkanaal D, ongeveer halverwege. In oostelijke richting.



Huidige toestand, maart 2021



Bouwhoogten volgens oorspronkelijk bestemmingsplan Westzanerpolder, met rietland en 10 jaar oude bomen



Toegestane bouwhoogten, 9 en 30 meter, volgens herziene leidraad en bestemmingsplan met rietland en 10 jaar oude bomen

De focus ligt geheel en alleen op het belang van HoogTij als een krachtig geheel in de omgeving. Het omliggend groen gebied geldt als tuin van HoogTij, wat de aantrekkelijkheid en waarde van het bedrijvengebied verhoogt. Dat mag, als er een wederkerigheid bestaat.

Kenmerkend is de keus van het contrast in plaats van landelijke inpassing. De gevolgen voor het landelijk gebied komen niet aan de orde.

Het bestemmingsplan volgt de leidraad met de keus van de slogan Groot – Klein omdat het typisch Zaan is. Dit geldt voor sommige delen van Zaanstad zoals aan de Zaan waar grote bedrijfsgebouwen naast kleine huizen staan.

Typisch Zaan omvat echter veel meer typering. De landelijke omgeving kent ook contrast: de subtiele afwisseling van groene weiden, gele rietlanden en het blauwe water met enkele huisjes aan de einder, mooi met elkaar in evenwicht en een alom zeer gewaardeerd landschap.

Op 3 september 2020 heeft de gemeenteraad de Visie 'De identiteit van Zaanstad - Linten, dijken en paden' vastgesteld. Met de visie, eveneens ter voorbereiding op het omgevingsplan, worden de kernkwaliteiten van de zeer diverse Zaanstreek gedefinieerd. De visie biedt ook inspiratie, informatie en richtlijnen voor ruimtelijke ontwikkelingen in de zeer diverse Zaanse gebieden.

In de Provinciale Omgevingsverordening 2020 zijn Bijzondere Provinciale Landschappen vastgesteld. Zowel Assendelft en omgeving als Westzaan en omgeving hebben deze kwalificatie. In aparte documenten worden de 'Kernkwaliteiten' van deze gebieden verwoord. Deze kwaliteiten mogen niet aangetast worden.

Omwonenden zullen zich minder plezierig gaan voelen met hoogbouw in hun omgeving. De waarde van woningen en woonboten in de omgeving van HoogTij wordt sterk beïnvloed door de inrichting van HoogTij. Dit valt te raden maar blijkt ook uit landelijk onderzoek in soortgelijke gevallen. Als de voorgenomen hogere bouw doorgang zou vinden is er reden voor omwonenden om een schadeclaim bij de gemeente in te dienen. Daar zullen de organisaties die deze zienswijze tekenen zich hard voor maken.

De toeristische waarde van het aangrenzend landelijk gebied wordt niet genoemd en is dus ook niet betrokken bij een afweging met de capaciteitsuitbreiding op HoogTij. Met een uitzicht op hoge gebouwen vanaf de Westzanerdijk en vanuit Nauerna en Westzaan zal de toeristische waarde zeker afnemen. Dit betreft allereerst het genot van toeristen, maar ook de economische gevolgen voor de omgeving.

Samengevat, het samenhangend geheel van het landschap van, vaak historische, kleinschalige bebouwing, de middeleeuwse zeedijk en het veenweidegebied dient gekoesterd te worden. En daarom moet met de randen van het gebied met respect voor het karakter van het gebied omgegaan worden.

Ons oordeel is dat het belang van dit kwalitatief bijzonder landschap veel groter is dan het belang van een relatief kleine bedrijfsoppervlaktevergroting van het bedrijvengebied. HoogTij zal fysiek moeten worden aangepast aan de historische landelijke omgeving.

In 1998 is door de Belangengroep Nauerna met andere organisaties Een Optimale Balans opgesteld, als reactie op het toenmalig vreselijke ontwerpbestemmingsplan voor de Westzanerpolder. In feite is Een Optimale Balans te beschouwen als allereerste leidraad voor het bedrijventerrein.

Als groen-rode vingers gaat het omgevende groene landschap subtiel over op het harde landschap van het bedrijventerrein en omgekeerd.

Een Optimale Balans kreeg lof uit het gemeentebestuur, de Provincie en het Rijk. Het werd de blauwdruk van het nieuwe bestemmingsplan voor een bedrijventerrein in de Westzanerpolder.

Ook al zijn na 20 jaar inzichten verder ontwikkeld, de intentie van een harmonieus geheel van bedrijventerrein en landelijke omgeving blijft overeind. Dit is vooral van belang voor de beleving van het open, historisch, omgevend landschap.

In de reeks van jaren nadien is via bestemmingsplanherzieningen de subtiële visie van het eerste bestemmingsplan in toenemende mate geweld aangedaan. Met als huidig eindresultaat de herziene Leidraad en de vierde herziening van het bestemmingsplan.

## **Conclusie**

De belangrijkste herziening van het bestemmingsplan betreft het voornemen om een deel van het bedrijvengebied HoogTij, in het gebied Het Rak, een bouwhoogte toe te kennen van maximaal 30 meter in plaats van de huidige hoogte van 15 meter.

De ruimtelijke effecten op de landelijke omgeving in de leidraad zijn echter niet vermeld. Een zeer ernstig gemis. Bij doorgang van deze verhoging zijn de gevolgen ernstig voor het landschap en de omwonenden. Het genot van het landschap en de eigen leefruimte zal aangetast worden. Dat kan zich ook uiten in waardedaling van woonruimte, zoals woningen en woonboten.

De natuurtoets is inhoudelijk zeer mager en onvolledig, er is alleen een ecologische scan gedaan. Gelet op het grote belang van de kwetsbare natuur in het N200-gebied van de Polder Westzaan is gedegen vervolgonderzoek noodzakelijk.

Daarom keuren wij de vierde maar ook de derde herziening van het bestemmingsplan Bedrijven-Zuid af.

Rita Melk en Monique Zonneveld, verantwoordelijk voor de natuur- en milieu zienswijze

Hans Lalk, verantwoordelijk voor de overige zienswijze en de plaatjes

Zicht vanuit Westzaan, Vogelbuurt,  
hoek Gruttostraat- 't Hoenstraat, op 500 m van de dijk



Huidige toestand, maart 2021



Bouwhoogte volgens oorspronkelijk bestemmingsplan Westzanerpolder



Toegestane bouwhoogte van 30 meter in de hoek achter de dijk



# Bijlagen

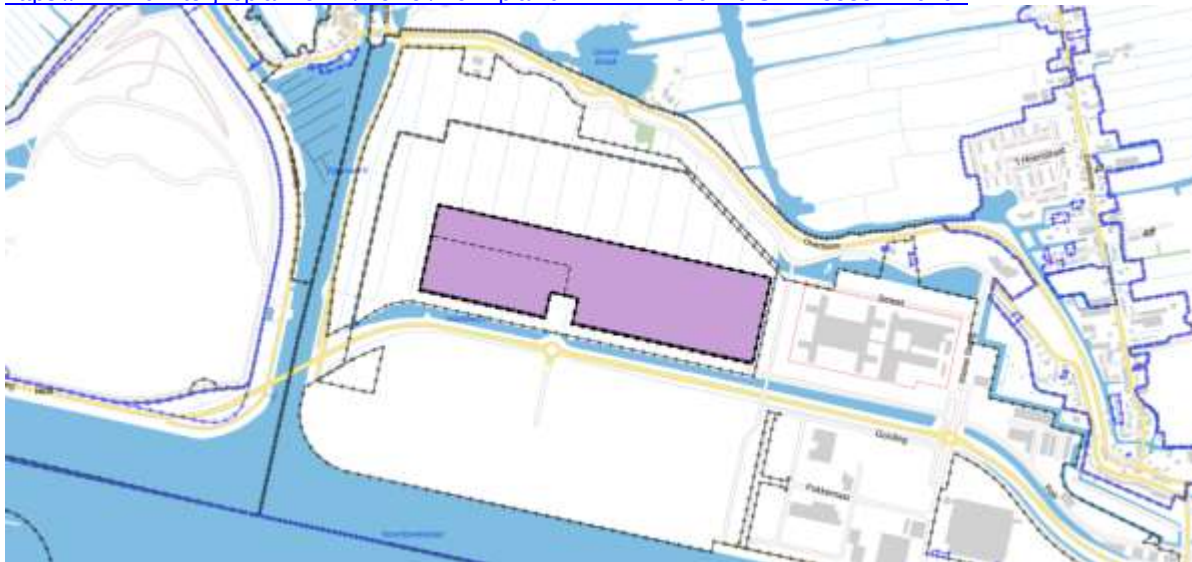
## Bijlage 1

### Ter duiding

---

Verbeelding van het ontwerp van de  
Vierde partiële herziening bestemmingsplan Bedrijven Zuid 2021/3644  
verwijzing naar de site ruimtelijke plannen.

<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn=NL.IMRO.0479.STED3885BP-0201>



## Bijlage 2

### Opmerkingen over de toelichting, regels en verbeeldingen

Per relevante pagina

### Toelichting van de herziening

#### Citaten 1

---

#### 1.2 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Het streven naar een intensiever ruimtegebruik van het nog te ontwikkelen deel van HoogTij en de daarmee samenhangende behoefte aan hogere bedrijfsgebouwen vormen de directe aanleiding voor deze aanpassing van het bestemmingsplan "Bedrijven Zuid". Gebleken is dat het planologisch kader efficiënt en intensief grondgebruik op een deel van het noordwestelijk kwadrant van HoogTij beperkt. Dit kan ondervangen worden door op dit deel van het bedrijventerrein een hogere bouwhoogte planologisch mogelijk te maken.

---

#### Opmerkingen

Het streven naar intensiever ruimtegebruik en de behoefte aan hogere bedrijfsgebouwen zijn niet onderbouwd. Een planologisch kader biedt mogelijkheden maar heeft altijd ook beperkingen. Ook al wordt tot 30 meter gebouwd.

Niet alleen voor het noordwestelijk kwadrant Tros zijn nog geen bedrijven serieus belangstellend, dit geldt ook voor zuidelijk deelgebied Spring.

Zie onderstaande verbeelding van de status van bedrijfsterreinen, uitgegeven door Zaanstad.

 ZNSTD

HOOGTIJ  
VERKAVELING

datum: 07-10-2020



## Hoofdstuk 2 Beschrijving bestemmingsregeling

### 2.1 Wat wordt mogelijk gemaakt?

Met dit plan wordt de toegestane bouwhoogte voor een klein gedeelte van het bedrijventerrein HoogTij verruimd. Het betreft het rood omrande gedeelte op tekening 2. Hier geldt voor 60% een maximum bouwhoogte van 30 meter. In de volgende paragrafen worden deze aanpassingen toegelicht.



*Tekening 2: verruiming bouwhoogte naar 30 meter, voor maximaal 60% (rood omrand)*

Ter informatie

Opvallend is dat deze kaart (verbeelding) gebaseerd lijkt op de tweede herziening wat begrenzing van hoogten betreft. Het gaat om de met blauwe pijl aangeduide lijn: 'specifieke bouwaanduiding' voor toegestane bouwhoogten.

Deze lijn hoort hier niet omdat het gehele bestemmingsvlak een maximaal toegestane bouwhoogte heeft van 9 meter, met een minimum hoogte van 7 meter.





## Derde herziening b.pl Bed. Zuid HT

van 19 meter verlaagd naar 15 meter (zie de paarse gedeeltes op onderstaande afbeelding). Hierdoor zijn de bouwhoogtes meer in lijn gebracht met de aangrenzende regelingen (maximaal 9 meter en maximaal 15 meter), zoals te zien is op de onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding: vigerende regeling bouwhoogtes.



Afbeelding: nieuwe regeling bouwhoogtes.

Om ook ruimte te bieden aan bedrijven die vanwege de bedrijfsvoering een hogere bouwhoogte behoeven is een nieuwe binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen in het plan. De afwijkmogelijkheid staat het bevoegd gezag toe om de maximale bouwhoogte met 5 meter te verhogen binnen het groene en magenta gekleurde gebied (zie bovenstaande kaart). Per aanvraag moet getoetst worden of de verhoging van de bouwhoogte geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving tot gevolg heeft. Deze voorwaarde wordt in de regels geborgd.

De afwijkmogelijkheid wordt geregeld met een aanduiding op de kaart en een aanvulling van de regels. De afwijkmogelijkheid is in de Tweede partiële herziening Bedrijven Zuid toegevoegd (art. 2.5 en 2.6 van de partiële herziening, bestemming Bedrijventerrein - 4 art 6.4 sub c en 6.4.1 van het moederplan Bedrijven Zuid) en wordt nu ook opgenomen in de regels voor fase 2 (bestemming Bedrijventerrein - 1 en 2).

## 2.2 Aanleiding

Bedrijventerrein HoogTij in Westzaan is nog volop in ontwikkeling. Het terrein is bruto circa 130 ha groot. Netto betreft het circa 100 ha uitgeefbare grond. Er resteert momenteel (begin 2021) nog circa 45 ha uitgeefbare grond, waarvan circa 35 ha gelegen is binnen het noordwestelijk kwadrant van HoogTij. Dit kwadrant is in 2019 integraal opgehoogd en wordt in 2021 bouwrijp gemaakt. Het staat ook wel bekend als HoogTij Fase 2. Vanuit uitgifteperspectief is voorzien dat op HoogTij Fase 2 met name in relatief grote bedrijfsvestigingen wordt voorzien, waarbij bedrijven in het vestigingstraject worden uitgedaagd de beschikbare ruimte zo intensief mogelijk te benutten. De reden dat intensief ruimtegebruik wordt nagestreefd is de schaarste aan bedrijfsgronden in de Zaanstreek. De transitie vanuit de woningbouwopgave, de autonome groei van bedrijven op bedrijventerreinen en de toekomstige vraag vanuit de nieuwe economie naar bedrijventerreinen maken dat er in Zaanstad in de nabije toekomst een tekort aan bedrijventerreinen wordt voorzien. Dit maakt dat zorgvuldig met de nog beschikbare bedrijfsgrond moet worden omgegaan. Mede vanwege de transformatieopgave in Zaanstad en autonome groei is blijvende behoefte aan bedrijfsgrond aan de orde.

Het intensiveren, ofwel optimaal gebruiken van de schaars beschikbare ruimte, is daarom voor een bedrijventerrein als HoogTij zeker noodzakelijk. Een intensivering van het gebruik en het effectief gebruiken van de beschikbare ruimte zijn de basisuitgangspunten van de regionaal vastgestelde Visie Noordzeekanaalgebied 2040. In de Omgevingsverordening NH2020 is HoogTij aangewezen als industrieterrein van provinciaal belang. Deze aanwijzing benadrukt het belang om efficiënt om te gaan met de ruimte die geschikt is voor zware industrie. In intensief ruimtegebruik kan worden voorzien door (interne) bedrijfsprocessen zodanig in te richten dat gebruik gemaakt wordt van de hoogte in bedrijfsbebouwing. In het kunnen maken van hoogte dient het planologisch kader van HoogTij dan wel te voorzien.

### 2.3.2 Bouwhoogteverhoging noordwestelijk kwadrant HoogTij Fase 2

Om het ruimtelijke evenwicht en de stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied te waarborgen is de voorziene bouwhoogte van 30 meter voor 60% van het betreffend gedeelte van HoogTij Fase 2 (zie hierboven tekening 2). Voor het resterende deel van het bouwvlak blijft de momenteel geldende bouwhoogte van 15 meter (met een afwijkmogelijkheid naar 20 meter) gelden. In totaal mag een perceel voor 70% worden bebouwd. Dit om voldoende open terrein voor laden, lossen, parkeren e.d. over te houden. Onder bepaalde voorwaarden kan met een binnenplanse afwijking meer bebouwing worden toegestaan. Voor de randen langs Zijkanaal D en Veldweg blijft de geldende bouwhoogte van 9 meter ongewijzigd.

## 2.3 Aanpassingen

### 2.3.1 Algemeen

Op het grootste deel van HoogTij Fase 2 geldt op basis van de vigerende regeling een bouwhoogte van maximaal 15 meter, die middels een zogeheten binnenplanse afwijking verruimd kan worden tot 20 meter. Deze hoogten zijn echter onvoldoende om echt intensief ruimtegebruik te realiseren. Om tegelijkertijd te kunnen voldoen aan de behoefte aan hogere gebouwen, die ruimte bieden aan een toekomstbestendige bedrijfsvoering met geautomatiseerde processen, is een bouwhoogte van 30 meter nodig.

Deze partiële herziening maakt geen nieuwe functies mogelijk. Gelet op de schaalgrootte van het bedrijventerrein betreft het aanpassingen van beperkte omvang en ondergeschikte aard. Daar waar de maximale bouwhoogte verhoogd wordt, is die verhoging passend in relatie tot de aangrenzende maximale bouwhoogtes.

---



## Opmerkingen

Er is derhalve nog 10 ha terrein uitgeefbaar. Zie opmerkingen onder 1.

Prima om beschikbare ruimte zo intensief mogelijk te gebruiken, maar er zijn grenzen.

Die zijn duidelijk gesteld in huidige bestemmingsplan.

De verdubbeling in toegestane hoogte betekent relatief geringe oppervlakte uitbreiding, gelet op het gehele gebied van HoogTij.

Het bestemmingsvlak is ca. 800 x 200 meter groot, dus 160.000 m<sup>2</sup>. Dus 16 ha. Het mag maximaal 60% = 9,6 ha bebouwd worden. Dit is de maximale winst. Op 100 ha totaal uitgeefbaar terrein 9,5% terrein erbij. Dit is niet gering maar ook niet heel veel meer.

Op het deelgebied Spring in de ZW-hoek 400 x 100 = 4 ha zal verhoogd kunnen worden tot 30 meter maximale hoogte. Een mooi doekje voor het bloeden, omdat de hoogteverdubbeling binnen het noordwestelijk kwadrant Tros wat ons betreft niet door mag gaan.

De omschrijving 'geldende bouwhoogte van 9 meter' is niet correct gesteld. Het gaat om een maximaal toelaatbare hoogte van 9 meter en minimaal toelaatbare hoogte van 7 meter. Veel bedrijfsgebouwen op HoogTij hebben de hoogte van ca. 7 meter, bestaande uit twee lagen. En dat zien we heel graag aan de randen.

De reden tot maximalisering is de schaarste aan beschikbaar bedrijfsterrein in Zaanstad. Nederland is gelukkig groter dan Zaanstad; er is dus geen dwingende noodzaak voor HoogTij.

## Citaat uit de website van de Provincie Noord-Holland

-----  
[https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Economie\\_Werk/Bedrijventerreinen\\_Kantoren](https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Economie_Werk/Bedrijventerreinen_Kantoren)

Voldoende bedrijventerreinen met duurzame en toekomstbestendige faciliteiten maken Noord-Holland aantrekkelijk als vestigingsplaats voor ondernemers.

Om leegstand terug te dringen stimuleert de provincie vernieuwing, verduurzaming en herbestemming van bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties. De gemeenten in Noord-Holland stemmen hun ruimtelijke plannen regionaal af.

## Opmerking:

Binnen en buiten de regio in Noord- en Zuid-Holland zijn nog voldoende mogelijkheden.

Vaak ook beter georiënteerd op snelwegen

## Citaten

-----  
Uit ruimtelijke analyses blijkt dat deze hoogte op een deel van HoogTij Fase 2 in de omgeving past. Op basis van een integrale (landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische) afweging is bezien of en zo ja waar, de bouwhoogte verhoogd kan worden. Hiertoe heeft intern afstemming plaatsgevonden met het Q-team HoogTij en Mooi Noord-Holland (adviesorganisatie voor omgevingskwaliteit). De verhoging van de bouwhoogte vindt plaats op het deel van HoogTij Fase 2 dat het meest ver van bestaande woonbebouwing af ligt. Op het aan de overkant van de Westzanerweg gelegen haven terrein is een bouwhoogte van 35 en 40 mogelijk. De bestaande trapsgewijze opbouw van bouwhoogte ten opzichte van noord- en westelijke grens van HoogTij blijft in tact. De toename in bebouwingshoogte zal vanaf de begrenzing van het betreffende kwadrant van HoogTij geleidelijk oplopen. Hierdoor is er sprake van een zachte overgang van de hoogtes vanaf de randen richting het centrale gedeelte van het kwadrant en heeft de verhoging van de bouwhoogte slechts beperkt impact voor de omgeving en overgang naar het landschap. Zo zijn er nauwelijks gevolgen voor de zichtlijnen ten opzichte van Nauerna en/of de Zeedijk. De groene buffer in de noordwesthoek tussen Nauerna en het bedrijventerrein is met het bestemmingsplan Omgeving Nauerna (Rb 20 juli 2017) verbreed.

De bouwhoogtewijziging leidt niet tot een mindere waardering van het landschap in de Polder Westzaan (Natura 2000-gebied en onderdeel van het NatuurNetwerkNederland) en de monumentale zeedijk. Door het behoud van de zichtlijnen en de geleidelijke toename van bouwhoogten wordt de overgang tussen de meer natuurlijke landschap (ten noorden van de dijk) en de industriële landschap (ten zuiden van de Overtoom/Westzaner Zeedijk) op een geleidelijke wijze teweeggebracht.

-----

### Opmerkingen

- 1 De ruimtelijke analyses zijn niet toegevoegd aan het ontwerpplan. En dus niet te beoordelen. Dit is een essentieel gebrek aan het ontwerp van de herziening.
- 2 Geen enkel bedrijfsgebouw op HoogTij heeft een hoogte van 30 meter of meer. De hoogste gebouwen staan in de ZW-hoek, waar hoogten toegestaan worden van 18 respectievelijk 35 meter.  
De werkelijke gebouwhoogten variëren tussen 15 en 24 meter.  
De silo is 28 meter hoog en alleen de kraan is 30 meter hoog.  
Hieruit blijkt al dat bedrijven met een noodzaak aan forse gebouwen geen behoefte hebben aan 30 meter hoogte. Het zeer de vraag of er noemenswaardige markt bestaat voor gebouwen tot 30 meter hoogte. Niet vermeld wordt of daar onderzoek naar gedaan is. Bedrijfshouders laten zich juist afschrikken door 'uitdagingen' het hogerop te zoeken als dit onrendabel uitpakt.
- 3 Niettemin hebben de gebouwen en bouwwerken in de ZW-hoek met hun imposante verschijningen geleid tot schrik en verontwaardiging onder de omwonenden in Westzaan en Nauerna. En dit geldt des te meer met de aankondiging tot nog hoger en dichterbij.
- 4 De geleidelijke trapsgewijze opbouw van bouwhoogte blijft uiteraard niet intact maar wordt verbroken door de introductie van een dubbelhoog middendeel. Met invloed op het hele bedrijfengebied en vooral op de landelijke omgeving van HoogTij.
- 5 De effecten op de omgeving zijn niet toegelicht met feiten en dus gratis!
- 6 Uit onze exacte verbeeldingen blijkt het tegendeel van dat het wel mee zal vallen. Waar een bouwhoogte van 15 meter al een behoorlijke impact heeft op de omgeving, stijgt met 30 meter de dominantie daar fors bovenuit van dichtbij maar ook van verder af zeer groot. We hebben het over vergelijkbare hoogbouw van 10 á 11 verdiepingen.

### Citaten

-----

Het plangebied ligt in de nabijheid van het gedeelte van Zaanstad dat door de provincie in de Omgevingsverordening NH2020 is aangemerkt als Bijzonder Provinciaal Landschap Westzaan en omgeving. De kernkwaliteiten, die de provincie heeft benoemd, zullen niet worden aangetast door deze 4e partiële herziening. Ook zal de herziening van het bestemmingsplan Bedrijven Zuid niet leiden tot het blokkeren van bestaande doorzichten in bebouwingslinten. En evenmin negatieve gevolgen hebben voor cultuurhistorische) beleving van de Zeedijk en de Nauernasche Vaart.

-----

### Opmerkingen

De algemene kernkwaliteiten worden niet in de toelichting benoemd, dus hierbij:

#### Citaat:

In lijn met de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn de kernkwaliteiten beschreven aan de hand van drie provinciale kernwaarden;

1. Landschappelijke karakteristiek: de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen.
2. Openheid en ruimtebeleving: de beleving van de ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten.
3. Ruimtelijke dragers: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen.

In de Leidraad van de provincie worden in het document Westzaan en omgeving nadere kwaliteiten benoemd, die gerespecteerd dienen te worden. Deze zijn:

**citaat:**

---

## Beschrijving

Het veenpolderlandschap heeft grotendeels een open karakter. Rond Westzaan is een meer verdicht landschap, onder meer door opgaande beplanting in natuurgebieden en de hoger gelegen A8. Dit en de bebouwing en beplanting in de lintdorpen zorgt globaal voor een driedeling in het polderlandschap: een open deel aan de noordzijde en twee open delen aan weerszijden van de langgerekte lintbebouwing van Westzaan/Zuideinde. In de veenweidepolders zelf is incidenteel sprake van opgaande weg- of andere beplanting. Aan de zuidzijde liggen enkele boerderijen aan de rand van de polder. De waarde van de openheid wordt bepaald door de doorlopende open ruimte en de vergezichten die deze mogelijk maakt. In de linten zijn regelmatig zichtlijnen naar de daarachter gelegen openheid van de veenweidepolders.

## Interpretatie en toetsing

Het open weidegebied in het BPL Westzaan en omgeving is van grote waarde. De openheid is zeer kwetsbaar omdat in het vlakke land bijna elke ruimtelijke ingreep zichtbaar is. Ruimtelijke ontwikkelingen in het open landschap die leiden tot (verdere) verdichting of verrommeling zijn een aantasting van deze kernkwaliteit. Een uitzondering vormen bijvoorbeeld fietspaden, omdat die niet van invloed zijn op de openheid. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot een hoge mate van verdichting in de linten vormen eveneens een aantasting van deze kernkwaliteit.

---

### Opmerkingen:

De teksten zijn zeer duidelijk en niet mis te verstaan in het kader van de kwestie van de voorgenomen hoogbouw: geen aantasting van open landschap en ruimtebeleving, tot aan de horizon! De openheid is zeer kwetsbaar. Bijna elke ruimtelijke ingreep is zichtbaar en zijn een aantasting van de kernkwaliteit van het open landschap. De ruimtelijke ontwikkelingen op HoogTij op grond van eerder vastgestelde bestemmingsplannen zijn al een aantasting van het open landschap en de beleving daarvan, maar kunnen helaas niet terug geschroefd worden. Het gaat nu om een nieuwe ontwikkeling! Van mogelijk megalomane omvang. En daar is niet behoorlijk op getoetst. Er is op goed geluk een slag naar geslagen. Wij zullen de provincie in kennis stellen van de feiten.



## Citaten:

---

### 2.3.5 Leidraad voor de ontwikkeling van HoogTij

In december 2017 heeft de gemeenteraad de *Leidraad voor de ontwikkeling van HoogTij* (de Leidraad) vastgesteld als aanvulling op de welstandsnota van Zaanstad. Het document fungeert als beeldkwaliteitplan en als toetsingskader voor het kwaliteitsteam (Q-team) dat voor HoogTij is opgericht, alsmede als toetsingskader voor de welstandscommissie. Met inachtneming van de huidige ontwikkelingen die nopen tot het verhogen van de bouwhoogte op een deel van HoogTij Fase 2 blijft het zaak een hoogwaardig en samenhangend ruimtelijk beeld op HoogTij na te streven. Om dat te waarborgen is dat de leidraad op een aantal punten aangepast. Tevens is het groenplan ter versterking van het groene en recreatief karakter van de openbare ruimte op HoogTij, dat samengesteld is door het bewonerscollectief HoogTij Leefbaar in samenspraak met de gemeente, toegevoegd aan de Leidraad. De aanpassing van de leidraad heeft geen invloed op de fundamentele/oorspronkelijke principes voor de ontwikkeling van HoogTij. HoogTij Fase 2 wordt in de leidraad aangeduid als deelgebied Tros.

Gelijktijdig met deze partiële herziening wordt ook de gewijzigde Leidraad vastgesteld (Leidraad voor de ontwikkeling HoogTij). Met de vaststelling van de nieuwe versie van de Leidraad is de versie uit 2017 ingetrokken.

---

## Opmerking:

Apart dienen wij een zienswijze over de ontwerp-herziening van de leidraad in. Voor onze kritische opmerkingen en conclusie verwijzen wij hiernaar.

## Citaten:

---

### 2.4.1 Ecologie

De bouwhoogtewijziging en dus de beoogde ruimtelijke intensivering van bedrijfsvoering veroorzaakt geen verhoging in depositie van stikstof ten opzichte van de referentiesituatie. Dit geldt voor zowel de aanleg- als de aanwezigheidsfase. Tot aan het moment van ophoging is HoogTij fase 2 gebruikt voor het uitrijden van mest. Dit gebruik kan worden beschouwd als referentiesituatie. Op basis van intern salderen is geen sprake van negatief significant effect op de nabij het plangebied aanwezige natuurgebieden. In gezamenlijkheid met de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (ODNHN) en de betrokken bedrijven vindt separaat overleg plaats over de randvoorwaarden om tot vergunningverlening voor deze bedrijven te kunnen overgaan. De voorgenomen bouwhoogtewijziging heeft hier geen invloed op. Ten behoeve van de bouwhoogtewijziging is een natuurtoets uitgevoerd door Van der Goes & Groot (Natuurtoets Van der Goes & Groot (2020)). De uitgevoerde toets toont aan dat de voorgenomen herziening vanuit ecologisch perspectief uitvoerbaar is. De herziening zal geen negatieve gevolgen hebben voor de populaties van de in het gebied voorkomende zwaar beschermde soorten. Eventuele storende factoren (geluid, trillingen, licht en optische verstoring) leiden niet tot een significant negatief effect op de soorten en habitattypen waarvoor Natura 2000-gebied Polder Westzaan is aangewezen.

Met elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal te zijner tijd een quickscan ecologie aangeleverd worden, waarin de stikstofdepositie en de invloed van de betreffende ingreep/aanvraag op beschermde soorten verder zal worden uitgewerkt.

---



## Opmerkingen over natuuraspecten Natuurtoets Westzaan HoogTij fase 2 en milieuaspecten

KMZ Rita Melk en Monique Zonneveld



### Over de toelichting

**Blz. 6.** Natura 2000 Het plangebied ligt op ongeveer 300 meter afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Polder Westzaan (zie Figuur 1). Gezien de ligging van het plangebied in de nabijheid van het Natura 2000-gebied Polder Westzaan is een toetsing van de gevolgen van dit plan voor dit Natura 2000-gebied aan de orde.

**Opmerking KMZ:** *er is alleen een ecologische scan gedaan. Geen vervolgonderzoek. Veldbezoek is alleen op 8 december 2020 geweest. Er zijn dan veel minder soorten en ook zijn de vleermuizen in winterslaap. Er moet een gedegen vervolgonderzoek gedaan worden volgens de richtlijnen naar verder onderzoek van de externe werking op het natura 2000 gebied Westzaanpolder.*

**Blz. 13** Het toestaan van bedrijven op het industrieterrein HoogTij, die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) vallen, dient in principe te worden uitgesloten. **Er kan worden gekozen** om een deel van het deelgebied HoogTij te reserveren voor de BEVI bedrijven. Een deel hiervan ligt in het plangebied.

**Opmerking KMZ:** *dit ligt wel nog heel open.*

**Blz. 11. 2.1.2** Potentiebeoordeling Het plangebied is op 8 december 2020 bezocht om enerzijds de aanwezige en aangrenzende biotopen te beschrijven en anderzijds eventuele incidentele waarnemingen te doen van beschermde flora en fauna (voor zover waarneembaar).

**Opmerking KMZ:** *Er moet nog een gedegen vervolgonderzoek gedaan worden volgens de richtlijnen naar verder onderzoek van de externe werking op het natura 2000 gebied Westzaanpolder.*

**Blz. 18.** Aangetroffen soorten met niet-jaarrond beschermde nesten In de zuidelijke watergang foerageerden ten tijden van het veldbezoek op **8 december 2020** enkele Witgatjes. Verder zwommen er watervogels als Wilde eend, Kuifeend, Meerkooit en Kokmeeuw. Op het terrein waren op **8 december** vier Grauwe ganzen, 2 paar Nijl ganzen en een 10-tal Watersnippen. Potentie plangebied soorten met niet-jaarrond beschermde nesten In het plangebied kunnen enkele pionier vogels en vogels van open terrein tot broeden komen zoals Kleine plevier en Veldleeuwrik. In het water langs het plangebied broeden mogelijk water- en moerasvogels zoals Meerkooit, Grauwe gans en Wilde eend. **Opmerking KMZ:** hoe kun je vaststellen op 8 december in wintertijd dat er geen beschermde nesten zijn. Hier bij waarnemingen.nl veel meer soorten dan van der Goes en Groot benoemen. Waarnemingen.nl/ Hoogtij [https://waarneming.nl/fieldwork/observations/explore/?end\\_date=2021-04-01&exclude\\_own=true&location=108907](https://waarneming.nl/fieldwork/observations/explore/?end_date=2021-04-01&exclude_own=true&location=108907)

**Blz. 19.** In Westzaan op ruim 500 meter ten noordoosten van het plangebied zijn meerdere verblijfplaatsen van Meervleermuis, Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis bekend. **Opmerking KMZ:** er zijn dus ook kraamkolonies bekend.

**Blz. 19** Potentie foerageergebied Het plangebied **is niet geschikt voor foeragerende vleermuizen**. Er zijn geen luwe plekken aanwezig die kunnen zorgen voor concentraties van insecten waardoor vleermuizen worden aangetrokken.

**Opmerking KMZ.** Nu meerdere opnames van foeragerende vleermuizen op 31-03-2021 die aan het foerageren waren, o.a. ruige dwergvleermuis, dwergvleermuis, rosse vleermuis en laatvlieger. Nog geen opnamen van meervleermuizen, maar misschien dat deze nog van hun winterverblijf elders moeten terug komen. Op het terrein, aan het water langs de Westzaanweg en langs de Overtoom zijn al meerdere opnames gemaakt met een batlogger en is is ter plekke gezien dat de vleermuizen aan het foerageren waren. Er dient hier een gedegen vervolgonderzoek naar verricht moeten worden. Er is alleen op 8 december een veldonderzoek gedaan. Toen waren de vleermuizen in winterslaap.

**Blz. 20** .Potentie vliegroue Vanwege het ontbreken van lijnvormige elementen zoals bomenrijen of brede rietkragen binnen het plangebied kan geen sprake zijn van een belangrijke functie als vliegroue voor vleermuizen. **Opmerking KMZ.** Meervleermuizen hebben potentiële vleermuisroutes over het Noordzeekanaal. Hier is met zenders onderzoek naar gedaan. Meervleermuizen gebruiken ook het Noordzeekanaal. Mannetjes verblijven aan de kant van Amsterdam, vrouwtje oa in kraamkolonies in Westzaan. Het is niet uitgesloten dat de meervleermuizen geen gebruik van Hoogtij maken. Er dient hier een gedegen vervolgonderzoek naar verricht moeten worden. Er is alleen op 8 december een veldonderzoek gedaan. Toen waren de vleermuizen in winterslaap.

- [https://www.batweter.nl/attachments/article/4/2014\\_Haarsma.%20Meervleermuis.pdf](https://www.batweter.nl/attachments/article/4/2014_Haarsma.%20Meervleermuis.pdf)
- <https://ecoresult.nl/algemeen/landschapsgebruik-meervleermuizen-amsterdam-e-o-onderzocht/>
- [https://www.batweter.nl/attachments/article/4/2012\\_Haarsma\\_De%20meervleermuis%20in%20Nederland.pdf](https://www.batweter.nl/attachments/article/4/2012_Haarsma_De%20meervleermuis%20in%20Nederland.pdf)
- Het is noodzakelijk te onderzoeken op welke plekken de meervleermuizen oversteken op het Noordzeekanaal. Blz. 20 4.2.7. Overige fauna Aangetroffen soorten In het verleden zijn in het Noordzeekanaal en Zijkanaal D enkele waarnemingen van **Grijze zeehond, Gewone zeehond en Bruinvos** bekend. Er zijn geen waarnemingen bekend van andere beschermde soorten in of rond het plangebied (NDFF 2010-2020). Tijdens het veldbezoek werden dergelijke soorten ook niet waargenomen.  
**Opmerking KMZ:** op een veld lijkt mij ook niet dat je deze zoogdieren uit het water zult tegenkomen. Hoe kun je op basis van 1 veldbezoek op 8 december zeggen dat er geen fauna soorten voorkomen. Graag verder onderzoek. Er is ook verder onderzoek gedaan
- naar de rugstreeppad en de noordse woelmuis





stikstofberekening of de kritische depositiewaarden van habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet worden overschreden als gevolg van de aanwezigheid van een te bouwen object. **Opmerking KMZ: hogere gebouwen bouwen kan zeker grote effecten hebben voor de natura 2000 gebieden. .**

**Blz. 33** Vanwege de afstand van minimaal 300 meter van het plangebied tot de grens van het Natura 2000-gebied kan in dit geval geen sprake zijn van Optische verstoring van Bittervoorn, Kleine modderkruiper en Meervleermuis, ook niet door de bouw van 15 meter hogere bedrijfsgebouwen. Conclusie: "de bouw van 15 meter hogere gebouwen na herziening van het bestemmingsplan zal niet leiden tot (significant) negatieve gevolgen voor de relevante natuurwaarden van Natura 2000-gebied Polder Westzaan door Optische verstoring."

**Opmerking KMZ: dit betwijfelen wij ten zeerste. Er is ook geen gedegen vervolgonderzoek gedaan. Zie alle opmerkingen.**

**Blz. 34:** Lichthinder Hoogtij fase 2: ***opmerkingen KMZ: allemaal tegenstrijdigheden. Bij aanwezigheidsfase zal veel meer licht zijn. Alle sloten rondom en bij de Overtoom is foerageergebied voor alle vleermuizen, o.a. meervleermuis. Dit gaat effect hebben. Er is al teveel lichtvervuiling in Hoogtij en Havens West. Nog dicht bij Natura 2000 gebied. Dit vergt ook nader onderzoek. Hoe berekenen zij dit ? Wel heel snel gesteld.***

Ook tijdens de aanwezigheidsfase verdient het aanbeveling lichtverstoring vanaf de hogere gebouwen zoveel mogelijk te beperken, zeker richting het Natura 2000-gebied. Bittervoorn en Kleine modderkruiper zijn gevoelig voor deze factor, de Meervleermuis zeer gevoelig. Het effect van kunstlicht verzwakt met de afstand in het kwadraat. Een bouwlamp met een lichtopbrengst van 25.000 lumen geeft bijvoorbeeld op één meter afstand zo'n 2000 lux. Indien de lamp niet naar de bouwlocatie is gericht maar naar buiten dan blijft er over een afstand van 300 meter (de kleinste afstand van een bouwlocatie tot het Natura 2000-gebied) 1/90.000 deel over, zijnde 0,022 lux. Dit betekent dat in dat geval aan de rand van het Natura 2000-gebied maximaal 0,022 lux zal doordringen. Als vuistregel wordt 0,5 lux gebruikt als indicatie voor een veilige tolerantiegrens bij vleermuizen ([www.zoogdiervereniging.nl](http://www.zoogdiervereniging.nl)). Duidelijk is dat verlichting op de gebouwen in het plangebied niet kan leiden tot lichtverstoring van vleermuizen in het Natura 2000-gebied. Conclusie De bouw van 15 meter hogere gebouwen na herziening van het bestemmingsplan zal niet leiden tot (significant) negatieve gevolgen voor de relevante natuurwaarden van Natura 2000-gebied Polder Westzaan door lichthinder.

**Blz. 34. 6.2.4.** Cumulatieve effecten Er zijn geen andere plannen en projecten bekend die spelen in en bij Natura 2000-gebied Polder Westzaan, die in combinatie met de bouw Natuurtoets Westzaan HoogTij fase2 Van der Goes en Groot ecologisch onderzoeks- en adviesbureau 2020-222 35 van bouwwerken tot 30 meter hoog in het plangebied, kunnen leiden tot significant negatieve effecten op relevante natuurwaarden.

***Opmerkingen KMZ: Er wordt nog een gebouw bij het vogeleiland door rijksoverheid gebouwd ook dicht bij het natura 2000 gebied aan.***

**Blz. 35:** Conclusie Voortoets De bouw van 15 meter hogere gebouwen na herziening van het bestemmingsplan zal niet leiden tot (significant) negatieve gevolgen voor de relevante natuurwaarden van Natura 2000-gebied Polder Westzaan als gevolg van de storende factoren Geluid, trillingen, optische verstoring en lichthinder. Te zijner tijd zal volgens de dan geldende regels moeten worden onderzocht via een stikstofberekening of de kritische depositiewaarden van habitattypen in nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet worden overschreden als gevolg van de aanwezigheid en eventueel de bouw van een te bouwen object in het plangebied.

***opmerkingen KMZ: eerst berekenen wat de stikstofeffecten zijn voor de bestemmingsplanwijziging. Niet te zijner tijd. Eerst concreet berekenen, want dit kan effecten hebben op natura 2000. Dit is omgekeerde wereld.***

**Blz. 38 7.2.4.** Beleving landschap De door de wijziging van het bestemmingsplan mogelijk gemaakte 15 meter hogere bebouwing zal voor recreanten op de dijk tussen Nauerna en de wijk Zuideinde van het dorp Westzaan duidelijk te zien zijn. Hierdoor zal het uitzicht op erachter gelegen bedrijven en windmolens, onder meer langs het Noordzeekanaal en het daarachter gelegen Amsterdamse westelijke havengebied enigszins belemmerd worden. **Waarschijnlijk wordt dit uitzicht nu al niet bijzonder gewaardeerd door recreanten**, in tegenstelling tot het Zaanse landschap ten noorden van de dijk dat behoort tot zowel NNN-gebied, Natura 2000-gebied als Bijzonder Provinciaal landschap. De hogere gebouwen zullen naar verwachting dan ook niet leiden tot een mindere waardering van het landschap in het NNN-gebied. Wel zal het contrast tussen het industriële landschap ten zuiden van de dijk en het meer natuurlijke landschap ten noorden van de dijk groter worden. **Opmerking KMZ:** suggestieve bevinding over waardering door recreanten. Vooral voor omwonenden zal het effect groot zijn als er nu nog hogere gebouwen komen. Dit maakt voor hun het verschil tussen het gevoel landelijk te wonen ipv midden in de industrie. Dit is een grote horizonvervuiling.

**Blz. 41/42:** Betekenis plangebied en omgeving voor weidevogels In 2019 is het ten noorden van de dijk gelegen gebied vlakdekkend geïnventariseerd op weidevogels in opdracht van de provincie Noord-Holland. Bij een analyse van de aantallen en dichtheden van weidevogels in 30.000 ha weidevogelgebied in 2006 in Laag Holland is bepaald dat vanaf een afstand van 175 meter geen sprake meer is van enige Kievit, Grutto, Tureluur, Krakeend, Kuifeend Polder Westzaan ± © Kadaster Nederland Ligging territoria van weidevogels bij plangebied (zwart omkaderd) en bufferzone van 175 meter rond plangebied (rood omkaderd), zie tekst. Natuurtoets Westzaan HoogTij fase2 Van der Goes en Groot ecologisch onderzoeks- en adviesbureau 2020-222 42 negatieve invloed van bebouwing op weidevogels (VAN 'T VEER & SCHARRINGA, 2008). Ten behoeve van de analyse van de beschikbare weidevogelgegevens is derhalve een bufferzone van 175 meter rond het plangebied bepaald. De ligging van de territoria van weidevogels in 2019 binnen een bufferzone van 175 meter rond het plangebied en weergegeven in bijgaande kaart. **Binnen de bufferzone van 175 rond het plangebied is geen enkel territorium van een weidevogel aangetroffen.** Iets ten noorden van deze bufferzone lagen territoria van onder meer Grutto, Tureluur, Kievit en Krakeend.

**Opmerking KMZ:** er zijn op en rond het terrein in de sloten Grutto's, kievitten, kluten en lepaars gezien. Kievitten zitten soms met hele groepen op het terrein.

**Blz. 43 9.1.: Toetsing.** Toetsing soortbescherming Wnb De door de herziening van het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling voor wat betreft de **bouwhoogte zal geen negatieve gevolgen hebben voor de populaties van de in het gebied voorkomende zwaar beschermde soorten.** Negatieve effecten van de inrichtingsplannen op de Rugstreeppad (indien aanwezig) zijn echter niet uit te sluiten. Afhankelijk van de precieze gesteldheid van het terrein zal voorafgaand aan de bouw waarschijnlijk vervolgonderzoek noodzakelijk zijn naar de daadwerkelijke aanwezigheid van de Rugstreeppad. Met het in acht nemen van de hierboven besproken beperkingen worden verder geen belangrijk negatieve effecten verwacht voor beschermde soorten bij uitvoer van de plannen.

Opmerking KMZ: er moet een vervolgonderzoek gedaan worden. Wij betwijfelen dit. Meervleermuis en een zwaar beschermde soort.

Blz. 43 9.2. Door de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan kunnen negatieve effecten optreden op relevante natuurwaarden in als gevolg van de volgende storende factoren: Geluid, Trillingen, **Licht** en Optische verstoring. **Opmerking KMZ:** er moet een vervolgonderzoek gedaan worden. Wij betwijfelen dit. Meervleermuis is erg gevoelig voor licht. Dit is een groot vleermuisgebied langs de overtoom. Ook is nog niet bekend waar de vleermuisroutes zijn.

9.2. Het project zal geen negatieve gevolgen zal hebben voor het Natura 2000-gebied Polder Westzaan. De instandhoudingsdoelstellingen komen niet in gevaar.

**Opmerking KMZ:** volgens ons kun je dit nog niet stellen na 1 veldbezoek op 8 december 2020. Lichtvervuiling is een groot gevaar voor natura 2000 voor de meervleermuis o.a.

**9.2. ♠ Wel zal te zijner tijd volgens de dan geldende regels moeten worden onderzocht via een stikstofberekening of de kritische depositiewaarden van habitattypen in nabijgelegen Natura 2000- gebieden niet worden overschreden als gevolg van de aanwezigheid, en eventueel de bouw, van een te bouwen object in het plangebied.**

**Opmerking KMZ:** hoe kun je stellen dat de bouw geen effecten kan hebben op natura 2000 gebied als je nog geen stikstofberekeningen gemaakt hebt. Eerst deze berekeningen maken, dan gevolgen bekijken en daarna kun je een bestemmingsplan wijzigen. Niet achteraf. Nu een bestemmingsplan wijzigen betekend ook dat je de totale bouw in stikstof voor natura 2000 moet berekenen. Inclusief alle vervuilende industrie, meer auto- en vrachtverkeer, enz.

**Citaten:**

---

## Hoofdstuk 3 Participatie

### 3.1 Communicatie

Met de omwonenden van HoogTij uit Westzaan en Nauerna wordt vanuit de projectorganisatie van HoogTij periodiek overlegd in een zogeheten bewonersoverleg. Het verhogen van de bouwhoogte op HoogTij Fase 2 is besproken in dit bewonersoverleg. Uit dat gesprek kwam naar voren dat omwonenden op voorhand geen bezwaren hebben tegen het verhogen van de bouwhoogte zoals voorzien in deze herziening

Over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de inhoud van het plan zijn de deelnemers van het bewonersoverleg geïnformeerd. Ook de bedrijven op HoogTij zijn via een nieuwsbrief van de parkmanagementorganisatie op HoogTij geïnformeerd.

Omwonenden zijn verder betrokken bij de voortgang van de bestemmingsplanherziening via de periodieke bewonersoverleggen. Deze partiële herziening is op reguliere wijze bekendgemaakt.

---

#### **Opmerking:**

De eventuele mogelijkheid van hogere bouw langs de Westzanerweg is door de met HoogTij belaste ambtenaar naar voren gebracht tijdens het periodiek overleg tussen gemeente, Parkmanagement HoogTij en de bgHGTLB. Hieronder het verslag ervan:

#### **'Concept Verslag overleg 29 september 2020**

#### **Gemeente -Bewonersgroep HoogtijD leefbaar -Parkmanagement**

#### **Hoogtij fase 2:**

Er wordt nagedacht over intensiveren van de ruimte en langs de Westzanerweg mogelijk maken van 30 meter bouwhoogte.'

#### **Kommentaar:**

Het nadenken betreft de gemeente, de aanwezigen van de bewonersgroep hebben de mededeling aangehoord en geantwoord dat zij de ontwikkeling verder afwachten. Dat is niet hetzelfde als op voorhand geen bezwaren hebben. De bewonersgroep wijst de passage met klem af.



## Citaat uit de toelichting:

---

### 2.3.4 Planregels

De verruiming van de maximum bouwhoogte is in het bestemmingsplan verwerkt door het plaatsen van de 'specifieke bouwaanduiding - 2' [sba-2] in het betreffende deel op de verbeelding. Zie hieronder tekening 3. De daarmee corresponderende planregel is toegevoegd aan artikel 4.2.1 Bedrijventerrein-2 van het moederplan bestemmingsplan Bedrijven Zuid.



*Tekening 3: specifieke bouwaanduiding -2 [sba-2]*

---

### Opmerkingen:

Wij bestrijden deze verbeelding op grond van onze eerder in deze zienswijze geuite bezwaren. Samengevat betreft de voorgenomen maximaal toegestane bouwhoogte van 30 meter een veel te grote impact op de landelijke omgeving van Nauerna, het open polderlandschap en Westzaan. Wij wijzen erop dat de ontwerpherziening geen deugdelijke onderbouwing van de verdubbeling van de bouwhoogte geeft.

**Citaten:**

-----  
2021/4150

**Bijlage 3 Geconsolideerde tekst artikel 4 Bedrijventerrein -2  
bestemmingsplan Bedrijven Zuid**

## Artikel 4 Bedrijventerrein - 2

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in Staat van Bedrijfsactiviteiten, onder de categorieën 3.1 t/m 5.1, met dien verstande dat de maximaal toegestane categorie met een functieaanduiding is weergegeven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' tevens voor (kleinschalige) kantoren en zakelijke dienstverlening;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is uitsluitend opslag en parkeren mogelijk;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' tevens voor een spoortunnel;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 1' tevens voor detailhandel in personenauto's en motoren;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 2' tevens voor vestiging van BEVI-bedrijven;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' is één windturbine toegestaan;
- h. ter plaatse van de functieaanduidingen zoals in de tabel genoemd: tevens een bedrijfsactiviteit met SBI-code zoals hierna in de tabel genoemd:

| Functieaanduiding               | SBI Code 2008 | Adres       |
|---------------------------------|---------------|-------------|
| Specifieke vorm van bedrijf - 7 | 0812-2        | Ringweg 289 |

- i. gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen;
- j. wegen, voet- en fietspaden, laad- en losvoorzieningen, manoeuvreerruimtes en overige verblijfsgebieden;
- k. erven, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken, water(berging) en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. andere bijbehorende functies, zoals (collectieve) voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en voorzieningen ten behoeve van warmte - koudeopslag;
- m. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming;

waarbij geldt dat:

- n. ter plaatse van de aanduiding 'tunnel' niet mag worden gebouwd;
- o. in deelgebieden HoogTij en Westerspoor ten noorden van de Hoofdtocht tevens horeca behorend tot categorie 1, zoals genoemd in Staat van Horeca-activiteiten, niet zijnde hotel, is toegestaan, tot een totaal bedrijfsvloeroppervlak per deelgebied van maximaal 1.000 m<sup>2</sup>, het gebruik voor horecadoeleinden in de andere bestemmingsvlakken Bedrijventerrein in het betreffende deelgebied meegerekend.;
- p. kantoorruimte, voorzover onderdeel van en noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het desbetreffende bedrijf, tot maximaal 50% van het brutovloeroppervlak met een maximum van 1.500 m<sup>2</sup> mag bedragen;

### 4.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

#### 4.2.1 Gebouwen

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte en het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan;
- c. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is ten hoogste de minimale en maximale bouwhoogte en maximale bebouwingspercentage toegestaan;



- d. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum breedte (m)' mag de voorgevelbreedte van de gebouwen ten hoogste 50 m bedragen en dient de afstand tussen de gebouwen ten minste 15 m te bedragen, met dien verstande dat de afstand tot de zijerfscheiding ten minste 7,50 m dient te bedragen;
- e. ter plaatse van figuur 'gevellijn' dient over ten minste 60% van de voorgevellijn in deze gevellijn te worden gebouwd;
- f. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 500 m<sup>3</sup>;
- g. op de gronden buiten het bouwvlak mogen uitsluitend andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- h. het bepaalde onder a. tot en met g. geldt niet voor het schakelstation op de locatie Schoot 1 te Westzaan;
- i. *in afwijking van het bepaalde in sub b. geldt ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 2' [sba-2] dat voor 60% van het maximum bebouwingspercentage (%) een maximum bouwhoogte van 30 m is toegestaan.*

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. voor deelgebied HoogTij: maximum bouwhoogte silo's en tanks 40 m; maximum bouwhoogte kranen 65 m;
- b. voor deelgebied Westerspoor (ten zuiden van de Hoofdtocht) en Zuiderhout: maximum bouwhoogte voor kranen, silo's en tanks van 30 m en maximum breedte van 15 m;
- c. maximum bouwhoogte vlaggenmasten: 9 m;
- d. maximum bouwhoogte erfafscheidingen: 2,5 m;
- e. maximum bouwhoogte andere bouwwerken: 5 m;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' geldt dat de hoogte van de windturbine niet hoger mag zijn dan de ashoogte en de rotordiameter zoals die was ten tijde van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

### 4.3 Nadere eisen

#### 4.3.1 Externe veiligheid

Ter beperking van de veiligheidsrisico's die verband houden met het vervoer van gevaarlijke stoffen en/of de vestiging van BEVI-inrichtingen kunnen nadere eisen worden gesteld aan gebouwen en/of situering van gebouwen.

#### 4.3.2 gebiedskwaliteit

Bij omgevingsvergunning kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en omvang van gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van:

- een goede stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit van de omgeving,
- een verbetering van de gebiedskwaliteit,
- een duurzaam ruimtegebruik of
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### 4.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1 sub b tot maximaal 90% bebouwd mag worden, mits er voldoende ruimte is voor (in pandige) opslag-, manoeuvreer- en parkeerruimte;
- b. lid 4.2.1 sub f ten behoeve van het doelmatig kunnen inrichten van het parkeerterrein waarbij maximaal 2,5 m achter de voorgevellijn mag worden gebouwd;
- c. lid 4.2.2 sub b ten behoeve van de maximum bouwhoogte van kranen tot maximaal 65m en voor silo's en tanks tot 40m;
- d. lid 4.2.2 sub e ten behoeve van de bouwhoogte andere bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. lid 4.2.2 sub f ten behoeve van het opschalen van de windturbine, tot een maximale hoogte (incl. tiphoogte) van 150 m, indien wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 32, vierde lid van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie;



- f. lid 4.1. voor het bouwen en als zodanig gebruiken van een benzineservicestation met naast de verkoop van benzine ook de verkoop van lpg, lng en waterstof en de daarbij behorende ondergeschikte anderssoortige detailhandel en autowasstraat;
- g. lid 4.2.1 sub b ten behoeve van het overschrijden van de maximum bouwhoogte in deelgebied Westerspoor met ten hoogste 10 meter.

h. lid 4.2.1 sub b. ten behoeve van het overschrijden van de maximum bouwhoogte ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' [sba-1] met ten hoogste 5 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 2' [sba-2] de maximum bouwhoogte van 30 meter niet mag worden overschreden.

#### 4.4.1 Voorwaarden

Bij de toepassing van de bevoegdheid genoemd in lid 4.4 sub a wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van:

- a. de bezonningssituatie op de aangrenzende percelen;
- b. de gebruiksmogelijkheden van het perceel en de aangrenzende percelen;
- c. de verkeerssituatie;
- d. de parkeersituatie.

Bij de toepassing van de bevoegdheid genoemd in lid 4.4 sub g en sub h wordt getoetst of geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

### 4.5 Specifieke gebruiksregels

#### 4.5.1 Gebruiksregels

Voor de in lid 4.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:

- a. buitenopslag, mits onderdeel van en noodzakelijk ten behoeve van de bedrijfsvoering mag plaatsvinden tot een maximum hoogte van 6 m;
- b. de 10<sup>-6</sup>-contour voor het plaatsgebonden risico of - indien van toepassing - de afstand zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen jo. artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen dient binnen het bouwperceel van de risicovolle inrichting te zijn gelegen;
- c. het groepsrisico in het invloedsgebied van de risicovolle inrichting dient verantwoord te zijn;
- d. opslag, parkeren, laden en lossen en manoeuvreren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' mogen de gronden op de tunnelbak gebruikt worden voor opslag- en parkeerdoeleinden met een maximum hoogte van 16 m en waarbij vooraf advies wordt ingewonnen bij de spoorbeheerder voor het bepalen van maximum opslag- en parkeergewicht op de tunnelbak;
- f. het bepaalde onder b. geldt niet voor de zuidelijke grens ter hoogte van de Zuidelijke Randweg van de bouwpercelen, waar de inrichtingen Hilton Meats, (Grote Tocht 31), Distributiecentrum Zaandam (Hoofdtocht 1) en Ahold Coffee Company B.V. (Hoofdtocht 3) zijn gevestigd.
- g. het bepaalde onder b. geldt niet voor de inrichting Eurofill Holding B.V. (Grote Tocht 99), waarbij geldt dat de 10<sup>-6</sup>-contour voor het plaatsgebonden risico of – indien van toepassing – de afstand zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen jo. artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen niet mag toenemen als gevolg van een verslechtering van het veiligheidsniveau van de inrichting ten opzichte van het veiligheidsniveau van Eurofill ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

#### 4.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik dat strijdig is met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bebouwing ten dienste van:

- a. sexinrichtingen;
- b. detailhandel, anders dan detailhandel die een incidenteel en ondergeschikt bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening, zoals ingevolge de regels toegestaan en internet-verkoop zonder fysiek contact;

- c. vuurwerkbedrijven;
- d. BEVI-inrichtingen, behoudens de bestaande BEVI-inrichtingen ten tijde van het tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- e. geluidzoneringsplichtige inrichtingen binnen het deelgebied Zuiderhout en ten noorden van de Hoofdtocht.

#### 4.5.3 Toegestaan gebruik

- a. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan detailhandel in consumentenvuurwerk, mits wordt voldaan aan het bepaalde bij of krachtens de Wet Milieubeheer en/of de Algemene Plaatselijke Verordening;

### 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 4.6.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.1 sub a om een bedrijf behorend tot categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein toe te laten indien het betreffende bedrijf in verband met de benodigde bedrijfsoppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> of indien de verkeersaantrekkende werking binnenstedelijk niet gewenst is;
- b. het bepaalde in lid 4.1 om bedrijven toe te laten uit één of meer categorieën hoger dan de in lid 4.1 genoemde categorieën, voorzover die bedrijven naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden te behoren tot de volgens lid 4.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein;
- c. het bepaalde in lid 4.1 om bedrijven toe te laten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein zijn genoemd, voorzover die bedrijven naar aard en invloed op de omgeving geacht kunnen worden te behoren tot de volgens lid 4.1 toegelaten categorieën van de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein;

#### 4.6.2 Voorwaarden

- a. Bij toepassing van de bevoegdheid genoemd in lid 4.6.1 wordt getoetst of geen blijvende, onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu.

---

#### Opmerkingen:

Wij bestrijden de bouwregels, zoals als vermeld in artikel 4.2.1. Gebouwen, in het bijzonder 4.2.1.i. en 4.4 h. op grond van onze eerder in deze zienswijze geuite bezwaren.

Samengevat betekent de voorgenomen maximaal toegestane bouwhoogte van 30 meter een veel te grote impact op de natuurlijke en culturele landelijke omgeving van Nauerna, het open polderlandschap en Westzaan.

Wij wijzen erop dat de ontwerpherziening geen deugdelijke onderbouwing van de verdubbeling van de bouwhoogte heeft, voor alle denkbare aspecten zoals wij in deze zienswijze hebben vermeld.

- - - - -

## Bijlage 3

### Een Optimale Balans