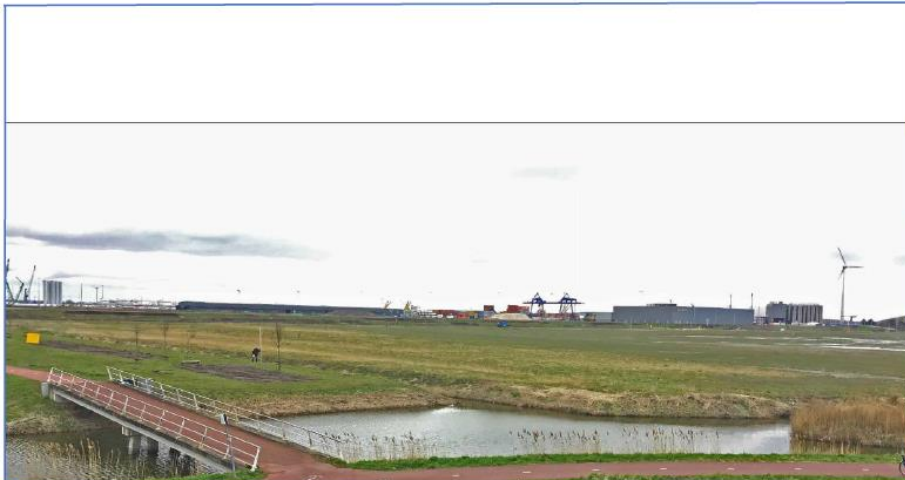




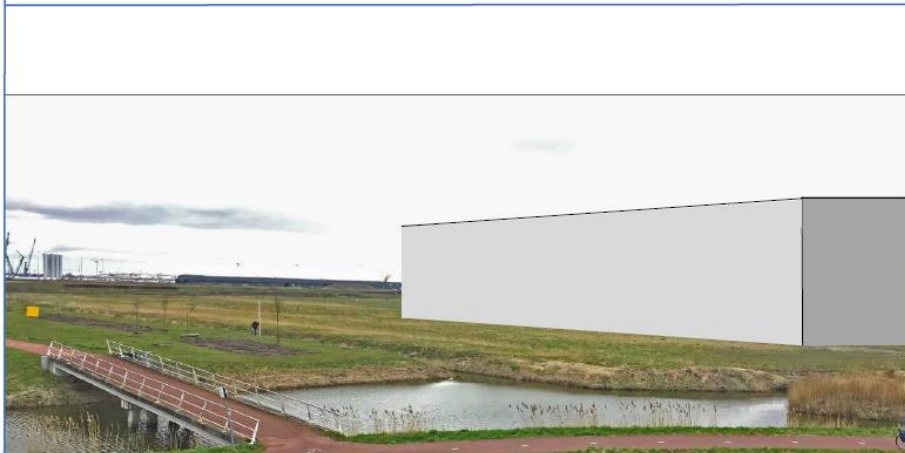
## Zienswijze op de Leidraad voor de ontwikkeling van HoogTij (hierna "de leidraad") Versie 2021

### De leidraad is goed voor HoogTij en slecht voor de landelijke omgeving

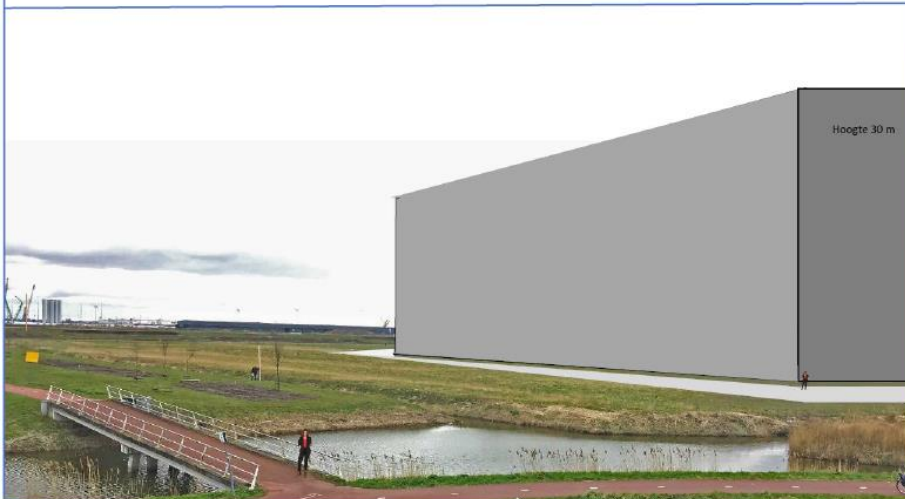
Zicht vanaf de Westzanerdijk, nabij Westzanerpark, in zuidelijke richting



Huidige toestand, maart 2021



Bouwhoogten volgens oorspronkelijk bestemmingsplan Westzanerpolder



Toegestane bouwhoogte van 30 meter volgens herziene leidraad en bestemmingsplan



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

### **Belangrijkste conclusies en aanbevelingen**

In de ontwerpherziening van de leidraad staat geen onderbouwing van de fysieke effecten van de voorgenomen toegestane bouwhoogten op de landelijke omgeving, terwijl deze herziening van de leidraad bedoeld is om goede inpassing te onderbouwen.

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 leidraad van 2017 te bestrijden, omdat hierin al een harde confrontatie van het bedrijventerrein HoogTij met de landelijke omgeving betoogd staat.

Wij bevelen een leidraad 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, handtekening**

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 de leidraad maar ook voor het ontwerp van de vierde partiële herziening bestemmingsplan Bedrijven Zuid.

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 de leidraad 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 leidraad is het gebrek aan gevoel voor de kwetsbare landelijke omgeving. De leidraad gaat vrijwel alleen over het bedrijvengebied. De landelijke omgeving is als het ware een sierrand, 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.

Kenmerkend is de keus van het contrast in plaats van landelijke inpassing. En de grote voorkeur voor saaie grijze dozen. De gevolgen voor het landelijk gebied komen niet aan de orde.

Dat de landelijke omgeving mogelijk gekwetst raakt, wordt niet gesignaleerd.

De leidraad gaat voor de keus van de slogan Groot :klein omdat het typisch Zaaans zou zijn. Dit contrast geldt voor sommige delen van Zaanstad zoals aan de Zaan waar grote bedrijfsgebouwen naast kleine huizen staan.

Typisch Zaaans is echter veelzijdiger. De landelijke omgeving kent ook contrast: de subtiële 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.

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 het kwalitatief bijzonder landschap veel groter is dan het belang van een relatief kleine bedrijfsoppervlaktevergroting van het bedrijfsgebied. HoogTij zal fysiek moeten worden aangepast aan de historische landelijke omgeving. Te beginnen met een nieuwe herziene leidraad. Bescheidenheid in plaats van zelfzuchtig contrast is op zijn plaats.

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

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

Een Optimale Balans kreeg lof vanuit het gemeentebestuur, de Provincie en het Rijk. Het werd de blauwdruk van het nieuwe bestemmingsplan voor een bedrijfsventerrein in de Westzanerpolder. Ook al zijn na 20 jaar inzichten verder ontwikkeld, de intentie van een harmonieus geheel van bedrijfsventerrein en landelijke omgeving blijft overeind.

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

## **Conclusie**

De belangrijkste herziening van de leidraad gaat om het voornemen een deel van het bedrijfsgebied 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. Daarom keuren wij de herziening van de Leidraad af.

Wij keuren ook de leidraad als geheel af, omdat dit gemis ook in de versie van 2017 bestaat.

De leidraad heeft ook kwaliteit, waar deze gericht is op ordening, duurzaamheid en vergroening van HoogTij. Dit juichen we toe, daarbij in de veronderstelling dat realisatie dienovereenkomstig zal plaatsvinden.

Maar de leidraad zal in deze opzet moeten worden afgekeurd en worden herzien op de relatie van HoogTij met de kwetsbare landelijke omgeving. Dat betekent schrappen van 30 meter toegestane hoogte.

Hans Lalk, verantwoordelijk voor de zienswijze en de plaatjes

Zicht vanaf de dijk langs Zijkanaal D, vanuit de hoek met Overtoom, in zuidoostelijke richting



Huidige toestand, maart 2021



Bouwhoogten volgens oorspronkelijk bestemmingsplan Westzanerpolder, met 10 jaar oude bomen



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

# Bijlagen

## Bijlage 1 Opmerkingen over de Leidraad

Per pagina

### Citaten uit: 1. Inleiding

---

P 5

Deze leidraad brengt in kaart binnen welke ruimtelijke context HoogTij wordt ontwikkeld, hoe het terrein landschappelijk wordt ingepast in haar bijzondere omgeving en welke ontwerpuitsgangspunten voor de inrichting van en bebouwing op bedrijfskavels in ogen-schouw moeten worden genomen. In onderhavige leidraad wordt gestuurd op het bewa-ken van de stedenbouwkundige en landschappelijke hoofdopzet van het gebied. Maar flexibiliteit wordt geboden voor wat 'de binnenkant' van het terrein genoemd kan worden.

---

### Opmerking

De landschappelijke inpassing wordt genoemd, maar in de leidraad niet verder uitgewerkt.

### Citaten uit:

#### I. Inspiratie

#### Wijds landschap alom (bedoeld wordt 'weids landschap')

---

P 10

Contrast is in Zaanstad een sleutelbegrip: GROOT-Klein. Ook op HoogTij zijn contrasten aan de orde. De openheid van het Hollandse veenweide landschap, de slingerende loop van de oude zeedijk en de kleinschaligheid van de korrelige lintbebouwing, contrasteren met de grootschaligheid van de bedrijvigheid, de strakke lijn van het Noordzeekanaal en de grootschalige watergebonden industrie. Situering van HoogTij op het 'nieuwe land' geeft vrijheid op HoogTij om een eigen verkaveling te volgen, eigen karakteristiek te hebben. De contrasten op te zoeken. Dit past in de reeks van bedrijventerreinen die langs het kanaal zijn ontwikkeld.

Situering van HoogTij in dit grootse landschap geeft ook verplichtingen:

- Goede fiets- en wandelroutes: rondje HoogTij 1,5km – 5km vanuit lint langs kanaal
  - Zichtlijnen vanuit het bedrijventerrein naar het omliggende landschap
  - Recreatieve accenten op de koppen
  - Bedrijven verhouden zich tot het landschap (ligging grenzend aan het landschap is geen vrijbrief voor opslag van 'rommel')
- 

### Opmerkingen

Waarom de contrasten en niet ook andere relatievormen onderzoeken?

Antwoord in de leidraad: 'past in de reeks van bedrijven langs het kanaal ontwikkeld.'

En hoe past dit bij de landelijke omgeving? Niet beoordeeld! Dus heel eenzijdige visie!

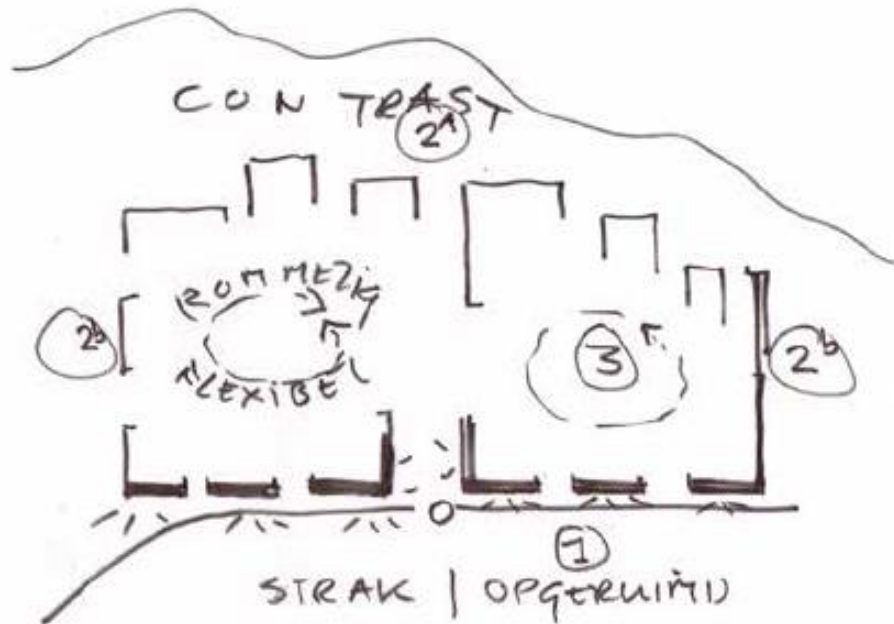
Waarom zichtlijnen vanuit het bedrijventerrein naar het omliggende landschap en deze niet verder onderzoeken? En waarom niet ook andersom?



## Citaten uit: 3. Flexibiliteit

---

P 17



Flexibiliteit voor nog te ontwikkelen deelgebied II.1:

“hard van buiten, zacht van binnen”

1. Representatieve rol gevels Westzonerweg (strak en opgeruimd)
2. Representatieve rol gevels aan landschapzijde (gestaffeld en opgeruimd)
3. Binnenzijde bebouwingsvelden flexibel in te vullen.

---

### Opmerking

Ook hier de suggestie: i.p.v. contrast met 'hard van buiten' is zacht en subtiel aan de landelijke omgeving aanpassen. Waarom is dit niet als waardevol onderzocht?

### Citaten uit:

#### II Ruimtelijk casco

---

P 22 2 blauw casco

De watergangen door de parkzone aan de noord-westzijde van HoogTij geven de mogelijkheid om een natuurlijke overgang te creëren tussen park en bebouwing. Binnen het noordelijk deelgebied van fase II is het de doelstelling om het hemelwater zoveel mogelijk via een vertraagde afvoer te bergen.

---

BGN heeft medezeggenschap over de inrichting van Park HoogTij. Over waterberging in Park HoogTij zijn geen afspraken gemaakt met BGN, zodat daar geen waterberging mogelijk is, tenzij dit alsnog – onder voorwaarden – wordt overeengekomen.

#### III Ruimtelijke principes



## 10 x kwaliteit langs groen, blauw en grijs casco

Voor alle bedrijven die grenzen aan de groene, blauwe, grijze cascolijnen geldt dat de gezamenlijke uitstraling prefaleerd boven de uitstraling van het individuele gebouw. Monolitische volumes van gelijkwaardige grootte, strakke, samenhangende reclamevoering, materialisering en kleurgebruik zijn aspecten die voor bebouwing gelden. Het uit het zicht brengen van parkeervoorzieningen en doorgaande rooilijnen zijn stedenbouwkundige uitgangspunten.

### 1. Representatief waar het moet en flexibel waar het kan

Dus excellente architectuur (rol Q-team in architectenselectie)

Sturen op beeld vanuit landschap / openbaar gebied = representatieve zijde. Voorkomen van (zicht op) hekwerken, opslag en parkeren. Doorgaande rooilijnen en heldere overgangen tussen bouwvelden en landschap (inzet van water, riet, bebouwing als middel voor groene overgangen openbaar en prive). Voorkomen van verrommeling.

### 2. Wees royaal met duurzaamheid & biodiversiteit

Duurzaamheid is geen loze kreet. Pas in combinatie met de zonnepanelen ook groendaken toe (verbeterde opbrengst panelen, vertraging waterafvoer, vermindering hittestress). Beperk de hoeveelheid verharding en gebruik waar mogelijk grasstenen. Duurzame materialen worden ruimhartig meegenomen in de bouw- en inrichtingsplannen. Pas rondom kavels een rietstrook toe. Deze strook is voor de buffering hemelwater en vertraagd de afvoer. Sluit daarbij aan op de openbare rietzones. Lever een bijdrage aan biodiversiteit: dit kan zich uiten in nestgelegenheden vogels, toepassen van hagen, klimplanten langs gevels, vruchtbomen, nectarplanten, waterpoelen etc.

### 3. Gebouwen zijn simpel maar krachtig (monolithisch, monochroom)

Aan- uit- en bijgebouwen alle opnemen in het hoofdvolume, terughoudend met kleurgebruik. XXL gebouwen zijn op drie schaalniveaus (stedenbouw, tussenschaal, detail) in samenhang uitgewerkt. Hoe eenduidiger de hoofdvorm hoe beter. Terughoudend kleurgebruik (symfonie in warme en koele grijsen). Small en medium gebouwen mogen expressiever in (dak)vorm.

### 4. Heb respect voor de oude Zeedijk

Bebouwing aan de oude zeedijk (Overtoom) en de parkzone is nadrukkelijk ook een voorzijde met zichtbaarheid vanaf dijk. Laat zien wat je doet, geldt ook hier. Extra groene inpassing met bomen helpen de schaal van de bedrijfshallen te verkleinen.

---

Deels nieuw.

Met instemming zien we dat deze herziene versie van de leidraad het punt 4. is gewijzigd.

Was in de versie van 2017 nog contrast het motto: 'liever grote hallen dan gerommel' en 'hoe groter hier het contrast hoe beter', in de nieuwe versie is deze vreselijke visie gelukkig deels verlaten.

Het motto is nu: 'respect voor de oude Zeedijk'.

Echter, in de tekst erna wordt dit respect niet verwoord. In tegendeel, het gaat niet meer om de dijk – en niet te vergeten de mensen op de dijk – maar om de promotie van de bedrijven. Het gerommel maakt plaats voor een geordende, nadrukkelijk aanwezige galerij aan nadrukkelijk aanwezige nette gevels.

Dus toch weer dat contrast in plaats van een symfonie. De aanbevolen rietkraag en een bomerij zijn enerzijds in strijd met de aanbeveling van nadrukkelijke zichtbaarheid en anderzijds helpen deze elementen te weinig als maskering. En al helemaal niet tijdens het koude seizoen met gemaaid riet en bladloze bomen.

Het enige dat helpt is kleinschalige bebouwing, zowel in breedte als in hoogte.

Liever 7 dan 9 meter hoogte aan de rand. Overigens een algemeen komende gevelhoogte op HoogTij, met twee bouwlagen.

Achter punt 4. wordt vermeld: 'extra groene inpassing met bomen helpen de schaal van de bedrijfshallen te verkleinen'.

Dit is niet juist. De schaal blijft gelijk. Wel kan beplanting met bomen en struiken het beeld op de hallen enigszins verzachten; in de groene tijd van het jaar. Dus liefst groenblijvers planten, al is dit assortiment beperkt in aantal.

De 'symfonie in warme en koele grijzen' pakt tot nu toe somber uit op HoogTij.

Daarom aan de noordelijke rand in plaats hiervan zachte crème en groentinten die meer aansluiten op de groene omgeving.

## 5. Deelgebied Tros

### P 48 - 50 citaten

---

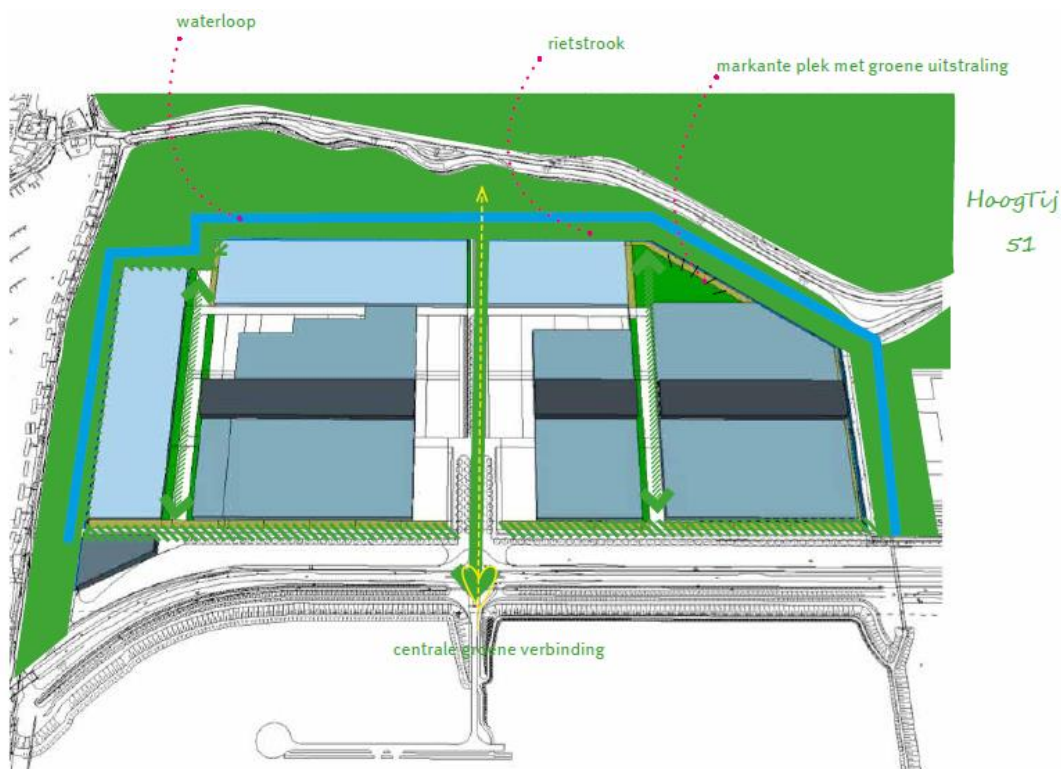
Deelgebied Tros is gelegen tussen de Noorder-IJ en Zeedijk, de parkzone bij Nauerna, de Westzanerweg en Zijkanaal D. De zone kent een grote differentiatie voor wat betreft mogelijkheden qua volume en milieucategorie. Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en verbinding met de parkzone worden er vanuit HoogTij brede rietstroken aangelegd. Deze stroken zorgen voor een vertraagde afvoer van het hemelwater en hebben de potentie om zich tot ecologische zones te ontwikkelen.

Voor wat betreft ruimtelijke sturing is er een duidelijk onderscheid tussen de randen en de binnenzijde. Aan de randen van de twee velden staan de 10 principes hoog in het vaandel.

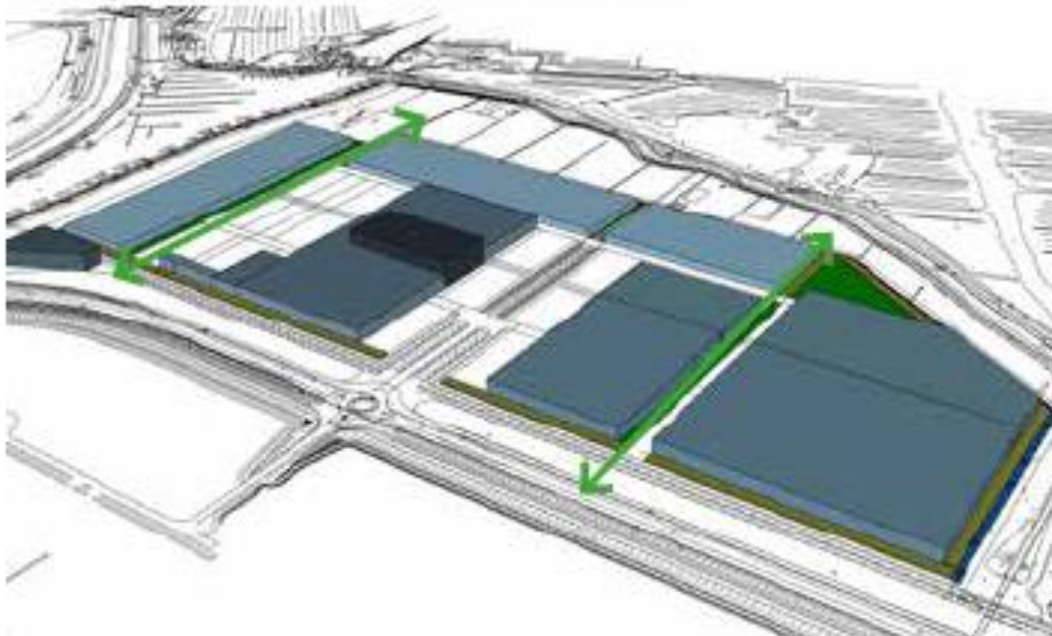
Aan de landschapszijde is de opgave aan te sluiten op parkzone. Dit kan enerzijds door het toevoegen van bomen op het kavel, anderzijds door aandacht voor verkleining van de volumes. De noordzijde tot aan de oude zeedijk zal als parkzone landschappelijk worden ingericht. Aan deze zijde zal een 5m brede rietstrook en een waterloop de afscherming en natuurlijke overgang naar de openbare parkzone zijn (hier dus geen hekken!). Bij de overhoek aan de oostzijde is extra aandacht gevraagd voor de groene uitsraling, aangezien hier de dijk dicht wordt genaderd.

Rietstroken zijn welkom om boven vermelde redenen. Aan landschappelijke inpassing zijn rietstroken een zeer beperkte bijdrage. Het riet moet jaarlijks gemaaid worden om het in stand te houden. Dus is er slechts ca. een half jaar hoog riet, tot 3 á 4 meter. Verzachting van 9 meter hoge gevels is daarom slechts gedeeltelijk. Bij 7 meter hoogte is het al veel beter.

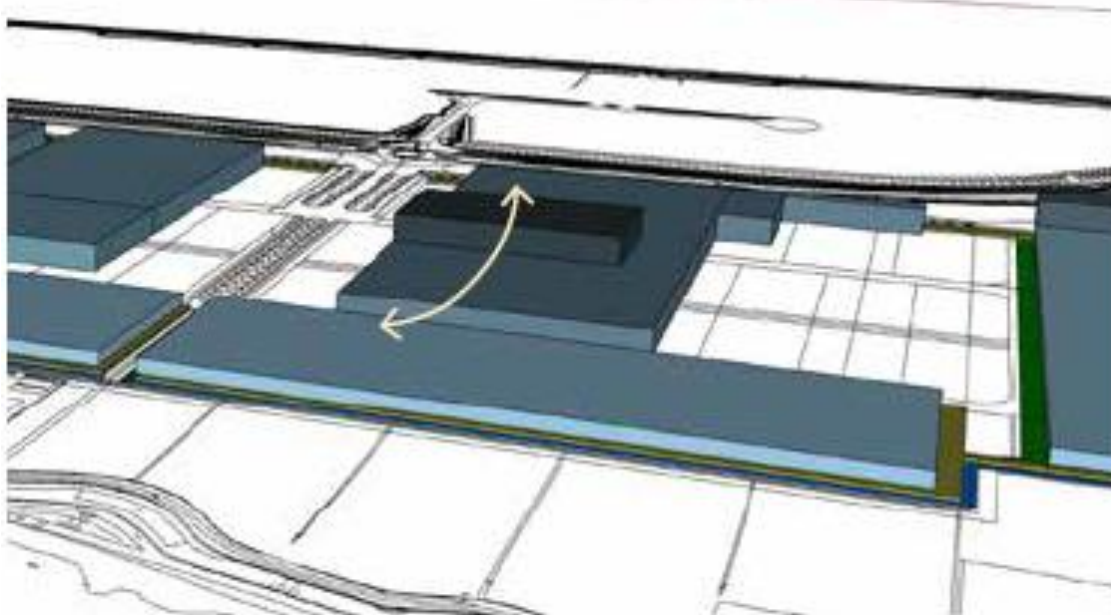
### P 51 citaten



### zichtlijnen en rietsroken tussen kavels



### aflopende volumeopbouw richting Overtoom



---

#### Opmerkingen

Als eerste verkenning lijken deze verbeeldingen een goed begin.

Echter, alleen vanuit de lucht bekeken is dit beeld absoluut onvoldoende om het effect van 30 meter hoge bouwvolumes op de omgeving te kunnen beoordelen.

Beoordeling van het zicht vanaf maaiveld vanuit essentiële richtingen op de bouwhoogten ontbreekt. Feitelijk is niets beoordeeld!

Daarom krijgt dit onderzoeksresultaat een dikke onvoldoende.

Als leidraad bij de vierde herziening van het bestemmingsplan is het waardeloos.

#### Ten slotte

Het groenplan is ontwikkeld door het kwaliteitsteam in nauw overleg met de bewonersgroep HoogTijd Leefbaar en met instemming van de bg. Het groenplan is gefinancierd uit het fonds voor geluidsisolatie, waar een substantieel bedrag overbleef na afronding van het isolatieproject, gefinancierd door Haven Amsterdam.

## Bijlage 2

---

### Verordening Fysieke leefomgeving Zaanstad

In hoofdstuk 2 Regels ter instandhouding, bescherming, onderhoud en beheer fysieke leefomgeving staat in: (citaten)

#### **Artikel 2.1 Doel van de regels**

*Het doel van dit hoofdstuk is om algemene regels te geven voor instandhouding, behoud en bescherming van de fysieke leefomgeving. Iedereen dient bij zijn activiteiten voldoende zorg voor de fysieke leefomgeving in acht neemt en toe te staan dat maatregelen getroffen worden om de fysieke leefomgeving beschermen en te behouden.*

#### **Artikel 2.2 Algemene zorgplicht voor de fysieke leefomgeving**

*Een ieder draagt voldoende zorg voor de fysieke leefomgeving.*

#### **Artikel 2.3 Zorgplicht bij activiteit met nadelige gevolgen**

*Een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving, is verplicht:*

- *a.  
alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;*
  - *b.  
voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken;*
  - *c.  
als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van hem kan worden gevraagd.*
- 

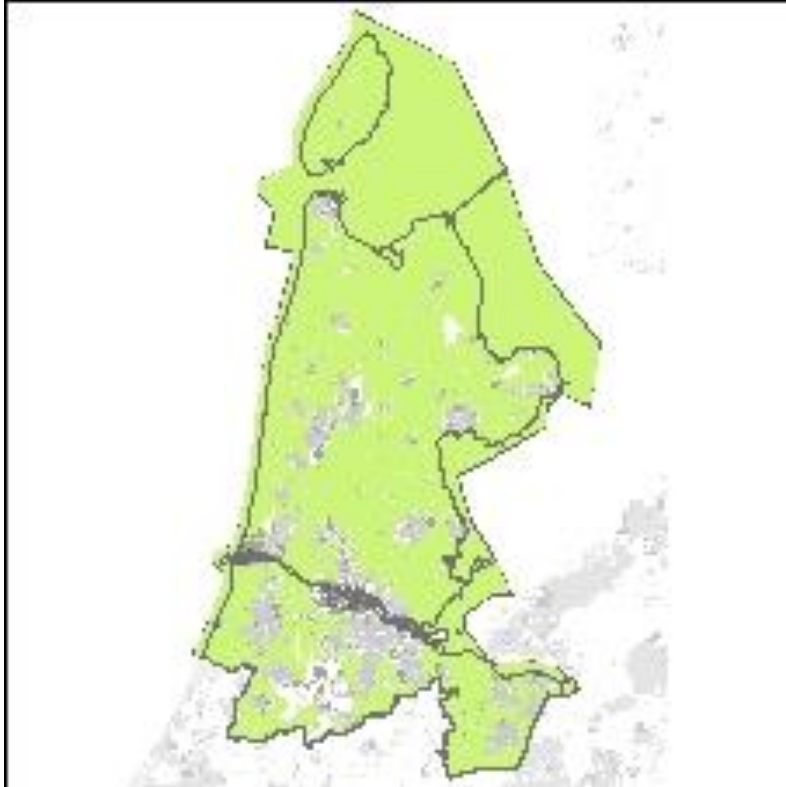
#### **Opmerking:**

De boodschap mag duidelijk zijn, alsnog zorgplicht betrachten en de leidraad aanpassen.



## Bijlage 3 Provincie Noord-Holland

Nog aan werken



Kaart landelijke gebieden

## Bijlage 4 Een Optimale Balans