

**Raadsvoorstel en besluitnota**

---

**Onderwerp**

Bestemmingsplan Noordeinde Wormerveer

---

**Gevraagd besluit**

1. Het Bestemmingsplan Noordeinde Wormerveer, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in GMLbestand: NL.IMRO.0479.STED3857BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

---

**Geheimhouding op grond van de Gemeentewet**

Openbaar

---

**Kernverhaal**

Met projectontwikkelaar BPD is begin 2018 overeenstemming bereikt voor het realiseren van woningbouw aan het Noordeinde te Wormerveer. De locatie ligt aan de westoever van de Zaan, daar waar het Noordeinde van de rivier afbuigt en in noordelijke richting overgaat in de Noorddijk. Het woningbouwplan bestaat uit maximaal 100 woningen en behoort tot de Top 16 woningbouwplannen van de gemeente Zaanstad. Het programma gaat uit van een divers woningaanbod met grondgebonden woningen en appartementen. Ruim 30% van de te realiseren woningen komt in de categorie sociale huur.

Op deze locatie wordt tevens de school De Toermalijn gerealiseerd. Hiervoor is separaat een bestemmingsplan in procedure gebracht.

---

**Aanleiding**

Met de eigenaar BPD van de gronden is begin 2018 overeenstemming bereikt over de ontwikkeling van woningbouw in het plangebied Noordeinde te Wormerveer. Dit gebied is al c.a. 20 jaar in beeld als mogelijke woningbouwlocatie. Door middel van dit bestemmingsplan worden de voorwaarden gecreëerd om het woningbouwprogramma te realiseren.

---

**Beoogd resultaat**

Een vastgesteld bestemmingsplan dat alsdan het kader biedt om het beoogde woningbouwprogramma te realiseren.

---

**Kader**

De woningbouwontwikkeling van het Noordeinde behoort tot woningbouwplannen die de gemeente versneld wil realiseren, de gemeentelijke 'Top 16 woningbouwplannen', Het bestemmingsplan wordt voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. In hoofdstuk 3 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is het beleidsmatige kader verwoord. In de toelichting op het bestemmingsplan is de integrale ruimtelijke afweging en het beleidsmatige kader verwoord.

---

**Argumenten en afwegingen**

*Digitale omgeving bestemmingsplannen voor raadsleden*

Het digitaal objectgerichte bestemmingsplan wordt ter inzage aangeboden aan de raad voor behandeling.

Volg de volgende link voor het objectgerichte bestemmingsplan:

<https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/viewer> (zoek op 'kenmerken' en bij 'eigenaar': Zaanstad invullen)

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan op de landelijke voorziening

[www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) geplaatst.

1.

Inleiding en voorgeschiedenis.

Voor dit gebied was in 2004 het bestemmingsplan 'Wormerveer-Noordeinde' door de raad vastgesteld. Het plan maakte de ontwikkeling van deze locatie tot nieuw woongebied mogelijk

---



en voorzag in de bouw van ongeveer 190 woningen. Op 13 september 2007 verklaarde de Raad van State echter het beroep dat cacaoverwerkingsbedrijf Gerkens (nu: Cargill) tegen het bestemmingsplan had ingediend gegrond en vernietigde het bestemmingsplan. Motiveringsgebreken van milieuaspecten, met name geluid en geur en daarnaast luchtkwaliteit, lagen aan deze vernietiging ten grondslag. Na de vernietiging door de Raad van State zijn eind 2010 de contacten met de eigenaren BPD en Parteon van het gebied Noordeinde weer nieuw leven ingeblazen. De kansen voor herontwikkeling van het gebied waren inmiddels aanmerkelijk vergroot. Diverse milieufactoren van de nabijgelegen vestiging van het bedrijf Gerkens (geur, geluid) waren inmiddels door technische aanpassingen teruggedrongen. Wel bleek het geurbeleid van de gemeente Zaanstad 2015 nog een belemmering te zijn voor de woningbouwontwikkeling van het gebied. Mede naar aanleiding hiervan is het geurbeleid aangepast en opnieuw vastgesteld op 14 juli 2016 (Raadsbesluit 73. Besluit 2016/144795).

2.

Het plangebied

Hieronder is met de rode lijn de ligging van het plangebied in zijn omgeving weergegeven.

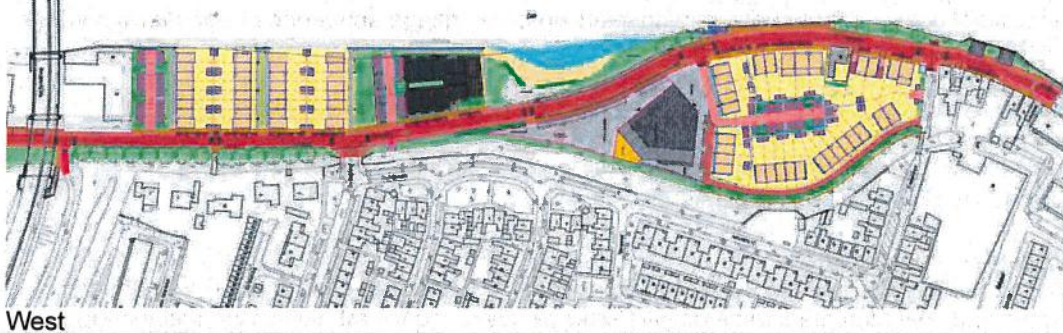


Figuur 1.1: Ligging plangebied (bron: Google Maps)

Hieronder een kaart met de stedenbouwkundige invulling van het plangebied (indicatief).

Oost

Zaan





3.

Stedenbouw en woningbouwprogramma.

Het bouwen van voldoende kwalitatieve woningen is een belangrijke opgave in het woonbeleid van Zaanstad; niet alleen om in de lokale behoefte en een deel van de regionale behoefte te voorzien, maar ook om de opbouw van de woningvoorraad te veranderen. Door het mogelijk maken van maximaal 100 woningen, levert het bestemmingsplan een belangrijke bijdrage aan de invulling van deze opgave.

De invulling van het gebied bestaat uit woningbouw, een openbare centrale ruimte en een school (geen onderdeel van dit bestemmingsplan).

Het woningbouwprogramma gaat uit van een divers woningaanbod met grondgebonden woningen en appartementen. Ruim 30% van de te realiseren woningen komt in de categorie sociale huur. Het bouwplan voldoet daarmee aan ons besluit van 16 mei 2019: 'sturing op woonprogrammering betaalbare huur- en koopwoningen' en de bijlage 'update van het stoplichtenoverzicht', u toegezonden bij raadsinformatiebrief van 17 mei 2019 (nr. 2019/10358).



Hierboven is het stedenbouwkundig plan (indicatief) weergegeven. In het zuidelijke plandeel wordt het karakter van het lint van de Noorddijk – Noordeinde doorgezet en wordt eenzijdige oriëntatie gerealiseerd. Op deze wijze ontstaan doorzichten



op de Zaan vanuit de bestaande straten in de Zeeheldenbuurt. De woningen worden met de achtertuinen richting een parkeercoffer in het midden van het gebied verkaveld. Op deze wijze zijn alle woningen naar buiten toe gericht en wordt voorkomen dat woningen met achtertuinen naar de omliggende wegen gericht zijn.

Ook in het centrale en noordelijke plandeel zijn de woningen zodanig verkaveld dat achtertuinen richting het openbaar gebied zoveel mogelijk wordt voorkomen. In het centrale plandeel zijn appartementen voorzien met ook hier een alzijdige oriëntatie.

Het stedenbouwkundig plan is in samenspraak tussen gemeente en ontwikkelaar bepaald.

In het noordelijke plandeel wordt de verkavelingsrichting vanwege de geluidcontouren van de Ned. Benedictweg haaks op de Zaan gelegd.

De maximale bouwhoogte van grondgebonden woningen bedraagt 12 meter.

Het appartementengebouw bestaat uit maximaal 4 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 14 meter.

#### 4.

##### Openbare ruimte en Zaan

De centrale open ruimte wordt een groene verblijfsplek. Deze locatie maakt onderdeel uit van de groene ambiance aan de De Ruijterkade. Vanaf de De Ruijterkade wordt een visuele relatie met het water geborgd. Langs de Zaan wordt, met uitzondering van het noordelijk deel van het plangebied, een openbaar wandelpad aangelegd. Uitgangspunt is dat de bomen aan de Zaan en de Noorddijk zoveel mogelijk behouden blijven. Bij eventuele kap, worden er bomen herplant.

De bestaande damwand langs de Zaan wordt vervangen waarbij een rechte oever ontstaat. Het water dat hiervoor gedempt wordt, wordt gecompenseerd door nieuw te graven water in het centrale deelgebied aan de Zaan. Dit water wordt natuurvriendelijk ingericht.

Vanwege nautische veiligheidseisen moet op de oever van de Zaan een strook van 5 meter breed vrijgehouden worden van bebouwing. Hiermee wordt voorkomen dat in het geval dat kerende schepen de oever raken, hun 'overhang' de bebouwing raakt.

Op de verbeelding en in de regels van het ontwerpbestemmingsplan is geborgd dat in die 5 meterstrook geen bebouwing wordt opgericht.

#### 5.

##### Verkeer en parkeren

##### Verkeer

De bestaande 50 km/h weg Noordeinde – Noorddijk krijgt een 30 km/h-regime en wordt als zodanig heringericht. Bij de herinrichting wordt in aanmerking genomen dat Noordeinde – Noorddijk deel uitmaakt van het primaire fietsroutenetwerk. Uitgangspunt is dat de te realiseren weg direct ten zuiden van de basisschool (schoollocatie) ook zal dienen als ontsluitingsweg voor de woningbouw van het zuidelijk deel. Ter plaatse van de te realiseren school is een 'kiss & ride'-zone voorzien voor de school. Via Noorddijk – Noordeinde wordt het plangebied ontsloten op de nabijgelegen N514. Het plan ligt op ruim een kilometer van station Wormerveer met frequente verbindingen met Amsterdam en Uitgeest. Op loopafstand ligt een bushalte op de Noorderstraat met een halfuurdienst naar het station.

##### Parkeren

De informatie van de locatie naar woningbouw brengt een parkeerbehoefte met zich mee.

De gemeente Zaanstad heeft hiervoor parkeernormen vastgelegd in de

'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. Het plangebied ligt in de zone 'matig stedelijk – zone B'. Voor de 98 woningen die nu in het stedenbouwkundig plan zijn opgenomen zijn in

totaal 117 parkeerplaatsen benodigd en gepland. Het plan voldoet daarmee aan de

parkeereis van de uitvoeringsnota. Van de parkeerplaatsen komen er 93 op

binnenterreinen/binnenhoven en 24 op de openbare weg langs Noordeinde-Noorddijk. Alle

parkeerplaatsen zijn vrij toegankelijk en door zowel bewoners als bezoekers te gebruiken. Dit

dubbelgebruik zorgt voor een efficiënt ruimtegebruik en een beperking van het verhard

oppervlak tot het noodzakelijke.

In de planregels is geborgd dat voldaan wordt de uitvoeringsnota.



6.

Milieu: geur/geluid/natuur

Geur

Op 14 juli 2016 is door de raad het Zaans geurbeleid 2016 vastgesteld. Doel van het geurbeleid is de geurhinder in Zaanstad te beperken waardoor de kwaliteit van de leefomgeving verbetert en Zaanstad voor huidige en toekomstige bewoners prettiger is om te wonen. In het plangebied worden nieuwe woningen gerealiseerd. Woningen zijn standaard geurgevoelige objecten. Voor de geurbelasting van bedrijven is voor geurgevoelige objecten een streefkwaliteit opgenomen van  $H=-1$ . De streefkwaliteit wordt uitgedrukt in een hedonische waarde voor de geurbelasting. Met het begrip hedonische waarde wordt de onaangenaamheid van de geur gerelateerd aan de geurconcentratie. De hedonische waarde  $H=-1$  staat voor een licht onaangename geur en de hedonische waarde  $H=-2$  staat voor een onaangename geur.

Het plangebied ligt in de directe omgeving van het cacao verwerkende bedrijf Cargill B.V. Dit bedrijf is gelegen in de gemeente Wormerland. Vanwege de geuremissie van Cargill valt het plangebied nagenoeg volledig binnen de  $H=-1$  geurcontour en voor een klein deel binnen de  $2 \times H=-1$  ligt. Daarmee wordt niet voldaan aan de geurconcentratie behorend bij de streefkwaliteit voor woningen. Daarom is nader onderzocht of een goed woon- en leefklimaat bereikt kan worden.

Conclusie is dat er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wel moet in elke woning een balansventilatie met geurfilter worden aangebracht (geborgd in de planregels). (zie verder onder 'draagvlak').

Geluid

Een deel van het plangebied ligt binnen de wettelijke zone voor het industrielawaai van het gezoneerde industrieterrein Wessanen en Croklaan.

Uit uitgevoerd akoestisch onderzoek blijkt, dat er daarom voor een aantal woningen in het plangebied een hogere waarde vanwege industrielawaai moet worden vastgesteld. Het vaststellen van hogere waarden geluid is conform de Wet geluidhinder en voldoet aan het gemeentelijke beleid op dat gebied. Ook met het verlenen van hogere waarden blijft er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Natuur

Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 inzake de het Programma aanpak stikstofdepositie.

De ontwikkeling en het bestaan van een woonwijk zoals Noordeinde betekent stikstofuitstoot. In de nabije omgeving van Zaanstad bevinden zich drie Natura 2000-gebieden. Deze mogen niet worden blootgesteld aan stikstof als gevolg van dit soort ontwikkelingen. Om desondanks ontwikkelingen die stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden veroorzaken mogelijk te maken was op landelijk niveau onder vigeur van de Wet natuurbescherming uit 2017 het Programma Aanpak Stikstof (PAS) bedacht. Dat voorzorg in compenserende en mitigerende maatregelen waardoor op termijn de effecten van de stikstof op dit soort natuurgebieden teniet zouden worden gedaan.

Ook voor Noordeinde was de stikstofuitstoot met behulp van het PAS berekend en aanvaardbaar bevonden.

In haar uitspraak van 29 mei 2019 verwierp Raad van State het PAS.

Deze uitspraak had als gevolg dat de stikstofuitstoot nu weer moest worden beoordeeld aan de hand van de criteria van de oude Natuurbeschermingswet uit 1998 en de daarbij behorende jurisprudentie. Inmiddels is, met toepassing van een nieuwe landelijke handreiking, het stikstofonderzoek voor het onderhavig plan compleet geactualiseerd aan de hand van de nieuwste inzichten. Uit het onderzoek is gebleken dat als gevolg van de realisatie van de woningen (de bouwfase) een zeer geringe uitstoot van stikstof in de nabij gelegen Natura 2000-gebieden optreedt. Deze tijdelijke (want alleen tijdens de bouwfase) uitstoot is weliswaar groter dan 0 maar leidt niet tot significante negatieve effecten op die natuurgebieden.

Een passende beoordeling is derhalve niet noodzakelijk.

---



7.

#### Bodem

Het historisch gebruik van het terrein heeft geleid tot meerdere gevallen van ernstige bodemverontreiniging. Hierdoor is het noodzakelijk saneringsmaatregelen te treffen voordat tot het nieuwe gebruik als woongebied kan worden overgegaan. Ten behoeve van de bodemsanering is een saneringsplan op hoofdlijnen: een Raamsaneringsplan (RSP) opgesteld. De saneringsmaatregelen die in het RSP zijn uitgewerkt hebben betrekking op de mobiele en mobiele verontreiniging welke hebben geresulteerd in totaal tien gevallen van ernstige bodemverontreiniging. Het betreft twee gevallen van mobiele verontreiniging en acht gevallen van mobiele verontreiniging.

Op een deel van het plangebied waar woningen zijn geprojecteerd (en niet de school) is ter hoogte van de voormalige zuurput menie-houdende grond aangetroffen. Het gaat over het deel van de toekomstige woningbouw ten zuiden van de Toermalijn. Deze verontreiniging en de locatie ervan was vooraf bekend en onderzocht. In het saneringsplan en uitvoeringsplan Noordeinde (deellocaties 2 en 3) is beschreven op welke wijze deze verwijderd wordt: de grond wordt afgegraven tot een maximale diepte van 2 meter. Daarna wordt een nieuwe leeflaag van 1 meter dik aangebracht en is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik. In de exploitatieovereenkomst van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de kosten voor sanering waardoor de financiële uitvoerbaarheid niet in het geding is.

8.

#### Duurzaamheid

Per 1 juli 2018 is de Wet voortgang energietransitie (Wet vet), in werking getreden, waarmee onder meer de gasaansluitplicht voor nieuwbouw wordt geschrapt (m.i.v. 1 juli 2018). Daarnaast zijn in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en de ontwikkelaar ambitie- afspraken gemaakt over energiebesparende maatregelen en om te komen tot een EPC-waarde die lager is dan de huidige norm in het Bouwbesluit van EPC 0.4. Met het besluit van 25 januari 2019 tot wijziging en aanvulling van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (zeventiende tranche)) moeten de woningen voldoen aan een EPC-waarde van 0.2. Partijen ambiëren een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) die tenminste 60% lager is dan de EPC (0.16) norm in het vigerende Bouwbesluit.

9.

#### Biodiversiteit

Vooruitlopend op de nieuwe Omgevingswet waarin ook deze aspecten door middel van het gemeentelijk omgevingsplan een plaats krijgen, wordt ook bij dit bestemmingsplan alvast nagedacht over biodiversiteit. De aanleg van de nieuwe woonwijk biedt kansen om voorzieningen te treffen die de biodiversiteit ten goede komen. In dat verband heeft de projectontwikkelaar advies ingewonnen bij een stadsvogeladviseur van Vogelbescherming Nederland en de stadsvogelcoördinator van de Vogelbeschermingswacht "Zaanstreek". Deze instanties zullen adviseren over het aanbrengen van vogel- en vleermuisvoorzieningen aan de woningen. Tevens is hen verzocht om apart te kijken naar dit soort voorzieningen in het openbaar gebied. Ook zal daar in overleg met de gemeente vogelvriendelijke beplanting worden aangebracht

Tenslotte zal de projectontwikkelaar zorgdragen voor vogel(nest) voorzieningen aan de te bouwen woningen.

10.

#### Toermalijn

In het gebied Noordeinde wordt naast woningbouw tevens de nieuwe vestiging van basisschool De Toermalijn voorzien. Hiervoor is separaat een bestemmingsplan in procedure gebracht.

11.

#### Zienswijzen

Cargill heeft een zienswijze ingediend waarin het bedrijf met name ageert tegen de

---



voorgenomen ontwikkelingen vanwege geluids- en geuraspecten. De geluid- en geuremissie van Cargill zou een negatief effect kunnen hebben op het woon- en leefklimaat van de toekomstige woningen en school. Cargill is daarom met name bevreesd dat zij in de toekomst maatregelen zou moeten treffen om zijn emissies terug te brengen om het woon- en leefklimaat in de woonwijk en school aanvaardbaar te houden. Cargill vreest dat de voorgenomen woningbouwontwikkeling en school zijn bedrijfsvoering zou kunnen belemmeren.

In de beantwoording van de zienswijzen van Cargill is uitgebreid ingegaan op deze aspecten. Getracht is duidelijk te maken dat uitgaande van de vergunde situatie van Cargill, gecombineerd met maatregelen aan de woningen (geurfilters, geluidsluwe gevels en het vaststellen van hogere waarden geluid voor een aantal woningen), er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat en er met deze ontwikkeling sprake is van goede ruimtelijke ordening, waarbij Cargill niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd.

De overige zienswijzen komen van omwonenden. Hun zorgen betreffen met name de verkeers- en parkeeraspecten van de woningen en de school en de vrees dat hun woningen vanwege de slechte funderingen schade zullen ondervinden van de bouwwerkzaamheden. In de beantwoording is hier veel aandacht aan geschonken en geprobeerd is duidelijk te maken dat de verkeers- en parkeersituatie verantwoord opgelost wordt en dat de ontwikkelaar afdoende maatregelen treft om schade te voorkomen.

In dat verband zijn de volgende aspecten te noemen:

Als extra ontsluiting van de school wordt bij de De Ruyterkade een fiets/voetbrug aangelegd. Hierdoor wordt het haal- en brengverkeer per fiets gestimuleerd en zal er minder haal- en brengverkeer per auto plaatsvinden;

Het aantal benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen en de school is conform de geldende gemeentelijke normen vastgesteld op 117. Alle parkeerplaatsen zijn te gebruiken door bewoners, schoolouders en overige bezoekers (dubbelgebruik);

Het bouwverkeer wordt via de Ned. Benedictweg, de Witte Bijlweg, de Vlasblomstraat en het Noordeinde geleid en niet door de straten met de woningen met de kwetsbare funderingen. Voor het heien wordt een trillingsarme methode toegepast. Op die manier wordt rekening gehouden met de kwetsbare bestaande woningen. De desbetreffende woningen zijn vooraf geschouwd door de ontwikkelaar. Mocht er toch schade ontstaan dan is meteen duidelijk wat de schade is.

Alle aspecten betreffende de bouwwerkzaamheden zijn door de ontwikkelaar en gemeente besproken met de omwonenden.

12.

Finale ruimtelijke afweging/belangenafweging

Bij een bestemmingsplan wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging gemaakt over de manier waarop functies ten opzichte van elkaar worden gesitueerd. Dit gebeurt in relatie tot de wenselijkheid van de ruimtelijke ontwikkelingen die in het plan mogelijk worden gemaakt, namelijk de bouw van maximaal 100 woningen.

Belangrijk onderdeel hierbij is de situering van milieubelastende en milieugevoelige functies ten opzichte van elkaar. Voor dit bestemmingsplan zijn met name geluid en geur belangrijke milieuaspecten. Daarnaast spelen de belangen van omwonenden, onder meer in de vorm van door hen gevreesde verkeersaantrekkende werking, parkeeroverlast en vrees voor schade aan hun woningen als gevolg van de bouwwerkzaamheden.

Deze aspecten vormen echter na het nemen van de nodige maatregelen geen belemmering voor het creëren en handhaven van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.

---

### **Draagvlak**

Participatie

Op 29 mei 2018 is er een bewonersavond georganiseerd waar de plannen voor het Noordeinde zijn besproken.

---



#### Participatie Cargill

Cacaoverwerkend bedrijf Cargill bevindt zich nabij het plangebied aan de overkant van de Zaan in de gemeente Wormerland. Dit bedrijf is van belang voor de planontwikkeling op het Noordeinde (woningen en school) vanwege uitstoot van geur en vanwege de geluidsbelasting. Over de planontwikkeling heeft vanaf een vroegtijdig stadium overleg plaatsgevonden met Cargill. Cargill staat niet negatief tegenover de voorgenomen ontwikkelingen maar is bevreesd dat de gebruikers van de school zullen gaan klagen over geur en geluid. Cargill heeft een zienswijze ingediend waarin het bedrijf met name ageert tegen de voorgenomen ontwikkelingen vanwege geluids- en geuraspecten. De geluid- en geuremissie van Cargill zou een negatief effect kunnen hebben op het woon- en leefklimaat van de toekomstige woningen en school. Cargill is daarom met name bevreesd dat zij in de toekomst maatregelen zou moeten treffen om zijn emissies terug te brengen om het woon- en leefklimaat in de woonwijk en school aanvaardbaar te houden. Cargill vreest dat de voorgenomen woningbouwontwikkeling en school zijn bedrijfsvoering zou kunnen belemmeren.

#### Zienswijzen en art.3.1.1. Bro-reacties

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn 14 zienswijzen ingediend. D zienswijzen hebben betrekking op dit bestemmingsplan en het bestemmingsplan basisschool De Toermalijn Noordeinde Wormerveer dat voorziet in de bouw van een school en dat tegelijk met dit bestemmingsplan aan uw raad ter vaststelling wordt aangeboden. Tijdens de periode van ter inzage legging is er op 8 januari 2019 een drukbezochte inloopavond over beide bestemmingsplannen gehouden in een positieve sfeer.

Op 26 februari 2019 zijn de indieners van zienswijzen in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen mondeling toe te lichten. 5 indieners hebben hiervan gebruik gemaakt. De ingediende zienswijzen hebben ertoe geleid dat het bestemmingsplan op een aantal punten is aangepast. ( Zie ook bij 'Argumenten en afwegingen punt 11)

#### At 3.1.1 Bro-reacties.

Enkele (overheids)instanties hebben ex art. 3.1.1 Bro overlegreacties op het bestemmingsplan ingediend. Deze reacties hebben geleid tot een paar aanpassingen in de Toelichting en een aanpassing van de verbeelding maar leiden niet tot wijzigingen van de regels van het bestemmingsplan.

De Nota van beantwoording van de zienswijzen en overlegreacties (ook van het bestemmingsplan basisschool De Toermalijn Noordeinde Wormerveer) is opgenomen als bijlage van de Toelichting bij het bestemmingsplan.

---

#### **Aansluiting externe ontwikkelingen**

Niet van toepassing

---

#### **Financiële consequenties**

Met de projectontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Tevens neemt de projectontwikkelaar eventuele planschade voor zijn rekening.

---

#### **Juridische consequenties**

##### Bevoegdheid

De bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen ligt bij de gemeenteraad.

De bevoegdheid om hogere waarden geluid vast te stellen ligt bij het college.

##### Beroepsprocedure

Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend kunnen tegen het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan rechtstreeks beroep in stellen bij de Afdeling

---



bestuursrechtspraak van de Raad van State. Heeft een belanghebbende zijn zienswijze niet kenbaar gemaakt dan kan hij alleen beroep aantekenen tegen wijzigingen die door de raad in het bestemmingsplan zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, of als hij kan aantonen dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig een zienswijze in te dienen.

#### Crisis- en herstelwet

Op het bestemmingsplan Noordeinde Wormerveer is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dat betekent dat onder meer bijzondere procedurele bepalingen van toepassing zijn op de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Voordeel is een snellere beroepsprocedure en agendering bij de Raad van State.

#### Stikstof

Uit onderzoek is gebleken dat als gevolg van de realisatie van de woningen (de bouwfase) een zeer geringe uitstoot van stikstof in de nabij gelegen Natura 2000-gebieden optreedt. Deze tijdelijke (want alleen tijdens de bouwfase) uitstoot is weliswaar groter dan 0 maar leidt niet tot significante negatieve effecten op die natuurgebieden.

Deze uitstoot kan alleen bereikt worden als er zgn. 'Stage IV' bouwmaterialen worden gebruikt. Deze voorwaarde is als verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Vervolgens wordt daaraan bij de vergunningsverlening voor het bouwen van de woningen getoetst. Verder kunnen er aan die omgevingsvergunning zelf ook nog uitvoeringsvoorwaarden gesteld worden.

---

#### **Communicatie/ vervolgtraject**

Indien en nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, worden het bestemmingsplan en bijbehorende stukken ter inzage gelegd, zowel in digitale vorm als in papieren vorm (analoog). Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het Zaans Stadsblad, de Staatscourant en als pdf gepubliceerd op de gemeentelijke websites. Indieners van een zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd over de besluitvorming.

---

*Opsteller: Kippers, N.*

*Versie: 12-11-2019 13:38:00*

---



**Raadsbesluit**

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het Bestemmingsplan Noordeinde Wormerveer, zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in GMLbestand: NL.IMRO.0479.STED3857BP-0301 en bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

In de vergadering van .....12.....-.....december.....-2019

De griffier,

De voorzitter,