

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Bestemmingsplan De Heldin - De Stelling

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan De Heldin - De Stelling zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand: NL.IMRO 0479.STED3827BP-0301 en de bijbehorende verbeelding daarvan op papier, vast te stellen;
 2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.
-

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

Kernverhaal

Sinds het voorjaar van 2016 is de gemeente Zaanstad in overleg met projectontwikkelaar Woonfront over de ontwikkeling van het bouwplan op de locatie van het oude belastingkantoor, bestaande uit appartementen, commerciële ruimte in de plint, parkeergelegenheid voor zowel fiets als auto en buitenruimten. De gemeente verkoopt hierbij haar deel van de kavel aan Woonfront.

Er is toen een bouwplan gemaakt met inachtneming van het destijds geldende beleid en ambities. Ten behoeve van dit plan heeft in het voorjaar van 2018 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen, waarop een ieder een zienswijze konden indienen.

Door o.a. problemen met de financiële haalbaarheid van het plan (voornamelijk als gevolg van het verzoek tot gasloos bouwen van de gemeente) is het plan daarna echter tijdelijk stil komen te liggen. De onderhandelingen zijn begin 2019 weer opgestart toen de ontwikkelaar aangaf dat hij toch verder wilde gaan met de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan.

Ondanks eerder gemaakte afspraken, waarbij aan is gegeven met het al bestaande bouwplan verder te gaan, hebben onderhandelingen er toch toe geleid dat het plan op diverse punten is aangepast naar de nieuwe wensen en beleid van de gemeente (o.a. aanpassing woonprogramma, een vaste parkeernorm voor auto's alsnog gasloos bouwen (inmiddels wettelijk verplicht)).

Aanleiding

Met de projectontwikkelaar is eind 2021 overeenstemming bereikt over het nieuwe bouwplan en er is een anterieure exploitatie-, koop- en ontwikkelovereenkomst gesloten. Dit is de aanleiding om de procedure voor vaststelling van het bestemmingsplan nu voort te zetten, met als uiteindelijk doel het realiseren van dit bouwplan.

Beoogd resultaat

Een vastgesteld en in werking getreden bestemmingsplan. Dat plan biedt dan een actueel planologisch-juridisch kader om – door middel van de in mandaat te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwplan– deze gewenste ruimtelijke ontwikkeling te faciliteren en ongewenste ontwikkelingen tegen te houden.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van een aaneengesloten appartementencomplex van 449 appartementen, verdeeld over 3 bouwblokken variërend van 35-70 meter in een hoogstedelijke omgeving. De woontoren van circa 70 meter komt aan de noordoostkant van het plangebied. Er wordt voorzien in voldoende eigen parkeergelegenheid voor auto's en fietsen in het gebouw, waardoor de openbare ruimte niet belast wordt.

De appartementencomplexen aan de noordoostkant worden voorzien van een commerciële plint bestemd voor lichte bedrijvigheid en detailhandel. Het plan sluit goed aan bij de uitgangspunten zoals die in de gebiedsvisie Nieuw West uit 2011 voor dit gebied zijn opgenomen.

In kwalitatieve zin bestaat het woningprogramma in het voorgenomen plan namelijk uit sociale- en middeldure huurwoningen (161) en vrije sector huurwoningen (288). In het oorspronkelijke bouwplan uit 2016 waren dit alleen vrije sector huurwoningen, maar na onderhandeling zijn er nu 161 middeldure en sociale huurwoningen in het plan opgenomen. Het project levert op die manier een grote bijdrage aan de Zaanse woningbehoefte in zijn algemeenheid en die van de lagere inkomens in aanzienlijke mate.

Tenslotte zal de langzaamverkeerverbinding tussen het centrum en Zaandam west (de Slinger) worden afgebouwd.

Kader

Het bestemmingsplan is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. In de toelichting op het bestemmingsplan is de integrale ruimtelijke afweging en het beleidsmatige kader voor zover relevant voor het bestemmingsplan verwoord.

De beleidsmatige basis voor dit bestemmingsplan is het Masterplan Inverdan uit 2003 van het programma Inverdan. Voor het plangebied was in 2003 al een transformatie naar woongebied voorzien. In 2011 is de gebiedsvisie Nieuw West opgesteld met als ondertitel “met je hoofd in de stad met je voeten in het groen” als nadere uitwerking van het Masterplan Inverdan.

Argumenten en afwegingen

Masterplan Inverdan

Basis voor het programma Inverdan is het Masterplan uit 2003. Voor de westkant van het programmagebied Inverdan waar dit plangebied deel van is, was in 2003 een gemengde bestemming van wonen en werken voorzien. Hierbij lag vooral een nadruk op kantoren. In het bestemmingsplan Inverdan uit 2006 is dit planologisch mogelijk gemaakt. In 2011 is de gebiedsvisie Nieuw West opgesteld met als ondertitel “met je hoofd in de stad met je voeten in het groen” als nadere uitwerking van het Masterplan Inverdan uit 2003.

Stedelijke invulling

De Gemeente Zaanstad heeft zich in het programma MAAK.Zaanstad tot doel gesteld om tot 2040 15.000 tot 20.000 woningen te bouwen. Die woningen worden voor een groot deel binnenstedelijk gerealiseerd en niet aan de randen van de stad. In Zaanstad is behoefte aan zowel sociale huurwoningen als woningen in het (middel-)dure huursegment.

De locatie de Heldin- de Stelling past goed in deze beleidsuitgangspunten: op deze binnenstedelijke locatie nabij het station Zaandam staat een leegstaand kantoorgebouw, voorheen gebruikt door de belastingdienst. Dat gebouw wordt gesloopt om plaats te maken voor dit bouwplan. Samen met de naastgelegen lege kavel is van de circa 7.321 m² ongeveer 4.333 m² (59,2%) in eigendom van Woonfront en circa 2.988 m² (40,8%) in het bezit van de gemeente Zaanstad.

Sinds het voorjaar van 2016 is de gemeente Zaanstad in overleg met projectontwikkelaar Woonfront om op deze locatie een bouwplan te ontwikkelen, bestaande uit appartementen, commerciële ruimte in de plint, parkeergelegenheid voor zowel fiets als auto en buitenruimten. De gemeente verkoopt hierbij haar deel van de kavel aan Woonfront.

Er is toen een bouwplan gemaakt met inachtneming van het destijds geldende beleid en ambities. Ten behoeve van dit plan heeft in het voorjaar van 2018 een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen, waarop mensen een zienswijze konden indienen.

Door o.a. problemen met de financiële haalbaarheid van het plan (waaronder het verzoek tot gasloos bouwen van de gemeente) is het plan daarna echter tijdelijk stil komen te liggen. De onderhandelingen zijn begin 2019 weer opgestart toen de ontwikkelaar aangaf dat hij toch verder wilde gaan met de ontwikkeling en realisatie van het bouwplan.

Ondanks eerder gemaakte afspraken, waarbij aan is gegeven met het al bestaande bouwplan verder te gaan, is de gemeente er na intensieve onderhandelingen toch in geslaagd om het plan op diverse punten aan te passen naar de nieuwe wensen en beleid van de gemeente:

- Er zijn in het woonprogramma van in totaal van 449 appartementen 161 betaalbare huurwoningen geïntroduceerd. Oorspronkelijk waren er alleen vrije sectorwoningen gedacht;
- De parkeernorm is in het bestemmingsplan nu gefixeerd op 416 pp in plaats dat die pas zou worden bepaald aan de hand van de later in te dienen bouwaanvraag;
- Alsnog gasloos bouwen (inmiddels wettelijk verplicht); zie verderop in raadsvoorstel voor alle aanpassingen en impressies.

Hoe ziet het nieuwbouwplan De Heldin-De Stelling er nu uit?

Stedenbouwkundige aspecten

De Heldin-De Stelling wordt een woongebouw met een woontoren op de kruising Houtveldweg/Cypressehout van 70 meter hoog. Deze vormt een landmark die het nieuwe woongebied van Zaanse Hout markeert. De hogere gebouwen sluiten aan bij de hogere bebouwing aan de andere zijde van de Houtveldweg. De lagere bebouwing aan de Letterhoutzijde sluit aan bij de lagere bebouwing aan de andere kant van de Letterhout. De bouwhoogte van het hele perceel varieert van 35-70 meter.

Meer specifiek:

- Zijde Letterhout: 6 bouwlagen met kap, oplopend naar 10 bouwlagen;
- Zijde Cypressehout: 8 bouwlagen met kap oplopend naar 10 volledige bouwlagen;
- Zijde Bossingschaaf: 10 bouwlagen, oplopend naar 14 bouwlagen met kap;
- Toren hoek Cypressehout/Houtveldweg: 22 bouwlagen;
- Zijde Houtveldweg: 8 bouwlagen, oplopend tot 14 bouwlagen met kap.

Het bouwplan van nu verschilt op een aantal punten van het vorige plan uit 2018.

De belangrijkste verschillen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn:

- Het aantal woningen is verhoogd van 416 naar 449;
Het woningaanbod bestaat uit circa 36% betaalbare huurappartementen tot 70 m² met diverse huurprijzen van sociale huur tot en met € 752,- en middeldure huur tot en met € 920,- (prijsspeil 2021). Het andere deel bestaat uit vrije sector huurappartementen (vanaf 70 m²). Het oude plan bestond uit alleen vrije sector woningen. Het plan heeft nu dus een gevarieerder aanbod van woningen met verschillende oppervlakten en biedt nu ook voor de lagere inkomens woonmogelijkheden (36% betaalbare huurappartementen. Al met al vormt dit plan een mooie toevoeging voor het woningaanbod in Zaanstad;
 - Voor de commerciële voorzieningen is een oppervlakte van maximaal 680 m² op de begane grond en 1^e verdieping vastgelegd in het bestemmingsplan; dit was eerder niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan;
 - Voldoende parkeerplaatsen voor auto's van bewoners, bezoekers en de commerciële ruimte (in de planregels gefixeerd op 416 totaal), waarbij tevens
-

rekening is gehouden met de dichtheid van het gebied, de nabijheid van het station en de mogelijkheid voor deelauto's';

- Ook het aantal fietsparkeervoorzieningen in gewijzigd naar aanleiding van de aanpassing van het aantal woningen en oppervlakte voorzieningen in het bouwplan; in het ontwerpbestemmingsplan werd het aantal auto- en fietsparkeerplaatsen nog open gelaten voor berekening bij indiening van de omgevingsvergunning en waren ingeschatte aantallen lager;
- Er is onderzoek gedaan naar windhinder. Naar aanleiding hiervan worden maatregelen in de openbare ruimte genomen, zoals plaatsing van extra bomen aan weerszijden van de Cypressehout nabij de kruising met de Houtveldweg om windhinder te voorkomen.

Natuurinclusiviteit

Daarnaast zijn er met de ontwikkelaar afspraken gemaakt met betrekking tot natuurinclusief bouwen, en wel in de vorm van een grote binnentuin met schaduwplekken en verkoeling, groen in de vorm van borders, plantenbakken, klimplanten en beplanting in de vorm van o.a. heesters, bomen, grassen en veldbloemen, een waterbak en waterberging op de daken voor opvang en berging van hemelwater, zodat dit gebruikt kan worden voor bewatering van de daktuin in de droge maanden en niet direct in het riool komt; in het vastgestelde Definitief Ontwerp is een uitgebreide uitwerking van de inrichting van de daktuin opgenomen en deze is ook vastgelegd in de overeenkomst met de ontwikkelaar zodat het realiseren hiervan is gegarandeerd. Op gebied van fauna en verblijfsplekken voor dieren zal met de ontwikkelaar nog bekeken worden of hiervoor elementen kunnen worden opgenomen in bijvoorbeeld de gevels en de daktuin.

Op het gebied van duurzaamheid/klimaatadaptatie is er in het plan met het volgende rekening gehouden:

- Om te voorkomen dat er windhinder rondom de nieuwbouw ontstaat, zal er in de openbare ruimte groen aangeplant worden in de vorm van bomen aan de zijde van de Cypressehout en rondom de kruising met de Houtveldweg;
- Het plan voldoet aan de vereisten van BENG en wordt gasloos uitgevoerd;
- De buitenruimte/daktuin wordt getoetst aan de basisveiligheid klimaatbestendige nieuwbouw waarbij maatregelen genomen worden tot voorkoming van wateroverlast, droogte, hitte en overstromingen.

Zie hieronder een paar impressies van het huidige plan:



Aanzicht hoek Houtveldweg/Cypressehout



Aanzicht vanaf Houtveldweg en Slinger



Aanzicht vanaf de Eilanden



Aanzicht landschap deel binnentuin



Inrichting binnentuin



Aanzicht plein deel binnentuin

Woonprogramma; nadere toelichting

Het plan is gestart in een tijd dat er nog geen afspraken en/of beleid waren ten aanzien van o.a. regulering van het woonprogramma. Omdat het ging om een top 16 project en een project waarbij de afspraken en voortgang al in een te ver gevorderd stadium waren om nog ingrijpend te kunnen wijzigen (stoplichtenoverzicht mei 2019), is besloten niet te interveniëren in deze gemaakte afspraken.

Het door ons college vastgestelde beleid dat nu van toepassing is ten aanzien van het bepalen van woningprogramma's was bij het maken van de afspraken omtrent het aantal en type woningen nog niet vastgesteld en is daarom niet als zodanig opgenomen in de intentieovereenkomst en gemaakte afspraken met de ontwikkelaar.

Voor het bouwplan is daarom de keuze gemaakt, om door te gaan met het bestaande bouwplan van 449 appartementen en de daarbij behorende al getekende plattegronden (onderdeel top 16) en niet te interveniëren op het woonprogramma behoudens de aanvulling van middeldure huur en nultredenwoningen. Een percentage van 30% sociaal kon hierdoor bijvoorbeeld niet meer geëist worden.

Ten aanzien van het woningprogramma is in de intentieovereenkomst wel het volgende opgenomen (artikel 2.2 lid b): *de mogelijkheden om een nader te bepalen deel van het hiervoor in sub a. bedoelde woonprogramma optimaal in te willen vullen met middeldure huurwoningen; een en ander met inachtneming van het besluit van het college van burgemeester en wethouders inzake 'Sturing op woonprogrammering van betaalbare huur en koopwoningen' de dato 14-05-2019 (Nummer 2019/8631).*

Op basis van genoemd art. 2.2. lid b is na onderhandelingen met Woonfront toch een divers woonprogramma tot stand gekomen, bestaande uit:

- 24 sociale huurappartementen met een oppervlakte tot 50 m²;
- 137 middeldure huurappartementen met een oppervlakte tussen de 50 en 70 m²;

- 288 vrij sector appartementen, met een oppervlakte van > 70 m2 die de ontwikkelaar wil gaan verhuren.

Dit betekent dat het aantal gereguleerde woningen met diverse woonoppervlakten in het programma alsnog van 0 naar 161 is gegaan. Het totale programma vormt daarmee een goede toevoeging aan de woningbehoefte binnen Zaanstad voor de komende jaren.

De sociale- en middeldure huurwoningen zijn als volgt verdeeld, waarbij voor de gesprekken omtrent de residuele grondprijs uitgegaan is van prijspeil 2021:

Woninggrootte	Segment	Prijspeil 2021	Aantal woningen
< 50 m2	Sociale huur	Tot en met € 752	24
50-60 m2	Middeldure huur	Tot en met € 830	8
60-70 m2	Middeldure huur	Tot en met € 921	129
> 70 m2	Vrije sector koop/huur	Marktwaaarde	288
Totaal			449

In de anterieure exploitatie-, koop- en ontwikkelingsovereenkomst is het programma vastgelegd met de bijhorende regels en waarborgen, waaronder de termijn voor behoud van de status van deze woningen de komende jaren als sociale- en middeldure huurwoningen (15 jaar), indexering van de huurprijs (CPI + 1%) en toewijzingsregels voor sociale huur. Alle verplichtingen en voorwaarden uit de overeenkomst lopen daarnaast door en blijven gelden bij verkoop/ overdracht door Woonfront aan een andere partij. Hier is sprake van als Woonfront alles verkoopt. Op dit moment is dat evenwel niet aan de orde omdat Woonfront het hele pand zelf in eigendom houdt en gaat verhuren.

Parkeren en verkeer; nadere toelichting

Parkeren

Auto

De Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 maakt het mogelijk om voor specifieke projecten, zoals dit, maatwerk op te stellen. In dit bestemmingsplan wordt hiervan gebruik gemaakt.

Voor het beoogde programma van 449 woningen en 680m2 commerciële ruimte leidt dit ertoe dat de maatgevende parkeervraag, zijnde het minimaal aantal te realiseren parkeerplaatsen op de planlocatie, in totaal 416 bedraagt.. Het plan voorziet daarmee in zijn eigen parkeerbehoefte zonder gebruik te maken van de aanwezige parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Fiets

Uit de berekening voor de stallingsvraag voor fietsen blijkt dat voor het gehele plan 1759 fietsparkeerplaatsen benodigd zijn, waarvan 311 openbaar toegankelijk voor bezoek. Er zijn 812 fietsparkeerplaatsen voorzien in 406 bergingen van bewoners. De rest kan gestald worden in centrale stallingen, waarin 983 fietsparkeerplaatsen voorzien zijn. met dit aantal wordt ruimschoots in de eigen behoefte aan fietsparkeerplaatsen voorzien

Verkeer.

Gezien de grote woningbouwontwikkelingen die in het gebied Zaans Hout (golfweg het gebied aan de westkant van het station Zaanstad, doorlopend naar de locatie ter hoogte van de Held Jozua) worden gerealiseerd, is onderzoek gedaan naar de verkeersintensiteiten die deze ontwikkelingen met zich meebrengen, in relatie toe de capaciteit van de ontsluitingswegen (met name de Houtveldweg). Conclusie is dat de capaciteit van de Houtveldweg (inclusief de inmiddels doorgevoerde herstructurering van het kruispunt met de Cypressehout) nu en in de toekomst ruimschoots voldoet om het vergrote verkeersaanbod te verwerken.

Geluidsbelasting

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt, dat de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai op de Houtveldweg ten hoogste 60 dB bedraagt. Er wordt derhalve voor een groot aantal appartementen als gevolg van deze weg niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor het wegverkeerslawaai, maar de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt niet overschreden.

Volgens het geldende beleid heeft ons college daarom voor 200 appartementen hogere waarden voor geluid als gevolg van het wegverkeerslawaai vastgesteld.

Stikstof

Het aspect stikstof is onderzocht met toepassing van de laatste versie van de Aeriusberekeningsmethode van januari 2022. Geconcludeerd is dat het bouwplan niet leidt tot depositie in de gebruiksfase. (de aanlegfase is vrijgesteld) Het aspect stikstof heeft daarom geen nadelig effect op de beoogde ontwikkeling.

Overige afspraken

Naast afspraken omtrent het woningprogramma zijn de volgende afspraken gemaakt: de Slinger (de langzaamverkeerverbinding tussen het centrum en Zaandam west) zal verder afgebouwd gaan worden (ruwbouw door aannemer Woonfront, afbouw door aannemer gemeente Zaanstad). Een en ander verloopt verder conform de vereisten van subsidie Spoorse Doorsnijdingen onderdeel Buiging. Hiermee wordt de oost-west langzaamverkeersverbinding compleet gemaakt; Het oude belastingkantoor zal gesloopt worden om plaats te maken voor de nieuwbouw.

Nieuw bestemmingsplan nodig

Aangezien het oude bestemmingsplan Inverdan uit 2006 niet aansluit bij deze nieuwe beleidsuitgangspunten, is een nieuw bestemmingsplan nodig om hieraan juridisch-planologisch invulling te geven.

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 449 woningen. Tegenover dit algemene belang voor meer woningen spelen de belangen van omwonenden, onder meer in de vorm van door hen gevreesde verkeersaantrekkende werking, parkeeroverlast en vrees voor schaduwwerking, verminderd uitzicht en verminderde zonlichttoetreding.

Deze aspecten vormen echter geen belemmering voor het creëren en handhaven van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de beantwoording van de zienswijzen is uitgebreid op de aspecten ingegaan en aangegeven waarom er geen belemmering is om door te gaan met het plan zoals het nu voorligt. Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Draagvlak

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 13 (waarvan 12 binnen de geldende termijn) zienswijzen van omwonenden ontvangen.

De zienswijzen over het bestemmingsplan hebben betrekking op de massaliteit en bouwhoogte van het complex, gevreesde parkeer- en verkeersoverlast, geluid- en windhinder en vermindering van zon- en daglicht op de omliggende woonbebouwing.

Verder heeft men opmerkingen gemaakt over de wijze van participatie en informatievoorziening door de gemeente.

In de Nota van beantwoording zijn de ingekomen zienswijzen behandeld en van een antwoord voorzien. Hier en daar heeft een zienswijze tot een (kleine) aanpassing van het plan geleid, maar er is geen aanleiding om het plan fundamenteel te veranderen naar aanleiding van de zienswijzen.

De Nota van beantwoording van de zienswijzen en overlegreacties is opgenomen als bijlage van de Toelichting van het bestemmingsplan.

De indieners van zienswijzen zijn uitgenodigd om in te spreken bij de vergadering van het Zaanstad beraad.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing

Financiële consequenties

Het betreft hier een ontwikkeling door een particuliere ontwikkelaar. In de koop- en anterieure overeenkomst die ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan zijn afspraken gemaakt over de vergoeding van de ambtelijke proceskosten en overige kosten die gemoeid zijn met de totstandkoming van het bestemmingsplan. In deze overeenkomst is tevens vastgelegd dat eventueel toegekende planschade als gevolg van de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan voor rekening van de initiatiefnemer komt.

De koopsom en de exploitatiebijdrage passen binnen de kaders van de GREX Inverdan. De exploitatiebijdrage zal onder andere worden gebruikt voor inrichting van de openbare ruimte en uit hoofde van dit bouwplan gemaakte plankosten. Tevens betaalt de ontwikkelaar aanpassingen aan o.a. infrastructuur en afvalcontainers die aangepast/aangelegd moeten worden in verband met het bouwplan. Voor de inzet van uren gedurende de totstandkoming van deze overeenkomst is door de ontwikkelaar reeds een vergoeding aan de gemeente betaald.

De overeenkomst kent een aantal zekerheden ten aanzien van vergoedingen die betaald moeten worden door de ontwikkelaar mochten afspraken niet of niet tijdig worden nagekomen.

Zoals gebruikelijk is ook bij dit project – door middel van een planschaderisicoanalyse – vooraf een beeld gevormd van de planschade die eventueel door derden geleden wordt als gevolg van het project.

Met de ontwikkelaar is een overeengekomen dat de geleden planschade voor rekening van de ontwikkelaar komt.

Gezien het bovenstaande is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Juridische consequenties

Bevoegdheden

De bevoegdheid om een bestemmingsplan vast te stellen ligt bij de gemeenteraad. Het verlenen van de omgevingsvergunning is de bevoegdheid van het college.

Beroepsmogelijkheid

De beroepsgang tegen het bestemmingsplan is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Crisis en Herstelwet

Op het bestemmingsplan 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

Communicatie/vervolgtraject

Het bestemmingsplan heeft in het voorjaar van 2018 voor een ieder ter inzage gelegen voor het indienen van een zienswijze, volgens de hiervoor voorgeschreven wettelijke procedure. De indieners van de zienswijzen zijn in 2018 in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten.

Nadien zijn zij op de hoogte gesteld van de vertraging van de procedure, omdat de ontwikkelaar de planvorming tijdelijk had stilgelegd.

In het najaar van 2021 zijn zij, naar aanleiding van de ondertekening van de overeenkomst, geïnformeerd over de herstart van de bestemmingsplanprocedure. De indieners van de zienswijzen worden geïnformeerd over de mogelijkheid om bij de behandeling van het bestemmingsplan in het Zaans beraad in te spreken en ook worden zij op de hoogte gebracht van de datum van de raadsbehandeling.

Na de besluitvorming over de vaststelling krijgen zij bericht over de vervolprocedure(beroepsmogelijkheid bij de Raad van State).

Indien uw raad besluit zoals gevraagd wordt het bestemmingsplan met bijhorende stukken bekend gemaakt en gepubliceerd, zowel in digitale vorm als in papieren vorm (analoog). Het besluit wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het Zaans Stadsblad, het Gemeenteblad en als pdf gepubliceerd op de gemeentelijke website. Na besluitvorming in de gemeenteraad volgt een persbericht.

Opsteller: Kippers, N./Engelen, C. van
Versie: 1-3-2022 12:25:00

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan De Heldin - De Stelling zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand: NL.IMRO 0479.STED3827BP-0301 en de bijbehorende verbeelding daarvan op papier, vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.

In de vergadering van-.....- 2022

De griffier,

De voorzitter,