

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Ecohof Wormerveer

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Ecohof Wormerveer, zoals dat gewijzigd is ten opzichte van het ontwerp, dat staat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3913BP-0301 met bijbehorende bestanden, vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
3. Akkoord te gaan dat er sprake is van een spoedeisend belang en te besluiten tot onmiddellijke bekendmaking en daarmee inwerkingtreding van het besluit.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum

Spoedeisend omdat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan binnen twee weken na vaststelling op grond van de Wro gepubliceerd moet zijn. Al is dit geen fatale termijn maar termijn van orde.

Kernverhaal

Het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Eco aan de Zaan (hierna: de CPO) begon in 2013 met de zoektocht naar een geschikte zelfbouwlocatie voor een duurzaam en circulair Ecodorp in Zaanstad. Ecodorpen zijn woonvormen die gebouwd worden met duurzame materialen en gebruik maken van hernieuwbare energie. Bij het ontwerp staan duurzaamheid en klimaatadaptatie centraal en wordt het ontwerp daaromheen vormgegeven. De levensstijl van de bewoners sluit hier bij aan.

In 2018 is er met de CPO een intentieovereenkomst afgesloten om te onderzoeken of er op de locatie aan de Tulpstraat 18 in Wormerveer een Ecodorp gerealiseerd kan worden. De basisschool en BSO de Toermalijn zijn na de zomervakantie van 2022 verhuisd naar een nieuw schoolgebouw in Wormerveer. Het oude schoolgebouw wordt momenteel anti-kraak beheerd en bewoond. Gelet op de ligging in een bestaande woonwijk en de huidige woningnood is een functieverandering naar woningbouw een voor de hand liggende keuze.

De gemeente Zaanstad heeft de grond verkocht aan de CPO. De CPO heeft een bouwplan ontwikkeld voor een duurzaam, sociaal en klimaatadaptief Ecodorp met 23 woningen, waarbij het bestaande schoolgebouw gehandhaafd blijft. Op de plek van de voormalige en reeds gesloopte gymzaal komt een nieuw gebouw met 12 sociale en middenhuurappartementen die door woningcorporatie Parteon worden afgenomen.

Bij de ontwikkeling van het bouwplan is de cultuurhistorische verkenning, die door het team Erfgoed van de gemeente Zaanstad is vervaardigd, als inspiratiekader gebruikt voor de nieuwbouw en het integreren van het bestaande schoolgebouw in dit bouwplan. Zo blijft een groot deel van de bestaande gevels intact.

Met de herontwikkeling van de school wordt leegstand van het gebouw voorkomen en worden woningen uit verschillende segmenten aan de bestaande woningvoorraad van de gemeente Zaanstad toegevoegd. Om de woningbouw in het plangebied mogelijk te maken, is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan dient als kader voor de te verlenen omgevingsvergunning.

Aanleiding

MAAK.Zaanstad is een uitwerking van bestaande visies, zoals Zaans Evenwicht en de Economische- en Ruimtelijke Structuurvisie. We richten ons op de realisatie van 16.000 nieuwe woningen, aldus het coalitieakkoord 2022-2026 'Slagen maken'. Dit aantal woningen kan bereikt worden door nieuwbouw, of door alternatieven zoals transformatie van panden. De transformatie van de voormalige school naar woningen die dit plan inhoudt, is daar een voorbeeld van. De transformatie past niet binnen het eerdere planologisch-juridische kader van het bestemmingsplan en om die reden is in opdracht van de CPO een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Met het project wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van de gemeente Zaanstad.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 ter inzage gelegen. Het college kan nu het bestemmingsplan ter vaststelling aanbieden aan de raad. Het verlenen van de omgevingsvergunning is mogelijk nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld.

Beoogd resultaat

- Een vastgesteld en in werking getreden bestemmingsplan. Het plan biedt een actueel planologisch-juridisch kader om gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren (het verlenen van de omgevingsvergunning) en ongewenste ontwikkelingen tegen te houden.
- Het toevoegen van (sociale) woningbouw voor diverse doelgroepen aan de gemeente Zaanstad.
- De transformatie en herontwikkeling van een cultuurhistorisch waardevol pand, waarmee een stukje Zaans erfgoed behouden blijft.

Kader

Wet ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan is voorbereid conform de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. In de toelichting van het bestemmingsplan is de integrale ruimtelijke afweging en het beleidsmatige kader, voor zo ver relevant voor het bestemmingsplan, verwoord. Omdat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd vóór 1 januari 2024, is het overgangsrecht van toepassing en wordt de procedure afgerond volgens de Wro, waarmee de Omgevingswet niet van toepassing is op dit plan.

Crisis- en herstelwet

Deze wet is onder meer van toepassing op besluiten ter verwezenlijking van de bouw van meer dan 11 woningen (artikel 1.1, eerste lid, onder a, van de Crisis- en herstelwet).

Ruimtelijk Programma van Eisen

Het Ruimtelijk Programma van Eisen Ecohof Wormerveer (Verseon 2022/7786) is op 12 april 2022 door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad vastgesteld. Op 14 april 2022 werd de raad hierover geïnformeerd met een raadsinformatiebrief. Het RPvE beschrijft de kaders voor de realisatie van de herontwikkeling van het schoolgebouw. Hierin wordt uitgebreid ingegaan op de eisen die de gemeente Zaanstad stelt aan de ontwikkeling. Het RPvE vormt daarom de basis voor het bestemmingsplan.

Supervisie MAAK.Noord

Het Voorlopig Ontwerp Ecohof Wormerveer is op 21 februari 2022 door het supervisieteam MAAK.Noord vastgesteld. Het Definitieve Ontwerp Ecohof Wormerveer, onder andere bestaande uit een inrichtingsplan en geveltekeningen, is op 4 juli 2023 akkoord bevonden door het supervisieteam van MAAK.Noord.

Woonprogramma

Collegebesluit 'Sturing op woonprogrammering van betaalbare huur- en koopwoningen'

(Verseon 2019/8628).

Argumenten en afwegingen

Woningbouwprogramma

Mede door de toenemende woningbehoefte is de druk op de woningmarkt in Zaanstad groot. Met het plan worden in totaal 23 woningen gerealiseerd. Om dit aantal woningen te realiseren wordt er op het bestaande schoolgebouw een (tweede) laag toegevoegd. Hierdoor ontstaan 11 grondgebonden koopwoningen. Daarnaast wordt er een nieuw gebouw toegevoegd aan het perceel van 3 lagen, gebouwd op de footprint van de voormalige (en reeds gesloopte) gymzaal. Dit worden huurappartementen, waarvan 7 in de sociale huursector en 5 in de middeldure huursector. Ten tijde van de ondertekening van de koopontwikkelovereenkomst tussen de gemeente en de CPO (maart 2022), was het collegebesluit 'Sturing op woonprogrammering van betaalbare huur- en koopwoningen' van toepassing, vandaar dat dit als uitgangspunt in het project is gehanteerd. Bij projecten van 20 tot 100 woningen geldt minimaal 30% sociale huur als uitgangspunt. Hier wordt aan voldaan.

Woningtype	Sector	Aantal woningen
Appartementen	Sociale huursector	7
Appartementen	Middeldure huursector	5
Koopwoningen	Vrije koopsector	11
Totaal aantal woningen		23



Afbeelding 1. Woningplattegronden Ecohof Wormerveer (rechtsonder het nieuw te bouwen (huur)appartementencomplex van drie bouwlagen)

Parteon-overeenkomst

Tussen de CPO, Parteon en de gemeente Zaanstad hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden over de afname van de 12 huurappartementen (7 sociale huur en 5 middenhuur) door Parteon. Als gemeente willen wij garanderen dat het gehele plan, inclusief de huurwoningen, wordt gerealiseerd. Om die reden is in december 2023 een koopontwikkelovereenkomst tussen de CPO en woningcorporatie Parteon getekend voor de doorverkoop van de grond voor de ontwikkeling van de 12 huurwoningen.

Cultuurhistorie



Afbeelding 2. Artist impression aanzicht Ecohof (inclusief nieuwe optopping)



Afbeelding 3. Artist impression binnentuin Ecohof (voormalige schoolpein)

Het bestaande gebouw is de Floraschool uit 1954. De school is in 2020 benoemd als potentieel gemeentelijk monument en om die reden is verregaand rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebouw. Bij de ontwikkeling van het bouwplan is de cultuurhistorische verkenning, die door team Erfgoed van de gemeente Zaanstad is vervaardigd met het oog op de planontwikkeling, als inspiratiekader gebruikt voor het integreren van het bestaande schoolgebouw in dit bouwplan.

Omdat sprake is van een karakteristiek schoolgebouw (zie paragraaf 4.1.1 van het bestemmingsplan) is daarbij de keuze gemaakt om de woningen binnen de bestaande muren

van de Floraschool te bouwen. Uit de cultuurhistorische verkenning blijkt dat vanwege de gave hoofdvorm er weinig ruimte is voor het aanpassen van de plattegrond van de school met de aan- en uitbouwen. Om tot een zorgvuldige transformatie van de school naar woningen te komen, met zoveel mogelijk behoud van de cultuurhistorische waarden, is het ontwerp in supervisie van stedenbouwkundigen van MAAK.Noord in overleg uitgewerkt.

Het nieuwe woongebouw met sociale en middenhuurappartementen wordt gedeeltelijk op de locatie van de voormalige gymzaal gebouwd. Het nieuwe gebouw vormt een herkenbare architectonische eenheid met het bestaande pand en de optopping die daarop wordt gerealiseerd (zie afbeelding 2 en 3).

Zienswijze

Met de gevelindeling is rekening gehouden met de privacy van aangrenzende bewoners. Toch heeft een aangrenzende bewoner een zienswijze hierover ingediend. Volgens hem biedt de voorgestelde beplanting geen soelaas en ziet hij de positionering van het gebouw liever enkele graden gedraaid. Vanuit stedenbouwkundig punt is deze positionering niet wenselijk.

Er zijn meerdere redenen voor de gemeente Zaanstad om het appartementengebouw niet schuin te positioneren. Eén daarvan is de openheid naar de woningen aan de zuidkant van het gebouw. De inrichtingsmogelijkheden aan de zuidkant worden ook beperkt door de schuine positie, bijvoorbeeld voor groen en parkeerplekken. Door middel van de pergola, de beplanting en een boom is rekening gehouden met privacy van de aangrenzende bewoners. Ook de oriëntatie van het gebouw moet noord-zuid zijn zodat het goed past in de orthogonale structuur van de wijk. Tot slot werkt een schuine positie van het gebouw mogelijk verrommeling in de hand: er zou hierdoor een aparte ruimte in de zuidoosthoek ontstaan. De zienswijze is in de Nota van Zienswijzen beantwoord en heeft niet tot een wijziging van het bestemmingsplan geleid.

Geluid

In het plangebied is uitsluitend sprake van wegverkeerslawaaï, omdat er geen spoorwegen of gezoneerde industrieterreinen in de nabijheid liggen. Ter plaatse van het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï niet overschreden. Hierdoor is er voor wat geluid betreft sprake van een goed woon- en leefklimaat in het CPO-initiatief Ecohof.

Bedrijven en milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of voorzieningen aanwezig die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van de toekomstige bewoners.

Luchtkwaliteit

Omdat er in het plangebied het aantal woningen met 23 toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van de Wet luchtkwaliteit er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan. Pas als een bouwproject niet voldoet aan de gestelde criteria voor de schaalgrootte van het plan (meer dan 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlakte) moet er worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Dat is bij Ecohof niet het geval.

Geur

In de omgeving van het plangebied zijn Forbo linoleumfabriek en de cacaooverwerkende bedrijven Cargill Wormer en Olam Wormer gevestigd. Het plangebied ligt alleen binnen de richtafstand van Cargill Wormer. Voor Cargill Wormer is een geurstudie opgesteld voor een plan in Noordeinde en is de vergunde geurbelasting berekend. Uit deze studie blijkt dat het plangebied net niet binnen de H=-1 contour van Cargill ligt, waardoor wordt voldaan aan de streefwaarde en dus aan het geurbeleid.

Natuur

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een melding- of

vergunningplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming. De werkzaamheden leiden niet tot aantasting van beschermde gebieden.

Soortenbescherming

Het plangebied bood potentiële beschermde functies voor de huismus, kleine marterachtigen en vleermuizen. Daarom is nader onderzoek uitgevoerd naar huismussen, vleermuizen en kleine marterachtigen. Uit dit natuuronderzoek blijkt dat binnen het projectgebied een kraamverblijfplaats en een paarverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, essentieel foerageergebied en een vliegroute van de laatvlieger aanwezig zijn. Als gevolg van de (bouw)werkzaamheden gaan de kraamverblijfplaats en het baltsterritorium/de paarverblijfplaats verloren en kunnen vleermuizen verstoord of gedood worden. Hiermee worden de verbodsbepalingen in artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming overtreden. Het is daarom voor de CPO noodzakelijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen.

Verder volgt uit het natuuronderzoek dat er maatregelen dienen te worden getroffen om het doden en/of verstoren van (algemene) amfibieën, broedvogels en zoogdieren te voorkomen. Deze maatregelen zullen worden uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol. Daarnaast moeten de werkzaamheden gemeld worden bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord, omdat er gebruik wordt gemaakt van de provinciale vrijstelling. De bescherming van de diersoorten is voldoende geborgd doordat de ontheffing van de Wet natuurbescherming een voorwaarde is voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Daardoor wordt ook het werken volgens het werkprotocol afgedwongen.

Bodem

Er zijn twee bodemonderzoeken uitgevoerd voor de realisatie van Ecohof. De onderzoeksresultaten geven een representatief beeld van de milieuhygiënische bodemkwaliteit en mede gezien de aangetoonde mate van verontreiniging is er geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek. Wel is de gemeente Zaanstad met een specialistisch bureau op zoek gegaan naar de exacte locatie van een met ecopearls afgevlude olietank. Deze is na onderzoek gevonden op grond in de nabijheid van het plangebied dat in bezit blijft van de gemeente. Het was daarom de verantwoordelijkheid van de gemeente om de tank te verwijderen conform artikel 3.37 van de Activiteitenregeling milieubeheer. De gemeente heeft contact hierover gehad met de Omgevingsdienst en de tank is op 30 januari 2024 jl. gesaneerd. De kosten hiervoor zijn gedekt vanuit MAAK.Noord project Tulpstraat (budgetcode 299897).

Stikstofdepositie

De Natura 2000-gebieden Polder Westzaan, Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder en Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske zijn de meest nabijgelegen gebieden die gevoelig zijn voor vermesting/verzuring door stikstofdepositie. Om die reden is een stikstofonderzoek uitgevoerd met de meest recente Aerius-calculator. Uit de Aeriusberekeningen blijkt dat er geen stikstofdeposities zijn hoger dan 0,00 mol per hectare per jaar voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Daardoor is er geen sprake van significant negatieve effecten op de omliggende Natura 2000-gebieden en daardoor vormt de stikstofdepositie geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Verkeer

Het plangebied is onderdeel van een 30-kilometer per uur gebied. De verkeersstructuur in het plangebied blijft als gevolg van de planontwikkeling grotendeels ongewijzigd. De woningen worden ontsloten via een inrit naar de Tulpstraat. Uit de ASVV2021 (bundel voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom) blijkt dat rijwoningen in sterk stedelijk gebied in de centrumschil 6,4 tot 7,2 autobewegingen per woning per etmaal genereren. Voor goedkope appartementen is die verkeersaantrekkende werking 3,9-4,7 autobewegingen per woning. Wanneer uitgegaan wordt van het gemiddelde betekent dit voor de 23 woningen 126,4 (11*6,8+12*4,3) autobewegingen per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10% betekent dit 12,6 auto's op het drukste uur van de dag, of te wel één auto per ongeveer 5 minuten.

Op het perceel kan in de huidige situatie echter een basisschool worden gevestigd met 7 lokalen. De normatieve verkeersaantrekkende werking van de basisschool bedraagt 152,7 autobewegingen per etmaal. Per saldo neemt de verkeersaantrekkende werking af.

Op basis van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat er door de woningbouwontwikkeling geen onaanvaardbare toename van de verkeersintensiteit op de Tulpstraat ontstaat.

Water

Waterhuishouding

Door de planontwikkeling neemt het verhard oppervlak in het plangebied af, omdat het huidige schoolplein wordt ingericht als (moes)tuin. Bovendien wordt in die tuin vanaf de bestaande sloot langs de oostgrens van het plangebied water het plangebied ingetrokken.

Riolering

Binnen het plan is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild regenwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het regenwater kan dus als schoon worden beschouwd en zal gedeeltelijk als grijs water worden gebruikt om onder meer de toiletten mee door te spoelen en voor het overige deel worden geïnfiltreerd in het groen ter plaatse van het huidige schoolplein. Bij die infiltratie van regenwater in de bodem moet worden voldaan aan de geldende waterkwaliteitseisen. Infiltratie in de bodem mag niet leiden tot overlast door peilstijgingen van grond- en oppervlaktewater. Ook mag infiltratie van regenwater in bodem of het lozen van regenwater op oppervlaktewater niet leiden tot vervuiling.

Er is samen met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) een gesprek over de wens van de vereniging Eco aan de Zaan om hun afvalwater op een alternatieve manier op eigen terrein te verwerken. Omdat het voornemen is via een helofytenfilter te lozen op het oppervlaktewater, moet eerst HHNK akkoord kunnen gaan met de alternatieve vorm van sanitatie. HHNK is bevoegd gezag daarvoor. Dit proces loopt gelijktijdig aan de bestemmingsplanprocedure en is een aandachtspunt voor de omgevingsvergunning, maar geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Parkeren

Voor de planontwikkeling is de parkeerbehoefte berekend (zie afbeelding 4) op basis van de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016. Wormerveer wordt daarin gekenschetst als 'sterk stedelijk B'. Op basis van de geldende parkeernormen zijn er voor de planontwikkeling 21,9 parkeerplaatsen nodig waarbij ook bezoekers op eigen terrein parkeren. Op eigen terrein worden 13 parkeerplaatsen aangelegd. Dat betekent dat er met 8,9 parkeerplaatsen tekort niet aan de parkeerbehoefte wordt voldaan.

Programma	Categorie	Aantal woningen	Parkeernorm	Parkeervraag	PP eigen terrein	PP openbaar gebied
Rijwoning	Duur > 130 m ² GBO	1	1,5	1,5		
Rijwoning	Midden (tussen 95 m ² en 130 m ² GBO)	5	1,3	6,5		
Rijwoning	Goedkoop (tussen 65 en 95 m ² GBO)	3	0,9	2,7		
Rijwoning	Starterswoning (eengezinswoning < 65 m ² GBO)	2	0,8	1,6		
Appartement	Starterswoning (appartement < 65 m ² GBO)	12	0,8	9,6		
Totalen:				21,9		

Afbeelding 4. Parkeerbehoefte Ecohof Wormerveer

Dit tekort kan op meerdere manieren worden opgelost. Zo kan door het gebruik van één deelauto de parkeerbehoefte met 3 parkeerplaatsen worden gereduceerd. De gemeente Zaanstad biedt in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 ook mogelijkheden om door middel van maatwerk rekening te houden met de specifieke parkeervraag van een project, mits goed onderbouwd door de ontwikkelende partij. De onderbouwing kan bestaan uit de specifieke kenmerken van de doelgroep en het faciliteren van extra fietsgebruik. In het geval van Ecohof is gekozen voor het toepassen van maatwerk met een parkeeronderbouwing voor het project, onderbouwd vanuit de specifieke (onder andere ecologische en duurzame) kenmerken van de doelgroep.

Maatwerk

In de parkeeronderbouwing wordt vanuit de kenmerken van de doelgroep beargumenteerd waarom 13 parkeerplekken voldoende zijn voor de ontwikkeling. Er is hierbij gebruik gemaakt van studies van andere voorbeeldprojecten en studies naar groepen met dezelfde ambities als de CPO. Ook in het RPvE is ten behoeve van parkeren al opgenomen dat er door de CPO *'zo min mogelijk gebruik gemaakt van (eigen) auto's, we bevorderen daar waar nodig gemeenschappelijk gebruik van auto's of huurauto's, waarvoor een hub bij het Ecohof zal worden geplaatst. Bewoners bezitten bij voorkeur geen auto's met verbrandingsmotor.'*

In de parkeeronderbouwing worden de profielen van de bewoners geschetst. Van de 23 woningen zijn 17 huishoudens al bekend (11 huishoudens kopers en 6 huishoudens huurders). Van deze groep bezitten negen bewoners een auto. Allen hebben zij aangegeven een auto met minimaal één ander huishouden te willen delen of gebruik te maken van een wagenpark dat door de vereniging beheerd wordt. De wens is om bij aanvang de te delen auto's die 'meegaan' door de huidige eigenaren te laten beheren en op den duur over te gaan op collectief autobezit door de stichting. Hiervoor is een juridische constructie mogelijk die de CPO gaat opnemen in hun nog op te stellen huishoudelijk reglement als VvE (dat zowel door de kopers als huurders ondertekend dient te worden).

Een voorwaardelijke verplichting voor de vergunningverlening is opgenomen in het bestemmingsplan.

Fietsverkeer en -parkeren

Vanwege de duurzame ambities van Ecohof wordt door de bewoners veel gebruik gemaakt van de fiets. Fietsers maken in het plangebied gebruik van dezelfde infrastructuur als het gemotoriseerd verkeer. Voor fietsparkeren voorziet het plan in een fietsenstalling.

Openbaar vervoer

Het plangebied ligt in de nabijheid van het centrum van Wormerveer. De toekomstige bewoners van het plangebied kunnen gebruik maken van de bestaande openbaarvervoervoorzieningen. Aan de Kerkstraat nabij het plangebied is de bushalte aanwezig van lijn 69 (Assendelft Station - Zaandam Voorsterbeek) en op ongeveer 1 kilometer van het plangebied ligt station Wormerveer.

Klimaatadaptatie

In het bestemmingsplan zijn de relevante klimaatadaptatiethema's wateroverlast, hitte en droogte benoemd en ook toegelicht hoe deze in het plan worden ingepast. Zaanstad hanteert voor de onderstaande thema's de volgende uitgangspunten:

- wateroverlast: hevige neerslag (1/100 jaar, 70 mm in een uur) zorgt niet voor schade in en aan gebouwen, infrastructuur en voorzieningen;
- hitte: tijdens hitte biedt de gebouwde omgeving een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving;
- droogte: bij langdurige droogte (potentieel maximaal neerslagtekort 300 mm, eens per 10 jaar) wordt schade aan bebouwing, wegen, groen en vitale en kwetsbare functies voorkomen;
- aanvullend vanuit Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026: 30% boomkroonbedekking met de daarvoor benodigde ruimtereservering op en onder

maaiveld – op koele verblijfplekken en koele routes. Voor de overige openbare ruimte 20% boomkroonbedekking.

De woningen maken gebruik van een gezamenlijke binnentuin om onder andere voedsel te verbouwen. Omdat die binnentuin op de plaats van het huidige schoolplein wordt aangelegd, neemt het verhard oppervlak af. Dit draagt niet alleen bij aan een verruiming van de infiltratie van regenwater, maar zorgt ook voor een afname van de hittestress.

Verder wordt er met natuurlijke zonneschermen gewerkt in de vorm van schuine pergola's met begroeiing om woningen in de zomer koel te houden. In de winter, als de zon laag staat, verliest de begroeiing haar bladeren waardoor de woningen door de zon worden opgewarmd. Ook wordt regenwater in de natte periode opgevangen om in de droge periode te kunnen worden ingezet voor irrigatie.

Duurzaamheid

De ambities voor Ecohof gaan verder dan de wettelijke vereisten op het gebied van duurzaamheid, circulariteit en klimaatadaptatie. In samenwerking met de TU Delft heeft Ecohof verschillende maatregelen op effectiviteit laten toetsen. Na realisatie van het project wordt een jaar lang gemeten of de maatregelen de theoretische effectiviteit in praktijk ook waarmaken.

Energie is een cruciaal onderdeel in het verduurzamen van de stedelijke leefomgeving. De documenten 'MRA basisveiligheidsniveau Klimaatbestendige-nieuwbouw-3.0' en het 'Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026' zijn documenten die kaderstellend zijn voor ontwikkelingen in Zaanstad. Er wordt in dit project buitengewoon veel aandacht geschonken aan energie, uitgaande van de principes van de Trias Energetica. Dit is een driestappenstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken. De volgende maatregelen worden getroffen in het kader van duurzaamheid en energie:

- alle gebouwen, oud en nieuw worden koudenbruggen vrij ontworpen en uitgevoerd;
- alle gebouwen worden energieneutraal ontworpen en uitgevoerd;
- er wordt zo min mogelijk gebruik gemaakt van niet duurzame installaties;
- Rc-waardes zijn minimaal 6,5 m² K/W voor wanden en daken en 5 m² K/W voor begane grondvloeren.
- U-waardes van ramen en deuren zijn minimaal 0,8 W/m²K;
- alle gebruikte energie wordt ook opgewekt;
- er wordt gekeken naar diverse manieren van energieopwekking;
- er wordt gekeken naar diverse andere manieren (gedrag, gebruik van apparaten) om de energievraag te verminderen;
- er wordt zo min mogelijk gebruik gemaakt van eigen auto's;
- in de meeste gevallen zal er gebruik gemaakt worden van elektrische deelauto's of openbaar vervoer;
- de batterijen van de elektrische auto's kunnen worden ingezet als elektriciteitsopslag;
- pas als het helemaal niet anders kan wordt gebruik gemaakt van gewone eigen personenauto's.

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r

Op grond van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. is het noodzakelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. De Europese richtlijn m.e.r. benoemt vereisten op welke wijze je de m.e.r.-beoordeling moet uitvoeren. Hierbij moet aandacht besteed worden aan de plaats van het project, de kenmerken van het project en de kenmerken van het potentiële effect op het milieu.

Uit de m.e.r. beoordeling blijkt dat het project Ecohof Wormerveer niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Ten aanzien van cumulatieve effecten is evenmin sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen vanwege het onderhavige project. Het is niet nodig om voor het project en het bestemmingsplan Ecohof Wormerveer een milieueffectrapport (MER) op te stellen en een m.e.r.-procedure te voeren. Wel is een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-

beoordeling' noodzakelijk. Hiervoor is de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling opgesteld waarover het college van B&W van de gemeente Zaanstad een afzonderlijk besluit heeft genomen op 28 november 2023.

Finale ruimtelijke afweging

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. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan volgt dat er geen belemmeringen zijn voor het creëren van een goed woon- en leefklimaat en ook dat dit is verantwoord vanuit stedenbouwkundig oogpunt.

Draagvlak

Contact met de buurt

De CPO heeft vanaf de toewijzing van de locatie contact opgenomen en onderhouden met de buurt. De eerste vergaderingen werden gehouden in de toenmalige buurtkamer aan de Kerkstraat, in beheer door buurtbewoners en er werden driemaandelijks open avonden gehouden voor buurtbewoners en geïnteresseerden. Zo werd in het voorjaar van 2022 door de CPO een informatieavond georganiseerd waarbij de architect de plannen heeft gepresenteerd. Er is van tevoren bij de burens aangebond om hen hierover te informeren en er zijn bewonersbrieven verspreid.

Opmerkingen vanuit de buurt, bijvoorbeeld over de hoogte van het nieuwe appartementenblok, zijn meegenomen in de planvorming en hebben tot enkele wijzigingen in het plan geleid. De definitieve ontwerpen zijn op 4 juli 2023 akkoord bevonden door het supervisieteam van MAAK.Noord.

Inloopavond

Op woensdagavond 11 oktober 2023 vond in het voormalige schoolgebouw een inloopavond voor buurtbewoners en andere geïnteresseerden plaats. Ongeveer 25 buurtbewoners waren aanwezig, evenals 12 toekomstige Ecohof-bewoners, 3 Parton-medewerkers en 4 vertegenwoordigers vanuit de gemeente. Tijdens de avond kwam het beeld naar voren dat veel omwonenden blij zijn dat de locatie (op een kleinschalige manier) wordt herontwikkeld tot ecodorp. De enkele zorgen die onder omwonenden leven hadden met name betrekking op diverse uitvoeringsaspecten, zoals overlast door bouwverkeer en het aanleggen/verwijderen van groen. Hierover heeft de CPO toegezegd afspraken te maken met de buurt. Bovendien zijn deze aspecten nader uitgewerkt en getoetst in de aanvraag omgevingsvergunning.

Ter inzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met bijbehorende stukken van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De bestanden waren tijdens die periode digitaal in te zien via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog bij de publieksbalie van de gemeente Zaanstad. De stukken zijn voorafgaand aan de terinzagelegging gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad, op de website van gemeente Zaanstad en in het Zaans Stadsblad (gemeentelijke mededelingen). Ook zijn de omwonenden extra per brief geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Zienswijzen

Er is één zienswijze ingediend. De indiener is in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze mondeling toe te lichten en heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt. In de Nota van Zienswijzen is de zienswijze beantwoord. De zienswijze heeft betrekking op de positionering van het nieuw te bouwen (huur)appartementencomplex op de footprint van de voormalige gymzaal. De indiener van de zienswijze ziet het complex liever enkele graden gedraaid, zodat inkijk in (één van zijn) kamer(s) wordt voorkomen. Vanuit stedenbouw is deze positionering

onwenselijk (zie voor de inhoudelijke argumenten 'Zienswijze', onder het kopje 'Cultuurhistorie' van 'Argumenten en afwegingen' op p. 5). De zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Er is één ambtshalve wijziging in het plan doorgevoerd. In het bestemmingsplan Ecohof Wormerveer wordt gebruikgemaakt van de afwijkingsmogelijkheden die de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016" biedt. Het toepassen van deze afwijkingsmogelijkheden is opgenomen in de toelichting (met een parkeeronderbouwing als bijlage in het bestemmingsplan) en daar worden de regels nu in lijn mee gebracht. Artikel 8.2 'Afwijken van de parkeernormen' is toegevoegd aan de regels. Daardoor is het vorige artikel 8.2 'Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen of waterhuishoudkundige voorzieningen' uit het ontwerpbestemmingsplan vernummerd naar artikel 8.3.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Het vaststellen van het bestemmingsplan Ecohof Wormerveer heeft op zichzelf geen directe financiële consequenties. Met de CPO is op 14 maart 2022 een koopontwikkelovereenkomst gesloten, waarin de vergoeding van de kosten is geregeld van de ambtelijke uren, de vervaardiging van het bestemmingsplan en alle bijbehorende onderzoeken én de daaruit voortvloeiende werkzaamheden en maatregelen. Ook is in deze overeenkomst geregeld dat eventuele planschade wordt vergoed door de CPO. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Juridische consequenties

Crisis- en herstelwet

Het plan/project voor de woningen valt onder de werking van de Crisis- en herstelwet. Een voordeel hiervan is een snellere beroepsprocedure en agendering bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Geen exploitatieplan

Het exploitatieplan ontleent zijn wettelijke grondslag aan artikel 6.12, lid 1 Wro. Dit artikel bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen behorend bij bepaalde ruimtelijke besluiten zoals een bestemmingsplan. De gemeenteraad kan afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien de grondexploitatie via een andere weg al verzekerd is. Dat is hier aan de orde nu een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar is afgesloten.

Mandaat voor ondergeschikte wijzigingen

De portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling wordt zoals gebruikelijk gemandateerd tot het aanbrengen van (technische) wijzigingen van ondergeschikte aard in de stukken tot het moment waarop het plan ter inzage wordt gelegd. Eventuele wijzigingen rapporteert hij aan het college. Dit voorkomt dat kleine, ondergeschikte aanpassingen opnieuw ter besluitvorming moeten worden voorgelegd. Het heeft geen juridische consequenties.

Bevoegdheden

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

Communicatie/vervolgtraject

- De indiener van een zienswijze wordt geïnformeerd over de verwerking van zijn zienswijze.
- Na het vaststellen van het bestemmingsplan worden de stakeholders (omwonenden en omliggende bedrijven) via de gemeentelijke kanalen geïnformeerd.

- Het door de raad vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Het bestemmingsplan met bijbehorende bestanden wordt bekend gemaakt en gepubliceerd, zowel in digitale vorm (op 'Regels op de kaart' in het Omgevingsloket, als vervanger van ruimtelijkeplannen.nl nu de Omgevingswet in werking is getreden) als in papieren vorm (analoog). Het besluit wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het Zaans Stadsblad en het Gemeentebld. Op de gemeentelijke website komt de publicatietekst te staan.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Ecohof Wormerveer, zoals dat gewijzigd is ten opzichte van het ontwerp, dat staat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.STED3913BP-0301 met bijbehorende bestanden, vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen;
3. Akkoord te gaan dat er sprake is van een spoedeisend belang en te besluiten tot onmiddellijke bekendmaking en daarmee inwerkingtreding van het besluit.

In de vergadering van-.....- 2024

De griffier,

Conform de [machtiging tekenbevoegdheid raadstukken](#) is dit besluit alleen ondertekend door griffier.