

## Raadsvoorstel en besluitnota

---

### Onderwerp

Vaststellen wijzigingen bestemmingsplannen 'Hofwijk Noord fase 1' en 'Herstelbesluit Hofwijk Noord fase 1'.

---

### Gevraagd besluit

1. De wijzigingen van de bestemmingsplannen 'Hofwijk Noord fase 1' en 'Herstelbesluit Hofwijk Noord fase 1', als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0479.STED3890BP-0302, met bijbehorende bestanden, vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit besluit vast te stellen;
3. Akkoord te gaan dat 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 bij raadsbesluiten

Het raadsbesluit is spoedeisend omdat de afdeling Bestuursrechtsspraak van de Raad van State in de tussenuitspraak van 7 mei 2025 de gemeente heeft opgedragen om binnen 26 weken de vaststellingsbesluiten van bestemmingsplan 'Hofwijk Noord fase 1' en bestemmingsplan 'Herstelbesluit Hofwijk Noord fase 1' te herstellen en zo nodig de bestemmingsplannen gewijzigd vast te stellen. Deze termijn eindigt op 5 november 2025. Na vaststelling wordt dit besluit conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) binnen 2 weken bekend gemaakt.

---

### Kernverhaal

Op 6 april 2023 heeft de raad het bestemmingsplan 'Hofwijk Noord fase 1' vastgesteld. Tegen dit vaststellingsbesluit is door vier partijen beroep ingesteld bij de Raad van State. Een tweetal beroepsgronden was voor de raad reden om op 30 november 2023 het 'Herstelbesluit bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1' vast te stellen. Daarmee werd tegemoet gekomen aan een deel van de beroepsgronden maar niet aan alle. Op 7 mei 2025 deed de Raad van State een tussenuitspraak over de resterende beroepsgronden. In deze uitspraak wordt de gemeente opgedragen om drie geconstateerde gebreken in het bestemmingsplan te herstellen (bestuurlijke lus). Daarin voorziet voorliggend besluit. Na besluitvorming volgt de einduitspraak van de Raad van State.

---

### Aanleiding

De afdeling Bestuursrechtsspraak van de Raad van State heeft in de tussenuitspraak van 7 mei 2025 de gemeente opgedragen om binnen 26 weken de vaststellingsbesluiten van bestemmingsplan 'Hofwijk Noord fase 1' en bestemmingsplan 'Herstelbesluit Hofwijk Noord fase 1' te herstellen en zo nodig de bestemmingsplannen gewijzigd vast te stellen. Daarin voorziet voorliggend besluit. De gestelde termijn eindigt op 5 november 2025.

---

### Beoogd resultaat

Met voorliggend besluit wordt invulling gegeven aan de tussenuitspraak van de Raad van State. Het beoogd resultaat is een onherroepelijk bestemmingsplan op grond waarvan de omgevingsvergunningen voor het project Hofwijk Noord fase 1 kunnen worden vergund.

---

### Kader

- Vaststelling bestemmingsplan 'Hofwijk Noord fase 1', zaaknummer 2023/12
- Vaststelling bestemmingsplan 'Herstelbesluit Hofwijk Noord fase 1', zaaknummer 7918696

- Tussenuitspraak Raad van State, ECLI:NL:RVS:2025:2052, d.d. 7 mei 2025, zie bijlage en <https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@150138/202302590-1-r1/>
- Raadsinformatiebrief MAAK Kogerveldwijk - Stand van zaken Hofwijk Noord fase 1, zaaknummer 9462356

---

## Argumenten en afwegingen

### *Ontwikkeling in fasen*

Hofwijk Noord is op dit moment een bedrijventerrein. Het is de bedoeling om dit om te vormen naar een woonwijk. De herontwikkeling gebeurt in fasen. De eerste fase omvat circa 750 – 800 woningen. Voor fase 2 en 3 wordt de planvorming naar verwachting in de komende periode opgestart.

### *Voorgeschiedenis*

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan 'Hofwijk Noord fase 1' is door vier partijen beroep ingesteld bij de Raad van State. Bij de beoordeling van de beroepschriften bleek dat een deel van de bezwaren uit twee beroepschriften ondervangen kon worden door niet ingrijpende wijzigingen van de regels, de verbeelding en de toelichting. Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Herstelbesluit bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1' is tegemoet gekomen aan deze beroepsgronden. De overige bezwaren in deze twee beroepschriften (van bewoners van de Witte Olifant en van de initiatiefnemers van Hofwijk Noord fase 3) werden met het herstelbesluit niet ingewilligd. Het herstelbesluit kwam ook niet tegemoet aan de beroepsgronden van een omwonende en van een palleshandel aan de Hof van Zaenden, gevestigd binnen het plangebied. Vervolgens zijn de beroepsgronden behandeld tijdens de zitting van de Raad van State op 24 februari 2025. De tussenuitspraak volgde op 7 mei 2025.

### *Tussenuitspraak Raad van State*

In de tussenuitspraak heeft de Raad van State een aanzienlijk deel van de ingediende beroepsgronden ongegrond verklaard. Er zijn drie (technische) gebreken geconstateerd die met voorliggend besluit worden hersteld. De volledige uitspraak is bijgevoegd als bijlage bij dit besluit.

### *Horecaterras en buitenspeelplaats kinderopvangvoorziening*

Met het bestemmingsplan is beoogd om bij blok 5A (locatie voormalige verffabriek Touwen) een horecaterras en/of een buitenspeelplaats voor een kinderopvangvoorziening mogelijk te maken. Het gebouw kan op basis van de bestemming op de begane grond verschillende invullingen krijgen. De horecafunctie en de kinderdagopvangvoorziening waren al mogelijk in het gebouw zelf. De aanduidingen voor het horecaterras en de buitenspeelplaats waren niet op een juridisch juiste wijze in planregels en planverbeelding vastgelegd. Deze twee technische omissies worden met voorliggend besluit hersteld. De Raad van State heeft in de tussenuitspraak al bevestigd dat een lichte horecavestiging en een kinderdagverblijf op de begane grond van blok 5A uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar zijn.

### *Pallethandel aan de Hof van Zaenden*

Het derde gebrek ziet op de bedrijfsactiviteiten van de palleshandel aan de Hof van Zaenden in relatie tot de nieuwe woningen. Het bedrijf wil zijn bedrijfsvoering op de huidige twee locaties voortzetten en stelt dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is, omdat zijn bedrijf daaraan in de weg staat.

Hoewel de gronden niet voor het bedrijf zijn bestemd, kan de bestaande exploitatie worden voortgezet onder het overgangsrecht. Volgens de Raad van State is in het bestemmingsplan niet aannemelijk gemaakt dat de bedrijfsvoering binnen de planperiode wordt beëindigd (door minnelijke verwerving, dan wel door onteigening). Zolang het bedrijf wordt geëxploiteerd, verhindert de hindercirkel van het bedrijf de woningbouw op de omliggende percelen en is er onvoldoende ruimte om de noodzakelijke tijdelijke parkeergarage te bouwen. In het bestemmingsplan is niet geborgd dat de bedrijfsactiviteiten worden beëindigd voordat woningbouw kan worden gerealiseerd.

Gevolg hiervan is dat er op korte afstand van het bedrijf, binnen de milieucontour, woningbouw kan komen, terwijl het bedrijf daar op grond van het overgangsrecht mogelijk nog enkele jaren functioneert. In het bestemmingsplan 'Hofwijk Noord fase 1' en het

bestemmingsplan 'Herstelbesluit Hofwijk Noord fase 1' zijn de gevolgen voor het bedrijf niet nader onderzocht en zijn die gevolgen evenmin betrokken in de overwegingen bij het vaststellingsbesluit. Ook is onduidelijk wat de gevolgen van het voortzetten van de bedrijfsactiviteiten voor het woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen zouden zijn. In de uitspraak van de Raad van State wordt gesteld dat dit ondervangen kan worden door een toegespitste voorwaardelijke verplichting in de planregels op te nemen.

In voorliggend besluit wordt hieraan gevolg gegeven door een regel (artikel 11.2.2 onder d.) op te nemen dat de nieuwe woningen een minimale afstand hebben tot de percelen van de palleshandel, zolang het bedrijf daar gevestigd is. Op basis van milieucategorie 3.2 in gemengd gebied bedraagt die afstand 50 meter. Van deze regel kan onder voorwaarden worden afgeweken (artikel 11.3). Een omgevingsvergunning voor woningen op een kortere afstand kan worden verleend als

- a) de aanvrager met een milieukundig rapport aantoont dat:
  1. het woon- en leefklimaat in de woningen aanvaardbaar is;
  2. de bestaande activiteiten van het bedrijf, welke worden uitgevoerd ten tijde van de inwerkingtreding van onderhavig plan, niet onevenredig worden beperkt. Hierbij wordt getoetst of op redelijke wijze gebruik gemaakt kan worden van de mogelijkheden binnen de onder het overgangsrecht vallende toegestane activiteiten; en
- b) door het nemen van bouwkundige maatregelen aan de woningen het woon- en leefmilieu van woningen aanvaardbaar is.

Met deze voorwaardelijke verplichting wordt voldaan aan de opdracht van de Raad van State en is het bestemmingsplan uitvoerbaar. Met de ontwikkeling en vergunningverlening voor woningbouw kan worden gestart voor de delen waarvoor op zichzelf in de parkeerbehoefte kan worden voorzien zonder hiervoor gebruik te maken van de locatie van de palleshandel en zonder dat de bedrijfsvoering van de palleshandel wordt beperkt.

#### *Maximaal 800 woningen*

Naast het herstel van bovenstaande gebreken, heeft de Raad van State de raad de mogelijkheid geboden om het aantal woningen duidelijker vast te leggen in de planregels. In de toelichting van de bestemmingsplannen 'Hofwijk Noord fase 1' en 'Herstelbesluit Hofwijk Noord fase 1' is sprake van "circa 750 tot 800 woningen". Het maximale aantal is eerder niet geborgd in het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, de planregels. Eén van de beroepsgronden richt zich hierop in relatie tot de verkeersgeneratie. De uitgangspunten van de berekeningen in het verkeersonderzoek zouden niet aansluiten bij de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan.

Voorafgaand aan de zitting over het beroep heeft de gemeente de Raad van State verzocht om – met het oog op de rechtszekerheid en ter voorkoming van elke twijfel of discussie over het maximum aantal woningen dat in het plangebied kan worden gebouwd – om zelf in de zaak te voorzien door een planregel in te voegen. De Raad van State heeft in de tussenuitspraak aangegeven geen aanleiding te zien om hierover een standpunt in te nemen, maar heeft de raad de mogelijkheid geboden om het aantal woningen duidelijker vast te leggen in de planregels in het kader van de bestuurlijke lus.

Voorliggend besluit voorziet hierin. In de regels is een artikel toegevoegd dat het totale aantal nieuw te bouwen woningen in Hofwijk Noord fase 1 niet meer dan 800 bedraagt (artikel 15.5). Dit is het maximale aantal dat op basis van de onderzoeken bij dit bestemmingsplan ruimtelijk onderbouwd kan worden.

#### *Leeswijzer*

Na een tussenuitspraak van de Raad van State neemt de raad een nieuw besluit en stelt daarbij alleen de gewijzigde onderdelen vast. De bijlagen bij dit besluit bevatten daarom de geconsolideerde versie van het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Hofwijk Noord fase 1', het bestemmingsplan 'Herstelbesluit Hofwijk Noord fase 1' en de wijzigingen die nu, als gevolg van de tussenuitspraak van de Raad van State, aan de raad worden voorgelegd.

Geel gemarkeerd zijn de wijzigingen die de raad bij het besluit van 30 november 2023 reeds heeft vastgesteld in het bestemmingsplan 'Herstelbesluit Hofwijk Noord fase 1'. Deze wijzigingen zijn integraal overgenomen.

Cyaan gemarkeerd zijn de wijzigingen en toevoegingen die nu aan de raad worden voorgelegd.

#### *IMRO-nummer*

De nieuwe versie van het volledige bestemmingsplan, aangepast aan de tussenuitspraak en inclusief de door de raad vastgestelde wijzigingen, wordt gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en het Omgevingsloket. Dit gewijzigde plan heeft hetzelfde IMRO-nummer als het oorspronkelijke plan. Alleen de versiecode wordt opgehoogd ten opzichte van de vorige planversie.

Het laatst vastgestelde plan vervangt de voorgaande plannen. De voorgaande plannen blijven zichtbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en het Omgevingsloket totdat er een einduitspraak is van de Raad van State en er sprake is van een onherroepelijk definitief plan. Pas dan worden de voorgaande plannen verwijderd.

---

#### **Draagvlak**

Met dit besluit komt de gemeente tegemoet aan een deel van de ingediende beroepsgronden van appellanten.

---

#### **Aansluiting externe ontwikkelingen**

Verstedelijkingsopgave in de MRA-regio.

---

#### **Financiële consequenties**

Met de initiatiefnemer is op 2 juli 2020 een anterieure overeenkomst 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, waaronder het opstellen van het herstelbesluit. Ook is in deze anterieure overeenkomst geregeld dat eventuele planschade wordt vergoed door de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Aangezien het hier om wijzigingen gaat van ondergeschikte aard, is het risico van planschade overigens te verwaarlozen.

---

#### **Juridische consequenties**

##### *Bestuurlijke lus*

Op grond van Afdeling 8.2.2a van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan de bestuursrechter het bestuursorgaan in de gelegenheid stellen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen. De bestuursrechter bepaalt de termijn waarbinnen het bestuursorgaan het gebrek kan herstellen. Deze termijn is gesteld op 26 weken na publicatie van de tussenuitspraak.

Als het gebrek is hersteld, meldt het bestuursorgaan dit aan de rechter. Na de mededeling van het bestuursorgaan krijgen de partijen bij de aanhangige procedure vier weken de gelegenheid om zienswijzen te geven over de manier waarop het gebrek is hersteld. Deze zienswijzen mogen alleen gericht zijn tegen de manier waarop het besluit is hersteld. Overige onderdelen van het besluit of van de tussenuitspraak kunnen niet worden aangevochten in een zienswijze. Na de termijn voor de zienswijzen beslist de rechter binnen vier weken (termijn van orde) hoe de zaak verder wordt behandeld. Het sluitstuk is de einduitspraak. Daarbij doet de rechter ook uitspraak over de resterende beroepsgronden over het verkeer en parkeren van appellant 3 waarover door het ontbreken van de voorwaardelijke verplichting nog geen uitspraak is gedaan.

##### *Bevoegdheid*

De raad heeft de bevoegdheid om de gewijzigde onderdelen van de bestemmingsplannen vast te stellen.

---

#### **Communicatie/vervolgtraject**

Na besluitvorming wordt dit besluit met de aangepaste regels, verbeelding en toelichting met daarin expliciet aangegeven de wijzigingen, gepubliceerd en bekend gemaakt.

Indieners van de beroepschriften worden via een brief hierover geïnformeerd. Het besluit wordt bekend gemaakt in het Gemeentebld en het Zaans Stadsblad. Het vaststellingsbesluit en de digitale versie van het geconsolideerde bestemmingsplan is beschikbaar via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en het Omgevingsloket.

## Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. De wijzigingen van de bestemmingsplannen 'Hofwijk Noord fase 1' en 'Herstelbesluit Hofwijk Noord fase 1', als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0479.STED3890BP-0302, met bijbehorende bestanden, vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan voor dit besluit vast te stellen;
3. Akkoord te gaan dat sprake is van een spoedeisend belang en te besluiten tot onmiddellijke bekendmaking en daarmee inwerkingtreding van het besluit.

In de vergadering van .....16.....-.....oktober.....- 2025

De griffier



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