

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1

Gevraagd besluit

1. Het bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1, zoals dat gewijzigd is ten opzichte van het ontwerp, dat staat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.3890BP-0301 en de bestanden die hierbij horen (2023/2575, 2023/2576, 2023/2577, 2023/2595, 2023/2597, 2023/2637) vast te stellen.
 2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.
 3. Het Beeldkwaliteitsplan Hofwijk Noord fase 1 (2023/2598) als aanvulling op de Welstandsnota Zaanstad 2013 vast te stellen.
 4. 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

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. De andere besluiten (beeldkwaliteitsplan en hogere waarden) hangen met dit besluit samen en worden daarom gelijktijdig gepubliceerd.

Kernverhaal

Met het bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1 wordt de transformatie van het Kan Palen terrein en de directe omgeving naar een nieuwe woon- en werk omgeving mogelijk gemaakt. In Hofwijk Noord wacht het Kan Palen terrein al tientallen jaren op een nieuwe invulling. Door het vertrek van de naastgelegen verffabriek Touwen ontstaat meer ruimte voor woningbouw, omdat de milieucontour die hoort bij de verffabriek met dit vertrek ook weg is. Het plangebied ligt tussen Hofwijk aan de zuidkant, de spoorlijn aan de noordkant, de Zaan aan de westkant en al bestaande woonblokken aan de oostkant met daarachter de Heijermansstraat. Aan de zuidelijke zijde staan drie sociale woningbouwblokken.

In het project Hofwijk Noord fase 1 is ruimte voor 750 tot 800 woningen in een gevarieerd aanbod van sociale huur, betaalbare koop, middel dure huur en vrije sector woningen. Het vaststellen van het bestemmingsplan is een belangrijke stap waarin de juridisch planologische basis voor de ontwikkeling wordt vastgelegd. Ondertussen wordt ook de sanering op het Kan Palen terrein en directe omgeving voorbereid om de grond geschikt te gaan maken voor woningen.

Doel is om een aantrekkelijk woon-werkgebied te maken. Dat is de ambitie die de gemeenteraad heeft vastgelegd in het gebiedsperspectief voor de Kogerveldwijk.

Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van de gemeente Zaanstad en de daarbij behorende behoefte aan voorzieningen. Deze herontwikkeling is één van de concrete ontwikkelingen binnen de transformatie van de Kogerveldwijk, zoals geformuleerd in het kader van het programma Maak.Zaanstad.

De herontwikkeling van het plangebied is niet mogelijk via het geldende bestemmingsplan. Daarom is dit bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1 opgesteld.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn er enkele fundamentele wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Zo is appartementencomplex (blok 5a) vlakbij het gebouw van de Witte Olifant verlaagd van maximaal 47,5 meter naar maximaal 30 meter. Ook de mogelijkheid om aanvullend op de maximale bouwhoogte duurzame energievoorzieningen tot

5 meter hoogte op daken te realiseren, is vervallen. Optisch gezien is gebouw 5a nu heel anders. De verticale gevel van blok 5a is vervangen door een trapsgewijs oplopende gevel, waardoor de hoogte optisch minder hoog aandoet.

Naar aanleiding van de ontvangen bezwaren is de horeca aan de Zaan vervangen door twee woningen. De locatie tussen Oostzijde 274 en Oostzijde 288 krijgt weer een woonbestemming, zoals ook was opgenomen in het plan dat is gepresenteerd tijdens de informatiebijeenkomsten op 30 november en 1 december 2021 aan omwonenden en andere belangstellenden. Het groene karakter van het Kleine Glop blijft behouden. Het zal worden ingericht als fijne verblijfplek met aandacht voor ecologische elementen en het zal in samenspraak met de omgeving verder vorm gegeven gaan worden. Dit traject wordt nog opgestart.

Aanleiding

Het woningtekort in Zaanstad is enorm opgelopen. Het is na Amsterdam het hoogste in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Het tekort bedraagt nu 5%, terwijl dat hooguit 1,5 tot 2% zou mogen zijn. Mensen moeten daardoor te lang op een woning wachten. Zaanstad wil het groene buitengebied sparen en de groei (zo'n 15.000 - 20.000 woningen) in de komende tientallen jaren binnenstedelijk uitvoeren door verdichting en transformatie van plekken die leegstaan of waar niet voldoende gebruik van wordt gemaakt.

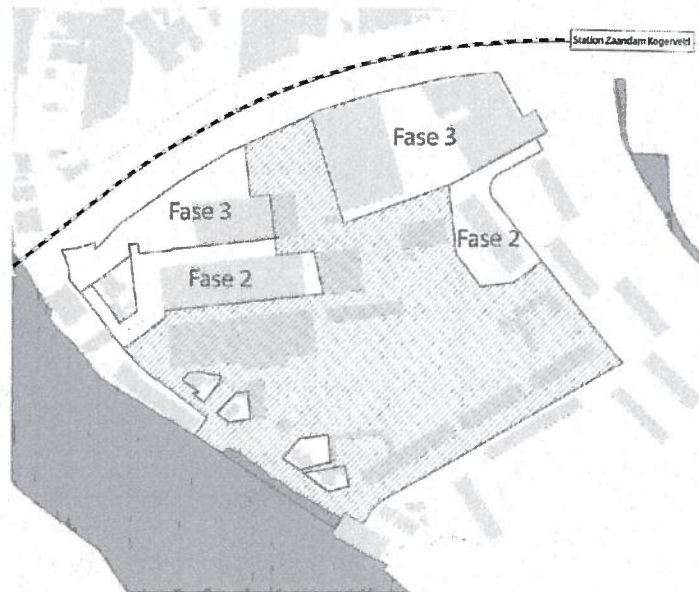
Het Kan Palen terrein in Hofwijk is typisch een locatie die daarvoor in aanmerking komt. Het is eind jaren tachtig ernstig vervuild geraakt en het bedrijf dat hier toen zat, Kan Houtverduurzaming, stopte met de bedrijfsactiviteiten. Het Kan Palen terrein ligt naast verffabriek Touwen en pallethandel De Boer, die beiden een milieuhindercontour hebben. Om tot een goede ontwikkeling te komen – die past bij de ambitie om te verdichten in de omgeving van het station Kogerveld – heeft de initiatiefnemer met de eigenaren van de kavels van Touwen en De Boer gesprekken gevoerd om ook hun kavels in de planontwikkeling te betrekken. De initiatiefnemer is met verffabriek Touwen overeengekomen dat de verffabriek in de zomer van 2022 zou vertrekken. De verffabriek is inmiddels weg. Ook is het de bedoeling dat de pallethandel verhuist.. Dat heeft geleid tot de voorliggende (haalbare) omvang van de planontwikkeling naar een nieuw woonwerkgebied. Daarnaast is nog een kavel aan Hof van Zaenden en zijn twee appartementengebouwen van Rochdale aan de Pro Patriastraat in het plan betrokken.

Transformatie van een binnenstedelijk bedrijventerrein is een complexe opgave door sterk versnipperd grondeigendom, onderlinge afhankelijkheden tussen grondeigenaren om de gewenste ontwikkeling te realiseren en hoge kosten door onder andere vervuilde grond en het verplaatsen van bedrijven.

Al in 2012 vormde deze locatie onderdeel van het Ontwikkelplan ZaanIJ (2012/63280), waarin de intensivering en transformatie langs Zaan en IJ gezien werd als een logische stap in de verdere ontwikkeling van Zaanstad. In het Ruimteplan ZaanIJ maakt de locatie van Kan Palen deel uit van De Stadse Zaan (locatie 16, Drieling en omgeving). In het Perspectief Kogerveldwijk 2040 (2019/9085) is deze ambitie verder uitgewerkt. Inzet is om het bedrijventerrein in Hofwijk te transformeren naar een aantrekkelijk woon/werkgebied. Wonen voor mensen met verschillende inkomens en leefstijlen, maatschappelijke voorzieningen en uitdagende speelplekken. De ontwikkeling moet ook een flinke impuls geven aan Hofwijk, een kwetsbare wijk met bijna alleen sociale woningbouw.

In 2015 is al een anterieure overeenkomst gesloten met de eigenaar van het Kan Palen terrein voor woningbouwontwikkeling op alleen dat terrein. Het stedenbouwkundig plan dat hiervoor de basis vormde bleek niet uitvoerbaar door de hindercontour van verffabriek Touwen. Gezien de woningbouwopgave en de ambitie om tot een knooppuntontwikkeling te komen is deze anterieure overeenkomst in 2020 vervangen door een nieuwe overeenkomst. Die overeenkomst geldt voor een groter plangebied onder andere door het vertrek van verffabriek Touwen. Hierdoor ontstond er ruimte voor een grotere gebiedsontwikkeling met een stedenbouwkundig plan voor 750 tot 800 woningen.

De herontwikkeling van het bedrijventerrein gebeurt in fases. Dit bestemmingsplan gaat om de eerste fase. In fase 2 en 3 wordt voorlopig uitgegaan van ongeveer 250 woningen. In dit bestemmingsplan wordt alleen de eerste fase (750 – 800 woningen) mogelijk gemaakt. De bestaande woningbouwblokken aan de noordkant van de Pro Patriastraat worden meegenomen in dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1: Plangebied fase 1 t.o.v. fase 2 en 3, bron Stedenbouwkundig plan Hofwijk Noord fase 1 - Zaanstad

Voorafgaand aan het sluiten van deze anterieure overeenkomst is in december 2019 een raadsbesluit (2019/25032) genomen over de uitgangspunten voor de anterieure overeenkomst voor het project Hofwijk Noord fase 1. Hierin staan de volgende uitgangspunten:

- a. het stedenbouwkundig kader;
- b. een percentage van 20% sociale huur;
- c. de parkeernorm; en
- d. een bijdrage uit het transformatiefonds voor het uitvoeren van de sanering, het wegnemen van een hindercirkel en de aanpassing van infrastructuur.

Op basis van deze uitgangspunten is in juli 2020 de anterieure overeenkomst met de grondeigenaar van het Kan Palen terrein gesloten voor het hele plangebied. Sindsdien is door de initiatiefnemer, in samenwerking met de gemeente, gewerkt aan de planuitwerking in de vorm van een stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan. De gemeente is nu bezig met het voorbereiden van de sanering.

Beoogd resultaat

1. Het scheppen van kaders om tot een prettig nieuw woon- en werkgebied te komen zoals vastgesteld in het Perspectief Kogerveldwijk 2040.
2. Het vaststellen van het bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1, zodat er een juridische basis is voor het verlenen van omgevingsvergunningen voor de beoogde bouw van 750 tot 800 nieuwe woningen en commerciële ruimte.
3. Het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan Hofwijk Noord fase 1.

Kader

- Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor de te volgen procedure voor het bestemmingsplan.
 - 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).
- Wet geluidhinder en de Algemene wet bestuursrecht: de Wet geluidhinder stelt de procedure van het hogere waardenbesluit gelijk met die van het bestemmingsplan waarvoor het besluit wordt genomen.
 - Actieplan omgevingslawaaï 2019 – 2023 en beleidsregel hogere waarde Gemeente Zaanstad in verband met het vaststellen van hogere waarden.
 - Besluit milieueffectrapportage – Dit is een algemene maatregel van bestuur (amvb). Het Besluit milieueffectrapportage is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen.
 - Besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan Jonker Juffer waaronder het MER Kogerveldwijk (2022/16927).
 - Coalitieakkoord 2022-2026: Slagen maken.
 - Sturing op woonprogrammering van betaalbare huur- en koopwoningen (2019/8631).
 - Metselen aan het Zaans Mozaïek – actualisatie Woonvisie 2019 en de Uitvoeringsagenda Wonen (2019-2024).
 - Wet bodembescherming in verband met de aanwezige bodemverontreiniging.
 - Ontwikkelplan ZaanIJ (2012/63280): hierin is vastgesteld dat de intensivering en transformatie langs Zaan en IJ een logische stap is in de verdere ontwikkeling van de Amsterdamse metropool. In het Ruimteplan ZaanIJ maakt de locatie van Kan Palen deel uit van De Stadse Zaan (locatie 16, Drieling en omgeving).
 - MAAK.Zaanstad – ambitiedocument (2016/112587).
 - MAAK.Zaanstad – Investerings- en uitvoeringsagenda (2016/204344).
 - MAAK.Zaanstad analyses en participatievoorstellen Centrum Oost en de Kogerveldwijk (2017/45188).
 - Perspectief Kogerveldwijk 2040 (2019/9075): Door leegstand op bedrijventerreinen, vertrek van bedrijven en verplaatsing van sportverenigingen komt in de wijk ruimte beschikbaar voor de bouw van ongeveer 2.500 woningen. Meer inwoners betekent: meer voorzieningen. De voorzieningen in de wijk zullen in omvang en kwaliteit meegroeien met het aantal inwoners. Er zal ook ruimte blijven voor bedrijvigheid. De ambitie is om betere verbindingen, ook tussen de buurten te maken. Er gaan twee verschillende delen in de wijk ontstaan, elk met eigen kwaliteiten: een stedelijk gebied langs de Zaan, en een groen, parkachtig deel aan de kant van de Gouw.
 - Strategienota Kogerveldwijk (2020/11501): Met de strategie is vastgelegd hoe en met wie aan de doelstellingen uit het Perspectief Kogerveldwijk 2040 wordt gewerkt en hoe de daartoe benodigde middelen verkregen kunnen worden. Dit geeft houvast binnen de gemeente en geeft externe partners, bewoners en ondernemers inzicht in de aanpak voor de gewenste en noodzakelijke samenwerkingen.
 - Zaans mobiliteitsplan (2021/6977): Dit is een visie die aangeeft hoe Zaanstad tussen nu en 2040 wil omgaan met mobiliteit. De komende jaren wordt het drukker in Zaanstad: het aantal inwoners neemt toe en steeds meer mensen komen in Zaanstad wonen, werken of recreëren. Dat betekent dat de ruimte schaars wordt en dat er moet worden gekeken hoe daar mee wordt omgegaan en wat dit betekent voor het verkeer en vervoer in de stad. Daarnaast wil Zaanstad klimaatneutraal worden. Ook mobiliteit moet hieraan bijdragen.
 - Maak.Zaanstad Project Hofwijk Noord fase 1- uitgangspunten anterieure overeenkomst (2019/25032): Het vaststellen van het stedenbouwkundig kader voor Hofwijk Noord fase 1 en andere uitgangspunten voor het opstellen van de anterieure overeenkomst, op basis waarvan de herontwikkeling uitgewerkt is en de benodigde planologische procedures kunnen worden doorlopen.
 - Welstandsnota Zaanstad 2013: De toetsing aan redelijke eisen van welstand doet de welstandscommissie. Deze commissie baseert het advies op het Beeldkwaliteitsplan Hofwijk Noord fase 1. Met de kwaliteitsimpuls die met de nieuwe ontwikkeling aan het gebied wordt gegeven, worden met de vaststelling van het Beeldkwaliteitsplan in aanvulling op de Welstandsnota Zaanstad 2013, nieuwe welstandscriteria voor de ontwikkelingen vastgelegd.
-

Argumenten en afwegingen

1.

Het plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het westelijk deel van de Kogerveldwijk in Zaanandam. Globaal wordt het plangebied begrensd door:

- de spoorlijn Zaanandam - Enkhuizen aan de noordzijde met het station Zaanandam Kogerveld;
- de Hofwijk aan de zuidzijde;
- de Zaan aan de westzijde;
- bestaande woonblokken met daarachter de Heijermansstraat aan de oostzijde.



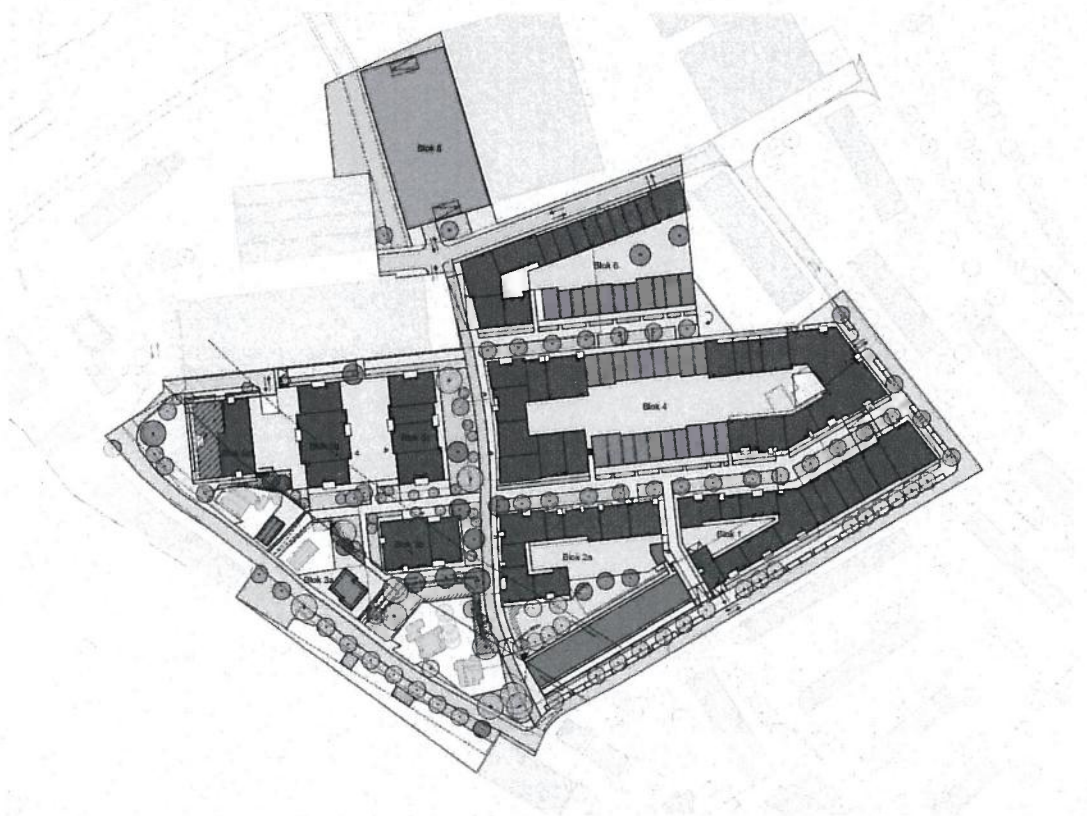
2.

Uitgangspunten ontwikkeling

In het Perspectief Kogerveldwijk 2040 wordt voor de wijk uitgegaan van twee stadsbeelden – meer stedelijk aan de westkant en meer groen en ruimer opgezet aan de oostkant van de Heijermansstraat - Dr. H.G. Scholtenstraat. Hierdoor is er ruimte voor uiteenlopende woonmilieus. Tussen de Zaan en de Heijermansstraat – Dr. H.G. Scholtenstraat een compacte stedelijke mix van grondgebonden woningen en appartementen. Rond het station Zaanandam Kogerveld neemt de woningdichtheid toe en komen meer gestapelde woonvormen. Daarnaast komt er een plezierige openbare ruimte met bijvoorbeeld bankjes, groen, spel en sport, uitgezette wandelpaden en verlichting.

De hoofdstructuur van het project wordt gevormd door twee nieuwe straten in oost-west richting, waarmee wordt aangesloten op de historische structuur van het gebied. Er komen aan de kant van de Zaan grote appartementengebouwen die doen denken aan fabriekscomplexen. Samen met kleine woningen en gebouwen vormen ze op Zaanse wijze een front aan het water. Verder de buurt in, in oostelijke richting, wordt de bebouwing geleidelijk lager en krijgt het plan meer het karakter van Zaanse straatjes en paden. De omvang van de bebouwing is vastgelegd in het stedenbouwkundig kader (2019/25032) en is ook bepaald door de financiële haalbaarheid.

Door onderscheid te maken tussen hoog- en laagbouw kan er binnen het plangebied een groene openbare ruimte gerealiseerd worden zowel langs de doorgaande fietsroute in het midden van het gebied als langs de Zaan. Door de hogere gebouwen aan de noordwestzijde van het plangebied te realiseren, kan er aan de Oostzijde meer openbare ruimte en groen gerealiseerd worden. Deze open ruimte kan bijdragen aan het voorkomen van hittestress in het achterliggende plangebied, doordat koelte van de Zaan het gebied in kan komen. De noordelijke positie zorgt ook voor een minimale impact op de omliggende woningen binnen én buiten het plangebied wat betreft bezonning.



Programma

Binnen het project worden 750 tot 800 woningen gerealiseerd en komt er op de begane grond van de Touwen fabriek commerciële ruimte. De woningbouw bestaat uit een mix van grondgebonden, beneden-bovenwoningen, appartementen en wonen-werken. Daarvan is 20% bedoeld voor sociale huurwoningen (2019/25032). Hiertoe is in 2019 door de raad besloten, omdat Hofwijk een sociaaleconomisch relatief zwakke buurt is met 85% sociale huurwoningen en bedrijvigheid. Hofwijk, als onderdeel van de Boerenjonkerbuurt, scoort onvoldoende in de leefbarometer (bron: <https://www.leefbaarometer.nl/kaart>). Met bovengenoemd programma in Hofwijk zijn er na realisatie van dit project 41% sociale

huurwoningen. Dit sluit aan bij de ambitie om voor de Kogerveldwijk tot een diverse en dynamische wijk te komen. Dit wordt mogelijk gemaakt door menging van verschillende type woningen in de buurt. Overigens neemt in absolute zin het aantal sociale huurwoningen toe met ongeveer 100 woningen.

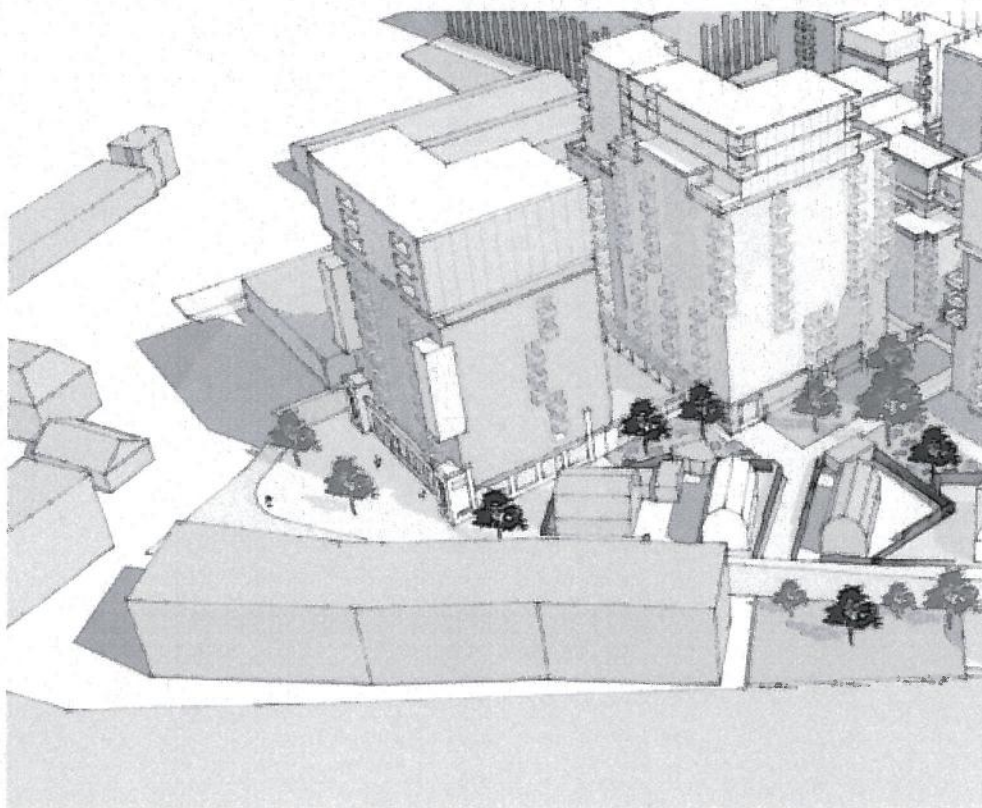
Verder geldt er een inspanningsverplichting dat 20% van de nieuwe woningen wordt gebouwd in de categorie 'sociale koop' en 'middeldure huurwoning', waarbij minimaal 10% sociale koop dient te zijn. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst waarin is opgenomen dat de initiatiefnemer alleen van de inspanningsverplichting kan afwijken als hij aan de gemeente aantoonst dat de genoemde categorieën niet rendabel in de markt kunnen worden gezet. Dan volgt overleg over een andere invulling van dit deel van het woningprogramma. Het restant van de woningen valt onder de categorie 'vrije sector en/of koop'. De sociale huurwoningen komen aan de oostzijde van de wijk. Aan de westzijde van de wijk komen de hogere bouwblokken, in de vrije sector.

Rochdale is eigenaar van drie appartementencomplexen aan de Pro Patriastraat, waarvan er twee in aanmerking komen voor sloop/ nieuwbouw. Rochdale is ook de beoogde eigenaar van de nieuwe sociale huurwoningen.

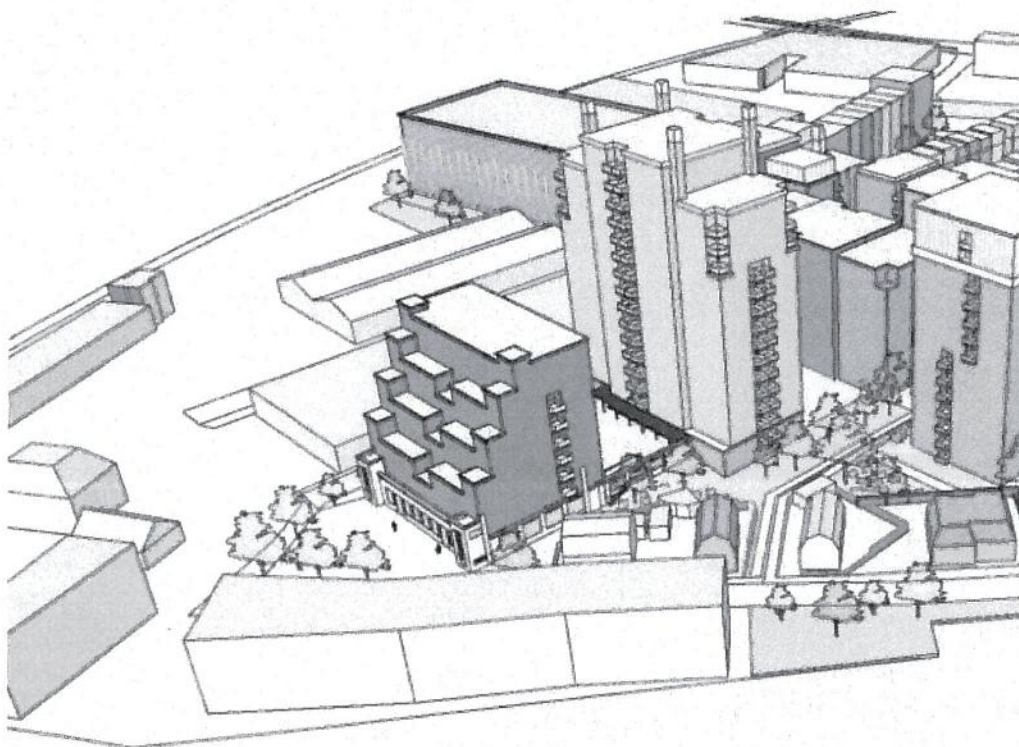
De uitgangspunten van dit bestemmingsplan zijn de volgende:

- De stedenbouwkundige opzet is gebaseerd op de historische structuur. Kort gezegd gaat dat om de padenstructuur haaks op de Oostzijde en de fabriekscomplexen met behoud van de gevel van Touwen tussen de kleine woningen langs de Zaan.
- Het volume dat in het stedenbouwkundig kader is vastgesteld. Dat sluit aan bij de verdichtingsopgave rondom het station in de zone tussen de Zaan en de Heijermansstraat. Het is ook nodig om tot een financieel uitvoerbaar plan te komen. Dat is inclusief een financiële bijdrage (10,2 miljoen) voor de sanering van de gronden door de overheid (2019/25032).

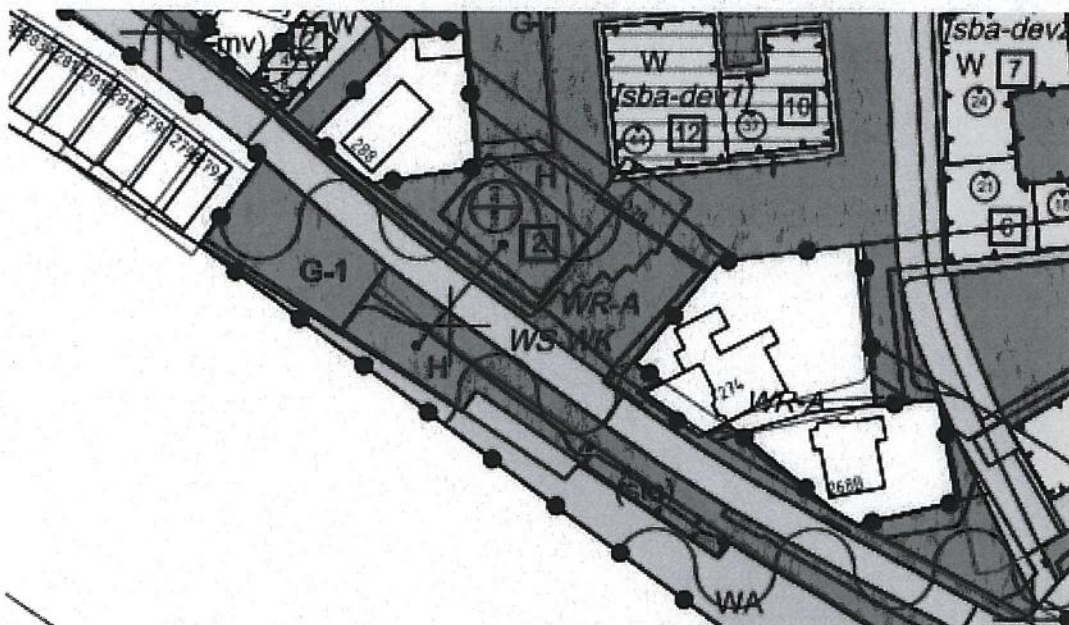
Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn er enkele fundamentele wijzigingen in de stedenbouwkundige opzet aangebracht. Zo is het appartementencomplex (blok 5a) vlakbij het gebouw van de Witte Olifant verlaagd van maximaal 47,5 meter naar maximaal 30 meter. Ook de mogelijkheid om aanvullend op de maximale bouwhoogte duurzame energievoorzieningen tot 5 meter hoogte op daken te realiseren, is vervallen. Optisch gezien is gebouw 5a nu heel anders. De verticale gevel van blok 5a is vervangen door een trapsgewijs oplopende gevel, waardoor de hoogte minder hoog aandoet. Daarnaast is de horeca aan de Zaan vervangen door twee woningen. Op die manier wordt tegemoet gekomen aan een aantal ingediende bezwaren.



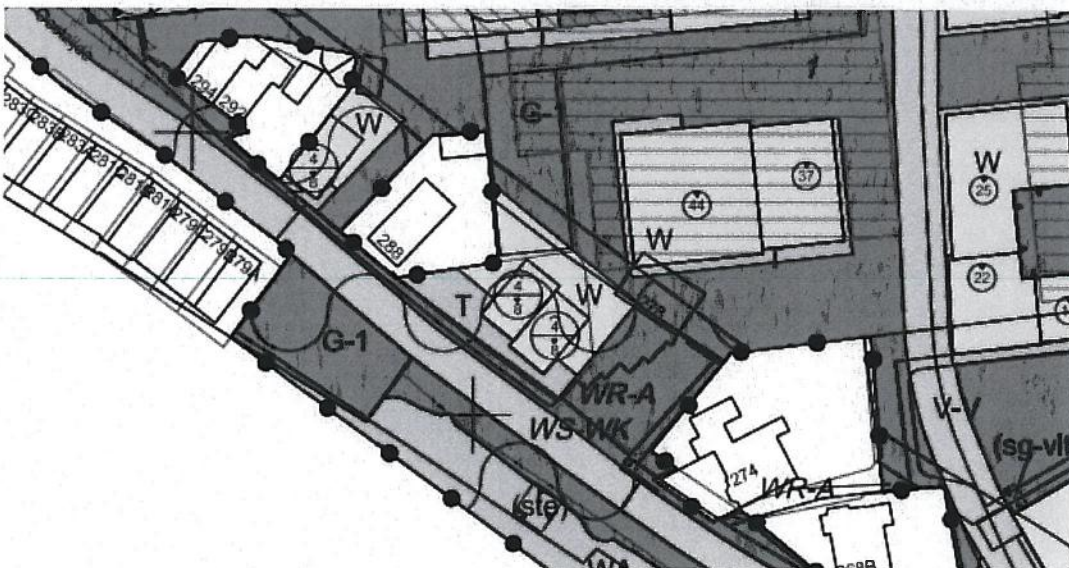
Blok 5a in het ontwerpbestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1.



Blok 5a in het bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1.



De horeca aan de Zaan (in oranje) in het ontwerpbestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1.



De woningen aan de Zaan (in geel) in plaats van horeca in het bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1.

3.

Beeldkwaliteit

Voor het grootste deel van het plangebied geldt het welstandsniveau 'eenvoudig'. Voor de Oostzijde geldt het welstandsniveau 'gewogen – bijzonder'. Zaanstad maakt voor het aansturen van (her)ontwikkelingen in een aantal gebieden gebruik van ontwikkelingskaders, beeldkwaliteitsplannen en welstandsparagrafen. De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten, die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Voor ontwikkelingslocaties werkt de gemeente vaak met beeldkwaliteitsplannen, waarin welstandscriteria zijn opgenomen. In beeldkwaliteitsplannen staat de ambitie voor de gewenste kwaliteit van het te ontwikkelen gebied beschreven gevolgd door de richtlijnen van de locatie. Een belangrijke rol in de gebiedsontwikkeling spelen de supervisors, die de ruimtelijke en maatschappelijke kwaliteit bewaken van transformatieplannen en van wijzigingen in de infrastructuur. Het plangebied bevindt zich in het supervisiegebied Maak.Midden. Voor dit plan is een beeldkwaliteitsplan

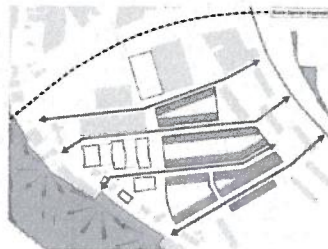
opgesteld, dat in combinatie met de sturing van het supervisieteam de beeldkwaliteit in het plangebied bewaakt.

In het beeldkwaliteitsplan wordt een onderscheid gemaakt in drie zones in het plangebied met elk een eigen beeldkarakteristiek:

- a. historisch lint: mix van fabrieksachtige gebouwen en kleinschalige woonbebouwing met een publieke plek aan de Zaan;
- b. kamstructuur: woonstraten met kleine panden in de vorm van grondgebonden woningen en appartementsgebouwen die uitkomen op publieke plekken aan de Zaan;
- c. groene lens: lensvormige ruimte tussen stedelijke fabrieksachtige woongebouwen met een brede groene openbare ruimte.



Afb. 2.3 Het historische lint aan de Zaan



Afb. 2.4 Kamstructuur naar plekken aan de Zaan



Afb. 2.5 Begeleiding van de centrale route

4.

Cultuurhistorie

Voor de gehele Boereijonkerbuurt is een cultuurhistorische verkenning (CHVB) uitgevoerd (van januari 2021) met daarin voor het projectgebied de volgende aanbevelingen:

- behoud van de oorspronkelijke loop van de Oostzijde; de openbare ruimte van de Oostzijde kan op diverse plekken versterkt worden;
- behoud de oorspronkelijke structuur van het slagenlandschap daar waar dit nog aanwezig is (Hille/Touwen).

Het oude bedrijfspand van Touwen heeft waarde als overblijfsel van het industriële verleden van Zaanstad aan het begin van de 20ste eeuw en als één van de weinige fabrieken die nog over zijn van de vroeg 20ste eeuw fabrieken aan de Oostzijde in Zaandam. De fabriek heeft hoge stedenbouwkundige waarden door de beeldbepalende ligging aan de Oostzijde en de schuine ligging ten opzichte van de Oostzijde door het volgen van de middeleeuwse verkaveling. De fabriek heeft architectuurhistorische waarde als een één laags fabriekspand onder een plat dak in de Amsterdamse Schoolstijl. In het stedenbouwkundig plan heeft dit een vertaling gekregen door het behoud van de karakteristieke voorzijde en deels de zijgevels van het bedrijfspand van Touwen. Deze zullen worden geïntegreerd in de architectuur van het nieuwe woongebouw.

5.

Duurzaamheid

Duurzaamheid speelt een belangrijke rol in de transformatie van het plangebied en is een integraal onderdeel van het plan. Duurzaamheid komt terug in zowel de woningen zelf als de openbare ruimte en mobiliteit. Zo zijn er voldoende mogelijkheden voor gebruik van openbaar vervoer en is om die reden ook verdichting in de nabijheid van het treinstation Zaandam Kogerveld voorgesteld. Het plan zet ook in op minder parkeren in openbare ruimte en een plek voor het slim delen van vervoer, zoals deelauto's.

Duurzame energie

Dit plan spreekt uitdrukkelijk de ambitie uit om een bijdrage te leveren aan het thema duurzame energie. Er wordt een aardgasvrije woonwijk en een lagere Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) gerealiseerd dan dat het Bouwbesluit op dit moment vraagt. De woningen worden opgeleverd met een gemiddelde EPC-ambitie van $< 0,16 / m^2$ (afsprake opgenomen in de anterieure overeenkomst) en zal in de te verlenen omgevingsvergunning worden

vastgelegd.

Klimaatadaptatie en biodiversiteit

Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met klimaatbestendigheid van het gebied voor extreme weersomstandigheden, zoals wateroverlast, droogte en hittestress. Ook is het plan gericht op een biodiversiteit verhogende klimaatadaptieve invulling door natuurinclusief te bouwen. De openbare ruimte wordt ingericht met het oog op versterking van de biodiversiteit. Zowel de openbare inrichting als de architectuur bieden gelegenheid voor vogels, vleermuizen en insecten om te nestelen en te verblijven, bijvoorbeeld in gebouwde nestkasten, holle dakpannen maar ook in elementen als een insecten- of wormenhotel.

Door zoveel mogelijk groen toe te passen in de openbare ruimte, op daken en in binnentuinen wordt hittestress voorkomen. Het toevoegen van een voldoende dik grondpakket op daken draagt bij aan een kwalitatief goede begroeiing, zoals groendaken met grassen, kruiden en dwergheesters en parkachtige begroeiing op de parkeergarages. Daken functioneren zo ook als blauw dak, waarbij wateroverlast wordt voorkomen door te fungeren als waterbuffer en zo dat het schone regenwater kan worden benut voor de beplanting. Er wordt nog een inrichtingsplan opgesteld, waarin onder andere de natuurinclusieve maatregelen worden uitgewerkt. Dit geldt ook voor de architectonische uitwerkingen.

Er zal nog een klimaatstresstest worden gedaan voor dit plan. De uitkomsten hiervan zullen worden gebruikt voor het inrichtingsplan van de openbare ruimte, het rioleringsplan en de te gebruiken materialen voor de nieuwbouw. De uitkomst van de klimaatstresstest heeft geen invloed meer op het stedenbouwkundig plan.

Net als voor de andere pas vastgestelde bestemmingsplannen in Kogerveldwijk (Jonker Juffer, Zaandam – Woningbouwlocatie Paltrok en Slachthuisstraat 67 en 67a, Zaandam) wordt ook voor dit bestemmingsplan bij de verdere uitwerking van de plannen op buurtniveau en gedurende de transformatie ter uitvoering van het MER ook klimaatstresstesten uitgevoerd om de effecten van de ontwikkelingen goed te kunnen monitoren. Zo kan tijdig worden bijgestuurd als dat nodig is. Het leidt tot een Kogerveldwijk dat klimaatrobuust en toekomstbestendig is.

6.

Verkeer en parkeren

Verkeer

Hofwijk wordt ontsloten vanaf de Heijermansstraat via Hof van Zaenden. Uit eerder verkeersonderzoek is gebleken dat dit kruispunt aangepast moet worden om het extra verkeer door het project Hofwijk Noord fase 1 te kunnen verwerken. Binnen het plangebied worden twee autoluwe straten gemaakt. De parkeergarages worden ontsloten via de Oostzijde en Hof van Zaenden.

Autoparkeren, fietsparkeren en Zaans mobiliteitsplan

Voor het parkeren zijn twee varianten beoordeeld:

1. parkeren deels ondergronds en deels in een tijdelijke parkeergarage;
2. parkeren geheel ondergronds.

Het heeft de voorkeur om het benodigde aantal parkeerplaatsen deels in parkeerkelders in het plangebied op te lossen en deels in de toekomstige bebouwing van Hofwijk Noord Fase 3. In dat geval hoeft de tijdelijke parkeergarage niet te worden gerealiseerd. Er is echter nog geen zekerheid over realisatie van Hofwijk Noord Fase 3. Daarom zijn 2 varianten onderzocht.

Het gebied valt door karakteristiek en stedelijkheid in categorie 1 ('Zeer sterk stedelijk B') van de parkeernormen, zoals opgenomen in de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016". Uit de berekeningen blijkt dat de parkeercapaciteit in beide varianten voldoende is:

1. parkeren deels ondergronds en deels in een tijdelijke parkeergarage - 643

parkeerplaatsen;

2. parkeren geheel ondergronds - 683 parkeerplaatsen.

Op basis van de onderzoeken en de financiële haalbaarheid, is gekozen voor een middenvariant, namelijk een combinatie van parkeren in de tijdelijke parkeergarage en iets ruimer parkeren ondergronds dan in variant 1. In deze variant ligt het aantal parkeerplaatsen ook op 643 parkeerplaatsen. Dit is voldoende, op basis van de huidige, geldende parkeernormen. Dit wordt in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. In de regels is ook verwezen naar de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016" of een wijziging of vervanging daarvan (artikel 15.2) voor de minimaal te realiseren parkeerplaatsen. Omdat het een binnenstedelijke locatie is, is het niet de bedoeling dat er 'te veel' parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het minimale aantal parkeerplaatsen geldt daarom ook als maximaal aantal te realiseren parkeerplaatsen.

Deze middenvariant komt er als volgt uit te zien. Onder een deel van de nieuwe appartementengebouwen zullen parkeervoorzieningen voor de bewoners worden gemaakt. In het noorden van het plangebied komt de tijdelijke parkeergarage. Deze parkeerplaatsen kunnen op termijn, in een vervolgfase van de transformatie, geïntegreerd worden in parkeerplaatsen in de nieuwbouw. Dan is de tijdelijke parkeergarage niet meer nodig. De parkeergarage zal dan worden vervangen door ongeveer 50 woningen en/of andere functies.

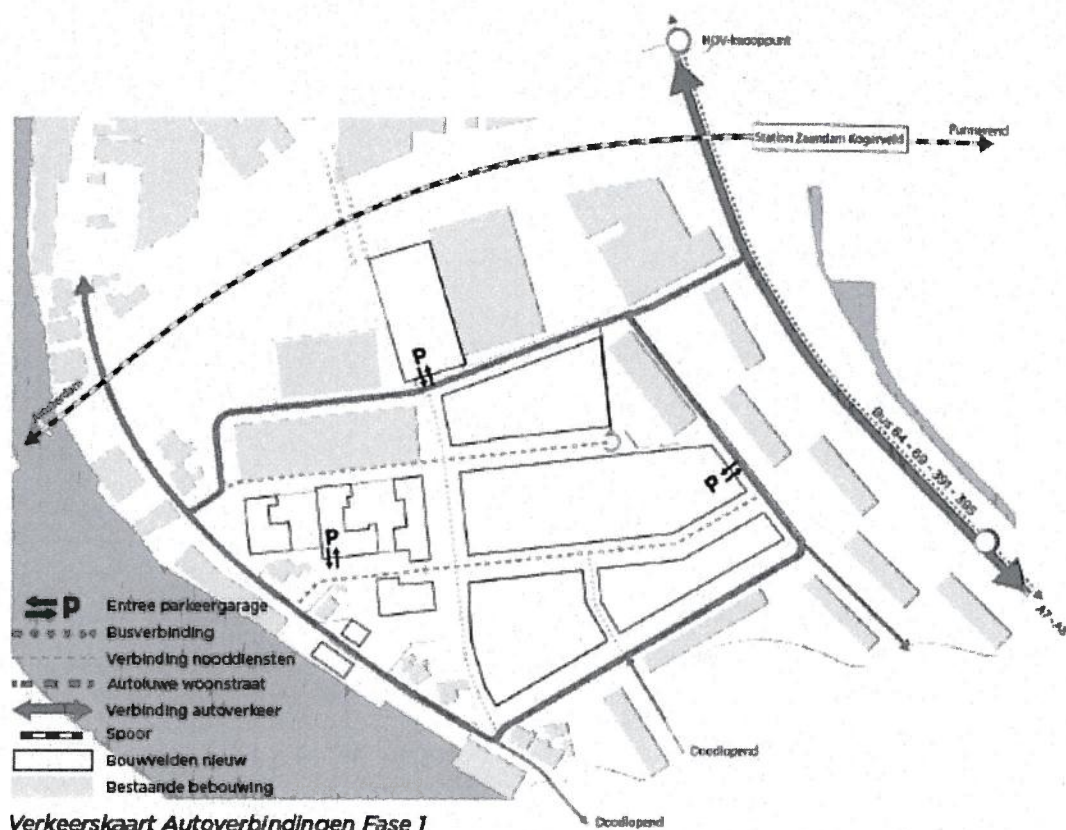
Zoals ook opgenomen in het Perspectief Kogerveldwijk is tegen het spoor aan een goede plek om een parkeergarage te maken (door de kosten en de plek is deze minder geschikt voor andere functies). Om de parkeergarage uit het zicht te houden, wordt het mogelijk gemaakt om daarvoor andere bebouwing neer te zetten voor woningen of andere functies. NB. in het bestemmingsplan wordt ook rekening gehouden met een toekomstige verbinding tussen de Boereijonkerbuurt en Hofwijk onder het spoor door.

Verder worden een beperkt aantal parkeerplaatsen op maaiveld gerealiseerd om een prettig leefklimaat met een openbare ruimte en groen te krijgen met rustige woonstraatjes en om de omgeving van de hoogbouw ook aantrekkelijk in te kunnen richten. Parkeren wordt dus grotendeels uit het straatbeeld geweerd door de aanwezigheid van parkeergarages onder de woongebouwen, een centrale wijkgarage en het parkeren op eigen erf.

Met de ambitie om te verdichten, een OV-knooppunt te ontwikkelen en de verwachte ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit (zoals het gebruik van deelauto's) is het handig om nog flexibel te kunnen zijn als het gaat om parkeeroplossingen.

Met het plan wordt aangesloten op het Zaans Mobiliteitsplan. Door de grootschalige gebiedsontwikkeling in Kogerveldwijk is het toepassen van parkeerregulering onvermijdelijk. In het projectgebied zal voor de toekomstige woningen en voorzieningen in ieder geval parkeerregulering worden ingevoerd. In dit gebied mag alleen geparkeerd worden met een vergunning of als er betaald wordt bij de automaat. Dit zal gelden voor de bewoners van de nieuwe woningen. De (bewoners van de) woningen aan de Pro Patriastraat 1 – 25 zullen worden uitgezonderd van deze regel. Voor hen geldt hetzelfde als de omwonenden van het plangebied. In het gebied rondom het plangebied is de gemeente voornemens onderzoek te doen naar het invoeren van parkeerregulering. Onderdeel hiervan is een draagvlakonderzoek. Bewoners hebben recht op maximaal 2 straatvergunningen tegen ongeveer 100 euro per vergunning per jaar. De bewoners van de nieuwe woningen in Hofwijk Noord fase 1 zullen geen recht hebben op een parkeervergunning, waardoor zij niet in de openbare ruimte kunnen parkeren (behalve als zij betalen bij de automaat). Op deze manier wordt voorkomen dat bewoners van het nieuwe plangebied ook in de wijk parkeren.

Er zijn voldoende parkeerplaatsen op grond van dit plan beschikbaar.



Ook voor fietsparkeren komen er voldoende geschikte voorzieningen. Voor de bewoners van de appartementen wordt een fietsenstalling onder de appartementengebouwen gemaakt. Bewoners van de grondgebonden woningen parkeren hun fietsen op hun eigen terrein. Bezoekers kunnen gebruik maken van niet overdekte fietsparkeerplekken in de openbare ruimte.

Met het plan wordt aan het Zaans parkeerbeleid voldaan.

7.

Geluid wegverkeer en railverkeer

Er zijn verschillende geluidsbronnen in de omgeving van het plangebied. Van de gezoneerde wegen geeft alleen het wegverkeer op de Heijermansstraat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De maximale geluidbelasting door het railverkeer is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. Dit betekent dat voor beide geluidsbronnen hogere waarden moeten worden vastgesteld.

Tabel: hogere waarden per bron en per bouwblok

Bron	Bouwblok	Waarde	Aantal	Kadastraal perceel
Wegverkeerslawaai				
Heijermansstraat	4	52	10	gemeente Zaanstad, sectie L, nummer 4696
	6	49	1	gemeente Zaanstad, sectie L, nummer 5542
Railverkeerslawaai				
Spoorweg (Zaandam-Hoorn)	5a	59	26	gemeente Zaanstad, sectie L, nummer 5020
	5b	59	38	gemeente Zaanstad, sectie L, nummer 5020
	5c	58	14	gemeente Zaanstad, sectie L, nummer 5020

	6	59	72	gemeente Zaandam, sectie L, nummer 5540; 5541 en 5542
	8a	62	24	gemeente Zaandam, sectie L, nummer 5536
	8b	62	50	gemeente Zaandam, sectie L, nummer 5537

Het college heeft op 7 maart 2023 het Besluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder Hofwijk Noord - fase 1 vastgesteld. Uit onderzoek blijkt dat het in dit plan altijd mogelijk is om een geluidluwe gevel te creëren bij een woning. Daarmee wordt voldaan aan het hogere waardenbeleid van de gemeente Zaanstad.

8.

Bedrijven en milieuzonering

De ruimtelijke inpassing van deze ontwikkeling is getoetst aan de hand van de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Volgens deze handreiking moet er bij het bouwen van nieuwe woningen rekening worden gehouden met de milieugebruiksruimte van al aanwezige bedrijven. De grootte van de milieugebruiksruimte wordt uitgedrukt in een richtafstand tot woningen. De richtafstand is afhankelijk van de milieucategorie die een bedrijf heeft. Voor de ontwikkeling van Hofwijk Noord fase 1 is het uitgangspunt dat het een gemengd gebied is. Het is namelijk een gebied met een sterke functiemenging (wonen en bedrijvigheid door elkaar). Omdat er sprake is van een transformatiegebied met milieurechten van bestaande bedrijven, is het aspect milieuzonering zorgvuldig bekeken. De bestaande bedrijven in en om het plangebied en de daarbij behorende milieufacturen zijn bekeken. Ook is gekeken naar de bestaande hindergevoelige objecten, zoals de bestaande woningen binnen het plangebied.

De voorgestelde woningbouw is goed afgestemd op de bedrijven in de omgeving. Voor enkele percelen, waaronder de palleshandel, zijn ook voorkeursrechten op de gronden gevestigd. Deze zijn op 13 oktober 2022 bekrachtigd door de raad. Ook is een voorbereidingsbesluit voor Hof van Zaenden 232 op 14 juli 2022 door de raad vastgesteld. Hierdoor is het verboden het feitelijk gebruik van gronden of bouwwerken ter hoogte van Hof van Zaenden 232 zonder omgevingsvergunning te wijzigen.. Dit verbod geldt niet als de wijziging van het feitelijk gebruik komt door een activiteit in een milieucategorie die niet hoger is dan 2.

Gelet op het voorgaande kan een goed woon- en leefklimaat in een gemengde woonomgeving worden gegarandeerd. De huidige omliggende bedrijven worden door de ontwikkeling niet belemmerd in hun bedrijfsvoering. Er is dus sprake van een verantwoorde milieuzonering.

De nieuwe woningen kunnen theoretisch een effect hebben op het vestigingsklimaat voor nieuwe bedrijven uit een hogere milieucategorie op de plekken waar een hogere milieucategorie op basis van het bestemmingsplan is toegestaan dan nu feitelijk wordt ingevuld. Toekomstige bedrijven zullen rekening moeten houden met de aanwezigheid van de woningen die mogelijk worden gemaakt met het bestemmingsplan.

9.

Bodem

Zoals eerder beschreven is de bodem van het Kan Palen terrein vervuild. Deze verontreiniging wordt sinds begin jaren negentig van de vorige eeuw beheerst. Verontreinigd grondwater wordt opgepompt en gereinigd. Het doel van deze maatregelen is om verdere verspreiding van verontreinigd grondwater te voorkomen. De verontreiniging zelf wordt op deze wijze niet verwijderd. De verontreiniging van het Kan Palen terrein beperkt zich niet tot het perceel van Kan Palen zelf. De verspreiding van de vervuiling in het grondwater strekt zich ook uit over percelen van de aangrenzende gebieden ten noorden van de locatie. In 2000 is een vaststellingsovereenkomst tussen de Staat en Kan Palen c.s. gesloten. De Staat verleende Kan Palen c.s. na betaling van een afkoopsom finale kwijting voor alle aanspraken die jegens hen op grond van de Wet bodembescherming gemaakt kunnen worden. Daarnaast heeft de Staat Kan Palen c.s. gevrijwaard voor eventuele toekomstige aanspraken van de

overheid door de verontreiniging. De gemeente heeft de vaststellingsovereenkomst overgedragen gekregen en aanvaard. Op basis daarvan wordt nu een sanering door de gemeente voorbereid voor een deel van het plangebied waar de vaststellingsovereenkomst op van toepassing is (2019/25032).

In het bestemmingsplan is opgenomen dat voor een deel van het plangebied een saneringsplan wordt gemaakt waarbij het brongebied, een deel van de meest verontreinigde bodem, wordt verwijderd. Hiermee wordt de verontreiniging in het grondwater grotendeels weggehaald en worden de (humane, ecologische en verspreidings-)risico's die hier door ontstaan weggenomen. Over de gehele locatie van Touwen en het terrein van Kan Palen wordt een leeflaag aangebracht, zodat de locatie geschikt wordt voor de functie wonen. Verder moet op basis van het verkennend bodemonderzoek voor de rest van het plangebied nog nader onderzoek worden uitgevoerd. Dit dient afgerond te zijn voor verlening van de omgevingsvergunningen. Wel is duidelijk dat een saneringsplan wordt opgesteld voor het noordelijk terrein van de palleshandel.

10.

Natuur en stikstof

Het plangebied ligt binnen stedelijk gebied en maakt geen onderdeel uit van een beschermd natuurgebied. Op basis van de meest recente AERIUS calculator van januari 2023 is op 30 januari 2023 een nieuw stikstofonderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat het project geen gevolgen voor Natura 2000-gebieden in de omgeving heeft. Uit de stikstofberekening is gebleken dat er in de aanleg en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar zijn. Er is voor het project op dit onderdeel dus geen vergunning benodigd ingevolge de Wet natuurbescherming.

11.

Milieu en MER

De ontwikkeling die door het nieuwe bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt wordt gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals genoemd wordt in D.11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Het project Hofwijk Noord fase 1 is op zichzelf gezien van een veel kleiner schaalniveau dan de drempel vanaf waar een m.e.r.-beoordelingsprocedure zou moeten worden doorlopen.

De drempel wordt overschreden in gevallen waar het gaat om:

- 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2°. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De transformatie van de hele Kogerveldwijk bestaat uit meerdere ontwikkelingen die samen wel worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in D.11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Tussen de verschillende ontwikkelingen van de Kogerveldwijk bestaat namelijk samenhang. Daarom is een MER voor heel Kogerveldwijk opgesteld.

Opzet en milieuspelregels

Het MER is in vier delen opgebouwd. Het begint met een omschrijving van de planontwikkeling met de ambities uit het Perspectief. In deel A worden daarna de effecten van de planalternatieven onderzocht per thema, zoals geluid, lucht, klimaatadaptatie, gezondheid en sociale inclusiviteit. In deel B worden nadere keuzes naar aanleiding van negatieve effecten uitgewerkt. Voor Kogerveldwijk geldt dat nadere keuzes zijn uitgewerkt voor het thema geur en parkeren. In deel C worden de effecten/ impact uit deel A en B vertaald naar een milieuspelregelkader. Elke nieuwe planontwikkeling in Kogerveldwijk wordt getoetst aan dit spelregelkader.

Het MER zal gebruikt worden voor zo veel mogelijk toekomstige ruimtelijke besluiten zolang de inhoud van het MER daarvoor toereikend is. Het MER bevat een milieuspelregelkader en vormt een toetsingskader voor de afzonderlijke projecten. Ook het bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1 is aan deze milieuspelregels getoetst. Uit de beoordeling blijkt dat aan bijna alle milieuspelregels die van toepassing zijn wordt voldaan of hieraan uitvoering kan worden gegeven en dat de afwijkingen minimaal zijn.

Draagvlak

Tijdens het opstellen van de Analyse en het Perspectief Kogerveldwijk is een uitgebreid participatie traject doorlopen. In de Analyse is opgenomen dat de bewoners van Hofwijk graag zien dat het braakliggende Kan Palen terrein bebouwd gaat worden. Uitgebreidere informatie over het Perspectief is te lezen in de 'Rapportage participatie gebiedsperspectief Kogerveldwijk'.

Er zijn de afgelopen jaren meerdere besluiten over deze locatie genomen. Die vormen het kader van dit plan.

Het stedenbouwkundig kader dat is vastgesteld met het besluit 'Maak.Zaanstad Project Hofwijk Noord fase 1- uitgangspunten anterieure overeenkomst' (2019/25032) is het kader geweest voor de uitwerking van het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan.

Omwonenden, ondernemers van omliggende bedrijven en andere geïnteresseerden zijn over de plannen geïnformeerd tijdens twee online bijeenkomsten op 30 november en 1 december 2021. Door de corona maatregelen waren dit online bijeenkomsten. De presentaties waren op beide avonden gelijk, maar het gaf mensen de gelegenheid om een voor hen geschikte dag te kiezen. De presentaties en veel gestelde vragen en antwoorden zijn hier terug te vinden: [Nieuws - Kan aan de Zaan](#).

Het bestemmingsplan heeft van 9 juni tot en met 20 juli 2022 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzage termijn is er op 21 juni 2022 een inloopbijeenkomst voor het ontwerp bestemmingsplan georganiseerd. In de periode van ter inzage legging zijn 4 inhoudelijk overlegreacties en 17 zienswijzen ontvangen. 16 zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend. Een zienswijze is buiten de ter inzage termijn ingediend en buiten behandeling gelaten. Een zienswijze is inmiddels ingetrokken. Meer concreet gaat dit om de zienswijze van Rochdale. De goede samenwerking tussen het college en Rochdale is voor Rochdale een belangrijk element in de afweging geweest om de zienswijze in te trekken. Ook is vanuit de gemeente gereageerd op de inhoud van de zienswijze. Rochdale heeft op basis hiervan geconcludeerd dat tegemoet lijkt te zijn gekomen aan haar bezwaren.

Zienswijzen

De zienswijzen richten zich met name op de volgende punten:

- a) de hoogte en bouwmassa van blok 5a, dat vlakbij het appartementencomplex De Witte Olifant ligt;
- b) de beoogde horecagelegenheid met terras in blok 5a;
- c) veronderstelde foutieve uitgangspunten bij het stikstofonderzoek;
- d) de beoogde horeca aan de Zaan ter hoogte van het Kleine Glop;
- e) het weg bestemmen van Pallethandel De Boer;
- f) opname van de plannen voor fase 3 in dit bestemmingsplan.

a. De hoogte en bouwmassa van blok 5a, dat vlakbij het appartementencomplex De Witte Olifant ligt

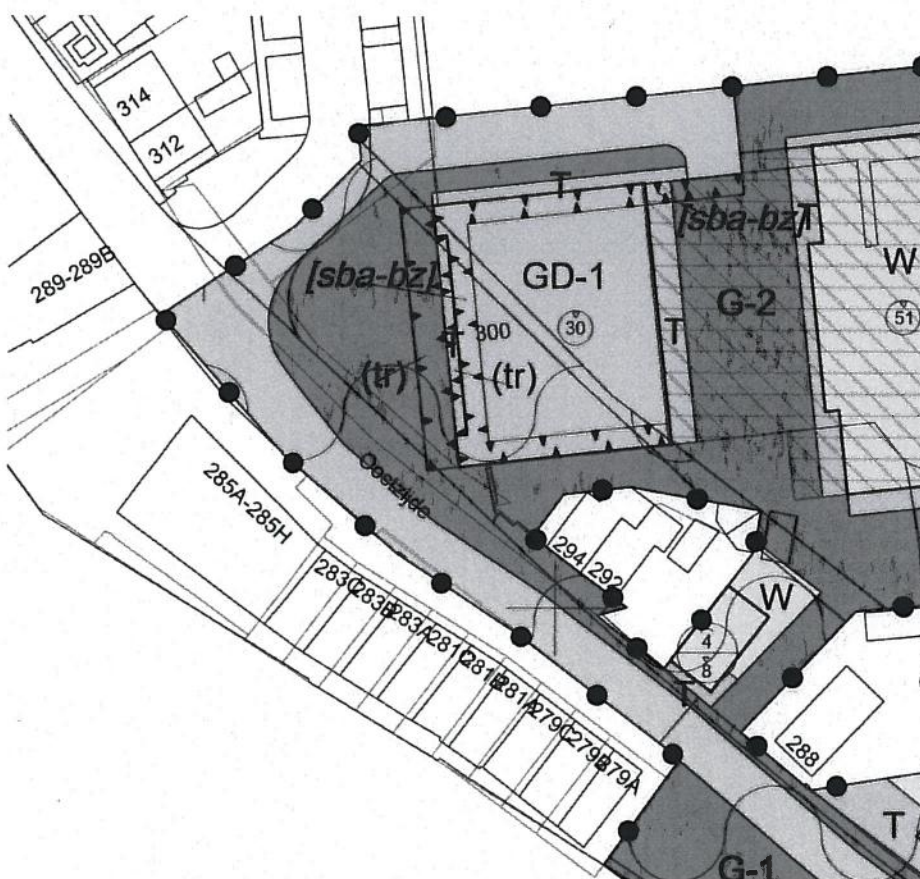
Naar aanleiding van de bezwaren die kenbaar zijn gemaakt over de hoogte van de geplande bebouwing in blok 5a art-deco front van de Touwen verffabriek is nadere studie gedaan naar de zichthoeken vanaf het maaiveld voor de Witte Olifant en ook vanaf verdiepingen in dat gebouw. Dit heeft geleid tot een fundamentele aanpassing van het bestemmingplan. Het volume boven het front van de Touwen verffabriek begint nu laag en wordt terugtrappend hoger. Daarnaast is de maximale hoogte van dit gebouw verlaagd van 47,5 meter naar 30 meter. Ook de 'specifieke bouwaanduiding duurzame energievoorzieningen-1' is vervallen, waardoor de maximale extra bouwhoogte van 5 meter (dus tot en met 52,5 meter) ook is vervallen.

Het wijkende volume zorgt ervoor dat er een gunstiger vrije hoek met zicht op de lucht ontstaat, waarbij de voet lager is en daardoor in verhouding tot omliggende gebouwen en de menselijke maat in de openbare ruimte, terwijl er wel degelijk een hoger gebouw kan worden

gerealiseerd, dat programmatisch en ook stedenbouwkundig gezien gewenst is. Om het plan financieel haalbaar te houden is gezocht naar oplossingen waarbij wel het aantal van 750 tot 800 woningen behouden blijft. Dit is mogelijk door voor de andere appartementsgebouwen geen rekening meer te houden met extra verdiepingshoogte voor een specifieke houtbouwmethode. Daarmee kunnen meer verdiepinglagen worden gerealiseerd binnen de bouwhoogte, zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast kleven aan verplaatsing van de hoogbouw richting van het station veel nadelen. Denk bijvoorbeeld aan veel meer schaduwwerking.

b. De beoogde horecagelegenheid met terras in blok 5a

Het terras is bedoeld voor het realiseren van een lichte horecagelegenheid in blok 5a. Hieronder wordt horeca verstaan in de vorm van een restaurant, bistro, crêperie, lunchroom, konditorei, koffie-/theehuis, ijssalon. De maximale oppervlak van een horeca is niet meer dan 400 m². Horeca is belangrijk voor het vergroten van de levendigheid van het gebied.



Op de plankaart in het bestemmingsplan is het terras voor de beoogde lichte horeca aangelegenheid aangeduid met tr in de bestemming Gemengd- 1 (GD-1).

Voor het bepalen van de locatie van de horecagelegenheid en het terras is onder meer gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG gids bedrijven en milieuzonering (2009). Hier is vastgelegd dat de richtafstand tussen lichte horeca en een milieugevoelige bestemming minimaal 10 meter moet bedragen. Omdat het plangebied in dit geval aangemerkt wordt als een gemengd gebied, mag de richtafstand één afstandsstap verlaagd worden tot 0 meter. Op basis van deze bevinding kunnen horeca en terras bestaan naast de in de omgeving aanwezige milieugevoelige functies. Er is sprake van een aanvaardbaar woonmilieu.

Hoewel dat in deze fase eigenlijk niet nodig is, is toch een aanvullend akoestisch onderzoek

uitgevoerd. In dit rapport zijn de akoestische consequenties bepaald van de aanwezigheid van een horecaterras dat in de dag- en de avondperiode in gebruik is. Het terras ligt voor het woongebouw 5a in het plan Hofwijk Noord Fase 1 te Zaandam en heeft een oppervlakte van 120 m². Er is uitgegaan van een beoordelingskader, waarbij er geen overschrijdingen optreden van het maximaal toegestane binnenniveau in verblijfsruimten van woningen bij nieuwbouw van 35 dB(A) in de dagperiode en 30 dB(A) in de avondperiode.

In de dagperiode is er geen overschrijding van het langtijdgemiddeld beoordelings-niveau bij de woningen boven de terras en ook niet bij de woningen in de Witte Olifant. In de avondperiode treedt er bij de woningen boven de horeca een overschrijding op van 3 dB. Bij deze woningen en ook bij de woningen van De Witte Olifant treden er overschrijdingen op van de piekniveaus. Door het plaatsen van een scherm rondom het terras en het toepassen van een overkapping kunnen deze overschrijdingen worden voorkomen.

Als zich op deze plek daadwerkelijk een horecagelegenheid zou gaan vestigen, zal overigens nogmaals een akoestisch onderzoek moeten worden uitgevoerd in het kader van de vergunningverlening voor die specifieke activiteit. Hieruit moet blijken dat er wordt voldaan aan de normen uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

c. Veronderstelde foutieve uitgangspunten bij het stikstofonderzoek

Reclamanten stellen dat bij het vaststellen van de referentiesituatie voor het stikstofonderzoek uitgegaan is van verkeerde uitgangspunten. Zo zouden de twee grootste stikstofbronnen (een dieselaggregaat en een diesel aangedreven voertuig) nu niet aanwezig zijn.

Anders dan reclamanten stellen is er op het terrein wel een dieselaggregaat aanwezig dat ook als zodanig wordt gebruikt. Als de dieselaggregaat niet wordt gebruikt, wordt deze ter beveiliging tegen diefstal en beschadiging in een container geplaatst. Ook de John Deere (het diesel aangedreven voertuig) is aanwezig. Deze wordt zeer zeker gebruikt. Maar om diefstal te voorkomen staat deze geparkeerd op het Touwen terrein. Door deze onjuiste veronderstellingen van reclamanten, trekken zij ook verkeerde conclusies. Uit het onderzoek van TAUW (bijlage 11 van deel A van de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan) blijkt dat een significant negatief effect op een Natura 2000-gebied valt uit te sluiten.

Overigens is naar aanleiding van de reactie van reclamanten nogmaals beoordeeld of de invoerwaarden correct zijn toegepast. Er is geconcludeerd dat die correct zijn. Op basis van de meest recente AERIUS calculator van januari 2023 is op 30 januari 2023 een nieuw stikstofonderzoek uitgevoerd. Hierin zijn zowel de aanlegfase, de beoogde situatie als de referentiesituatie meegenomen. Ten opzichte van de referentiesituatie is er in aanlegsituatie en in de beoogde situatie op geen enkel relevant hexagoon sprake van een toename in stikstofdepositie. Daarmee zijn er geen negatieve effecten te verwachten op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden door het plan. Het aspect stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan. De uitgangspunten die TAUW heeft gehanteerd zijn juist en haar conclusies zijn ook juist.

d. De beoogde horeca aan de Zaan ter hoogte van het Kleine Glop

De Zaan is een mooie plek om aan te verblijven. Het is dan ook de ambitie dat meer mensen hiervan kunnen genieten. Het idee was om daar invulling aan te geven met de vestiging van horeca aan de oostkant van de Oostzijde met een terras aan de Zaan. Gezien de bezwaren van omwonenden is geconcludeerd dat op een andere wijze invulling zal worden gegeven aan het inrichten van een prettige verblijfsplek aan de Zaan. Verder krijgt de locatie tussen Oostzijde 274 en Oostzijde 288 weer een woonbestemming, zoals ook was opgenomen in het plan dat is gepresenteerd tijdens de informatiebijeenkomsten op 30 november en 1 december 2021 aan omwonenden en andere belangstellenden. Dat betekent dat er twee grondgebonden woningen kunnen komen.

De bestemming Horeca wordt aan de oostkant van de Oostzijde vervangen door de

bestemming Wonen. De mogelijkheid om een steiger te maken in de Zaan blijft bestaan: binnen de bestemming Groen-1 in plaats van de bestemming Horeca. De verdere inrichting van het Kleine Glop als fijne verblijfplek met aandacht voor ecologische elementen zal in samenspraak met reclamanten en omwonenden vorm gegeven gaan worden. Dit traject wordt nog opgestart.

e. Het weg bestemmen van Pallethandel De Boer

In het Perspectief Kogerveldwijk 2040, dat is vastgesteld in 2019, is de ambitie om het noorden van Hofwijk te transformeren naar een nieuw woon- en werkgebied vastgelegd. Uitgangspunt daarbij is het faciliteren van bedrijven die als gevolg van deze ontwikkelingen vertrekken. De afgelopen jaren hebben de ontwikkelaar en reclamant diverse malen met elkaar gesproken over de aankoop van de grond van de pallethandel in verband met de beoogde woningbouw. In november 2019 is volgens de initiatiefnemer overeenstemming bereikt over de verkoop van de grond van de pallethandel op voorwaarde dat de pallethandel zich op een andere plek in Zaanstad zou kunnen vestigen. De pallethandel is daarmee in de planvorming betrokken.

Uit de jurisprudentie volgt dat het geen voorwaarde voor de vaststelling van het bestemmingsplan is dat de alternatieve huisvesting al op voorhand helemaal rond is. Ook hoeven de betrokken gronden nog geen eigendom van de initiatiefnemer of de gemeente te zijn voordat het plan wordt vastgesteld. De gemeente heeft voor de zekerheid ook voorkeursrechten op de gronden gevestigd. Deze zijn op 13 oktober 2022 bekrachtigd door de gemeenteraad. De huidige eigendomsverhoudingen zijn niet doorslaggevend. Het is aannemelijk dat de activiteiten van de pallethandel binnen de planperiode worden beëindigd doordat de initiatiefnemer de gronden in der minne verwerft. In het meest vergaande optie zou de gemeente de gronden kunnen verwerven over de band van Wet voorkeursrecht gemeenten of de Ontheffingswet. Ontheffing moet zoveel mogelijk voorkomen worden. De insteek is om er in gezamenlijk overleg met de pallethandel uit te komen. Dit traject loopt nog en wordt zorgvuldig doorlopen. Hoe dan ook: de uitvoering van het bestemmingsplan is binnen de planperiode geborgd.

f. De plannen voor fase 3 zouden moeten worden meegenomen in dit bestemmingsplan

In het Perspectief Kogerveldwijk 2040 is een integrale ontwikkeling naar een nieuw woon- en werkgebied in Hofwijk opgenomen. Gezien het sterk versnipperde grondeigendom en de financiële positie van de gemeente is gekozen voor een strategie waarbij de gemeente de regie voert, faciliteert en daarbij inzet op een geleidelijke ontwikkeling van de buurt. In de loop van de tijd is in samenspraak met de initiatiefnemer gekomen tot het plangebied zoals nu is opgenomen op de verbeelding. Daarbij geldt dat het initiatief om de haalbaarheid van fase 3 te onderzoeken met enthousiasme door de gemeente is ontvangen. Met het oog op de Omgevingswet is voor de noordelijke locatie geen uitwerkingsbevoegdheid opgenomen; die bestaat onder die wet namelijk niet meer. In plaats daarvan is gekozen voor een doorkijk naar het gewenste eindbeeld. Naast het gewenste eindbeeld is het ook mogelijk gemaakt om een (tijdelijke) parkeergarage te bouwen. Voor wat betreft de uitvoerbaarheid is het van belang dat er een kans bestaat dat binnen de geldigheidsduur van het bestemmingsplan realisatie kan plaatsvinden. Dat is in dit geval aan de orde op basis van de verkennende gesprekken met de grondeigenaren van fase 3 en daartoe zal ook op korte termijn een startnotitie aan de raad worden voorgelegd.

Wettelijk vooroverleg

Het plan is in het kader van art 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de zogenaamde wettelijke overlegpartners en andere vaste ketenpartners van de gemeente. De Provincie Noord-Holland, de Veiligheidsregio Zaanstreek- Waterland, Tennet en GGD Zaanstreek Waterland hebben hierop gereageerd. Alleen de reactie van de GGD - Zaanstreek-Waterland heeft tot een aanpassing van de toelichting geleid. Er is een paragraaf 4.21 Gezondheid aan de toelichting toegevoegd. Daarnaast is het Beleidskader gezondheid in hoofdstuk 13 van bijlage 1 van deel A van de bijlagen bij de toelichting van het

bestemmingsplan opgenomen.

Aansluiting externe ontwikkelingen

- Verstedelijkingsopgave in de MRA-regio en aansluiting bij Amsterdam, waarbij de knooppuntontwikkeling in Kogerveldwijk een belangrijke rol speelt.
- Ontwikkelingen rond demografie, samenstelling huishoudens en woonbehoeften. De te realiseren woningen in het project Hofwijk Noord fase 1 sluiten hierop aan.
- Voor de sanering van Kan Palen en omgeving heeft de gemeente een beschikking van € 3.8 miljoen van het ministerie van Binnenlandse Zaken gekregen. Dit geld is dus voor de sanering gereserveerd.
- Op 30 juli 2020 is in de vergadering van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord Holland besloten om een subsidie van maximaal € 3.2 miljoen te verlenen voor het project Hofwijk Noord fase 1, nabij OV-knooppunt Zaandam. De provincie werkt sinds 2014 nauw samen met de gemeente aan knooppuntontwikkeling op de Zaancorridor (de spoorlijn van Amsterdam naar Heerhugowaard) en heeft daarnaast in 2018 op bestuurlijk niveau de samenwerkingsagenda 2018-2022 ondertekend voor het gebied Zaanstad-Midden, waar de genoemde knooppunten onder vallen.

Financiële consequenties

Het instemmen met het bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1 heeft op zichzelf geen directe financiële consequenties.

Anterieure overeenkomst

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. 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.

Bijdrage overheid aan planontwikkeling

Met name de vervuilde grond en de verhuizing van zittende bedrijven zijn hoge kostenposten in de grondexploitatie. Dit betreft de grondexploitatie van de initiatiefnemer. De gemeente heeft hier geen risicodragende rol in. Voor de initiatiefnemer is het plan haalbaar en uitvoerbaar geworden door het besluit dat de gemeente de sanering uitvoert en op basis van de WRO twee bijdragen doet voor de aanpassing van de bovenplanse infrastructuur en het wegnemen van de hindercirkel van verffabriek Touwen. In aanloop van het raadsbesluit 'Maak.Zaanstad Project Hofwijk Noord fase 1- uitgangspunten anterieure overeenkomst' (2019/25032) is geconcludeerd dat het om geoorloofde staatssteun gaat. De omvang/dichtheid van het programma en de overheidsbijdrage zijn communicerende vaten. Minder programma betekent voor de initiatiefnemer dat de grondexploitatie negatiever wordt. De omvang van het programma is daarmee ook mede gebaseerd op de financiële uitgangspunten. Het rekenen en tekenen is gelijktijdig uitgewerkt.

Naast de eerder ontvangen Rijksbijdrage van € 3,8 miljoen voor de sanering van het Kan Palen terrein is een bijdrage uit het Transformatiefonds vastgesteld van € 3,2 miljoen. De provincie draagt ook € 3,2 miljoen bij. Overigens betaalt ook de initiatiefnemer een deel van de sanering.

Juridische consequenties

Crisis- en herstelwet

Het project in het plangebied Hofwijk Noord fase 1 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 het kostenverhaal via een andere weg al verzekerd is. Dat is hier aan de orde nu een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is afgesloten.

Besluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder Hofwijk Noord - fase 1

Voor de geluid door spoor- en wegverkeer dienen hogere waarden te worden vastgesteld. Het college heeft dit op 7 maart 2023 vastgesteld. De vast te stellen hogere waarden zijn weergegeven in de tabel in het Besluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder Hofwijk Noord - fase 1. Ook met het verlenen van hogere waarden blijft er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op het ontwerpbesluit hogere waarden als zodanig zijn geen zienswijzen ingediend, maar naar aanleiding van ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan is ook dit besluit aangepast. Hiertegen kan samen met het bestemmingsplan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Beeldkwaliteitsplan Hofwijk Noord fase 1

Ook op het Beeldkwaliteitsplan als zodanig zijn geen zienswijzen ingediend, maar naar aanleiding van de ingediende zienswijzen op het bestemmingsplan is ook het beeldkwaliteitsplan aangepast. Tegen het door de raad vast stellen gewijzigde beeldkwaliteitsplan (aanvulling van de Welstandsnota Zaanstad 2013) staat geen bezwaar of beroep open.

M.e.r. procedure

Bij de terinzagelegging van dit bestemmingsplan konden geen zienswijzen gericht tegen de reikwijdte van het MER (bijvoorbeeld ten aanzien van de in het MER onderzochte alternatieven) en de gevolgde mer-procedure naar voren worden gebracht. Dit omdat de mer-(beoordelings)plicht is gekoppeld aan het eerste ruimtelijke besluit dat voorziet in een deel van de mer-(beoordelings)plichtige activiteit (bestemmingsplan Jonker Juffer) en met het uitvoeren van de mer-(beoordeling) voor dat besluit de mer-(beoordelingsplicht) is uitgewerkt.

Bevoegdheden

De bevoegdheid om een bestemmingsplan en een aanvulling van de welstandsnota vast te stellen ligt bij de raad.

Communicatie/vervolgtraject

- De indieners van een zienswijze of advies worden geïnformeerd over de verwerking van hun zienswijze of advies en het raadsbesluit om het bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1 vast te stellen.
- Na het vaststellen van het bestemmingsplan, de welstandsparagraaf en het hogere waardenbesluit worden de stakeholders (omwonenden en omliggende bedrijven) via de gemeentelijke kanalen (zoals Nieuwsbrief MAAK Kogerveldwijk) geïnformeerd.
- Het door de raad vastgestelde bestemmingsplan en het door het college vastgestelde besluit hogere waarden geluid worden ter inzage gelegd met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen het Beeldkwaliteitsplan Hofwijk Noord fase 1 (aanvulling van de Welstandsnota Zaanstad 2013) staat geen bezwaar of beroep open.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1, zoals dat gewijzigd is ten opzichte van het ontwerp, dat staat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.3890BP-0301 en de bestanden die hierbij horen (2023/2575, 2023/2576, 2023/2577, 2023/2595, 2023/2597, 2023/2637) vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen.
3. Het Beeldkwaliteitsplan Hofwijk Noord fase 1 (2023/2598) als aanvulling op de Welstandsnota Zaanstad 2013 vast te stellen.
4. 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 donderdag 6 april - 2023

De griffier,

De voorzitter,