

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststelling TAM-Omgevingsplan 22f Hilko Zaandam

Gevraagd besluit

1. Het TAM-Omgevingsplan 22f Hilko Zaandam vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten, als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0479.TAM0006OP-0301 met bijbehorende bestanden;
2. Het Beeldkwaliteitsplan Hilko Zaandam vast te stellen als beleidsregel in de zin van artikel 4.19 Ow als aanvulling op de op de Welstandnota Zaanstad 2013;
3. Geen kostenverhaalsregels op te nemen in het TAM-Omgevingsplan 22f Hilko Zaandam, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de gronden anderszins is verzekerd in een anterieure overeenkomst.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum bij raadsbesluiten

Het raadsbesluit is niet spoedeisend als bedoeld in de referendumverordening Zaanstad en daarmee wordt dit raadsbesluit niet eerder uitgevoerd/verder behandeld dan drie weken nadat de Raad het besluit heeft genomen. In artikel 11 van de referendumverordening is namelijk een 'correctief referendum' mogelijk gemaakt.

Kernverhaal

Het gebied rond de voormalige zeepfabriek Hilko en de verffabriek Evert Koning aan de Oostzijde in Zaandam wordt getransformeerd van bedrijventerrein naar een nieuwe woonbuurt. Het plan bestaat uit maximaal 111 woningen: 29 sociale huurwoningen (26%), 15 betaalbare koopwoningen (14%) en 67 vrije sector koopwoningen (60%). In de voormalige Hilko Zeepfabriek wordt 490 m² bedrijfsruimte gecreëerd voor bijvoorbeeld kleinschalige horeca, maatschappelijke of zorgfuncties. Ook de monumentale schoorsteen blijft bestaan. Aan de Zaan wordt een aantrekkelijke groene openbare ruimte gecreëerd die voor iedereen te gebruiken is.

Het project Hilko maakt onderdeel uit van de totale gebiedsontwikkeling voor de Kogerveldwijk en ligt in het 'Transformatiegebied' zoals vastgesteld in het Perspectief Kogerveldwijk 2040. De plannen van de ontwikkelaar voor dit perceel passen binnen de gemeentelijke ambities die in dit perspectief staan. De ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt verbeterd en het plan draagt bij aan de woningbouwopgave voor Zaanstad en de regio.

De herontwikkeling van het plangebied is niet mogelijk via het bestaande omgevingsplan. Daarom is het TAM-Omgevingsplan 22f Hilko Zaandam opgesteld, op basis van het vastgestelde Ruimtelijke programma van eisen (RPvE) Hilko, waarop de raad een positieve zienswijze heeft gegeven. In de ruimtelijke motivering van het TAM-Omgevingsplan is onderbouwd dat deze ontwikkeling voldoet aan de Omgevingswet en de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

TAM staat voor tijdelijke alternatieve maatregel. Met een TAM-Omgevingsplan wordt gemeenten de mogelijkheid geboden een omgevingsplan voor een specifieke gebiedsontwikkeling te maken op basis van de techniek van de oude Wet ruimtelijke ordening.

Tijdens de terinzagelgging van het ontwerp van het plan heeft een bedrijf dat zich naast het projectgebied wil vestigen een zienswijze ingediend. Deze zienswijze leidt niet tot een

aanpassing van het plan.

Aanleiding

In 2019 heeft de gemeenteraad het "Perspectief Kogerveldwijk" vastgesteld. Daarin staat het ideaalbeeld van de Kogerveldwijk in 2040 en de kaders voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied, inclusief concrete plannen voor het stationsgebied en de verschillende buurten. In het Perspectief is onder andere de ambitie opgenomen om de Kogerveldwijk te transformeren naar een fijner gebied om in te wonen, werken, spelen en sporten. Het project Hilko geeft invulling aan dit perspectief.

Voorliggend TAM-Omgevingsplan is de juridisch-planologische uitwerking van het vastgestelde Ruimtelijke programma van eisen (RPvE) Hilko waarop de raad een positieve zienswijze heeft gegeven.

Beoogd resultaat

Na vaststelling dient het TAM-Omgevingsplan als juridisch-planologisch kader voor de omgevingsvergunningen voor het project. Het Beeldkwaliteitsplan Hilko Zaandam vormt na vaststelling door de gemeenteraad het beeldkwaliteitskader, als aanvulling op de Welstandnota Zaanstad 2013. Daarmee krijgt dit voormalige bedrijfsterrein een nieuwe invulling met woningbouw en ruimte voor werk.

Kader

- Omgevingsvisie 'Ruimte maken voor morgen, Zaanse Omgevingsvisie 2040 en verder'.
- Perspectief Kogerveldwijk, vastgesteld 28 mei 2019, zaaknummer 2019/9085
Strategienota voor de Kogerveldwijk, vastgesteld 2 juni 2020, zaaknummer 2020/11624
- MER Kogerveldwijk, vastgesteld als onderdeel van het bestemmingsplan Paltrok, zaaknummer 2022/17584
- Ruimtelijke programma van eisen (RPvE) Hilko, vastgesteld door het college van B&W op 11 juli 2023, positieve zienswijze door de raad op 14 september 2023, zaaknummer 7386489.

Invoeringswet Omgevingswet, de Omgevingswet, Bkl en Bal.

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan wordt voorbereid conform de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht. TAM staat voor tijdelijke alternatieve maatregel. Met een TAM-Omgevingsplan wordt gemeenten de mogelijkheid geboden een omgevingsplan op basis van de techniek van de oude Wet ruimtelijke ordening (de RO-Standaarden 2012) te maken. Juridisch gezien is een TAM-Omgevingsplan een volwaardige wijziging van het omgevingsplan onder de Omgevingswet. Inhoudelijk moet deze wijziging van het omgevingsplan voldoen aan de eisen vanuit de Omgevingswet, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

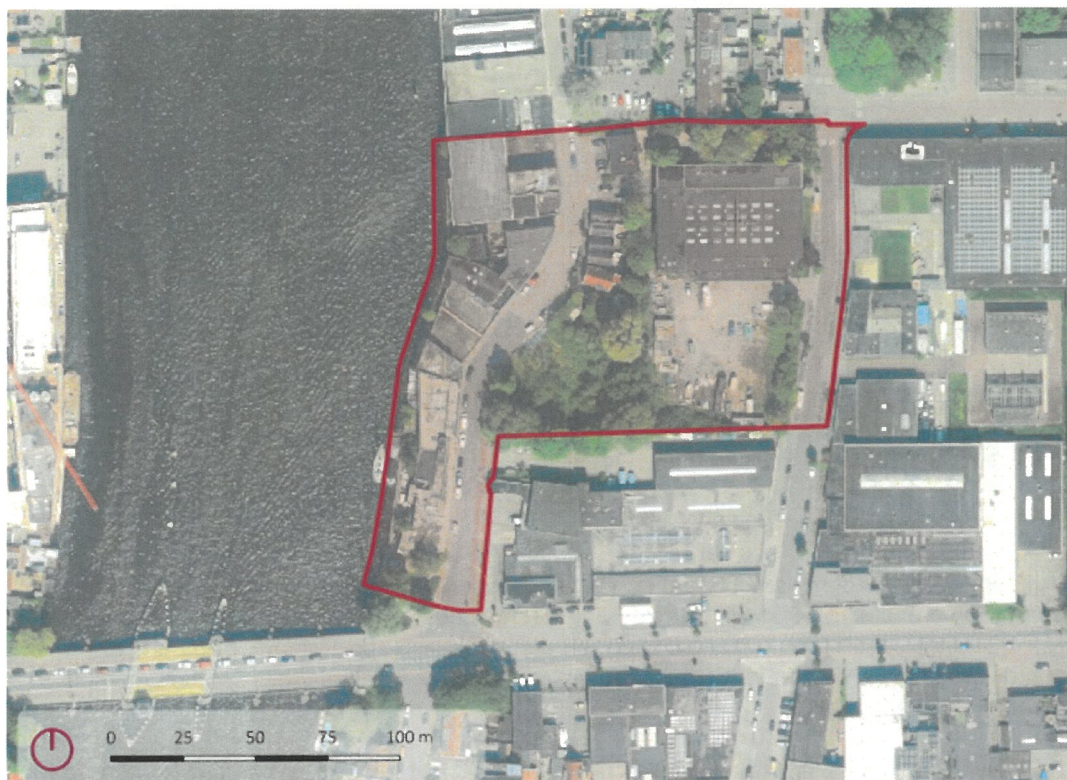
Het besluit hogere waarden is voorbereid conform de Wet geluidhinder en de Algemene wet bestuursrecht. Op grond van het overgangsrecht uit de Invoeringswet Omgevingswet is de (vervallen) Wet geluidhinder nog van toepassing op industrieterreinen die nog niet zijn voorzien van geluidproductieplafonds.

Argumenten en afwegingen

Met het plan wordt een bedrijventerrein getransformeerd naar een nieuwe woonbuurt met behoud van karakteristieke gebouwen.

Het projectgebied Hilko ligt langs de Zaan tussen de Cornelis van Uitgeeststraat en de Paltrokstraat en bestaat op dit moment uit bedrijfsgebouwen. Het projectgebied omringt vijf Zaanse huizen aan de oostkant van de Oostzijde die geen onderdeel zijn van het project. In

het projectgebied zijn twee karakteristieke gebouwen aanwezig. Het gaat om de voormalige Hilko zeepfabriek Oostzijde 367 en het gebouw aan de Oostzijde 388. Deze gebouwen blijven vanwege hun karakteristieke status behouden, maar zullen een nieuwe invulling krijgen. De schoorsteen van de zeepfabriek is een gemeentelijk monument en blijft ook behouden.



De stedenbouwkundige uitgangspunten en de inrichting van de openbare ruimte en versterken de leefkwaliteit.

Het TAM-Omgevingsplan is de juridische vertaling van het stedenbouwkundig plan, dat is opgenomen in bijlage 2 bij de motivering, en het vastgestelde Ruimtelijke Programma van Eisen (RPvE). Aan de Zaan komen kloeke volumes die contrasteren met de kleinere woningen aan de overkant van de Oostzijde. De Oostzijde vormt de scheiding tussen de meer industriële architectuur aan de Zaan en de woonstraatjes in het middengebied. De bouwhoogtes verschillen per bouwvlak. Het hoogste gebouw, langs de Zaan, krijgt een bouwhoogte van 15 tot 19 meter. De overige bouwhoogtes variëren van 10 tot 16 meter. De bouwhoogtes zijn weergegeven op de verbeelding van het TAM-Omgevingsplan. Het uiterlijk van de bebouwing wordt uitgewerkt aan de hand van het beeldkwaliteitsplan.

Haaks op de Oostzijde worden twee dwarsstraten aangelegd. De zuidelijke dwarsstraat is een eenrichtingsstraat voor gemotoriseerd verkeer en fietsen, met ruimte voor parkeren en straatbomen. Het compacte straatprofiel biedt voldoende ruimte voor voetgangers aan beide zijden. In de noordelijke dwarsstraat is gemotoriseerd verkeer niet toegestaan, met uitzondering van nooddiensten en verhuishagens. Door de beperkte ruimte en ondergrondse infrastructuur kunnen hier geen straatbomen worden geplaatst.



Rondom het Hilko-complex ontstaat een bijzondere verblijfs- en ontmoetingsruimte langs de Zaan (Zaanvenster). Hierin zijn drie zones te onderscheiden. Een noordelijke schaduwrijke verblijfsruimte, een multifunctioneel plein, en een ecologisch pocketpark. Samen vormen ze een diverse ruimte die het industriële erfgoed van de plek weerspiegelt. Een houten vlonder verbindt de drie zones.

Het TAM-Omgevingsplan is getoetst aan beleid op het gebied van milieu, er zijn geen belemmeringen voor het creëren van een goed woon- en leefklimaat.

Verkeerslawaaï: railverkeer, snelweg, gemeentewegen en railverkeer

Voor verkeerslawaaï geldt de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Bkl werkt met een standaardwaarde en een grenswaarde. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de standaardwaarde voor railverkeerslawaaï niet wordt overschreden. De standaardwaarden voor de snelweg A8 en gemeentewegen worden wel overschreden maar liggen onder de grenswaarde. In het TAM-Omgevingsplan is gemotiveerd dat dit aanvaardbaar is, omdat er geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarden te voldoen.

Industrielawaai en hogere waarden

Voor het gezoneerde industrieterrein ZBB is overgangsrecht van toepassing en dient het geluid te worden beoordeeld op grond van oud recht (vervallen Wet geluidhinder). De geluidsbelasting van ten hoogste 53 dB(A) is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) maar lager dan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 55 dB(A). Het TAM-Omgevingsplan kan worden vastgesteld met een hogere waarde voor industriellawaai. Er is onderbouwd dat maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting onvoldoende doeltreffend zullen zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, vervoerskundige, landschappelijk of financiële aard. Omdat de geluidsbelasting onder de maximaal toelaatbare grenswaarde ligt, is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het besluit voor de hogere waarde doorloopt dezelfde procedure als het TAM-omgevingsplan.

Geluidsbelasting vanwege Oostzijde 374B – 376

De geluidsbelasting is aanvankelijk onderzocht voor de situatie dat er een machinefabriek gevestigd was op de Oostzijde 374B – 376. De geluidbelasting is berekend op basis van een toenmalige bedrijfssituatie en geluidemissie.

Naar aanleiding van het vertrek van de machinefabriek en naar aanleiding van de zienswijze (zie hieronder) is het akoestisch onderzoek geactualiseerd. Dit is beschreven in bijlage 9 bij de motivering, de 'Oplegnotitie milieuzonering Engel-locatie Hilko Kogerveldwijk'. Er is gekeken naar de akoestische consequenties van de nieuwvestiging van mogelijk andere bedrijven. Daarbij is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. In het pand mogen zich bedrijven vestigen tot milieucategorie 3.1.

Uit het onderzoek blijkt dat op de hoogste belaste gevels van de nieuwe woningen de geluidbelasting lager is dan de feitelijke geluidbelasting zoals die zou optreden bij de aanwezigheid van de machinefabriek. Geconcludeerd kan worden dat nieuwe bedrijven akoestisch planologisch kunnen worden ingepast, zo lang ze niet zwaarder zijn dan milieucategorie 3.1.

De feitelijke geluidbelasting in de nieuwe situatie hangt af van de precieze bedrijfsvoering van het bedrijf van de indiener van de zienswijze. Naar verwachting zullen de werkzaamheden, en daarmee de geluidemissie, niet wezenlijk verschillen van de machinefabriek. Omdat de aanvaardbaarheid van het plan is getoetst met de aanwezigheid van de machinefabriek en de planologisch berekende geluidbelasting op het plan daarmee vergelijkbaar is, heeft de vestiging van het nieuwe bedrijf geen effect op de uitvoerbaarheid. Akoestisch belemmeringen treden niet op omdat het nieuwe bedrijven gehouden zijn aan de maximale planologische mogelijkheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen (milieucategorie 3.1).

Ecologie gebiedsbescherming: stikstof, Natura 2000 en Natuurnetwerkgebieden Nederland
Uit de berekening blijkt dat stikstofdepositie van de gebruiksfase nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. Voor de aanlegfase zijn de kaders berekend waarbij er geen sprake is van significante negatieve effecten op een natura 2000-gebied. Deze kaders (maximum hoeveelheid liters brandstof met Adblue, percentage personenvervoer dat elektrisch wordt uitgevoerd) worden in de aanbesteding door de opdrachtgever meegegeven als voorwaarden. Daarmee is er met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van significante negatieve effecten op een Natura 2000-gebied. Uit de toetsing van het gebiedsbescherming blijkt tevens dat het planvoornemen geen negatieve aspecten heeft voor de Natuurnetwerkgebieden Nederland (NNN) in de omgeving van het projectgebied.

Flora en fauna

De quickscan flora en fauna heeft aangetoond dat het planvoornemen zonder bezwaren doorgang kan vinden binnen de kaders van de vigerende natuurwetgeving, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan in voorbereiding op de sloop- en bouwwerkzaamheden. Voor de werkzaamheden aan de gebouwen waarin verblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuizen zijn aangetroffen, zijn direct mitigerende maatregelen genomen. Er zijn vleermuiskasten op de gevels van Oostzijde 388 geplaatst en er wordt een plan van aanpak gemaakt welke bij de provincie ingediend wordt voor de benodigde vergunning.

Klimaatadaptatie

Vanwege de verschillende bouwpeilen in het projectgebied wordt per woningblok een keuze gemaakt voor drie oplossingen om het hemelwater vast te houden en vertraagd af te voeren. De volgende oplossingen zijn mogelijk:

1. Regentuinen in de voortuin die aan de volledige bergingscapaciteit voldoen per woning.
2. Waterretentiedaken voor de gebouwen waar de regentuinen niet mogelijk zijn.

3. Afwateren op de Zaan voor de gebouwen direct aan de Zaan gelegen.

Op basis van de verwachte boomkroonbedekking, schaduwwerking van de bomen en gebouwen is er naar verwachting ten minste 40% schaduw op de langzaamverkeersroutes en verblijfsplekken in het projectgebied. Tevens voorziet het plan in twee nieuwe openbare koele verblijfsplekken welke worden gerealiseerd aan de Zaan (openbaar) en in de mandelige binnentuin (semi-openbaar).

Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

Het huidige percentage groen ligt in de Boerejonkerbuurt op 18,8%. De voorziene groenstructuren dragen bij aan een toename van dit percentage ten opzichte van de referentiesituatie. Met het voornemen zal het plan voorzien in minimaal 30% groen op buurtniveau. De openbare ruimte wordt zo natuurlijk mogelijk ingericht, met inheemse planten, groene afscheidingen en kleinschalige oplossingen die bijdragen aan het behoud van flora en fauna. Ook de (gemeenschappelijke) tuinen worden zoveel mogelijk onverhard en met tuinaarde opgeleverd.

Bodem

Voor het projectgebied is de bodemfunctieklasse Industrie van toepassing. Omdat dit project voorziet in woningbouw is het noodzakelijk om de bodemklasse aan te passen. Uit bodemonderzoek blijkt dat de grond niet van voldoende kwaliteit is om op te wonen. In een plan van aanpak (zie bijlage 13 bij de motivering van het TAM-Omgevingsplan) staan de aangetroffen verontreinigingen en de saneringsaanpak beschreven. De gronden worden gesaneerd zodra het plan van aanpak is goedgekeurd. Wanneer de gronden zijn gesaneerd, voldoen de gronden aan de bodemkwaliteit 'Wonen' en aan de interventiewaarde zoals opgenomen in het TAM-voorbereidingsbesluit Bodem Zaanstad.

Geur

Het projectgebied ligt buiten de streefwaardecontour van Cargill Aurora en Olam bv Koog aan de Zaan. Het projectgebied ligt binnen de H= -1 contour Cargill De Jonker, op circa circa 200 meter afstand aan de Oostzijde. Het bedrijf kan mogelijk in de nabije toekomst geurhinder veroorzaken die relevant is voor deze ontwikkeling. Omdat op voorhand niet kan worden uitgesloten dat geur een belemmering is, worden geurmaatregelen genomen bij de nieuwe woningen in de vorm van balansventilatie met geurfilters (koolfilters). De aanvoeropeningen van de ventilatie worden aan de geurluwe zijde gepositioneerd.

Luchtkwaliteit

Het projectgebied is gelegen aan de Paltrokstraat, een weg met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal. Uit de motivering blijkt dat er geen luchtkwaliteitsnormen worden overschreden. De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling bedraagt circa 600 motorvoertuigen per etmaal en draagt dan ook 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen. Bovendien komen er geen gevoelige bestemmingen in de eerste lijn vanaf de Paltrokstraat.

Parkeren

De parkeervraag van het project Hilko is bepaald aan de hand van het voorgenomen bouwprogramma en de parkeernormen uit de Uitvoeringsnota Parkeren 2016. Hierbij zijn de parkeernormen van het gebied "Zeet sterk stedelijk B" aangehouden. Om de uiteindelijke parkeereis te kunnen bepalen is er een parkeerbalans opgesteld.

Uit de parkeerbalans blijkt dat er een totale parkeerbehoefte ontstaat van 96,77 parkeerplaatsen (afgerond 97), op het maatgevende moment 'werkdag avond'. Daar komt nog bij dat er twee parkeerplaatsen vereist zijn om de deelauto's te kunnen faciliteren. In totaal komt de parkeereis, inclusief de twee parkeerplaatsen voor de twee deelauto's, dan dus uit op 99 parkeerplaatsen.

De parkeeroplossing van Hilko bestaat uit diverse typen parkeervoorzieningen. Parkeerplaatsen in de openbare ruimte (68) en parkeerplaatsen in private parkeervoorzieningen, zoals een parkeergarage (20). De bewoners en bezoekers van woningen/voorzieningen maken gebruik van openbare parkeerplaatsen. Er zijn 88 parkeerplaatsen ingetekend. De totale parkeereis komt uit op 99 parkeerplaatsen. Daarmee is er een tekort van 11 parkeerplaatsen.

Om de haalbaarheidstoets m.b.t. het autoparkeren te doorstaan dient de parkeereis volledig te worden opgelost. Voor het tekort van 11 parkeerplaatsen worden nadere oplossingsrichtingen verder uitgewerkt. De oplossingsrichtingen zijn:

1. Realiseren van extra parkeerplaatsen op eigen terrein binnen het plangebied project HILKO.
2. Toevoegen van parkeerplaatsen in de openbare ruimte
3. Gebruikmaken van parkeercapaciteit van derden, in het bijzonder bij het nabijgelegen project Jonker Juffer. Ontwikkelaar is bereid om parkeerruimte binnen het project Jonker Juffer in te zetten als terugvalscenario, indien de overige oplossingsrichtingen onvoldoende capaciteit opleveren en er overeenstemming wordt bereikt met de eigenaar van Jonker Juffer.

De oplossing kan ook worden gevonden in een combinatie tussen de drie oplossingsrichtingen. Deze oplossingsrichtingen worden verder onderzocht en uitgewerkt zodat bij het indienen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning(en) aangetoond kan worden dat wordt voldaan aan de parkeereis.

In de planregels is geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden, aangezien dit als voorwaarde wordt gesteld voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw (zie artikel 16.3). In de planregels is de koppeling gelegd met de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016" of eventuele wijzigingen van deze beleidsregels.

Fietsparkeren

De parkeervraag van het project Hilko is bepaald aan de hand van het voorgenomen bouwprogramma en de parkeernormen uit de Uitvoeringsnota Parkeren 2016. Hierbij zijn de parkeernormen van het gebied "Zeet sterk stedelijk B" aangehouden. Om de uiteindelijke parkeereis te kunnen bepalen is er een parkeerbalans opgesteld.

De totale parkeereis is vastgesteld op 440,22 (afgerond 440) fietsparkeerplaatsen op het maatgevende moment 'werkdag avond'. Van de totale parkeereis valt het overgrote deel toe te rekenen aan gebruikers (bewoners/werknemers). Het bewonersparkeren wordt opgelost op privaat terrein, namelijk in bergingen. Iedere woning krijgt een volwaardige berging volgens het bouwbesluit (>5m²). De meergezinswoningen hebben een gemeenschappelijke fietsenstalling van 94 fietsplekken (+14 extra brede fietsplekken en 4 bakfietsplekken).

De parkeeroplossing voor de bewoners van de woningen wordt later getoetst bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Hiervoor zal de gemeente toetsen of de bergingen van ieder woontype voldoende fietsparkeercapaciteit bevatten om de fietsparkeervraag van de bewoners op te lossen.

In totaal worden er hoogstens 52 fietsparkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Deze parkeeroplossing is afdoende om de fietsparkeervraag van de bezoekers van de meergezinswoningen op te lossen. Voor de niet-woonfunctie is een fietsparkeervraag van 6,43 fietsparkeerplaatsen (parkeren voor werknemers en bezoekersparkeren). Er worden 10 fietsparkeerplaatsen nabij de Zeepfabriek gerealiseerd. Dit is echter geen openbare ruimte, wel openbaar toegankelijk.

Finale ruimtelijke afweging

Bij een TAM-Omgevingsplan wordt op grond van de Omgevingswet een afweging gemaakt of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Uit de motivering van het TAM-Omgevingsplan en uit bovenstaande blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het creëren van een goed woon- en leefklimaat en ook dat dit is verantwoord vanuit stedenbouwkundig oogpunt.

Woonprogramma

Het plan bestaat uit maximaal 111 woningen: 29 sociale huurwoningen (26%), 15 betaalbare koopwoningen (14%) en 67 vrije sector koopwoningen (60%). In het RPE is reeds besloten dat een aanpassing van het woningbouwprogramma en daarmee afwijking van het woonbeleid noodzakelijk is om het project Hilko financieel haalbaar te maken. Binnen het project Hilko worden naar verhouding meer woningen in het duurdere segment gerealiseerd. Het project maakt onderdeel uit van de grotere gebiedsontwikkeling in de Boerejonkerbuurt. Het woningbouwprogramma van Hilko is in dit licht beoordeeld op basis van de totale gebiedsontwikkeling van de Boerejonkerbuurt.

Binnen de Boerejonkerbuurt worden verschillende projecten (Slachthuisstraat 67/67A, Paltrok, Jonker Juffer) ontwikkeld en gerealiseerd. Een aantal daarvan heeft inmiddels een onherroepelijk bestemmingsplan en heeft/zal op korte termijn een omgevingsvergunning aanvragen. Binnen een aantal projecten is het programma sociaal en betaalbaar veel groter dan de voorgeschreven percentages in het beleid. Binnen de Boerejonkerbuurt voldoet het woonprogramma van de verschillende projecten bij elkaar wel aan de beleidsuitgangspunten.

Beeldkwaliteitsplan

Omdat het plangebied nu nog een bedrijventerrein is, volstaan de criteria uit de Welstandsnota Zaanstad 2013 niet. De Welstandsnota is namelijk vooral gericht op het beheer van bestaande kwaliteiten en voorziet voor dit gebied niet in een toetsingskader. In het beeldkwaliteitsplan worden de specifieke stedenbouwkundige, architectuurhistorische en cultuurhistorische waarden beschreven. Deze waarden worden in het beeldkwaliteitsplan vertaald naar welstandscriteria. Het beeldkwaliteitsplan is na vaststelling door de gemeenteraad integraal onderdeel van de welstandsnota en vormt het beeldkwaliteitskader waaraan aanvragen om omgevingsvergunning moeten worden getoetst.

Zienswijze

Er is tijdens de termijn van terinzagelgging één zienswijze naar voren gebracht. De indiener heeft zijn zienswijze mondeling toegelicht in een gesprek op 28 oktober 2025. De zienswijze heeft niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan. De Nota beantwoording zienswijze is opgenomen als bijlage bij de motivering van het TAM-Omgevingsplan. De zienswijze richt zich met name op de mogelijke geluidshinder. De indiener is sinds de zomer van 2025 eigenaar van een bedrijfspand dat net ten zuiden van het plangebied ligt. De indiener verwacht zijn bedrijfsvoering begin 2026 naar deze locatie te verhuizen en voorziet een risico dat nieuwe bewoners hinder zouden kunnen ondervinden van bedrijfsactiviteiten in zijn pand.

Naar aanleiding van de zienswijze is het akoestisch onderzoek geactualiseerd. Daarbij is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan. In het pand mogen zich bedrijven vestigen tot milieucategorie 3.1. Uit het onderzoek blijkt dat op de hoogste belaste gevels van de nieuwe woningen de geluidbelasting lager is dan de feitelijke geluidbelasting zoals die zou optreden bij de aanwezigheid van de voormalige machinefabriek. Geconcludeerd kan worden dat het nieuwe bedrijf akoestisch planologisch kan worden ingepast zo lang het bedrijf niet zwaarder is dan milieucategorie 3.1.

De feitelijke geluidbelasting in de nieuwe situatie hangt af van de precieze bedrijfsvoering van het bedrijf van de indiener van de zienswijze. Naar verwachting zullen de werkzaamheden, en daarmee de geluidemissie, niet wezenlijk verschillen van de voormalige machinefabriek.

Omdat de aanvaardbaarheid van het plan is getoetst met de aanwezigheid van de voormalige machinefabriek en de planologisch berekende geluidbelasting op het plan daarmee vergelijkbaar is, heeft de vestiging van het nieuwe bedrijf geen effect op de uitvoerbaarheid. Akoestisch belemmeringen treden niet op omdat het nieuwe bedrijf gehouden is aan de maximale planologische mogelijkheden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Draagvlak

De initiatiefnemer en de gemeente hebben in de voorbereiding van het TAM-omgevingsplan omwonenden en andere belanghebbenden geïnformeerd en betrokken tijdens verschillende participatiemomenten:

16 mei 2023: inloopbijeenkomst stedenbouwkundig plan/RPvE voor de omgeving

17 april 2025: stand van zaken plannen voor de omgeving

16 juni 2025: concept TAM-Omgevingsplan met klankbordgroep en direct omwonenden

2 september 2025: inloopavond ontwerp TAM-Omgevingsplan.

Daarnaast was de initiatiefnemer altijd aanwezig tijdens de bijpraatmomenten met de klankbordgroep Boerejonkerbuurt, die de gemeente twee keer per jaar organiseerde van 2021 tot 2024. Vanuit de buurt zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp TAM-Omgevingsplan. Tijdens de inloopavond van 2 september 2025 gaven veel omwonenden aan blij te zijn dat er iets met de leegstaande bedrijfspanden gebeurt.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Het project Hilko sluit aan bij het Perspectief Kogerveldwijk (2019), de Strategienota voor de Kogerveldwijk (2020) en de andere transformatieprojecten in dit gebied (Slachthuisstraat 67/67A, Paltrok, Hofwijk Noord, Jonker Juffer en Oostzijderpark).

Financiële consequenties

Het vaststellen van het TAM-Omgevingsplan 22f Hilko Zaandam heeft geen financiële consequenties.

Financiële uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer realiseert deze ruimtelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico, met uitzondering van de locatie Oostzijde 357-361 (zie 'Grondeigendom derden').

De initiatiefnemer heeft aan de gemeente voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is.

Kostenverhaal

Deze wijziging van het omgevingsplan maakt bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 8.13 van Omgevingsbesluit mogelijk. Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet dient de gemeenteraad het kostenverhaal te verzekeren voor gronden waarop dergelijke bouwactiviteiten zijn voorzien. De gemeenteraad kan bij een besluit tot vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan besluiten geen kostenverhaalsregels op te nemen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de gronden anderszins is verzekerd.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor de ontwikkeling van de woningbouwontwikkeling Hilko verzekerd is. Het opnemen van regels kostenverhaal in het omgevingsplan is daarmee niet noodzakelijk. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan geborgd.

Bij het vaststellen van het RPvE heeft het college de financiële consequenties overwogen en hierover een besluit genomen. De raad heeft een positieve zienswijze op het RPvE gegeven.

Woningbouwimpuls

In 2020 is WBI (woningbouwimpuls) toegekend aan de Kogerveldwijk. Voorwaarde is dat minimaal 50% van de opgevoerde woningen uit betaalbare woningen moeten bestaan. Eén

van de projecten die meetelt voor de WBI, is Hilko. Uiterlijk in 2030 moet gestart zijn met de bouw van de laatste woningen.

Grondeigendom derden

De locatie Oostzijde 357-361 is in eigendom van derden. De gemeente Zaanstad is in onderhandeling met de eigenaar om deze minnelijk te verwerven. Mocht dat niet lukken, zal de gemeente overgaan tot onteigening van dit perceel. De kosten voor verwerving van de locatie Oostzijde 357-361 zijn gedekt via de WBI (woningbouwimpuls) voor Kogerveldwijk.

Juridische consequenties

TAM staat voor tijdelijke alternatieve maatregel. Met een TAM-Omgevingsplan wordt gemeenten de mogelijkheid geboden een omgevingsplan op basis van de techniek van de oude Wet ruimtelijke ordening (de RO-Standaarden 2012) te maken. Zij hoeven nog niet te voldoen aan de nieuwe standaarden van de Omgevingswet.

Vanaf 1 januari 2026 kunnen gemeenten niet meer gebruik maken van de TAM. Echter, als het ontwerp van een TAM-Omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-systematiek. Dat is het geval, omdat het ontwerp van 14 augustus tot en met 24 september 2025 ter inzage heeft gelegen.

De gemeente Zaanstad werkt aan de structuur van het gemeentedeekkend omgevingsplan. Dit gemeentedeekkend omgevingsplan kan op dit moment nog geen basis zijn voor deze ontwikkeling. Daarom is gekozen om deze ontwikkeling mogelijk te maken met een TAM-Omgevingsplan. Nadat de structuur van het gemeentedeekkend omgevingsplan definitief is, wordt dit TAM-Omgevingsplan opgenomen in het definitieve omgevingsplan. De TAM-Omgevingsplannen worden in hoofdstuk 22 van het tijdelijke omgevingsplan geplaatst en krijgen in hun naamgeving een letteraanduiding. Daarom heet voorliggend plan TAM-Omgevingsplan 22f Hilko Zaandam.

Besluit hogere waarden geluid

Het besluit van het college tot vaststelling van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting vanwege het industrielawaai van het industrieterrein Zetmeelbedrijven de Bijenkorf en omstreken (ZBB) is conform de Wet geluidhinder en voldoet aan het gemeentelijk beleid op dat gebied. Ook met het verlenen van hogere waarden blijft er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Belanghebbende kunnen tegen het vastgestelde hogere waarden besluit in beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bevoegdheden

De bevoegdheid om een TAM-Omgevingsplan en een aanvulling van de welstandsnota vast te stellen, ligt bij de gemeenteraad. De bevoegdheid voor het vaststellen van een hogere waarde voor industrielawaai ligt bij het college.

Communicatie/vervolgtraject

De indiener van de zienswijze wordt geïnformeerd over de verwerking van zijn zienswijze en het raadsbesluit om het TAM-Omgevingsplan vast te stellen.

Na het vaststellen van het TAM-Omgevingsplan, het beeldkwaliteitsplan en de hogere geluidswaarden worden de stakeholders (omwonenden en omliggende bedrijven) via de gemeentelijke kanalen geïnformeerd.

Het door de raad vastgestelde TAM-Omgevingsplan en het besluit vaststelling van de hogere geluidswaarden worden ter inzage gelegd met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de aanpassing van de Welstandsnota Zaanstad 2013 staat geen bezwaar of beroep open.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het TAM-Omgevingsplan 22f Hilko Zaandam vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten, als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0479.TAM0006OP-0301 met bijbehorende bestanden;
2. Het Beeldkwaliteitsplan Hilko Zaandam vast te stellen als beleidsregel in de zin van artikel 4.19 Ow als aanvulling op de op de Welstandnota Zaanstad 2013;
3. Geen kostenverhaalsregels op te nemen in het TAM-Omgevingsplan 22f Hilko Zaandam, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de gronden anderszins is verzekerd in een anterieure overeenkomst.

In de vergadering van12.....-.....maart.....- 2026

De griffier,



Conform de machtiging tekenbevoegdheid raadstukken is dit besluit alleen ondertekend door griffier.

