

Ontwerpbestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1

Burgemeester en wethouders van Zaanstad maken bekend dat met **ingang van 9 juni 2022 voor een periode van zes weken (dus tot en met 20 juli 2022)** de volgende stukken ter inzage liggen:

- Het ontwerpbestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1 met identificatienummer NL.IM-RO.0479.STED3890BP-0101 en bijbehorende stukken
- Het ontwerp beeldkwaliteitsplan Hofwijk Noord fase 1
- Het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder Hofwijk Noord fase 1

Ligging en inhoud ontwerpbestemmingsplan

Het plangebied ligt in de gemeente Zaanstad en wordt begrensd door de spoorlijn Zaanstad – Enkhuizen en het station Zaanstad Kogerveld aan de noordzijde, de Hofwijk aan de zuidzijde, de Zaan aan de westzijde en de bestaande woonblokken met daarachter de Heijermansstraat aan de oostzijde. Met het ontwerp bestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1 wordt de transformatie van het Kan Palen terrein en de directe omgeving naar een nieuwe woon- en werkomgeving mogelijk gemaakt. In het project Hofwijk Noord fase 1 zullen ongeveer 750 woningen worden gebouwd voor sociale huur, betaalbare koop, middel dure en vrije sector woningen. Ook komt er plek voor commerciële ruimte. De herontwikkeling is één van de concrete ontwikkelingen binnen de transformatie van Kogerveldwijk. De herontwikkeling is niet mogelijk via het geldende bestemmingsplan. Daarom is dit ontwerpbestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1 opgesteld.

Ontwerp beeldkwaliteitsplan Hofwijk Noord fase 1

In het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn verschillende uitgangspunten voor de nieuwbouw opgenomen. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan bevat de ambitie voor de gewenste kwaliteit van het te ontwikkelen gebied. Deze is beschreven in richtlijnen voor het plangebied. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de Welstandsnota Zaanstad 2013. De aanvulling op de welstandsnota is conform artikel 12b van de Woningwet onderdeel van het toetsingskader van een omgevingsvergunning voor het bouwen en wordt betrokken bij de beoordeling van het uiterlijk van de bouwwerken.

Ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden geluid Wet geluidhinder Hofwijk Noord fase 1

Er zijn verschillende geluidsbronnen in het plangebied. Het wegverkeer op de Heijermansstraat overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. Ook het railverkeer overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. Dit betekent dat voor beide geluidsbronnen een hogere waardenbesluit moet worden vastgesteld. De hogere waarden staan in het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder Hofwijk Noord fase 1. Het verlenen van hogere waarden, zoals is te lezen in het ontwerpbesluit, is conform de Wet geluidhinder en voldoet aan het gemeentelijke beleid op dat gebied. Ook met het verlenen van hogere waarden is er nog steeds een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Inzage

De bovengenoemde stukken liggen ter inzage als pdf-bestanden op de gemeentelijke website: www.zaanstad.nl (zoekterm 'bestemmingsplan') en in papieren vorm op het stadhuis in Zaanstad.

Het ontwerpbestemmingsplan ligt ook digitaal ter inzage op de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Wilt u meer informatie opvragen of papieren stukken inzien? Vult u dan het contactformulier in op www.zaanstad.nl. U vindt het formulier onder 'Contact', klik op de knop 'Online contact' rechtsboven. Kies daarna 'Informatie opvragen of inzien'. Dan nemen wij contact met u op.

Zienswijzen

Tijdens de periode van de terinzagelegging kan iedereen een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan Hofwijk Noord fase en het ontwerp beeldkwaliteitsplan Hofwijk Noord fase 1 indienen.

Over het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder Hofwijk Noord fase 1 kunnen alleen belanghebbenden een zienswijze indienen.

- Schriftelijke zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan stuurt u naar de gemeenteraad van Zaanstad, Postbus 2000, 1500 GA Zaandam, onder vermelding van 'zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1'.
- Schriftelijke zienswijzen over het ontwerp beeldkwaliteitsplan Hofwijk Noord fase 1 stuurt u naar de gemeenteraad van Zaanstad, Postbus 2000, 1500 GA Zaandam, onder vermelding van 'zienswijze ontwerp beeldkwaliteitsplan Hofwijk Noord fase 1'.
- Schriftelijke zienswijzen over het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder Hofwijk Noord fase 1 stuurt u naar burgemeester en wethouders van Zaanstad, Postbus 2000, 1500 GA Zaandam, onder vermelding van 'zienswijze ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder Hofwijk Noord fase 1'.
- Voor het indienen van een mondelinge zienswijze maakt u een afspraak. Hiervoor stuurt u een e-mail naar: ontwerpbestemmingsplan@zaanstad.nl onder vermelding van 'mondelinge zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1', 'mondelinge zienswijze ontwerp beeldkwaliteitsplan Hofwijk Noord fase 1' of 'mondelinge zienswijze ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder Hofwijk Noord fase 1'.

Digitaal ingediende zienswijzen (bijvoorbeeld per e-mail) worden niet in behandeling genomen.

Inloopavond

Op dinsdag 21 juni 2022 van 17.00 uur tot 19.30 uur wordt een inloopbijeenkomst georganiseerd over het ontwerpbestemmingsplan Hofwijk Noord fase 1, het ontwerp beeldkwaliteitsplan Hofwijk Noord fase 1 en het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder Hofwijk Noord fase 1 in de Jozefkerk aan de Veldbloemweg 2 in Zaandam. U kunt daar de stukken inzien en vragen stellen aan de aanwezige ambtenaren van de gemeente en aan de vertegenwoordigers van de ontwikkelaar die het plan gaat realiseren.

Crisis- en herstelwet

Op het bestemmingsplan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Deze afdeling beperkt het beroepsrecht en stelt striktere eisen aan het beroepschrift. Dit brengt onder meer met zich mee dat alle beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen en dat deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Pro forma ingediende beroepen zijn niet toegestaan. In het beroepschrift moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Zaandam, 8 juni 2022

Burgemeester en wethouders van Zaanstad