

Ontwerp TAM-Omgevingsplan 22f Hilko Zaandam

Burgemeester en wethouders van Zaanstad maken bekend dat **vanaf 14 augustus voor een periode van zes weken (dus tot en met 24 september)** de volgende stukken ter inzage liggen:

- Het ontwerp TAM-Omgevingsplan 22f Hilko Zaandam met identificatienummer NL.IM-RO.0479.TAM0006OP-CO01 en bijbehorende stukken;
- Het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder voor het project Hilko;
- Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Hilko.

Ligging en inhoud van het project Hilko

Het project Hilko ligt langs de Zaan tussen de Cornelis van Uitgeeststraat en de Paltrokstraat in Zaandam. Dit plan maakt de herontwikkeling mogelijk van het gebied rond de voormalige zeepfabriek Hilko en de verffabriek Evert Koning aan de Oostzijde in Zaandam. Het bedrijventerrein wordt getransformeerd 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 komt 490 m² aan bedrijfsruimte voor bijvoorbeeld kleinschalige horeca, bedrijvigheid, maatschappelijke of zorgfuncties. De monumentale schoorsteen blijft bestaan. Aan de Zaan komt een groene openbare ruimte die voor iedereen te gebruiken is.

Ontwerpbeeldkwaliteitsplan

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 staan de specifieke stedenbouwkundige, architectuurhistorische en cultuurhistorische waarden. 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.

Ontwerpbesluit hogere waarden industrielawaai

De nieuwe woningen worden gebouwd binnen de wettelijke geluidszone van het gezoneerde industrieterrein "Zetmeelbedrijven de Bijenkorf en omstreken" (ZBB, het tegenwoordige Tate & Lyle). Omdat voor dit industrieterrein overgangsrecht van toepassing is, dient het geluid te worden beoordeeld op grond van oud recht (de vervallen Wet geluidhinder). Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar dat de geluidsbelasting lager is dan de maximaal toelaatbare grenswaarde van 55 dB(A). Er worden hogere waarden vastgesteld voor industrielawaai.

Inzage

De bovengenoemde (ontwerp)besluiten en bijbehorende stukken liggen **vanaf 14 augustus voor een periode van zes weken dus tot en met 24 september 2025** digitaal ter inzage.

Het ontwerp TAM-Omgevingsplan ligt ter inzage op de landelijke websites www.ruimtelijkeplannen.nl en

<https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden industrielawaai zijn als bijlagen opgenomen bij het TAM-Omgevingsplan.

De bovengenoemde (ontwerp)besluiten en bijbehorende stukken liggen ook in papieren vorm ter inzage op het stadhuis, Stadhuisplein 100, 1506 MZ Zaandam. Wilt u meer informatie of wilt u 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 inkijken'. Dan nemen wij contact met u op.

U kunt reageren op de plannen door middel van een zienswijze

Wilt u reageren op de stukken? Tijdens de inzagetermijn kan iedereen een zienswijze indienen.

- Schriftelijke zienswijzen over het ontwerp TAM-Omgevingsplan stuurt u naar de gemeenteraad van Zaanstad, Postbus 2000, 1500 GA Zaandam, schrijf erbij: 'zienswijze TAM-Omgevingsplan Hilko'.
- Schriftelijke zienswijzen over het ontwerpbeeldkwaliteitsplan stuurt u naar de gemeenteraad van Zaanstad, Postbus 2000, 1500 GA Zaandam, schrijf erbij: 'zienswijze ontwerpbeeldkwaliteitsplan Hilko'.
- Schriftelijke zienswijzen over het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden Wet geluidhinder stuurt u naar burgemeester en wethouders van Zaanstad, Postbus 2000, 1500 GA Zaandam, schrijf erbij: 'zienswijze ontwerpbesluit hogere waarden geluid Hilko'.
- Het indienen van een digitale zienswijze kan op de gemeentelijke website via 'Direct regelen' > 'Melding of klacht' > 'Het ergens niet mee eens zijn' > 'Zienswijze'. U kunt de knop 'Zienswijze indienen omgevingsplan' gebruiken.
- Voor het indienen van een mondelinge zienswijze maakt u een afspraak. Hiervoor stuurt u een e-mail naar: SecretariaatOmgevingsplannen@zaanstad.nl, schrijf erbij: 'mondelinge zienswijze ontwerp TAM-Omgevingsplan 22f Hilko Zaandam'.

Inloopavond op dinsdag 2 september

Bent u benieuwd naar de plannen en/of heeft u vragen? Op dinsdag 2 september 2025 van 19.00 uur tot 20.30 uur is er een inloopavond in het Zaans Toneelhuis, Cornelis van Uitgeeststraat 2 in Zaandam. U kunt daar de stukken inzien en vragen stellen aan de gemeente en de ontwikkelaar.

Zaandam, 13 augustus 2025

Burgemeester en wethouders van Zaanstad