

## Kennisgeving vaststelling wijziging omgevingsplan gemeente Zaanstad - TAM-Omgevingsplan 22f Hilko Zaandam'

Burgemeester en wethouders van Zaanstad maken bekend dat de gemeenteraad op 12 maart 2026 het 'Omgevingsplan gemeente Zaanstad' heeft gewijzigd. De wijziging heeft de titel 'TAM-Omgevingsplan 22f Hilko Zaandam' met identificatienummer NL.IMRO.0479.TAM0006OP-0301 en bijbehorende stukken;

Burgemeester en wethouders maken tevens bekend dat het beeldkwaliteitsplan Hilko is vastgesteld en ze geven kennis van hun besluit van 17 februari 2026 waarin zij hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder hebben vastgesteld voor 111 woningen voor het project 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 m<sup>2</sup> aan bedrijfsruimte voor bijvoorbeeld kleinschalige horeca, bedrijvigheid, maatschappelijke functies of zorgfuncties. De monumentale schoorsteen blijft bestaan. Aan de Zaan komt een groene openbare ruimte die voor iedereen te gebruiken is.

### *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 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.

### *Besluit 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 zijn hogere waarden vastgesteld voor industrielawaai.

### *Participatie*

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, tijdens de terinzagetermijn

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.

### *Inzage*

Het wijzigingsbesluit TAM-Omgevingsplan en de bijbehorende stukken liggen vanaf donderdag 2 april 2026 voor een periode van zes weken ter inzage op de landelijke websites [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Het beeldkwaliteitsplan en het besluit hogere waarden industrielawaai zijn als bijlagen opgenomen bij het TAM-Omgevingsplan.

De bovengenoemde besluiten en bijbehorende stukken liggen ook ter inzage op het stadhuis, Stadhuisplein 100, 1506 MZ Zaandam. Wilt u meer informatie of wilt u stukken inzien? Vult u dan het contactformulier in op [www.zaanstad.nl](http://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.

#### *Beroep*

Van vrijdag 3 april tot en met donderdag 14 mei 2026 kan tegen het besluit tot wijzigen van het omgevingsplan en tegen het besluit tot vaststelling van hogere waarden geluid beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegen de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan Hilko is geen beroep mogelijk. Beroepschriften stuurt u aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA te Den Haag. Meer informatie over beroep staat op de website [www.raadvanstate.nl](http://www.raadvanstate.nl).

#### *Inwerkingtreding*

Op grond van artikel 16.78, lid 1 van de Omgevingswet treedt de wijziging van het omgevingsplan vier weken na de bekendmaking van het vaststellingsbesluit in werking. Het instellen van beroep heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit tot wijziging van het omgevingsplan, ook al is er beroep ingesteld, in werking treedt. Degene die beroep heeft ingesteld kan de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak verzoeken om met het oog op onverwijlde spoed een voorlopige voorziening te treffen. Het verzoek dient geadresseerd te worden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, ter attentie van de Voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak, postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

#### *Ondertekening*

Zaandam, 1 april 2026

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad