

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het bouwen van één woning op de locatie Hazepad 79A te Zaandijk

Dossiernummer: O20160969

H. 1 Inleiding	4
1.1 Conclusie	4
1.2 Omschrijving van het project	4
1.3 Ligging en begrenzing van het project.....	5
1.4 Basisgegevens.....	5
H. 2 Bevoegd gezag en procedure.....	5
2.1 Bestemmingsplan	5
2.2 Procedure	6
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo.....	6
H. 3 Procedureel beleid.....	6
3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen	6
3.2 Beleid college van B&W	7
H.4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd.....	8
4.1 Rijksbeleid.....	8
4.2 Provinciaal beleid.....	9
4.3 Gemeentelijk beleid	9
H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project	10
H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten	11
6.1 Relatie met toekomstige bestemming gebied.....	11
6.2 Functie gerelateerd aan omgeving	11
6.3 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving	11
6.4 Verkeersontsluiting/-situatie.....	11
6.5 Parkeren	11
6.6 Welstandsnota Zaanstad	12
H.7 Water	13
H.8 Milieuaspecten	13
8.1 Gemeentelijk (milieu)beleid	13
8.2 Geluid.....	13
8.3 Geur	14
8.4 Luchtkwaliteit	21
8.5 Natuurbescherming.....	22
8.6 Bodem.....	22
8.7 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten	23
H.9 Monumenten en archeologie	25
H.10 Grondexploitatie	25
H.11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen	25
11.1 Provincie	25
11.2 Rijk	25
11.3 Hoogheemraadschap.....	26
H.12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden	26
H.13 Uitvoerbaarheid.....	26
H.14 Conclusie	26

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan	27
Bijlage 2: Nieuwe situatie	34
Bijlage 3: Samenvatting geurbeleid.....	36
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek	41
Bijlage 5: Bodemonderzoek	43

H. 1 Inleiding

1.1 Conclusie

Het beoogde project, het bouwen van een woning, is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling, omdat er ruimtelijk en stedenbouwkundig geen belemmeringen zijn voor het project ten opzichte van de omgeving. Door het bouwen van deze woning – en overigens ook de naastgelegen twee woningen- ontstaat een divers straatbeeld, passend bij de schaal van het historisch pad.

Deze ruimtelijke onderbouwing waarin het project ruimtelijk onderbouwd wordt, is de motivering van dit besluit.

1.2 Omschrijving van het project

In het verleden is één vergunning verleend voor de bouw van vier woningen op deze locatie. Van deze vergunning is nooit gebruik gemaakt. Er worden nu apart vergunningen aangevraagd voor drie te realiseren woningen, waaronder voorliggende aanvraag. Voor 79C is al een vergunning verleend. In plaats van een bouwblok onder één kap wordt nu gekozen voor vrijstaande woningen hetgeen de differentiatie in woningen op het Hazepad ten goede komt. Het bouwplan gaat uit van de realisatie van één vrijstaande woning.

Afbeelding 1: huidige situatieschets Hazepad 79A

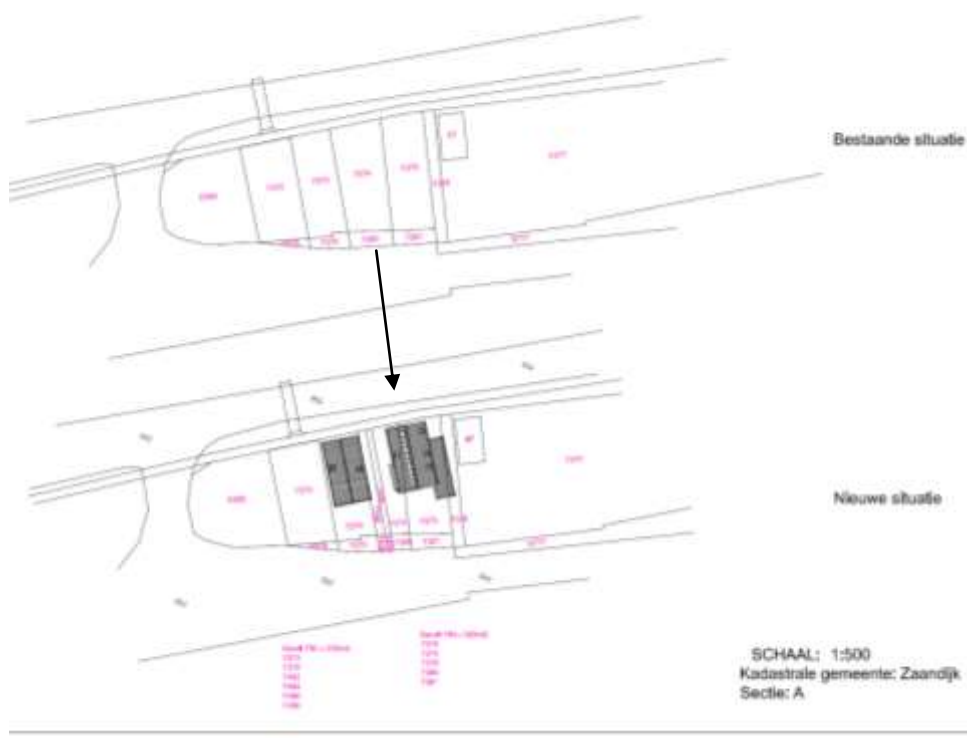


Afbeelding 2: afbeelding bouwplan



1.3 Ligging en begrenzing van het project

Afbeelding 3:



1.4 Basisgegevens

Adres projectlocatie:
Hazepad 79 A
1544 PW Zaandijk

Kadastrale gemeente Zaandijk, sectie A, nummer 7375, 7374, 7376

H. 2 Bevoegd gezag en procedure

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage is het college van Burgemeester en wethouders van Zaanstad het bevoegd gezag om op de omgevingsvergunning te beslissen.

Het onderhavige project is getoetst aan het bestemmingplan.

2.1 Bestemmingsplan

Het plan betreft het realiseren van een vrijstaande woning. Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Oud Zaandijk' geldt en heeft hierin de bestemmingen 'Woondoeleinden W6' (artikel 4) en 'Erven' (artikel 6). Het bouwplan is hiermee in strijd, nu de woning grotendeels is voorzien op de bestemming 'Erven' en daarmee buiten het bouwvlak van de woonbestemming.

Gronden met de bestemming 'Erven' zijn bestemd voor erven, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, en paden. Ten behoeve van de bestemming mogen uitsluitend aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, alsmede bouwwerken geen gebouw zijnde. Het bouwen van een woning – het hoofdgebouw – op de bestemming 'Erven' is niet toegestaan.

Het perceel heeft daarnaast de aanduiding 'Archeologisch waardevol gebied'. Volgens artikel 19 van de planvoorschriften dient de aanvrager bij de aanvraag een archeologisch rapport te overleggen met betrekking tot het terrein dat wordt verstoord. Dit rapport hoeft niet te worden overgelegd als er sprake is van een project van minder dan 100m². Voorliggend bouwplan is kleiner dan 100m² (namelijk 99m²). Zodoende hoeft geen archeologisch rapport te worden verstrekt.

2.2 Procedure

Het bestemmingsplan bevat geen bepalingen op grond waarvan met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° van de Wabo het onderhavige project gerealiseerd kan worden.

Het onderhavige project kan voorts niet worden gerealiseerd met toepassing van artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 2° van de Wabo, aangezien het niet past in de in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, aangewezen categorie gevallen.

Uit het voorgaande vloeit voort dat voor de onderhavige gewenste ontwikkeling een procedure tot afwijking van het bestemmingplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° van de Wabo gevoerd dient te worden.

Krachtens artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo kan het bevoegd gezag – in het onderhavige geval – het college van burgemeester en wethouders, ten behoeve van de verwezenlijking van een project van gemeentelijk belang een besluit nemen tot afwijken van een bestemmingsplan. Het besluit dient een goede ruimtelijke onderbouwing van het project te bevatten. Op de voorbereiding van een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op basis van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing (de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure).

2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° van de Wabo

Voor het onderhavige plan wordt voldaan aan de plicht om de eisen die gesteld worden in artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto artikel 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid van het Besluit ruimtelijke ordening in de ruimtelijke onderbouwing te behandelen. In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing worden alle relevante aspecten behandeld die in bovengenoemde artikelen zijn opgenomen als voorwaarden van een goede ruimtelijke onderbouwing.

H. 3 Procedureel beleid

3.1 Raadsbeleid / Verklaring van geen bedenkingen

Artikel 6.5 van het Bor bepaalt:

- 1. Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.*
- 2. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.*
- 3. De gemeenteraad kan categorieën van gevallen aanwijzen waarvoor deze verklaring niet is vereist.*

Bij besluit van 2 december 2010 (geregistreerd onder nummer Z/2010/358180), laatst gewijzigd op 23 januari 2014 en met terugwerkende kracht in werking getreden op 24 januari 2014 (geregistreerd onder nummer 2014/9982), heeft de raad het beleid inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen vastgesteld (Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010).

De raad heeft besloten:

1. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. derde lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist:

- a) Aanvragen die passen binnen ter visie liggende ontwerpbestemmingsplannen;
- b) Aanvragen die passen binnen door de raad vastgesteld beleid, een stedenbouwkundige visie, een masterplan of een gebiedsvisie;
- c) Aanvragen waarvoor met een omschreven doel grond van de gemeente is afgenomen maar de planologische regeling nog niet aan dat doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen dat omschreven doel.

2. De volgende categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor op grond van artikel 6.5. eerste lid Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' wel is vereist:

- a) Het realiseren van meer dan 50 woningen, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op onder 1 genoemde aanvragen;
- b) Het realiseren van meer dan 5.000 m² bvo aan kantoorruimte, dienstverlening, bedrijfsruimte, horeca, commerciële ruimte, maatschappelijke en recreatieve voorzieningen of een combinatie daarvan, m.u.v. de gevallen die betrekking hebben op de in onder 1 genoemde aanvragen.
- c) Het bouwen, verbouwen of slopen van objecten gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht, voor zover hiervoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.

3. Alle overige categorieën van gevallen wijst de gemeenteraad aan als categorieën waarin een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

Het onderhavige project valt onder de categorie 3 en dat betekent dat een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis aangebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

3.2 Beleid college van B&W

Bij besluit van 27 oktober 2010 onder nummer Z/2010/348720 heeft het college het beleid vastgesteld inzake het afwijken van bestemmingsplannen en beheerverordeningen (Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010).

Uitgangspunt van de Wro is dat voorziene ruimtelijke ontwikkeling voor de komende tien jaar in een bestemmingsplan wordt vastgelegd. Zaanstad hanteert een stringent beleid ten aanzien van het toepassen van de bevoegdheid om besluiten tot afwijking van bestemmingsplannen en beheersverordeningen te nemen. Alleen in uitzonderingssituaties wanneer een project ruimtelijk wenselijk en toelaatbaar is, kan worden afgeweken van het geldende beleid.

De uitgangspunten die verwoord zijn in de Actualisatienotitie 2006 blijven ook onder de Wabo van belang. De beleidsregels gelden als aanvulling op het algemene uitgangspunt dat bij de besluitvorming voldaan moet worden aan wet- en regelgeving. De beleidsregels voor besluitvorming over het afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen, artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo, luiden als volgt:

- 1. Een omgevingsvergunning is mogelijk voor (bouw)plannen ten behoeve van woningbouw, bedrijfsdoeleinden als bedoeld in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zoals die luidt op het moment van indiening van de desbetreffende aanvraag, verenigings-, sport- en recreatiedoeleinden en het algemeen belang, mits andere belangen zich niet tegen deze plannen verzetten.
- 2. De gemeente werkt mee met (bouw)plannen waarvoor de aanvrager in het verleden met een omschreven doel grond van de gemeente heeft afgenomen, de planologische regeling nog niet aan dit doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen die doelstelling.

3. De gemeente kan, ten behoeve van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, van de aanvrager verlangen dat hij of zij daar gegevens toe aanlevert of kan hiervoor geheel of gedeeltelijk kosten in rekening brengen bij de aanvrager. De gemeente behoudt zich het recht voor om haar medewerking aan het desbetreffende besluit tot afwijking van bestemmingsplan of beheersverordening alsnog te weigeren, indien een aanvrager verzuimt de gevraagde gegevens aan te leveren.

Het onderhavige project past in de beleidsregel onder punt 1 aangezien hier sprake is van een bouwplan ten behoeve van woningbouw. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid.

H.4 Beleidskaders ruimtelijk beleid algemeen onderbouwd

De desbetreffende locatie maakt op diverse bestuurlijke niveaus deel uit van verschillende plannen van planologische aard.

4.1 Rijksbeleid

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Hierin schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegnnet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Ladder duurzame verstedelijking

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en moet overprogrammering worden voorkomen. Middels de 'ladder voor duurzame verstedelijking' vindt een toetsing plaats.

De ladder bestaat uit drie treden:

1. Is er een regionale behoefte? Voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien? Het kan zowel om een kwantitatieve als een kwalitatieve behoefte gaan.
2. Is de behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied? Indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformatie van bestaande locaties.
3. Indien buitenstedelijk: zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende behoefte. Indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Planspecifiek

Het onderhavige project voorziet in de bouw van één nieuwe woning. Onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:2471), wordt er vanuit gegaan dat het project niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro – en daarmee de ladder van duurzame verstedelijking - niet van toepassing is.

Het onderhavige project is niet in strijd met de hierboven vermelde rijksuitgangspunten.

4.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten stellen ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de provincie een of meer structuurvisies vast. Bij de Structuurvisie hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), die de regels stelt waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en (tijdelijke) omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Het is aan gemeenten om hun ruimtelijke plannen in overeenstemming te brengen met de PRV.

In tegenstelling tot de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is de verordening bindend. De PRV is één van de instrumenten waarmee de provincie uitwerking geeft aan haar ruimtelijk beleid. Een aantal onderwerpen uit de PRV krijgt nadere uitwerking door middel van een regeling en/of handreiking. De PRV wordt regelmatig aangepast naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid. De laatst gewijzigde PRV is op 1 maart 2017 in werking getreden, tezamen met de Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen 2017.

In de PRVS wordt het gebied waarin het onderhavige project is gelegen aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied'. Het onderhavige plan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRVS.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De gemeenteraad stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer structuurvisies vast. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van dat gebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan ook voor aspecten van het gemeentelijk ruimtelijk beleid een structuurvisie vaststellen. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van die aspecten. De structuurvisie gaat tevens in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkeling te doen verwezenlijken. De gemeenteraad kan in samenwerking met de raden van aangrenzende gemeenten voor een gebied behorende tot het grondgebied van de betrokken gemeenten een structuurvisie vaststellen. Op 7 juni 2012 is door de gemeenteraad de structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' vastgesteld die op 10 oktober 2012 in werking is getreden.

In de ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' is het gebied rond de onderhavige locatie aangeduid als 'Zaans gebied - Dorp'. Hierover wordt het volgende gezegd:

Het profiel 'dorp' beschrijft de dorpslinten en de directe bebouwing rond deze linten. De dorpslinten zijn belangrijke identiteitsdragers voor Zaanstad. Zij dragen bij tot het historische besef van de stad en de wens om de dorpen dorps te houden. Dit profiel bevindt zich in de kernen van de oude linten Krommenie, Assendelft en Westzaan en in de oude kernen langs de Zaan: Wormerveer, Zaandijk, Koog.

In een aantal opzichten is het gelijk aan het profiel van de linten, maar dynamischer en met een iets hogere dichtheid van zo'n 30-50 woningen per hectare, en de direct aangrenzende buurten. De dorpen en de linten vormen een ruimtelijke eenheid maar zijn ondanks de verwevenheid nog duidelijk afzonderlijk herkenbaar. De aangrenzende buurten zijn beschreven in 'tuinstedelijk'. Bovendien zijn de buurten overzichtelijke kleine eenheden en liggen ze onder de invloedssfeer van de linten. Deze buurten maken deel uit van dit profiel. Er is een groot onderscheid tussen de delen van het lint die aan de Zaan grenzen, buitendijks gelegen, en de delen die aan de binnenzijde van de dijken zijn gelegen. De grotere complexen liggen bijna allemaal aan de Zaanzijde. Bij transformatie kan de dichtheid op complexniveau sterk toenemen en ruim boven dichtheid van dit profiel uitkomen.

De dorpskernen vormen ook de wijk- en buurtcentra voor de dorpen waar binnen ze liggen. Deze functies zijn doorgaans gelegen aan het lint of zijn daar direct mee verbonden. Van oudsher hebben ze een centrumfunctie en kennen een grotere combinatie van wonen met werkgelegenheid, tussen de 10 en 20 arbeidsplaatsen per hectare. Bijzonder kenmerkend is, dat op diverse plekken nog grootschalige en (semi-)

industriële bedrijvigheid is gemengd door een gebied waar verder de woonfunctie overheerst. Dit geldt met name voor de gebieden langs de Zaan en de Nauernasche Vaart.

Bij herstructurering wordt ingezet op:

- Behoud en zo mogelijk vergroten van de werkgelegenheid;
- Zorgdragen voor het in stand houden van een basisvoorzieningenpakket; Vestigen van broedplaatsen, dit vooral in het transitieproces van grootschalige bedrijvigheid naar intensievere werkgelegenheid, in combinatie met wonen. Het behoud van de industriële bebouwing is het uitgangspunt. De maat van het gebouw en zijn karakter vormen het uitgangspunt bij transformatie.

Het gevraagde is in overeenstemming met deze aanduiding.

Woonvisie 'Zaans Mozaïek'

Zaanstad wil zich profileren als aantrekkelijke woon- en werkstad met bijzondere woonmilieus in een waterrijk landschap en met een imposant industrieel erfgoed. De strategische doelstelling van de woonvisie is daarom: het gericht benutten en versterken van de verscheidenheid in mensen en woonmilieus vanuit de kracht van de specifieke identiteit van Zaanstad: Het Zaans Mozaïek.

De kwantitatieve opgave richt zich op de opvang van groei en herstructurering. Het blijven bouwen van voldoende woningen blijft een belangrijke opgave in het woonbeleid. Niet alleen om in de lokale en een deel van de regionale behoefte te voorzien, maar vooral ook omdat daarmee de gewenste verandering in het kwalitatieve woningaanbod kan worden bewerkstelligd. In 2010-2030 zal Zaanstad minimaal 13.000 woningen bouwen.

In de gemeentelijke Woonvisie kijkt de gemeente tot 2020 vooruit op het wonen in Zaanstad en op de wijze waarop dit zich verder moet ontwikkelen. Het gaat hier vooral om de kwaliteit van wonen.

De volgende vier beleidsopgaven geven richting aan het Zaans Mozaïek:

1. Door sterker te sturen op kwaliteit en gedifferentieerde woonmilieus kan Zaanstad een veelzijdige en aantrekkelijke stad blijven en haar positie binnen de regio versterken.
2. Het tegengaan van verval en benutten van kansen in de wijken versterkt de fysieke, economische en sociale kwaliteit van de wijken en draagt bij aan de verscheidenheid van de stad.
3. De vergrijzing en het streven om mensen met een zorgvraag te laten participeren in de samenleving vraagt om een verdere uitrol van het ingezette beleid van wonen, welzijn en zorg.
4. Duurzaamheid als basis is een voorwaarde voor een op de langere termijn kwalitatief hoogwaardige, aantrekkelijke, veilige en gezonde stad.

Voor de eerste beleidsopgave is voor het bouwplan relevant. Het bouwplan sluit aan bij dit uitgangspunt. De woning draagt – zij het beperkt- bij aan de woningbouwopgave voor Zaanstad.

- Bestemmingplan (zie paragraaf 2)

H.5 Maatschappelijk draagvlak van het project

Voor Hazepad nummer 79C is recent een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van één woning. Hiertegen is bezwaar gemaakt. Bezwaarmaker is groot voorstander van bebouwing op deze plek, maar heeft bezwaren op het gebied van welstandsaspecten in relatie tot het historische karakter van de locatie en omgeving.

Het bouwplan van nr 79C is – evenals voorliggend bouwplan- positief beoordeeld door de welstandscommissie. Het bezwaarschrift is op dit moment nog in behandeling. Qua kleurstelling en materialisering is het voorliggende bouwplan weliswaar vergelijkbaar met het plan van nummer 79C, maar qua vormgeving en massa zijn de plannen geheel verschillend.

In de nabijheid van het plangebied ligt OLAM Koog, een bedrijf dat geurrelevant is voor dit bouwplan (zie paragraaf 8.3). OLAM wordt geïnformeerd over woningbouwprojecten in de nabijheid. OLAM is op de hoogte van voorliggend bouwplan.

H.6 Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten

6.1 Relatie met toekomstige bestemming gebied

Een overweging ten aanzien van de relatie met toekomstig bestemmingsplan is niet aan de orde, omdat er geen nieuwe planvorming speelt.

6.2 Functie gerelateerd aan omgeving

De woning is voorzien op een braakliggend perceel naast bestaande woonbebouwing. Ruimtelijk gezien is de woning dan ook goed passend in de omgeving, zowel qua functie als qua uitvoering in één laag met een kap.

6.3 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving

Voor de locatie Hazepad 79A t/m 79D is een cultuurhistorische verkenning gedaan. Hierin is specifiek gekeken naar de bebouwing die er gestaan heeft en naast de huidige plannen gelegd en bekeken of deze aansluit bij de karakteristieken die het pad had.

De locatie maakt onderdeel uit van de historische kamstructuur, de paden haaks gelegen op de historische linten. Het is juist de afwisseling en niet alleen uniforme bebouwing met een basis van één laag met kap de basis vormt. Dit afgewisseld met af en toe een grotere agrarische volume. In de oude situatie droegen de afwisseling van klein-, grootschalige bebouwing en de open plekken in belangrijke mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het pad. Met het voorliggende bouwplan wordt deze ruimtelijke kwaliteit gehandhaafd. Hiermee wordt de kenmerkende karakteristiek van het pad behouden c.q. versterkt.

Met name woningen in de historische linten en paden en de vooroorlogse wijken voldoen qua omvang niet meer aan de woonwensen van deze tijd. Deze woningen zijn vaak klein vergeleken met de woningen die vandaag de dag worden gebouwd.

Bij relatief kleine woningen kan het vergroten van het hoofdgebouw door overschrijden van het bouwvlak en het verhogen van de goot- en nokhoogte in bepaalde gevallen een ruimtelijk verantwoorde uitkomst bieden.

Op de locatie van de aanvraag heeft in het verleden een groot volume gestaan (boerderij). Er is in 2008 vergunning verleend voor vier kleinere woningen. Deze worden nu vervangen drie grotere volumes, waarvoor separate aanvragen zijn ingediend.

Ruimtelijk gezien behoort dit tot de mogelijkheden aangezien er een opgave ligt om meer differentiatie te bieden in het woningaanbod in specifieke woonmilieus.

Uitgangspunt voor nieuwbouw op deze locatie is in principe een eenduidig en eenvoudig volume: een hoofdvolume met een ondergeschikte aanbouw. Dit betekent een hoofdvolume van 1 laag met kap met een ondergeschikte aanbouw.

Het voorliggend plan is qua bouwvlak strijdig met het bestemmingsplan. Voor het bouwvlak kan gesteld worden dat er nu wordt uitgegaan van een nieuwe opzet die meer aansluit aan de morfologie van het Hazepad. Dit houdt in dat i.p.v. één groot bouwvlak er nu kleinere, los van elkaar, nieuwe bouwvlakken ontstaan.

Ruimtelijk gezien lijkt de breedte van het hoofdvolume acceptabel. Voor zover nu inzichtelijk is het plan om met de ontwikkeling van nr. 79C tussen beide woningen een pad aan te leggen met aan weerszijde buitenruimte naast de woningen. Dit past bij de kwaliteit van de plek, de open ruimte tussen de volumes. Ook met de bestaande woning op nr 69 wordt ruimte gehouden.

De voorgevelrooilijn ligt verdraaid t.o.v. de bestaande woningen langs het Hazepad. In de nieuwe situatie wordt deze lijn aangehouden.

6.4 Verkeersontsluiting/-situatie

Het terrein is alleen bereikbaar via voetpaden (houten brug) en niet bereikbaar voor autoverkeer.

6.5 Parkeren

In artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening Zaanstad 2008, op 4 augustus 2015 in werking getreden (met terugwerkende kracht tot 1 april 2012), wordt bepaald dat, indien de omvang of de bestemming van

een bouwwerk daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het bouwwerk, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.

De gemeente Zaanstad heeft het gemeentelijke parkeerbeleid vastgelegd in de Nota Ruimte voor Parkeren 2016 en de bijbehorende Uitvoeringsnota Parkeren 2016. Deze uitvoeringsnota geeft de beleidsregels waaraan omgevingsvergunningen worden getoetst en vervangt de 'Parkeernota Zaanstad 2013'.

De autoparkeervraag van de nieuw te bouwen woning is minder dan 2. Volgens het parkeerbeleid van 2016 geldt voor bouwplannen met een autoparkeervraag kleiner dan 2 parkeerplaatsen, een automatische vrijstelling van de parkeervraag waarbij dit volgens de parkeernota kan worden gezien als een recht. Voor auto's is er daarom geen parkeereis.

Het gaat hier om een woning met een eigen ingang. Voor dergelijke woningen kan een vrijstelling worden verleend voor het bezoekersaandeel van de fietsparkeereis voor fietsen. Er is daarmee geen fietsparkeereis voor het bezoekersaandeel van het fietsparkeren. Er is geen vrijstelling voor de fietsparkeereis voor bewoners. Bij de woning zal een vergunningvrije berging worden gebouwd, waarmee voldaan wordt aan de eis voor fietsparkeren voor de bewoners.

6.6 Welstandsnota Zaanstad

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, het plan tweemaal beoordeeld. Op 13 december 2016 heeft zij op grond van de gebiedsgerichte criteria gebied 4 'Vroege Uitbreidingen', een gewogen gewoon welstandsgebied een positief advies afgegeven over het bouwplan.

Per behandeling in de commissie waren de bevindingen als volgt:

1^e beoordeling (15-11-2016)

De aanvraag betreft nieuwbouw van een woning aan het Hazepad, een historisch pad (maar buiten de grenzen van het beschermde dorpsgezicht).

Het ontwerp is typologisch afwijkend van het eerder beoordeelde buurpand in de Zaanse typologie.

Het betreft een woning een bouwlaag met zadeldak, een gemetselde plint en kunststof gevelbekleding, en geeft de suggestie van een houten schuurwoning.

De detaillering ontbreekt.

Naar de mening van de commissie is sprake van een prominente locatie aan een historisch pad en een openbare vaart, binnen de invloedssfeer van de Domineestuinten.

Als beoordelingskader gelden de criteria voor gebied 4 Vroege Uitbreidingen, een gewogen gewoon welstandsgebied en de objectgerichte criteria voor Zaanse Nijverheid, waarin staat dat:

De architectonische uitwerking en detaillering zijn gevarieerd en zorgvuldig

- kozijnen, dakgoten en dergelijke zorgvuldig detailleren
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen
- Materialen en kleuren afstemmen op het karakter van het gebouwtype: gevels uitvoeren in hout of baksteen

Het plan voldoet niet aan deze criteria in de welstandsnota. De commissie heeft bezwaar ten aanzien van de uitwerking van de gevelindeling en tegen het materiaalgebruik van kunststofgevelbekleding.

De gevelindeling is wat betreft kozijntypologie onafhankelijk uitgewerkt en onvoldoende alzijdig ontworpen.

2^e beoordeling (13 december 2016)

Er is een gewijzigd plan, waarbij het materiaal is gewijzigd in hout, in overeenstemming met de Zaanse identiteit. Ook de gevelcompositie is aangepast en passend bij de typologie en informatie over de detaillering is aangeleverd en passend uitgewerkt. Er zijn roeden toegepast en zonnepanelen.

De commissie gaat er bij de beoordeling vanuit dat de detaillering van de roeden traditioneel is en dat de zonnepanelen worden gekozen in zwarte uitvoering (zwarte panelen met zwarte randen).

Het plan is akkoord.

H.7 Water

Artikel 3.1.6, lid 1 sub b Bro stelt verplicht dat in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Dit houdt in dat een verantwoording dient te worden afgelegd van het onderzoek naar en het integrale beleid betreffende de afstemming van het ruimtelijk beleid met het waterbeleid. Alle relevante facetten van het waterbeheer in relatie met de ruimtelijke ordening dienen in beeld te worden gebracht, zoals de waterkwantiteit (vernatting of verdroging) en de waterkwaliteit, alsmede functies die aan in het plangebied voorkomend water worden toegekend. De aandacht dient zich zowel tot het grondwater als het oppervlaktewater te richten.

Bij beschouwing van de consequenties van het plan voor de waterhuishouding zijn de volgende items van belang:

- beïnvloedt het plan een kering of dijk;
- worden er sloten gedempt of sloten verlegd;
- is de toename van verhard oppervlakte (daken en openbare weg) meer dan 800 m² en;
- beïnvloedt het plan het onderhoud van watergangen.

Nabij de nieuw te bouwen woning ligt geen waterkering of dijk en er liggen geen sloten binnen het plangebied. De nieuwbouw zorgt niet voor een toename van verharding met meer dan 800 m².

Het plan beïnvloedt de waterhuishouding niet.

H.8 Milieuaspecten

De volgende aspecten hebben wij in de beoordeling van het project betrokken: het gemeentelijk milieubeleid, geluid- en geurhinder, luchtkwaliteit, natuurbescherming, bodem en de milieuplanologische inpasbaarheid van het project.

8.1 Gemeentelijk (milieu)beleid

Het gemeentelijke beleid is er op gericht het leefklimaat voor de burgers in Zaanstad te verbeteren. De doelstellingen hiervoor zijn in de ruimtelijke milieuvisie Zaanstad opgenomen, vastgesteld op 24 september 2009 door de gemeenteraad. Het betreft een tweetal grote doelstellingen:

- het aantal milieubelaste woningen terug te dringen van 60.000 naar 30.000 woningen vóór 2010
- In 2020 klimaatneutrale gemeente te zijn.

Onder milieubelaste woningen wordt verstaan: woningen die in een overmatig geluid- of geurbelaste omgeving liggen, almede woningen waar bewoners zich in een 'matig of onaanvaardbaar verantwoord leefklimaat' bevinden op basis van een 'goede ruimtelijke ordening'. Ook worden daaronder gerekend: bewoners die een matig leefklimaat ondervinden als gevolg van emissies van luchtverontreinigende stoffen of een hoog risico's als gevolg van vervoer van, of handelingen met gevaarlijke stoffen in het kader van de 'externe veiligheid'. Ook andere milieugevoelige projecten worden op de zelfde wijze als de woningen op een goede leefomgeving getoetst.

Het klimaatbeleid wordt verder uitgewerkt in het Integraal Klimaatprogramma Zaanstad 2010-2020.

8.2 Geluid

Geluidoverlast kan niet alleen tot irritaties leiden maar ook gezondheidsschade veroorzaken. In de Wet geluidhinder zijn er allerlei beperkingen gesteld die dit moeten voorkomen. Echter ondanks dat deze Wet sinds 1978 regels stelt aan allerlei geluidbronnen, overdrachtsmaatregelen en gevelisolatie geeft de geluidbelasting voor een groot aantal burgers in de gemeente Zaanstad aanleiding tot klachten.

In de ruimtelijke milieuvisie van de gemeente Zaanstad is daarom tot doel gesteld om het aantal milieubelaste woningen met de helft te verminderen. Voor het aspect geluid, dat een groot deel uitmaakt

van de milieubelaste woningen, zijn daarom de regels aangescherpt en opgenomen in het beleid voor de 'Hogere geluidgrenswaarden'.

Voor het project dient een procedure in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, volgens artikel 2.12, lid 1, sub a onder 2 te worden gevoerd. In verband hiermee dient het bouwplan te worden getoetst aan de Wet geluidhinder voor de aspecten wegverkeer-, industrie- en railverkeerslawaai.

Wegverkeerslawaai.

- Provincialeweg N203.

De locatie ligt binnen de geluidzone van de Provincialeweg N203. Uit het ingediende akoestisch onderzoek (2016-060 R01 van DOF Akoestisch advies d.d. 2 december 2016) blijkt dat:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de gevel 47 dB is;
- voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB voor wegverkeer;

Railverkeerslawaai.

- Traject Zaandam-Uitgeest (411)

Uit het ingediende akoestisch onderzoek (2016-060 R01 van DOF Akoestisch advies d.d. 2 december 2016) blijkt dat:

- de geluidsbelasting vanwege het railverkeerslawaai op de gevel 57 dB is;
- niet voldaan wordt aan de voorkeurswaarde van 55 dB voor railverkeerslawaai;
- de maximale grenswaarde van 68 dB niet wordt overschreden;

er voor het project een hogere waarde van 57 dB moet worden vastgesteld als ook aan de Beleidsregel hogere waarden Zaanstad wordt voldaan. Voorwaarde van deze beleidsregel bij het verlenen van een hogere waarde is dat de woning ook een geluidluwe gevel heeft. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Op grond van het Bouwbesluit 2012 moet de gevel van een gevoelige bestemming voldoende geluidwerend zijn. Het vereist binnenniveau bedraagt volgens het Bouwbesluit 2012 voor het wegverkeerslawaai 33 dB. Om hieraan te kunnen voldoen dient de geluidwering van de gevels dusdanig te zijn dat wordt voldaan aan het vereiste binnenniveau voor het wegverkeer. De geluidwering dient te worden bepaald volgens de NEN 5077, 'Geluidwering in gebouwen'.

Uit het ingediende akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidwering van de gevel voldoende is indien de in het onderzoek omschreven voorzieningen worden toegepast.

Industrielawaai.

De woningen zijn niet gelegen binnen de geluidzone van een krachtens de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein. Daarmee vormt industrielawaai geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie geluid.

Voor wegverkeerslawaai wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48dB voor wegverkeer.

Industrielawaai vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Voor de woning dient wel een hogere waardenbesluit te worden vastgesteld vanwege het railverkeerslawaai.

Het besluit tot het vaststellen van de hogere waarde wordt tegelijk met het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning genomen. Het milieuaspect geluid vormt derhalve geen belemmering voor het project.

8.3 Geur

In deze paragraaf wordt het aspect geur op de ontwikkeling getoetst aan het Zaans geurbeleid 2016, dat op 14 juli 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het beleid is te vinden op de website van de gemeente Zaanstad www.zaanstad.nl en op de algemene website van de overheid voor [decentrale regelgeving](#).

In deze paragraaf gaan we in op de volgende aspecten:

1. Wat wordt er mogelijk gemaakt? Anders gezegd: zijn er geurgevoelige objecten voorzien? Zijn deze geurgevoelige objecten standaard, minder of minst geurgevoelige objecten?
2. Zijn er bedrijven die geur veroorzaken ter plaatse van de ontwikkeling op de ontwikkeling?
3. Is de geurbelasting aanvaardbaar? Anders gezegd: welke streefkwiteit geldt er voor de betrokken (standaard, minder, minst) geurgevoelige object?
4. Als we alles in ogenschouw nemen is er dan sprake van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat? Hierbij toetsen we de geurbelasting ter plaatse van de geurgevoelige objecten.

1. Wat wordt er mogelijk gemaakt en zijn dat geurgevoelige objecten?

Het betreft de realisatie van 1 woning. Deze woning wordt beschouwd als een standaard geurgevoelig object. Voor deze woning streeft de gemeente naar een streefkwiteit voor de geurbelasting. Onder punt 3 wordt verder ingegaan op de hoogte van de streefkwiteit.

2. Zijn er bedrijven die geurhinder veroorzaken in of nabij deze ontwikkeling?

Aan de hand van de richtafstanden voor geur uit de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering, milieuvorschriften¹, geuronderzoek en evt. geurklachten is bepaald welke bedrijven geurhinder kunnen veroorzaken ter plaatse van deze ontwikkeling.

De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in onderstaande tabel en worden hierna toegelicht.

Tabel 3: mogelijke geurrelevante bedrijven.

Bedrijf	SBI code (2008)	Locatie	Afstand tot dichtstbijzijnde geurgevoelig object gelegen op de ontwikkeling	Richtafstand geur (gemengd gebied)	Klachten bekend	Geurrapport	Relevantie voor de ontwikkeling
Bierbrouwerij Hoop en proeflokaal	1105 en 561	Lagedijk 71 Zaandijk	ca. 300 m	200 en 0	Ja	Nee	Nee
Loders Croklaan	104102.1	Hogeweg 1 Wormerveer	ca. 680 m	100	Nee	Ja	Nee
Ardagh (voorheen Pielkenrood)	2561, 3311.12	Arie de Bruijnstraat 1	ca. 160 m	50	Ja maar niet over geur	nee	Nee
AAK Netherlands	104102.1	Kreeftstraat 1 Zaandijk	ca. 430 m	100	Nee	Geurrapport aanwezig van vergunde situatie (betreft een beschrijvend geurrapport)	Nee
Olam	10821.1	Stationsstraat 76 Koog ad Zaan	500 m	300	Ja, Zeer incidenteel.	Geurrapport bij aanvraag revisievergunning (geaccepteerd)	Mogelijk
Duyvis	1089a	Diederik Sonoyweg 17 Zaandam	550 m	100	Onbekend	Geurrapport aanwezig van vergunde situatie	Nee

Bierbrouwerij Hoop

¹ Milieuvorschriften:

- de voorschriften die vastgesteld zijn in het kader van: besluiten over een, al dan niet aangevraagde, vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder e en i van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals deze in het besluit dan wel in de bij het besluit behorende aanvraag zijn opgenomen (dat wil zeggen bij een vergunning voor het oprichten, veranderen of veranderen van de werking of het in werking hebben van een inrichting)
- verklaringen van geen bedenkingen
- maatwerkvoorschrift

De richtafstand is van toepassing op industriële bierbrouwerijen. In dit geval betreft het een microbrouwerij. De microbrouwerij wordt gecombineerd met een proeflokaal/restaurant. Volgens het rapport "Geursituatie Brouwerij de Zaan van Brouwtechniek Nederland met Kenmerk CKBZ150216" is sprake van een productieproces met een gesloten systeem, waarbij geen geur vrijkomt. Het betreft hier een bedrijf dat sinds mei 2016 op de Lagedijk 71 gevestigd is. Er zijn kort na de start, in de periode van juni 2016 tot medio september 2016, in totaal 11 klachten over geurhinder binnengekomen. De klachten hadden betrekking op het restaurant. Het bedrijf is daarop gecontroleerd op de naleving van het Activiteitenbesluit. Daaruit bleek dat het bedrijf meer maatregelen moet nemen om geurhinder te voorkomen. Hiertoe zijn afspraken met het bedrijf gemaakt om de afzuiging van de keuken aan te passen. De afzuiging is op 12 juli 2016 aangepast. Na de installatie zijn nog 4 geurklachten binnengekomen maar is er bij inspectie geen geur waargenomen die te relateren is aan het restaurant. Gelet hierop wordt in de toekomstige situatie niet verwacht dat in verband met geurhinder het woon- en leefklimaat wordt aangetast. Immers zowel de bierbrouwerij als het proeflokaal/restaurant zijn op basis van de milieuvoorschriften gehouden om geurhinder te voorkomen. Aangezien er op dit moment geen relevante geurhinder is, is dat ook in de toekomst niet te verwachten. Het proeflokaal/restaurant past binnen de richtafstanden. Daarnaast zijn er geen concrete plannen van het bedrijf bekend waarmee relevante geurhinder zal worden veroorzaakt. Geur vanuit dit bedrijf is daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Ardagh

Het geurgevoelig object ligt binnen de richtafstand van Ardagh. Er zijn geen geurklachten bekend en er is geen andere informatie bekend waaruit blijkt dat het bedrijf geurhinder veroorzaakt die relevant is voor dit ontwikkeling. Ook in de toekomst wordt niet verwacht dat geurhinder het woon- en leefklimaat zal aantasten. Immers de bestaande bedrijven zijn op basis van de milieuvoorschriften gehouden om geurhinder te voorkomen. Aangezien er op dit moment geen relevante geurhinder is, is dat ook in de toekomst niet te verwachten. Het bedrijf is daarom niet geurrelevant voor deze ontwikkeling. Geur vanuit dit bedrijf is geen belemmering voor deze ontwikkeling.

AAK

Het geurgevoelige object liggen binnen de richtafstand van AAK. Het bedrijf dient op basis van het Activiteitenbesluit, maatregelen te nemen om geurhinder te voorkomen. In de vergunning van 1 februari 2006 is een geurvoorschrift opgenomen. De geurimmissie vanwege de inrichting mag de waarde van 1 ge/m³ (=0,5 OU_E/m³), bepaald als uurgemiddelde concentratie, bij een stankgevoelig object niet meer dan 2 procent van de tijd (98 percentiel) overschrijden. Hieruit kan geconcludeerd worden dat op deze woning minimaal voldaan zal worden aan de streefkwaliiteit. Op 10 oktober 2016 is een concept aanvraag gedaan met een nieuw geurrapport. Ook daaruit blijkt dat AAK een niet geurrelevant bedrijf is. Er zijn geen recente geurklachten bekend en er is geen andere informatie bekend, waaruit blijkt dat het bedrijf nog geurrelevant is. Geur, afkomstig van AAK, vormt daarmee geen belemmering voor dit geurgevoelige object.

Duyvis

Op 31 december 2009 is een revisievergunning Wet milieubeheer verleend. Bij deze vergunning behoort tevens een geurrapport d.d. 21 augustus 2008, kenmerk DUYV07A5. Uit deze vergunning en dit geurrapport blijkt de vergunde geurbelasting. Op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer gelden de geurbepalingen deze vergunning sinds 14 april 2015 als maatwerkvoorschriften.

De geursituatie is daarnaast, vanwege de onderzoeksverplichtingen in deze geldende milieuvoorschriften en ter voorbereiding van een besluit tot aanpassing van maatwerkvoorschriften in opdracht van Duyvis onderzocht. De geursituatie is vastgelegd in het geurrapport Geuronderzoek Duyvis Productions BV te Zaandam opgesteld door Odournet d.d. 31 augustus 2015, kenmerk DUYV15A1. Het besluit maatwerkvoorschriften is op 7 december 2016 vastgesteld door gemeente Zaanstad.

Op basis van het besluit met bijbehorend geurrapport kan de geursituatie beoordeeld worden aan het Zaans geurbeleid 2016. In het Zaans geurbeleid wordt er naar gestreefd om de geurbelasting terug te dringen. Hiervoor is een zogenaamde streefkwaliiteit vastgesteld voor geurgevoelige objecten. De streefkwaliiteit is gekoppeld aan de zogenaamde hedonische waarden. De hedonische waarde geeft de onaangenaamheid van de geur aan. De H=-1 is de waarde waarbij de geur licht onaangenaam is. Deze hedonische waarde geldt als streefkwaliiteit voor standaard geurgevoelige objecten, zoals woningen.

In onderstaande figuur is de geurcontour van de hedonische waarde H=-1 weergegeven.

Uit deze contour blijkt dat de ontwikkeling buiten de H=-1 contour ligt. Daarmee wordt voldaan aan de streefkwaliiteit. Dat wil niet zeggen, dat er in die gebieden helemaal geen geurhinder kan optreden. Wanneer er sprake is van geurhinder die voldoet aan de streefkwaliiteit wordt deze in Zaanstad echter aanvaardbaar geacht. Daarnaast zijn er geen concrete plannen van het bedrijf bekend waarmee relevante geurhinder zal worden veroorzaakt. Geur t.g.v. Duyvis is daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Olam Koog aan de Zaan (verder genoemd Olam)

De ontwikkeling valt buiten de richtafstand voor geur van het bedrijf, zoals opgenomen in de VNG-Handreiking. Uit een geurrapport blijkt echter dat het bedrijf relevante geurhinder veroorzaakt ter plaatse van de ontwikkeling. Onder punt 3 en 4 wordt hier nader op ingegaan.

3. Streefkwaliiteit voor geurbelasting ter plaatse van de ontwikkeling

Het Zaans geurbeleid is gericht op het op termijn behalen van de streefkwaliiteit. De streefkwaliiteit wordt uitgedrukt in een hedonische waarde voor de geurbelasting. Met het begrip hedonische waarde wordt de onaangenaamheid van de geur gerelateerd aan de geurconcentratie. De hedonische waarde H=-1 staat voor een licht onaangename geur en de hedonische waarde H=-2 staat voor een onaangename geur. Omdat de concentratie waarin een geur onaangenaam wordt per type geur verschilt, wordt per bedrijf, aan de hand van de overheersende geuruitstoot, bepaald welke geurconcentratie, bij welke hedonische waarde behoort. De geurconcentratie wordt in odourunits per m³ uitgedrukt (OU_E/m³).

Voor de woning, een standaard geurgevoelig object, is de streefkwaliiteit een concentratie horend bij H=-1 bij continue bronnen (98-percentiel).

4. Beschrijving en beoordeling van de geursituatie op de ontwikkellocatie

Olam Koog ad Zaan

Vergunde situatie

Op 4 april 2017 zijn met een Besluit maatwerkvoorschriften (zaaknummer: 2798071), maatwerkvoorschriften voor het aspect VOS, NH₃ en geur vastgesteld. Naar aanleiding van de maatwerkvoorschriften is een geurrapport opgesteld door SGS (geurrapport Olam Koog a/d zaan, geursituatie na plaatsing van RTO op de afdeling BMW, SGS, dd.15 september 2016, kenmerk: EZGE-2015-07-0014R3). In het rapport is de situatie na het treffen van de concreet voorgenomen en aangevraagde maatregelen aangegeven. Het betreft een thermische naverbrander om de afgassen van het malen/prepareren van de cacaobonen van de westelijke fabriek (BMW) te reinigen. Deze maatregelen zijn op dit moment feitelijk al geïmplementeerd en worden met het Besluit maatwerkvoorschriften vastgelegd.

In de volgende figuur wordt de situatie weergegeven na installatie van deze thermische naverbrander (BMW).

Figuur 2: contouren na implementatie van de RTO op de westelijke fabriek (BMW) (SGS d.d. 15 september 2015, kenmerk EZGE-2015-07-07-0014R3)



Geurconcentraties bij hedonische waarden

Voor cacaogeur gelden de volgende waarden (zie tabel 5.1 uit het eindrapport Evaluatie Bijzondere regeling cacao industrie, deelrapport 2, dosis-effectrelatie van cacaogeur van SGS van 9 april 2010).

- H=-1 bij 4 ou/m³
- H=-2 bij 15 ou/m³

De streefkwaliteit voor cacaogeur komt derhalve overeen met een geurbelasting van 4 ou/m³ als 98 percentiel.

Beoordeling van de geurbelasting

Uit de geurcontouren blijkt dat de geurbelasting vanwege Olam Koog aan de Zaan naar schatting circa 8 OU_E/m³ bedraagt. Daarmee wordt voor de woning niet voldaan aan de geurconcentratie behorend bij de streefkwaliteit, die 4 OU_E/m³ is. De gemeente acht geurgevoelige objecten in gebieden waarin de streefkwaliteit wordt overschreden mogelijk als er voldoende waarborgen bestaan voor een gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit; goed woon- en leefklimaat. Voor de woning is een nadere onderbouwing noodzakelijk.

Hierna gaan wij in op de randvoorwaarden die daarvoor in het Zaans geurbeleid 2016 zijn geformuleerd.

Geurimmissie is beter dan onaangenaam

In gevallen waarin de H=-2 contour wordt overschreden wordt de geur als onaangenaam ervaren. Conform het Zaans geurbeleid 2016 mogen er daarom in beginsel géén nieuwe standaard geurgevoelige objecten

(zoals woningen) en minder gevoelige objecten (type 2) worden geprojecteerd in een gebied gelegen binnen een geurcontour die een hedonische waarde van $H=-2$ overschrijdt.

Uit het geuronderzoek blijkt dat de geurbelasting ter plaatse van de ontwikkeling ca $8 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ bedraagt. De geurbelasting is daarmee lager dan de concentratie horend bij de $H=-2$, zijnde $15 \text{ OU}_E/\text{m}^3$. Ter plaatse van de ontwikkeling wordt dan ook voldaan aan het criterium dat de geurhinder beter is dan onaangenaam.

Cumulatie voldoet aan de randvoorwaarde

Om ontoelaatbare cumulatie te voorkomen is in het geurbeleid opgenomen dat standaard geurgevoelige objecten niet binnen meer dan twee $H=-1$ contouren mogen staan. Staan standaard geurgevoelige objecten binnen meer dan twee $H=-1$ contouren dan is de geurimmissie ontoelaatbaar omdat in dat geval deze veelvuldig geurbelast zullen zijn door verschillende bedrijven. Uit het onderzoek blijkt dat de standaard geurgevoelige objecten binnen de $H=-1$ contour van alleen Olam Koog ligt. Er wordt daarmee voldaan aan de randvoorwaarde dat de locatie niet binnen meer dan twee $H=-1$ –contouren mag liggen. Ter plaatse van de ontwikkeling is geen sprake van een ontoelaatbare cumulatie.

Geurbelasting op minst geurgevoelige objecten (type 3)

Het Zaans geurbeleid 2016 geeft aan welke geurbelasting op een minst geurgevoelig object aanvaardbaar is. Het betreft hier een standaard geurgevoelig object. Deze randvoorwaarde is daarom niet op deze ontwikkeling van toepassing.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

De volgende geurrelevante aspecten zijn van belang bij de afweging of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Hoogte geurbelasting

De geurconcentratie ter plaatse van de ontwikkeling bedraagt ca. $8 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ 98 percentiel. Deze concentratie is circa twee maal de streefkwaliiteit van $4 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ 98 percentiel. Wel ligt de concentratie ver onder de concentratie welke als onaanvaardbaar wordt beschouwd.

Afname geurbelasting in de toekomst

Er is zicht op een vermindering van de geurbelasting en dat is van belang voor de conclusie dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, direct of op termijn, als bedoeld in het Zaans geurbeleid 2016. In deze paragraaf wordt onderscheid gemaakt tussen de maatregelen die al getroffen zijn en maatregelen waarvan in het Besluit maatwerkvoorschriften van 4 april 2017 is vastgelegd dat ze genomen moeten worden maar die nog verder technisch uitgewerkt moeten worden. Deze laatste maatregelen worden hieronder beschreven.

Op de oostelijke fabriek (BMO genaamd) is nog geen nageschakelde techniek toegepast om de afgassen van het malen/prepareren van de cacaobonen te reinigen. Onderzocht wordt welke techniek daarvoor het geschiktst is en wat het verwijderingsrendement daarvan is. In het ongunstigste geval zal een techniek worden toegepast met een rendement van naar verwachting 70% (gaswastechniek), met een emissie vanaf de bestaande schoorsteen. Deze maatregel is BBT en is daarmee verplicht.

In het Besluit maatwerkvoorschriften is over de maatregelen op de BMO het volgende opgenomen:

- Binnen drie maanden na het van kracht worden van dit voorschrift dient schriftelijk aan burgemeester en wethouders (p/a: De directeur van de Omgevingsdienst NZKG) te worden aangegeven met welke nageschakelde techniek de afgassen van de processtap prepareren en malen BMO worden behandeld. Hierbij dient aannemelijk te zijn gemaakt, dat de nageschakelde techniek voor wat betreft de emissies van VOS (gO.2) en NH_3 (gA.3) leidt tot het voldoen aan de emissiegrenswaarden voor VOS (gO.2) en NH_3 (gA.3) van artikel 2.5 van het ABM. Ook dient hierbij het effect op geur naar de dichtstbijzijnde gelegen geurgevoelige objecten en de omgeving in samenhang met de reeds getroffen maatregelen aan de lage bronnen en bedrijfsunit West (BMW) te worden bepaald.
- Uiterlijk 24 maanden na het van kracht worden van dit voorschrift dient bij burgemeester en wethouders (p/a: De directeur van de Omgevingsdienst NZKG), een controlemeetrapport te zijn ingediend waarin wordt aangetoond dat de afgassen van processtap prepareren en malen BMO voldoen aan de emissiegrenswaarden VOS (gO.2) en NH_3 (gA.3) van artikel 2.5 van het ABM.

Als gevolg van de nog te nemen maatregelen op de BMO zal in 2019 de geurbelasting op de locatie afnemen. Op basis van het ongunstigste geval (rendement van 70%) zal de geurbelasting ter plaatse van de ontwikkeling dalen naar ca. 5 OU_E/m^3 98 percentiel. Deze concentratie benadert de streefkwaliteit.

Maatregelen aan de woningen

Ter plaatse van de ontwikkeling wordt op dit moment de streefwaarde aanzienlijk overschreden. De verwachting is echter dat de geurbelasting in de toekomst zal afnemen tot een niveau net boven de streefkwaliteit. Daarom zijn maatregelen aan de woningen niet noodzakelijk.

Overleg met het geuremitterende bedrijf

Aangezien in het gebied nog niet aan de streefwaarde wordt voldaan is overleg met Olam noodzakelijk. Deze ontwikkeling wordt binnenkort met Olam besproken.

Geurgevoelige objecten als belemmering voor inrichting

De ontwikkeling ligt in stedelijk gebied tussen bestaande woningen en komt niet dichtbij de inrichting dan de reeds bestaande woningen. De ontwikkeling zal daarmee geen beperkingen geven voor Olam Koog aan de Zaan.

Conclusie

De ontwikkeling betreft een nieuwe woning. Een woning is een standaard geurgevoelig object.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Met betrekking tot Duyvis wordt ter plaatse van de ontwikkeling voldaan aan de streefkwaliteit voor woningen en bedrijven. Met betrekking tot de geurbelasting van Duyvis is er sprake van een aanvaardbare geurhinder;
- Met betrekking tot Olam Koog wordt ter plaatse van de ontwikkeling niet voldaan aan de streefkwaliteit voor woningen als gevolg van de geurbelasting. Gelet op het Zaans Geurbeleid 2016 is woningbouw wel mogelijk. Er zullen in dat geval voldoende waarborgen moeten bestaan voor een gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit; een goed woon- en leefklimaat;
- Overige bedrijven zijn niet geurrelevant voor de ontwikkeling;
- Als gevolg van de geurbelasting van Olam Koog is voor de woningen nader onderbouwd of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat:
 - de geurmissie van Olam ter plaatse van de ontwikkeling is beter dan onaangenaam;
 - er is geen sprake van onaanvaardbare geurcumulatie;
 - de overschrijding van de streefkwaliteit ter plaatse van de ontwikkeling is op dit moment aanzienlijk;
 - in het Besluit maatwerkvoorschriften is vastgelegd dat zeer binnenkort aanvullende maatregelen moeten worden genomen. Deze maatregelen zijn BBT en moeten worden genomen. Als gevolg van deze nog te nemen maatregelen zal de geurbelasting ter plaatse van de ontwikkeling binnen 2 jaar dalen naar een niveau net boven de streefkwaliteit;
 - de ontwikkeling zal het bedrijf niet direct beperken omdat de ontwikkeling ligt in een bestaand woongebied.

Omdat de geurbelasting binnen afzienbare tijd daalt naar een niveau net boven de streefkwaliteit, is er sprake van een aanvaardbare geurbelasting, een gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit; een goed woon- en leefklimaat.

8.4 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer (Wet Luchtkwaliteit) zijn de normen voor luchtkwaliteit opgenomen. In artikel 5.16 en 5.16a Wet milieubeheer staat hoe het onderwerp luchtkwaliteit bij planvorming in acht genomen dient te worden. Op basis hiervan kunnen projecten worden uitgevoerd indien:

- de grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer niet worden overschreden, of,
- de luchtkwaliteit per saldo verbeterd of ten minste gelijk blijft, of,
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het project betreft de bouw van 1 woning. Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' is op het project van toepassing. In bijlage 3a van de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' is als categorie, die in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, aangewezen:

- woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3000 woningen omvat.

Het bouwproject valt ruimschoots binnen deze aangewezen categorie. Hierdoor vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de vervangende nieuwbouw van woning.

8.5 Natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten en een aantal strikte verboden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten (soortenbescherming). Daarnaast bevat de wet specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels (gebiedsbescherming). Ook bevat de wet enkele bepalingen over de jacht en houtopstanden. De Wet natuurbescherming vervangt de Natuurbeschermingswet '98, de Flora- en Faunawet en de Boswet.

Gebiedsbescherming

In de gemeente Zaanstad bevindt zich een aantal natuurgebieden (Natura 2000 gebieden), die, in het kader van de Natuurbeschermingswet '98 (oud), zijn aangewezen als beschermd natuurgebied. De bescherming beoogt de instandhouding van flora en fauna en de specifieke leefgebieden. Bijvoorbeeld door het voorkomen of terugdringen van stikstofdeposities op natuurgebieden die al een hoge stikstofbelasting hebben. Of het voorkomen van lichthinder of een te hoge geluidbelasting in gebieden waar dieren leven die daar gevoelig voor zijn. Indien er negatieve effecten zijn op het beschermde natuurgebied is een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk.

Het project ligt niet in of nabij een van de beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming

In Zaanstad komen geen beschermde plant- of bloemsoorten voor. Beschermde fauna kan verblijfplaatsen hebben in bestaande bebouwing, welke door sloop verstoord kunnen worden. Ter plaatse is in de huidige situatie geen bebouwing aanwezig, dus wordt er niets gesloopt. Het is niet aannemelijk dat het plan een bedreiging vormt voor de flora- en fauna.

Conclusie

De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het bouwproject.

8.6 Bodem

Bij de aanvraag zijn ter beoordeling de volgende rapporten gevoegd:

- Actualiserend onderzoek Hazepad 79 te Zaandijk, uitgevoerd door HB Advies met kenmerk 15HB0516 van 7 november 2016.
- Verkennend bodemonderzoek op het perceel gelegen aan het Hazepad te Zaandijk, uitgevoerd door HB Advies met kenmerk: 4773-A1 van 06 april 2006.

Het oppervlak van de onderzochte locatie is circa 375 m². Het nummer van de aangevraagde Omgevingsvergunning is O20160969. Het onderzoek voldoet aan de eisen die krachtens paragraaf 1.2.5 onder e. van hoofdstuk 1 van de bijlage uit het Besluit indieningvereisten en artikel 2.1.5 van de Bouwverordening van de gemeente Zaanstad worden gesteld aan een bodemonderzoek.

Het onderzoek uit 2016 betreft een actualisatie van het voorgaande onderzoek uit 2006. Tezamen bevatten de onderzoeken voldoende gegevens om tot een goed oordeel te komen. Hierin is ook meegewogen dat de bouwlocatie minimaal 1 meter wordt opgehoogd met schone grond zodat een leeflaag wordt gecreëerd.

De bovengrond (0,0-0,5 m -mv) (meter beneden maaiveld) bestaat uit hoofdzakelijk uit klei en is sterk verontreinigd met lood. De ondergrond (0,5 – 2,0 m -mv) bestaat eveneens hoofdzakelijk uit klei en is licht verontreinigd met lood. Het grondwater is ten tijde van het onderzoek aangetroffen op een diepte van 0,3 m –mv. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Aan de hand van dit bodemonderzoek kan vermeld worden dat, gelet op de toekomstige bestemming “wonen met tuin“, er actuele risico's aanwezig zijn voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk.

In het kader van de Woningwet zijn er, wat de bodem betreft, geen belemmeringen voor de afgifte van de omgevingsvergunning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. De locatie dient te worden gesaneerd volgens een door de gemeente Zaanstad goedgekeurd saneringsplan (of BUS-melding). De sanering dient onder milieukundige begeleiding te worden uitgevoerd.
2. De aanvraag om omgevingsvergunning treedt pas in werking nadat het saneringsplan (of BUS-melding) door de gemeente Zaanstad is goedgekeurd.
3. Na de saneringswerkzaamheden dient binnen drie maanden een evaluatierapport (of BUSevaluatie) te worden overgelegd bij de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Pas nadat het evaluatierapport (of BUS-evaluatie) door de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst is goedgekeurd, mag begonnen worden met de bouwwerkzaamheden.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning. De vergunning zal pas in werking treden nadat het saneringsplan of de BUS-melding is goedgekeurd.

8.7 Goede ruimtelijke ordening in relatie tot milieuaspecten

Voor de beoordeling van de ruimtelijke inpassing van het project is de handreiking ‘Bedrijven en milieuzonering’ gebruikt. Deze handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk is uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

Deze handreiking geeft richtafstanden voor de ruimte die moet worden aangehouden tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen van derden. Deze richtafstand is afhankelijk van de omgeving waarin de woningen zich bevinden. In het algemeen geldt dat de richtafstand tot een gevoelige bestemming in een ‘rustige woonomgeving’ groter moet zijn dan tot een gevoelige bestemming in ‘gemengd gebied’. Doordat de projectlocatie in de buurt van de vatenfabriek Ardagh/Pielkenrood en de slaoliefabriek van Aarhus Karlshamn gelegen is wordt de omgeving van de projectlocatie als gemengd gebied beschouwd.

De locatie heeft volgens het bestemmingsplan respectievelijk de bestemming ‘woondoeleinden’ (W6) en ‘erven’ (E). De bouw van een woning op deze locatie is (voor een deel) in strijd met het bestemmingsplan. Om woningbouw op deze locatie toch toe te staan is onderzocht of de omliggende bedrijven een belemmering vormen voor de realisatie van het plan.

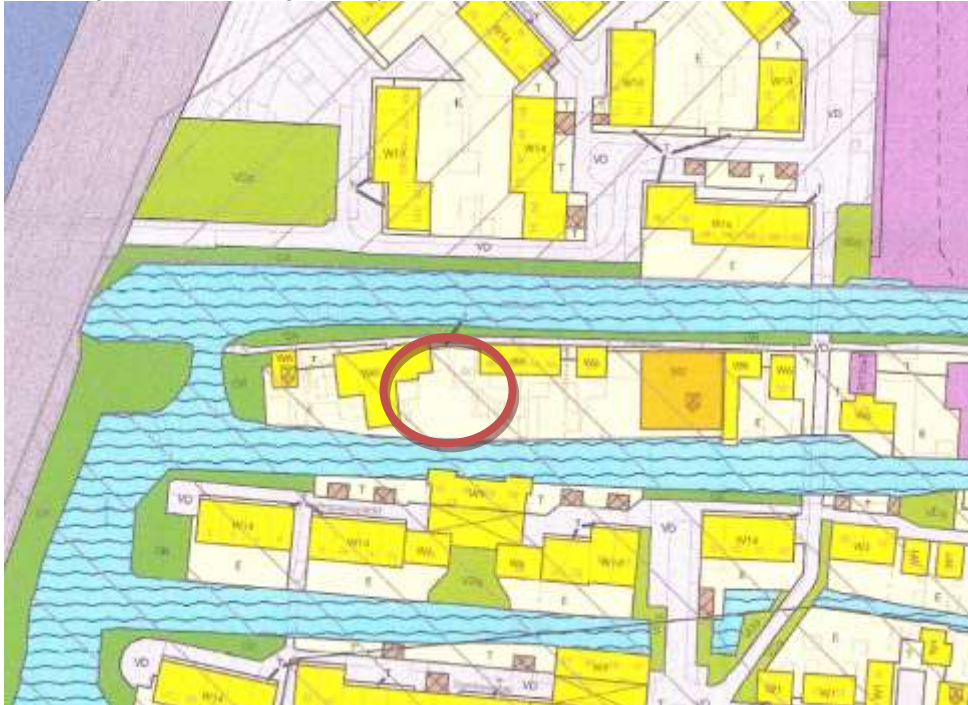
Aarhus Karlshamn (AAK) heeft Sbi code 104102.1 (Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten meet een productiecapaciteit van < 250.000 t/j. Op basis hiervan geldt er een standaard richtafstand van 200 meter tot woningen. Geur is hierin bepalend. De werkelijke afstand tot aan AAK is circa 100 meter. Er kan niet aan de richtafstand worden voldaan. Geur is bepalend voor de richtafstand. Maar omdat wonen volgens het bestemmingsplan wel is toegestaan op (een groot deel van) de locatie en tevens bestaande woningen op kortere afstand zijn gelegen die bepalend zijn voor het bedrijf, zal dit milieuaspect geen belemmering vormen voor de ruimtelijk inpassing.

Voor Ardagh/Pielkenrood, een vatenfabriek gelegen aan de Arie de Bruijnstraat 1 te Zaandijk is een geluidzone conform de Wet geluidhinder van kracht. De projectlocatie ligt buiten die geluidzone en zal daarmee niet belast worden met een geluidbelasting hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor industrielawaai ten gevolge van het bedrijf. De overige milieuaspecten ten gevolge van het bedrijf

vormen tevens geen belemmering voor het project (en het bedrijf), omdat bestaande woningen op kortere afstand van het bedrijf zijn gelegen en daarmee bepalend zijn voor het bedrijf. Hiermee is het plan ruimtelijk inpasbaar.

In onderstaande afbeelding is de globale situering van het plan omcirkeld. Te zien is dat woningen zijn toegestaan op kortere afstand van de bedrijven (in oostelijke richting).

Afbeelding 5. Globale situering van het plan



Conclusie milieuaspecten

Alle milieuaspecten zijn getoetst aan de normen van de betreffende wetten en zijn positief beoordeeld. Gelet op deze positieve beoordeling kan gesteld worden dat de gezamenlijke milieubelasting op deze locatie bijzonder laag is, zodat er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Het project zorgt voor een beperkte toename (1) van het aantal milieubelaste woningen, en gaat daarmee in tegen het gemeentelijk beleid waarin gestreefd wordt naar reductie van het aantal milieubelaste woningen. Dit is overigens het geval voor alle vrijwel alle woningen waarvoor een hogere waarde wordt verleend, het project past daarmee in het staand beleid waarin ook het idee van de compacte stad en de woningbouwopgave meespeelt

De volgende onderwerpen worden om de volgende redenen in de ruimtelijke onderbouwing **niet** verder behandeld:

- externe veiligheid; het project betreft een kwetsbaar object en ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicobron;
- Schiphol; de locatie ligt niet in het beperkingengebied van luchthaven Schiphol;
- blootstelling aan elektromagnetische straling; er zijn geen hoogspanningsleidingen en telecom-antennes in de buurt van de projectlocatie aanwezig;
- afvalinzameling; omdat door het project geen wijziging wordt veroorzaakt in het plaatselijke systeem van het aanbieden en ophalen van het huishoudelijk afval, is toetsing niet aan de orde;

- duurzaamheid en klimaat; hoewel ieder project geschikt is om duurzaamheidsmaatregelen te treffen, kunnen deze niet worden geëist;
- milieuklachten; er zijn bij de gemeente geen milieuklachten over nabijgelegen bedrijven bekend;
- MER-plicht; omdat het project qua omvang te klein is, is toetsing niet aan de orde.

H.9 Monumenten en archeologie

In het onderhavige geval is geen sprake van een monument.

Het plan valt in een gebied van archeologische waarde binnen het bestemmingsplan. Voor dit gebied geldt dat de aanvrager van de vergunning voorafgaand aan de bouw een archeologisch vooronderzoek moet laten uitvoeren wanneer het bouwplan groter is dan 100 vierkante meter én wanneer de bodem dieper dan 50 cm wordt verstoord.

Het bouwplan is kleiner dan 100m², namelijk 99 m², zodat een archeologisch rapport niet nodig is.

H.10 Grondexploitatie

Een doel van de Wro inclusief de Grondexploitatiewet is dat gemeenten regie en sturing hebben op de ruimtelijke ontwikkelingen in de stad (ook voor gebieden zónder gemeentelijk grondbezit). De nieuwe wetgeving verplicht om de kosten die de gemeente maakt ten behoeve van die ontwikkeling te koppelen aan de ruimtelijke doelstellingen en te verhalen op diegene die de ontwikkeling tot stand brengt. Het gaat hierbij om zowel fysieke kosten (uitvoeringskosten) als ontwikkelingskosten (planvoorbereidings- en planbegeleidingskosten).

Bovenplanse kosten en kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen worden verankerd in een structuurvisie. Bij een bestemmingsplan dan wel een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening (als onderdeel omgevingsvergunning) hoort een exploitatieplan of overeenkomst. Het kostenverhaal wordt geëffectueerd met een overeenkomst (anterieur of posterieur). De gemeente Zaanstad hanteert de lijn dat alleen een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan/de beheersverordening op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo wordt genomen, indien de aanvrager vooraf met het college (voorbereid door afdeling Grondzaken) een anterieure overeenkomst heeft gesloten. Ook kan een besluit op grond van artikel 2.12 eerste lid, sub a, onder 3° Wabo worden genomen, indien kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is.

Ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan hoeft geen (anterieure) overeenkomst te worden gesloten, nu kostenverhaal in het kader van de Grondexploitatiewet niet aan de orde is. Het project heeft namelijk geen ingrijpende infrastructurele gevolgen.

H.11 Overleg met de provincie en andere betrokken bestuursorganen

In de procedurebepalingen artikel 6.18 Bor, is bepaald dat ontwerp-omgevingsvergunningen die zien op het afwijken van een bestemmingsplan dienen te worden toegezonden aan provinciale en andere diensten, ten behoeve van overleg, zoals in artikel 3.1.1 de Bro is voorgeschreven, dat van toepassing is op grond van artikel 5.20 Bor jo artikel 3.1.6, lid 1 sub c Bro.

11.1 Provincie

De provincie heeft bij besluit van 8 mei 2012 beslist, onder nummer 2012-17090 (Besluit beperking vooroverleg ruimtelijke ordening 2012), de Noord-Hollandse gemeenten te berichten dat in nader aangegeven gevallen geen vooroverleg meer nodig is over projectbesluiten, bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen. Het college heeft conform dit beleid getoetst of het onderhavige besluit in aanmerking komt voor vooroverleg met de provincie.

Dit is niet het geval omdat het project niet één van de gevallen betreft waarvoor is voorgeschreven dat vooroverleg is vereist.

11.2 Rijk

Het Rijk is per 1 januari 2012 gestopt met het vooraf toetsen van nieuwe gemeentelijke

bestemmingsplannen en ruimtelijke plannen van de provincies op strijdigheid met nationale belangen zoals milieuregels. Het ministerie van Defensie, het ministerie van EL&I (Energie) en Rijkswaterstaat blijven de plannen wel beoordelen op hun eigen directe belangen. Het onderhavige project raakt de hierboven genoemde belangen niet zodat er geen sprake is van noodzaak tot (voor)overleg.

11.3 Hoogheemraadschap

Sinds april 2012 heeft het hoogheemraadschap de digitale toets in werking. Op de site 'www.de watertoets.nl' wordt zichtbaar of een ruimtelijk plan raakt aan belangen van HHNK (watersysteem, waterkering, persleiding enz.). Indien daartoe aanleiding is, wordt contact opgenomen met het hoogheemraadschap. In het onderhavige geval is dit niet aan de orde.

H.12 Zienswijzen en betrokkenheid omwonenden

Een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure). Van het ontwerp-besluit wordt kennisgegeven in het Zaans Stadsblad en in de Staatscourant.

Ten aanzien van het ontwerp-besluit kan een ieder gedurende de inzagetermijn mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen bij het college. De vastgestelde ruimtelijke onderbouwing wordt samen met het ontwerp-besluit ter inzage gelegd. Mochten hierop zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een belangenafweging, waarna het college een besluit neemt.

In 2005 is met de invoering van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure in afdeling 3.4 Awb, de in het toenmalige art. 6a WRO voorgeschreven inspraakprocedure komen te vervallen. Ingevolge de op artikel 150 Gemw gebaseerde gemeentelijke inspraakverordening kan een inspraakprocedure op een voorontwerp van een buitenplanse afwijking worden voorgeschreven. Voor dit plan is de inspraakprocedure niet van toepassing. Dit op basis van hetgeen hierin in de inspraakverordening van de gemeente Zaanstad over is bepaald. Wat betreft de inspraak over de totstandkoming van ruimtelijke plannen en vrijstellingsbesluiten wordt in de inspraakverordening opgemerkt dat deze uitputtend geregeld zijn in de op deze beslissing van toepassing verklaarde voorbereidingsprocedure. Gelet op deze voorbereidingsprocedure ligt het niet in de rede in aanvulling hierop te voorzien in een tweede, daaraan voorafgaande inspraakvoorziening.

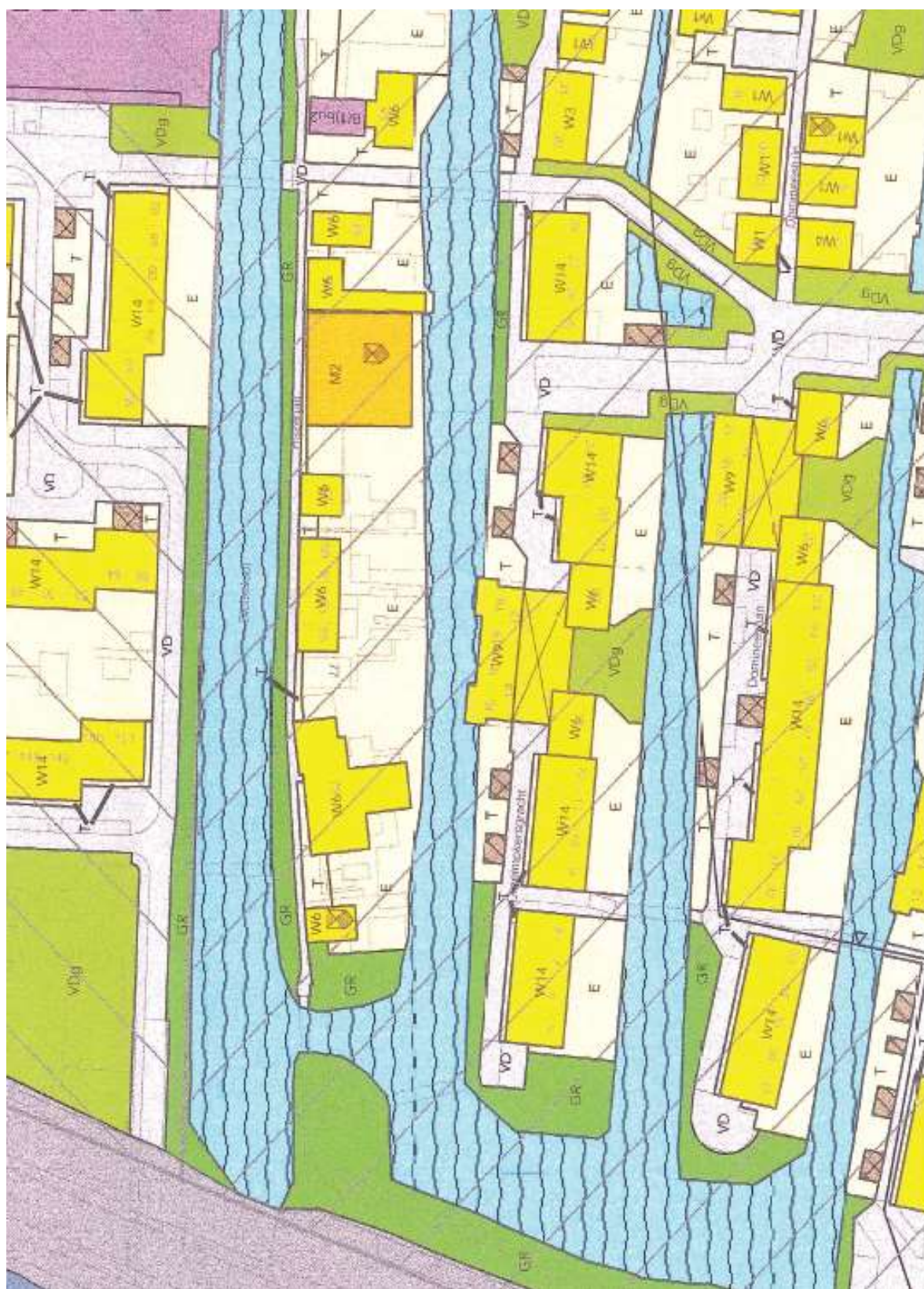
H.13 Uitvoerbaarheid

Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de (economische) uitvoerbaarheid van het project op problemen zou stuiten dan wel onmogelijk zou zijn. Omdat het project een particulier initiatief is, is de totale investering in het project geheel voor rekening van de aanvrager. Eventuele planschade komt door middel van een overeenkomst volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Derhalve zijn er geen financiële gevolgen of risico's voor de gemeente.

H.14 Conclusie

Het project inhoudende het realiseren van een vrijstaande woning op de locatie Hazepad 79A te Zaandijk is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Er zijn vanuit ruimtelijk oogpunt geen belemmeringen voor voorgestelde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan een besluit tot afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3° van de Wabo genomen worden.

Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan



Hoofdstuk II Bestemmingen en gebruik

Artikel 4 Woondoeleinden (W)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Woondoeleinden (W) zijn bestemd voor:
 - a. wonen;
 - b. ter plaatse van de op de plankaart opgenomen aanduiding praktijkruimte "p" tevens voor een praktijk aan huis.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. hoofdgebouwen;
 - b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2, gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte c.q. goot- of boeihoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart;
 - b. ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" zoals op de plankaart staat aangegeven, mag een onderdoorgang worden gebouwd, waarvan de minimale hoogte tenminste de hoogte van de eerste bouwlaag van de aangrenzende hoofdgebouwen bedraagt en waarvan de maximale bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen.
 - c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van vlaggenmasten waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen.

Bijzondere gebruiksvoorschriften

4. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan het gebruik van gedeelten van woningen ten behoeve van aan huis verbonden beroepen en/of activiteiten, voor zover:
 - a. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
 - b. de activiteiten behoren tot ten hoogste categorie 1 van de Lijst van bedrijfstypen;
 - c. het totale vloeroppervlak dat in gebruik is voor aan huis verbonden beroepen en/of activiteiten niet groter is dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de erfbouwing gezamenlijk, met een maximum van 45 m²;
 - d. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd bed & breakfast en/of een beperkte verkoop, welke ondergeschikt is aan de uitoefening van de aan huis verbonden beroepen en/of activiteiten;
 - e. het beroep of de activiteit door een bewoner wordt uitgeoefend.

Vrijstellingen

5. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen, overeenkomstig de procedure als bedoeld in artikel 20 lid 3, van het bepaalde in lid 4 sub c tot een bruto vloeroppervlakte van maximaal 65 m², mits in de omgeving van de desbetreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en/of parkeerdruk optreedt.

Artikel 5 Tuinen (T)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Tuinen (T) zijn bestemd voor tuinen en paden.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met dien verstande dat een erker is toegestaan aan de voorgevel van een bijbehorend hoofdgebouw.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2 gelden de volgende bepalingen:
 - a. erkers zijn slechts toegestaan bij hoofdgebouwen met een vlakke voorgevel zonder uit- of inspringingen. Kleine uit- of inspringingen in de voorgevel tot 25 cm worden daarbij buiten beschouwing gelaten;
 - b. de breedte van de erker mag maximaal 66% van de voorgevelbreedte bedragen;
 - c. de diepte van de erker mag maximaal 1,50 meter en maximaal 50% van de diepte van de voortuin bedragen;
 - d. de hoogte van de erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw + 0,25 meter
 - e. een afdak boven de voordeur verbonden met de erker is toegestaan. De diepte van het afdak mag maximaal 66% van de diepte van de erker bedragen.

Artikel 6 Erven (E)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Erven (E) zijn bestemd voor erven, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, en paden;

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen als bedoeld in lid 2 gelden de volgende bepalingen:
 - a. van kleine en middelgrote erven met een oppervlak van maximaal 300 m² achter de achtergevel mag maximaal 50% en tot 75 m² van het erf worden bebouwd. Van grote erven met meer dan 300 m² oppervlak achter de achtergevel mag maximaal 100 m² worden bebouwd. Bij de berekening van het toegestane te bebouwen oppervlak wordt uitgegaan van het gedeelte van het erf dat is gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw;
 - b. de goothoogte van een bijgebouw/aanbouw bedraagt maximaal de hoogte van de eerste verdiepingvloer van de woning + 0,25 m;
 - c. de dakhelling van een bijgebouw/aanbouw is gelijk aan of kleiner dan die van de woning;
 - d. de nok van een bijgebouw/aanbouw ligt minstens 1,50 meter onder de nok van de woning;
 - e. bijgebouwen/aanbouwen moeten ten minste 3 meter achter de voorgevel liggen;
 - f. aanbouwen mogen een diepte hebben van maximaal 3 meter achter de achtergevel;
 - g. naast de woning gelegen aanbouwen zijn alleen toegestaan aan één zijde van de woning;
 - h. de maximale breedte van naast de woning gelegen bijgebouwen en aanbouwen is 60% van de breedte van de woning met een maximum van 5 meter;
 - i. de afstand tussen bijgebouwen en de woning (inclusief eventuele aanwezige aanbouwen) moet ten minste 2 meter bedragen.

Bijzondere gebruiksvoorschriften

4. Indien de aangrenzende gronden als bedoeld in het eerste lid zijn aangewezen voor Woondoeleinden (W) of voor Gemengde Doeleinden (GD) wordt onder strijdig gebruik niet verstaan het gebruik van aan-, uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van aan huis verbonden beroepen en/of activiteiten, voor zover wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 4 lid 4 dan wel artikel 13 lid 6.

Artikel 19 Archeologisch gebied

Onderzoeksverplichting

1. Daar waar op de plankaart de aanduiding Archeologisch waardevol gebied (awg) of Archeologisch onderzoeksgebied (aog) voorkomt, dient de aanvrager bij de aanvraag van een reguliere bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet en bij de aanvraag van een aanlegvergunning als bedoeld in het tweede lid, een archeologisch rapport te overleggen met betrekking tot het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord.
2. Het bepaalde in lid 1 geldt niet voor projecten:
 - a. met een oppervlakte kleiner dan 100 m² ter plaatse van de aanduiding Archeologische waardevol gebied (awg);
 - b. met een oppervlakte kleiner dan 1000 m² ter plaatse van de aanduiding Archeologisch onderzoeksgebied (aog).

Aanlegvergunning

3. Daar waar op de plankaart de aanduiding Archeologisch waardevol gebied (awg) of Archeologisch onderzoeksgebied (aog) voorkomt, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op of in de gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het ophogen van de bodem met meer dan 50 cm;
 - b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, bannen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - c. het aanleggen en verbreden van sloten, vijvers en andere wateren;
 - d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
 - e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 - f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
 - g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
 - h. het aanleggen van bos of boomgaard;
 - i. het scheuren van grasland;
 - j. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen.

Uitzonderingen

4. Het in lid 3 bedoelde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:
 - a. met een oppervlakte kleiner dan 100 m² ter plaatse van de aanduiding Archeologische waardevol gebied (awg);
 - b. met een oppervlakte kleiner dan 1000 m² ter plaatse van de aanduiding Archeologisch onderzoeksgebied (aog);
 - c. die reeds in uitvoering of vergund zijn ten tijde van inwerking-treding van het plan;
 - d. die archeologisch onderzoek betreffen;
 - e. die het gewone onderhoud betreffen;

Hoofdstuk III Algemene bepalingen

- f. in of op een perceel dat is aangewezen als archeologisch monument.

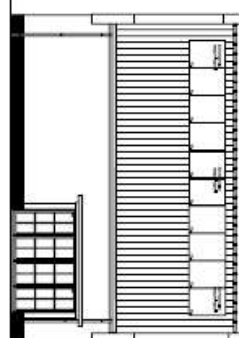
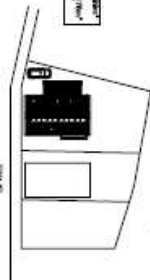
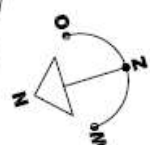
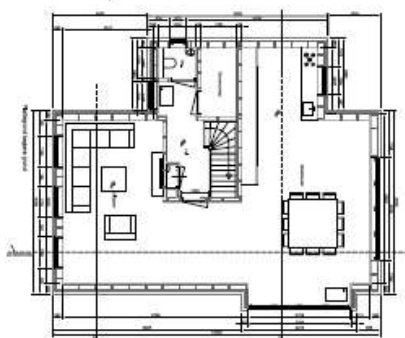
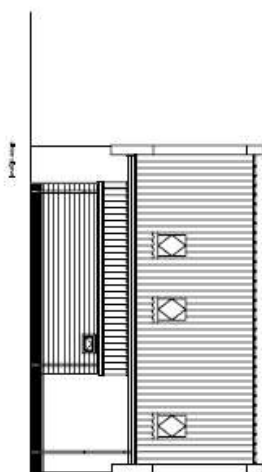
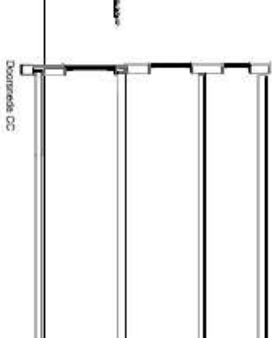
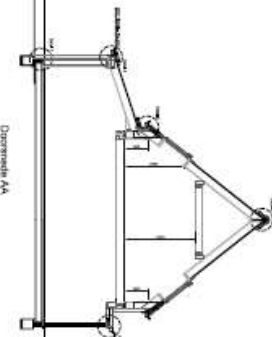
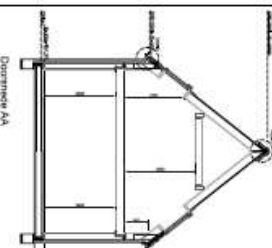
Voorschriften

- 5. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg de volgende voorschriften verbinden aan een reguliere bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet en aan een aanlegvergunning als bedoeld in het tweede lid:
 - a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. De verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - c. De verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Weigeringsgrondslag

- 6. De vergunning als bedoeld in lid 3 wordt geweigerd indien op grond van archeologisch onderzoek moet worden geoordeeld dat de betreffende werken en/of werkzaamheden de archeologische waarde onevenredig (kunnen) aantasten en hieraan niet door het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 5 voldoende tegemoet kan worden gekomen.
- 7. Voor zover burgemeester en wethouders krachtens dit bestemmingsplan bevoegd zijn vrijstelling te verlenen, wordt die vrijstelling voor de in het eerste lid bedoelde gronden, niet verleend als redelijkerwijs aannemelijk is dat door uitvoering van die werken en/of werkzaamheden de archeologische waarde onevenredig wordt of kan worden aangetast en hieraan niet door het verbinden van voorschriften als bedoeld in lid 5 voldoende tegemoet kan worden gekomen.

Bijlage 2: Nieuwe situatie

[illegible][illegible][illegible]

Bijlage 3: Samenvatting geurbeleid

In dit hoofdstuk wordt het geurbeleid op hoofdpijnen samengevat. Voor de exacte toepassing van het beleid zijn de inhoudelijke hoofdstukken van dit geurbeleid leidend.

1. 1.1 Wet- en regelgeving

Rijksbeleid

Voor geur gelden geen wettelijke grenswaarden. Het Rijksbeleid voor geur is vastgelegd in een brief van de minister van VROM uit 1995, dit is nog steeds het geldende beleid. Daarin is onder meer gesteld, dat de nationale doelstellingen voor stank ongewijzigd blijven. Uitgangspunt blijft het voorkomen c.q. verminderen van hinder wat impliceert dat ook ernstige hinder wordt voorkomen. Het bevoegd bestuursorgaan zal conform dit uitgangspunt streven naar het voorkomen van (nieuwe) hinder. Ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen geldt eveneens het uitgangspunt dat nieuwe hinder zo veel mogelijk wordt voorkomen. Een nieuwe woonlocatie, of anderszins gevoelige bestemming, wordt bij voorkeur zodanig ten opzichte van geurbronnen geprojecteerd - en andersom - dat geen of hooguit een aanvaardbare mate van geurhinder te verwachten is.

Provinciaal geurbeleid

De provincie Noord-Holland heeft eind 2014 de "Beleidsregel beoordeling geurhinder inrichtingen Provincie Noord-Holland" vastgesteld. In deze beleidsregel geeft de provincie aan hoe zij het aspect geur beoordeelt bij het verlenen van vergunningen aan bedrijven. In de provinciale beleidsregel wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe activiteiten. Ook wordt in de provinciale beleidsregel onderscheid gemaakt tussen geurgevoelig, minder geurgevoelig en overige geurgevoelig. Voor elk type object gelden andere richt- en grenswaarden. De beleidsregel is enkel gericht op de bedrijven waarvoor de provincie het bevoegd gezag is. De provinciale beleidsregel is opgesteld naar aanleiding van het grote aantal geurklachten uit het Noordzeekanaalgebied.

Voor bedrijven waarvoor de provincie het bevoegd gezag is, geldt bij de milieuvoorschriften het provinciaal geurbeleid. Bij ruimtelijke procedures is het gemeentelijk geurbeleid van toepassing. De in de milieuvoorschriften van de provincie toegestane emissie wordt bij deze inrichtingen vertaald naar individuele streefkwaliteitscontouren. Op basis van deze individuele streefkwaliteitscontouren worden geurgevoelige objecten getoetst.

Zaans geurbeleid

Op 14 jul 2016 is door de raad van de gemeente Zaanstad het Zaans geurbeleid 2016 vastgesteld. Het Zaans geurbeleid sluit aan bij het landelijk en provinciaal beleid.

Aanleiding en doel

Zaanstad is een stad waarin van oudsher de voedingsmiddelenindustrie sterk is vertegenwoordigd. De voedingsmiddelenindustrie is een belangrijke economische drager voor de stad. Historisch is een situatie ontstaan waarbij woningen en bedrijven naast elkaar staan. Deze menging van wonen en werken maakt deel uit van de Zaanse identiteit. De combinatie van wonen en werken heeft tot gevolg dat de geuremissies van bedrijven kunnen leiden tot geurhinder. Dat er sprake is van geurhinder blijkt onder meer uit de Zaanpeiling, een periodiek onderzoek naar de leefbaarheid van de stad onder circa tienduizend inwoners. Uit de Zaanpeiling die in 2012 is gehouden, bleek 43% van de geënquêteerde inwoners van Zaanstad hinder te ondervinden van geur, in 2013 was dit 32%. Ter vergelijking: in Nederland als geheel lag dit aandeel in 2011 op 5%.

Doel van het geurbeleid is de geurhinder in Zaanstad te beperken waardoor de kwaliteit van de leefomgeving verbetert en Zaanstad voor huidige en toekomstige bewoners prettiger is om te wonen. De bedrijven passen door de geurreductie beter in de woonomgeving, waardoor de Zaanse identiteit met een sterke menging van wonen en werken behouden blijft.

Het streven naar een beperking van geurhinder is in lijn met de Ruimtelijke Milieuvisie (2009), waarin Zaanstad de ambitie uitspreekt om de milieuhinder terug te brengen. Door het terugdringen van

geurcontouren ontstaan meer mogelijkheden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het geurbeleid biedt duidelijke kaders voor de toetsing van woningbouwplannen en andere geurgevoelige functies.

1.2 De doelen van het geurbeleid

De doelen van het geurbeleid zijn als volgt samen te vatten:

- a. Verbeteren van de leefbaarheid door de afname van geurhinder uitgaande van de daadwerkelijke geurhinderbeleving bij bewoners.
 - b. Duurzaam behouden van bedrijvigheid binnen een stedelijke omgeving.
 - c. Duidelijkheid voor geurrelevante bedrijven over het gemeentelijk beleid, zodat zij hier tijdig op kunnen anticiperen.
 - d. Een zelfde toetsingskader voor geurrelevante bedrijven waarvoor de gemeente Zaanstad bevoegd gezag is.
- Eenvoudig en helder toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

1.3 Geurbeleid op hoofdlijnen

Het geurbeleid is er op gericht om het bestaande geurhinderniveau te reduceren en nieuwe geurhinder te voorkomen. Daarbij dienen haalbare doelen te worden gesteld, zowel ten aanzien van de bedrijven als ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de vraag wat een aanvaardbaar geurniveau is, wordt onderscheid gemaakt in standaard geurgevoelige objecten, minder geurgevoelige objecten en minst geurgevoelige objecten. Het beleid geldt zowel voor nieuwe inrichtingen als het wijzigen van bestaande inrichtingen en zowel voor bestaande als voor nieuwe geurgevoelige objecten. De mate waarin bedrijven geur mogen uitstoten ligt vast in de voor het bedrijf geldende milieuvoorschriften.

Het Zaans geurbeleid is gericht op het op termijn behalen van de **streefkwaliteit**.

Uitgangspunt voor de **streefkwaliteit** is het bereiken van de situatie waarin er geen ernstige geurhinder meer is en het aantal geurgehinderden 12% of minder bedraagt.

De streefkwaliteit is vertaald naar een hedonische waarde voor de geurbelasting. Dit geldt voor continue en discontinue bronnen voor alle typen geurgevoelige objecten.

Met het begrip hedonische waarde wordt de (on)aangenaamheid van de geur gerelateerd aan de geurconcentratie². Omdat de concentratie waarin een geur onaangenaam wordt per type geur verschilt, wordt per bedrijf, aan de hand van de overheersende geuruitstoot, bepaald welke geurconcentratie bij welke hedonische waarde behoort. De geurconcentratie wordt in odourunits per m³ uitgedrukt (ou_E/m^3).

Voor de standaard gevoelige objecten, zoals woningen, geeft de concentratie horend bij $H=-1$ van continue bronnen de streefkwaliteit weer. Is een object minder geurgevoelig dan is de toegestane geurconcentratie hoger.

In het beleid wordt de bovengrens van geurhinder duidelijk bepaald. Er is in beginsel sprake van een onaanvaardbare mate van geurhinder bij geurconcentraties behorende bij een hedonische waarde van meer dan $H=-2$ als 98-percentiel³ (continue bron). Op grond van het geurbeleid geldt dat bij standaard en minder geurgevoelige objecten de $H=-2$ contour in beginsel niet mag worden overschreden.

Gelet op de huidige geurbelasting, wordt primair ingezet op realisatie van de streefkwaliteit.

In het kader van de toepassing van dit beleid wordt voor de bepaling of voldaan is aan de streefkwaliteit uitsluitend getoetst aan de hedonische waarde.

1.4 Ruimtelijke inpassing van geurgevoelige objecten

In deze paragraaf wordt aangegeven hoe het geurbeleid wordt toegepast bij de ruimtelijke inpassing van de standaard geurgevoelige objecten (zoals woningen), de minder geurgevoelige, en de minst

² De waardering van de (on)aangenaamheid van een geur (type geur), wordt uitgedrukt op een schaal van -4 (zeer onaangenaam) tot +4 (zeer aangenaam). De $H=0$ duidt een neutrale geurbeleving aan.

³ Een 98-percentiel geeft de waarde aan die 98% van de tijd niet wordt overschreden en dus 2% van de tijd wel.

geurgevoelige objecten. Het aanvaardbaar geurniveau is afhankelijk van het te ontwikkelen object. Een ontwikkeling is zowel nieuwbouw als herbestemmen.

Er dienen daarbij 2 situaties te worden onderscheiden:

Situatie 1: de ontwikkeling is geprojecteerd in een gebied dat voldoet aan de streefkwaliteit

In gebieden waarin wordt voldaan aan de streefkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkeling van nieuwe geurgevoelige objecten. Dat wil niet zeggen, dat er in die gebieden helemaal geen geurhinder kan optreden. Wanneer er sprake is van geurhinder die voldoet aan de streefkwaliteit wordt deze in Zaanstad echter aanvaardbaar geacht. Dit geldt voor alle type geurgevoelige objecten.

Situatie 2: de ontwikkeling is geprojecteerd in een gebied dat nog niet voldoet aan de streefkwaliteit

In gebieden waarin de streefkwaliteit wordt overschreden, dient terughoudend met ruimtelijke ontwikkelingen te worden omgegaan. De gemeente acht ruimtelijke ontwikkelingen in die gebieden echter wel mogelijk. Er zullen in dat geval voldoende waarborgen moeten bestaan voor een gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit; een goed woon- en leefklimaat.

Hierbij gelden tenminste de navolgende randvoorwaarden:

1. Er mogen in beginsel géén nieuwe standaard geurgevoelige objecten (type 1) en minder gevoelige objecten (type 2) worden geprojecteerd in een gebied gelegen binnen een geurcontour die een hedonische waarde van $H=-2$ overschrijdt. In gevallen waarin de $H=-2$ contour wordt overschreden geldt dat ruimtelijke ontwikkelingen slechts mogelijk zijn indien uit de motivering blijkt dat direct of op termijn er sprake is of zal zijn van - alle relevante woon- en leef-aspecten in aanmerking nemende - een leefomgeving met voldoende kwaliteit.
2. Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden waarin sprake is van cumulatie van contouren kunnen leiden tot een zwaardere geurbelasting. Om die reden moet in beeld worden gebracht in hoeverre er sprake is van meerdere contouren en welke dat zijn. In geen geval mogen standaard geurgevoelige objecten (type 1) worden blootgesteld aan een geurbelasting van $3 \times H=-1$ -contouren.
3. Bij het projecteren van de minst geurgevoelige objecten (type 3) geldt dat de geurbelasting aanvaardbaar is als die lager of gelijk is aan de - op de datum van in werking treden van deze beleidsregels - vergunde c.q. gemelde bedrijfssituatie van de in de omgeving gelegen geurrelevante bedrijven.
4. Er wordt gemotiveerd aangegeven hoe hier sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat direct of op termijn. Naar mate de geurbelasting hoger is, worden hogere eisen gesteld aan de onderbouwing.

Mogelijk relevante factoren kunnen hierbij onder andere zijn:

- a. De ernst van de overschrijding van de streefkwaliteit, de duur / frequentie.
- b. De termijn waarbinnen verwacht kan worden dat aan de streefkwaliteit zal kunnen worden voldaan (bijvoorbeeld door een revisietraject in de nabije toekomst, dan wel door concrete in milieuvoorschriften geborgde afspraken, waarbij de geurbelasting wordt terug gedrongen).
- c. De bereidheid van de initiatiefnemer en de betrokken inrichting om BBT+ maatregelen te treffen en de termijn waarbinnen dit zal worden gerealiseerd.
- d. De mate waarin maatregelen aan de bron en/of overdrachtsmaatregelen bij de ontvanger worden getroffen.

e. De mate waarin sprake is van maatregelen die bijdragen aan een verbetering van de aanwezige gebiedskwaliteit in en nabij de ontwikkellocatie.

f. Het aantal geurgevoelige objecten dat reeds in het betreffende gebied is gelegen en de mate waarin deze objecten daadwerkelijk hinder ondervinden (zoals bijvoorbeeld blijkt uit een TLO).

5. In alle gevallen geldt dat over de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die nog niet aan de streefkwaliteit voldoen, door de initiatiefnemer (in afstemming met de gemeente) vooraf overleg zal plaats vinden met het geuremitterende bedrijf. Het college zal het bedrijf van (voorgenomen) besluiten in kennis stellen.

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek

Bijlage 5: Bodemonderzoek

