

Ruimtelijke onderbouwing
Uitbreiding Albert Heijn Koog aan de Zaan
Gemeente Zaanstad

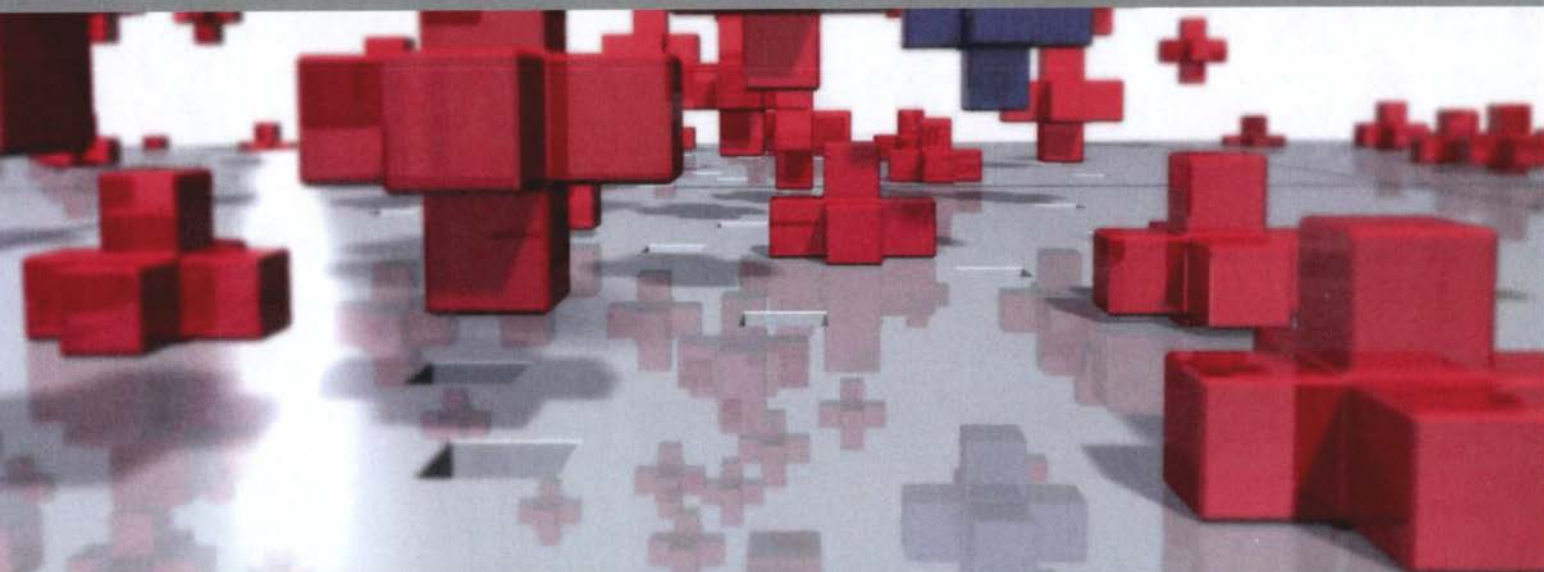
**OMGEVINGS
VERGUNNING**

behorend bij: 020/90107

Ingekomen op

19 DEC. 2017

Sector KCC



Ruimtelijke onderbouwing
Uitbreiding Albert Heijn Koog aan de Zaan
Gemeente Zaanstad

Rapportnummer: 211x08749.089554_9
Datum: 15 december 2017
Contactpersoon opdrachtgever: De heer Bert Koeslag
Projectteam BRO: Piet Zuidhof
Trefwoorden Ruimtelijke onderbouwing, supermarkt, Zaanstad
Bron foto kaft: BRO, Abstract (3)

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
e-mail: info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Omschrijving van het project	4
1.2 Ligging en begrenzing van het project	4
1.3 Conclusie	5
2. BEVOEGD GEZAG EN PROCEDURE	7
2.1 Bestemmingsplan	6
2.2 Procedure	7
2.3 Eisen artikel 2.12 eerste lid sub a. onder 3 van de Wabo	8
3. PROCEDUREEL BELEID	9
3.1 Raadsbeleid/ verklaring van geen bedenkingen	9
3.2 Beleid College van B&W	10
4. BELEIDSKADERS RUIMTELIJK BELEID ALGEMEEN ONDERBOUWD	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking	12
4.3 Provinciaal beleid	14
4.4 Gemeentelijk beleid	15
5. PROJECTBESCHRIJVING	17
5.1 Stedenbouwkundige en welstandsaspecten	17
5.1.1 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving	17
5.1.2 Welstandsnota Zaanstad	17
5.2 Distributie planologisch onderzoek	19
5.3 Parkeren	20
6. WATER	24

7. MILIEUASPECTEN	27
7.1.2 Onderzoek	27
7.2 Geur	28
7.2.1 Algemeen	28
7.2.2 Toetsing	28
7.2.3 Conclusie	31
7.3 Bodem	31
7.3.1 Beleid en Regelgeving	31
7.3.3 Conclusie	32
7.4 Geluid	32
7.4.1 Beleid en regelgeving	32
7.4.2 Doorwerking naar project	32
7.4.3 Conclusie	32
7.5 Bedrijven en milieuzonering	33
7.5.1 Beleid en regelgeving	33
7.5.2 Doorwerking naar project	33
7.5.3 Conclusie	36
7.6 Luchtkwaliteit	36
7.6.1 Beleid en regelgeving	36
7.6.2 Doorwerking naar project	37
7.6.3 Conclusie	37
7.7 Externe veiligheid	37
7.7.1 Beleid en regelgeving	37
7.7.2 Quickscan externe veiligheid	37
7.8 Archeologie	40
7.8.1 Verkennend onderzoek	40
7.8.2 Conclusie	40
7.8.3 Verkennend booronderzoek	41
7.9 Kabels en leidingen	41
 8. NATUURWAARDEN	 42
8.1 Beleid	42
8.2 Onderzoek	43
8.3 Conclusies	44

9. GRONDEXPLOITATIE	46
10. MAATSCHAPPELIJK DRAAGVLAK	47
11. CONCLUSIE	49

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: DPO
- Bijlage 2: Quick-scan flora en fauna
- Bijlage 3: Quick-scan externe veiligheid
- Bijlage 4: Kwalitatieve risicoanalyse groepsrisico buisleiding en Rijksweg A8
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek inrichtingen
- Bijlage 6: Watertoets
- Bijlage 7: Bodemonderzoek incl. asbestinventarisatie
- Bijlage 8: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 9: Archeologisch booronderzoek
- Bijlage 10: Beoordeling luchtkwaliteit en geur
- Bijlage 11: Memo draagvlak
- Bijlage 12: Stikstofdepositie onderzoek

1. INLEIDING

1.1 Omschrijving van het project

De initiatiefnemer is voornemens de Albert Heijn aan de Verzetstraat 10 te Koog aan de Zaan uit te breiden. Het plan voorziet in het realiseren van een uitbreiding van de bestaande supermarkt. De bestaande berging van de naastgelegen school wordt verplaatst. Ook wordt, ter plaatse van twee gesloopte woningen en van een vrijstaand winkelpand, de buitenruimte gereconstrueerd, waarbij onder andere 100 parkeerplaatsen voor auto's worden aangelegd alsmede extra stallingsruimte voor fietsen (90 stuks extra). Het parkeerterrein wordt landschappelijk ingepast in zijn omgeving. Ter plaatse van de gesloopte woningen wordt het dorpslint hersteld. Het plan wordt met de ABK (Adviescommissie Beeldende Kunst) uitgewerkt en tot uitvoering gebracht.

De voorgenomen ontwikkeling past niet geheel binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, zal een Wabo-procedure als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a 3^o van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) moeten worden doorlopen, waarna de zogenaamde omgevingsvergunning voor bouwen en het afwijken van het bestemmingsplan wordt verleend. Om deze vergunning te kunnen verlenen moet aangetoond worden dat de afwijking van het bestemmingsplan uit ruimtelijk en milieukundig oogpunt verantwoord is. Hiervoor dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Onderhavige rapportage vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging en begrenzing van het project

Het plangebied bevindt zich in Koog aan de Zaan, aan de westoever van de Zaan. De bestaande winkelvoorzieningen en parkeerplaatsen liggen onder de Rijksweg A8. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een school. De Raadhuisstraat vormt de oostelijke grens. In het zuiden vormt de Verzetstraat de plangrens. De westelijke plangrens bestaat uit de Pinksstraat.

In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied aangeduid (zie volgende pagina).

1.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is ruimtelijke verantwoord, aangezien het niet in strijd is met het gemeentelijke en provinciaal beleid is en daarnaast passend is binnen de huidige ontwikkelingen in dit gebied. Het lint wordt binnen de kaders van dit project, na de sloop van de twee woningen, hersteld conform de ambitie van de gemeente (dit maakt overigens geen onderdeel uit van onderhavige onderbouwing; het herstel van het lint behoort tot een toekomstig uit te werken onderdeel). De historische linten vormen kernkwaliteit van de gemeente Zaanstad. Behoud en versterken van de cultuurhistorische waarden is één van de opgaven van de gemeente. In het plan worden enkele bomen gerooid ten behoeve van de realisatie van het vergrootte parkeerterrein. Binnen de inrichting van het parkeerterrein wordt rekening gehouden met de oprichting van nieuwe bomen en/of worden de gerooide bomen herplant.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt de verschillende aspecten puntsgewijs onderbouwd.



Figuur 1.1. Ligging plangebied (bron: maps.google.nl)

2. BEVOEGD GEZAG EN PROCEDURE

Gelet op de projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij behorende 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 plangebied ligt in het bestemmingsplan Oud Koog & Rooswijk (vastgesteld 19 juli 2012). Ter plaatse van het plangebied ten behoeve van de supermarkt gelden de volgende bestemmingen: Verkeer (artikel 12), waarde – archeologie 1 (artikel 19) en waterstaat – waterkering (artikel 21). Verder gelden de aanduidingen: supermarkt (artikel 12 lid 1 onder b), wro-zone – wijzigingsbevoegdheid (artikel 12 lid 3), vrijwaringszone - molenbiotoop (artikel 25 lid 4) en geluidzone – industrie (artikel 25 lid 1). Inmiddels is voor en deel van de locatie het ontwerp-bestemmingsplan Detailhandel-supermarkten (ontwerp d.d. 26 september 2017) ter visie gelegd. Dit 'paraplu'-bestemmingsplan biedt na inwerkingtreding op hoofdlijnen een juridische basis om het toetsingskader uit de Detailhandelsvisie Zaanstad 2015-2025 ten aanzien van supermarkten voor de hele gemeente toe te passen door de rechtstreekse vestiging van supermarkten buiten de hoofdstructuur te verbieden.

De parkeerplaatsen voor auto's en het fietsparkeren wordt gerealiseerd ter plaatse van gronden met de bestemmingen Verkeer, Groen, Maatschappelijk, Gemengd, Tuin, Waterstaat - Waterkering en waarde – archeologie 1.



Figuur 2.1. Uitsnede verbeelding 'Oud Koog & Rooswijk' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Binnen de bestemming is een supermarkt toegestaan, ter plaatse van de aanduiding supermarkt. Ten behoeve van de uitbreiding van deze supermarkt is in de bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De voorgenomen uitbreiding past niet geheel binnen deze wijzigingsbevoegdheid: de uitbreiding aan de noordzijde valt buiten het wijzigingsgebied. Voor wat betreft het fietsparkeren en de parkeerplaatsen is strijdigheid met de bestemmingen Groen, Maatschappelijk en Tuin.

De bestemming 'Waterstaat – Waterkering' bepaalt dat advies bij de beheerder van de waterkering dient te worden ingewonnen. Deze beheerder beoordeelt of de waterkerende functie van de gronden niet wordt geschaad. In hoofdstuk 6 wordt op dit aspect ingegaan.

De bestemming 'Waarde – Archeologie 1' zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Er is archeologisch onderzoek uitgevoerd, dit wordt in paragraaf 7.9 behandeld.

De vrijwaringszone - molenbiotoop bepaalt dat gronden tevens bestemd zijn voor het beschermen van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element. De gebouwen in voorliggende ontwikkeling liggen allen onder de Rijksweg A8, er is geen belemmering ten aanzien van de molenbiotoop.

De geluidzone – industrie die op een deel van het plangebied ziet heeft geen gevolgen voor de geplande ontwikkeling. Detailhandel en parkeerplaatsen zijn immers geen kwetsbare (geluidgevoelige) of beperkt kwetsbare objecten.

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.

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 in werking getreden op 24 januari 2014 (geregistreerd onder nummer 2014/9982), heeft de raad haar 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 niet onder een van de onder 2 genoemde gevallen en dat betekent dat een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist.

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 beheersverordeningen (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 bedrijfsdoeleinden. Het gevraagde is overigens niet in strijd met gemeentelijk beleid.

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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Uit de SVIR blijkt dat het Rijk zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten gaat zitten en zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel richt.

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

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

Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Om dit te bereiken is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

Voorliggende ontwikkeling is niet in strijd met de 3 genoemde Rijksdoelen. De ladder voor duurzame verstedelijking wordt behandeld in paragraaf 4.2.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro vervangt de AmVB Ruimte. In het Barro wordt geregeld dat nationale belangen op perceel-niveau moeten worden verwerkt in bestemmingsplannen/wijzigingsplannen en andere decentrale ruimtelijke besluiten. De regels van de in het Barro opgenomen ruimtelijke belangen kunnen op perceelsniveau samenvallen. Voor zover deze regels onderling niet strijdig zijn dient de gemeente de betrokken belangen in ruimtelijke plannen op te nemen. Het gaat om de volgende belangen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;

- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Rijkswaarden;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Veiligheid rond rijkswaarden;
- Verstedelijking in het IJsselmeer;
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op de voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De betreffende onderwerpen zijn namelijk niet aan de orde in of nabij het plangebied. Wel is de invloedzone van de gasleiding aangeduid.

Conclusie Rijksbeleid

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang.

4.2 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Actuele behoefte

Uit het distributie planologisch onderzoek (zie paragraaf 5.2) blijkt dat de er in principe voldoende distributieve ruimte bestaat voor de uitbreiding van het winkelaanbod in de dagelijkse artikelensector. Er is weliswaar sprake van een lichte overschrijding, echter het onderzoek wijst uit dat dit verwaarloosbaar is en geenszins zal leiden tot een aantasting van de winkelstructuur. Daarmee is er sprake van een actuele regionale behoefte in kwantitatieve zin. Er zijn geen plannen en initiatieven ten aanzien van de dagelijkse sector, buiten de voorliggende uitbreiding. Hierdoor blijft er theoretisch voldoende distributieve uitbreidingsruimte bestaan.

Het initiatief speelt daarnaast ook in kwalitatieve zin in op de behoefte. De uitbreiding en schaalvergroting zullen bijdragen aan een betere consumentenverzorging omdat ingespeeld wordt op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van aankopen in de dagelijkse sector (o.a. gemak, comfort, keuzemogelijkheden voor de consument). De consument in Koog aan de Zaan heeft in de nieuwe situatie de beschikking over een grotere supermarkt met een modernere omvang. Daarnaast wijst het onderzoek uit dat het winkelcomfort voor de consument in de Albert Heijn momenteel als zeer laag te beschouwen is. Er is sprake van weinig interne circulatieruimte voor de consument, er is onvoldoende ruimte voor de uitstalling van de producten én een beperkte overzichtelijkheid in de winkel. De uitbreiding komt met name ten goede komen aan meer circulatieruimte *in* de supermarkt voor de bezoeker. Dit betekent meer comfort en levert niet direct meer omzet op. Ook wordt de verkeerssituatie verbeterd: meer parkeerplaatsen een betere toegankelijkheid en de afwikkeling van het parkeren zal veiliger worden. De veiligheid voor voetgangers in het gebied rond de Albert Heijn zal daarmee sterk verbeteren. De kwaliteit van deze supermarkt voor de consument alsmede voor de aanbodstructuur in Koog aan de Zaan zal derhalve fors toenemen.

Het is op voorhand niet uit te sluiten dat er door de veranderende concurrentieverhoudingen mogelijke effecten zullen zijn op bestaande supermarkten of andere dagelijkse artikelenwinkels in Koog aan de Zaan of de directe omgeving. Het zal slechts gaan om een relatief beperkte uitbreiding en gezien de distributieve uitbreidingsmogelijkheden zal de kans op duurzame negatieve effecten heel klein zijn. De effecten op de consumentenverzorging of de detailhandelsstructuur zullen een positieve invloed hebben op de supermarktsector in Koog aan de Zaan, zo blijkt uit het onderzoek.

Alternatieven

Volgens Funda Business zijn er op dit moment geen winkelpanden vrij die een alternatief kunnen vormen voor de supermarkt. Er staat 1 bedrijfshal vrij, deze ligt echter op circa 700 meter afstand van de Albert Heijn en vormt daarom geen reële optie voor de supermarkt. De ontwikkeling vindt binnen bestaand stedelijk gebied plaats, dus er is ook geen sprake van een ontwikkeling die ten koste gaat van het open buitengebied van de gemeente.

4.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De geactualiseerde Structuurvisie Noord-Holland 2040 van de provincie Noord-Holland is vastgesteld op 20 januari 2014. De provincie Noord-Holland geeft in haar structuurvisie aan op welke wijze zij de komende 30 jaar de ruimte in de provincie wil benutten.

De provincie Noord-Holland wil dat er zowel kwalitatief als kwantitatief genoeg ruimte beschikbaar is waar het gaat om de Noord-Hollandse economie. De provincie wil dat gemeenten ruimte maken voor nieuwe ontwikkeling door bestaande werklocaties te intensiveren en herstructurering te benutten. Daarnaast zal, tegelijk met het optimaliseren van het ruimtegebruik moeten worden gezocht naar nieuwe locaties. Deze nieuwe locaties zijn niet alleen nodig om te voorzien in specifieke behoeften van bedrijven, maar ook om met deze locaties ruimte te creëren voor het in gang zetten van herstructurering op andere locaties. Het is belangrijk dat de juiste bedrijven op de juiste plek terechtkomen, zodat zij optimaal gefaciliteerd kunnen worden. Niet alleen voldoende ruimte voor bedrijfsgebouwen is van belang. Ook de randvoorwaarden, zoals een adequate (digitale) infrastructuur moeten in orde zijn. Bij het bepalen van de plaats van nieuwe werklocaties is de infrastructuur waar mogelijk niet volgend, maar sturend.

Het plangebied valt onder het 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Met voorliggend plan wordt invulling gegeven aan optimaliseren van ruimtegebruik. Hiermee wordt aangesloten bij de provinciale ambitie voor verdere stedelijke verdichting. Daarnaast is er na ontwikkeling van het plan sprake van een moderne supermarkt waarmee de detailhandelsstructuur van Koog aan de Zaan klaar is voor de toekomst, wat een belangrijke bijdrage levert aan de Noord-Hollandse economie.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De verordening is opgesteld omdat de provincie in het belang van een goede ruimtelijke ordening het noodzakelijk acht algemene regels vast te stellen betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen (de actualisatie van de verordening is vastgesteld op 3 februari 2014). Dit geldt ten aanzien van onderwerpen in zowel het landelijk als het stedelijk gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Nieuw beleid (herzieningen, aanvullingen) als uitvloeisel van nieuwe ruimtelijke keuzes zoals deze onder de vlag van de structuurvisie gemaakt zullen gaan worden, zullen zo nodig worden vervat in een nieuwe ruimtelijke verordening.

De voorgenomen ontwikkeling ligt binnen 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Uitbreidingen van gebouwen, zoals supermarkten, is toegestaan binnen dit gebied.

Provinciale milieuverordening

De Provinciale milieuverordening stelt regels omtrent: stiltegebieden, beschermingsgebieden met het oog op de waterwinning en aanwijzing aardkundige monumenten. Het plangebied van voorliggend ontwikkeling valt niet binnen een van de genoemde gebieden.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Zaanstad

In de Structuurvisie Zaanstad worden de ruimtelijke ambities voor de periode tot 2020 beschreven. Er zijn vier ruimtelijke ontwikkelopgaven:

- verbinden (verbeteren van de lokale en regionale bereikbaarheid);
- intensiveren en transformeren (verstedelijking doormiddel van slim, veranderend en meervoudig ruimtegebruik);
- herstructureren en revitaliseren (verbeteren van de kwaliteit van een aantal woonbuurten en bedrijventerreinen);
- beheren en versterken (op peil houden en verbeteren van het bestaande stedelijke en resterende landelijke gebied).

De ontwikkeling is niet in strijd met de genoemde ontwikkelopgaven.

In de structuurvisie zijn een aantal ontwikkelkaarten opgenomen. Het plangebied is maakt geen deel uit van de zones die op deze kaarten zijn aangegeven. Volgens de structuurvisie ligt het plangebied in de gebiedstypering 'dorp'. Met betrekking tot voorzieningen wordt ingezet op

- Behoud en zo mogelijk vergroten van de werkgelegenheid;
- Zorgdragen voor het in stand houden van een basisvoorzieningenpakket.

Met de uitbreiding van de supermarkt wordt hieraan invulling gegeven.

Tenslotte wordt in de structuurvisie beschreven dat het behoud en versterken van de cultuur-historische waarden één van de opgaven is van de gemeente. De historische linten hebben cultuur-historische waarde en vormen een kernkwaliteit van de gemeente Zaanstad. Het bestaande lint van de Raadhuisstraat wordt binnen de kaders van dit project, na de sloop van twee woningen aan het lint, hersteld conform de ambitie van de gemeente. Het plan wordt met de ABK (Adviescommissie Beeldende Kunst) uitgewerkt en tot uitvoering gebracht.

Detailhandelsvisie Zaanstad 2015-2025

Zaanstad heeft in de Detailhandelsvisie Zaanstad 2015-2025 de ambitie uitgesproken om een aantrekkelijke woon-, werk- en bezoekstad te blijven. Hiertoe dienen keuzes gemaakt te worden, die in deze visie is vertaald naar een gedefinieerde hoofdwinkelstructuur. Een krachtige hoofdstructuur met compacte en kansrijke winkelgebieden. De hoofdstructuur is opgebouwd uit 3 hoofdwinkelgebieden, 10 ondersteunende winkelgebieden (waaronder Oud Koog), 2 speciale winkelgebieden en 2 PDV-locaties. Deze winkelgebieden zijn sterk en goed toegerust op de toekomst. Buiten de hoofdstructuur vallen enkele 'overige winkelgebieden' en een groot aantal solitaire locaties (met hoofdzakelijk supermarkten). Bij de inzet van gemeentelijke middelen wordt prioriteit gegeven aan initiatieven en winkelgebieden binnen de hoofdstructuur. Nieuwe initiatieven, zoals onderhavige uitbreiding van de winkel-functie/supermarkt, worden door de gemeente ondersteund.

Een specifiek toetsingskader is opgesteld samen met de visie en is bedoeld voor het beoordelen van supermarktiniciatieven. Dat kader komt neer op het geleiden van nieuwe initiatieven naar de hoofdwinkelstructuur en het weren van supermarkten op ongewenste, solitaire locaties.

In Oud Koog is het winkelaanbod verdeeld over de winkels onder het viaduct van de A8 en langs de Raadhuisstraat. Onder het viaduct ligt de bestaande supermarkt (1.000 m2 wvo) en enkele verswinkels. De uitbreiding van de supermarkt is vermeld in deze visie. Verspreid langs de Raadhuisstraat bevinden zich diverse winkels. De winkeliers aan de noordkant hebben zich verenigd in Rondje Koog. Het draagvlak van de wijk Oud Koog is met 4.600 inwoners beperkt, maar door de strategische ligging, de goede bereikbaarheid en de aanwezigheid van enkele speciaalzaken heeft het winkelgebied een wijkoverstijgende aantrekkingskracht en behoren ook Oud Zaandijk (3.000 inwoners) en Rooswijk (5.700 inwoners) tot het verzorgingsgebied. Oud Koog (gebied A8/Raadhuisstraat) is een van de ondersteunende centra en maakt aldus onderdeel uit van de hoofdwinkelstructuur van Zaanstad. Het winkelgebied is primair als boodschappencentrum te bestempelen.

Met de uitbreiding van de bestaande supermarkt wordt invulling gegeven aan de Detailhandelsvisie. Er wordt ingezet op versterking van het ondersteunende winkelgebied Rijksweg A8/Raadhuisstraat.



Figuur 4.1. Detailhandelsstructuur in Zaanstad

5. PROJECTBESCHRIJVING

5.1 Stedenbouwkundige en welstandsaspecten

5.1.1 Bouwmassa gerelateerd aan omgeving

De ontwikkeling van de Albert Heijn betreft een uitbreiding van de bestaande vestiging. Samen met de bestaande kiosk is ze geheel gelegen onder het bestaande viaduct van de A8. De bouwmassa voegt zich goed in de omgeving, feitelijk is sprake van een efficiënte invulling van het gebied. Door de begeleiding van de wand met de supermarkt ontstaan een loopruimte/-pad dat het noordelijk deel met het zuidelijk deel van Koog verbindt. Dit laantje verbindt de belangrijkste functies in dit gebied: de kerk, de supermarkt en de school.

Door de ontsluiting aan de noordzijde, via een nieuw en landschappelijke ingepast parkeerterrein door te trekken tot de Raadhuisstraat gaat deze zijde van het viaduct er meer bij horen. Dit wordt mogelijk gemaakt door de sloop van twee panden direct tegen de noordzijde van het viaduct. De supermarkt wordt aan de noordzijde met ca. 9 meter en aan de entree-zijde met ca. 18 meter uitgebreid. Hierdoor groeit de supermarkt van ca. 1.400 m² w.v.o. naar een volwaardige supermarkt van ca. 2.060 m² w.v.o., met daarbij meer opslagruimte aan de kopse kant zodat geen emballage buiten hoeft te staan.

Ter plaatse van de twee geamoveerde panden aan de oostzijde wordt te zijner tijd een plan ontwikkeld voor het 'aanhelen' van het bestaande dorpslint. Dit betreft één van de historische linten van de gemeente Zaanstad met cultuurhistorische waarde.



Figuur 5.1. Uitwerking plan

5.1.2 Welstandsnota Zaanstad

Binnen de Welstandsnota Zaanstad 2013 heeft het projectgebied een zogenaamd 'gewoon gewogen' welstandsniveau. In de gewone welstandsgebieden is het regime wat strenger dan in eenvoudige gebieden (het niveau dat hieronder ligt). Bouwplannen in gewogen gebieden doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte.

Het projectgebied ligt in een Vroege Uitbreiding van Zaanstad. De vroege uitbreidingen van Zaanstad zijn gewogen welstandsgebieden met een gewone beoordeling. De waarde ligt in de historische relatie tussen de paden en de dijk langs de Zaan in combinatie met de afwisselende, kleinschalige bebouwing. Uitgangspunt voor welstand is behoud van de historische stedenbouwkundige structuur met bijbehorende kleinschalige bebouwing. Behoud van het gegroeide en afwisselende beeld staat centraal, zonder wijzigingen en nieuwbouw onmogelijk te maken. De nadruk ligt in alle vroege uitbreidingen op het zicht op de bouwwerken vanuit de openbare ruimte.

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving en uitgangspunten getoetst aan de hand van de volgende criteria:

- het dorps karakter van het gebied wordt behouden;
- de bouwmassa is evenwichtig en in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken van het gebied (hoofdvorm en nokrichting);
- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig, gevarieerd en zorgvuldig;
- materialen en kleuren dienen te worden afgestemd op de directe omgeving en zijn aan voorkanten per stedenbouwkundige eenheid in samenhang ontworpen.

Welstandsoordeel

Op 1 november 2016 heeft de Welstandscommissie op hoofdlijnen haar waardering uitgesproken over het ontwerp van zowel het gebouw als de openbare ruimte. Evenwel werd een akkoord aangehouden. In de uitwerking werd nog aandacht gevraagd voor de volgende onderwerpen:

1. In de bestaande situatie valt licht tussen oprit en snelweg naar beneden, een kwaliteit. Aanbevolen wordt om ook in de nieuwe situatie een lichtstrook toe te voegen, zodat de uitstraling van de zijgevel behouden blijft
2. Er is sprake van een nog weinig overtuigend lichtbeeld. Ten aanzien van de lichtbeleving beveelt de commissie aan om een lichtdeskundige in te schakelen; van belang is het verminderen van contrast tussen binnen en buiten door in de avondsituatie zachter aan te lichten en in de dagsituatie daglicht toe te voegen om dit contrast te verzachten.
3. Het concept van het plan is de werking van het oranje vlak; het bindende vlak met losse elementen er op. Aandacht wordt gevraagd voor de doorgetrokken loper die dit concept, door de letterlijke doorsnijding, ontkracht.
4. De inrichting van het parkeerterrein, de grootte in verhouding tot het (beperkte) groen. De commissie doet de suggestie om in plaats van een boom met kruin meerstammige boomvormende heesters toe te passen, dat geeft een meer groene uitstraling en geeft meer effect ten aanzien van begeleiding van de middenloper.

Op de vergadering van de Welstandscommissie 19 september 2017 is het aangepaste plan nogmaals besproken en beoordeeld. Behoud van de lichtstroken bleek niet mogelijk omdat het gebouw 'naar buiten komt' en daar waar gebouw is, is afscherming nodig. Er is door de uitbreiding echter wel sprake van minder donkere plekken. Tijdens de vergadering is besproken dat het zacht aanlichten van de zijgevels een positieve uitwerking op de kwaliteit van de omgeving zal hebben, mede gelet op de sociale veiligheid. De glazen gevel blijft open en betekent ook uitbreiding van licht aan de zijkant. De doorsnijding van de oranje looper met de grijze looper als verbinding naar school en zebrapad is ongewijzigd. In het nieuwe plan is sprake van twee boomsoorten, waaronder een meerstammige plataan, waarmee is gereageerd op het aandachtspunt van de commissie.

Omdat naar de mening van de commissie nog onvoldoende was gereageerd op de aandachtspunten van de lichtbeleving en op de aanmerkingen op de inrichting van het parkeerterrein werd het plan nogmaals aangehouden. Pas toen er een aangepast (verlichtings)plan werd gepresenteerd en er een gewijzigde inrichtingstekening van het terrein werd aangeleverd, waarbij de route van de school weer ondergeschikt werd aan het concept van het oranje plein (het grijs wordt oranje), werd het plan inclusief de inrichting op 17 oktober 2017 uiteindelijk akkoord bevonden

5.2 Distributie planologisch onderzoek

De initiatiefnemer heeft een distributie planologisch onderzoek¹ uitgevoerd. Dit onderzoek ziet op het aantonen van nut en noodzaak van de uitbreiding, zoals wordt voorgeschreven in de Detailhandelsvisie Zaanstad 2015-2025 (toetsingskader initiatieven supermarkten; zie ook paragraaf 4.4). Het doel van dit onderzoek is de distributieve en kwalitatieve effecten in kaart te brengen bij de beoogde uitbreiding van de Albert Heijn. In de bijlage is het onderzoek opgenomen. In het volgende de samenvatting, een aanvulling hierop en de conclusies.

Distributieve toets

Uit het onderzoek blijkt dat in 2020 verwacht mag worden dat de beoogde schaalvergroting van de Albert Heijn heeft geleid tot een beperkte wijziging van de kooporiëntaties. De binding zal toenemen van 85 naar 87,5%, de toevloeiing zal ook licht toenemen (tot rond de 41%). De consument beschikt immers over een moderner winkelaanbod in Koog aan de Zaan. Distributief gezien zijn er in 2020 mogelijkheden voor de plannen van de Albert Heijn, op dit moment is er sprake van enige uitbreidingsruimte, die zal verder toenemen. Daarentegen zal de winkelstructuur juist kwalitatief worden versterkt doordat er wordt gewerkt aan meer courante winkelmatten en betere ruimtelijke condities.

Aanvulling

Recentelijk aan het aanbod toegevoegde supermarkten Aldi en Lidl op de Dr. H. G. Scholtenstraat zijn *niet* in het onderzoek meegenomen. Deze liggen op dezelfde afstand van de Albert Heijn als de supermarkten aan de Molenwerf (1,5km), en kunnen daarom ook onderdeel zijn van het relevante supermarktaanbod voor bewoners in Koog aan de Zaan. Omdat Aldi en Lidl 'kleinere' supermarkten zijn (725 en 980 m² vvo) en het discountsegment betreft, blijft het argument van een kwalitatieve verbetering.

¹ Adviesbureau Kardol, Schaalvergroting Albert Heijn, DPO-toets 2017

ring door het uitbreiden van de Albert Heijn hier staan (zie hierna). De voorgenomen uitbreiding van de Albert Heijn in Koog aan de Zaan leidt, distributief gezien, niet tot een distributieve ontwrichting, noch tot een distributieve verstoring.

Kwaliteitsverbetering

De uitbreiding van de Albert Heijn zal met name ten goede komen aan meer circulatieruimte *in* de supermarkt voor de bezoeker. De kwaliteit van deze supermarkt voor de consument alsmede voor de aanbodstructuur in Koog aan de Zaan zal derhalve fors toenemen

Effecten op het functioneren detailhandelsstructuur dagelijkse voorzieningen

Het is van belang om zo veel mogelijk bestedingen van de consument in de dagelijkse sector aan Koog aan ad. Zaan te binden, immers dit betekent dat de consument op korte afstand haar boodschappen kan doen. Op dit moment wordt al in de gehele dagelijkse sector een goede prestatie geleverd, dit is af te lezen aan de hoge lokale binding (rond de 85%) en de grote bovenlokale koopkrachttoevloeiing. Deze situatie wordt met de nieuwe plannen van de Albert Heijn straks nog verder versterkt. Positief is dat de Albert Heijn met een moderne winkelmaat straks haar rol als trekker op de 'A8-locatie' en voor het winkelgebied 'Raadhuisstraat' beter kan vervullen. De nieuwe situatie zal leiden tot een betere en sterkere winkelstructuur die meer toekomstbestendig is.

Conclusie

De schaalvergroting van de Albert Heijn in Koog aan de Zaan zal slechts in zeer beperkte mate leiden tot een overschrijding van de distributieve ruimte. Op dit moment is er sprake van te weinig aanbod, niet qua aantal supermarkten, maar omdat alle supermarkten te klein zijn. De uitbreiding van deze Albert Heijn is vooral gericht op meer gemak en comfort voor de consument. Het initiatief speelt in op de veranderende behoefte van de consument.

Het schaalvergrotingsplan van de Albert Heijn in Koog aan de Zaan leidt, distributief gezien, niet tot een distributieve ontwrichting, noch tot een distributieve verstoring. Het plan van de Albert Heijn zal leiden tot een versterking van de dagelijkse winkelstructuur in Koog aan de Zaan omdat er een stap wordt gezet in het noodzakelijke schaalvergrotingsproces.

5.3 Parkeren

Op basis van art. 2.5.30 van de bouwverordening dient een bouwplan te voldoen aan de parkeereis voor zowel auto als fiets. De gemeente Zaanstad heeft het gemeentelijke parkeerbeleid vastgelegd in de Nota Ruimte voor Parkeren 2016 en de bijbehorende Uitvoeringsnota Parkeren 2016. De Uitvoeringsnota beschrijft de berekeningsmethode en de parkeernormen waarmee de parkeereis van een bouwplan wordt berekend. Voor de beoordeling van een bouwplan wordt rekening gehouden met de bestaande situatie zoals die door de aanvrager wordt aangeleverd.

Het is de verantwoordelijkheid van de aanvrager om zelf te voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor auto en stallingsvoorzieningen voor fiets. Voor het realiseren van parkeervoorzieningen zijn verschillende mogelijkheden:

- Parkeren op eigen terrein;
- Parkeren op het terrein van derden;
- Parkeren op de openbare straat;
- Parkeren binnen een stedenbouwkundig plan.

De functienaam die door de aanvrager is opgegeven komt niet altijd overeen met de functienamen waarop de parkeernormen zijn gebaseerd. Bij het berekenen van de parkeereis wordt altijd gekeken naar de parkeernorm van de functie die qua parkeren het meest lijkt op de opgegeven functie. Bij functiewijziging of vervangende nieuwbouw wordt het principe van "oud voor nieuw" toegepast. De gemeente houdt dan rekening met een bestaande vraag en wordt de opgave voor parkeerruimte alleen bepaald op basis van de toename van de vraag. De hoofdfunctie is bepalend voor de toe te passen parkeernorm, het volledige oppervlak valt onder de norm van de hoofdfunctie. Zo is in de norm van een winkel verdisconteerd dat een deel van de locatie wordt ingericht voor opslag.

Berekening parkeerbehoefte

Uit de berekeningen (zie volgende pagina's) blijkt dat er in de maatgevende periodes (koopavond en zaterdagmiddag) 95 autoparkeerplaatsen nodig zijn. Inclusief de bestaande parkeerplaatsen voorziet het plan in 130 parkeerplaatsen tegen 77 parkeerplaatsen in de huidige situatie.

Uit de berekening blijkt vervolgens dat er in de maatgevende periodes (koopavond en zaterdagmiddag) 85 fietsparkeerplaatsen nodig zijn. In de inrichting van de openbare ruimte rondom de supermarkt is voorzien in fietsstallingen ter grootte van 90 stuks fietsen. In het inrichtingsplan zijn deze stallingen ingetekend.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de berekende parkeerbehoefte voor beide modaliteiten.

Overzicht bestaande functies

1 Bestaand gebouw (Verzetstraat 1 355 m2 bvo		secundaire pnorm: pp. per					
z02 medische en maatschappelijke diensten		auto min/maxnor	2 / 2,5	pp. per 100	m2 bvo	bezoek:	65 %
		fietsnorm:	2,2	pp. per 100	m2 bvo	bezoek:	65 %
 bedrijven 	100 % werkdagochtend 7,1 4,6	100 % werkdagmiddag 7,1 4,6	5 % werkdagavond 0,4 0,2	10 % koopavond 0,7 0,5	5 % zaterdagmiddag 0,4 0,2	0 % zaterdagavond 0 0	0 % zondagmiddag 0 0
	100 % werkdagochtend 7,8 5,1	100 % werkdagmiddag 7,8 5,1	5 % werkdagavond 0,4 0,3	10 % koopavond 0,8 0,5	5 % zaterdagmiddag 0,4 0,3	0 % zaterdagavond 0 0	0 % zondagmiddag 0 0
2 Bestaande kiosken (Verzetstraat 200 m2 bvo		secundaire pnorm: pp. per					
d03 supermarkt		auto min/maxnor	3,6 / 5,9	pp. per 100	m2 bvo	bezoek:	93 %
		fietsnorm:	3,2	pp. per 100	m2 bvo	bezoek:	84 %
 detailhandel zondagopenstelling 	30 % werkdagochtend 2,2 2	70 % werkdagmiddag 5 4,7	20 % werkdagavond 1,4 1,3	100 % koopavond 7,2 6,7	100 % zaterdagmiddag 7,2 6,7	20 % zaterdagavond 1,4 1,3	100 % zondagmiddag 7,2 6,7
	30 % werkdagochtend 1,9 1,6	70 % werkdagmiddag 4,5 3,8	20 % werkdagavond 1,3 1,1	100 % koopavond 6,4 5,4	100 % zaterdagmiddag 6,4 5,4	20 % zaterdagavond 1,3 1,1	100 % zondagmiddag 6,4 5,4
3 AH (Verzetstraat 10) 1300 m2 bvo		secundaire pnorm: pp. per					
d03 supermarkt		auto min/maxnor	3,6 / 5,9	pp. per 100	m2 bvo	bezoek:	93 %
		fietsnorm:	3,2	pp. per 100	m2 bvo	bezoek:	84 %
 detailhandel zondagopenstelling 	30 % werkdagochtend 14 13,1	70 % werkdagmiddag 32,8 30,5	20 % werkdagavond 9,4 8,7	100 % koopavond 46,8 43,5	100 % zaterdagmiddag 46,8 43,5	20 % zaterdagavond 9,4 8,7	100 % zondagmiddag 46,8 43,5
	30 % werkdagochtend 12,5 10,5	70 % werkdagmiddag 29,1 24,4	20 % werkdagavond 8,3 7	100 % koopavond 41,6 34,9	100 % zaterdagmiddag 41,6 34,9	20 % zaterdagavond 8,3 7	100 % zondagmiddag 41,6 34,9
Plantotaal:							
 Plantotaal: 	werkdagochtend 23,3 19,7	werkdagmiddag 44,9 39,8	werkdagavond 11,2 10,2	koopavond 54,7 50,7	zaterdagmiddag 54,4 50,4	zaterdagavond 10,8 10	zondagmiddag 54 50,2
	werkdagochtend 22,2 17,2	werkdagmiddag 41,4 33,3	werkdagavond 10 8,4	koopavond 48,8 40,8	zaterdagmiddag 48,4 40,6	zaterdagavond 9,6 8,1	zondagmiddag 48 40,3

Overzicht nieuwe functies

1 AH nieuw (Verzetstraat 10)

2400 m2 bvo

secundaire pnorm: pp. per

d03 supermarket

auto min/maxnor 3,6 / 5,9 pp. per 100

bezoek: 93 %

fietsnorm: 3.2 pp. per 100 m2 bvo

bezoek: 84 %



30 % werkdagochtend 25,9 24,1	70 % werkdagmiddag 60,5 56,3	20 % werkdagavond 17,3 16,1	100 % koopavond 86,4 80,4	100 % zaterdagmiddag 86,4 80,4	20 % zaterdagavond 17,3 16,1	100 % zondagmiddag 86,4 80,4
-------------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------	--------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------

detailhandel
zondapopenstelling



30 % werkdagochtend 23 19,4	70 % werkdagmiddag 53,8 45,2	20 % werkdagavond 15,4 12,9	100 % koopavond 76,8 64,5	100 % zaterdagmiddag 76,8 64,5	20 % zaterdagavond 15,4 12,9	100 % zondagmiddag 76,8 64,5
-----------------------------------	------------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------	--------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------

2	Behouden kiosken (Verzetstraat 6	200	m2 bvo
---	----------------------------------	-----	--------

secundaire pnorm: pp. per

d03 supermarket

auto min/maxnor 3.6 / 5.9 pp. per 100

bezoek: 93 %

fietsnorm:	3,2	pp. per	100	m2 bvo
------------	-----	---------	-----	--------

bezoek: 84 %



30 % werkdagochtend 2,2 2	70 % werkdagmiddag 5 4,7	20 % werkdagavond 1,4 1,3	100 % koopavond 7,2 6,7	100 % zaterdagmiddag 7,2 6,7	20 % zaterdagavond 1,4 1,3	100 % zondagmiddag 7,2 6,7
---------------------------------	--------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	------------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

detailhandel
zondapopenstelling

30 % werkdagochtend 1,9 1,6	70 % werkdagmiddag 4,5 3,8	20 % werkdagavond 1,3 1,1	100 % koopavond 6,4 5,4	100 % zaterdagmiddag 6,4 5,4	20 % zaterdagavond 1,3 1,1	100 % zondagmiddag 6,4 5,4
-----------------------------------	----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	------------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

3	Nieuwe Kiosk (Raadhuisstraat)	50 m2 bvo
---	-------------------------------	-----------

secundaire pnorm: pp. per

d03 supermarket

auto min/maxnor 3.6 / 5.9 pp. per 100

bezoek: 93 %

fietsnorm:	3.2	pp. per	100	m2 bvo
------------	-----	---------	-----	--------

bezoek:	84 %
---------	------



30 % werkdagochtend 0,5 0,5	70 % werkdagmiddag 1,3 1,2	20 % werkdagavond 0,4 0,3	100 % koopavond 1,8 1,7	100 % zaterdagmiddag 1,8 1,7	20 % zaterdagavond 0,4 0,3	100 % zondagmiddag 1,8 1,7
-----------------------------------	----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	------------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

detailhandel
zondaopenstelling



30 % werkdagochtend 0,5 0,4	70 % werkdagmiddag 1,1 0,9	20 % werkdagavond 0,3 0,3	100 % koopavond 1,6 1,3	100 % zaterdagmiddag 1,6 1,3	20 % zaterdagavond 0,3 0,3	100 % zondagmiddag 1,6 1,3
-----------------------------------	----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	------------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

 Plantotaal:	werkdagochtend		werkdagmiddag		werkdagavond		koopavond		zaterdagmiddag		zaterdagavond		zondagmiddag	
	28,6	26,6	66,8	62,2	19,1	17,7	95,4	88,8	95,4	88,8	19,1	17,7	95,4	88,8
	werkdagochtend		werkdagmiddag		werkdagavond		koopavond		zaterdagmiddag		zaterdagavond		zondagmiddag	
	25,4	21,4	59,4	49,9	17	14,3	84,8	71,2	84,8	71,2	17	14,3	84,8	71,2

6. WATER

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het provinciaal Waterplan van de provincie Utrecht, het Waterbeheersplan 4 van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Hoogheemraadschap

Waterbeheersplan 4 (WBP4)

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in 2009 een nieuw waterbeheerplan vastgesteld. Het plan beschrijft de uitgangspunten en strategische doelen voor het waterbeheer voor de periode van 2010 tot en met 2015.

De missie van het hoogheemraadschap is erop gericht om ook de komende jaren Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water. Het hoogheemraadschap heeft het kerndoel als volgt geformuleerd (vierledig):

1. Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;
2. De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden;
3. Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;
4. Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die de beschikking heeft over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

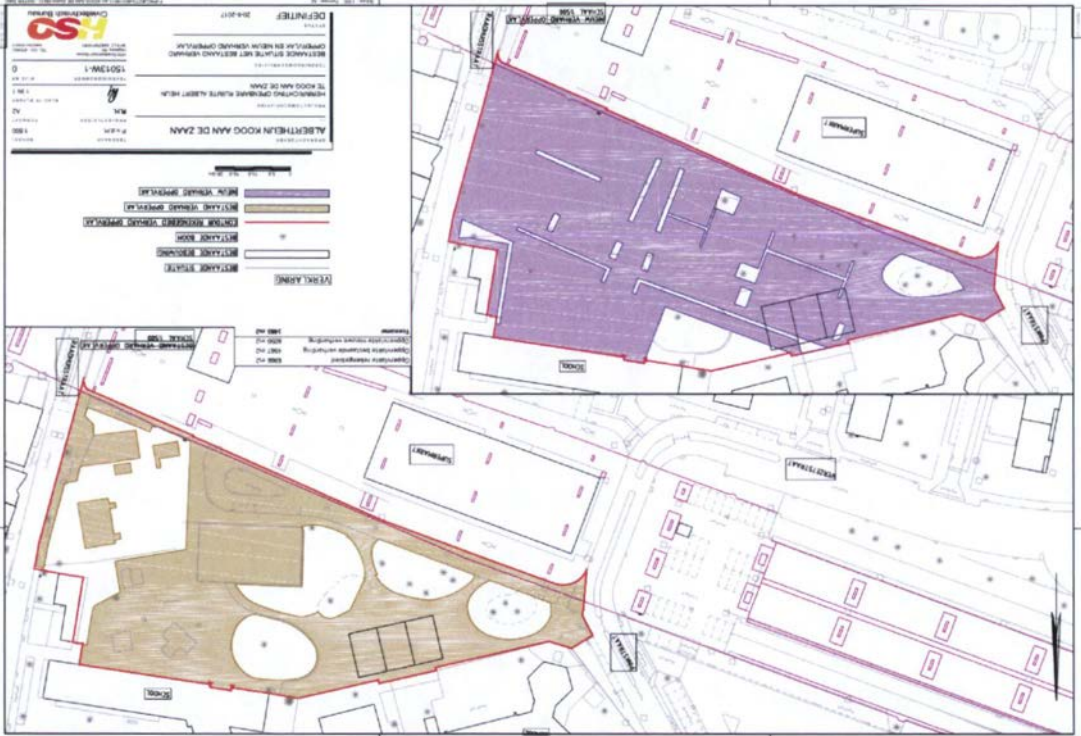
Een van de uitgangspunten is dat water een ordenend principe is in de ruimtelijke inrichting. Middels de (verplichte) watertoets wordt in samenwerking met het hoogheemraadschap afgestemd hoe met het aspect water wordt omgegaan bij een ruimtelijke ontwikkeling.

Ruimtelijke ontwikkeling

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert als uitgangspunt dat het landelijke gebied geen nadelige gevolgen mag ondervinden van de uitbreiding van het stedelijk gebied. Concreet houdt dit in dat voor uitbreiding van verhard oppervlak (verharding en bebouwing) compenserende maatregelen in de waterhuishouding getroffen moeten worden. In situaties waarin vroeger de overtollige neerslag geborgen werd in de grond en gedoseerd tot afstroming kwam, moeten ruime waterpartijen nu zorgen voor de tijdelijke opvang en berging van het overschot aan regenwater dat vanwege verharding niet langer in de grond kan infiltreren, maar versneld tot afvoer komt.

Watertoets

Het plangebied is grotendeels verhard. Enkel op de speelplaats van de school en bij de slopen woningen komt onverharde grond voor (grasveldjes respectievelijk tuin). In onderstaande tekening is het verschil verhard/onverhard gevisualiseerd. Hieruit blijkt dat er sprake is van een toename van ca. 1.483 m² aan verharding.



Figuur 6.1. Verhard oppervlak: oude en nieuwe situatie

Verhard	4.567	Onverhard
Oud	6.050	2.399
Nieuw	916	- 1.483

De verhardingstoename is ingevoegd in de onlinemodule ten behoeve van de watertoets (*ps. in het huidige plan is sprake van een grotere toename van verhard oppervlak dan eerder berekend, echter het oppervlak is niet meer dan de grens van 2.000 m² die het Hoogheemraadschap hanteert in voornoemde module*).

De verharding zal gecompenseerd moeten worden. Bij de civieltechnische uitwerking van het plan dienen in principe maatregelen te worden getroffen om hieraan te voldoen, of er moet anderszins worden gecompenseerd. Naar aanleiding van de waterproblematiek heeft contact plaatsgevonden (juli 2015 resp. juni 2017) met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In het laatste gesprek met het Hoogheemraadschap is de bereidheid uitgesproken om de watercompensatie elders in de stad op te lossen. Hoe en waar dat kan, is een zaak tussen de gemeente en het Hoogheemraadschap en staat los van onderhavige procedure.

Conclusie

Omdat door maatregelen elders in de stad wordt voorzien in compensatie van toename van het verhard oppervlak vormt het aspect water geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

7. MILIEUASPECTEN

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij ruimtelijke plannen. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. In de volgende paragrafen wordt daarom beknopt ingegaan op een aantal afzonderlijke milieuaspecten die voor de beoogde herontwikkeling een rol spelen.

7.1 Besluit milieueffectrapportage

7.1.1 Algemeen

Het plan maakt de uitbreiding van een supermarkt mogelijk inclusief de aanleg van een parkeerterrein. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of er sprake is van een m.e.r.-procedure hangt af van het feit of er sprake is van een m.e.r.-plichtige activiteit en of de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. worden overschrijden. Vanaf 16 mei 2017 is een Herziening van de m.e.r.- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

7.1.2 Onderzoek

De ontwikkeling van de Albert Heijn betreft een uitbreiding van de bestaande vestiging. Samen met de bestaande kiosk is ze geheel gelegen onder het bestaande viaduct van de A8. De supermarkt wordt aan de noordzijde met ca. 9 meter en aan de entree-zijde met ca. 18 meter uitgebreid. Hierdoor groeit de supermarkt van ca. 1.400 m² w.v.o. naar een volwaardige supermarkt van ca. 2.060 m² w.v.o., met daarbij meer opslagruimte aan de kopse kant zodat geen emballage buiten hoeft te staan. Door de ontsluiting aan de noordzijde, via een nieuw en landschappelijke ingepast parkeerterrein door te trekken tot de Raadhuisstraat gaat deze zijde van het viaduct er meer bij horen. Dit wordt mogelijk gemaakt door de sloop van twee panden direct tegen de noordzijde van het viaduct.

De uitbreiding van de supermarkt inclusief de aanleg van een parkeerterrein is niet aan te merken als stedelijk ontwikkelingsgebied in de zin van de Wet milieubeheer (Besluit m.e.r.), namelijk 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Stedelijke ontwikkeling gaat bijvoorbeeld over woonwijken, kantoorgebieden, industrieterreinen en gebouwde recreatieve voorzieningen. Daar is bij de uitbreiding van de supermarkt met de aanleg parkeerterrein geen sprake van. Er is sprake van een wijziging/uitbreiding van een al bestaande supermarkt die qua aard en omvang niet valt onder een stedelijk ontwikkelingsproject.

7.1.3 Conclusie

De ontwikkeling van een supermarkt inclusief de aanleg van een parkeerterrein is geen activiteit die opgenomen in lijst C en D van het Besluit m.e.r.. Er is geen sprake van een m.e.r.-plichtige activiteit. Er hoeft geen m.e.r.-procedure gevolgd te worden.

7.2 Geur

7.2.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt het aspect geur van de ontwikkeling getoetst aan het Zaans geurbeleid 2016, dat op 14 juli 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij het verlenen van afwijkingen van het bestemmingsplan moet beoordeeld worden in hoeverre er, met het oog op mogelijke geurhinder, sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor zogenaamde geurgevoelige objecten, zoals de een supermarkt, is het Zaans geurbeleid gericht op het behalen van de streefkwaliiteit voor geurbelasting. 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 de volgende paragrafen 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?
3. Is deze geurbelasting aanvaardbaar? Voldoet de geurbelasting aan de streefkwaliiteit voor de betrokken geurgevoelige objecten?
4. Als we alles in ogenschouw nemen is er dan sprake van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat?

7.2.2 Toetsing

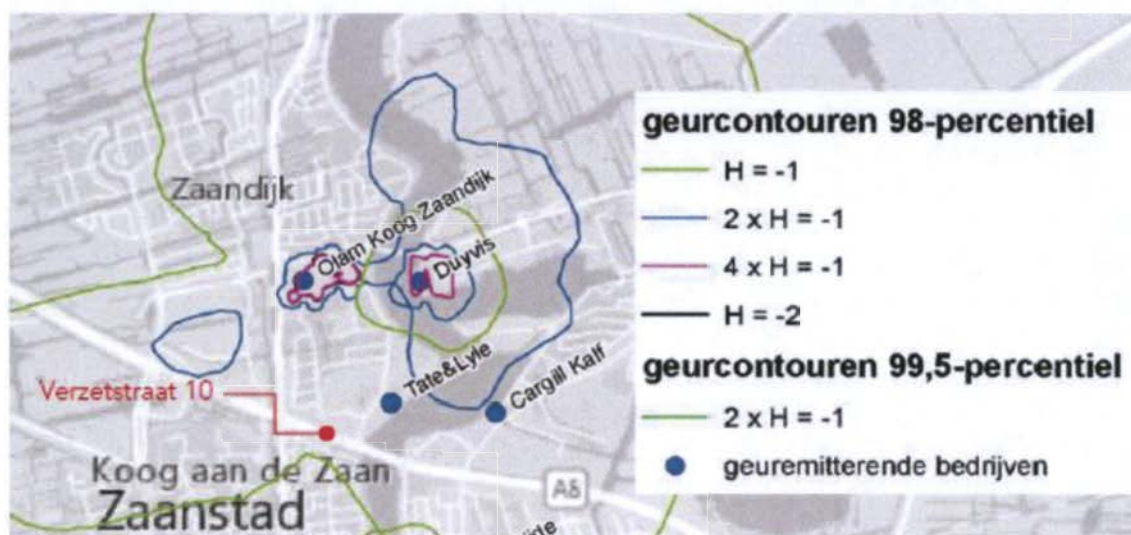
De ontwikkeling betreft een uitbreiding van een bestaande supermarkt. Deze objecten worden beschouwd als minder geurgevoelige objecten. Nu er sprake is van geurgevoelige objecten, is de vervolgvraag of er relevante geurhinder te verwachten is.

Bedrijven die geurhinder veroorzaken in of nabij de ontwikkeling

De uitbreiding van de supermarkt is geen activiteit waarvan een (overwegende) geuremissie naar de omgeving plaatsvindt, behoudens een eventuele eigen bakkerij. De richtafstand op basis van 'bedrijven en milieuzonering' bedraagt voor deze activiteit 0 meter. Aan de hand van de richtafstanden is bepaald welke andere bedrijven geurhinder kunnen veroorzaken ter plaatse van deze ontwikkeling.

De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in volgende tabel en worden daarna toegelicht.

Bedrijf	SBI code (2008)	Locatie	Afstand tot locatie	Richt-afstand geur (gemengd gebied)	Klachten bekend	Geur-rapport aanwezig	Relevantie voor de ontwikkeling
Duyvis	1089a	Diederik Sonoyweg 17, 1509 BR Zaandam	750 meter	100	nee	Contouren gegeven	Geen
Olam Koog Zaandijk	10821.1	Stationsstraat 76, 1541 LJ Koog aan de Zaan	750 meter	300	nee	Contouren gegeven	Wel
Tate & Lyle	1089a	Lagendijk 5, 1541 KA Koog aan de Zaan	210 meter	200	Nee	Contouren gegeven	Geen
Cargill Kalf	10821.1	Kalf 11, 1509 AA Zaandam	350 meter	300	Nee	Contouren gegeven	Geen



Figuur 7.1. Bedrijven met geurcontouren

Uit geuronderzoek blijkt dat deze bedrijven relevante geurhinder veroorzaken. Hierna wordt beoordeeld of deze bedrijven ter plaatse van het project ook relevante geurhinder veroorzaken.

Streefkwaliteit voor geurbelasting voor deze ontwikkeling

Voor de woningen in deze ontwikkeling streeft de gemeente naar een streefkwaliteit voor geurbelasting. De streefkwaliteit 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 m^3 uitgedrukt (ouE/m^3). Voor een supermarkt is de streefkwaliteit $2x$ de concentratie horend bij $H=-1$ bij continue bronnen (98-percentiel).

Beschrijving en beoordeling van de geursituatie op de ontwikkellocatie

Duyvis

Op 29 november 2016 is voor Duyvis een maatwerkvoorschrift (kenmerk 133398 van 29 november 2016) verleend voor geur. De geur concentratie op posities in de directe omgeving mag maximaal 1,5 OUE/m³ bedragen. De concentratie die hoort bij H=-1 bedraagt 1,6 OUE/m³ (alle waarden zijn 98-percentielwaarden), de streefqualiteit bedraagt derhalve 3,2 OUE/m³. Vanwege de grotere afstand en de vergelijkbare richting tot het bedrijf zal de geurconcentratie ter plaatse van het project veel gunstiger zijn dan op de beoordelingsposities. Het project ligt buiten de H=-1 contour van Duyvis. Dit bedrijf veroorzaakt geen geurhinder die relevant is voor de ontwikkeling. Daarnaast zijn er geen concrete plannen van het bedrijf bekend waarmee relevante geurhinder zal worden veroorzaakt. Geur van dit bedrijf is daarom geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Olam Koog Zaandijk

In het plangebied wordt niet voldaan aan de streefqualiteit voor woningen, er wordt wel voldaan aan de streefqualiteit voor een supermarkt, als gevolg van de geurbelasting door Olam Koog. Gelet op het Zaans Geurbeleid 2016 is de uitbreiding van een supermarkt 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. Vanwege de geurbelasting van Olam Koog is voor de supermarkt nader onderbouwd of er sprake is van een goed leefklimaat:

1. de geurimmissie van Olam in het plangebied is beter dan onaangenaam;
2. er is geen sprake van onaanvaardbare cumulatie van geur;
3. de overschrijding van de streefqualiteit ter plaatse van het plangebied is op dit moment minder dan tweemaal de streefqualiteit (meer specifiek, de geurconcentratie is lager dan 2 keer de concentratie die hoort bij H=-1). De geurbelasting ligt ver onder de geurbelasting die in beginsel als onaangenaam wordt beschouwd;
4. in de opgelegde maatwerkvoorschriften zijn aanvullende maatregelen vastgelegd. Deze maatregelen zijn BBT en moeten worden genomen. Als gevolg van deze nog te nemen maatregelen zal de geurbelasting ter hoogte van de Verzetsstraat naar verwachting binnen 2 jaar dalen naar een niveau net boven de streefqualiteit. De ontwikkeling zal het bedrijf niet beperken omdat het plan in een bestaand woongebied ligt en de supermarkt niet dichterbij het bedrijf komt te liggen dan in de huidige situatie.

Omdat de geurreducerende maatregelen bij Olam zijn vastgelegd kan hiervan worden uitgegaan omdat de maatwerkvoorschriften voldoen aan BBT en deze zijn opgenomen in de ontwerpbeschikking. Uitgangspunt is daarom dat de geurbelasting naar verwachting binnen twee jaar zal dalen naar een niveau net boven de streefqualiteit. Uit bovenstaande blijkt dat de geurbelasting in het plangebied niet voldoet aan de streefqualiteit van H= -1. Deze wordt in de nabije toekomst naar verwachting wel benaderd. Gelet op het feit dat zowel in de huidige als toekomstige situatie onaanvaardbare cumulatieve geurbelasting wordt voorkomen, de geurbelasting beter is dan onaangenaam en de geurbelasting op korte termijn zal verbeteren, is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Een uitbreiding van een reeds bestaand minder geurgevoelig object (supermarkt) is zeker mogelijk.

Tate & Lyle

Uit het laatste geurrapport van Tate & Lyle blijkt dat het bedrijf geen geurhinder veroorzaakt die relevant is voor de ontwikkeling. Het project ligt verder dan het voor dit bedrijf relevante toetspunt, de geurconcentratie bij het project zal daarom nog aanzienlijk lager zijn. Daarnaast zijn er geen concrete plannen van het bedrijf bekend waarmee relevante geurhinder zal worden veroorzaakt. Geur van dit bedrijf is daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.

Cargill Aurora / Cargill Kalf

Uit het laatste geurrapport Geursituatie cacao-bedrijven 2014 en na maatregelen in opdracht van gemeente Zaanstad blijkt dat de geurconcentratie ter plaatse van het project tussen 2,5 en 4 ouE/m³ ligt. Voor cacao geldt dat een geurconcentratie van 2,1 en 4 ouE/m³ hoort bij een hedonische waarde van -0,5 respectievelijk -1. Het project ligt daarmee buiten de H=-1 contour. Geur van dit bedrijf is daarom eveneens geen belemmering voor de ontwikkeling.

7.2.3 Conclusie

Op de ontwikkellocatie is onderzocht of er bedrijven zijn die geurhinder veroorzaken en of men last kan hebben van de geurhinder. Uit het onderzoek blijkt dat de onderzochte bedrijven Duyvis, Tate & Lyle en Cargill Kalf op dit moment geen relevante geurbelasting geven op de locatie. Bij Olam zal, door een in een ontwerpbeschikking vastgelegde inspanningsverplichting, binnen twee jaar de geurbelasting dalen tot een niveau net boven de streefqualiteit. Voor de supermarkt wordt ruimschoots voldaan. Gezien de vastgelegde toekomstige reductie tot nabij de streefwaarde wordt de geurbelasting aanvaardbaar geacht. Aan de overige randvoorwaarden wordt voldaan. In de ruimtelijke onderbouwing is aannemelijk gemaakt dat de supermarkt zelf geen relevante geuremissie heeft die hinderlijk is voor geurgevoelige locaties rondom het project.

7.3 Bodem

7.3.1 Beleid en Regelgeving

In verband met de voorgenomen bouwactiviteiten op de locatie dient inzicht te worden verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Het bodemonderzoek moet inzicht geven in de geschiktheid van de bodem voor de beoogde functie.

7.3.2 Onderzoek

In opdracht van BRO Amsterdam heeft Aeres Milieu B.V. in juni en juli 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de projectlocatie. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met kwik, lood, zink en polychloorbifenylen (som PCB). De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met koper, cadmium, kobalt, kwik, molybdeen, nikkel, zink en PAK, plaatselijk matig verontreinigd met koper en zink en plaatselijk sterk verontreinigd met koper en lood. Zowel

op het maaiveld als in de grove en fijne fractie is geen asbest aangetroffen. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium.

7.3.3 Conclusie

De resultaten van dit bodemonderzoek geven voor wat betreft de aangetoonde matige en sterke verontreinigingen met zware metalen in de grond formeel aanleiding voor het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Door het aanbrengen van een gesloten verhardingslaag (parkeerterrein), ter plaatse van de locatie waar de matige en sterke verontreinigingen zijn vastgesteld, wordt nader onderzoek door de gemeente Zaanstad niet noodzakelijk geacht. Indien tijdens de werkzaamheden gegraven wordt in sterk verontreinigde grond moet rekening worden gehouden met sanerende maatregelen en afvoer van grond naar een erkend verwerker.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

7.4 Geluid

7.4.1 Beleid en regelgeving

Wet Geluidhinder

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan² is het conform de Wet geluidhinder (WGH) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder in werking getreden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Een uitzondering wordt gevormd door 30 km/h wegen, deze hebben geen geluidszones.

7.4.2 Doorwerking naar project

Binnen de ontwikkeling worden geen geluidsgevoelige bestemmingen opgericht. Een toets aan de Wet geluidhinder is niet noodzakelijk.

7.4.3 Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

² In voorliggend geval een 'afwijking van het bestemmingsplan'.

7.5 Bedrijven en milieuzonering

7.5.1 Beleid en regelgeving

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'. De inhoud van de milieuzonering wordt bepaald aan de hand van drie bouwstenen, te weten richtafstanden lijst, omgevingstypen en functiemenging. In de richtafstanden lijst zijn bedrijven opgenomen, ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan, afhankelijk van het omgevingstype, worden afgeweken van deze richtafstanden.

Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de afstanden uit de richtafstanden lijst bijvoorbeeld met één afstandstap worden verminderd. Onder gemengd gebied is een gebied een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Tenslotte geeft de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor functiemenging een overzicht van bedrijfsactiviteiten die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

7.5.2 Doorwerking naar project

Het gebied waar de ontwikkeling in plaatsvindt kan worden gekenmerkt als een gemengd gebied. Er liggen winkels, woningen, een school en bedrijven in de omgeving. Dit betekent dat de richtafstand met één afstandstap kan worden verminderd. In de volgende tabel staan de richtafstanden aangegeven.

	Milieucategorie	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
Supermarkt	1	10	0
Winkels	1	10	0
Parkeerplaats	2	30	10

De afstand tussen een gevoelige bestemming (zoals woningen) en een inrichting/ bedrijf wordt geme-
ten tussen de bestemmingsgrens van deze inrichting en het bouwvlak van de gevoelige bestemming:

- Ten zuiden ligt een appartementengebouw. De afstand tot dit gebouw is minimaal 14 meter. Aan de richtafstanden wordt ruimschoots voldaan.
- Ten westen ligt een appartementengebouw. De afstand tot dit gebouw is minimaal 27 meter. Aan de richtafstanden wordt ruimschoots voldaan.

- Ten noord-oosten ligt een gemengde bestemming waar woningen planologisch mogelijk zijn. De afstand is minimaal 14 meter. Aan de richtafstanden wordt voldaan.
- Ten noord-oosten ligt een gemengde bestemming waar woningen planologisch mogelijk zijn. De afstand is circa 10 meter.

In principe wordt overal voldaan aan de richtafstanden. Op grond van het aspect bedrijven en milieuzonering kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Omdat er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd moet ook worden getoetst aan het activiteiten besluit inzake geluid. De initiatiefnemer heeft dit onderzoek laten uitvoeren.

Onderzoek geluid

In opdracht van BRO en Aeres Milieu is door Windmill Milieu en Management een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de vestiging van Albert Heijn gelegen aan de Verzetsstraat te Koog aan de Zaan in de gemeente Zaanstad. Doel van het onderzoek was inzicht te geven in de geluidimmissie ter plaatse van de dichtst bij de inrichting gelegen woningen en/of andere geluidgevoelige bestemmingen, ten gevolge van de activiteiten van de supermarkt (uitbreiding en bestaande bedrijfssituatie). Hiertoe is een rekenmodel opgesteld om de geluidemissie van de inrichting en immissie ter plaatse van de dichtst bijgelegen geluidgevoelige bestemmingen te berekenen.

Ten behoeve van de ruimtelijke procedure dient te worden aangetoond dat er een akoestisch voldoende leefklimaat gegarandeerd is na de uitbreiding van de supermarkt. Hiertoe is aansluiting gezocht bij de publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG): "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van woningen in de directe nabijheid van de inrichting bedraagt ten hoogste 47 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 39 dB(A) in de nachtperiode (50 dB(A) etmaalwaarde). Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ter plaatse van de schoolgebouwen in de directe nabijheid van de inrichting bedraagt ten hoogste 51 dB(A) in de dagperiode (51 dB(A) etmaalwaarde). Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ten gevolge van alle activiteiten voldoet ter plaatse van woningen in de directe nabijheid van de inrichting aan de richtwaarden van 50 dB(A) voor 'gemengd gebied' uit stap 2 van de VNG-publicatie: "Bedrijven en milieuzonering". Tevens wordt voldaan aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit.

Ter plaatse van de schoolgebouwen wordt niet voldaan aan de richtwaarden van 50 dB(A) voor 'gemengd gebied' uit stap 2 van de VNG-publicatie: "Bedrijven en milieuzonering" en aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit. Door het plaatsen van een scherm met een hoogte van 1,5 meter, een lengte van 15 meter en een minimale massa van 10 kg/m² wordt wel voldaan aan de richtwaarden van 50 dB(A) voor 'gemengd gebied' uit stap 2 van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" en aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit.

Het maximaal geluidniveau in het kader van een goede ruimtelijke ordening, ter plaatse van woningen in de directe nabijheid van de inrichting bedraagt ten hoogste 63 dB(A) in de dagperiode, 62 dB(A)

avondperiode en 36 dB(A) in de nachtperiode (etmaalwaarde 67 dB(A)). Het maximaal geluidniveau ter plaatse van de schoolgebouwen in de directe nabijheid van de inrichting bedraagt ten hoogste 80 dB(A) in de dagperiode (etmaalwaarde 80 dB(A)). Het maximaal geluidniveau ten gevolge van alle activiteiten voldoet ter plaatse van woningen in de directe nabijheid van de inrichting aan de richtwaarden van 70 dB(A) voor 'gemengd gebied' uit stap 2 van de VNG-publicatie: "Bedrijven en milieuzonering".

Ter plaatse van de schoolgebouwen wordt niet voldaan aan de richtwaarden van 70 dB(A) voor 'gemengd gebied' uit stap 2 van de VNG-publicatie: "Bedrijven en milieuzonering". Door het plaatsen van scherm met een hoogte van 1,5 meter en een lengte van 15 meter en een scherm met een hoogte van 2 meter en een lengte van 7 meter en een minimale massa van 10 kg/m² wordt wel voldaan aan de richtwaarden van 50 dB(A) voor 'gemengd gebied' uit stap 2 van de VNG-publicatie: "Bedrijven en milieuzonering" en aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit.

Zoals reeds vermeld, zijn de maximale geluidniveaus (pieken vanwege het laden en lossen) conform het Activiteitenbesluit milieubeheer vrijgesteld van toetsing aan de geluidnormen van het Besluit. Het maximaal geluidniveau ter plaatse van woningen in de directe nabijheid van de inrichting bedraagt ten hoogste 61 dB(A) in de dagperiode, 62 dB(A) avondperiode en 36 dB(A) in de nachtperiode (etmaalwaarde 67 dB(A)). Het maximaal geluidniveau ter plaatse van de schoolgebouwen in de directe nabijheid van de inrichting bedraagt ten hoogste 61 dB(A) in de dagperiode (etmaalwaarde 61 dB(A)). Het maximaal geluidniveau ter plaatse van woningen in de directe nabijheid van de inrichting voldoen aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.

In onderhavige situatie bedraagt de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van en naar de inrichting 55 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee wordt niet voldaan aan de geadviseerde richtwaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie. Aanvullende maatregelen zijn binnen alle redelijkheid niet mogelijk / doeltreffend. De maximale grenswaarde van 65 dB(A) uit de Circulaire wordt wel ruimschoots gerespecteerd. Op basis van een minimale karakteristieke gevelwering van de uitwendige scheidingsconstructie conform het Bouwbesluit van 20 dB, bedragen de maximale geluidniveaus als binnenwaarde ten hoogste (55 dB(A) – 20 dB =) 35 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in de Circulaire "Beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunningverlening w.m.". Hierom is voor het milieuaspect geluid sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Voetbalkooi

De akoestische gevolgen van het verplaatsen van de voetbalkooi zijn niet beschouwd in de akoestische rapportage. Een voetbalkooi is geen inrichting waarvoor richtwaarden gelden. Er zijn echter wel diverse gevallen bekend waar optredende maximale geluidniveaus van een voetbalkooi tot hinder voor omwonenden hebben geleid. De huidige voetbalkooi ligt op een vergelijkbare afstand tot woningen als de voetbalkooi op de nieuwe locatie. Optredende geluidniveaus zullen hoger zijn omdat het geluid reflecteert tegen de onderkant van het viaduct (het geluid kan niet weg behalve in de richting van woningen). Omdat de voetbalkooi overdekt wordt zal deze intensiever gebruikt kunnen worden. Aandachtspunten om hinder van de voetbalkooi te beperken zijn: stevig bevestigen van de hekken zodat deze niet rammelen bij balcontact en het vermijden van vlakke (metalen) platen die al te effectief geluid afstralen bij balcontact. Overigens wordt gezien het achtergrondgeluidniveau in de omgeving en de afstand tot de voetbalkooi op voorhand niet verwacht dat er klachten over het geluid van de voetbalkooi geuit zullen worden.

7.5.3 Conclusie

Door het plaatsen van scherm met een hoogte van 1,5 meter en een lengte van 15 meter én een scherm met een hoogte van 2 meter en een lengte van 7 meter en een minimale massa van 10 kg/m² (zie *inrichtingsplan voor positie van het scherm; voor de uitvoering van het scherm is een technische beschrijving separaat toegevoegd*) wordt voldaan aan de richtwaarden van 50 dB(A) voor 'gemengd gebied'. Het aspect geluid binnen het thema bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het project.

7.6 Luchtkwaliteit

7.6.1 Beleid en regelgeving

Wet Milieubeheer

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

7.6.2 Doorwerking naar project

Middels de NIBM rekentool is bepaald dat de beoogde uitbreiding van niet in betekenende mate bijdrage kan worden aangemerkt voor het aspect luchtkwaliteit. De maximale bijdrage van de verkeers-aantrekkende werking aan de luchtkwaliteit bedraagt 0,64 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ stikstofdioxide en 0,12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ fijnstof.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		688
Aandeel vrachtverkeer		0,7%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,64
	PM ₁₀ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,12
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

7.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voortgang van de ontwikkeling.

7.7 Externe veiligheid

7.7.1 Beleid en regelgeving

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's bij productie, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om de kans dat derden (omwonenden) dodelijk letsel oplopen door een calamiteit bij een bedrijf of door een ongeval bij het vervoeren van gevaarlijke stoffen. Rond bedrijven, waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, en langs routes of buisleidingtracés, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zijn daarom zones ingesteld waarbinnen de risico's moeten worden onderzocht en getoetst bij toekomstige bebouwing.

7.7.2 Quicksan externe veiligheid

De initiatiefnemer heeft een quickscan externe veiligheid laten uitvoeren (zie bijlage).

Transport over water

Het plangebied bevindt zich niet binnen 200 meter van een waterweg waarover transporten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Ook bevindt het plangebied zich niet binnen het invloedsgebied (1070 meter) van een waterweg. Als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over vaarwegen gelden geen beperkingen voor het plan.

Transport over spoor

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 300 meter ten oosten van de spoorlijn Amsterdam-Alkmaar en op circa 900 meter afstand van de spoorlijn Amsterdam-Purmerend. De beide genoemde spoorvakken zijn niet opgenomen in het Basisnet. Over de beide spoorlijnen vindt geen structureel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Overeenkomstig het Bevt (Besluit externe veiligheid transportroutes) en de HART (Handleiding Risicoanalyse Transport) hoeven derhalve geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld. Uit de HART volgt een invloedsgebied van ten hoogste 4000 meter vanaf spoorwegen waarover het transport met gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Omdat spoorwegen met transporten met gevaarlijke stoffen op grotere afstand zijn gelegen, reikt het invloedsgebied niet tot de planlocatie. Het transport van gevaarlijke stoffen over spoorwegen vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

Transport over de weg

Het plangebied bevindt zich binnen 200 meter van de A8. Uit de vuistregels blijkt op basis van de afstand dat de hoogte van het groepsrisico moeten worden bepaald. Er zijn geen andere wegen in de directe omgeving van het plangebied gelegen waarvan de het invloedsgebied tot de planlocatie reikt. Ten behoeve van de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) opgesteld (zie bijlage).

De maximale 10-6 plaatsgebonden risicocontour bedraagt 0 meter en levert derhalve geen belemmeringen op. De hoogte van het groepsrisico bevindt zich zowel in huidige als toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde, het groepsrisico neemt toe ten gevolge van de ontwikkelingen. Het groepsrisico bevindt zich onder de oriëntatiewaarde. De normwaarde van het groepsrisico bedraagt in de toekomstige situatie 0,00195 (bij 129 slachtoffers), wat gelijk staat aan 0,195 keer de oriëntatiewaarde. In de huidige situatie bedraagt de normwaarde 0,00168 (bij 136 slachtoffers). De maximale waarde van het groepsrisico neemt in de toekomstige situatie dus toe ten opzichte van de huidige situatie. Verantwoording van het groepsrisico is conform artikel 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes van toepassing.

Buisleidingen

Op basis van de risicokaart is geconstateerd dat binnen een afstand van 580 meter van het plangebied een aantal buisleidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig is. Het betreft twee aardgastransportleidingen. Van één van deze aardgastransportleidingen reikt de inventarisatieafstand tot over het plangebied. Berekening van de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico is derhalve noodzakelijk. Hiertoe is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) opgesteld (zie bijlage).

De betreffende hogedruk-aardgastransportleiding is getoetst het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Deze hogedruk-aardgastransportleiding (W-570-07) heeft geen 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. Het plaatsgebonden risico levert dus geen belemmeringen op. Het groepsrisico van de hogedruk-aardgastransportleiding bevindt zich onder de oriëntatiewaarde. De hoogte van het groepsrisico van deze leiding neemt met de geplande herinrichting niet toe, de overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde 0,101 blijft gelijk. Wel is er een minimale verschuiving waar te nemen in de frequentie.

Verantwoording van het groepsrisico van de hogedruk-aardgastransportleiding is conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen verplicht omdat het plangebied binnen het invloedsgebied van de leiding is gelegen. Omdat de hoogte van het groepsrisico met minder dan tien procent toeneemt (het groepsrisico blijft gelijk) geldt een zogenaamde beperkte verantwoording (beschouwen elementen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid).

Inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied is sprake van een aantal inrichtingen waarbij externe veiligheid een rol speelt. Het plangebied is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour PR 10^{-6} van deze omliggende inrichtingen. De invloedsgebieden van de omliggende inrichtingen reiken niet tot over het plangebied. De risico's als gevolg van inrichtingen vormen derhalve geen belemmering voor de planlocatie.

7.7.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan er mogelijk belemmeringen voor de realisatie van het plan. De invloed van het plangebied op de hoogte van het groepsrisico als gevolg van de transporten van gevaarlijke stoffen over de A8 en door de hogedruk aardgastransportleidingen zijn kwantitatief inzichtelijk gemaakt. Hieruit kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van belemmeringen ten aanzien van de ontwikkeling vanuit het aspect externe veiligheid. De quickscan externe veiligheid is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland. Op 7 april 2017 heeft de VRZW advies uitgebracht. De maatregelen die worden voorgesteld (a t/m d) zijn meegenomen in het ontwerp dan wel worden meegenomen tijdens of na de realisatie van de uitbreiding. Het advies luidt:

VrZW adviseert gemeente Zaanstad om bij de besluitvorming over de uitbreiding van een supermarkt en herinrichting omliggend terrein aan de Verzetstraat 10 in Koog aan de Zaan de volgende aspecten te betrekken:

1. de gevaren en gevolgen van een mogelijk ongeval met een buisleiding of met gevaarlijke stoffen op de A8;
2. het handelingsperspectief dat de aanwezige personen hebben om zichzelf en anderen in veiligheid te brengen door te schuilen in een gebouw of te vluchten;
3. de hulpverlening kan een ongeval niet voorkomen en richt zich op het helpen van slachtoffers en het veiligstellen van het gebied.

En om maatregelen in de volgende denkrichtingen te overwegen:

- a. een voorziening te treffen in het gebouw van de supermarkt waardoor snel de (mechanische) toevoer van buitenlucht kan worden gestopt;
- b. de supermarkt te voorzien van (nood)uitgangen die van de risicobron af zijn gericht;
- c. voorafgaand aan graafwerkzaamheden op/naast de buisleiding (ten westen van de supermarkt) het winkelpersoneel van de supermarkt, bewoners en overige gebruikers in de omgeving (tot een afstand van 140 meter aan weerszijden van de buisleiding) op de hoogte te stellen van de gevaren van een ondergrondse aardgasleiding en een handelingsperspectief meegeven;
- d. gerichte risicocommunicatie voor het winkelpersoneel over externe calamiteiten en bijbehorende handelingsperspectieven. Dit kan via het ontruimingsplan of een separaat calamiteitenplan.

7.8 Archeologie

Conform de archeologische beleidskaart is sprake van een gebied met archeologische waarde. In eerste instantie is bureauonderzoek voldoende, maar op grond daarvan kan het nodig zijn om booronderzoek uit te voeren. De uitvoering van dit onderzoek kan in principe plaatsvinden gedurende de ter visie legging van het ontwerpbesluit. Eventuele maatregelen die uit het onderzoek naar voren komen kunnen dan in de omgevingsvergunning als voorwaarden worden meegenomen.

7.8.1 Verkennend onderzoek

In augustus 2016 is door Aeres Milieu een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd aan het Zaanplein te Koog aan de Zaan. Het plangebied ligt aan de Verzetstraat aan de westelijke oever van de rivier de Zaan, in de Zaandijk Polder. De Zaandijk Polder en omliggende polders werden vanaf het midden van de 10e eeuw ontgonnen na het droogvallen van de moerassige gebieden. De ontginningsbasis werd gevormd door een bedijkte weg langs de westelijke oever van de Zaan. Koog aan de Zaan ontstond als nederzetting in de 15e eeuw. Vanaf de 16e eeuw ontstond een aaneengesloten bewoningslint. Het betreft de onder meer de Lagedijk en de Raadhuisstraat, de oostelijke begrenzing van het plangebied. Het oostelijke en zuidoostelijke deel van het plangebied liggen binnen de historische bewoningskern, aangegeven als een archeologisch monument. Uit bestudering van historisch kaartmateriaal blijkt in het zuidelijke deel van het plangebied sinds tenminste het begin van de 19e eeuw vier gebouwen aanwezig zijn. Deze gebouwen waren allemaal in gebruik als woonhuis, al dan niet als bijgebouw (schuur).

Direct ten zuiden van het plangebied ligt de Kogerkerk uit 1685. Sinds 1878 is ook bebouwing aanwezig in het uiterste oostelijke deel van het plangebied. Het grootste gebouw staat als school aangegeven. Mogelijk gaat deze 19e eeuw bebouwing of voorgangers daarvan, terug tot de (late) middeleeuwen.

Op basis van deze gegevens geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor nederzittings- en bebouwingsresten uit de volle middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Resten worden verwacht vanaf het maaiveld, in het oostelijke en zuidelijke deel onder een eventueel aanwezige antropogene ophoging.

7.8.2 Conclusie

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek geldt voor het plangebied een onbekende verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum, een lage verwachting voor nederzittingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen en er geldt een hoge verwachting voor nederzittings- en bebouwingsresten uit de volle middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Op basis van de hoge verwachtingszones is geadviseerd om het verwachtingsmodel uit het bureauonderzoek te toetsen middels een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek. De resultaten daarvan staan in de volgende paragraaf vermeld.

7.8.3 Verkennend booronderzoek

Op basis van de op 8 juli 2017 uitgevoerde boringen kan worden gesteld dat er binnen grote delen van het plangebied sprake is van een cultuurdek. Dit dek kan archeologische waarden bevatten. Gezien de ligging in een veenpakket in de directe invloedssfeer van water zullen eventueel aanwezige archeologische resten potentieel goed bewaard zijn. Afhankelijk van de zuurtegraad van de bodem kunnen metalen wel zijn aangetast. Indien er sprake is van archeologische resten binnen het plangebied zullen deze voorkomen vanaf een diepte van 70 centimeter –mv. Eventuele ingrepen dieper dan 70 centimeter –mv zullen een directe bedreiging voor het bodemarchief opleveren.

Er kan worden gesteld dat ingrepen tot 50 centimeter –mv (70 centimeter met een buffer van 20 centimeter) kunnen worden toegestaan. Als deze grens wordt overschreden luidt het advies dat verder archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Een dergelijk vervolgonderzoek bestaat uit een proefsleuvenonderzoek of archeologische begeleiding van de civieltechnische graafwerkzaamheden.

Hiervoor dient een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen te worden opgesteld. Indien blijkt dat de gesuggereerde grens van ontgraving wordt overschreden en er een daadwerkelijke bedreiging is voor het bodemarchief kan altijd overwogen worden een peilverhoging aan te brengen. Indien er een verhoging van het maaiveld plaatsvindt ontstaat er ook een grotere werkzone in verticale zin.

7.9 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen met een planologische bescherming.

8. NATUURWAARDEN

8.1 Beleid

Natuurbescherming in Nederland

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Nature 2000-gebied (of Beschermde natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit Provinciaal beleid

De provinciale groenstructuur bestaande uit het Natuurnetwerk Noord-Holland (voormalig EHS) en het Programma Groen zijn ruimtelijk vastgelegd in de Agenda Groen. Het Natuurnetwerk Noord-Holland is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingszones bestaand uit het Natuurbeheerplan Noord-Holland en de Structuurvisie. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe aan te leggen natuur en verbindingszones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarische natuurbeheer behoren tot Natuurnetwerk Noord-Holland. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Soortenbescherming vanuit de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlin- ders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaat- planten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming val- len, of die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.10 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en

dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Vanaf 1 januari 2017 moet, onder de Wet natuurbescherming, bij ruimtelijke ontwikkelingen naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met juridisch zwaarder beschermde soorten vanuit nationaal en Europees oogpunt. Beschermde soorten vanuit nationaal oogpunt betreffen soorten uit 'bijlage A en B' van de Wet natuurbescherming. Beschermde soorten vanuit Europees oogpunt betreffen soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, de soorten uit Bijlage 1 en 2 Verdrag van Bern, en Bijlage 1 verdrag van Bonn, en alle in Europa inheemse vogels (Vogelrichtlijn).

Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten') zijn de nesten en de functionele leefomgeving jaarrond beschermend. Tenslotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten'). Vooralsnog is het uitgangspunt dat deze indeling gehandhaafd blijft, totdat de provincies deze hebben aangepast en vastgesteld.

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust en verblijfplaats te garanderen.

In de quickscan zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Wet natuurbescherming en planologisch beschermde natuurwaarden. Deze werkwijze vloeit voort uit de brochure 'Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van Economische Zaken van december 2016.

8.2 Onderzoek

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 30 mei 2017 door een ecooloog van BRO een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van de checklist aanwezigheid (inschatten mogelijke aanwezigheid vleermuizen in een flora- en fauna vooronderzoek) uit het Vleermuisprotocol versie 13 maart 2017. Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is onder meer gebruik gemaakt van quickscanhulp (quickscanhulp.nl). De quickscanhulp geeft een overzicht van gegevens (van de afgelopen vijf jaar) uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens.

Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is vervolgens beoordeeld welke beschermde soorten daadwerkelijk voor (kunnen) komen binnen het plangebied en is er vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden. De quickscan is als bijlage bij de toelichting opgenomen. In het navolgende de samenvatting en conclusie.

Naast deze quickscan is een onderzoek naar de depositie van stikstof op de omliggende Natura 2000-gebieden uitgevoerd (zie bijlage) en is getoetst of het plan (mogelijke) significante negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

8.3 Conclusies

Wettelijke gebiedsbescherming

De dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebieden zijn de Natura 2000-gebieden Polder West-zaan op 1 km afstand, Wormer- en Jisperveld & Kalverpolder op ca. 1 km afstand en Ilperveld, Varkens-land, Oostzanerveld & Twiske op ca. 3 km afstand. Uit de berekening van het uitgevoerde stikstofdepositie-onderzoek blijkt dat vanwege de activiteiten van het plan, rekening houdend met worst-case aannames, ter plaatse van nabijgelegen Natura 2000-gebieden een stikstofdepositietoename berekend wordt van ten hoogste 0,05 mol N/ha/jaar. Conform de nota van toelichting bij het Besluit van 11 oktober 2016, houdende regels ter uitvoering van de Wet natuurbescherming (Besluit natuurbescherming) blijkt dat een waarde van 0,05 mol per hectare per jaar overeenkomt met een depositie die als verwaarloosbaar kan worden beschouwd. Gezien het feit dat een stikstofdepositietoename van 0,05 mol N/ha/jaar als verwaarloosbaar wordt geacht, is het uitvoeren van een passende beoordeling niet aan de orde. In de planvorming hoeft derhalve verder geen rekening gehouden te worden met de Wet natuurbescherming.

Planologische gebiedsbescherming

Het plangebied ligt geheel buiten het Programma Groen zoals is vastgelegd in de Agenda Groen. Door de ontwikkeling zullen geen wezenlijke kenmerken van de provinciale groenstructuur worden aangetast. In de planvorming voor het gebied hoeft geen rekening gehouden te worden met planologische bescherming van natuurwaarden.

Conclusies soortenbescherming

1. Voor de uit de omgeving bekende kleine marterachtigen en beschermde muizen zoals noordse woelmuis is geen geschikt habitat aanwezig binnen het plangebied. Negatieve effecten worden op voorhand uitgesloten.
2. Het plangebied biedt geen geschikte vaste rust- of verblijfplaatsen voor de in de omgeving bekende vleermuizen. Er zijn geen vliegroutrouten aanwezig. De ingreep heeft geen afname aan foerageergebied tot gevolg. Negatieve effecten worden op voorhand uitgesloten.
3. De directe omgeving van het plangebied vormt mogelijk geschikt leefgebied voor enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdiersoorten zoals verschillende muizensoorten en algemeen beschermde amfibieën zoals gewone pad en middelste groene kikker (Wnb-andere soorten

met vrijstelling Provincie Noord-Holland). Voor de genoemde soorten geldt een provinciale vrijstelling van de Wet natuurbescherming bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.

4. Het plangebied kan mogelijk een geringe waarde hebben als onderdeel van het foerageergebied voor eventuele in de omgeving broedende vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Met de ontwikkeling zal echter geen essentieel foerageergebied verloren gaan. Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten worden uitgesloten.
5. Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de bomen. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.
6. Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten planten, zoogdieren, vleermuizen, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Voor aanwezige algemeen voorkomende soorten die met een vrijstelling van de Provincie Noord-Holland geldt een algemene vrijstelling van de Wet natuurbescherming ruimtelijke ontwikkelingen. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
7. In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren, amfibieën en overige ongewervelden.

Aanbeveling

Het is in verband met de aanwezigheid van de rugstreeppad in de nabije omgeving aan te raden om situaties waarbij vergraafbaar zand blijft liggen dit tijdens de werkzaamheden te voorkomen.

9. GRONDEXPLOITATIE

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij Algemene maatregel van Bestuur (in dit kader het Besluit ruimtelijke ordening) aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro zijn de bouwplannen gedefinieerd. Voorliggend plan valt onder deze bouwplannen.

Voor de ontwikkeling is een anterieure overeenkomst afgesloten. Het kostenverhaal is op deze wijze afgedekt. Een exploitatieplan is dan niet meer nodig.

10. MAATSCHAPPELIJK DRAAGVLAK

In het kader van de communicatie met de direct betrokkenen heeft de initiatiefnemer een klankbordgroep ingesteld waarin de planontwikkeling besproken is. De klankbordgroep heeft drie keer vergaderd, te weten op 4 februari 2015, 18 februari 2015 en 18 maart 2015.

Het eindresultaat c.q. het stedenbouwkundig plan is gepresenteerd aan de omwonenden en andere belanghebbenden tijdens een informatiebijeenkomst op 2 april 2015. Na de afronding van de uitgevoerde haalbaarheidsonderzoeken (in samenwerking met de gemeente), zijn de definitieve plannen op 26 oktober 2016 gepresenteerd aan de klankbordgroep. De aanwezigen waren zeer tevreden over het eindresultaat dat volledig aansluit bij de verwachtingen.

De samenstelling van de klankbordgroep (geanonimiseerd) is als volgt:

Gemeente Zaanstad:	projectleider
Wijkteam Koog:	wijkmanager
	voorzitter wijkoverleg
	penningmeester wijkoverleg
	voorzitter werkgroep verkeer
Lindeboomschool:	directeur
	beleidsadviseur huisvesting
Winkeliers:	fietshandel Woudt
	Bloemist klavertje 4
	vishandel Gorter
Bewoners:	Raadhuisstraat 94
	Zuiderkerkstraat 2
	Kogerkerk

Op 3 Mei 2017 is er gesproken met een afvaardiging van de Tinteltuin. Hierbij is op verzoek van de Tinteltuin een duidelijke afscheiding gemaakt van de stoep langs het hek en zal de entree in het hek verplaatst worden richting de Pinkstraat.

Vooroverleg

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.

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.

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 milieu-regels. 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.

Hoogheemraadschap

Sinds april 2012 heeft het hoogheemraadschap de digitale toets in werking. Op de site 'www.de water-toets.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 ook gebeurd. Zie voor details onder hoofdstuk 6.

Zienswijzen

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. Belanghebbenden worden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. De zienswijzen worden samengevat en beantwoord en vervat in een nota van beantwoording.

11. CONCLUSIE

In onderhavige Ruimtelijke Onderbouwing is de haalbaarheid van de uitbreiding van de Albert Heijn en de herinrichting van het openbaar gebied getoetst. Hier zijn geen bezwaren naar voren gekomen zodat kan worden gesproken over een ruimtelijk verantwoorde 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.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: DPO

Bijlage 2: Quick-scan flora en fauna

Bijlage 3: Quick-scan externe veiligheid

**Bijlage 4: Kwalitatieve risicoanalyse groepsrisico buisleiding en
Rijksweg A8**

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek inrichtingen

Bijlage 6: Watertoets

Bijlage 7: Bodemonderzoek incl. asbestinventarisatie

Bijlage 8: Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 9: Archeologisch booronderzoek

Bijlage 10: Beoordeling luchtkwaliteit en geur

Bijlage 11: Memo draagvlak

Bijlage 12: Stikstofdepositie onderzoek

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.bro.nl