

De leden van de gemeenteraad Zaanstad

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
www.zaanstad.nl

ONS KENMERK	Z8933377
PORTEFEUILLEHOUDER	R. Tuijn
PORTEFEUILLE	Ruimtelijke ontwikkeling
ONDERWERP	Start procedure afwijken bestemmingsplan Zeemansstraat 79-81 in Zaandam voor het vergroten bestaand gebouw.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij bieden wij u bijgaande stukken aan voor¹:

Kennisname

Geheimhouding op grond van de Wet openbaarheid van bestuur

☐ ja ☒ **N.V.T.** ☐ bijlage

(Correctief) referendum

Niet van toepassing, geen raadsbesluit

Onderwerp:

Start procedure afwijken bestemmingsplan Zeemansstraat 79-81 in Zaandam voor het vergroten bestaand gebouw.

Wat wordt gevraagd

Kennis te nemen van de start van een procedure tot afwijken van het bestemmingsplan met een goede ruimtelijke onderbouwing krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor het project 'vergroten bestaand gebouw aan de Zeemansstraat 79-81 in Zaandam' (kenmerk O20201573).

Toelichting

¹ Bij stukken aangeboden voor **besluitvorming of zienswijze** zal de agendacommissie van de raad beoordelen wanneer en hoe agendering in het Zaanstad Beraad plaatsvindt. U ontvangt wekelijks een agenda van het eerstvolgende Zaanstad Beraad en wordt verzocht de stukken te bewaren en bij de betreffende agenda te voegen.
Op stukken aangeboden voor **kennisname** volgt geen actie van de agendacommissie. Zonodig kunt u aanvullende informatie inwinnen bij de behandelend ambtenaar. Wenst u naar aanleiding van de informatie een politieke discussie met de wethouder en/of raadsfracties, dan kunt u bij de agendacommissie om agendering verzoeken mits onder vermelding van "wat u vraagt aan wie" inclusief een korte concrete toelichting.

Kernverhaal

Burgemeester en wethouders zijn bereid mee te werken aan de ruimtelijke procedure die nodig is voor het verbouwen van een woon-/winkelgebouw naar 21 appartementen aan de Zeemansstraat 79-81 in Zaandam met vier bouwlagen. Hiermee komt de winkelfunctie te vervallen. In de bestaande situatie is er sprake van een woonfunctie en een winkelfunctie. Het gebruiksoppervlak van de woonfunctie is 299m². De gebruiksoppervlakte van de winkelfunctie is 438m². In de nieuw situatie is er sprake van een woonfunctie met een gebruiksoppervlakte van 1480 m².

Het nieuwe pand krijgt een pakhuistypologie en past daarbij qua architectuur en functie beter in de omgeving.

Binnen de bestemming 'gemengde doeleinden' zijn woningen, tevens op de verdiepingen, mogelijk. De ontwikkeling wijkt af van de toegestane bouwhoogte. Direct aan de Zeemansstraat bestaat het appartementencomplex uit 3 bouwlagen met een hoogte van 9,9 meter, aangrenzend worden 4 bouwlagen gerealiseerd met een nokhoogte van 14,5 meter. Het project valt onder de beheersverordening Zaandam Oud- West en heeft daarin de bestemmingen 'gemengde doeleinden' en 'erven'. Binnen de 'gemengde doeleinden' wordt toegestaan: wonen, detailhandel, dienstverlening en bedrijven conform categorie 1 in de "Lijst van bedrijfstype" op de begane grond, met op de verdiepingen wonen.

Het bouwplan is in strijd met artikel 9.3a. De beoogde bouwhoogte wordt overschreden. Beoogd wordt een (gemiddelde) hoogte van 13,2 meter (op de kop van het gebouw 11 meter en een klein deel op 14,5 meter).

Op de bestemming 'Erven' is de vluchtrap aan de noordzijde van het gebouw gesitueerd. De onderste trap steekt buiten de contouren van het gebouw uit. Het woongebouw is exact gesitueerd binnen de kaders van het bestemmingsvlak gemengd;

De totale parkeerbehoefte kan niet worden opgevangen op eigen terrein. Omdat er niet kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte, wordt een aantal appartementen uitgesloten van een parkeervergunning.

Er is een bezonning studie uitgevoerd die inzicht geeft in de beschaduwten door de transformatie. Uit deze bezonningsstudie is de conclusie gekomen dat de transformatie voldoet aan de lichtnormen van het TNO.

De ontwikkeling ligt niet in de geluidzone van de spoorlijn. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat het aspect geluid de ontwikkeling niet in de weg staat.

Het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan alleen met toepassing van de uitgebreide procedure en met een goede ruimtelijke onderbouwing. Bij de bereidheid tot medewerking heeft het college onder meer overwogen dat het project past binnen de gemeentelijke beleidsuitgangspunten en het project stedenbouwkundig verantwoord is. Verder voldoet het plan aan de redelijke eisen van welstand. Milieutechnische aspecten, zoals geluid, geur en bodem zijn geen belemmering. Voor het aspect natuur is gebleken dat het project niet in strijd is met de Wet natuurbescherming. Het plan voldoet eveneens aan het gemeentelijk parkeerbeleid.



Gevelaanzicht toekomstige situatie

Aanleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van een woon-/winkelgebouw naar 21 appartementen aan de Zeemansstraat 79-81 in Zaandam. Om de gevraagde

omgevingsvergunning te kunnen verlenen, is het noodzakelijk om de uitgebreide procedure tot afwijking van het bestemmingsplan te volgen. Voorwaarde hierbij is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat alle relevante belangen worden afgewogen. Ook moet aan de omgevingsvergunning een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag liggen. Aan deze criteria wordt voldaan. In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd waarom dit project ruimtelijk wenselijk en verantwoord is.

Beoogd resultaat

Het starten van een procedure tot afwijken van het bestemmingsplan met een goede ruimtelijke onderbouwing voor het vergroten van het bestaande gebouw aan de Zeemansstraat 79-81 in Zaandam.

Kader

- Beheersverordening 'Zaandam Oud- West';
- Artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° Wabo en aanverwante regelgeving;
- Beleidsregels afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010, zoals gewijzigd in werking getreden op 24 januari 2014;
- Nota 'Woonbebouwing Zaanstad' (2020)
- Nota 'Ruimte voor parkeren 2016', vastgesteld 14 juli 2016 en 'Uitvoeringsnota parkeren Zaanstad 2016', vastgesteld 14 juli 2016;
- Structuurvisie 'Zichtbaar Zaans (2012)';
- 'Metselen aan het Zaans Mozaïek' (2019);
- Zaans Evenwicht (2019);
- Uitvoeringsagenda Wonen (2019-2024);
- Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026;
- Overgangsrecht Omgevingswet

Argumenten en afwegingen

Het project past binnen de gemeentelijke beleidsuitgangspunten

Het project draagt bij aan de woningbouwopgave in Zaanstad, zoals die is vastgelegd in 'Metselen aan het Zaans Mozaïek' met de daaraan gekoppelde Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024. De beoogde appartementen zijn tussen de 55 en 80 m² met twee appartementen tussen de 90 en 100 m², geheel gelijkvloers en toegankelijk

via een lift. Het appartementencomplex is gelegen in het centrum van Zaandam, waar voorzieningen en het station op loopafstand bereikbaar zijn. Hiermee zijn de appartementen geschikt voor verschillende doelgroepen.

Door de grootte van de appartementen vallen ze in het goedkopere en middendure segment en dragen daarom bij aan een divers woningaanbod. De ontwikkeling draagt hiermee bij aan de ambities van de woonvisie. In het plan is rekening gehouden met klimaatadaptatie, zoals neergelegd in het Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026. In het bouwplan zijn compenserende maatregelen met betrekking tot de waterhuishouding niet nodig. Er zullen voor de nieuwe woningen geen materialen worden toegepast die een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater. De verharde oppervlakte blijft gelijk en er wordt gebruik gemaakt van de bestaande rioolaansluiting. Dit is een gescheiden rioolstelsel.

Het project voldoet aan de stedenbouwkundige en cultuurhistorische uitgangspunten

Het beoogde appartementencomplex sluit qua stijl aan bij de huizen in de omgeving. Voor de façade is gekozen voor een verticale geleding in de vorm van een pakhuistypologie met een afwisseling tussen houtprofilering en steenstrips. Hierbij wordt de suggestie gewekt dat sprake is van vier panden, waardoor het passend is bij de grootte van de bebouwing in de omgeving. De hoogste bebouwing achter de Vinkenstraat is 3 lagen met kap.

De Zeemansstraat kenmerkt zich door zijn overwegend stenen bebouwing van 1 of 2 bouwlagen met een kap. De bebouwing aan het pad zou dan ook een stenen uitstraling moeten hebben in plaats van een houten voorgevel. Door het gebruik van hout steekt deze af tegen de rest van de bebouwing aan het historische pad.

De toegang tot het pand bevindt zich op nummer 81 aan het plein. Aan de achterzijde is een galerij waar vanuit de appartementen bereikbaar zijn. Op de begane grond wordt ruimte gecreëerd voor 17 inpandige bergingen, die toegankelijk zijn via de hoofdentree. Daarnaast zijn 4 buitenpandige bergingen ten westen van de woningen gelegen. Op de derde verdieping komt een dakterras. Aan de achterzijde van de bebouwing komen 3 autoparkeerplaatsen en ruimte voor 21 fietsen. De bebouwing aan het pad heeft een maximale bouwhoogte van 2 lagen met een kap, conform de richtlijnen van de Cultuurhistorische verkenning Linten, dijken en paden. In de richting van de Vinkestraat en aan de parkeerplaats wordt de bouwhoogte 3 lagen met kap en 4 lagen plat afgedekt. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een toename van het verhard oppervlak. De Zeemansstraat bestaat uit een mix van functies, waaronder bedrijven en woningen. Ten zuiden van het projectgebied ligt de Vinkenstraat met daarachter de Gedempte Gracht waar het centrumgebied van Zaandam ligt. De Zeemansstraat vormt daarmee een overgangsgebied van het centrum naar de woonomgeving. Het is een relatief rustige straat qua verkeer, mede doordat het een eenrichtingsweg is. De beoogde woonfunctie is daarmee passend bij het karakter van de straat.

De Zeemansstraat is een historische straat in Zaandam met karaktervolle arbeiderswoningen en een rijke geschiedenis die teruggaat tot de 17e eeuw. Het pand aan de Zeemansstraat 79-81 valt qua uitstraling en functie uit de toon. Na het vertrek van de Aldi heeft het pand geen nieuwe functie gekregen. Ten noorden, oosten en zuiden van de locatie liggen woningen. Aan de westzijde grenst de projectlocatie aan een parkeerplaats. Huisnummer 79 is bereikbaar vanaf de straat en nummer 81 aan de zijde van de parkeerplaats.

In en nabij het projectgebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Negatieve effecten op de deze waarden zijn dan ook uitgesloten. Voorheen was hier een Aldi supermarkt gevestigd. Na vertrek van Aldi heeft het pand geen nieuwe functie gekregen. Met de beoogde ontwikkeling wordt het pand getransformeerd naar een appartementencomplex met 19 appartementen van tussen de 55 en 80 m² en 2 appartementen tussen de 90 en 100 m². De locatie vervult na het verdwijnen van Aldi supermarkt geen actieve functie in het centrum. Door de huidige locatie te herontwikkelen ontstaat er ruimte voor woningen en wordt de leefbaarheid in het centrum versterkt. Tevens wordt rekening gehouden met de architectuur van de omgeving door de façade aan te laten sluiten bij de stijl van de karakteristieke huizen in de straat. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan het ontwikkelprincipe van sterke kernen, sterke regio's. Gebleken is dat bovengenoemde milieuaspecten en thema's vergunningverlening niet in de weg staan.

Milieuaspecten en overige thema's vormen geen belemmering voor het bouwplan

Geen van de onderzochte milieuaspecten, zoals geur en geluid, vormt een belemmering voor het project. De ontwikkeling ligt niet in de geluidzone van de spoorlijn. De geluidbelasting op het maatgevende GeluidProductiePlafond (GPP) is circa 57 dB. Bij deze hoogte van het GPP is de geluidzone 200 meter breed. De ontwikkeling valt buiten deze zone. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de gezoneerde Stationsstraat, Rustenburg en Vinkenstraat lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het laten vaststellen van hogere waarden is dan ook niet nodig.

Voor wat betreft bodem is er op 1 februari 2021 een verkennend bodemonderzoek verricht. Hieruit is naar voren gekomen dat er een sterke verontreiniging is met metalen. Het grondwater is licht verontreinigd met minerale olie, barium, xylenen, naftaleen en vinylchloride. In het onderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van asbest. Aan de hand van dit bodemonderzoek kan vermeld worden dat, gelet op de toekomstige gebruik 'wonen zonder tuin', er geen actuele risico's zijn voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk. Er wordt op de bestaande fundering gebouwd.

In het kader van de Wet natuurbescherming is het initiatief beoordeeld ten aanzien van stikstofeffecten. Er is daartoe een Aeriusscalculatie gemaakt, die aantoont dat er in zowel de aanleg- als de gebruiksfase geen toename van stikstofdepositie plaatsvindt en dat er daarmee geen significant nadelige gevolgen zijn voor Natura2000 gebieden in de omgeving (>1,5km). Voor wat betreft de beschermde soorten dient wel rekening te worden gehouden met de versturende werkzaamheden in relatie tot de actieve periode van vleermuizen. Wanneer buiten de actieve periode werkzaamheden zoals bijvoorbeeld het heien, plaatsvinden, dan is geen ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Dit wordt met voorschriften in de vergunning opgenomen.

Het plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid

Het projectgebied ligt aan de Zeemansstraat en wordt ontsloten op deze weg. In oostelijke richting wordt het gebied ontsloten via de Stationsstraat richting de N203. De Zeemanstraat is ingericht als erftoegangsweg en heeft een maximum toegestane snelheid van 30 km/u. De ontsluitende wegen hebben een maximumsnelheid.

In totaal zijn er in de toekomstige situatie op maatgevende zaterdagavond 13 parkeerplaatsen benodigd om te kunnen voorzien in de normatieve parkeerbehoefte. Dit zijn ongeveer 8 parkeerplaatsen voor bewoners en ongeveer 5 parkeerplaatsen voor bezoekers. Het parkeren voor bezoekers kan plaatsvinden in de openbare ruimte. Binnen het projectgebied worden 3 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd voor bewoners. De totale parkeerbehoefte kan dus niet worden opgevangen op eigen terrein. Omdat er niet kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte, wordt een aantal appartementen uitgesloten van een parkeervergunning. Dit is mogelijk op basis van de Uitvoeringsnota Parkeren 2016, waarin wordt aangegeven dat een ontwikkeling aanspraak kan maken op een ontheffing van de parkeereis wanneer (een deel van) het betreffende adres wordt uitgesloten van parkeervergunningen. Aangezien de ontwikkeling binnen een gebied met betaald parkeren is gelegen, is deze ontheffing mogelijk.

De parkeerbehoefte voor bewoners kan deels worden voorzien op eigen terrein, voor de overige appartementen wordt als voorwaarde meegegeven dat men geen aanspraak maakt op een parkeervergunning. Het parkeren voor bezoekers vindt plaats in de openbare ruimte. Het aspect parkeren staat de ontwikkeling dan ook niet in de weg.

Verklaring van geen bedenkingen

Het project past in het vastgestelde beleid 'Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010'. Daarin is omschreven op welke wijze toepassing wordt gegeven aan de in de Wabo opgenomen afwijkmogelijkheden. Binnen het beleid zijn categorieën opgenomen waarvoor een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad al dan niet is vereist. Het onderhavige project valt onder categorie 3 ("alle overige categorieën van gevallen") en dat betekent dat een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis aangebrachte aanvraag, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is.

Draagvlak

Voor zover bekend bestaat er voor het overige van de zijde van omwonenden en bedrijven in de directe omgeving geen weerstand tegen het plan. Verder bestaat er een mogelijkheid om gedurende de geldende inzagetermijn een zienswijze in te dienen ten aanzien van het ontwerpbesluit.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

Het besluit heeft geen financiële consequenties. Het project wordt voor rekening en risico van de initiatiefnemer gerealiseerd. Het te realiseren plan ligt geheel op het eigen terrein van de initiatiefnemer. Er is geen reden te twijfelen aan de economische uitvoerbaarheid. Voor het project is een planschade-overeenkomst gesloten.

Juridische consequenties

Een besluit tot afwijking van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Awb (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure). De ruimtelijke onderbouwing geeft een juridische onderbouwing voor de afwijking van het bestemmingsplan en wordt samen met het ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Ten aanzien van het ontwerpbesluit kan eenieder gedurende de inzagetermijn mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen bij het college. Mochten zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een nadere

belangenafweging, waarna het college een besluit neemt. Op voorhand is niet gebleken van feiten of omstandigheden die wijzen op juridische risico's.

Communicatie en traject

Het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning wordt bekend gemaakt door publicatie in het Gemeenteblad en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerpbesluit wordt met de aanvraag en de ruimtelijke onderbouwing gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.

Bijgaande stukken

Bijlage 1 Ruimtelijke Onderbouwing Zeemansstraat 79-81 in Zaandam, gemeente Zaanstad
8933377

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

Drs. J. Hamming, burgemeester

Drs. G. Blom, gemeentesecretaris

Transactiebewijs iBabs digitale handtekening