

De leden van de gemeenteraad Zaanstad

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
www.zaanstad.nl

ONS KENMERK	z8261094
PORTEFEUILLEHOUDER	R. Tuijn
PORTEFEUILLE	Ruimtelijke ontwikkeling
ONDERWERP	Start procedure afwijken bestemmingsplan voor vergroten bestaand gebouw aan de Sparrestraat 45 in Zaandam

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 afwijking bestemmingsplan Sparrestraat 45 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 Sparrestraat 45 in Zaandam' (kenmerk O2022014925).

Toelichting

Kernverhaal

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.

Burgemeester en wethouders zijn bereid mee te werken aan de ruimtelijke procedure die nodig is voor het realiseren van een uitbreiding van de verdiepingsvloer en het realiseren van 3 appartementen aan de Sparrestraat 45 in Zaandam. Het ontwerp gaat uit van een verbouw waarbij de fundering en de begane grondvloer behouden blijven, deze wordt vergroot en er komt een tweede laag op het gebouw. In de huidige situatie is op de begane grond de kinderopvang. Dit zijn nu 2 groepsruimtes en deze wordt uitgebreid tot 3 groepsruimtes op de begane grond.

De functie 'wonen' is passend op deze plek, waar het hoofdzakelijk gebruik van gebouwen ook al uit wonen bestaat. En omdat er in het verleden al gewoond.

Er wordt in totaal 326m² oppervlakte bijgebouwd. Waarvan 52m² voor de bestaande functie kinderopvang en 274m² voor de nieuw bijkomende woonfunctie waardoor er bij de kinderopvang een toename is van 0,5 parkeerplaatsen en voor de woonfunctie totaal 3,3 pp benodigd zijn.

Het project valt onder het In het bestemmingsplan Zaandam Zuid en heeft daarin de bestemming 'maatschappelijk' (M). Onder maatschappelijke voorzieningen

wordt verstaan: voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, onderwijs, kinderen naschoolse opvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren, alsook ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van de voorziening.

Op de plankaart is een bebouwingsvlak ingetekend als rechthoek waarbij de achtergevel recht doorgetrokken is. De bebouwingshoogte bedraagt 6m. Het achterterrein is omschreven als maatschappelijk zonder bebouwing. De hoogte van het gebouw is 6,6 m met plaatselijke afwijking voor de installaties. Dit valt binnen de afwijkingmogelijkheid van 10%. Er zijn geen gevolgen voor de bezonning door de verhoging van het gebouw.

Ook ligt het perceel binnen het overkoepelende bestemmingsplan 'Aanpassen geluidszone Westpoort en Hoogtij'. De bestemming van de woningen is geluidgevoelig. De geluidsbelasting ten gevolge van het gezoneerde industrieterrein Westpoort staat de ontwikkeling, zoals blijkt uit akoestisch onderzoek, niet in de weg.

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.

Aanleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen op de verdiepingsvloer en het toevoegen van 3 appartementen aan de Sparrestraat 45 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 en het realiseren van 3 appartementen aan de Sparrestraat 45.

Kader

- Bestemmingsplan 'Zaandam Zuid';
- 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);
- Provinciaal Inpassingsplan 'Aanpassen geluidszone Westpoort en Hoogtij';
- Uitvoeringsplan Klimaatadaptatie 2021-2026;
- Overgangsrecht Omgevingswet

Argumenten en afwegingen

Het project past binnen de gemeentelijke beleidsuitgangspunten

Het project draagt op bescheiden wijze bij aan de woningbouwopgave in Zaanstad, zoals die is vastgelegd in 'Metselen aan het Zaans Mozaïek' met de daaraan gekoppelde Uitvoeringsagenda Wonen 2019-2024. 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. Het verhard oppervlakte is afgenomen en er wordt gebruik gemaakt van de bestaande rioolaansluiting. Dit is een gescheiden rioolstelsel.

Het project voldoet aan de stedenbouwkundige en cultuurhistorische uitgangspunten

De woonfunctie combineren met een publieke functie is niet nieuw voor deze plek. Uit archiefonderzoek komt naar voren dat in 1962 een Wittekruisgebouw met bovenwoning in twee lagen is gerealiseerd. Deze situatie wordt in het nieuwe ontwerp teruggebracht. In 1988 is er een renovatie uitgevoerd die heeft geleid tot het huidige volume. De opbouw is gesloopt en op de bestaande fundering met een uitbreiding aan de zuidwestzijde is het huidige gebouw gerealiseerd. Het huidige gebouw is uit 1988 en kent geen eigen cultuurhistorische waarde. Nu er weer teruggegrepen wordt op het tweelaagse gebouw dat er eerder heeft gestaan, communiceert het beter met de volumes in de omgeving. De verspringende metselwerk plint zorgt enerzijds voor speelsheid en geeft het volume schaal. Deze verspringende plint is ook terug te zien bij het pleisterwerk van de gevels van de woningen in de straat. Het volume blijft vrijstaand en wordt gekenmerkt als gesloten gevel met gevelopeningen. Waarbij aansluiting wordt gezocht met de esthetisch verspringende plint van de woning.

Op de plankaart is een bebouwingsvlak ingetekend als rechthoek waarbij de achtergevel recht doorgetrokken is. De bebouwingshoogte bedraagt 6m. Het achterterrein is omschreven als maatschappelijk zonder bebouwing. De hoogte van het gebouw is 6,6 m met plaatselijke afwijking voor de installaties. Dit valt binnen de afwijkingsmogelijkheid van 10%. Het volume kent een recht dak. Het gebouw wordt geaccentueerd door een sprong in de voorgevel. Deze vorm blijft behouden. De entree van de appartementen is hier gesitueerd en geeft het gebouw een verticaal accent door het metselwerk dat omhoog gezet wordt. Deze wordt plaatselijk tot 7,1m. verhoogd, zodat de achterliggende installaties buiten het zicht blijven op straatniveau. De entreepartij van de woningen is 7,1 m boven peil.

Er wordt rondom het gebouw gezorgd voor een groene inrichting met behoud van de huidige berk en groenvoorzieningen aan de Lorkenstraat, aanleggen van voorgeveltuinjes en groene hagen. Het nieuwe groen draagt bij aan biodiversiteit en heeft een positief effect tegen de hittestress. Het totale verharde oppervlak neemt met 50m² af ten opzichte van de huidige situatie.

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. Het plangebied ligt in het gebied waarvoor het provinciale Inpassingsplan 'Aanpassen geluidszone Westpoort en Hoogtij' geldt. Daarin mogen alleen geluidgevoelige objecten (zoals woningen) worden opgericht als de voorkeurswaarde niet wordt overschreden. De voorkeurswaarde van 50 dBA wordt met dit project niet overschreden.

Voor wat betreft bodem is er op 3 april 2023 een aanvullende bodemonderzoek verricht waarbij is aangetoond dat de grond is verontreinigd met zware metalen PAK en PCB. Deze metalen kunnen vermoedelijk gerelateerd worden aan de aangetroffen zintuiglijke bijmengingen en/of de regionaal bekende verhoogde achtergrondwaarden. Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de onderzoekslocatie naar verwachting in totaal meer dan 25 m³ grond sterk verontreinigd is en dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Gezien het doel van onderhavig onderzoek en de aard van de uit te voeren werkzaamheden is verder aanvullend onderzoek verder niet nodig.

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 verstorende 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. Voor het aspect archeologie sluit het nieuwe bouwplan voor wat betreft massa en afmetingen voor een groot deel aan op het eerdere pand uit 1960. Dit pand had ook een enigszins gesloten voorgevel en had een woonfunctie op de eerste verdieping. Het gesloten karakter van de voorgevel kent gelijkenis met het huidige ontwerp. Het huidige pand uit 1988 heeft daarentegen een architectuur die, door meer raamopeningen, een lichter karakter heeft. Het plan voor sloop-nieuwbouw wordt vanuit cultuurhistorie niet als belemmering gezien. Reden hiervoor is dat het ontwerp op het gebied van massa, plattegrond en wijkfunctie een relatie heeft met het Witte Kruisgebouw uit 1960. Dit is de naoorlogse context waarin de woonwijk is opgetrokken is leidend in de beoordeling van het plan. Gebleken is dat bovengenoemde milieuaspecten en thema's vergunningverlening niet in de weg staan.

Het plan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid

In de nieuwe situatie zijn de werkdagochtend, werkdagavond en koopavond maatgevend met een parkeerbehoefte van 3,0 pp voor de auto. De toename van de parkeervraag door de drie toe te voegen woningen op Sparrestraat 45 leidt tot een beperkte toename van de parkeerdruk in het invloedsgebied. De bezettingsgraad blijft onder de kritische grens van 80%, zeker wanneer daarbij in aanmerking wordt genomen dat in de berekening ook het (relatief grote) aantal niet bruikbare parkeerplaatsen door bouwactiviteiten in de omgeving is meegenomen. Wanneer ook deze parkeervakken beschikbaar zouden zijn zou de bezettingsgraad ca 2% lager uitvallen. Op de K&R-strook waren tijdens de tellingen steeds 3 of meer plaatsen vrij. Dat is voldoende om ook de (beperkte) toename na de verbouwing op te vangen.

Er zullen in totaal 14 fietsparkeerplekken worden gerealiseerd. Alle drie de woningen krijgen een berging waar de fiets geparkeerd kan worden, dit is vastgelegd in het Bouwbesluit. Deze worden ontsloten via de steeg. Op het voorplein is plek voor 6 fietsen voor de kinderopvang.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het project een ruimtelijke verantwoorde ontwikkeling is.

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 afwijkingsmogelijkheden. 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.

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. gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.

Bijgaande stukken

Bijlage 1 Ruimtelijke Onderbouwing Sparrestraat 45 Zaandam, gemeente Zaanstad 8261094

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

Drs. J. Hamming, burgemeester

Drs. G. Blom, gemeentesecretaris