



gemeente Zaanstad
Veiligheid, Vergunningen en
Handhaving (VVH)

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

Weszeena BV
De heer H.J. Dekker
Postbus 248
1800 AE ALKMAAR

DATUM	19 november 2020
ONS KENMERK	O20170393
BIJLAGE(N)	Documenten bij besluit
ONDERWERP	Omgevingsvergunning

Geachte heer Dekker,

Op 4 april 2017 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het afwijken van de beheersverordening t.b.v. het realiseren van een appartementencomplex met 27 appartementen en een kantoorruimte, met de volgende activiteit:

1. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Westzijde 71 te Zaandam.

Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag berichten wij u het volgende.

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

- a. het besluit op uw aanvraag
- b. overige bijgevoegde documenten, waaronder de bijlage 'Onderdelen omgevingsvergunning'
- c. de rechtsmiddelen die tegen dit besluit openstaan
- d. moment van inwerkingtreding van dit besluit
- e. leges
- f. mogelijkheid voor het verkrijgen van nadere informatie

a. Besluit

Wij besluiten gelet op artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning zijn beschreven.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- a. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening gelet op de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.

b. Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als documenten bijgevoegd:

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning;
- Bijlage 'Zienswijzen Westzijde 71: samenvatting en beantwoording';
- A3-boekje OOK614_01_005 – Ontwerpboekje, ontvangen op 16-10-2020;
- Ruimtelijke onderbouwing Woningbouwlocatie Westzijde 71 Zaandam – BRO rapport P00270_8, ontvangen op 04-11-2020;
- Ruimtelijke onderbouwing bijlage 1: Waterparagraaf – Aeres Milieu projectnr. AM16375, ontvangen op 04-04-2017;
- Ruimtelijke onderbouwing bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek – SGS Search rapport 25.17.00043.1, ontvangen op 04-04-2017;
- Ruimtelijke onderbouwing bijlage 3: Akoestisch onderzoek – K+ Adviesgroep rapport M16 489.402.5, ontvangen op 20-03-2019;
- Ruimtelijke onderbouwing bijlage 4: Archeologisch booronderzoek – Aeres Milieu projectnr. AM16375, ontvangen op 04-04-2017;
- Ruimtelijke onderbouwing bijlage 5: Quickscan Flora en Fauna – BRO projectnr. 211x08823, ontvangen op 04-04-2017;
- Ruimtelijke onderbouwing bijlage 6: Toets ladder voor duurzame verstedelijking – BRO projectnr. 211x08823, ontvangen op 02-10-2018;
- Ruimtelijke onderbouwing bijlage 7: Stikstofdepositieonderzoek – BRO projectnr. P00270, ontvangen op 04-11-2020;
- Ruimtelijke onderbouwing bijlage 8: A3-boekje OOK614.01.025 – Bezonningsstudie Westzijde 71, ontvangen op 26-09-2020.

De documenten en bijlagen maken deel uit van de vergunning. Voor zover de vergunningaanvraag niet in overeenstemming is met de gestelde voorschriften, zijn de voorschriften bepalend.

c. Rechtsmiddelen

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit kunnen binnen 6 weken onmiddellijk liggend na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, een beroepsschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het indienen van een beroepsschrift schort de werking van het besluit niet op. Indien onverwijld spoed dit vereist, kan tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank. Voor het behandelen van het verzoek en het beroep wordt griffierecht geheven. U kunt kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen bij rijksoverheid.nl, telefoonnummer 1400 (lokaal tarief) of downloaden van deze site.

d. Moment van inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Wanneer gedurende deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

e. Leges

Tot slot vermelden wij dat u separaat van dit besluit een nota voor de opgelegde leges toegezonden krijgt of heeft gekregen. Tegen deze nota staat een afzonderlijke procedure voor bezwaar en beroep open.

f. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer N. Esman, van de afdeling Vergunningen. De heer Esman is bereikbaar onder telefoonnummer 14075.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20170393. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden en het in uw schriftelijke correspondentie vermelden?

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,

Afdelingshoofd Vergunningen
mr. P. de Vries MCC

Dit besluit is digitaal vastgesteld door de hierboven vermelde persoon namens het bevoegde gezag. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig.

Afschrift aan gemachtigde:

Halmar Projectontwikkeling
De heer A. Baltus
Postbus 2370
2002 CJ HAARLEM
a.baltus@halmar.nl

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

- 1) Procedureel;
- 2) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

Het afwijken van de beheersverordening t.b.v. het realiseren van een appartementencomplex met 27 appartementen en een kantoorruimte.

Gelet op bovenstaande omschrijving wordt vergunning gevraagd voor de volgende in de Wabo omschreven omgevingsaspecten:

- 1) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

Bevoegd gezag

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

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 10 mei 2017 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 9 juni 2017. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 29 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is, ingevolge het bepaalde in artikel 3.10, lid 1 onder b van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Vanaf donderdag 20 juni 2019 heeft voor een periode van 6 weken een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Gedurende de termijn van terinzagelegging hebben wij 10 zienswijzen ontvangen. De persoons- en adresgegevens van deze personen zijn opgeslagen in een apart document dat in verband met de privacy van deze personen niet openbaar zal worden gemaakt.

De inhoud van de zienswijzen en de beantwoording daarvan is opgenomen in de bijlage 'Zienswijzen Westzijde 71 te Zaandam: samenvatting en beantwoording', die integraal deel uitmaakt van deze procedure.

De zienswijzen geven ons geen aanleiding af te zien van gebruikmaking van onze bevoegdheid tot het meewerken aan een afwijking van de beheersverordening.

2) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit

1. Voorschriften

Het volgende voorschrift is van toepassing:

- a. Na de sloopwerkzaamheden aan het bestaande pand en voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden dient u een archeologisch proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren volgens een door de gemeente goedgekeurd programma van eisen. Voor afstemming hierover kunt u contact opnemen met de heer P. Kleij, gemeentelijk archeoloog van de gemeente Zaanstad. U kunt de heer Kleij bereiken via p.kleij@zaanstad.nl of tel. 075 – 655 3142.

Blijkt uit dit proefsleuvenonderzoek dat op het terrein inderdaad een archeologische vindplaats ligt en wordt deze door de nieuwbouw beschadigd of aangetast, dan dient het bouwplan zodanig te worden uitgevoerd dat de vindplaats wordt ontzien of dient de vindplaats te worden opgegraven. Ook hiervoor is een door de gemeente opgesteld of goedgekeurd programma van eisen nodig.

2. Overwegingen

Beheersverordening

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor de beheersverordening 'Van Spoorbrug tot Sluis' geldt. Op grond van artikel 1 van de beheersverordening 'Van Spoorbrug tot Sluis' worden de voorschriften (thans: regels) en plankaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan 'Van Spoorbrug tot Sluis', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zaanstad op 7 december 2006, van overeenkomstige toepassing verklaard.

Het perceel heeft hierin de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (B)' op grond van artikel 14, met de aanduidingen garagebedrijf (Bgb). Daarbij gelden bouwhoogten van 8 en 10 meter en is in een klein gedeelte van het projectgebied geen bebouwing toegestaan. Ook geldt de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied (AW)' op grond van artikel 22.

De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Bedrijfsdoeleinden (B)' zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals genoemd in de Lijst van bedrijfstypen behorende tot ten hoogste de categorie zoals op de plankaart staat aangegeven. Op de plankaart staat dat inrichtingen van milieucategorie 1 zijn toegestaan en indien het maatgevende aspect geluid is, is een categorie hoger eveneens toelaatbaar;
- b. ter plaatse van de nadere aanduiding B(gb) tevens een garagebedrijf. Onder deze bedrijven zijn detailhandelsbedrijven niet begrepen. Ook bedrijven die zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, krachtens artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zijn niet toegestaan.

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend hoofdgebouwen, gebouwen voor nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De hoogte c.q. goot- of boeihoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan aangegeven op de plankaart. Op de plankaart staat een bouwhoogte van 8 meter aangegeven voor een gebouw met een plat dak (gb*8). Voor een deel van het projectgebied staat een goothoogte van 8 meter en een nokhoogte van 10 meter aangegeven (gb8/10). Een deel van het projectgebied mag niet bebouwd worden (z).

De op de plankaart met 'archeologisch waardevol gebied' (AW) aangewezen gronden zijn, naast andere op de plankaart voor die grond aangewezen bestemming, tevens bestemd voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van archeologische waarden. Het plan valt in een gebied van archeologische waarde binnen het bestemmingsplan. Voor dit gebied moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd, indien een bouwplan groter is dan 50 m² én wanneer de bodem dieper dan 50 centimeter wordt verstoord.

Woningen en kantoorruimte zijn op grond van de bestemmingsregels niet toegestaan. Daarbij overschrijdt het plan bestaande bouwvlakgrenzen en bouwhoogten.

Parkeren

Daarnaast geldt op grond van artikel 5 van de Beheersverordening:

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw geldt, in aanvulling op het bepaalde in de regels van het plan, dat:

- a. voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd op de betreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied;
- b. voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016", en;
- c. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

Het bouwplan getoetst aan de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. Het bouwplan voldoet aan de regels, zoals blijkt uit paragraaf 5.4 'Parkeren' van de als bijlage bij deze omgevingsvergunning opgenomen ruimtelijke onderbouwing. Er wordt dan ook voldaan aan de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016', en het bouwplan is passend in artikel 5 van de beheersverordening.

In artikel 2.12 lid 1, aanhef en onder a zijn de omstandigheden beschreven onder welke een omgevingsvergunning, in strijd met een bestemmingsplan kan worden verleend. Dat kan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- met toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In onderhavig geval zijn er voor deze activiteit in het bestemmingsplan geen regels opgenomen inzake het afwijken van het bestemmingsplan. Er kan derhalve geen vergunning worden verleend met toepassing van deze regels.

Onderhavige situatie is ook geen geval dat bij algemene maatregel van bestuur is aangewezen.

Op grond van het voorgaande zijn wij in principe bevoegd tot het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo met toepassing van de procedure genoemd in artikel 2.12, lid 1, onder a 3^o Wabo.

Wij hebben geconstateerd dat de gevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze is als bijlage bij deze vergunning opgenomen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

2. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Beheersverordening 'Van Spoorbrug tot Sluis';
- Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010.

Bijlage: Zienswijzen Westzijde 71 te Zaandam: samenvatting en beantwoording

Inhoud ingediende zienswijzen en beantwoording (*cursief*):

- a) Als gevolg van het bouwplan zal de kwaliteit van de omgeving onacceptabel sterk verslechteren, er komt minder (zon) licht, minder frisse lucht, meer geluidsoverlast, minder uitzicht, meer inkijk, meer drukte en lawaai van bewoners en auto's.

Het bouwplan is in strijd met de beheersverordening omdat de beoogde woningen niet passen binnen de geldende bedrijfsbestemming. Ook worden de woningen hoger gebouwd dan volgens de beheersverordening is toegestaan. Volgens de beheersverordening geldt er op het grootste deel van het perceel een maximale hoogte (plat dak) van 8 meter. Op een klein deel geldt een maximale nokhoogte van 10 meter en maximale goothoogte van 8 meter. In het plan zoals dat ter inzage is gelegd wordt aan de Westzijde kant gebouwd met een nokhoogte van 15 meter. Aan de kant van de Klokbaai wordt gebouwd met hoogten tot 14 meter. Ten aanzien van deze zienswijze wordt opgemerkt dat, hoewel daar in de feitelijke situatie geen gebruik van is gemaakt, er tot aan de erfgrans met woningen aan de Tuinstraat gebouwd kan worden tot een hoogte van 8 meter. Aan de kant van de Westzijde 73, kan dat met een nokhoogte tot 10 meter. In theorie zou er planologisch tot deze hoogte gebouwd kunnen worden en, mits 2 meter terugliggend vanuit de erfgrans, tevens met te openen delen in de gevel, die eveneens tot de gestelde beperking in inkijk en uitzicht zou leiden. Met dit bouwplan wordt aan de achterzijde van de woningen, wat hoogte betreft ingeleverd ten opzichte van hetgeen planologisch mogelijk is. Het bouwplan is zo ontworpen dat aan de achterzijde van zowel de woningen aan de Westzijde kant, als die van de Klokbaai kant er slechts bebouwing is over de eerste bouwlaag (parkeergarage en bergingen). Met de hiervoor bedoelde ruimte die aan de achterzijde is gelaten wordt in voldoende mate rekening gehouden met de belangen van de bewoners aan de Tuinstraat en de Westzijde 73 t/m 73D. Ten aanzien van de stelling dat als gevolg van het bouwplan er meer geluidsoverlast en minder frisse lucht zou zijn, wordt opgemerkt dat deze stelling niet nader is onderbouwd. Daarbij wordt opgemerkt dat in de huidige situatie bedrijven tot bedrijfscategorie 1 zijn toegestaan. Daar waar geluid het maatgevende aspect is, zijn zelfs bedrijven tot maximaal categorie 2 toegestaan. Ook is in ieder geval een garagebedrijf toegestaan. Planologisch is daarmee bijvoorbeeld een groot kantoorgebouw toegestaan wat in theorie dezelfde parkeerbehoefte zou genereren als bij dit bouwplan of hoger. Ook wordt opgemerkt dat de Westzijde een drukke winkelstraat is met een grote mix van bedrijvigheid en wonen, waarbij enige vorm van overlast inherent is aan de omgeving.

Als tegemoetkoming aan de indieners van de zienswijze heeft aanvrager er uiteindelijk ook voor gekozen om het plan in beperkte mate aan te passen. Zo zijn de volgende aanpassingen gedaan:

- Het dak boven het parkeerterrein wordt nu volledig dicht gemaakt zodat een gesloten parkeergarage ontstaat. Het dak van de parkeergarage zal daarbij worden uitgevoerd als een 'groen dak';*
- Van diverse woningen aan de Klokbaai kant zijn de nokhoogtes verlaagd met ca. 0,7 meter;*
- Van de volumes aan de Westzijde kant is de goothoogte verlaagd van ca. 11,6 meter naar 10,0 meter. Daarbij is de voorgevel versmald zodat een verspringing ontstaat in de gevel ten opzichte van de Klokbaai. Daarnaast is de kapvorm aangepast naar 3 kappen haaks op de straat;*
- De dakterrassen aan de achterzijde van de woningen aan de Klokbaai kant worden voorzien van hogere schermen voor meer privacy;*
- De balkons aan de achterzijde van de woningen aan de Westzijde kant worden verder teruggelegd ten opzichte van de erfgrans, en aan de zijkant voorzien van privacy-schermen.*

- b) Gezien vanaf de Tuinstraat 3 ligt de gevel van de huidige Fordgarage op een afstand van 3,5 meter van de erfgrans van Tuinstraat 3, en is deze 4 meter hoog. Dit gaat veranderen in een afstand van 8 meter tot een terras over de gehele eerste verdieping en een afstand van 12

meter tot de gevel van het complex op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping, maar helaas tot een hoogte van 13-14 meter. De zonnestudies wijzen uit dat dit zeer nadelig is voor Tuinstraat 3, vooral in de donkere maanden;

Er is een zonnestudie uitgevoerd naar de gevolgen van onderhavig bouwplan op de erven en gebouwen in de omgeving. Daaruit komt naar voren dat in ieder geval voldaan wordt aan de Lichte TNO-norm, die gemeente Zaanstad hanteert voor de lichtinval binnen gebouwen. Ook blijkt uit het onderzoek dat slechts in beperkte mate sprake is van een verslechtering qua bezonning in zijn algemeenheid. Het bouwblok wordt omgevormd naar een open bouwblok met een opening aan de zuidwestzijde. De ochtendzon wordt vanuit de nieuwbouw buiten het binnengebied gehouden in maart/september en in beperkte mate in juni. In de middag blijkt geen schaduwhinder uit de bezonningsstudie. De impact is hiermee beperkt. De nieuwe bouwwerken geven daarmee geen onevenredige aantasting van de bezonning van noordelijk gelegen erven.

- c) De huidige opstal heeft aan de achtergevel geen ramen, dit gaat veranderen in en gevel met veel bewonersactiviteiten met drukte, licht, geluid, geurtjes etc.

Hier wordt door de indiener van de zienswijze, geheel begrijpelijk, de feitelijke situatie vergeleken met de nu aangevraagde situatie. Zoals bij de reactie onder a echter reeds gesteld, moet in het kader van de belangenafweging niet de feitelijke situatie met de aangevraagde situatie vergeleken worden, maar de planologisch toegestane situatie. Zoals reeds onder "a)" opgemerkt, kunnen er ook onder het nu geldende planologische regime, op relatief korte afstand (2 meter, rekening houdend met de vereiste afstand volgens het Burgerlijk Wetboek) en tevens op vrij grote hoogte, tot 8 meter, ramen in een te bouwen gevel worden geprojecteerd.

- d) In de nieuwe situatie komt er een parkeerplaats met 20 auto's, dit zal betekenen dat de Tuinstraat 3 zal worden ingesloten door auto's met tot gevolg overlast van autolichten, geluidsoverlast van startende motoren en slaande autodeuren en pratende mensen en uitlaatgassen.

In dit geval worden er woningen geprojecteerd daar waar volgens de beheersverordening bedrijvigheid, met een grotere belasting op de omgeving, is toegestaan. Daar komt bij dat de Westzijde een sterk stedelijk gebied betreft met reuring, waar enige vorm van overlast inherent is aan de omgeving. Ter tegemoetkoming aan de indieners van de zienswijzen heeft aanvrager besloten om de parkeerplaats geheel te overdekken en deze te voorzien van een groen dak.

- e) In het bouwplan is geen enkele aandacht voor groen

De aanvraag om omgevingsvergunning wordt beoordeeld zoals deze is ingediend. Het college heeft niet de bevoegdheid om het bouwplan aan te passen. Bij de beoordeling wordt getoetst aan geldende wet- en regelgeving en aan beleid. Voor wat betreft groen in het stedelijk gebied, is het beleid van Zaanstad vooral gericht op het behoud van reeds bestaand groen en het ontwikkelen van groen in de groenarme buurten. In de huidige situatie is het perceel al nagenoeg helemaal bebouwd en ontbreekt er groen. Hoewel het plan daarmee in overeenstemming is met het huidige beleid van de gemeente Zaanstad, heeft initiatiefnemer er als tegemoetkoming aan de indieners van de zienswijze voor gekozen om de parkeergarage, die in eerste instantie slechts deels overdekt zou worden, nu in zijn geheel te overdekken en deze te voorzien van een groen dak.

- f) Als voetganger kun je je in het blok Tuinstraat, Westzijde, Klokbaai, Dorst nauwelijks bewegen, zeker niet met 2 personen naast elkaar, of met rollator, rolstoel of scootmobiel.

Het bouwplan wordt qua situering langs de bestaande bebouwing gelegd, waarmee niet wordt afgeweken van de beheersverordening. Overigens heeft de aanvrager naar aanleiding van de zienswijzen het plan in beperkte mate aangepast door de voorgevel te versmallen, wat er voor zorgt dat er op de hoek Westzijde/Klokbaai meer loopruimte wordt gecreëerd.

- g) De geluidsoverlast van verkeer bereikt de grens van het toelaatbare. De grens is zelfs opgerekt door de gemeente.

Wij menen dat met het oprekken van de grens bedoeld wordt op de hogere waarde die is gesteld voor wegverkeerslawaaï. Dit heeft echter betrekking op de gevolgen van het huidige verkeer op de nieuw te bouwen woningen. Die woningen dienen op de gevel te voldoen aan daarvoor gestelde grenswaarden in de Wet Geluidhinder, dit om een gezond woon- en leefklimaat te bewerkstelligen voor de toekomstige bewoners. Uit onderzoek komt echter naar voren dat deze grenswaarde als gevolg van het wegverkeerslawaaï ter plaats van de Westzijde wordt overschreden. Daarom wordt die gevel voorzien van een dove gevel (gevel zonder te openen delen). Volgens de Wet geluidhinder is dit toegestaan. Ter plaatse van de Klokbaai wordt de maximale grenswaarde niet overschreden, maar wel de voorkeursgrenswaarde. Daarvoor is een hogere waarde vastgesteld. Volgens het gemeentelijk beleid zijn hieraan voorwaarden verbonden, zoals het moeten voorzien in een geluidluwe gevel. Aan die voorwaarde wordt voldaan en daarmee wordt voldaan aan de Wet geluidhinder. Het feit dat een hogere waarde en een dove gevel hier nodig zijn, maakt wat ons betreft duidelijk dat er hier geen sprake is van een stil gebied. Dit feit benadrukt juist dat we hier te maken hebben met een stedelijk en druk gebied dat reeds tot een zekere mate van geluidhinder leidt en dat dit bouwplan niet leidt tot een significante verslechtering voor de omgeving.

- h) Bij het naderen van het blok vanuit de Westzijde is er nu zicht op de Bullekerk. Dat gaat in met dit zicht gaat met het bouwplan verdwijnen. Ook het zicht op de Bullekerk vanuit de Behouden Haven wordt beperkt.

Er is in het gemeentelijk beleid nergens bepaald dat vanuit alle richtingen het zicht op de Bullekerk onbeperkt moet blijven. De doorzicht over de bestaande panden en zijgevel/erfafscheiding in zichzelf is niet waardevol genoeg om als behoudenswaardig te bestempelen. Daarnaast zou deze doorzicht binnen de huidige beheersverordening reeds deels dicht kunnen worden gezet. Verder zijn het plein en de kerk in positie en ruimtelijkheid samen een 'verrassing' aan het lint waar dit bouwplan geen afbreuk aan doet.

- i) Er worden suggesties gedaan: bouw een verdieping minder en ga van 29 naar 20 wooneenheden, verminder het aantal auto's/parkeerplaatsen, maak parkeerplekken overdekt en maak een groen dak.

De aanvraag wordt beoordeeld zoals deze is ingediend. Het staat het bevoegd gezag niet vrij om de aanvraag eenzijdig aan te passen. Hoewel de aanvraag zoals deze is ingediend passend is in wet- en regelgeving en beleid en belangen van derden hiermee niet onevenredig aangetast, heeft aanvrager als tegemoetkoming aan de indieners van de zienswijzen besloten het bouwplan beperkt aan te passen (zie verder beantwoording onder "a)". Overigens betreft het bouwplan 27 wooneenheden.

- j) Stel de afwijkingsvergunning vast op de maximale bouwhoogte, tot 8 resp. 10 meter, zoals in de beheersverordening voor deze locatie.

Idem als i.

- k) De voorgestelde nokhoogte sluit niet aan bij het stedelijk weefsel en de bestaande bouwmassa's, resulteert in een gevelbeeld in strijd met de traditionele stijl, vermindert de zichtbaarheid van de Westzijderkerk, doet afbreuk aan de monumentale waarde van de Westzijderkerk en schaadt de exploitatiemogelijkheden van de Westzijderkerk.

Het argument dat als gevolg van het bouwplan de exploitatiemogelijkheden van de Westzijderkerk worden geschaad wordt niet nader onderbouwd. Wij zien niet in hoe deze ontwikkeling de exploitatiemogelijkheden kan schaden. Voor wat betreft de overige argumenten wordt het volgende opgemerkt:

Aansluiten stedelijk weefsel en massaopbouw

De Westzijde kent nu een variatie aan bebouwing die afhankelijk van zijn karakteristiek planologische hoogtes (goot/nok) kent van 4/7, 6-9/9-12 en plat afgedekt van 10 á 14 meter. Het bouwplan geeft een nieuwe maat die nog niet voorkomt aan dit stuk aan het lint. Veel panden aan de Westzijde zijn herenhuizen met allure. Deze huizen hadden vaak een directe relatie met de fabrieken aan de (overzijde van de) Zaan en geven het belang van deze plek in die tijd weer. De panden hebben hoge verdiepingen en zijn in afmeting vergelijkbaar met bouwwerken van drie lagen met kap. Deze en diverse andere panden zijn in hun verschijningsvorm van belang voor de cultuurhistorische identiteit van de Westzijde. Bij nieuwbouw wordt niet de bestaande architectuur nagebootst, maar wordt een eigentijdse laag toegevoegd.

De Westzijde kent vanuit het centrum een schaalvergroting van bebouwing. Was eerder bebouwing één laag met kap, nu is dit veelal twee lagen met kap. De huidige verdichtingsopgave met de vraag op de woningmarkt maakt het ook van belang om te kijken hoe deze verdichting mogelijk is. De huidige kavel kent geen bebouwing van cultuurhistorisch significante waarde. De bebouwing is met een nokhoogte van 15 meter een kleine schaalsprong, die vanuit de nabijheid van het centrum logisch de eerdere schaalsprong volgt. Het bouwplan is naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. De goothoogte is verlaagd naar 10 meter. Hiermee wordt het bouwplan nog sterker naar de kleinschaligheid van de plek gevoegd en de schaalsprong is beperkt. Door de opdeling met drie kappen haaks op de straat Westzijde en met het versmallen van deze voorgevel wordt een smalle korrel herkenbaar gemaakt die de kleinschaligheid versterkt.

Gevelbeeld dat in strijd is met de traditionele Zaanse stijl

Het gevelbeeld past in korrel binnen de bestaande structuur. Het is niet de bedoeling met deze nieuwbouw de traditionele Zaanse stijl te kopiëren, maar een eigentijds ontwerp neer te zetten. Dit versterkt de diversiteit van bebouwing aan het lint. De architectuur wordt in de vervolgaanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit Bouwen uitgewerkt.

Aanzicht Bullekerk over de Tuinstraat/Fordgarage

Er is inderdaad vanaf deze zijde op de Westzijde een mooi aanzicht van de kerk zelf. Binnen het huidige bestemmingsplan zou deze reeds deels dicht kunnen worden gezet, waardoor binnen de planologische mogelijkheden de kerk hier aan de Westzijde een minder prominente rol in de beleving heeft. De doorzicht over de bestaande panden en zijgevel/erfafscheiding in zichzelf is echter niet waardevol genoeg om als behoudenswaardig te bestempelen. Het plein en de kerk zijn in positie en ruimtelijkheid samen een 'verrassing' aan het lint. Dit bouwplan doet hier geen afbreuk aan.

Precedentwerking

Zie ook 'Aansluiten stedelijk weefsel en massaopbouw'.

Monumentale waarde van de Bullekerk

Het zicht op de Bullekerk over het plangebied is geen monument op zichzelf. Het beeld op de kerk is interessant, maar binnen de huidige planologische mogelijkheden was deze al beperkt en had de kerk een minder nadrukkelijk karakter. De monumentale status van de kerk zelf wordt niet aangetast.

- l) Als gevolg van de bouwhoogten en het niet meer zichtbaar zijn van de kerk, zal de belangrijke maar kwetsbare typische Zaanse stijl hierdoor versneld onder druk komen te staan en op termijn uit het straatbeeld van Zaandam verdwijnen.

Zie beantwoording k.

- m) In het bijzonder de bebouwing aan de Westzijde is onnodig hoog en hinderend, waardoor het licht vanaf De Faam ingrijpend zal veranderen.

Ook voor de overzijde aan de Westzijde is beoordeeld wat de gevolgen zijn van het bouwplan qua bezonning. Uit de bezonningsstudie die onderdeel uitmaakt van dit besluit blijkt dat ter plaatse van pand de Faam zowel in maart als in juni enkel in de avond (respectievelijk vanaf 18:00 en 20:00), en enkel op de voorgevel sprake is van verslechtering. De gevel met gevelopeningen behoudt gedurende de middag meerdere uren zon en voldoet daarmee aan de lichte TNO norm die door Zaanstad wordt gehanteerd. Daarmee zijn de gevolgen beperkt en is geen sprake van onevenredige aantasting qua bezonning.

- n) Tevens zal een waardedaling van de woning het gevolg zijn.

Ten aanzien van eventuele planschade als gevolg van dit bouwplan wordt opgemerkt dat er met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst is en dat artikel 6.1 van de Wro voorziet in een regeling voor eventuele planschade als gevolg van dit besluit.

- o) Hoewel begrepen wordt dat er geen recht bestaat op vrij zicht, is de afwijking naar 15 meter een onnodige achteruitgang van vrij zicht zonder dat daar een goede onderbouwing of belangenafweging tegenover staat.

Het klopt inderdaad dat er geen recht bestaat op vrij zicht. Voor wat betreft de hoogte afwijking wordt verwezen naar hetgeen reeds opgemerkt onder k.

- p) Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt niet dat en hoeverre rekening is gehouden met de recente uitspraak van de Raad van State over de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS).

Ten tijde van het ontwerpbesluit was nog niet helemaal duidelijk wat de gevolgen zijn van de uitspraak van de Raad van State ten aanzien van stikstof. Inmiddels zijn deze gevolgen meer duidelijk en is er inmiddels ook een nieuwe rekentool om de effecten van nieuwe ontwikkelingen op de Natura 2000 gebieden te bepalen. In onderhavig geval is middels deze nieuwe rekentool het aspect stikstof opnieuw berekend. Daaruit blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

- q) De restcategorie, op basis waarvan de raad zelf, op basis van ter kennis gebrachte aanvragen, aangeeft dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is, is dusdanig ruim en algemeen dat sprake is van strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Voor wat betreft deze zienswijze wordt verwezen naar de uitspraak van de rechtbank Limburg van 09-02-2018 ECLI:NL:RBLIM:2018:1357.

In die uitspraak benadrukt de rechtbank dat de Afdeling meermaals heeft geoordeeld (bijvoorbeeld in de uitspraak van 27 januari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:133) dat artikel 6.5, derde lid, van het Bor geen vereisten stelt aan de aanwijzing van de gevallen die daarin opgenomen kunnen worden en evenmin een beperking inhoudt wat betreft de categorieën waarvoor de aanwijzing kan gelden. De Afdeling heeft daaraan wel toegevoegd dat dit niet betekent dat die categorieën ook op een zodanige wijze mogen worden geformuleerd dat aan de aanwijzing geen of nauwelijks nog onderscheidende betekenis meer valt toe te kennen. Over het criterium dat een initiatief anderszins politiek gevoelig is, stelt de rechtbank vast dat dit het karakter heeft van een bijkomende voorwaarde, namelijk dat de gemeenteraad de besluitvorming over initiatieven die op zichzelf in overeenstemming zijn met zijn beleid maar maatschappelijk en/of politiek gevoelig zijn, aan zich houdt. Of van zodanige gevoeligheid sprake is, kan blijken uit signalen uit de gemeentepolitiek en de regionale en plaatselijke nieuwsmedia en is daarmee bepaalbaar. De rechtbank acht ook in dit opzicht voldoende omlijnd in welke gevallen geen vvgb vereist is, zodat niet kan worden gezegd dat aan verweerder in wezen de vrije hand wordt gegeven om dit zelf uit te maken.

Uit hetgeen de rechtbank overweegt volgt dat er geen aanleiding bestaat om aan te nemen dat het door de gemeenteraad van Zaanstad krachtens artikel 6.5, derde lid, van het Bor genomen aanwijzingsbesluit, in strijd is met het rechtszekerheidsbeginsel.

- r) De achtergevel van de woning is naar het plangebied gericht. In die gevel zitten vensters op meerdere woonlagen, waardoor sprake is van directe inkijk in bijna alle vertrekken van de woning.

De bouwvolumes worden geprojecteerd aan de rand van de kavel om voldoende binnengebied te behouden voor een private beleving. Elke extra laag levert extra woningen op aan dit binnengebied, wat invloed kan hebben op de beleving van privacy. Onderdeel van binnenstedelijk wonen is invloed in beleving van omwonenden. Dit heeft ook impact op de privacy en de beleving van privacy. De gaanderij is op ca 10 meter afstand, en de dakterrassen/balkons op de 1^e verdieping op ca 8 meter afstand gelegen van de bestaande woningen.

Door de gaanderij, het dakterras en de gevelopeningen wordt de privacy situatie anders dan in de bestaande situatie met een garagepand. Er is een binnenstedelijke woningbouwopgave, waarbij er zowel oog is voor de kwaliteit van de bestaande woningen als voor de nieuwe woningen. Bij een binnengebied met bebouwing met meerdere lagen is altijd zicht vanuit de verschillende woningen op elkaars woning en erf. Er is door voldoende afstand te houden en de beperkte bouwhoogte geen onevenredige aantasting van privacy door de bouwhoogte. Ondanks dat er geen sprake is van onevenredige aantasting heeft aanvrager, om de indieners van zienswijzen tegemoet te komen, de volgende aanpassingen gedaan:

- De dakterrassen aan de achterzijde van de woningen aan de Klokbaai kant worden voorzien van hogere schermen voor meer privacy;*
- De balkons aan de achterzijde van de woningen aan de Westzijde kant worden verder teruggelegd ten opzichte van de erfgrans, en aan de zijkant voorzien van privacy-schermen.*

- s) De terrassen op de eerste verdiepingen, de vensters in de gevel van de eerste verdieping, de terrassen op de tweede verdieping de vensters in de gevel van de tweede verdieping en de vensters in de derde (kap)verdieping alsmede de gaanderijen langs de verdiepingen beïnvloeden de privacy onaanvaardbaar.

Zie a, b en r.

- t) Er is onvoldoende afstand tussen de woningen aan de Tuinstraat en de Klokbaai. Voor deze opvatting wordt steun gevonden in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 december 2013 (201113327/1/R4), rechtsoverweging 12. Daarbij wordt opgemerkt dat in deze situatie wordt gebouwd als ware sprake van een binnenterrein en dat ook sprake is van bewoning op meerdere woonniveaus op zeer geringe afstand van de gevel van de bestaande woning.

Wij nemen aan dat indiener van deze zienswijze met verwijzing naar deze rechtsoverweging, waarin de raad van de desbetreffende gemeente alsnog een verleende vergunning heeft ingetrokken, beoogd te beargumenteren dat ook in de onderhavige situatie geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Of in een concreet geval sprake is van goede ruimtelijke ordening is ter beoordeling aan het bevoegd gezag. In onderhavig geval is in de ruimtelijke onderbouwing onderbouwd dat in het geval van de Westzijde 71 sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

- u) Er is geen onderbouwing voor het ontwerp en ook geen serieuze en concrete overweging over de feitelijke situatie ter plaatse en er is geen zorgvuldige weging van belangen. In hoeverre heeft het college meegewogen dat vanuit de beoogde appartementen en terrassen vanaf meerdere niveaus in de woning wordt gekeken.

Zie tevens a en c, voor wat betreft de overweging over de feitelijke situatie. Er dient een vergelijking gemaakt te worden met de planologisch mogelijke situatie, niet met de feitelijke situatie. Daarnaast heeft wel degelijk een zorgvuldige afweging van belangen plaatsgevonden. Voor zover er sprake is van verslechtering, is die niet zodanig dat van vergunningverlening voor dit bouwplan zou moeten worden afgezien.

- v) Met dit plan worden louter de belangen gediend van zoveel mogelijk nieuwe woningen en geen afweging van belangen.

De aanvraag is getoetst aan de geldende wet- en regelgeving en beleid. Daarin zijn voor een groot deel al belangen van derden vertaald. Daarnaast is gekeken naar de gevolgen van het project voor de omgeving en is gekeken of met dit bouwplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij zijn alle relevante belangen, zoals bezonning, privacy etc. ten opzichte van de omliggende percelen betrokken. Geconcludeerd is dat met dit project sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

- w) Op pagina 32 van de ruimtelijke onderbouwing is te zien dat ten behoeve van het project alleen het akoestisch klimaat van het wegverkeer onderzocht hoeft te worden. Dit lijkt niet juist. Er moet onderzocht worden of sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de bestaande woonfuncties. Daarbij moeten de geluidbelasting van de woningen, de terrassen, galerijen en parkeerbak worden meegerekend.

Er is wel degelijk ook gekeken naar de gevolgen van het bouwplan voor de omliggende functies. Daarbij is overwogen dat het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt kan worden gekenmerkt als een sterk stedelijk gebied. Er liggen winkels, woningen, kantoren en

detailhandel voorzieningen in de omgeving van het bouwplan. Daarbij worden met dit project woningen geprojecteerd, op een perceel waar op dit moment bedrijvigheid is toegestaan. Bedrijvigheid heeft over het algemeen een sterkere belasting op de omgeving dan woningen, gegeven bijvoorbeeld de systematiek in de Handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG.

- x) Er is geen dragende overweging voor de aanaardbaarheid van de geurhinder en accumulatie van fijnstof vanaf de parkeervakken. Deze vakken zijn op zeer korte afstand van de achtergevel en slaapkamerramen van de woning voorzien.

Zie w.

- y) De achteruitgang in bezonning is onevenredig. In de ochtenden in het voorjaar en in de middag in de winter wordt in lichte mate zon weggenomen, terwijl de ochtendzon tussen het najaar en de winter volledig wordt weggenomen door de hogere bouw van het gebouw aan de Westzijde

Zie b.