



DATUM 19 september 2024
ONS KENMERK O2023024238
BIJLAGE(N)
ONDERWERP Besluit op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning

Geachte ,

Op 11 augustus 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen van een woning met de volgende activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 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 Zuiderhoofdstraat 115, 1561 AJ Krommenie.

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. Ontwerpbesluit

Wij besluiten:

1. gelet op artikel: 2.1. lid 1 onder a en c juncto artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning (hierna: de Wabo) te weigeren voor de volgende activiteiten:
 - a. Het (ver)bouwen van een bouwwerk: gelet op de in onderdeel 2 behorend bij deze weigering beschreven overwegingen.
 - b. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een

voorbereidingsbesluit gelet op de in onderdeel 3 behorend bij deze weigering beschreven overwegingen.

Bijgevoegde documenten

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

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning
- Tekeningenset ontvangen op 11 augustus 2022
- Rapportage bodemonderzoek ontvangen op 11 augustus 2022
- Rapportage flora en fauna ontvangen op 11 augustus 2022
- Aeriusberekening gebruiksfase ontvangen op 11 augustus 2022
- Rapportage stikstof ontvangen op 11 augustus 2022
- Nota van beantwoording zienswijzen

De documenten en bijlagen maken deel uit van deze weigering.

b. 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 beroepschrift 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 beroepschrift 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.

c. 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.

d. 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.

e. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met Rob Huijser van de afdeling Vergunningen. Hij is bereikbaar onder telefoonnummer 14075.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O2023024238. 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 Zaanstad,

Afdelingshoofd Omgevingsvergunningen
mr. P. de Vries MCC

* Deze brief is centraal in een geautomatiseerd proces vervaardigd en is daarom niet ondertekend.

[REDACTED]

en

[REDACTED]

Bijlage: Onderdelen weigering omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

- 1) Procedureel
- 2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 3) 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 bouwen van een woning

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

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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 van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Vanaf 25 april 2024 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. Uw zienswijzen hebben niet geleid tot een ander besluit. Als bijlage bij dit besluit treft u de nota van beantwoording zienswijzen.

Op 21 oktober 2022 heeft u ons verzocht de omgevingsvergunning van rechtswege te verlenen omdat u van mening was dat er sprake zou zijn van een reguliere procedure. Het bouwplan zou namelijk in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan. In navolging daarop heeft u ons in gebreke gesteld wegens niet tijdig beslissen op de reguliere procedure. Op 23 juli 2023 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak geoordeeld dat de uitgebreide procedure van toepassing is wegens strijd met het bestemmingsplan. De ingebrekestelling was daarmee onjuist.

In aanloop naar de vaststelling van het bestemmingsplan 'Lint Krommenie' heeft een ontwerp hiervan ter inzage gelegen voor het geven van een zienswijze. Van deze gelegenheid heeft u gebruik gemaakt. Een van uw argumenten was dat de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan het bestemmingsplan het u onmogelijk maakt voorliggend bouwplan te realiseren. Uit de reactienota bij het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan volgt dat uw zienswijze niet heeft geleid tot het toekennen van een bouwvlak voor een tweede woning op het perceel en tevens geen medewerking wordt verleend aan de aangevraagde omgevingsvergunning.

Er heeft in januari 2024 e-mailcontact plaatsgevonden met uw gemachtigde. In deze mailwisseling is aangegeven dat wij voornemens zijn de aanvraag af te wijzen. Uw gemachtigde heeft kortgezegd aangegeven zich niet te kunnen vinden in de inhoudelijke argumentatie die is gedeeld. Er is door u ook beroep ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan Lint Krommenie.

Wij hebben aangegeven dat de ontbrekende gegevens bij de aanvraag (zoals gegevens met betrekking tot bijvoorbeeld het Bouwbesluit of archeologie) niet meer bij u worden opgevraagd, omdat wij voldoende gegevens hebben om een beslissing te nemen.

2) Het verbouwen van een bouwwerk

1. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij de volgende aspecten overwogen.

Ingevolge artikel 2.10 Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien een van de in dit wetsartikel genoemde weigeringsgronden zich voordoet.

Deze weigeringsgronden zijn:

1. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
2. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van de Bouwverordening;
3. het bouwwerk is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan, de beheersverordening, het exploitatieplan of algemene regels van het rijk of de provincie als bedoeld in artikel 4.1, derde lid en 4.3, derde lid, Wro;
4. het bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand;
5. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

Bouwverordening (onderdeel van de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad)

Op grond van artikel 8.5 van de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad gelden de artikelen 3.7, 5.3, 5.4 en 5.77 als Bouwverordening in de zin van artikel 8 van de Woningwet.

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad. Dit betreft het onderdeel bouwen op verontreinigde grond. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad.

Wij hebben hierover het volgende overwogen.

Verbod tot het bouwen op verontreinigde bodem (artikel 5.3 VFL)

Het is verboden een bouwwerk te bouwen op een bodem die zodanig verontreinigd is dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers als:

- a. daarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;
- b. dat bouwwerk de grond raakt en voor dat bouwen een omgevingsvergunning vereist is; of
- c. het bestaande rechtmatige gebruik van het bouwwerk wijzigt en voor dat bouwen een omgevingsvergunning vereist is.

De aanvrager heeft de plicht om een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem in te dienen (artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht). Een dergelijke rapportage is bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Deze rapportage hebben wij beoordeeld. Aan de hand van dit onderzoek kan vermeld worden dat, gelet op de toekomstige aangevraagde bestemming wonen met tuin, er geen actuele risico's zijn voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Krommenie' geldt en heeft hierin de bestemming 'Gemengd' op grond van artikel 10 en de dubbelbestemming 'archeologie 1' op grond van artikel 27. Het bouwplan is hiermee in strijd.

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven ;
 - b. cultuur en ontspanning;
 - c. dienstverlening (zakelijke en consumentverzorgende);
 - d. detailhandel;
 - e. maatschappelijke dienstverlening en voorzieningen;
 - f. **woningen**;
- (...)

10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen **van hoofdgebouwen** gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 - b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan;
 - d. indien een bebouwingspercentage is opgenomen mag ten hoogste dat percentage worden bebouwd, waarbij geldt dat dit percentage per bouwperceel in aanmerking wordt genomen;
- (...)

Definitie hoofdgebouw

1.64 Hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

Door bovenstaande definiëring van het hoofdgebouw mag er maar één hoofdgebouw per perceel gebouwd worden. Deze is reeds bestaand namelijk de woning gelegen aan de Zuiderhoofdstraat 115. Nu er een tweede zelfstandige woning op het perceel wordt beoogd is deze derhalve niet passend binnen het bestemmingsplan.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Vaststelling archeologische waarden

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt door de aanvrager een rapport overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

27.2.2 Voorwaarden

Indien uit het archeologisch rapport zoals bedoeld onder lid 27.2.1 blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door de werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de vergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden en/of (te laten) onderzoeken door een deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

27.2.3 Uitgezonderde bouwwerkzaamheden

Het onder lid 27.2.1 bepaalde is niet van toepassing in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor:

- a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,50 meter onder het maaiveld;
- b. de bouw van een bouwwerk waarvan de totale oppervlakte kleiner is dan 50 m²;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

De uitzonderingen zijn niet van toepassing. De fundering wordt dieper aangelegd dan 0,5m en de oppervlakte van het bouwwerk is groter dan 50m². Archeologisch onderzoek is noodzakelijk. Een onderzoek is echter niet bij de aanvraag gevoegd. Gezien de andere weigeringsgrond hebben wij deze ontbrekende gegevens niet bij u opgevraagd.

Voor deze locatie is verder relevant het 'Parapluplan Parkeren Zaanstad'. In artikel 4 'Algemene bouwregels' is bepaald dat bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw, in aanvulling op het bepaalde in de regels van het plan, geldt dat:

1. voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd op de betreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied;
2. voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016" en;

3. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

De locatie bevindt zich in een gebied met stedelijke zone 'Sterk stedelijke zone B'. Voor de woning met deze omvang geldt een parkeereis van 1,3 parkeerplaatsen. Op eigen terrein zijn drie parkeerplaatsen ingetekend. Zodoende wordt wel aan de parkeereis voldaan. Overigens kan slechts één parkeerplaats worden gebruikt.

Vorbereidingsbesluit 'Lint Krommenie'

Op 22 december 2022 heeft de gemeenteraad van Zaanstad het voorbereidingsbesluit 'Lint Krommenie' vastgesteld. De gemeenteraad heeft daarbij besloten dat dit besluit niet van toepassing is op aanvragen die vóór de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit zijn ingediend. Voorliggende aanvraag is ingediend op 11 augustus 2022. Zodoende is dit voorbereidingsbesluit op deze aanvraag niet van toepassing.

Vastgesteld bestemmingsplan 'Lint Krommenie'

De locatie ligt tevens in een gebied waarvoor op 30 november 2023 een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld en heeft hierin de bestemming 'Gemengd' op grond van artikel 4. Uw bouwplan is hiermee in strijd.

Op grond van artikel 4.2.2 onder a mag een hoofdgebouw alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwplan is hiermee in strijd. Ter plaatse van de beoogde woning is geen bouwvlak aanwezig. Nu het hoofdgebouw niet is toegestaan, is de bijbehorende berging eveneens niet toegestaan.

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo hebben wij het verzoek om omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. In onderdeel 3 van deze bijlage motiveren wij waarom wij hieraan geen medewerking verlenen.

Bouwbesluit 2012

Wij hebben uw bouwplan niet getoetst aan het Bouwbesluit 2012, omdat er reeds sprake was van een andere weigeringsgrond. Overigens ontbraken diverse gegevens bij de aanvraag om aan het bouwbesluit te toetsen. Gezien de andere weigeringsgrond hebben wij deze ontbrekende gegevens niet bij u opgevraagd.

Welstandscriteria

In onderdeel 3 van dit besluit wordt gemotiveerd waarom het vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch perspectief het niet wenselijk is om medewerking te verlenen aan het realiseren van een extra woning op dit perceel. Om die reden hebben we afgezien van het laten beoordelen van het uiterlijk van het bouwwerk door de Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad.

Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels

Het betreft hier geen tunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels. Dit toetsingscriterium is derhalve niet aan de orde.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit redenen om de omgevingsvergunning te weigeren op grond van artikel 2.10 lid 1 onder c.

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2012
- Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad
- Bestemmingsplan 'Krommenie', 'Parapluplan Parkeren Zaanstad' en 'Lint Krommenie'

3) 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. Overwegingen

Bestemmingsplan

Zoals in onderdeel 2 van deze bijlage reeds is beschreven is het door u aangevraagde project in strijd met het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo, dient een activiteit die in strijd is met een bestemmingsplan tevens te worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast is in dit artikel bepaald dat een vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

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.

In dit geval moet de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten.

Op grond van het voorgaande zijn wij in principe bevoegd tot het verlenen of weigeren 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 en moet de motivering van een besluit om omgevingsvergunning te verlenen voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Wij zijn niet bereid medewerking te verlenen en motiveren ons besluit als volgt:

Cultuurhistorische afweging

Inleiding

Het plan betreft het bouwen van een woning op het achtererf van Zuiderhoofdstraat 115 te Krommenie. De grote kavel waar het huidige woonhuis op staat is verkaveld naar meerdere kavels. Zo is de mogelijkheid ontstaan om in de grote achtertuin een duurzame en toekomst bestendige woning te bouwen. Het plangebied is nu bebouwd met een open carport en een schuur. Daaromheen bevindt zich een gecultiveerde tuin met gras struiken en bomen. Het plangebied ligt midden in de bebouwde kom van Krommenie naast één van de drukste kruispunten.

Cultuurhistorie maakt onderdeel uit van de afweging van de gemeente in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Bij afwijken van het bestemmingplan moet cultuurhistorie daarom worden meegewogen. Om cultuurhistorie te kunnen meewegen moet het in beeld worden gebracht. Dit gebeurt doorgaans door het maken van een cultuurhistorische verkenning. Dit vormt de basis van een cultuurhistorische onderbouwing van de afwijking van het bestemmingplan.

Dit advies is gebaseerd op Cultuurhistorische verkenning 'Historische Linten, dijken en paden in gemeente Zaanstad'. Ten behoeve van het nieuwe conserverend bestemmingsplan 'Lint Krommenie' dat recent is vastgesteld is een rapport 'bijlage 1 kernkwaliteit lint Krommenie Mooi Noord-Holland'

opgesteld met de uitgangspunten waarop de cultuurhistorische kernkarakteristieken van Krommenie kunnen worden vertaald naar regels in het bestemmingsplan. Hiervoor is onder andere ook de visie 'De identiteit van Zaanstad – linten, dijken en paden', uitwerking Krommenie als richtlijn gebruikt.

Waardering

Voor dit plangebied gelden de waarden zoals omschreven in de visie 'De identiteit van Zaanstad – linten, dijken en paden' en in de 'bijlage 1 kernkwaliteit lint Krommenie Mooi Noord-Holland'.

Onder andere:

- Achter de bebouwing van het bewoningslint is aan de westkant de Durgsloot aanwezig. Panden werden via de Durgsloot vanaf de Nauernasche Vaart bevoorrad. Enkele panden hebben daarom nog een loswal.
- De historische bebouwing is kleinschalig. Vaak één bouwlaag onder een kap, maar in Krommenie komt ook historische bebouwing voor van twee bouwlagen in een kap. Vooral naar het noorden toe is de bebouwing kleinschaliger en dorpser.
- Verschil in identiteit tussen de west- en oostzijde van het lint. Aan de westzijde van het lint wordt de identiteit gevormd door de Durgsloot met de aangrenzende achtererven met schuren, boeten, boothuizen en een enkele loswal. De oostzijde van het lint wordt gekenmerkt door een fabrieksmatig karakter met bijbehorende arbeiderswoningen gerelateerd aan de industrialisatie uit de 19e eeuw.
- 1 hoofdgebouw per bouwvlak.
- Hoofdbebouwing aan straatzijde, bijgebouwen op het achtererf.
- Voorgevel georiënteerd op het lint.
- 1 hoofdmassa

Plananalyse

Het kavel Zuiderhoofdstraat 115 valt onder het nieuw vastgestelde bestemmingsplan Krommenie. Het kavel heeft gemengde functies waaronder wonen. Volgens het nieuwe bestemmingsplan zal wonen op het achtererf niet zijn toegestaan.

De plannen bestaan uit het nieuw bouwen van een tweelaags woning met een moderne uitstraling op het achtererf. Hiervoor wordt een schuur en carport verwijderd.

Conclusies cultuurhistorie

Hoewel het kavel een gemengde functie heeft en wonen daar één van is, komt historisch gezien wonen op een achtererf niet voor in het lint van Krommenie. Het achtererf is verkaveld en de nieuwe woning zou op de achterste kavel komen met een eigen inrichting. De voorgestelde nieuwbouw is modern van stijl. Zo ontstaan er twee aparte wooneenheden, terwijl het kavel historisch gezien maar één wooneenheid had.

In zeer specifieke gevallen zou medewerking verleend kunnen worden aan het afwijken van het bestemmingsplan voor wonen op het achtererf; in deze gevallen gaat het om herbestemming van bestaande bouw, die niet het hoofdvolume betreffen. In dit geval is er echter sprake van een nieuw hoofdgebouw achter de bestaande woning en is er tevens sprake van nieuwbouw. Dit is vanuit cultuurhistorie niet passend op deze plek.

Stedenbouwkundige afweging

Bestaande situatie

De bestaande situatie betreft een woonhuis met diep achtererf.

Aanvraag

De aanvraag betreft een aanvullende woning op het achtererf. De nokhoogte is 7,5 meter, De goothoogte van de dakopbouw is 5,5 meter. De goothoogte van het dakvlak is 3,0 en 3,5 meter.

Locatie

De locatie is aan de Zuiderhoofdstraat. Deze is onderdeel van het historische lint van Krommenie. Dit historische lint is onderdeel van de historische structuur van linten, dijken en paden in de gemeente Zaanstad. Een belangrijke identiteitsdrager van de plek. De achterliggende Durgsloot is als historische afwateringssloot onderdeel van deze structuur.

Voor de linten geldt het beleid 'De identiteit van Zaanstad - linten, dijken en paden'. Voor het lint Krommenie is een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd dat specifiek voor dit deel kenmerken, waarden en randvoorwaarden geeft.

Achter het lint ligt de Durgsloot. Deze is via bruggen sterk beleefbaar. Vanaf de bruggen is een inkijk in de oevers en achtererven. Deze zijn vaak groen ingericht, wat de natuurlijke uitstraling versterkt en de kwaliteit van het doorzicht versterkt.

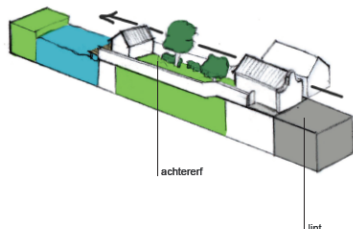
Dit deel van de Zuiderhoofdstraat is onderdeel van de moderne kern. Hiervoor gelden de volgende karakteristieken:

Openbare ruimte

- Verharding van gevel tot gevel, geen voortuinen
- Smal straatprofiel van gevel tot gevel
- Verharding gelijkvloers, erfinrichting (geen trottoirbanden)
- Parkeren zoveel mogelijk op achtererven
- Landschappelijke inpassing t.b.v. straatbeeld door middel van bomen
- Relatie Durgsloot versterken door middel van doorzichten
- Dijk herkenbaar vanaf bruggen op kruisende paden door lager liggende kade
- Brug in lint ligt vlak

Relatie bebouwing tot lint en achterland

- Hoofdgebouw aan het lint, op erfrens
- Geen platte daken aan het lint, hoofdgebouw heeft een kap
- Schuren, loodsen etc. aan achterzijde percelen situeren
- Percelen westzijde zijn dieper dan oostzijde
- Enkele percelen kennen drie lagen.
- Originele parcelering deels nog zichtbaar in het straatbeeld
- Rooilijnen liggen nagenoeg gelijk



Gebouwen zijn individueel herkenbaar. De erven vormen hiermee duidelijke eigen ensembles die onderdeel zijn van het grotere geheel. Het erf is kenbaar als woonhuis zonder voortuin. Kenmerken hiervan zijn:

Bebouwing

- Vrijstaand, smal voorhuis. Verschillende kapvormen mogelijk
- Nokrichting wisselt, maar voornamelijk haaks op het lint
- Doorzichten door smalle steegjes tussen huizen
- Steegjes al dan niet afgezet met een poortje
- Bijgebouwen voornamelijk op achterzijde erf
- Bijgebouwen voornamelijk haaks op of evenwijdig aan lint
- Wisselende rooilijnen
- Adres aan de straat
- Eén hoofdmassa per erf
- Gevels met hiërarchische opbouw
- Ramen zijn bij voorkeur staand (of verticaal) onderverdeeld

- Fijnmazigheid aan de voorgevel en fijne detaillering.
- Metselwerk, hout en keramische pannen
- Zaanse Kleurenwaaier

Erfinrichting

- Langgerekt, smal perceel
- Achtererf voornamelijk groen
- Achtererf vaak via steeg bereikbaar

Relatie achterland

- Bij water aan achterzijde: zeer sterke relatie

Observaties

- Woning ontsloten via smalle steeg. Geen interactie met zijdelingse kant. Hoge erfafscheiding.
- Identiteit van Zaanstad. Woonhuis met diepe kavel. Woonhuis op de achtererf niet eigenlijk
- Durgsloot vrij van bebouwing geeft meer kans op natuurlijke oever.
- Gebouw is duidelijk eigen hoofdgebouw.

Conclusies stedenbouw

Het bestemmingsplan staat één hoofdgebouw op het erf toe. Bij locatie is de identiteit, waarden en kenmerken van de plek benoemd. Vanuit de identiteit staat een hoofdgebouw aan het lint. De huidige aanvraag voldoet hier niet aan. De woning staat in tweede lijn. Dit is niet gebiedseigen en tast de identiteit aan.

Aanvullend wordt nog het volgende opgemerkt. Door het hoofdgebouw aan de Durgsloot te plaatsen wordt tevens het aanzicht aan deze zijde veranderd. Met bebouwing aan de Durgsloot wordt de kans op een groene oever verkleind. De slootzijde van de kavel is goed waarneembaar vanaf de brug en onderdeel van het beeld.

De woning kent een vergelijkbare maatvoering als het hoofdgebouw aan het lint. Hiermee wordt de hiërarchie verder ondermijnd. De dakopbouwen aan de Durgslootzijde versterken dit ongewenste beeld verder.

Ook wordt het hoofdgebouw ontsloten via een smalle steeg. Dit is niet hoe een woonhuis op de publieke ruimte ontsloten dient te worden. De woning staat met de rug naar de publieke ruimte.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk medewerking aan de aanvraag te verlenen.

Samenvattend zijn wij van mening dat het plan niet kan voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

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