

Nota van beantwoording zienswijzen

naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbesluit tot weigering van de
omgevingsvergunning voor het bouwen van een tweede woning op Zuiderhoofdstraat
115 in Krommenie (O2023024238)'

Gemeente Zaanstad

Datum: 15 juli 2024

Inleiding

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op het voorgenomen besluit tot weigering van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een tweede woning op het perceel Zuiderhoofdstraat 115 in Krommenie.

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Lint Krommenie'. De gemeente Zaanstad is voornemens geen medewerking te verlenen aan de realisatie van het bouwplan door middel van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo.

De besluitvormingsprocedure is, ingevolge het bepaalde in artikel 3.10, eerste lid, onder a van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In het kader van deze procedure heeft het ontwerpbesluit voor een periode van zes weken, te weten van donderdag 25 april 2024 tot en met woensdag 5 juni 2024. Hierop was het voor een ieder mogelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit naar voren te brengen. Hiervan is kennis gegeven middels publicatie in het gemeenteblad van 23 april 2024.

Gedurende de periode van terinzagelegging hebben wij één zienswijze ontvangen.

Anonimiseren

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is het niet toegestaan om persoonsgegevens (onder andere de NAW-gegevens; naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen.

Samenvattende conclusie

De zienswijzen geven ons geen aanleiding om de vergunning niet te weigeren.

Hieronder volgt een beknopte samenvatting van de gronden uit de zienswijze en onze reactie hierop.

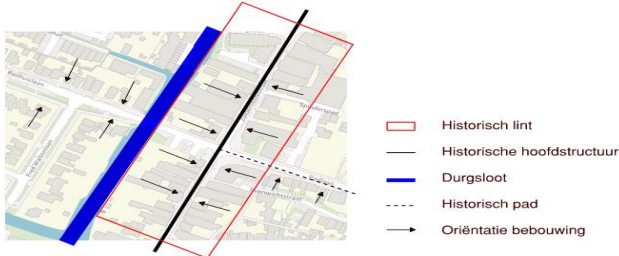
NOTA VAN BEANTWOORDING bouw tweede woning Zuiderhoofdstraat 115			
	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor omgevings vergunning
A. Indiener A			
1.	Er zijn op grond van het bestemmingsplan meerdere hoofdgebouwen binnen het bouwvlak toegestaan. Door het toevoegen van een extra woning blijft de bestemming nog steeds 'Gemengd' want binnen deze bestemming is het mogelijk om woningen te realiseren.	Voor een reactie op dit standpunt van indiener verwijzen we naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juli 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:2891). Hierin heeft de Afdeling ons standpunt, dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan, bevestigd. Daarbij is overwogen dat ter plaatse van voorliggend bouwvlak maar één hoofdgebouw is toegestaan en de bouw van een tweede woning in strijd is met het bestemmingsplan. Omdat het begrip 'hoofdgebouw' in het bestemmingsplan dezelfde omschrijving heeft als het begrip 'hoofdgebouw' zoals opgenomen in artikel 1, eerste lid van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), kan voor de uitleg van het begrip hoofdgebouw aansluiting worden gezocht bij de Nota van Toelichting bij het Bor. Reeds in eerdere jurisprudentie heeft de Afdeling overwogen dat slechts één gebouw op een bouwperceel als belangrijkste bouwwerk en dus als hoofdgebouw, kan worden aangemerkt.	Geen
2.	In de reactie ten behoeve van het vergunningenadvies is aangegeven dat wanneer het plan wordt aangepast op basis van de genoemde uitgangspunten dit uitzicht biedt op een positief advies vanuit de vakgroep Stedenbouw.	Op 8 juni 2022 is een brief verzonden met kenmerk V20210156 in het kader van een vergunningenadvies. De reactie was negatief. In de brief is opgenomen dat wordt geadviseerd niet verder te gaan met het plan.	Geen

NOTA VAN BEANTWOORDING bouw tweede woning Zuiderhoofdstraat 115									
	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor omgevings vergunning						
		In de brief is duidelijk aangegeven dat het plan afbreuk doet aan de ruimtelijke situatie en stedenbouwkundige kwaliteit van de plek. Indiener lijkt uit het stedenbouwkundig advies, dat eerder op 9 december 2021 aan zijn gemachtigde is gemaïld, op te maken dat een alternatief mogelijk is en dat er dan een positief stedenbouwkundig advies zou volgen. Dit lijkt voort te komen uit een onjuiste lezing van adviesformulier. Immers, er staat geen vinkje bij de mogelijkheid van een alternatief, zoals blijkt uit onderstaande uitsnede van het advies. <table><tr><td></td><td>CONCLUSIE Vanuit de vakgroep Stedenbouw wordt geadviseerd geen medewerking aan de aanvraag te verlenen.</td></tr><tr><td>Eventueel alternatief:</td><td>☐ Alternatief Wanneer het plan wordt aangepast op basis van genoemde uitgangspunten biedt dit uitzicht op een positief advies vanuit vakgroep Stedenbouw.</td></tr><tr><td>Maatschappelijke bijdragen:</td><td>Niet</td></tr></table> Als gezegd blijkt uit de (eind)brief van 8 juni 2022 duidelijk dat er geen medewerking kan worden verleend. Daarin wordt ook niet gesproken over een alternatief. Indiener heeft, ondanks deze brief, toch een aanvraag ingediend op 11 augustus 2022. Als er alternatieven mogelijk waren, zou dit met benodigde aanwijzingen in de brief hebben gestaan.		CONCLUSIE Vanuit de vakgroep Stedenbouw wordt geadviseerd geen medewerking aan de aanvraag te verlenen.	Eventueel alternatief:	☐ Alternatief Wanneer het plan wordt aangepast op basis van genoemde uitgangspunten biedt dit uitzicht op een positief advies vanuit vakgroep Stedenbouw.	Maatschappelijke bijdragen:	Niet	
	CONCLUSIE Vanuit de vakgroep Stedenbouw wordt geadviseerd geen medewerking aan de aanvraag te verlenen.								
Eventueel alternatief:	☐ Alternatief Wanneer het plan wordt aangepast op basis van genoemde uitgangspunten biedt dit uitzicht op een positief advies vanuit vakgroep Stedenbouw.								
Maatschappelijke bijdragen:	Niet								
3.	Het plan is naar aanleiding van het vooroverleg op meerdere punten aangepast om tegemoet te komen aan het advies van de vakgroep stedenbouw op het vergunningenadvies	Volgens het vergunningenadvies en het stedenbouwkundig advies is een tweede woning op het perceel op zichzelf onwenselijk. De aanpassingen die indiener heeft doorgevoerd in het bouwplan dat uiteindelijk is ingediend maken dat niet anders. Hoofdgebouwen staan vanuit de identiteit gezien aan het lint. Een woning in de	Geen						

NOTA VAN BEANTWOORDING bouw tweede woning Zuiderhoofdstraat 115			
	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor omgevings vergunning
		tweede lijn is niet gebiedseigen en tast de identiteit aan. Hoewel de woning is aangepast in maatvoering ten opzichte van het vergunningenadvies, is er nog steeds sprake van een hoofdgebouw dat in maatvoering vergelijkbaar is met de reeds aanwezige woning. Ook heeft de tweede woning een duidelijke uitstraling als hoofdgebouw. Hiermee wordt de hiërarchie verder ondermijnd. De dakopbouwen aan de Durgslootzijde versterken dit ongewenste beeld. De ontsluiting met een steeg is niet een woonhuis op de publieke ruimte ontsloten dient te worden. De woning staat met de rug naar de publieke ruimte. Dat er al vanuit historisch oogpunt twee woningen achter elkaar zouden zijn gesitueerd, is ons niet gebleken. Vanaf de historische foto's valt af te leiden dat de bebouwing aan de Durgsloot veelal pakhuizen, schuurtjes, luchthuizen etc. zijn, ofwel bijbehorende bouwwerken. Van woningen is niet gebleken.	
4.	Het niet benoemen van de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan in het advies van stedenbouw wekt de indruk dat de gemeente niet wil meewerken aan een plan in welke vorm dan ook en dat is in strijd met het eerder afgegeven advies waarin na aanpassing van het plan uitzicht wordt geboden op een positief advies.	Het klopt dat de gemeente een tweede woning op deze plek op zichzelf gezien onwenselijk vindt vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt. Dat is niet in strijd met het vergunningenadvies, aangezien dit ook reeds in die reactie is aangegeven. Er is geen ruimte gegeven voor een aanpassing.	Geen

NOTA VAN BEANTWOORDING bouw tweede woning Zuiderhoofdstraat 115			
	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor omgevings vergunning
5.	Uit de historie blijkt dat er woningen en andere (hoofd)functies in de tweede lijn aan de Durgsloot aanwezig waren.	Zie reactie onder punt 3.	Geen
6.	De locatie is bijzonder omdat de woning zowel in de tweede lijn van het lint ligt als aan de Badhuislaan. Hierdoor is het erf vanaf het openbaar toegankelijk gebied rechtstreeks te bereiken. Ten opzichte van een eerder plan is de voordeur 'aan het lint, via de steeg, in de zuidgevel geplaatst. Het is door tegenstrijdige adviezen niet duidelijk wat men wil.	In 'De Identiteit van Zaanstad – Linten, Dijken en Paden' wordt uiteengezet wat de waarden en kernkwaliteiten van de plek zijn. Het beleid is gericht op het behouden en waar mogelijk versterken van deze kwaliteiten. Eén van deze kwaliteiten is de aanwezigheid van het hoofdgebouw aan het lint en het hebben van één hoofdgebouw per erf. Op het achtererf staan enkel bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw. Bij voorliggend perceel en aan de overzijde van de Badhuislaan (bij Zuiderhoofdstraat 119) is deze oorspronkelijke structuur aanwezig en nog goed zichtbaar omdat deze grenzen aan de openbare ruimte van de Badhuislaan. De Badhuislaan is onderdeel van een zeer belangrijke oost-west verbinding tussen Wormerveer en Krommenie. In de toelichting op het bestemmingsplan "Lint Krommenie" is de ontwikkelingsgeschiedenis van Krommenie beschreven. <i>"Vanaf het laatste kwart van de 16e eeuw groeide de Zaanstreek uit tot het grootste industriegebied van Europa in die tijd, met voornamelijk scheepsbouw. Gerelateerd aan de scheepsbouw ontwikkelde zich in Krommenie de zeildoekweverij</i>	Geen

NOTA VAN BEANTWOORDING bouw tweede woning Zuiderhoofdstraat 115			
	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor omgevings vergunning
		<i>en de molenindustrie. Krommenie verzorgde in de 18de eeuw 75% van de productie van zeildoek in de Republiek.</i> <i>Via het uitgebreide slotenstelsel konden producten makkelijk worden aan- en afgevoerd. Met de komst van de Nauernasche Vaart in 1633 werd de waterverbinding tussen het IJ en Assendelft en Krommenie vergroot.</i> <i>Door de economische voorspoed nam de bevolking en bebouwing toe. Het lint raakte sterk verdicht en de brede percelen werden opgedeeld, waardoor een smalle parcellering ontstond. Langs het lint kwamen naast de eenvoudige houten bebouwing, ook rijke koopmanshuizen te staan. Ook langs de weg naar Wormerveer (Padlaan) en Bus en Dam (Heiligeweg) verrezen woningen. Voorts werden haaks op het lint een aantal paden aangelegd met woningen erlangs, met name tussen het lint en de Nauernasche Vaart. Hierdoor ontstond een voor Krommenie typische 'ladderstructuur'.</i> <i>In de 20e eeuw veranderde voor het eerst sinds eeuwen de opzet van Krommenie wezenlijk. De industrialisatie en de bevolkingsgroei die aan het eind van de 19e eeuw waren begonnen, zetten zich aan het begin van de 20e eeuw voort. De woningnood werd groter. Met de aanleg van de Badhuislaan ontstond een Kruising met de Padlaan,</i>	

NOTA VAN BEANTWOORDING bouw tweede woning Zuiderhoofdstraat 115			
	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor omgevings vergunning
		<i>wat oneigenlijk is voor het lint van Krommenie.”</i>  De Durgsloot vormt de grens tussen het oorspronkelijke oostelijke deel met de noord-zuid georiënteerd Zuiderhoofdstraat en de latere uitbreidingswijken in het westelijk deel. De bebouwing ten oosten van de Durgsloot is georiënteerd op de Zuiderhoofdstraat. De bebouwing ten westen van de Durgsloot is georiënteerd op de Badhuislaan (uit circa 1925). De historische as (ten oosten van de Durgsloot) wordt gekenmerkt door bebouwing aan de Zuiderhoofdstraat met aangrenzende achtererven met schuren, boeten, boothuizen en een enkele loswal aan de Durgsloot. Door het plaatsen van tweedelijns bebouwing op het achtererf van de woning aan de Zuiderhoofdstraat 115 (rijksmonument), georiënteerd op de Badhuislaan, wordt de historische hoofdstructuur van de as verstoord. De Badhuislaan wordt	

NOTA VAN BEANTWOORDING bouw tweede woning Zuiderhoofdstraat 115			
	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor omgevings vergunning
		daarmee als het ware verlengd over de Durgsloot waardoor de oneigenlijke kruising met de Padlaan verder wordt versterkt. Deze situatie is vanuit cultuurhistorisch en stedenbouwkundig oogpunt ongewenst. Er is geen tegenstrijdigheid van adviezen. Met een plaatsing van de gevel aan het lint wordt bedoeld letterlijk 'aan het lint', dus aan de voorzijde van het perceel en niet met een steeg verbonden, waardoor een tweedelijns bebouwing ontstaat. Door de ligging van het perceel kan een tweede woning weliswaar aan de openbare ruimte worden geplaatst, maar deze staat dan niet aan het lint. Geen enkele oriëntatie van de woning of positie van de voordeur zou zorgen voor een plan waarmee een tweede woning op het erf aanvaardbaar wordt.	
7.	De nieuwe woning ligt bijna 40 cm lager en de woningen liggen 24 meter uit elkaar. Bovendien kan, gezien de locatie, de woning meer gerelateerd worden aan de Badhuislaan dan aan de Zuiderhoofdstraat.	De uitstraling en vormgeving van de woning, ook met de dakopbouwen, maakt dat er duidelijk sprake is van een tweede hoofdgebouw op eenzelfde perceel. Omdat het één perceel is, met een oriëntatie op het lint, ondermijnt dat de hiërarchie die op het perceel aanwezig is/zou moeten zijn (hoofdgebouw voor op het perceel, bijgebouwen erachter). 40 cm/24 meter afstand maakt daarbij (te) weinig verschil, om te kunnen spreken van een 'ondergeschikt' volume. Voor wat betreft de oriëntatie op de Badhuislaan verwijzen wij naar de reactie onder punt 6.	Geen

NOTA VAN BEANTWOORDING bouw tweede woning Zuiderhoofdstraat 115			
	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor omgevings vergunning
		Kortgezegd leidt dit juist tot een verstoring van de historische as.	
8.	Het perceel sluit nu aan op de Durgsloot met een vlonder. Er is geen sprake van een groene oever en deze situatie zal ook niet veranderen.	Het is inderdaad zo dat er weinig sprake is van een 'groene oever' en dat de vormgeving van de oever hier ongewijzigd blijft. De opmerking van een groene oever daar gelaten, neemt dit niet weg dat de slootzijde van de kavel goed waarneembaar is vanaf de brug. Door het plaatsen van een hoofdgebouw aan de Durgsloot verandert het aanzicht aan deze zijde op een wijze die niet passend is bij de locatie met bijbehorende waarden.	Geen

