



Ons kenmerk: 2012/84416

ZNSTD

Partycenter Ece B.V. i.o.
De heer N. Avtutan
Witte Vlinderweg 32
1521 PS WORMER

gemeente Zaanstad
Sector Bouw- en
Milieuvergunningen

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
antwoord@zaanstad.nl
www.zaanstad.nl

- 1 MEI 2012

DATUM	O20101742
ONS KENMERK	Gewaarmerkte bijlagen
BIJLAGE(N)	Visser, A.
BEHANDELEND AMBTENAAR	
ONDERWERP	Omgevingsvergunning

Geachte heer Avtutan,

Op 13 december 2010 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project 'het inrichten van de eerste verdieping als zalencentrum' met de volgende activiteit: het (ver) bouwen van een bouwwerk. De aanvraag heeft betrekking op de locatie Samsonweg 5A te Wormerveer.

Wij hebben geconcludeerd dat de activiteit in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.10 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht merken wij uw aanvraag voorts aan als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

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

a. Besluit

Wij besluiten gelet op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a en c in samenhang met artikel 2.22 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 activiteiten:

- het (ver) bouwen van een bouwwerk onder de in onderdeel 2 gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen;

- b) het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan onder de in onderdeel 3 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 gewaarmerkte stuk bijgevoegd

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning;
- Aanvraagformulier omgevingsvergunning ingediend op 13-12-2010;
- Foto's van gevel en belendende bebouwing;
- Tekening bestaande toestand situatie BS101;
- Tekening nieuw toestand situatie BA101a;
- Tekening bestaande situatie begane grond met nummer BS201a;
- Tekening bestaande situatie eerste verdieping BS202b;
- Tekening bouwaanvraag 1^e verdieping BA202;
- Tekening bestaande en nieuwe situatie gevels BA301;
- Doorsnedetekening BA 302a;
- Rapport over brandveiligheid van Peutz 11 november 2010;
- Rapport externe veiligheid van Peutz d.d. 14 juni 2011;
- Geluidsonderzoek bk geluid & trillingen d.d. 30 maart 2011;
- Brief van de Vereniging van Eigenaar RSC Noorderveld van 6 mei 2011;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. november 2011;
- Adviezen brandweer en veiligheidsregio.

De gewaarmerkte stukken 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

Indien u belanghebbende bent en het niet eens bent met dit besluit, kunt u binnen **6 weken** onmiddellijk liggend na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, een beroepsschrift indienen bij de Rechtbank te Haarlem, sector 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. Ook andere belanghebbenden kunnen rechtsmiddelen tegen het besluit aanwenden. U kunt kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen bij Postbus51.nl, telefoonnummer (0800) 8051 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

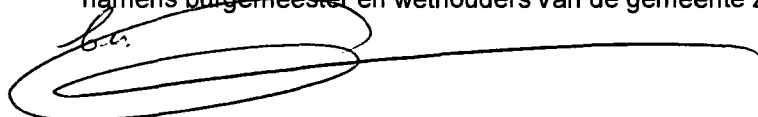
Tot slot vermelden wij dat u separaat van dit besluit één of meer nota's voor de opgelegde leges toegezonden krijgt of heeft gekregen.

f. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer A. Visser van de afdeling Vergunningen & Toezicht. De heer Visser is bereikbaar onder telefoonnummer 14075 of e-mail: antwoord@Zaanstad.nl.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,



Waarnemend hoofd van de sector Bouw- en Milieuvergunningen
M.J.L. van Zon

Zonder bijlagen in afschrift aan:

Ockenburgh Architectuur en Bouwkunde
De heer L.J. Spaans
Postbus 43315
4504 AH 'S-GRAVENHAGE

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave onderdelen omgevingsvergunning

1. procedureel
2. het (ver) bouwen van een bouwwerk
3. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

ONDERDEEL 1. Procedureel

Gegevens aanvrager

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: 'het inrichten van de eerste verdieping als zalencentrum'.

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

1. het (ver) bouwen van een bouwwerk;
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

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 de omgevingsvergunning te verlenen.

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).

Van 22 december 2011 tot en met 1 februari 2012 heeft 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 door:

Vereniging Zalen Centra Nederland (VZCN), Sportlaan 8, 1508 DZ Zaandam

VZCN vertegenwoordigd de volgende leden:

De Tulp Zalen, Zaandam

Partcentrum Noord, Amsterdam

Rhone congres en partycentrum, Amsterdam

De Koning Party & Events, Amsterdam

Salon Osdorp, Amsterdam

Aladdin, Beverwijk

Alem, Beverwijk

VIP Lounge, Beverwijk

TMG, Almere

Sade, Zaandam

Het betreft de volgende zienswijze(n):

Ad 1.

In de voorgaande jaren zijn verschillende verzoeken tot het vestigen van een horecazaak in het Noorderveld categorisch afgewezen. Daarbij bleek de overschrijding van het aantal toegestane horecameters en de categorisering steeds een beletsel. Zodanig zelfs, dat naar aanleiding van bezwaren van de gevestigde horeca in het Noorderveld, een horecazaak in hetzelfde Run Shopping Center zijn horeca-activiteiten moest staken. Het is om die reden dan ook verrassend dat het college voornemens is om medewerking te verlenen aan een mega horecavestiging van een veel zwaardere categorie. Het is nog geen 10 jaar geleden dat een bestemmingsplan is vastgesteld, waarin slechts categorie 1 en 2 horecabedrijven zijn toegestaan, waarbij het totaal aan horeca-oppervlak is gelimiteerd op 1300 m². Met name de bij het bestemmingsplan behorende toelichting vermeldt de uitsluiting van discotheken en partycentra omwille van de hinder die deze vestigingen kunnen veroorzaken op de omgeving.

Onze reactie:

Het is een feit dat het zalencentrum niet past in het bestemmingsplan. Daarom wordt onderhavige procedure tot het afwijken van het bestemmingsplan met goede ruimtelijke onderbouwing gevoerd.

Het geldende bestemmingsplan 'Noorderveld' is door de gemeenteraad in 2001 vastgesteld en in 2003 inwerkinggetreden. Kort na inwerkingtreding van het bestemmingsplan hebben wij inderdaad meerdere aanvragen voor het vestigen van horeca in het Run Shopping Center geweigerd en tevens handhavend opgetreden tegen een illegale horecavestiging. Op dat moment was daarvoor het argument dat het bestemmingsplan pas zeer recent inwerking was getreden en volgens het toen geldende vrijstellingenbeleid in principe geen vrijstellingen werden gevoerd voor plannen die in een bestemmingsplan lagen dat minder dan 10 jaar geleden was vastgesteld. Een uitzondering kon worden gemaakt voor onvoorziene ontwikkelingen of andere bijzondere omstandigheden. Wij waren op dat moment van mening dat er geen sprake was van één van de genoemde uitzonderingen. Inmiddels is na bijna 10 jaar vast komen te staan dat de gewenste ontwikkelingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Noorderveld' niet (goed) van de grond zijn gekomen. Het Run Shopping Center is vanaf het moment van oplevering nooit volledig in gebruik geweest, en ook op dit moment is een deel van het gebouw niet in gebruik.

De locatie heeft de bestemming 'Bedrijven' met een aanduiding waardoor tevens perifere detailhandelsvestigingen (PDV) zijn toegestaan. Voor PDV is echter een overschot aan vierkante meters beschikbaar. De leegstand op de eerste verdieping van het pand sinds 2001 geeft dit overaanbod ook aan. Door het vestigen van een zalencentrum op deze 'PDV-locatie', worden PDV meters uit de markt genomen. Dit zal een positief effect hebben op de winkelstructuur in Zaanstad. Een zalencentrum op deze PDV locatie zal niet ten koste gaan van de bedrijvigheid elders op Noorderveld. Daarbij komt dat Zaanstad Noord nog niet beschikt over een zalencentrum met een capaciteit van 1500 gasten, terwijl er wel behoefte is aan een extra zalencentrum met een dergelijke capaciteit, bijvoorbeeld voor Turkse bruiloften. Vestiging van een dergelijke functie brengt daarnaast nog als neveneffect met zich mee dat in de avonduren, door de aanwezigheid van de gasten van het zalencentrum, sprake zal zijn van enige sociale controle op het terrein.

In de toelichting op het geldende bestemmingsplan wordt inderdaad gesproken over de uitsluiting van discotheken en partycentra omwille van de hinder die deze vestigingen kunnen veroorzaken op de omgeving. Uit de uitgevoerde milieuonderzoeken blijkt echter dat geen sprake zal zijn van onaanvaardbare milieuhinder.

Ad 2.

Tevens is de toename van de parkeerdruk een bron van zorg. Er mag worden uitgegaan van een 200-tal extra parkeerplaatsen, die bezet zouden kunnen zijn tijdens de openingsuren van de winkels in het Run Shopping Center. Met name de donderdagavond en de vrijdagavond zijn de winkels tot 21.00 geopend, terwijl de feesten voor de betreffende doelgroep vaak om 17.00 uur beginnen.

Onze reactie:

In de ruimtelijke onderbouwing, paragraaf 5, is uitgebreid ingegaan op het parkeren. Per abuis wordt in de ruimtelijke onderbouwing echter gesproken over een brief van de Vereniging van Eigenaren RSC Noorderveld van 6 mei 2001, dit moet zijn 6 mei 2011. Deze brief maakt deel uit van de bij de omgevingsvergunning behorende stukken. Ter verzekering van het gebruik van deze parkeerplaatsen zijn in de vergunning de voorwaarden gesteld dat het zalencentrum pas vanaf 18.00 uur mag worden gebruikt en dat het parkeerterrein dient te worden ingericht conform de tekening BA101a. Zodat in totaal een maximaal aantal van 727 parkeerplaatsen beschikbaar is. Met het verbinden van deze voorwaarden aan de omgevingsvergunning zijn wij van mening dat de aanvraag voldoet aan de Parkeernota en dat geen sprake zal zijn van (overmatige) hinder in verband met het parkeren.



Conclusie:

Wij hebben de ingebrachte zienswijzen meegenomen in de afweging tussen het algemeen belang, de belangen van de aanvrager en die van de indieners van de zienswijze. De zienswijze geeft ons gezien het bovenstaande geen aanleiding af te zien van gebruikmaking van onze bevoegdheid tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

ONDERDEEL 2. HET (VER)BOUWEN 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 wetartikel genoemde weigeringsgronden zich voordoet. Deze weigeringsgronden zijn:

- a. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- b. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van de Bouwverordening;
- c. 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;
- d. het bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand;
- e. het advies van de commissie voor tunnelveiligheid als bedoeld in artikel 6, derde lid, onder b, Wet aanvullende regels veiligheid en wegtunnels daartoe aanleiding geeft.

Bouwbesluit

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit en aan de Bouwverordening Zaanstad 2008. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan het Bouwbesluit voldoet.

Bouwverordening Zaanstad 2008

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan de Bouwverordening Zaanstad 2008. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan de Bouwverordening Zaanstad voldoet.

Parkeren

In artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening Zaanstad 2008, op 11 maart 2010 in werking getreden, wordt bepaald dat, indien de omvang of de bestemming van een bouwwerk daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het bouwwerk, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer. In de, door de raad op 18 februari 2010 vastgestelde 'Parkeernota', worden hiervoor regels gesteld.

Het onderhavige bouwplan voldoet op grond van de volgende overwegingen aan de voorschriften van artikel 2.5.30 lid 1 Bouwverordening en de "Pakeernota". Bij het zalencentrum is een groot parkeerterrein aanwezig, waar voldoende parkeerruimte aanwezig is om in de parkeerbehoefte te voorzien. Dit terrein is echter niet van aanvrager. Bij brief van 6 mei 2001 heeft de eigenaar van het terrein, de vereniging van eigenaren RSC Noorderveld, aangegeven dat aanvrager van dit terrein gebruik mag maken. In verband met de parkeerbehoefte van de winkels die al in het gebouw aanwezig zijn is wel geconstateerd dat overdag en op koopzondagen dit terrein onvoldoende parkeergelegenheid biedt. Van de zalen in het zalencentrum zal dan ook alleen na 18.00 uur gebruikt mogen worden gemaakt. Voorts zal het parkeerterrein ingericht moeten worden conform de tekening BA101a zodat op het terrein in totaal 727 verkeerplaatsen aanwezig zijn. Om dit te bewerkstelligen zullen voorwaarden aan de omgevingsvergunning worden verbonden.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Noorderveld' geldt en heeft hierin de bestemming 'Bedrijven B' ex artikel 9. Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Bedrijven', omdat de als zodanig bestemde gronden aangewezen zijn voor horeca categorie 1 en 2 en een zalencentrum valt onder horeca categorie 3.

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 medewerking verlenen.

Welstandscriteria

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 1 maart 2011 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Wij zien geen reden van dit advies af te wijken.

Conclusie

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

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2003
- Bestemmingsplan 'Noorderveld';
- Welstandsnota Zaanstad 2008;
- Parkeernota Zaanstad 2008.

ONDERDEEL 3 Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- het gebruik van de zalen is slechts toegestaan vanaf 18.00 uur;
- het parkeerterrein dient te worden ingericht conform de tekening BA101a, zodat in totaal 727 parkeerplaatsen beschikbaar zijn;
- de brandweerkranen op het terrein worden, voor zover deze nog niet werken, (weer) in werking gesteld.

Overwegingen

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

Artikel 2.12 luidt, voor zover relevant, als volgt: voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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. Ter motivering is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze is bijlage bij deze vergunning gevoegd.

Conclusie

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

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010
- Ruimtelijke structuurschets van Zaanstad 'Dansen op het veen' (juli 2005)