



Ons kenmerk: 2011/319912

ZNSTD

J.P. Konijn
Zuideinde 13
1551 EA Westzaan

gemeente Zaanstad
Bouw- en Milieuvergunningen

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

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

DATUM	-- 6 DEC. 2011
ONS KENMERK	O20110490
DOORKIESNUMMER	(075) 6816963
BIJLAGEN	diversen
ONDERWERP	Omgevingsvergunning

Geachte heer Konijn,

Op 30 maart 2011 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project 'het legaliseren van een garage' op de locatie achter Zuideinde 5 te Westzaan met de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;

De aanvraag heeft betrekking op de locatie achter Zuideinde 5 te Westzaan.

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:

2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Hieronder beschrijven wij de gevolgde procedure en motiveren wij ons besluit op uw aanvraag.

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

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

a. Besluit

Wij besluiten:

1. gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a en c juncto artikel 2.10, 2.12, lid 1 sub a, onder 3° en artikel 2.22 t/m 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning (hierna: de Wabo) 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:

- a. het (ver) bouwen van een bouwwerk onder de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
- b. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, gelet op de in onderdeel 3 behorend bij deze vergunning overwegingen.

b. Bijgevoegde documenten

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

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning;
- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d.30 maart 2011;
- Set met twee foto's van de garage met stempeldatum ontvangst d.d.14 juni 2011;
- Tekening: 'Legalisatie gebouw Zuideinde 5 Westzaan, d.d. , blad 1, d.d. mei 2011, met stempeldatum ontvangst d.d.14 juni 2011;
- Tekening: 'Legalisatie gebouw Zuideinde 5 Westzaan, d.d. , blad 2, d.d. mei 2011, met stempeldatum ontvangst d.d.14 juni 2011

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

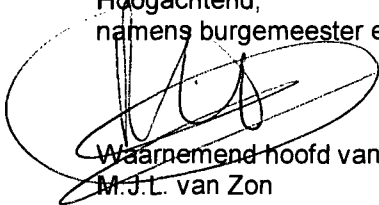
Tot slot vermelden wij dat u separaat van dit besluit één of meer nota's voor de opgelegde leges toegezonden krijgt of heeft gekregen

f. Nadere informatie

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

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zaansstad,



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

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 aanvraag

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

'het legaliseren van een garage' op de locatie achter Zuideinde 5 te Westzaan.

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.

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 (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is bij brief van 21 april 2011 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 14 juni 2011. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 54 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).

Tussen 7 september 2011 en 19 oktober 2011 heeft een ontwerp van de deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt door de heer R.A. Konijn en mevrouw L.R. Hamstra bij brief van 16 oktober 2011, door ons ontvangen op 18 oktober 2011.

Zienswijzen

De zienswijzen luiden als volgt:

1. het bouwwerk is illegaal en zonder toestemming van de gemeente gebouwd;
2. het bouwwerk past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Er had een ontheffing van de bestemmingsplanvoorschriften moeten worden gevraagd;
3. het perceel is eigendom van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, zij moeten toestemming geven voordat er een (nieuwe) bouwwerk kan worden geplaatst. Dit is niet geschiedt
4. Deze bouw is in strijd met de koopovereenkomst. Het bouwwerk beslaat het gehele perceel.
5. De woning van de heer Konijn en mevrouw Hamstra is via de achterzijde niet meer te bereiken nu dat het bouwwerk het gehele perceel beslaat. Het recht van overpad wordt hierdoor geschonden;
6. Aanvrager heeft de heer Konijn en mevrouw Hamstra ontslagen (arbeidsgeschil). In de woning van de heer Konijn en mevrouw Hamstra is verscheidene keren ingebroken. Volgens heer Konijn en mevrouw Hamstra zou de aanvrager hiervoor verantwoordelijk zijn. Van de inbraken en diefstallen zijn aangiften bij de politie gedaan.

Ten aanzien van de zienswijze waarin wordt gesteld dat er sprake is van een illegaal bouwwerk het volgende.

Het bouwwerk is gebouwd zonder een daartoe rechtens afgegeven bouwvergunning. Dit is bij een controle van de afdeling Milieu – en Gebruikstoezicht, op 8 november 2010, geconstateerd. Als gevolg van voornoemde controle dient de heer J.P. Konijn een verzoek in tot verlening van een omgevingsvergunning (= verzoek tot legalisatie).

De zienswijzen, onder punt 1 en 2, die erop wijzen dat het bouwwerk niet zou passen binnen het huidige bestemmingsplan zijn juist. De garage staat niet op hetzelfde perceel als het hoofdgebouw. Op grond daarvan past de aanvraag niet binnen het bestemmingsplan en dient een omgevingsvergunning te worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.10 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht hebben wij de aanvraag dan ook tevens aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. In de ruimtelijke onderbouwing hebben wij ons besluit tot afwijken van het bestemmingsplan gemotiveerd.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is eigenaar van het perceel dat kadastraal bekend is onder sectie D nummer 2693 gelegen nabij het perceel Zuideinde 5 te Westzaan. Op dit perceel rust gedeeltelijk een erfdienstbaarheid die was verleend aan de heer J. Groot. Als gevolg van het faillissement van de heer J. Groot is de heer mr. R.J. Frans aangewezen als curator van de failliete boedel. De heer J.P. Konijn heeft op 28 januari 2010 de erfdienstbaarheid verkregen. Bij akte van levering is de erfdienstbaarheid geleverd met de zich daarop bevindende opstal(len). De zienswijzen onder punt 3 stelt dat het Hoogheemraadschap als eigenaar met de vergunningverlening dient in te stemmen. Dit is om de volgende redenen onjuist. In de akte van levering staat onder het kopje 'Omschrijving erfdienstbaarheden, Kwalitatieve bedingen en /of Bijzondere verplichtingen' onder punt 6 van de " Algemene Erfpachtsvoorwaarden" het volgende: *De erfpachter mag op de in erfpacht uitgegeven zaak een garage hebben en onderhouden en de overige grond alleen gebruiken als erf, met dien verstande dat bij nieuwbouw, verbouw of uitbreiding van de bestaande opstallen, deze de instemming moet hebben van de eigenaar, ic. het hoogheemraadschap, hetgeen blijkt uit de akkoordbevinding op een (bouw)tekening, waarop de nieuwbouw, verbouw of uitbreiding is gegeven" .*

In het onderhavige geval vindt er geen nieuwbouw, verbouwing of uitbreiding plaats. Er wordt slechts verzocht om het bestaande bouwwerk, waarvoor de eigenaar van de grond reeds toestemming heeft gegeven, te legaliseren. De zienswijze onder punt 3 treft geen doel.

In de zienswijze onder punt 4 wordt gesteld dat het bouwwerk het gehele perceel beslaat. Dit zou in strijd zijn met de koopovereenkomst.

In de koopovereenkomst staat dat op het perceel een garage mag worden geplaatst. Aan de grootte worden geen eisen gesteld door de eigenaar, zijnde het Hoogheemraadschap. Uit de tekening, behorende bij de omgevingsvergunning, valt af te leiden dat in tegenstelling tot de zienswijze onder punt 4 niet het gehele perceel is bebouwd tot garage. Ook dit punt treft geen doel.

Ten aanzien van de zienswijzen onder punt 5 en 6 dienen kan het volgende worden gesteld.

Ten aanzien van punt 5. Het recht van overpad volgt het dienende erf. Dit wil zeggen dat bij verkoop van het dienende erf het recht van overpad gewoon blijft bestaan. De nieuwe eigenaar van het dienende erf dient dit recht van overpad te respecteren. Mocht er sprake zijn van een recht van overpad dan dient de heer J.P. Konijn dit te respecteren, doet hij dat niet dan is de burgerlijke rechter de bevoegde rechter om in dit geschil te beslechten.

De onderhavige aanvraag is bedoeld om een bestaande illegale situatie te legaliseren. In deze bestaande situatie kunnen de heer R.A. Konijn en mevrouw L.R. Hamstra de achterzijde van hun woning bereiken. Aan de bereikbaarheid noch de omvang van het bouwwerk wordt iets veranderd. Mocht er een recht van overpad bestaan, wat niet uit de stukken blijkt, zal door de legalisatie van de bestaande situatie dit recht niet worden geschonden.

Ten aanzien van het vermoeden van reclamant dat aanvrager enige betrokkenheid zou hebben bij de inbraken en diefstallen stellen wij het volgende. Voornoemde aspecten maken geen onderdeel uit van het toetsingskader ten behoeve van het legaliseren van het bouwwerk.

Bij de beoordeling of een bouwwerk gelegaliseerd kan worden vormen privaatrechterlijke -, strafrechterlijke - en arbeidsrechtelijke geschillen geen onderdeel van het toetsingskader. Op de zienswijzen onder punt 5 en 6 wordt in dit kader dan ook niet verder op ingegaan.

Gelet op het bovenstaande zijn wij van oordeel dat de ingebrachte zienswijzen geen aanleiding geven de aangevraagde vergunning alsnog te weigeren.

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. Wij 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 geen strijdigheden met de Bouwverordening geconstateerd.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Lintbebouwing Westzaan' geldt en heeft hierin de bestemming 'Erven' ex artikel 7 van de planvoorschriften. Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Erven', omdat de als zodanig bestemde gronden aangewezen zijn voor erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen (artikel 7 lid 1). Op deze gronden mag alleen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd (artikel 7 lid 2).

Het perceel waar het plan is gerealiseerd behoort niet bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Het plan voldoet niet aan de in artikel 7 lid 1 gestelde doelomschrijving en is derhalve in strijd met het bestemmingsplan. .

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.

Welstandscriteria

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 19 juli 2011 een positief advies afgegeven over het plan. Het plan betreft de legalisatie van een houten garage op een achterterrein, zichtbaar vanaf de openbare weg. Op het achterterrein zijn er meerdere garages aanwezig. De commissie heeft geen bezwaar aangezien het plan aan de gebiedsgerichte criteria onder 7A + bijgebouw van de Welstandsnota voldoet.

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:

- Bestemmingsplan 'Lintbebouwing Westzaan'

- Bouwbesluit
- Bouwverordening Zaanstad 2008
- Welstandsnota

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

Overwegingen

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

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 dit artikel is bepaald dat een omgevingsvergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

In artikel 2.12 lid 1 zijn categorieën van gevallen aangewezen wanneer een omgevingsvergunning, in strijd met een bestemmingsplan kan worden verleend. Dat kan in de volgende gevallen:

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

In het bestemmingsplan 'Lintbebouwing Westzaan' zijn in artikel 24 van de planvoorschriften regels opgenomen inzake het afwijken van het bestemmingsplan. Voor onderhavig project kan geen omgevingsvergunning worden verleend met toepassing van deze regels.

Het onderhavige project is geen bij algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen geval. Uit het voorgaande vloeit voort dat voor het onderhavige project een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° gevoerd dient te worden. Dit betekent dat de beoogde activiteit niet in strijd mag zijn 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 van ons besluit tot afwijken van het bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze is als bijlage bij deze vergunning opgenomen. Gelet op de conclusie in de ruimtelijke onderbouwing zijn wij van mening dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

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

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bestemmingsplan 'Lintbebouwing Westzaan'
- Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010
- Provinciale ruimtelijke verordening