

gemeente Zaanstad
Sector Bouw- en
Milieuvergunningen

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 375
antwoord@zaanstad.nl
www.zaanstad.nl

DATUM
ONS KENMERK O20111081
BIJLAGE(N) Gewaarmerkte stukken
ONDERWERP Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Geachte,

Op 11 juli 2011 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen en vergroten van een bedrijfsruimte en beroeve van een landbouwmechanisatie- en constructiebedrijf met de volgende activiteit:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk.

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.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Vaartdijk 6A te Assendelft.

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 lid 1 onder a onder 3° en 2.22 t/m 2.25 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:

- 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 beschreven overwegingen.

b. Bijgevoegde documenten

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

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning
- Aanvraagformulier met datum ontvangst 11 juli 2011
- Brief van LTO Noord afd. Noorseekanaalgebied met stempeldatum ontvangst 30 november 2011
- Brief van Landbouwmechanisatie- en constructiebedrijf Smit & Alles (dubbelzijdig) met visie op uitbreiding van hun bedrijf met stempeldatum ontvangst 30 november 2011
- Brief van Koninklijke metaalunie betreffende vestiging in buitengebied Smit & Alles met stempeldatum ontvangst 30 november 2011
- Fotoboekje bestaande uit 3 pagina's A3 dubbelzijdig, tekeningnummer FB-01 met stempeldatum ontvangst 27 februari 2012
- Situatietekening, tekeningnummer S-01 met stempeldatum ontvangst 2 mei 2012
- Tekening plattegronden, tekeningnummer V-01 met stempeldatum ontvangst 30 januari 2012
- Tekening gevels en doorsneden, tekeningnummer G-02 met stempeldatum ontvangst 27 februari 2012
- Tekeningenboekje principedetails bestaande uit 7 pagina's A3, tekeningnummers D-01, D-02, D-03, D-04, D-05, D-06 en D-07 met stempeldatum ontvangst 27 februari 2012
- Bovenaaanzicht onderzoekslocatie verkennend bodemonderzoek tekeningnummer 11222-1 met stempeldatum ontvangst 22 september 2011
- Rapport verkennend bodemonderzoek 9 september 2011 met stempeldatum ontvangst 22 september 2011
- Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht voor het bouwen en vergroten van een bedrijfsruimte op de locatie Vaartdijk 1a te Assendelft, april 2012

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

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. Nadere informatie

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

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20111081. 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.

In afschrift aan, zonder bijlagen:

Ontwerp

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

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

Ontwerp

1) procedureel

Gegevens aanvrager

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen en vergroten van een bedrijfsruimte ten behoeve van een landbouwmechanisatie- en constructiebedrijf.

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 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 26 juli 2011 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 22 september 2011. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 57 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).

Van (...) tot en met (...) 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 <wezen> gebruik gemaakt.

2) het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten in tweevoud ter goedkeuring bij de afdeling Vergunningen en Toezicht van de Sector Bouw- en Milieuvergunningen de volgende bescheiden worden ingediend:

- ankerplan met de sterkteberekening van voetplaten en ankers;
- berekeningen en tekeningen van de wapening van verdiepingsvloeren;
- berekening van de stalen liggers van de kraan;
- rapporten waarmee aangetoond wordt dat de wanden, vloeren en daken waaraan een brandwerendheidseis is gesteld van 60 of 30 minuten, aan deze brandwerendheidseisen voldoen;
- rapporten waarmee aangetoond wordt dat de constructies die van invloed kunnen zijn op de brandwerende scheiding(en), balken, kolommen e.d., aan de brandwerendheidseisen voldoen die gesteld is aan de desbetreffende bijbehorende brandwerende scheiding(en).

2. 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. 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 hebben met inachtneming van de hierboven gestelde voorschriften 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. Met betrekking tot parkeren en het verbod tot het bouwen op verontreinigde grond hebben wij het volgende overwogen.

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.

Maatgevend moment voor de parkeereis is de werkdagmiddag met een parkeervraag van 19,5 parkeerplaatsen. Uit de tekening van de terreinsituatie blijkt dat op eigen terrein 20 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het onderhavige bouwplan voldoet aan de voorschriften van artikel 2.5.30 lid 1 in samenhang met het beleid vastgesteld in de 'Parkeernota'.

Verbod tot het bouwen op verontreinigde grond

Ingevolge artikel 2.4.1 van de bouwverordening Zaanstad is het verboden te bouwen op verontreinigde bodem. De aanvrager heeft de plicht om ingevolge artikel 2.4 lid 6 van het Regeling omgevingsrecht een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid in te dienen. Een vergelijkbare rapportage is bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Deze rapportage is beoordeeld.

Op 11 oktober 2011 is onder nummer 2011/239964 een verklaring afgegeven en aan u toegezonden. De verklaring houdt in dat er in het kader van de Wabo, voor wat de bodem betreft, geen belemmeringen zijn voor afgifte van de omgevingsvergunning.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Poldergebied Assendelft' geldt met daarin de bestemmingen: 'Erven A', ex artikel 8, 'Bedrijven B(2)lb', ex artikel 17, en 'Horeca (H1)', ex artikel 18 van de planvoorschriften.

Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Erven A' omdat deze zijn bestemd voor tuinen en erven waarop niet mag worden gebouwd. De te bouwen bedrijfshal is gedeeltelijk gelegen op deze bestemming. Het bouwplan is eveneens in strijd met de bestemming 'Bedrijven B(2)lb'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede voor een landbouwmechanisatiebedrijf. Aangevraagd wordt een landbouwmechanisatie- en constructiebedrijf. Daarnaast mogen gebouwen uitsluitend binnen het bebouwingsvak worden gebouwd. De bedrijfshal wordt voor een deel buiten het bebouwingsvlak gebouwd. Ook worden de maximaal toegestane goot- en nokhoogte van respectievelijk 4 en 7,5 meter overschreden. Aangevraagd wordt respectievelijk 4,82 en 9,80 meter. Ten slotte is het bouwplan in strijd met de bestemming 'Horeca'. Op de bestemming mag alleen worden gebouwd ten behoeve van horecabedrijven. De bedrijfshal wordt deels op deze bestemming gebouwd.

Het bouwplan past in het opeelbestemmingsplan 'Beperkingengebied Schiphol'.

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 13 maart 2012 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria 10A en voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand. Wij zien geen reden van dit advies af te wijken.

Advies commissie tunnelveiligheid

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

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
- Bouwverordening Zaanstad 2008
- Bestemmingsplan 'Poldergebied Assendelft'
- Welstandsnota Zaanstad 2008

Ontwerp

3) het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

1. Overwegingen

Zoals in onderdeel 1 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 2.10 niet mogelijk is.

In artikel 2.12 lid 1 Wabo zijn de omstandigheden beschreven onder welke een omgevingsvergunning, in strijd met een bestemmingsplan kan worden verleend. Dat kan:

- 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 onderhavig geval zijn er voor deze activiteit in het bestemmingsplan geen regels opgenomen inzake het afwijken van het bestemmingsplan. Enkel 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.

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

2. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010