



Ons kenmerk: 2013/122240

ZNSTD

gemeente Zaanstad
Omgevingsvergunningen

Mevrouw W.K.J. Kronenberg
Haarlemmerdijk 138
1013 JJ AMSTERDAM

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

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

DATUM
ONS KENMERK
BIJLAGE(N)

15 MEI 2013
O20120457
Gewaarmerkte bijlagen

ONDERWERP

Omgevingsvergunning

Geachte mevrouw Kronenberg,

Op 3 april 2012 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het herstellen van de fundering, het verbouwen van een bedrijfsgebouw naar bakkerij, het wijzigen van de voorgevel en het gebruiken van de eerste verdieping als woning met dakterras met de volgende activiteiten:

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 Celebesstraat 9 te Wormerveer.

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. Besluit

Wij besluiten:

1. gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a en c juncto artikel 2.10, 2.12 lid 1 onder a3° 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.

2. Wij besluiten op grond van artikel 2.5.30 lid 6 onder b van de Bouwverordening Zaanstad 2008 af te wijken van de eis uit artikel 2.5.30 lid 1 van de bouwverordening dat voldoende parkeergelegenheid in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort, wordt gerealiseerd.

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 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 stukken bijgevoegd:

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning
- Aanvraagformulier ingediend op 3 april 2012
- Kleurenfoto's met stempeldatum ontvangst 4 april 2012
- Tekening bestaande toestand, teknr. 1A met stempeldatum ontvangst 21 augustus 2012
- Tekening nieuwe toestand, teknr. 2C met stempeldatum ontvangst 2 mei 2013
- Tekening brandweerrenvooi, teknr. 3A met stempeldatum ontvangst 19 april 2012
- Tekening principedetailering, teknr. 4 met stempeldatum ontvangst 4 april 2012
- Notitie 20121529-02 Omgevingsvergunning Celebesstraat 9 te Wormerveer, Akoestisch onderzoek geluidwering gevel met stempeldatum ontvangst 22 augustus 2012
- Statistische berekening van 10 februari 2012 met stempeldatum ontvangst 3 mei 2012
- Getekende parkeervereenkomst 5 november 2012
- Staat van Bedrijfsactiviteiten met functiemenging

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

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 beroepsschrift 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 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. 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.

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. Tegen deze nota staat een afzonderlijke procedure voor bezwaar en beroep open.

f. Overige verplichtingen

Indien de bodem verontreinigd is en hierin werkzaamheden zullen gaan plaatsvinden (bijvoorbeeld het ontgraven van grond t.b.v. tijdelijke uitplaatsing, grondverbetering of fundering) dan gelden de verplichtingen op grond van de Wet bodembescherming. U moet zich daarom als initiatiefnemer vooraf op de hoogte stellen van de bodemkwaliteit. Dit kunt u doen door een historisch onderzoek uit te laten voeren. Als hieruit blijkt dat de bodem 'verdacht' is, dan dient vervolgens een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

In sommige gevallen is er van de locatie, bij ons reeds een historisch onderzoek en/of bodemonderzoek beschikbaar. In die gevallen kunt u met onze afdeling Grondzaken en bodem afspraken maken over het al dan niet achterwege laten van een historisch en/of nader onderzoek. Als uit het bodemonderzoek blijkt dat sprake is van ernstige verontreiniging, dan zult u voorafgaand aan de werkzaamheden een saneringsplan of een zogenoemde Busmelding bij ons in moeten dienen. De procedure voor de beoordeling van een saneringsplan of melding kan 5 dagen tot 15 weken duren, afhankelijk van de aard en omvang van de verontreiniging en van de voorgenomen werkzaamheden. Zolang de melding of het saneringsplan niet is beoordeeld mogen er geen werkzaamheden plaatsvinden in de verontreinigde bodem.

Houdt u hiermee rekening in de planning van uw werkzaamheden. Indien uitsluitend sprake is van werkzaamheden in lagen bestaande uit bouwstoffen (bijv. sintellagen), dan is het voorgaande niet van toepassing. Nadere informatie kunt u ook vinden op onze website.

http://www.zaanstad.nl/mv/milieu/thema_milieu/bodem/bodemsanering

Wanneer u bij werkzaamheden gebruik maakt van bijvoorbeeld een graafmachine, betekent dit dat u aan mechanische grondroering doet of laat doen. Om graafschade te voorkomen en de veiligheid van de graver en de directe omgeving te bevorderen verplicht de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (WION) u hiervoor een Graafmelding te doen. De graafmelding dient uiterlijk 3 werkdagen vóór aanvang van graafwerkzaamheden te worden gedaan. Dit kunt u doen via de website van het kadaster: www.kadaster.nl of u kunt contact opnemen met hun Klantcontactcenter via (0800) 0080.

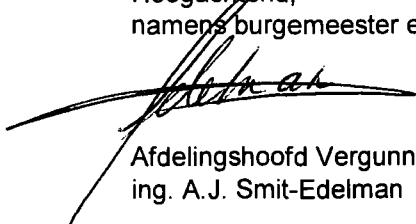
g. Nadere informatie

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

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20120457. 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 de gemeente Zaanstad,



Afdelingshoofd Vergunningen en Toezicht
ing. A.J. Smit-Edelman

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

1) Procedureel

Gegevens aanvrager

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

het herstellen van de fundering, het verbouwen van een bedrijfsgebouw naar bakkerij, het wijzigen van de voorgevel en het gebruiken van de eerste verdieping als woning met dakterras.

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 12 april 2012 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 19 april 2012. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 6 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 24 januari tot en met 6 maart 2013 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 door:

1. Mevrouw W.K.J. Kronenberg (aanvrager)
2. T.J. Betlem, Celebesstraat 5, Wormerveer
3. A.J. Göbel, Celebesstraat 13-15, Wormerveer
4. J.G. Humme, Celebesstraat 18, Wormerveer
5. M.A. Boersma, Celebesstraat 20, Wormerveer
6. M. Kamerbeek, Celebesstraat 22, Wormerveer
7. De eigenaar/bewoner van Celebesstraat 24, Wormerveer
8. A.M. Duits en drs. Ing. J. Betlem, Zuideinde 7, Wormerveer
9. Bogaard en T. Wissing, Zuideinde 10, Wormerveer
10. D.W. Schoonderbeek en A. Schoonderbeek-van Bruchem, Zuideinde 11, Wormerveer

De zienswijzen van de reclamanten genoemd onder 3 t/m 7 zijn gelijklopend. Achter de samenvatting van de zienswijze wordt tussen haakjes vermeld welke reclamanten deze zienswijze hebben aangevoerd.

De volgende argumenten zijn - samengevat en samengevoegd - naar voren gebracht.

Ad 1.

Omdat de behandeling van deze aanvraag langer heeft geduurd dan verwacht, zijn de bakkerijactiviteiten inmiddels verplaatst naar een andere locatie in Amsterdam. Deze zullen dan ook niet meer plaatsvinden op onderhavige locatie. Voor deze ruimte staan de volgende functies gepland: kantoorruimte en opslagruimte ten behoeve van de administratie voor de bakkerij en de winkels gevestigd in Amsterdam. Daarnaast zal de Celebesstraat worden gebruikt als productieruimte voor het ambachtelijk produceren van banketproducten zoals het afwerken (decoreren) van al gebakken producten, het verwerken van chocolade en marsepein tot o.a. bonbons. Deze activiteiten zullen alleen door aanvrager zelf worden uitgevoerd.

Gezien de wijziging van de gewenste activiteiten is opschaling van categorie A naar categorie B volgens aanvrager niet meer aan de orde. Daardoor kan ook zoals aangevraagd een 'gewone' woning worden vergund in plaats van een bedrijfswoning zoals opgenomen in het ontwerpbesluit (reclamant 1).

Onze reactie:

De gemeente Zaanstad, gebruikt voor de beoordeling van afwijkingen van het bestemmingsplan in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening', zo veel als mogelijk de systematiek van de meest actuele handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG).

Voor het nieuwe bestemmingsplan Wormerveer zal gebruik worden gemaakt van de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor functiemenging. Aangezien deze locatie gelegen is binnen het plangebied van dit bestemmingsplan en de locatie ligt in een gebied met functiemenging vinden wij het acceptabel dat voor de toelaatbaarheid van de bedrijven wordt geanticipeerd op de Staat van bedrijfsactiviteiten met functiemenging. Op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt zal de aangevraagde activiteit namelijk passend zijn binnen het bestemmingsplan.

In de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor functiemenging is gekozen voor een andere categorie aanduiding dan in de algemene lijst die is opgenomen in bijlage 1 van de Activiteitenlijst volgens het VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009. De Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid. Aan de hand van deze criteria zijn in dit bestemmingsplan de categorieën bepaald die binnen de bestemmingen zijn toegestaan.

De criteria zijn als volgt:

Categorie A

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen of andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen of andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2

Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen of andere gevoelige functies.

Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan of dat er andere bouwkundige voorzieningen getroffen zijn waardoor milieubelasting voorkomen wordt op vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding.

Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C

Activiteiten zoals genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Nu door de aanvrager is aangegeven, dat er geen bakkerij meer zal worden gevestigd op deze locatie, maar dat de activiteiten zullen bestaan uit opslag en decoreren, c.q. in elkaar zetten van banketproducten, is de milieubelasting van de activiteiten opnieuw beoordeeld. Voor de opslag, en het decoreren van taarten is niet direct een SBI code voorhanden. Derhalve wordt toch aansluiting gezocht bij de SBI code 1581.1 (SBI 1993) / 1071.1 (SBI 2008) waarvoor de omschrijving: broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen met een verwerkingscapaciteit van minder dan 2500 kg meel/week, is opgenomen. De bijbehorende milieucategorie volgens de gehanteerde Staat van Bedrijfsactiviteiten voor functiemenging is in de onderstaande tabel weergegeven.

SBI-code 2008	Omschrijving	categorie
1071	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, v.c. < 2500 kg meel/week	B1

In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het ontwerpbesluit is uitgegaan van een verwerkingscapaciteit van < 7500 kg meel/week. Dit was gebaseerd op de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. In de aangepaste Staat van Bedrijfsactiviteiten met functiemenging is deze verwerkingscapaciteit aangepast naar <2500 kg meel/week. Aangezien er hier sprake is van een gebied met functiemenging is deze bedrijfsactiviteit direct naast of beneden woningen of andere gevoelige functies toegestaan. Een bouwkundige scheiding tussen panden is niet meer vereist. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Activiteiten bestaande uit opslag en decoreren, c.q. in elkaar zetten van banketproducten vormen ons inziens geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de realisatie van een woning, niet zijnde bedrijfswoning op de eerste verdieping. Om te voorkomen dat de bedrijfsactiviteiten in de toekomst zodanig zullen toenemen dat alsnog sprake zal zijn van een hogere milieucategorie zal als voorwaarde aan de vergunning worden verbonden dat de activiteiten binnen bovenstaande SBI-code en maximale milieucategorie mogen vallen.

Ad 2.

Gezien de gewijzigde bedrijfsfunctie (zie hierboven) is de aanvrager van mening dat de berekende parkeercapaciteit niet meer van toepassing is en de huidige capaciteit derhalve voldoende is (reclamant 1).

Onze reactie:

In de parkeerberekening staat dat bij functieverandering van de oorspronkelijke situatie naar de nieuwe situatie de zaterdagavond en de zondagmiddag maatgevend zijn voor de parkeereis. Op beide tijdstippen is in de bestaande situatie een parkeereis van 0 en in de nieuwe situatie een parkeereis van 1 respectievelijk 1,1.

De aanvullende parkeereis voor dit bouwplan (op de zaterdagavond en de zondagmiddag) is niet gerelateerd aan de (gewijzigde) bedrijfsfunctie maar komt volledig voor rekening van de functie wonen. De additionele parkeereis ten gevolge van dit bouwplan blijft daardoor (afgerond) 1.

Ad 3.

Het plan is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt burgers bescherming tegen initiatieven die in strijd zijn met het bestemmingsplan (reclamanten 5 t/m 8).

Onze reactie:

Dat het geldende bestemmingsplan een bepaalde functie nu niet toestaat, betekent niet dat in de toekomst geen andere gebruiks- en/of bouwregels mogen worden toegestaan. Juist omdat het plan in strijd is met het vigerende bestemmingsplan wordt onderhavige procedure gevoerd waarin net als bij een nieuw bestemmingsplan moeten worden afgewogen of bepaalde functies ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Ad 4.

Reclamanten vrezen overlast van de bakkerij t.a.v. geluid, geur, verkeer, (fijn) stof en gevaar. Daarnaast is de bedrijfsvoering onbekend. Wat zijn de bedrijfstijden en wanneer worden de goederen aan- en afgevoerd? Zij vragen zich af of een dergelijk bedrijf wel past in een druk bewoond gebied. Er wordt onvoldoende ingegaan op de invloed van het plan op de bestaande woningen die nu al erg veel overlast te verduren hebben (reclamanten 3 t/m 10).

Onze reactie:

Allereerst verwijzen wij naar de zienswijze onder ad. 2 en onze reactie daarop. Bij het vaststellen van de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor functiemenging is de overlast van de mogelijke bedrijfsactiviteiten afgewogen tegen de ruimtelijke impact ervan. Wij hebben voor onderhavig gebied waarbij sprake is van sterke functiemenging vastgesteld dat de gewenste activiteit ruimtelijk aanvaardbaar is.

Daarnaast moet de inrichting ook voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. Hierin worden onder andere eisen gesteld aan het maximale geluid dat de inrichting mag produceren. Het gaat dan om bescherming tegen geluid veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen (waaronder ventilatoren en afzuigers), door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten, en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting. Deze eisen zijn strenger indien het geluid buiten de dagperiode (7.00 – 19.00 uur) wordt geproduceerd.

Ten slotte dient het plan te voldoen aan Bouwbesluit. Dit besluit geeft per functie – in dit geval een industriefunctie – eisen waaraan een gebouw wordt getoetst. Dit zijn eisen in het kader van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit. Derhalve kan worden geconcludeerd dat op basis van de gegeven functie het pand veilig kan worden gebruikt.

Ad 5.

Het bedrijf en de bovenwoning zullen verkeer aantrekken. Er is niet voorzien in de benodigde parkeerruimte en er is nu al een tekort aan parkeerplaatsen (reclamanten 3 t/m 10).

Onze reactie:

Wanneer het gaat om een functiewijziging of uitbreiding hanteert de gemeente het principe oud voor nieuw. Dit betekent dat een parkeerdruk die nu reeds op de openbare weg bestaat, niet gecompenseerd hoeft te worden.

Alleen de extra parkeerdruk die door het plan wordt gecreëerd, moet worden gecompenseerd. In dit plan zorgt de woning voor een toename van 1,3, afgerond 1 parkeerplaats. De aanleg van deze parkeerplaats is door de aanvrager afgekocht door middel van een met de gemeente Zaanstad gesloten parkeerovereenkomst. Dit betekent dat de gemeente de verplichting op zich heeft genomen om binnen 10 jaar binnen een straal van 1.000 meter rond het bouwplan één parkeerplaats te realiseren. Binnen deze straal is hiervoor nog voldoende ruimte.

Ad 6.

Reclamant vreest voor waardevermindering van hun pand (reclamant 9).

Onze reactie:

Eigenaren van woningen die menen dat de waarde van hun woning daalt vanwege een omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingsplan kunnen een claim indienen voor planschade op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze claim wordt dan door een onafhankelijke instantie beoordeeld. Daarbij wordt onderzocht wat het huidige bestemmingplan mogelijk maakt en welke nieuwe mogelijkheden/functies, worden toegestaan. Het verschil tussen beiden planologische regimes wordt betrokken bij de vraag of er sprake is van daaraan toe te rekenen schade.

Ons inziens zal er – rekening houdend met de overige beantwoording van de ingediende zienswijzen – geen sprake zijn van waardevermindering van de aangrenzende panden. In ieder geval niet zodanig dat onderhavige vergunning redelijkerwijs niet afgegeven zou kunnen worden.

Ad 7.

Door de vestiging van een woning op de eerste verdieping en de toevoeging van een dakterras wordt de privacy van de omwonenden aangetast (reclamanten 2 en 8 t/m 10).

Onze reactie:

Ten behoeve van de woning worden geen nieuwe ramen toegevoegd. De bestaande ramen zijn reeds bij de bouw van het pand gerealiseerd en daarmee, voor zover liggend binnen een afstand van 2 meter van de erf grens, rechtens aanwezig.

Met betrekking tot het dakterras hebben wij inderdaad geconstateerd dat dit niet voldoet aan de voorwaarden die wij hiervoor hebben opgenomen in de Nota woonbebouwing Zaanstad 2012 (hierna: nota woonbebouwing). Specifiek aan de eis dat moet worden voldaan aan artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. Concreet betekent dit dat het dakterras zich niet binnen 2 meter van de grenslijn met de naburige erven Celebesstraat 5 en Zuideinde 8 mag bevinden. Naar aanleiding van deze bevinding is de aanvrager in de gelegenheid gesteld het bouwplan hierop aan te passen.

De gewijzigde tekening (tekening nieuwe toestand, tek.nr. 2C met stempeldatum ontvangst 2 mei 2013) wordt onderdeel van de omgevingsvergunning. Het dakterras is nu ingetekend op een afstand van 2 meter ten opzichte van beide perceelgrenzen. Nu alsnog aan deze voorwaarde en aan de overige voorwaarden uit de nota woonbebouwing wordt voldaan, achten wij het realiseren van een dakterras ruimtelijk aanvaardbaar.

Ad 8.

De aanleg van dakterras tast de welstand van het pand aan (reclamanten 9 en 10).

Onze reactie:

De welstandsc commissie heeft het plan op 14 augustus 2012 voorzien van een positief welstandsadvies, zie onderdeel 2 behorende bij deze vergunning. Ons is niet gebleken dat dit advies onzorgvuldig tot stand is gekomen. Wij conformeren ons derhalve aan dit advies.

Ad 9.

Volgens de tekening komt op de eerste verdieping een ruimte met wasmachine. Deze ruimte zit ingebed in het dakterras en de keuken van reclamant. In deze situatie is geluidsoverlast aannemelijk. Ook is er verhoogd risico op brandgevaar.

Onze reactie:

Het Bouwbesluit is een landelijk besluit waarin onder andere wordt bepaald aan welke eisen een woning dient te voldoen in het kader van geluidwering en (brand)veiligheid ten opzichte van aangrenzende gebouwen. De woning is getoetst aan deze eisen en voldoet. Daarnaast dient in een gebouwde omgeving enige geluidsoverlast te worden geaccepteerd. Het gebruik van een wasmachine behoort daarbij tot de normale uitoefening van een woonfunctie.

Ad 10.

Reclamanten stelt mede-eigenaar te zijn van het pand dat gefundeerd en gerestaureerd moet gaan worden. Zij moeten dus meebetalen aan een evenredig deel van de kosten van het herstel. Zij zijn tot op heden niet betrokken bij de plannen hiervoor. Zolang zij niet betrokken worden bij de plannen zullen zij niet meewerken aan het herstel van het pand.

Onze reactie:

Het funderingsherstel maakt deel uit van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. De activiteit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan is echter niet benodigd voor dit onderdeel. Daarom hebben wij geen ruimte om rekening te houden met eventuele privaatrechtelijke belemmeringen en dienen partijen hier in onderling overleg uit te komen. Daarbij komt dat slechts rekening kan en mag worden gehouden met privaatrechtelijke belemmeringen die een evident karakter hebben. De civiele rechter dient hierover te oordelen.

Conclusie:

Wij hebben de ingebrachte zienswijzen meegenomen in een belangenafweging.

Hierbij zijn betrokken het belang van de aanvrager om haar bedrijf ter plaatse te kunnen uitoefenen en een woonmogelijkheid boven het bedrijf te mogen creëren, het belang van de indieners van de zienswijzen op een goed(e) woonomgeving/leefmilieu en het algemeen belang dat gelegen is in een goede ruimtelijke ordening.

Na aanvulling van de ruimtelijke onderbouwing door de hierboven weergegeven reacties op de ingediende zienswijzen is ons inziens voldoende onderbouwd dat het gewijzigde gebruik ruimtelijk – zowel stedenbouwkundig als milieukundig – onder de voorwaarde die is gesteld ten aanzien van de bakkerijfunctie, goed inpasbaar is op de gewenste locatie. Daarmee kan aan het belang van de aanvrager tegemoet worden gekomen, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de gerechtvaardigde belangen van een goed(e) woonomgeving/leefmilieu.

ZNSTD

De zienswijzen geven ons gezien het bovenstaande geen aanleiding af te zien van gebruikmaking van onze bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan.

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 Omgevingsvergunningen de volgende bescheiden worden ingediend:

- a. Alvorens de palen mogen worden afgestort:
 - een oliedrukdiagram, bij iedere sondeerlocatie, over de volledige paallengte van één gedrukte paal die zo dicht mogelijk gelegen is bij de sondering;
 - de afdrukkrachten, paallengten en inheinvolumes van alle gedrukte palen ten opzichte van de sondering.
- b. Indien palen heidend aangebracht worden, of worden nageheid, een bouwveiligheidsplan betreffende de trillingsmetingen en zettingmetingen. Uit het bouwveiligheidsplan moet blijken hoe men de metingen verricht, wat de uitgangspunten zijn en welke repressieve maatregelen in geval van overschrijding worden genomen. Voor het vaststellen van het maximaal toelaatbare trillingsgetal kunt u zich baseren op meet- en beoordelingsrichtlijn SBR Schade aan gebouwen, Deel A.
- c. Aangepaste berekening op basis van de gemaakte opmerkingen;
- d. Tekeningen van de wapening van betonconstructies.

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 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.

Het parkeren dient in principe op eigen terrein te worden gefaciliteerd. De hoofdfunctie is bepalend voor de toe te passen parkeernorm, het volledige oppervlak valt onder de norm van de hoofdfunctie. Zo is in de norm van een winkel verdisconteerd dat een deel van de locatie wordt ingericht voor opslag.

In de berekeningen kan het zo zijn dat voor een functie een andere benaming wordt gebruikt dan in de aanvraag. De functienaam die door de aanvrager is opgegeven komt niet altijd overeen met de functienamen waarop de parkeernormen zijn gebaseerd. Bij het berekenen van de parkeereis wordt altijd gekeken naar de parkeernorm van de functie die qua parkeren het meest lijkt op de opgegeven functie.

Wanneer het gaat om een functiewijziging of uitbreiding hanteert de gemeente het principe oud voor nieuw. Dit betekent dat een parkeerdruk die nu reeds op de openbare weg bestaat, niet gecompenseerd hoeft te worden. Wanneer door het plan (extra) parkeerplaatsen aan de openbare weg worden onttrokken, dan dienen deze gecompenseerd te worden.

Voor het maatgevend moment - de werkdagochtend - geldt in de bestaande situatie een parkeereis van 0,6 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie wordt deze parkeereis 1,9 parkeerplaatsen. De toename van 1,3 parkeerplaatsen moet op eigen terrein worden gerealiseerd. Op eigen terrein is hiervoor echter geen mogelijkheid.

Omdat het parkeren niet wordt opgelost op eigen terrein, dient de extra parkeerplek te worden afgekocht. De bouwverordening biedt de mogelijkheid om in plaats van de realisatie van deze parkeerplaats een parkeerovereenkomst af te sluiten en een storting in het parkeerfonds te doen. Bij een parkeereis van 2 of minder parkeerplekken is de standaard afkoopsom € 4.924,81. Er is hiervoor een overeenkomst afgesloten.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Wormerveer Zuid deel II' geldt en heeft hierin de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (B)', ex artikel 9 van de voorschriften.

De gronden aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden (B) zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals genoemd in de Lijst van bedrijfstypen behorende tot ten hoogste de categorie zoals op de plankaart staat aangegeven;

(...)

- n. ter plaatse van de aanduiding (*): een bovenwoning;

- o. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoningen bestaand': een bedrijfswoning;

(...).

In de lijst van bedrijfstypen valt een brood(- en banket)bakkerij onder SBI-code 1581. Bij een verwerkingscapaciteit (v.c.) kleiner dan 2500 kg meel/week geldt hiervoor een categorie 2. Volgens het bestemmingsplan zijn op deze locatie slechts bedrijven toegestaan tot ten hoogste categorie 1. De op de begane grond gewenste bakkerij is dus in strijd met het bestemmingsplan.

Daarnaast is de gewenste woning in strijd met het bestemmingsplan omdat op deze locatie geen speciale aanduiding is opgenomen zodat wonen hier niet is toegestaan.

Tenslotte wordt door het optrekken van de voorgevel en het plaatsen van de balustrade ten behoeve van het dakterras de maximaal toegestane bouwhoogte van 6 meter ten opzichte van de bestaande situatie met 1 respectievelijk 1,2 meter extra overschreden.

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 14 augustus 2012 een positief advies afgegeven over het bouwplan met de volgende motivering. Het betreft de wijziging van de voorgevel van een bedrijfsgebouw. De naastliggende aanbouw wordt ingekort en de bestaande gemetselde voorgevel krijgt een nieuwe uitstraling met behulp van een nieuwe kozijnindeling, afwerking met stucwerk kleur bentheim, en toevoeging van hardstenen elementen. De commissie vindt de wijziging een beduidende verbetering.

Het plan is beoordeeld op basis van de sneltoetscriteria voor gevelwijzigingen en de gebiedsgerichte criteria Schildersbuurt en Indische buurt Wormerveer (4C) 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 2012
- Bouwverordening Zaanstad 2008
- Bestemmingsplan 'Wormerveer Zuid deel II'
- Welstandsnota Zaanstad 2008
- Parkeernota Zaanstad 2009, gewijzigd in 2013

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

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De op de begane grond uit te voeren bedrijfsactiviteiten dienen te voldoen aan de omschrijving gegeven in onderdeel 1 behorende bij deze omgevingsvergunning en mogen maximaal bestaan uit activiteiten met SBI-code 1071.1 (SBI 2008) en milieucategorie B1 conform de bijgevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten met functiemenging.

2. 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 2.12 niet mogelijk is.

In artikel 2.12 lid 1 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. 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.

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.

Wij hebben geconstateerd dat de gevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze is als bijlage bij deze vergunning opgenomen. In aanvulling daarop wordt verwezen naar de reactie op de ingediende zienswijzen in onderdeel 1.

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

Bijlage: Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit)

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

1. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Mededeling aanvang en beëindiging sloopwerkzaamheden

1. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de sloopwerkzaamheden, zoals gemeld bij de sloopmelding, schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, in kennis gesteld door degene die de sloopwerkzaamheden gaat uitvoeren.
2. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de sloopwerkzaamheden zoals gemeld in de sloopmelding, van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld door degene die de sloopwerkzaamheden heeft uitgevoerd.
3. Voor zover van toepassing verstrekt degene die de sloopwerkzaamheden heeft uitgevoerd het bevoegd gezag (bouwtoezicht) binnen twee weken na beëindiging van de werkzaamheden een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling, bedoeld in artikel 9, eerste en tweede lid, van het Asbestverwijderingsbesluit 2005.
4. Op verzoek van het bevoegd gezag (bouwtoezicht) overlegt degene die de sloopwerkzaamheden, zoals gemeld bij de sloopmelding, heeft uitgevoerd, binnen een door het bevoegd gezag te bepalen termijn na beëindiging van de werkzaamheden, een opgave van de aard en de hoeveelheid van de bij de werkzaamheden vrijgekomen afvalstoffen en van de afvoerbestemming van die stoffen.

Gebiedsindeling van inspecteurs afdeling toezicht

Naam	gebied	e-mailadres
S. v.d. Geest	ten westen van het spoor Zaandijk, Koog a/d Zaan, Zaandam, Havenbuurt en Hoogtij	S.Geest@Zaanstad.nl
R. Kleverlaan	Saendelft en Krommenie	R.Kleverlaan@Zaanstad.nl
S. Slot	Zaandijk, Koog a/d Zaan, Zaandam ten westen van de Zaan	S.Slot@Zaanstad.nl
T. Walta	Zaandam ten oosten van de Zaan	T.Walta@Zaanstad.nl
B. Koppes	Wormerveer en Westzaan	B.Koppes@Zaanstad.nl
J. v.d. Burg	Nauerna en Assendelft	J.Burg@Zaanstad.nl

Start- en gereedmelding s.v.p. via mail kenbaar maken o.v.v. het dossiernummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag (bouwtoezicht):

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- b. het straatpeil is uitgezet.

Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen en/of zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen en/of sloopmelding;
- b. bouw- en/of sloopveiligheidsplan;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom;
- d. overige voor het bouwen en/of van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen, en
- e. indien op grond van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 een asbestinventarisatierapport is vereist, een asbestinventarisatierapport als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 dan wel een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling als bedoeld in artikel 9, eerste en tweede lid, van dat besluit.

Bemalen van bouwputten

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen (kwaliteit funderingen).

Zowel voor het mogen bemalen van een bouwput (onttrekken grondwater) als voor het mogen lozen van het opgepompte grondwater is een vergunning of melding nodig.

Voor het onttrekken van grondwater en voor directe lozingen (op het oppervlaktewater) kunt u via www.omgevingsloket.nl een watervergunning aanvragen.

Voor indirecte lozingen (op het riool) is of een melding op grond van het Activiteitenbesluit vereist (inrichtingen) via www.omgevingsloket.nl of een melding op grond van het Besluit lozen buiten inrichtingen via www.infomil.nl.

Meer informatie kunt u vinden op www.helpdeskwater.nl

Intrekking vergunning bij niet-tijdige start of tussentijdse staking van bouwwerkzaamheden

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33, lid 2, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien binnen 26 weken of binnen de in de vergunning genoemde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Algemeen

Beschadiging of bevuilding van wegen en terreinen door de aannemer of zijn onderaannemers, zullen direct door de aannemer of indien hij in gebreke blijft, doch voor zijn rekening, worden hersteld of verwijderd. Het normale onderhoud is voor rekening van de gemeente. Bouwafval moet tijdig door de aannemer van het bouwterrein worden verwijderd. Onder geen voorwaarde mag het bouwterrein en zijn omgeving verontreinigd worden.