



Ons kenmerk

2014/21509

ZNSTD

gemeente Zaanstad
Omgevingsvergunningen

De heer P. J. Vet
Vaartdijk 48
1566 PR ASSENDELFT

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

28 JAN. 2014

DATUM

ONS KENMERK

BIJLAGE(N)

O20130478

Gewaarmerkt bouwplan

ONDERWERP

Omgevingsvergunning eerste fase

Geachte heer Vet,

Op 30 mei 2013 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning eerste fase ontvangen voor het project 'het bouwen van een appartementengebouw' met de volgende activiteit: _____

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

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Ameland 16 te Zaandam.

De activiteit:

- het bouwen van een bouwwerk.

zal, conform artikel 2.7 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) in een aanvraag omgevingsvergunning tweede fase worden aangevraagd.

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 c juncto artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo de omgevingsvergunning te verlenen gelet op de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning beschreven overwegingen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

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

b. Bijgevoegde documenten

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

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning; _____
- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 30 mei 2013;
- Set tekeningen (12 bladzijden) met stempeldatum ontvangst d.d. 30 mei 2013;
- Email d.d. 29 augustus m.b.t. wijze van afvalinzameling;
- Tekening plattegrond begane grond gewijzigd met stempeldatum ontvangst d.d. 18 oktober 2013,
- Brief d.d. 26 september 2013 met tekening plattegrond begane grond en tekening voorgevel met stempeldatum ontvangst d.d. 18 oktober 2013.
- Ruimtelijke onderbouwing

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 beroepschrift 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 beroepschrift 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

Gelet op artikel 6.3. treedt de beschikking in werking op hetzelfde moment dat de omgevingsvergunning tweede fase in werking treedt

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.

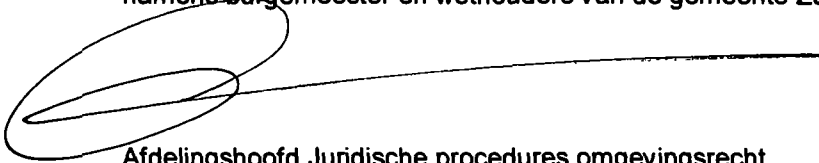
f. Nadere informatie

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 via het contactformulier op de website www.zaanstad.nl.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20130478. 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 Juridische procedures omgevingsrecht
Mw. C. Risseuw-van Doorn

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

- 1) Procedureel
- 2) 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 bouwen van een appartementengebouw'.

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

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

De activiteit:

- het bouwen van een bouwwerk.

zal in een aanvraag omgevingsvergunning tweede fase worden aangevraagd.

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 september 2013 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 18 oktober 2013. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 21 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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)

Vanaf 12 december 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 geen gebruik gemaakt.

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

1. Overwegingen

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Vincent van Goghweg' geldt en heeft hierin de bestemmingen Gemengde Doeleinden (GDmb-d*10) ex artikel 8, Erven ex artikel 6 en Archeologie ex artikel 21 van de planvoorschriften

Het bouwen van een appartementengebouw is in strijd met het bestemmingsplan.

*Strijd met de bestemming Gemengde Doeleinden (GDmb-d*10)*

Het project behelst het realiseren van appartementen op de eerste en tweede verdieping en het realiseren van een parkeergarage op de begane grond van het gebouw. De gronden zijn op de begane grond en de verdiepingen bestemd voor (onder andere) wonen (artikel 8 lid 1). Het realiseren van een parkeergarage is hiermee in strijd.

De bouwhoogte van het te bouwen gebouw bedraagt circa 11,50 meter. Het project is in strijd met de bestemming, omdat de bouwhoogte van gebouwen ter plaatse niet meer mag bedragen dan 10,00 meter (artikel 8, lid 2 en 3).

Strijd met de bestemming 'Erven'

Het project wordt voor een deel op de bestemming 'Erven' gerealiseerd. De gronden met de bestemming 'Erven' zijn bestemd voor erven behorend bij de aangrenzende hoofdgebouwen (artikel 6 lid 1). Op deze gronden mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd (artikel 6 lid 2). Voor kleine en middelgrote erven met een oppervlakte van maximaal 300 m² achter de achtergevel geldt daarbij dat maximaal 50% en tot 75 m² van het erf mag worden bebouwd (artikel 6 lid 3). Het project voldoet hier niet aan; het bebouwingspercentage van de uitbouw ten behoeve van de parkeergarage en dakterras bedraagt meer dan 50% van de gronden met de bestemming 'Erven'.

Geen strijd met bestemming Archeologie

Het plan valt in een gebied van archeologische waarde binnen het bestemmingsplan. De aanduiding 'archeologisch onderzoeksgebied' is voor onderhavig perceel van toepassing. Dit betekent dat voor projecten met een oppervlakte kleiner dan 1000 m² de onderzoeksverplichting als bedoeld in artikel 21 lid 1 (het overleggen van archeologisch rapport) niet van toepassing is. Het project heeft een oppervlakte van circa 356 m².

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

Een vergunning voor het gebruik van gronden in strijd met een bestemmingsplan kan derhalve alleen met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub 3 worden verleend. 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.

Conclusie

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

2. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken.

- Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010;
- Bestemmingsplan 'Vincent van Goghweg'.