



Ons kenmerk: 2014/131147

ZNSTD

gemeente Zaanstad
Omgevingsvergunningen

De heer T. Klootwijk
Woude 24B
1489 NC DE WOUDE

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

11 JUNI 2014

DATUM
ONS KENMERK
BIJLAGE(N)

O20130704
Gewaarmed bouwplan

ONDERWERP

Omgevingsvergunning activiteit afwijken bestemmingsplan

Geachte heer Klootwijk,

Op 19 augustus 2013 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project 'het bouwen van vijf appartementen in een voormalig kerkgebouw' met de volgende activiteit:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk.

Op 20 november 2013 hebt u de aanvraag om omgevingsvergunning gewijzigd naar de activiteit:

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

De aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' zal in een later stadium worden ingediend.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Langestraat 65 en 67 te Zaandam.

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 en artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: 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.

Wij wijzen u er nogmaals op dat u ook een omgevingsvergunning nodig hebt voor de activiteit 'bouwen'. Zolang geen sprake is van verleende en in werking getreden omgevingsvergunningen voor beide activiteiten, mogen er geen bouwwerkzaamheden ten behoeve van het project plaatsvinden.

b. Bijgevoegde documenten

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

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning;
- Ruimtelijke onderbouwing (februari 2014);
- Aanvraagformulier met indieningsdatum 19 augustus 2013;
- Onderdeel aanvraagformulier 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening';
- Tekening volumestudie voor 5 stuks appartementen d.d. 21 mei 2013;
- Plantoelichting verbouw kerk tot appartementen met indieningsdatum 19 augustus 2013;
- Verkennend bodemonderzoek met stempeldatum ontvangst d.d. 19 november 2013.

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.

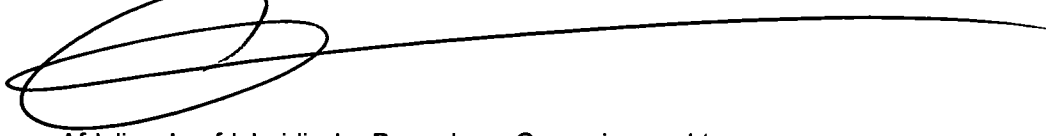
f. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer K. Ouburg, van de afdeling Vergunningen en Toezicht. De heer Ouburg is bereikbaar onder telefoonnummer 14075 of via het contactformulier op de website www.zaanstad.nl.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20130704. 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,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a long horizontal stroke.

Afdelingshoofd Juridische Procedures Omgevingsrecht
mr. C. Risseeuw-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 vijf appartementen in een voormalig kerkgebouw'.

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.

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 19 september 2013 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 1 november 2013. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 42 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).

Vanaf 20 maart 2014 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.

Zienswijze

Bij brief van 12 april 2014, door ons ontvangen op 14 april 2014, en bij brief van 22 april, door ons ontvangen op 22 april, zijn er twee zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

De volgende argumenten zijn, kort samengevat, naar voren gebracht:

- a) Er zijn fikse werkzaamheden verricht zonder goedkeuring/toestemming van de gemeente;
- b) Bouwkundige tekeningen en berekeningen zijn niet terug te vinden in het kadaster;
- c) Er is al een vloer gestort t.b.v. de nieuwe verdieping. Het is de vraag of de huidige fundering en dragende constructies dit aankunnen;
- d) De cv ruimte is waarschijnlijk verplaatst. Dit baart zorgen omdat niet bekend is of de werkzaamheden door een gekwalificeerde installateur zijn verricht;
- e) Het dakbeschot en de dakbedekking is al vernieuwd, terwijl het vermoeden bestaat dat in het oude dakleer asbest aanwezig was;
- f) De bouwwerkzaamheden zorgden voor overlast: er werd gegooid met bouwafval, er werd zonder toestemming gewerkt op de aanbouw van het naastgelegen huis en het naastgelegen huis werd beschadigd;
- g) De manier waarop gebouwd wordt en de afwerking is lachwekkend te noemen.

Onze reactie hierop luidt als volgt.

In het algemeen en ad a):

Aanvrager wil in het voormalig kerkgebouw aan de Langestraat 65 en 67 te Zaandam vijf appartementen realiseren. Dit betekent dat een omgevingsvergunning nodig is voor zowel de activiteit afwijken van het bestemmingsplan als voor de activiteit bouwen.

Onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning heeft alleen betrekking op de activiteit afwijken van het bestemmingsplan. Aanvrager heeft er voor gekozen om de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen op een later moment in te dienen. De wet biedt aanvrager de mogelijkheid om dit te doen. Zolang echter geen sprake is van verleende en in werking getreden omgevingsvergunningen voor beide activiteiten, mogen er geen bouwwerkzaamheden ten behoeve van het project plaatsvinden.

In de zienswijzen wordt aangegeven dat er verbouwd werd zonder goedkeuring/toestemming van de gemeente. Nadat wij dit bericht ontvingen, hebben een Inspecteur handhaving van de afdeling Milieu- en Gebruikstoezicht en een Inspecteur toezicht van de afdeling Vergunningen en Toezicht ter plaatse een controle uitgevoerd. Geconstateerd is dat er inderdaad zonder de vereiste omgevingsvergunningen werd verbouwd. De illegale bouwwerkzaamheden zijn direct stil gelegd.

Het is kwalijk dat er illegaal verbouwd is. Dit is echter geen reden om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren. De aanvraag gaat immers over de afwijking van het bestemmingsplan, dus over de ruimtelijke afweging of appartementen kunnen worden toegestaan. De in de zienswijzen aangevoerde argumenten hebben hier geen betrekking op en kunnen daarom niet tot een ander oordeel leiden. In de ruimtelijke onderbouwing hebben wij gemotiveerd waarom wij medewerking aan de afwijking van het bestemmingsplan willen verlenen.

Indien wij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ontvangen, zullen wij toetsen of deze aan alle wettelijke en gemeentelijke eisen voldoet en, na (eventuele) vergunningverlening, er op toezien dat conform de vergunning en met zo min mogelijk hinder voor de omgeving wordt verbouwd.

Vervolgens merken wij nog het volgende op:

Ad b) Het kadaster bewaart geen bouwkundige tekeningen en berekeningen, dit doet de gemeente. Vergunningsaanvragen en verleende vergunningen kunnen bij de gemeente (afdeling Klantcontact Vergunningen, tel. 14075) worden ingezien.

Ad c) Bij de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen toetsen wij onder meer of aan de bouwkundige eisen, waaronder de constructieve eisen, wordt voldaan. Tijdens de uitvoering wordt vervolgens toezicht gehouden op naleving van de vergunning. Het feit dat er al een vloer is gestort maakt dit niet anders. Indien nodig dient de vloer te worden afgebroken.

Ad d) De inspecteurs die ter plaatse zijn geweest hebben geen onveilige situatie geconstateerd.

Ad e) De inspecteurs hebben onderzoek laten doen naar de aanwezigheid van asbest. Conclusie van het onderzoek is dat geen sprake is van asbest.

Ad f en g) Zoals hiervoor vermeld zijn de illegale bouwwerkzaamheden die voor overlast zorgden stilgelegd. Mochten in de toekomst opnieuw klachten ontstaan, dan kan contact worden opgenomen met de gemeente (afdeling Milieu- en Gebruikstoezicht, tel. 14075, of via het contactformulier op de website www.zaanstad.nl).

Indien schade is toegebracht aan eigendom van derden is sprake van een civielrechtelijke situatie waarin de gemeente geen rol kan spelen. De ontstane schade dient met aanvrager te worden afgehandeld.

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

1. Overwegingen

De locatie ligt binnen het bestemmingsplan 'Zaandam Oud-West' en heeft hierin de bestemmingen 'Maatschappelijke doeleinden' ex artikel 12, 'Archeologie' ex artikel 20 en 'Beperkingengebied Schiphol' ex artikel 22 van de voorschriften van het bestemmingsplan.

De gronden met de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' zijn op grond van artikel 12, lid 1 bestemd voor maatschappelijke voorzieningen. Op grond van artikel 12, lid 2 mogen op deze gronden ten behoeve van de bestemming bouwwerken worden gebouwd. Appartementen zijn geen maatschappelijke voorzieningen. Het project is dan ook in strijd met het bestemmingsplan. Het project is niet in strijd met de bestemmingen 'Archeologie' en 'Beperkingengebied Schiphol'.

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. 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 'Zaandam Oud-West'.