



Ons kenmerk

2015/120683



gemeente Zaanstad
Omgevingsvergunningen

Lacandon Beheer BV
T.a.v. de heer P.M.C. Riteco
Lagedijk 186
1544 BM ZAANDIJK

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

DATUM

27 MEI 2015

ONS KENMERK

O20141179

BIJLAGE(N)

Gewaarmeerde documenten

ONDERWERP

Omgevingsvergunning

Geachte heer Riteco,

Op 22 december 2014 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het nieuw bouwen van een brouwerij met horecafunctie en detailhandel met de volgende activiteiten:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk,
2. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Op 28 januari 2015 heeft u de aanvraag aangevuld met de activiteit:

3. het verrichten van een activiteit die van invloed kan zijn op de fysieke leefomgeving zoals aangewezen in artikel 2.2a van het Bor (Besluit omgevingsrecht).

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Lagedijk 69, 71 en 83 te Zaandijk

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 gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a, c en i, juncto artikel 2.10, artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3°, en 2.22 t/m 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) en gelet op artikel 5.13b lid 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) 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 beschreven overwegingen.
- c. het verrichten van een activiteit die van invloed kan zijn op de fysieke leefomgeving zoals aangewezen in artikel 2.2a van het Bor onder de in onderdeel 4 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
- Bijlage Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit)
- Aanvraagformulier met datum ontvangst d.d. 22 december 2014
- Set van 19 tekeningen, nrs. BA-10-01, BA-10-02, BA-10-03, BA-10-04, BA-10-05, BA-10-06, BA-10-07, BA-30, BA-30-02, BA-30-03, BA-30-04, BA-30-04a, BA-30-05, BA-30-06, BA-30-07, BA-30-08, BA-30-8a, BA-30-8b en BA-51
- Tekening 'Begane grond' nr. BA-00 met stempeldatum ontvangst d.d. 23 januari 2015
- Tekening '1^e verdieping' nr. BA-01 met stempeldatum ontvangst d.d. 23 januari 2015
- Tekening 'Situatie' nr. BA-50 met stempeldatum ontvangst d.d. 17 maart 2015
- Tekening 'Situatie' nr. BA-50 met stempeldatum ontvangst d.d. 17 maart 2015
- Tekening 'Concept inrichtingsplan' nr. VO-01 met stempeldatum ontvangst d.d. 22 december 2014
- Akoestisch onderzoek versie 001 d.d. 10 februari 2015
- Set van 6 foto's met stempeldatum ontvangst d.d. 22 december 2014
- EPC berekening van Hooyschuur architecten met stempeldatum ontvangst d.d. 22 december 2014
- Grondonderzoek t.b.v. fundatie met stempeldatum ontvangst d.d. 22 december 2014
- Verkennend bodemonderzoek van Back Milieu- advies en onderzoek d.d. 1 april 2014
- Rapport geursituatie Brouwerij de Zaan van Brouwtechniek Nederland d.d. februari 2015
- Quick scan brandveiligheid van Raadgevende ingenieurs Nieman d.d. 8 december 2014
- Rapport geursituatie Brouwerij de Zaan van Brouwtechniek Nederland d.d. oktober 2014 met stempeldatum ontvangst d.d. 22 december 2014
- Tekening 'Palenplan/fundering' nr. 01 d.d. 19 december 2014 met stempeldatum ontvangst d.d. 22 december 2014
- Tekening 'Begane grondvloer' nr. 02 d.d. 19 december 2014 met stempeldatum ontvangst d.d. 22 december 2014
- Tekening '1^e verdiepingsvloer/ dakvloer' nr. 03 d.d. 19 december 2014 met stempeldatum ontvangst d.d. 22 december 2014
- Tekening 'Dakvloer' nr. 04 d.d. 19 december 2014 met stempeldatum ontvangst d.d. 22 december 2014
- Tekening 'Doorsnede' nr. 05 d.d. 19 december 2014 met stempeldatum ontvangst d.d. 22 december 2014
- Rapport 'Palen' d.d. 19 december 2014 met stempeldatum ontvangst d.d. 22 december 2014
- Ruimtelijke onderbouwing 16 februari 2015

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

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

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 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. Met vragen over de uitvoering kunt u contact opnemen met één van de in de bijlage "Handleiding tijdens de bouw en/of sloop" vermelde bouwinspecteurs.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20141179. 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
mr. C. Risseuw-van Doorn

Afschrift aan gemachtigde (zonder bijlagen):

Hooyschuur architecten bna
T.a.v. de heer J.C.J. Hooyschuur
Noordeinde 16
1521 PA Wormerveer

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

- 1) Procedureel
- 2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 3) Het verrichten van een activiteit die van invloed kan zijn op de fysieke leefomgeving zoals aangewezen in artikel 2.2a van het Bor
- 4) 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 nieuw bouwen van een brouwerij met horecafunctie en detailhandel.

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;
- 3) het verrichten van een activiteit die van invloed kan zijn op de fysieke leefomgeving zoals aangewezen in artikel 2.2a van het Bor.

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 8 januari 2015 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 28 januari 2015. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 19 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 9 april 2015 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 (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 bouw werkzaamheden moeten in tweevoud ter goedkeuring bij de afdeling Vergunningen en Toezicht van de sector Omgevingsvergunningen de volgende bescheiden worden ingediend:

- Herziene berekening naar aanleiding van de opmerkingen die wij in rood hebben aangegeven op de documenten;
- Sonderingen;
- Funderingsadvies;
- Tekening palenplan;
- Berekening en tekening van de paalwapening;
- Tekening van de wapening fundering;
- Berekening en tekening van de wapening overig in het werk gestorte beton;
- Berekening en tekening van alle prefab constructieonderdelen;
- Berekening en tekening van de voetplaten en ankers;
- Berekening en tekening van de verbindingen tussen constructieonderdelen;
- Berekening wateraccumulatie en tekening van de noodoverstorten;
- De constructies welke van invloed kunnen zijn op de brandwerende scheiding(en), balken, kolommen e.d., moeten een brandwerendheid bezitten die tenminste voldoet aan de brandwerendheidseis die gesteld is aan de desbetreffende bijbehorende brandwerende scheiding(en). U kunt dit bereiken door middel van bescherming of overdimensionering. Van een mogelijke overdimensionering moet een berekening ingediend worden;
- Rapporten waarmee aangetoond wordt dat de wanden, vloeren en daken, waaraan een brandwerendheidseis is gesteld, aan deze brandwerendheidseis voldoen;
- Er dient te worden aangetoond dat de bouwconstructie bij brand een brandwerendheid bezit die in de vergunning is vastgesteld.
- Een rapportage van een archeologisch onderzoek. Indien uit het rapport blijkt dat als gevolg van het bouwplan archeologische waarden kunnen worden verstoord, dan zullen, alvorens er gestart wordt met de uitvoering van het bouwplan, de nodige door het bevoegde gezag op te leggen maatregelen, getroffen moeten worden ten einde deze verstoring te voorkomen. Afhankelijk van de situatie kan het dan onder meer gaan om het opgraven van mogelijke vondsten of het ophogen van het terrein, teneinde mogelijke archeologische waarden veilig te stellen. Met de uitvoering van het bouwplan mag vervolgens pas worden gestart als deze maatregelen naar goedkeuring van het bevoegd gezag zijn uitgevoerd.

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. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

Bouwbesluit 2012

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. Ten aanzien van de aspecten "parkeren" en "bodem" hebben wij daarbij 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', laatst gewijzigd op 4 april 2013, worden hiervoor regels gesteld.

Het onderhavige bouwplan voldoet aan de voorschriften van artikel 2.5.30 lid 1 in samenhang met het beleid vastgesteld in de 'Parkeernota' om de volgende reden.

Voor het gehele project ontwikkeling Zandijkerkerk en omgeving is een parkeerbalans opgesteld.

Parkeervraag

Locatie	Norm	per	Hoeveelheid	WD overdag	WD middag	WD avond	K-avond	Za-middag	Za-avond	Zo-middag								
3 woningen midden	1,5	woning	3	4,5	50%	2,3	60%	2,7	100%	4,5	90%	4,1	60%	2,7	60%	2,7	70%	3,2
Opslag	0,6	100/m2	400	2,4	100%	2,4	100%	2,4	5%	0,1	10%	0,2	5%	0,1	0%	-	0%	-
Winkel	2,5	100/m2	100	2,5	30%	0,8	70%	1,8	20%	0,5	100%	2,5	100%	2,5	0%	-	0%	-
Restaurant	5	100/m2	280	14,0	30%	4,2	40%	5,6	90%	12,6	95%	13,3	70%	9,8	100%	14,0	40%	5,6
Brouwerij	1,7	100/m2	309	5,3	100%	5,3	100%	5,3	5%	0,3	10%	0,5	5%	0,3	0%	-	0%	-
1 woning midden	1,5	woning	1	1,5	50%	0,8	60%	0,9	100%	1,5	90%	1,4	60%	0,9	60%	0,9	70%	1,1
Kerk 11 starterswoningen	0,6	woning	11	6,6	50%	3,3	60%	4,0	100%	6,6	90%	5,9	60%	4,0	60%	4,0	70%	4,6
Bloedbank 10 woningen midden	1,5	woning	10	15,0	50%	7,5	60%	9,0	100%	15,0	90%	13,5	60%	9,0	60%	9,0	70%	10,5
Totaal				61,8		28,4		31,6		41,1		41,4		29,2		30,6		24,9

Parkeerres

Parkeeraanbod

Totaal	57 plaatsen
--------	-------------

Uit de parkeerbalans blijkt dat voor het onderhavige bouwplan 14 parkeerplaatsen (0,4 voor de brouwerij, 12,6 voor de horecafunctie, 0,5 voor de detailhandel en 0,1 voor opslag = totaal 13,6) benodigd zijn. Bij de aanvraag is een tekening overgelegd waaruit blijkt dat de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening Zaanstad 2008.

Verbod tot het bouwen op verontreinigde grond

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid ingediend (Verkennd bodemonderzoek, Back milieu, 1 april 2014, kenmerk: BM1709.) Uit deze rapportage blijkt dat er gelet op de toekomstige bestemming geen actuele risico's zijn voor de gezondheid van de gebruikers van het bouwwerk. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Oud Zandijk' geldt en heeft hierin de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden' ex artikel 11 met aanduidingen B(1)bu*7, Bmb*7 met maximale milieucategorie 1 en 2 en 'Archeologisch Waardevol gebied', ex artikel 19 van de planvoorschriften. Daarnaast geldt ter plaatse de aanduiding 'Geluidszone' art. 53/61 Wgh.

De gehele nieuwbouw is gesitueerd op de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' en gedeeltelijk gesitueerd op vlakken met de aanduidingen 'Bbu' burgerlijke en utiliteitsbouw en 'Bmb' metaalbewerking met de maximale milieucategorieën 1 en 2.

De brouwerij met horecafunctie en detailhandel voldoet niet aan de doeleindenomschrijving van artikel 11, lid 1. Er is geen sprake van een bedrijf zoals aangegeven met de aanduiding en voorkomend binnen de lijst van bedrijfstypen met max. categorie 1 en 2.

De nieuwbouw is tevens gelegen binnen een archeologisch waardevol gebied. Omdat de oppervlakte meer dan 100 m² bedraagt en er grondwerkzaamheden zoals aangegeven in artikel 19, lid 2 van het bestemmingsplan plaatsvinden is er archeologisch onderzoek benodigd. In het bestemmingsplan is bepaald dat bij de aanvraag om omgevingsvergunning een archeologisch rapport dient te worden overgelegd met betrekking tot het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord.

Op basis van artikel 2.7 lid 3 van de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor) zijn er mogelijkheden om bepaalde gegevens op een later tijdstip aan te leveren. Daaraan is toepassing gegeven voor wat betreft het archeologisch onderzoek, omdat op een deel van het te onderzoeken gebied nog bebouwing aanwezig is. Aan de omgevingsvergunning wordt daarom de voorwaarde verbonden dat die gegevens (in dit geval het archeologisch onderzoek) op een later tijdstip, maar uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moet worden aangeleverd. Daarnaast wordt aan de vergunning de volgende voorwaarde verbonden: indien uit het rapport blijkt dat als gevolg van het bouwplan archeologische waarden kunnen worden verstoord, dan zullen, alvorens er gestart wordt met de uitvoering van het bouwplan, de nodige door het bevoegde gezag op te leggen maatregelen, getroffen worden ten einde deze verstoring te voorkomen. Afhankelijk van de situatie kan het dan onder meer gaan om het opgraven van mogelijke vondsten of het ophogen van het terrein, teneinde mogelijke archeologische waarden veilig te stellen. Met de uitvoering van het bouwplan mag vervolgens pas worden gestart als deze maatregelen naar goedkeuring van het bevoegd gezag zijn uitgevoerd.

Het bouwplan is tevens gelegen in een gebied met de aanduiding 'Geluidszone' art. 53/61 Wgh. Het bouwplan is deels gelegen op het gezoneerde industrieterrein 'Pielkenrood'. Voor de toetsing aan de zonegrenswaarde wordt de geluidimmissie van het bouwplan meegenomen. Uit de zonetoets blijkt dat de zonegrenswaarden als gevolg van dit bouwplan niet worden overschreden. Het bouwplan is in overeenstemming met deze bestemming.

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 10 februari 2015 het volgende positieve advies afgegeven over het bouwplan. Het plan is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria GB2 uit de Welstandsnota Zaanstad 2013.

De aanvraag betreft gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van een bedrijfsgebouw en behoud van enkele karakteristieke bestaande gebouwen. Het ZaanIJ supervisieteam heeft positief geadviseerd. De ontwikkeling maakt deel uit van een grotere gebiedsontwikkeling (gefaseerde aanvragen) waarbij de gemeente opdrachtgever is van de restauratie van de kerk en de inrichting van de openbare ruimte.

In de toekomst voorziet de gebiedsontwikkeling in toevoeging van woningbouw. De commissie heeft veel waardering voor het plan en sluit aan bij het positieve supervisie-advies. Daarnaast vraagt de commissie de gemeente zo spoedig mogelijk inzicht te geven in de ambitie van de inrichting van de openbare ruimte en de gebiedsontwikkeling.

Wij zien geen reden van dit advies af te wijken.

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 'Oud Zandijk'
- Welstandsnota Zaanstad 2013.

)

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

1. Overwegingen

Bestemmingsplan

Zoals in onderdeel 2 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

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 'Oud Zandijk'

4) Het verrichten van een activiteit die van invloed kan zijn op de fysieke leefomgeving zoals aangewezen in artikel 2.2a van het Besluit omgevingsrecht (Bor)

1. Overwegingen

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

Ingevolge artikel 2.1, eerste lid onder i van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een activiteit te verrichten die behoort tot een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorie activiteiten die van invloed kunnen zijn op de leefomgeving.

Op grond van artikel 2.2a lid 1 onder a Bor is de omgevingsvergunning noodzakelijk voor de activiteit, bedoeld in categorie 37.1 (bierbrouwerij) en 37.2 (mouterij) van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage, met dien verstande dat deze aanwijzing niet van toepassing is in de gevallen waarin artikel 7.18 van de Wet milieubeheer van toepassing is.

Artikel 5.13b van het Bor bepaalt in welke gevallen een omgevingsvergunning voor de onder artikel 2.2a benoemde activiteiten kan worden geweigerd. Voor categorie 37.1 van onderdeel D dient de omgevingsvergunning op grond van artikel 5.13b lid 1 geweigerd te worden indien het bevoegd gezag op grond van artikel 7.17, eerste lid, van de Wet milieubeheer, heeft beslist dat een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Wij hebben uw aanvraag en de omschrijving van de inrichting getoetst aan bovengenoemde wettelijke bepalingen en zijn van oordeel dat deze activiteiten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben, als gevolg waarvan een milieueffectrapport moet worden gemaakt. De activiteiten zijn lokaal in te passen en verder niet in strijd zijn met bovengenoemde wettelijke bepalingen. In bijlage 1 bij dit besluit is de beoordeling m.e.r. plicht beschreven.

Conclusie

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

Bijlage 1. Beoordeling m.e.r. - plicht:**Beoordeling m.e.r.-plicht****1. Algemeen.**

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor bepaalde besluiten of (ruimtelijke) plannen van de overheid over activiteiten van particulieren of marktpartijen die belangrijke nadelige milieugevolgen hebben, zoals bij de bouw van olieraffinaderijen, de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen of vliegvelden.

In het kader van de m.e.r. worden de effecten van een activiteit op het milieu onderzocht. Zo geeft de m.e.r. het bevoegd gezag informatie die nodig is om het milieubelang volwaardig mee te wegen bij besluiten over plannen en projecten die genomen moeten worden over de activiteit. Een dergelijk besluit kan bijvoorbeeld de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu zijn.

Het opstellen van een m.e.r. is onderdeel van de m.e.r.-procedure. Een m.e.r. vermeldt de milieugevolgen van een plan of project en de mogelijke (milieuvriendelijkere) alternatieven.

In het Besluit milieueffectrapportage 1994 (Besluit m.e.r.) wordt aangegeven voor welke activiteiten een *m.e.r.-plicht* geldt.

Daarnaast bevat het Besluit m.e.r. activiteiten die niet direct m.e.r.-plichtig zijn maar waarvan het bevoegd gezag eerst moet beoordelen of een m.e.r. nodig is, de zogenaamde *m.e.r.-beoordelingsplicht*. Het bevoegd gezag toetst in dat geval aan de hand van de criteria van bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU of door de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Als belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Ten slotte geeft het Besluit m.e.r. aan in welke gevallen een zogenaamde *vormvrije m.e.r.-beoordeling* moet worden uitgevoerd. Bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling voert het bevoegd gezag een globalere toets uit of zich belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen voordoen. Als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten, moet alsnog een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd.

1.2 Aangevraagde situatie

Op de Lagedijk 69 te Zaandijk zal een nieuwe brouwlocatie worden gevestigd. Naast een kleinschalige brouwerij worden er ook een horeca- en retailfunctie op dit adres gevestigd. Brouwerij de Zaan zal werken met een brouwinstallatie van 20 HL, bij de start van de brouwerij zullen er 4 gist / lager tanks van 20 HL en 4 gist / lager tanks van 40 HL in gebruik worden genomen. Dit komt neer op een jaarcapaciteit van 2.880 HL aan bier. Om dit volume te bereiken zal ongeveer drie keer per week worden gebrouwen. Dit eindproduct van speciaalbier zal afgevuld worden op fles of fust.

Plicht tot uitvoeren vormvrije m.e.r.-beoordeling

De aangevraagde brouwerij valt onder de activiteit die is genoemd in kolom 1 van categorie 37.1 van onderdeel D van het Besluit m.e.r., te weten: oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie van een bierbrouwerij.

De volgende activiteiten zijn m.e.r.beoordelingsplichtig in de gevallen die genoemd zijn in kolom 2. De in kolom 2 genoemde gevallen (drempelwaarden). In dit geval het brouwen van 75 miljoen liter bier of meer per jaar.

De aangevraagde jaarproductie ligt onder de bovengenoemde drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Dit betekent dat voor de aangevraagde activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd.

1.3 Overwegingen bijzondere omstandigheden

In bijlage III bij de Europese richtlijn 2011/92/EU zijn de criteria opgenomen aan de hand waarvan moet worden beoordeeld of belangrijke nadelige gevolgen kunnen optreden:

- a. De kenmerken van de projecten;
- b. De plaats van de projecten;
- c. De kenmerken van het potentiële effect, in samenhang met de criteria van de punten a. en b.

Deze omstandigheden worden hierna beoordeeld.

a. De kenmerken van de activiteit/de samenhang met andere activiteiten

De omvang van het project

De activiteit betreft een ambachtelijke bierbrouwerij met gerelateerde horeca en retail activiteiten. De inrichting betreft een gebouwgebonden bedrijf met een oppervlakte van ongeveer 475 m². De omvang van het bedrijf is gezien de aanwezigheid van de voedingsmiddelenindustrie zeker geen bijzonderheid in gemeente Zaanstad en gezien de omvang is er geen sprake van bijzondere omstandigheden die om een m.e.r.-beoordeling vragen.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Voor het bereiden van bier zijn energie, water en grondstoffen nodig.

Binnen de inrichting wordt vooral gebruik gemaakt van elektra en gas voor de productie (verwarming en of koeling) van het bier, alsmede ventilatie en de verlichting. Binnen de inrichting wordt gebruik gemaakt van leidingwater. Daarnaast wordt het water gebruikt voor reiniging. Het gaat hier om gangbare gebruiksvormen die noodzakelijk zijn voor de betreffende bedrijfstak.

Het gebruik van (natuurlijke) hulpbronnen is gangbaar voor de bedrijfstak. Hierbij is geen sprake van een bijzondere omstandigheid die om een m.e.r.-beoordeling vragen.

De productie van afvalstoffen

Bij het productieproces komt afval vrij en afvalwater. De afvoer van afval geschiedt via een erkende inzamelaar en afvalwater wordt geloosd op het riool. Zodra het brouwen afgelopen is en het bier is overgepompt naar de gist / lager tanks, blijft er in de brouwketel een restproduct achter. Dit heet 'borstel' ofwel drap die overblijft nadat het uitgekookt is. Dit uitgekookte wort (borstel) is een natuurlijk en vezelrijk product, dit wordt dan ook niet weggegooid, maar opgehaald door een agrariër uit de omgeving. Die gebruikt dit als veevoer voor zijn veestapel.

De productie en verwerking van afvalstoffen is gangbaar voor deze bedrijfstak. Hier is geen sprake van bijzondere omstandigheden die om een m.e.r.-beoordeling vragen.

Verontreiniging

Verontreiniging van bodem, grondwater en oppervlaktewater valt niet te verwachten. De gehele inrichting is voorzien van een betonvloer. Vervuild water wordt niet geloosd op het oppervlaktewater of in de bodem.

De verontreiniging van de lucht kan worden veroorzaakt door het brouwproces. Het brouwproces is volgens het rapport Geursituatie Brouwerij de Zaan van Brouwtechniek Nederland met Kenmerk CKBZ150216 een gesloten systeem waarbij geur in combinatie met damp geforceerd wordt afgevoerd middels een ventilator. De damp met eventuele geur wordt vervolgens middels een condensor gecondenseerd. Het condensaat wordt via het vuilwaterriool afgevoerd en hierbij zal verder geen geur bij vrijkomen.

Hier is geen sprake van bijzondere omstandigheden die om een m.e.r.-beoordeling vragen.

Geluid

Voor het vestigen van deze inrichting is een akoestisch rapport overgelegd. Het betreft het akoestisch rapport "Akoestisch onderzoek Brouwerij Breugem, Zaandijk", rapportnummer M.2014.1034.00.R002, d.d. 10-02-2015. Het onderzoek is uitgevoerd door DGMR.

Het akoestisch onderzoek is duidelijk en correct opgesteld en wordt akkoord bevonden.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de inrichting ter plaatse van de bestaande woningen voldoet aan de grenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en het maximale geluidsniveau conform het Activiteitenbesluit. De inrichting is deels gelegen op het gezoneerde industrieterrein Pielkenrood. Voor de toetsing aan de zonegrenswaarde wordt de geluidimmissie van de gehele inrichting meegenomen. Uit de zonetoets blijkt dat de zonegrenswaarden niet worden overschreden. Hieruit volgt dat er voor het milieuaspect geluid geen bezwaren zijn.

Risico's van ongevallen.

De inrichting valt niet onder het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (BRZO '99) en ook niet onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). De overlijdenskans door een ongeval met gevaarlijke stoffen voor individuen buiten de inrichting is kleiner dan één op een miljoen, hetgeen als een maatschappelijk aanvaardbaar risico wordt beschouwd.

Aan de activiteiten van de inrichting zijn geen veiligheidsrisico's verbonden die kunnen leiden tot ongevallen met bijzondere gevolgen die een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

b. De plaats waar de activiteit plaatsvindt

De inrichting waarbinnen de activiteiten worden uitgevoerd, is gelegen in een gebied dat bekend staat als woonwijk in de bebouwde omgeving. Voor dit gebied geldt het bestemmingsplan; Oud Zaandijk met goedkeuringsdatum GS 6 oktober 2009.

Voor het project is een projectafwijakingsbesluit noodzakelijk conform de uitgebreide procedure.

Het gebied waarin de inrichting ligt vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status zoals Natura 2000 of Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

c. De kenmerken van de potentiële effecten

Effecten treden op ten aanzien van afval(water), bodem, geluid, lucht, veiligheid en duurzaamheid. Het bereik van deze milieuaspecten (geografisch en naar grootte van de bevolking gemeten) is beperkt. De effecten zijn van een gangbare omvang en zullen worden beoordeeld en gereguleerd in een procedure op een melding Activiteitenbesluit. Grensoverschrijdend karakter van het effect is gelet op het voorgaande niet van toepassing.

Zoals gezegd zijn de orde van grootte en complexiteit van het effect beperkt. De effecten zijn niet anders dan in andere procedures voor inrichtingen in deze sector. De maatgevende effecten blijven binnen toetsingskaders die daarvoor landelijk gehanteerd worden.

Ten aanzien van de duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect zijn geen specifieke opmerkingen te plaatsen

1.4 Conclusie

Op grond van het bovenstaande zijn wij van oordeel dat de voorgenomen vestiging van de kleinschalige bierbrouwerij aan de Lagedijk 69 te Zaandijk geen nadelige gevolgen voor het milieu (de omgeving) zal hebben. In het kader van de besluitvorming op de aanvraag om de omgevingsvergunning en de melding Activiteitenbesluit milieubeheer is het niet nodig dat een m.e.r.-beoordeling wordt uitgevoerd.

Bijlage 2: 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 afvoerbepemming 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, Hoogtij, Saendelft en Krommenie	S.Geest@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 roolijnen 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 bevuiling 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.