

gemeente Zaanstad
Klantcontactcentrum (KCC)

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

DATUM
ONS KENMERK O20170239
BIJLAGE(N)
ONDERWERP Ontwerp omgevingsvergunning

Geachte ,

Op 22 februari 2017 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van het bestemmingsplan t.b.v. het realiseren van appartementen in een kantoorgebouw, het toevoegen van een extra bouwlaag met appartementen, en het toevoegen van balkons, met de volgende activiteit:

1. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Vincent van Goghweg 52 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. Ontwerpbesluit

Wij besluiten gelet op artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 lid 1 onder a 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- a. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan gelet op de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning beschreven overwegingen.

b. Bijgevoegde documenten

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

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning;
- Aanvraagformulier, met stempeldatum ontvangst d.d. 22-02-2017;
- A3-ontwerpboekje OOK663.01.006, met stempeldatum ontvangst d.d. 26-04-2018;
- Tekening OOK663.01.007 – Principe plattegrond begane grond nieuw, met stempeldatum ontvangst d.d. 03-04-2018;
- Tekening OOK663.01.008 – Principe plattegrond 1^e verdieping nieuw, met stempeldatum ontvangst d.d. 01-08-2017;
- Tekening OOK663.01.009 – Principe plattegrond 2^e verdieping nieuw, met stempeldatum ontvangst d.d. 01-08-2017;
- Tekening OOK663.01.010 – Principe plattegrond 3^e verdieping nieuw, met stempeldatum ontvangst d.d. 01-08-2017;
- Tekening OOK663.01.011 – Principe plattegrond 4^e verdieping nieuw, met stempeldatum ontvangst d.d. 01-08-2017;
- Tekening OOK663.01.012 – Principe gevels noord en west nieuw, met stempeldatum ontvangst d.d. 03-04-2018;
- Tekening OOK663.01.013 – Principe gevels oost en zuid nieuw, met stempeldatum ontvangst d.d. 03-04-2018;
- Tekening OOK663.01.014 – Principe doorsnede A-A en B-B nieuw, met stempeldatum ontvangst d.d. 03-04-2018;
- Notitie duurzaamheid, met stempeldatum ontvangst d.d. 12-04-2018;
- Rapport GeluidBuro WO 001 01.05.2017 V1.0 – Akoestisch onderzoek verdiepingen, met stempeldatum ontvangst d.d. 01-05-2017;
- Rapport GeluidBuro WO 002 12.03.2018 V1.0 – Akoestisch onderzoek begane grond, met stempeldatum ontvangst d.d. 11-04-2018;
- Rapport Witteveen+Bos 109103 18-009.250 – Analyse externe veiligheid, met stempeldatum ontvangst d.d. 15-06-2018;
- Rapport Pasmaat Ecologie PS.2016.616 – Quickscan flora en fauna, met stempeldatum ontvangst d.d. 01-05-2017;
- Rapport Milieutechniek ZVS JM/53br17/21825 – Risicobeoordeling in verband met wijzigen bestemming (bodemonverontreiniging), met stempeldatum ontvangst d.d. 11-04-2018;
- Rapport Milieutechniek ZVS AF/53br17/21864 – Resultaten bodemonderzoek, met stempeldatum ontvangst d.d. 11-04-2018;
- Rapport Pro Monitoring BV r013240 – Rapportage Binnenluchtonderzoek, met stempeldatum ontvangst d.d. 11-04-2018;
- Ruimtelijke onderbouwing 2018/29896, augustus 2018.

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning.

c. Rechtsmiddelen

d. Moment van inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Wanneer gedurende deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

e. Leges

Tot slot vermelden wij dat u separaat van dit besluit een nota 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 N. Esman, van de afdeling Vergunningen. De heer Esman is bereikbaar onder telefoonnummer 14075.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20170239. 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.

ONTWERPBESLUIT

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

- 1) Procedureel;
- 2) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

ONTWERPBESLUIT

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

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

Het afwijken van het bestemmingsplan t.b.v. het realiseren van appartementen in een kantoorgebouw, het toevoegen van een extra bouwlaag met appartementen, en het toevoegen van balkons.

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

- 1) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

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 31 maart 2017 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 1 mei 2017. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 30 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 11 oktober 2018 tot en met 21 november 2018 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 <WEL/GEEN>gebruik gemaakt.

2) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

1. Overwegingen

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Vincent van Goghweg', vastgesteld op 20-11-2008, geldt en heeft hierin de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden (B)' op grond van artikel 11 en de dubbelbestemming 'Archeologisch onderzoeksgebied' op grond van artikel 21 van de planvoorschriften. Het bouwplan is hiermee in strijd.

De aanvraag betreft het realiseren van appartementen in een kantoorgebouw, het toevoegen van een extra bouwlaag met appartementen, en het toevoegen van balkons. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Bedrijfsdoeleinden (B)' zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging behorende tot ten hoogste de categorie zoals op de plankaart staat aangegeven, alsmede voor bedrijven die niet in de lijst zijn opgenomen, maar die naar aard en invloed met de toegestane bedrijven gelijkgesteld kunnen worden;
alsmede voor:
- b. een benzine-servicepunt, met winkel en autowasstraat, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Bbs';
met de daarbij behorende:
- c. bijbehorende parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen.

De beoogde woningen passen niet binnen deze bestemming.

In artikel 2.12 lid 1, aanhef en onder a zijn de omstandigheden beschreven onder welke een omgevingsvergunning, in strijd met een bestemmingsplan kan worden verleend. Dat kan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- met toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- in overige gevallen, indien 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 met toepassing van de procedure genoemd in artikel 2.12, lid 1, onder a 3^o 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.

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:

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

ONTWERPBESLUIT