



gemeente Zaanstad
Veiligheid Vergunningen en
Handhaving

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

DATUM
ONS KENMERK O20171470
BIJLAGE(N)
ONDERWERP Ontwerp omgevingsvergunning

Geachte heer, mevrouw,

Op 28 november 2017 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van een woongebouw 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 Bloemgracht 101 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:

1. gelet op 2.1. lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- a. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit 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 documenten bijgevoegd:

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning
- Rapport stikstofberekening, ontvangen op 06-12-2019;
- Rapport ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 22-06-2020;
- Rapport Quick Scan Wet natuurbescherming, ontvangen op 30-08-2018;
- Rapport nader onderzoek vleermuizen, ontvangen op 30-08-2018;
- Rapport parkeerdruk bloemgracht, ontvangen op 28-11-2017;
- Tekening SO-00A nieuwe situatie, ontvangen op 06-12-2019;
- Tekeningenset BA-80-01 tot en met BA-80-03 en BA-80-11 tot en met BA-80-13 schaduwwerking bouwplan, ontvangen op 30-09-2018;
- Tekening SO-00 situatie bestaand, ontvangen op 28-11-2017;
- Tekening begane grondvloer, ontvangen op 01-02-2018;
- Tekening 1^e tot en met 10^e verdieping, ontvangen op 31-01-2018;
- Tekening 11^e verdieping, ontvangen op 31-01-2018;
- Tekening 12^e verdieping, ontvangen op 31-01-2018;
- Tekening 13^e verdieping, ontvangen op 31-01-2018;
- Tekening SO-10 aanzicht linker zijgevel, ontvangen op 28-11-2017;
- Tekening SO-11 aanzicht achtergevel, ontvangen op 28-11-2017;
- Tekening SO-12 aanzicht rechter zijgevel, ontvangen op 28-11-2017;
- Tekening SO-13 aanzicht voorgevel, ontvangen op 28-11-2017;
- Tekening SO-20 doorsnedes AA en BB, ontvangen op 28-11-2017;
- Tekening SO-06 dak, ontvangen op 28-11-2017.

De documenten en bijlagen maken deel uit van de vergunning.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,

Afdelingshoofd Vergunningen

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.

Ontwerp

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

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

Het afwijken van bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van een woongebouw.

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. 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).

Deze beschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd en een ieder wordt in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

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

Beheersverordening

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor de beheersverordening 'Zaandam Oost en West' geldt. In artikel 1 van de beheersverordening is bepaald dat met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening de voorschriften (thans: regels) en plankaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan 'Rosmolenwijk' van overeenkomstige toepassing zijn. De gronden waarop het bouwwerk is gelegen hebben de bestemmingen 'Maatschappelijk Doeleinden' op grond van artikel 12 en 'Archeologisch waardevol gebied' op grond van artikel 21.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan 'Rosmolenwijk' omdat:

- Binnen de bestemming 'Maatschappelijk Doeleinden' maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn tot een maximale bouwhoogte van 4 meter. De bouwhoogte van de voorgenomen ontwikkeling overschrijdt de maximale toegestane bouwhoogte;
- De functie wonen in strijd is met de bestemming 'Maatschappelijk Doeleinden'.

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.

In dit geval moet de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. Deze is als bijlage bij deze vergunning opgenomen.

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 maken gebruik van onze bevoegdheid om vergunning te verlenen, de volgende argumentatie ligt daaraan ten grondslag:

Project voldoet aan stedenbouwkundige eisen

In het Zaans afwegingskader hoogbouw is Zaandam Zuidoost, waarin betreffend plangebied ligt, aangewezen als gebied waar nieuwe ontwikkelingen in de vorm van hoogbouw mogelijk zijn. Hoogbouw is dus in principe mogelijk wanneer dit ruimtelijk gezien passend is.

In dit deel van de Bloemgracht is aan weerszijde een bebouwingsstrook aanwezig. De zuidelijke strook eindigt bij de Gouw met een bijzonder element, de woontoren van 13 verdiepingen hoog. De noordelijke strook eindigt bij het plangebied dat ook gelegen is aan de Gouw. Een bijzonder element op deze locatie is dan ook mogelijk.

Vanaf de overzijde van de Gouw is zicht op de woontoren en op de toekomstige ontwikkeling in het plangebied.

Stedenbouwkundig gezien is een woontoren op betreffende locatie goed mogelijk. Het is passend in de huidige structuur. De hoogte van de nieuwe woontoren dient dan ongeveer gelijk te zijn als de naastgelegen woontoren. De voorgestelde hoogte van 13 bouwlagen is daarbij mogelijk.

Ook is de vorm van de plint gelijk aan die van de naastgelegen woontoren, te weten ovaal. Dit is een positieve ontwikkeling. Er is ook voldoende aandacht besteed aan de inrichting van de openbare ruimte. De bereikbaarheid van het parkeren is goed vormgegeven.

Bezonnning

Zaanstad baseert de bezonnningseisen op de lichte TNO-norm (2 in plaats van 3 bezonningsuren/dag). De gemeente hanteert de eis van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 19 februari tot 21 oktober ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam, uitgaande van een zonshoogte van meer dan 10°. Daarbij wordt ook gekeken naar de bezonnning van buitenruimten met een recreatief karakter. De aanvraag voldoet aan de gestelde norm van 2 bezonningsuren/dag. Vanaf 12 uur is er zowel bezonnning in de omliggende woningen als in de buitenruimten met een recreatieve karakter.

Er wordt grotendeels voorzien in parkeergelegenheid in de directe omgeving

Het bouwplan betreft de bouw van 46 appartementen. Bij de berekening van de parkeereis is er van uitgegaan dat 40 appartementen vallen onder de categorie 'goedkoop' en 6 appartementen onder de categorie 'duur'. Dit betekent een behoefte van 44 parkeerplaatsen. Hiervan worden er 9 op eigen terrein gerealiseerd. De overige 35 plaatsen zullen in de openbare ruimte worden opgevangen: Parkeren op de Openbare Straat (POOS). In de Ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat binnen een straal van 250 meter voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar zijn op het moment dat de ontwikkeling deze nodig heeft. Aanleg van extra parkeerplaatsen is derhalve niet nodig. Het aantal van 35 auto's, opgeteld bij het aantal getelde geparkeerde auto's, betekent een parkeerdruk van 78% op de zondagochtend. Daarmee voldoet het aan POOS.

Bovenstaande betekent dat het bouwplan voldoet aan de parkeereis voor auto's.

Met betrekking tot het fietsparkeren kunnen voldoende plekken worden gerealiseerd in de bergingen.

Energiebesparingsdoelstellingen

Op 7 februari 2017 heeft het college het besluit 'Green deal Experimenten Aardgasloze wijken' genomen. Voorts heeft de Raad op 16 maart 2017 in het kielzog van dit besluit de motie 'Gasloos bouwen bij particulier opdrachtgeverschap' aangenomen. Daarnaast heeft gemeente Zaanstad op 6 maart 2017 het samenwerkingsconvenant Metropoolregio Amsterdam ondertekend, waarin op metropoolniveau eveneens ambities zijn opgesteld op het gebied van verbetering leefkwaliteit, versnelling van de transitie naar een schone economie en een klimaatbestendige metropool. Verder is per 1 juli 2018 de Wet voortgang energietransitie (Wet vet), in werking getreden, waarmee onder meer de gasaansluitplicht voor nieuwbouw wordt geschrapt (m.i.v. 1 juli 2018).

Bij het onderhavige plan worden bij de bouw van de nieuwe appartementen de ambities gerealiseerd: de ontwikkelaar gaat de appartementen gasloos uitvoeren en laten voldoen aan de meest recente energiezuinigheidseisen van het Bouwbesluit 2012.

Milieuaspecten zoals geur en overige thema's vormen geen belemmering voor het bouwplan
Ook overige milieuthema's vormen voor het bouwplan geen belemmering.

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:

- Het bestemmingsplan 'Rosmolenwijk'

Ontwerp