

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

DATUM
ONS KENMERK O20171609
BIJLAGE(N)
ONDERWERP Ontwerp omgevingsvergunning

Geachte heer, mevrouw,

Op 24 december 2017 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een migrantenhuisvesting voor de duur van 15 jaar met de volgende activiteiten:

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 hoek Sluispolderweg en Rijshoutweg 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 artikel 2.1 lid 1 onder c en artikel 2.22 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) 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 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 genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.

2. Gelet op artikel 2.23 de Wabo de vergunning te verlenen voor een periode van 15 jaar.

b. Bijgevoegde documenten

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

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning
- Aanvraagformulier van 24-12-2017;
- Ruimtelijke onderbouwing van 19-10-2018;
- Aanmeldingsnotitie MER van 19-12-2017;
- Besluit op aanmeldingsnotitie MER van 03-09-2018;
- Quickscan Wet natuurbescherming van 23-02-2018;
- Situatietekening bladnummer SI-01 van 26-02-2018;
- Tekening VO-01 voorlopig ontwerp 19-12-2017;
- Verkennend bodem- en asbest onderzoek 13-02-2017.

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

d. Nadere informatie

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 realiseren van migrantenhuisvesting voor de duur van 15 jaar.

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).

Het ontwerp van deze beschikking ligt voor een periode van 6 weken ter inzage en wordt een ieder 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. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- tijdelijke werknemers maken geen gebruik van een privé voertuig gedurende de verblijfsduur op deze locatie;
- de kamers zijn alleen beschikbaar voor de medewerkers van de bedrijven die een contract hebben met de exploitant van de logiesvoorziening;
- de verblijfsperiode van de bewoners is maximaal één jaar;
- toekomstige bewoners worden actief geïnformeerd over de geluidsbelasting ten gevolge van luchtvaartverkeerslawaai. Een informatiebord wordt geplaatst om de bewoners te informeren.

2. Overwegingen

Bestemmingsplan

Onderhavig bouwwerk is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Achtersluispolder' en het bestemmingsplan '1ste partiële herziening Achtersluispolder'. De gronden waarop het bouwwerk is gelegen zijn bestemd voor 'Bedrijventerrein' als omschreven in artikel 4 van het bestemmingsplan 'Achtersluispolder'.

Uw bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan 'Achtersluispolder' omdat:

- een logiesfunctie binnen de bestemming 'bedrijventerrein' met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' niet is toegestaan;
- de toegestane bouwhoogte met 0,645 meter wordt overschreden.

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, 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 bevoegd tot het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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:

Het project past binnen de gemeentelijke beleidsuitgangspunten

De projectlocatie ligt in het gebied 'Achtersluispolder-Poelenburg' als omschreven in de gemeentelijke visie 'MAAK.Zaanstad'. Uit deze visie valt o.a. af te leiden dat er moet worden ingezet op de transformatie en modernisering van de Achtersluispolder. Een van de doelen hierbij is het faciliteren van nieuwe economie door woon-werkcombinaties toe te staan. Het prille stadium van de transformatie en de ligging van de kavel midden in het gebied maakt dat permanente woningbouw op deze kavel de komende jaren nog niet mogelijk is. In afwachting van de mogelijkheid om permanente bewoning op deze locatie mogelijk te maken ligt een tijdelijke functie voor de hand. Deze locatie komt over 15 jaar weer beschikbaar voor een andere functie. Het is de verwachting dat woningbouw op de locatie dan mogelijk is gezien de ontwikkelingen in de omgeving.

Tevens behoort het logiesgebouw tot de eerste initiatieven die samen de levendigheid in het gebied vergroten om te zijner tijd een aantrekkelijk woon en leefklimaat te creëren in de Achtersluispolder waarin permanente woonbebouwing wel mogelijk is. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de transformatieopgave in het gebied.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het bouwplan een wenselijke ontwikkeling

Het realiseren van een tijdelijk logiesgebouw op deze momenteel onbebouwde locatie in de Achtersluispolder is een positieve ontwikkeling gezien de gemeentelijke ambitie om het industrieterrein te transformeren naar een gemengd woon- en werkgebied.

Verder komt het gebouw gunstig te liggen ten aanzien van de toekomstplannen van de Sluispolderweg en de Rijshoutweg. Deze plannen houden in dat het profiel van de Sluispolderweg breder wordt gemaakt. Het logiesgebouw komt niet direct aan de weg te liggen, maar ligt circa 6,6 meter terug ten opzichte van de Sluispolderweg en 6 meter ten opzichte van de Rijshoutweg. De positie van het gebouw zorgt voor een rustig en helder beeld aan de straatzijde en voorkomt dat het in- en uitrijden gevaarlijk situaties veroorzaakt op de Sluispolderweg. Het parkeren wordt op een binnenplaats achter het gebouw opgelost waardoor de parkeerplaats grotendeels aan het straatbeeld wordt onttrokken.

Wenselijkheid van goede huisvesting werknemers is er vanuit ondernemers

De lokale vraag naar arbeid kan niet allemaal lokaal opgevangen worden. Voor Zaanse ondernemingen is het van belang dat ze voldoende en goede werknemers kunnen krijgen. Het aanbieden van huisvesting voor tijdelijke werknemers past daarbij, net zoals de inzet die Zaanstad pleegt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor expats te bieden. Daarnaast werkt Zaanstad aan het koppelen van vraag naar arbeidskrachten met het aanbod dat er is vanuit de groep werklozen in de stad. Vanuit deze doelgroep werken dagelijks mensen bij Ahold Delhaize. Grote werkgevers zoals Ahold Delhaize doen hun uiterste best om aan personeel te komen. Hierover zijn recent gesprekken gevoerd met de directie van het distributiecentrum van Ahold Delhaize. Voor niet iedereen is het zware werk bij het distributiecentrum uit te voeren. Om alle vacatures gevuld te krijgen, is ook de inzet van buitenlandse werknemers nodig.

Wenselijkheid van verblijf op een bedrijventerrein is er vanuit de werknemers die in logies verblijven

Dat verblijf van toegevoegde waarde is voor de transformatie van de Achtersluispolder is evident. Vanuit de bewoners is het ook een wenselijke situatie. Netbewoond geeft vanuit eigen ervaring aan dat de locatie op de Achtersluispolder voor de werknemers ideaal is, met de nabijheid tot werk als voornaamste reden. Werknemers kunnen zelfstandig op de fiets naar het werk. Als tweede reden wordt de nabijheid tot de voorzieningen in Poelenburg genoemd. De buitenlandse werknemers die in

de voorziening gehuisvest gaan worden werken nu al in de Zaanstreek maar zijn elders, in woonbuurten of buiten de gemeente, gehuisvest.

De kamers zijn alleen beschikbaar voor de medewerkers van de bedrijven die een contract hebben met de exploitant van de logiesvoorziening. Het is niet mogelijk als particulier een kamer te huren. De werknemers komen doelgericht om tijdelijk te werken. De meesten zullen hier slechts een half jaar verblijven. Indien werknemers toch langer blijven en een vaste aanstelling krijgen, dan vertrekken ze uit het logiesgebouw naar een eigen woning.

Verblijf op de Achtersluispolder is voor de werknemers dus niet langdurig, ze keren na enkele maanden weer terug naar hun huis in het thuisland. Het tijdelijk karakter van logies is ook vanuit planologisch en milieu oogpunt de reden dat logies op een gezoneerd industrieterrein wel mogelijk is, en permanent wonen niet.

Tijdelijkheid van circa 15 jaar past bij de transformatieopgave

Zoals hiervoor beschreven past een tijdelijk gebruik van deze kavel gedurende 15 jaar bij de transformatieopgave. Op deze locatie zal niet op korte termijn permanente woonbebouwing mogelijk zijn, een kortere exploitatieperiode is financieel niet haalbaar en ook vanuit duurzaamheid is de duur van 15 jaar gewenst. Het gebouw zal worden opgebouwd uit kant- en klare units die over 15 jaar opnieuw kunnen worden gebruikt. Bovendien zal het gebouw gasloos worden uitgevoerd en wordt het dak vol gelegd met PV-panelen. Ondanks de 'korte' exploitatieperiode is hierdoor sprake van een zeer duurzame ontwikkeling. De PV-panelen wekken niet alleen stroom op maar zorgen ook voor een zogenaamd tropendak, waardoor het in de studio's op de bovenste verdieping niet te warm zal worden. Deze investeringen en de investeringen in de beeldkwaliteit zijn mogelijk gezien de exploitatietermijn.

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Geluid i.v.m. industrie

Het plan bevat een gebouw met een logiesfunctie die niet wordt bestempeld als een geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. Echter kan in het gebouw voor een langere tijd worden verbleven. Daarom wordt gesteld dat wel een goed inpandig woon en leefklimaat moet worden gegarandeerd. Om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en om een goed woon en leefklimaat te kunnen garanderen wordt daarom voor wat betreft geluid aangesloten bij de normgeving van het Bouwbesluit 2012. Voor deze ontwikkeling is het industrielawaai maatgevend. Uitgangspunt is dat er een geluidbelasting kan worden voorkomen op het object van 65 dB(A). Om te kunnen voldoen aan het vereiste binnenniveau van 35 dB(A) zal de geluidwering van het object tenminste 30 dB moeten bedragen. Om ondanks een hoge geluidbelasting toch voldoende te kunnen ventileren worden de appartementen voorzien van suskasten of balansventilatie. De geluidwering zal voor de geluidgevoelige ruimten tenminste 30 dB(A) te bedragen om te kunnen voldoen aan het vereiste binnenniveau van 35 dB(A). Er zal voor de bouw een akoestisch onderzoek worden ingediend waaruit blijkt dat de geluidwering van de gevel voldoende is om aan het vereiste binnenniveau te kunnen voldoen.

Geluid in verband met luchtvaart

Op grond van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) dient op deze locatie rekening te worden gehouden met het geluid afkomstig van het luchtverkeer. De bovengenoemde maatregelen die worden genomen voor het geluid afkomstig van de industrie zullen tevens een positief effect op het vliegtuiglawaai waardoor geen aanvullende maatregelen hoeven te worden genomen. Volgens het provinciaal beleid is het wel noodzakelijk om toekomstige bewoners te informeren over de geluidsbelasting. Hier zal uitvoering aan worden gegeven in de vorm van een informatiebord.

Externe veiligheid

Volgens het LIB dient ook op deze locatie rekening te worden gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval bij dergelijke ontwikkelingen. De locatie is in het kader van de externe

veiligheid bij een vliegtuigongeval goed bereikbaar voor hulpdiensten. Naast de ontwikkeling bevindt zich een opslag van Americol. Binnen deze opslag zijn echter geen brandbare stoffen opgeslagen. Binnen het gebied is de locatie goed ontsloten. De bereikbaarheid van het gebied zelf is via 1 ontsluitingsweg. Dit vormt een punt van aandacht bij de verdere ontwikkeling van het gebied.

Geur

Volgens het gemeentelijke geurbeleid moet het logiesgebouw gezien worden als een geurgevoelig object, omdat personen er voor een langere tijd kunnen verblijven (extended stay) en omdat de ontwikkeling zich op een bedrijventerrein bevindt. Er is onderzocht of er bedrijven zijn die geurhinder veroorzaken en of deze geurhinder aanvaardbaar is. Uit het onderzoek blijkt dat de onderzochte bedrijven in de omgeving nu en naar verwachting in de toekomst geen geurhinder veroorzaken die relevant is voor deze ontwikkeling.

luchtkwaliteit

Op de projectlocatie is een grootschalige achtergrondconcentratie van vervuilende stoffen. Uit Europese regelgeving zijn grenswaarden aan deze stoffen verbonden om de gezondheid van burgers te waarborgen. Wanneer de maximale bijdrage van het extra verkeer die deze ontwikkeling met zich meebrengt hierbij wordt opgeteld blijven de concentraties van vervuilende stoffen in dit gebied ruim onder de grenswaarden.

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aan de parkeervraag wordt voldaan

De parkeerbehoefte van het project is afgerond 28 parkeerplaatsen. Het project voorziet in 30 parkeerplaatsen op eigen terrein, zodat aan de parkeernorm wordt voldaan. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte is rekening gehouden met de werkwijze die wordt gehanteerd door de exploitant. Deze werkwijze houdt in dat de arbeidsovereenkomst van de arbeidsmigranten is gekoppeld aan de huisvesting. Bij beëindiging van de arbeidsovereenkomst vervalt het recht op de huisvesting. De arbeidsmigranten worden door het uitzendbureau per bus/touringcar uit het land van herkomst opgehaald. Hiermee wordt voorkomen dat deze tijdelijke werknemers gebruik zullen maken van een privé voertuig gedurende het verblijfsduur op deze locatie. Het vervoer van de huisvestingslocatie naar de werkplek (distributiecentra in de omgeving) en vice versa geschiedt per fiets. In uitzonderlijke gevallen (bijv. weersinvloeden) zal het vervoer naar de werkplek geschieden per personenbusjes (9 persoons). Door het beschikbaar stellen van een fiets aan de arbeidsmigranten, dient op de projectlocatie voldoende ruimte voor het stallen van deze fietsen gerealiseerd te worden. Derhalve wordt een afgesloten en overdekte fietsenstalling gerealiseerd welke plaats biedt voor 244 fietsen.

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 'Achtersluispolder';
- bestemmingsplan '1ste partiële herziening Achtersluispolder';
- artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3° Wabo en aanverwante regelgeving;
- bouwverordening Zaanstad 2008, laatstelijk gewijzigd 20 juli 2017;
- ruimte voor parkeren 2016, vastgesteld 14 juli 2016 en Uitvoeringsnota parkeren Zaanstad 2016.