

DATUM
ONS KENMERK
BIJLAGE(N)
ONDERWERP

O20190357
Gewaarmerkte documenten
Omgevingsvergunning

Geachte heer, mevrouw,

Op 22 maart 2019 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het vestigen van een hostel in bestaand pand met de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. Het gebruiken van een bouwwerk of van een ander object in relatie tot de brandveiligheid.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Zuiddijk 7 A 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 a juncto artikel 2.10 en 2.22 t/m 2.25 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 (ver)bouwen van een bouwwerk gelet op de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning beschreven overwegingen;

- b. Het gebruiken van een bouwwerk of van een ander object in relatie tot de brandveiligheid onder de in onderdeel 3 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 documenten bijgevoegd:

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning;
- Bijlage Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit);
- Situatietekening en foto's, ontvangen d.d. 22-03-2019;
- Tekening plattegronden, doorsnede en gevels bestaand en nieuw, ontvangen d.d. 19-06-2019;
- Tekening brandveiligheid nieuwe situatie, ontvangen d.d. 19-06-2019;
- Programma van Eisen brandmeld,- & ontruimingsinstallatie, ontvangen d.d. 20-09-2019;

De documenten 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. 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. Overige verplichtingen

Horeca-exploatievergunning

Wanneer u een vorm van horeca exploiteert heeft u hiervoor een horeca-exploatievergunning nodig. Voor meer informatie over de horeca-exploatievergunning en het digitaal opvragen van de aanvraagformulieren verwijzen wij u naar www.zaanstad.nl

g. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer N. Huisman, van de afdeling Vergunningen. De heer Huisman is bereikbaar onder telefoonnummer 14075 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 O20190357. 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 Vergunningen
mr. P. de Vries MCC

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

- 1) Procedureel;
- 2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- 3) Het gebruiken van een bouwwerk of van een ander object in relatie tot de brandveiligheid.

ONTWERP BESLUIT

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het vestigen van een hostel in bestaand pand.

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 een bouwwerk of van een ander object in relatie tot de brandveiligheid

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 24 september 2019 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 24 juni 2019. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 93 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 13 mei 2020 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 betreffende werkzaamheden moeten ter goedkeuring bij de afdeling Advies en Toezicht van de sector Veiligheid, Vergunningen en Handhaving (VVH) de volgende bescheiden worden ingediend:

- Aangeven/aanbrengen brandmeldcentrale en brandmeldpaneel op tekening nummer BNS1, d.d. 17-06-2019;
- Indienen van een geldig inspectiecertificaat van de brandmeldinstallatie dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Brandmeldinstallaties als bedoeld in BB 2012, art. 6.20, lid 6;
- Indienen van een geldig inspectiecertificaat van de ontruimingsalarminstallatie dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Ontruimingsalarminstallaties als bedoeld in BB 2012, art. 6.23, lid 4;
- Indienen van een ontruimingsplan (door brandweer goedgekeurd) volgens BB 2012, art. 6.23, lid 6, vóór ingebruikname Hostel;
- Het Programma van Eisen (PvE) van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie, nummer 190085/191685/PvE/01/16092019, status definitief, maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning bouwen en gebruiken; (met opmerking tot aanpassing punt 8.4 aantal criteria; afzonderlijke doormelding van brand automatisch en brand handmelder).

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 (onderdeel van de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad)

Op grond van artikel 8.5 van de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad gelden de artikelen 3.7, 5.3, 5.4 en 5.77 als Bouwverordening in de zin van artikel 8 van de Woningwet.

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad. Dit betreft het onderdeel bouwen op verontreinigde grond. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Inverdan' te Zaanadam geldt en heeft hierin de bestemming 'Centrum Doeleinden CD5' op grond van artikel 27. Uw bouwplan past hierin.

Daarnaast bepaalt artikel 12 'Algemene bouwregels' dat bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw, in aanvulling op het bepaalde in de regels van het plan, geldt dat:

- a. voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen moeten worden gerealiseerd op desbetreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied;
- b. voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Parkeernota gemeente Zaanstad 2013', en;
- c. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

Parkeren

De gemeenteraad heeft op 14 juli 2016 nieuw parkeerbeleid vastgesteld dat op 9 augustus 2016 in werking is getreden. Het betreft de 'Nota Ruimte voor Parkeren' met daarbij de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. Deze uitvoeringsnota geeft de beleidsregels waaraan omgevingsvergunningen worden getoetst en vervangt de 'Parkeernota Zaanstad 2013'. Bij de beoordeling van deze aanvraag moet gezien artikel 12 onder c van de bestemmingsplanregels, rekening worden gehouden met dit nieuwe beleid. Wij hebben het bouwplan getoetst aan het nieuwe beleid.

Betreft het realiseren van een jeugdhoeel in een bestaande woning. Het jeugdhoeel krijgt 6 kamers waar 34 personen in kunnen verblijven. De parkeernormen voor een pensioen/hoeel wordt per kamer gegeven waarvan uitgegaan wordt van 2 personen per kamer. Aangezien er 34 personen in het hoeel kunnen is voor het bepalen van de parkeernorm uitgegaan van 17 kamers (gemiddelde van 2 personen per kamer).

In de bestaande situatie wordt uitgegaan van een woning in de categorie midden met een maatgevend moment van 1,2 auto's en 6,1 fietsen op een werkdagavond. Zoals aangegeven wordt in de nieuwe situatie uitgegaan van 34 personen met 17 kamers voor het pensioen / hoeel. Tijdens het maatgevende moment worden er 1,2 auto's verwacht en 3,4 fietsen. Otfewel de behoefte blijft voor auto's gelijk en voor fietsen is er zelfs een afname. Bij een toename kleiner of gelijk als 2 hoeven er geen voorzieningen voor het plan te worden meegenomen. Het plan voldoet en is akkoord.

Welstandscriteria

Gezien het feit dat de wijziging alleen betrekking heeft op interne verbouwingen zijn de welstandscriteria niet van toepassing.

Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels

Het betreft hier geen tunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels. Dit toetsingscriterium is derhalve niet aan de orde.

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;
- Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad;

- Bestemmingsplan 'Inverdan';
- Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016.

ONTWERPBESLUIT

3) Het gebruiken van een bouwwerk of van een ander object in relatie tot de brandveiligheid

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Aangeven/aanbrengen brandmeldcentrale en brandmeldpaneel op tekening nummer BNS1, d.d. 17-06-2019;
- Indienen van een geldig inspectiecertificaat van de brandmeldinstallatie dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Brandmeldinstallaties als bedoeld in BB 2012, art. 6.20, lid 6;
- Indienen van een geldig inspectiecertificaat van de ontruimingsalarminstallatie dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Ontruimingsalarminstallaties als bedoeld in BB 2012, art. 6.23, lid 4;
- Indienen van een ontruimingsplan (door brandweer goedgekeurd) volgens BB 2012, art. 6.23, lid 6, vóór ingebruikname Hostel;
- Het Programma van Eisen (PvE) van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie, nummer 190085/191685/PvE/01/16092019, status definitief, maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning bouwen en gebruiken; (met opmerking tot aanpassing punt 8.4 aantal criteria; afzonderlijke doormelding van brand automatisch en brand handmelder).

2. Overwegingen

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

Ingevolge artikel 2.1 eerste lid, onder d Wabo en artikel 2.2 eerste lid onder a Bor juncto artikel 5.77 Verordening fysieke Leefomgeving Zaanstad is voor het aangevraagde gebruik een omgevingsvergunning nodig omdat

- in het bouwwerk aan meer dan 4 personen bedrijfsmatig of in het kader van verzorging , nachtverblijf wordt (of zal worden) verschaft.

Ingevolge artikel 2.13 van de Wabo wordt de omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder d, geweigerd indien de brandveiligheid met het oog op het voorziene gebruik van het bouwwerk niet voldoende is verzekerd.

Wij hebben de aanvraag om omgevingsvergunning getoetst aan brandveiligheidsvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012.

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken het aannemelijk dat de brandveiligheid voldoende is verzekerd.

Bouwbesluit

Voor zover in deze vergunning niet anders is bepaald, zijn de eisen inzake brandveilig gebruik uit de hoofdstukken 6 en 7 van het Bouwbesluit 2012 van toepassing.

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

Bijlage: 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.

Start- en gereedmelding s.v.p. via mail bouwtoezicht@zaanstad.nl kenbaar maken o.v.v. het dossiernummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden.

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.

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 bevuilding 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.

Riool, nutsvoorzieningen (wanneer hoofdleidingen aanwezig zijn)

- De vergunninghouder vraagt zelf de rioolaansluiting(en) aan via de site van Zaanstad www.Zaanstad.nl
- De vergunninghouder vraagt zelf nutsaansluitingen aan via www.mijnaansluiting.nl

Kabels en leidingen.

De vergunninghouder is verplicht

- vooraf aan graafwerkzaamheden, heilwerkzaamheden, etc. in de grond, een kadaster graafmelding te doen via www.kadaster.nl.
De graafmelding is wettelijk verplicht voor alle mechanische graafwerkzaamheden.
- vooraf aan het werk op de hoogte te zijn waar de kabels en leidingen liggen in de ondergrond; tijdens het werk moet het kaartmateriaal aanwezig zijn op de graaflocatie;

- bij kabels en leidingen met gevaarlijke inhoud moeten zowel de netbeheerder als de grondroerder voorzorgsmaatregelen treffen;
- als een door u gelokaliseerde leiding of kabel meer dan één meter afwijkt van de aangegeven ligging op de kaart van de netbeheerder, dan moet u dit melden bij het Kadaster via <https://www.kadaster.nl/klic-terugmelden-afwijkende-situatie>
- mocht er onverhoopt toch schade aan een net ontstaan, bent u verplicht dit direct te melden bij de netbeheerder.

Oude bebouwing:

- zich vooraf aan de graafwerkzaamheden op de hoogte te stellen van kwaliteit van de bebouwing in de omgeving en hier het werk op in te richten. In Zaanstad spelen op grote schaal funderingsproblemen bij panden met een aanlegdatum van vóór 1970, waardoor deze panden een risico kunnen vormen tijdens werkzaamheden in de omgeving.
- Informatie over de bouwjaren en funderingskwaliteit van de panden kunt u vinden op www.zaanstad.nl onder 'funderingsgegevens' of u kunt contact opnemen met het Gemeentelijk Adviesbureau Funderingsherstel (GAF). Het GAF is op werkdagen tijdens kantooruren bereikbaar op telefoonnummer (075) 655 2227 en per e-mail via funderingsherstel@zaanstad.nl. Nader onderzoek moet door de vergunninghouder zelf worden gedaan.

Kosten

In principe zijn alle kosten ten gevolge van het initiatief voor de ontwikkelaar. Aanleg van een wegconstructie met fundering, riolering vuil & regenwater en openbare verlichting nuts voorzieningen riolering, vuil en regenwater.