

gemeente Zaanstad
Veiligheid, Vergunningen en
Handhaving (VVH)

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]

DATUM 3 november 2021
ONS KENMERK O20190985
BIJLAGE(N)
ONDERWERP Omgevingsvergunning

[Redacted]

Op 18 juli 2019 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen.
De aanvraag om omgevingsvergunning betreft het project het bouwen van 8 grondgebonden woningen en 13 appartementen met een atelier met de volgende activiteiten:

1. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Oostzijde 192 b te Zaandam.

Deze aanvraag is ingediend vooruitlopend op een nog aan te vragen omgevingsvergunning voor het bouwen en het aanleggen ten behoeve van dit project.

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. overige verplichtingen
- g. mogelijkheid voor het verkrijgen van nadere informatie

a. Besluit

Wij besluiten:

1. gelet op artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 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 beheersverordening.
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
- Ruimtelijke Onderbouwing, ontvangen op 1 november 2021
- Bijlage Ruimtelijke Onderbouwing:
 - Milieu hygiënisch verkennend bodem vooronderzoek
 - Bodemonderzoek
 - Stikstofberekening, stikstofdepositie berekening, gebruikersfase en sloopfase, bouwphase
 - Quick Scan Wet Natuurbescherming
 - Archeologisch onderzoek
 - Projectgebied
 - Participatie
 - Peutz rapport
 - Saneringsplan
 - Beschikking sanering
 - Planschade analyserapport
 - Advies stedenbouw
 - Rapport bezonning- zonnestudie
- Overige bijlagen:
 - O192-terreinrichting, ontvangen op 15 april 2021
 - Verklaring geen bouwactiviteiten, ontvangen op 13 april 2021
 - BA-05 NPDP Plattegronden, 8 woningen
 - BA- 02 Gevels en plattegronden, 1-9 appartementen
 - Ba-05 NPDP 8 woningen plattegronden
 - BA-03 NPDP, 4 appartementen plattegronden en gevels
 - BA-00 Situatietekening, ontvangen op 28 december 2020
 - BA-04 NPDP, 8 woningen en atelier gevels en doorsnedes
 -

De documenten en bijlagen maken deel uit van de vergunning.

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

Gelet op artikel 6.3. treedt de beschikking in werking op hetzelfde moment dat de omgevingsvergunning 'Bouwen' is verleend.

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

Bodemverontreiniging

Indien de bodem verontreinigd is en hierin werkzaamheden zullen gaan plaatsvinden (bijvoorbeeld het ontgraven van grond t.b.v. tijdelijke uitplaatsing, grondverbetering of fundering) dan gelden de verplichtingen op grond van de Wet bodembescherming. U moet zich daarom als initiatiefnemer vooraf op de hoogte stellen van de bodemkwaliteit. Dit kunt u doen door een historisch onderzoek uit te laten voeren. Als hieruit blijkt dat de bodem 'verdacht' is, dan dient vervolgens een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. In sommige gevallen is er van de locatie, bij ons reeds een historisch onderzoek en/of bodemonderzoek beschikbaar.

In die gevallen kunt u met onze afdeling Vakspecialisten, vakgroep bodem afspraken maken over het al dan niet achterwege laten van een historisch en/of nader onderzoek. Als uit het bodemonderzoek blijkt dat sprake is van ernstige verontreiniging, dan zult u voorafgaand aan de werkzaamheden een saneringsplan of een zogenoemde Busmelding bij ons in moeten dienen. De procedure voor de beoordeling van een saneringsplan of melding kan 5 dagen tot 15 weken duren, afhankelijk van de aard en omvang van de verontreiniging en van de voorgenomen werkzaamheden. Zolang de melding of het saneringsplan niet is beoordeeld mogen er geen werkzaamheden plaatsvinden in de verontreinigde bodem. Houdt u hiermee rekening in de planning van uw werkzaamheden. Indien uitsluitend sprake is van werkzaamheden in lagen bestaande uit bouwstoffen (bijv. sintellagen), dan is het voorgaande niet van toepassing. Nadere informatie kunt u ook vinden op onze website: www.zaanstad.nl. Zoekterm 'Bodem'.

Graafwerkzaamheden

Wanneer u bij graafwerkzaamheden gebruik maakt van bijvoorbeeld een graafmachine, bent u wettelijk verplicht dit van te voren te melden bij het Kadaster (Graafmelding). Het maakt hierbij niet uit hoe diep u gaat graven. 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 mevrouw L. van Diest, van de afdeling Vergunningen. Mevrouw van Diest is bereikbaar onder telefoonnummer 14075. Met vragen over de uitvoering kunt u contact opnemen met een bouwinspecteur via het in de bijlage "Handleiding tijdens de bouw en/of sloop" vermelde mailadres.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20190985. 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

**Dit besluit is digitaal vastgesteld door de hierboven vermelde persoon namens het bevoegde gezag.
Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig.*

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

- 1) Procedureel
- 2) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening.

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van 8 grondgebonden woningen en 13 appartementen.

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 30 augustus 2019 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 13 september 2019. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 172 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.

Oorspronkelijke aanvraag en wijziging daarop

Lopende de aanvraag hebben er ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag wijzigingen plaatsgevonden. In eerste instantie was er een aanvraag ingediend voor 11 grondgebonden woningen en 5 appartementen. De in de binnenhof gelegen 8 grondgebonden woningen (in het midden van de inrichtingstekening B) zijn ongewijzigd ten opzichte van de in eerste instantie ingediende aanvraag.

Wijzigingen linker blokje inrichtingstekening, A.

Het westelijke gedeelte (blokje links onder op inrichtingstekening) bevatte bij de oorspronkelijke aanvraag van 18 juli 2019, 3 grondgebonden woningen in plaats van de 9 appartementen.

De totale massa neemt niet toe bij deze wijziging ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag en bouwblokje wijzigt niet. Qua uiterlijke verschijningsvorm wijzigt de vormgeving in de gevels. De massa en situering blijft hetzelfde.

Wijzigingen rechter blokje inrichtingstekening, C.

Het rechterblokje aan de Taanmanstraat (blokje recht boven op inrichtingstekening) bevatte bij de oorspronkelijke aanvraag vijf appartementen in plaats van vier appartementen. Dit was een inpassende aanpassing geweest.

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 'Van Spoorbrug tot Sluis'. 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 van Spoorbrug tot Sluis van overeenkomstige toepassing zijn. De gronden waarop de bouwwerken zijn gelegen zijn bestemd voor 'Bedrijfsdoeleinden', artikel 14. 'Archeologie', artikel 22.

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 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.

Conclusie

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