



gemeente Zaanstad
Vergunningen

De Zuid Ontwikkeling BV
De Boeg 38
1502 GV Zaandam

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
www.zaanstad.nl

DATUM 11 juli 2024
ONS KENMERK O20210367
BIJLAGE(N) Beschikking

ONDERWERP Besluit op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning

Geachte heer Mulder,

Op 13-03-2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen van 11 woningen met de volgende activiteiten:

- 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 Zuideinde 94, 1551 EK Westzaan, Zuideinde 94 te Westzaan.

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. 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 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 gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit onder de in onderdeel 2 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)
- Ruimtelijke onderbouwing 2024-02-12 RO_Zuideinde 94 Westzaan
- Stedenbouwkundig plan 2019030-VO-20220330-MR
- Inrichtingsplan
- Situatie 2019030-DO-S01-SITUATIE
- Ontheffing vvgb provincie bouwplan Zuideinde 94 in Westzaan
- 2019030-zonnestudie
- Afdoend onderzoek Wet natuurbescherming
- Aanvullend bodemonderzoek bijlage Back bodemkwaliteit 2020-05-28 Nader onderzoek Zuideinde 94 Westzaan
- archeologie_2020-12-22 archeologisch booronderzoek ivo-b Zuideinde 94 Westzaan vs02
- Verkennend bodemonderzoek Grondrapport_Zuideinde_94_Westzaan_pdf
- Akoestisch onderzoek
- Besluit hogere waarden industrielawaai Wgh Zuideinde 94 Westzaan O20210367(1)
- Vooronderzoek Wet natuurbescherming Zuideinde_94_te_Westzaan_pdf
- Notitie onderzoek stikstofdepositie aanleg- en gebruiksfase
- Nota van beantwoording zienswijzen definitief 04072024
- Nota van beantwoording zienswijzen voorblad definitief 04072024

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

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 beroepsschrift 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 beroepsschrift 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

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

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 regels uit het Besluit activiteiten leefomgeving, het TAM voorbereidingsbesluit Bodem Zaanstad en de Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet Zaanstad. De regels en een toelichting hierop zijn overzichtelijk opgenomen in het Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Zaanstad. Het beleidskader is in te zien op de website van gemeente Zaanstad.

Een onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning is het bodemonderzoek en de melding voor de sanering bodemverontreinigingen. De melding is noodzakelijk om onze omgevingsdienst op de hoogte te brengen dat de gronden worden gesaneerd.

Zie voor de informatie: <https://iplo.nl/regelgeving/regels-voor-activiteiten/saneren-bodem/toepassingsbereik-melding/>

De melding kan gedaan worden via het Omgevingsloket:

<https://omgevingswet.overheid.nl/aanvragen>

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.

Kamerverhuur

Sinds 1 april 2021 is een omzettingsvergunning verplicht wanneer u kamers verhuurt. Voor meer informatie zie www.zaanstad.nl

Woningsplitsing

Sinds 1 april 2021 is een woningvormingsvergunning verplicht wanneer u een woning gaat splitsen. Voor meer informatie zie www.zaanstad.nl

Bed & Breakfast

Voor het verhuren van uw woning aan toeristen gelden vanaf 1 april 2021 nieuwe regels. Wanneer u een deel van uw woning als Bed & Breakfast voor kort verblijf verhuurt moet u uw Bed & Breakfast laten registreren bij gemeente Zaanstad. Voor meer informatie zie www.zaanstad.nl

e Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer Gijs Dubbeld van de afdeling Vergunningen. Hij is bereikbaar onder telefoonnummer 14075.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20210367. 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 Zaanstad,

Afdelingshoofd Omgevingsvergunningen
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 bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van 11 woningen

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

- 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 3 mei 2022 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 9 juli 2022. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 56 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 van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Vanaf 14 december 2022 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 gebruik gemaakt.

Zienswijzen

Gedurende de ter inzage periode heeft de gemeente Zaanstad 5 ontvankelijke zienswijzen ontvangen.

De persoons- en adresgegevens van de indieners van de zienswijzen zijn opgeslagen in een apart document dat in verband met de privacy van deze personen niet openbaar zal worden gemaakt. De inhoud van de zienswijzen en de beantwoording daarvan is opgenomen in de bijlage 'Nota beantwoording van zienswijzen Zuideinde 94 te Westzaan', die integraal deel uitmaakt van deze procedure.

De zienswijzen geven ons geen aanleiding om af te zien van gebruikmaking van onze bevoegdheid tot het meewerken aan een afwijking.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

Gelet op de Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010 in relatie met artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag niet ter advies aan de raad van Zaanstad gezonden omdat de aanvraag om omgevingsvergunning niet is te scharen onder de categorieën van gevallen aangewezen waarvoor op grond van artikel 6.5. eerste lid, Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' wel is vereist.

Op grond van artikel 2.27 Wabo jo paragraaf 6.2 van het Bor jo artikel 6.6 lid 1 en 2 Besluit omgevingsrecht Bor), wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. In dit kader hebben wij onverwijld na ontvangst van de aanvraag een exemplaar daarvan toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland met het verzoek om binnen 8 weken te reageren.

Op 21 september 2022 hebben wij van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland een verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van de Omgevingsverordening NH 2020 geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

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

Zoals in onderdeel 2 van deze bijlage reeds is beschreven is het door u aangevraagde project in strijd met het bestemmingsplan.

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.

2. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010