

Nota van beantwoording zienswijzen

naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbesluit tot weigering van de omgevingsvergunning 'De Weer naast huisnummer 23', kenmerknummer 020211316

Gemeente Zaanstad

Datum: 15-10-2024

Inleiding

Deze nota van beantwoording heeft betrekking op het voorgenomen besluit tot weigering van de omgevingsvergunning voor het bouwen van 6 appartementen aan De Weer naast huisnummer 23 te Zaandam.

De besluitvormingsprocedure is, ingevolge het bepaalde in artikel 3.10, eerste lid, onder a van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). In het kader van deze procedure heeft het ontwerpbesluit voor een periode van zes weken, te weten vanaf 1 augustus tot en met 12 september 2024 ter inzage gelegen. Hierop was het voor een ieder mogelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit naar voren te brengen. Hiervan is kennis gegeven middels publicatie in het Gemeenteblad van 1 augustus 2024.

Zienswijzen

Gedurende de ter inzage periode hebben wij één ontvankelijke zienswijze ontvangen en is van de aanvrager van de omgevingsvergunning. Hieronder volgt een beknopte samenvatting van de verschillende onderdelen van de zienswijze en onze reactie hierop.

NOTA VAN BEANTWOORDING Bouwplan De Weer naast huisnummer 23', kenmerknummer O20211316			
	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor het besluit
1	Indiener van de zienswijze stelt dat als hem bekend was dat de school gesloopt zou worden, de aanvraag niet was ingediend en er ook geen kosten gemaakt zouden worden voor een overbodige cultuurhistorische verkenning (i.v.m. sloop school).	Het college beoordeelt aanvragen zoals deze bij haar worden ingediend. De aanvrager bepaalt zelf de omvang en reikwijdte van het project waarvoor hij de aanvraag indient. In het verlengde daarvan is het dan ook de taak van aanvrager zelf om te beoordelen en te onderzoeken wat het juiste moment is om een aanvraag in te dienen en welke ontwikkelingen/bouwgronden er zoal mogelijk wel of niet bij het project betrokken kunnen worden. Daarbij wordt opgemerkt dat op dit moment nog niet bekend is wanneer de sloop van deze school gaat plaatsvinden. Vast staat dat dat niet binnen de komende vijf jaar gaat gebeuren. Ook is niet duidelijk hoe de vervanging er uit gaat zien. Het zou kunnen dat op deze plek ruimte wordt gecreëerd voor twee scholen uit de wijk. Het zou ook kunnen dat vervanging van deze school op een andere plek plaatsvindt. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkelingen ter plaatse van de school nog onzeker zijn en allerminst concreet zijn. Bij het beoordelen van uw aanvraag wordt met deze ontwikkeling dan ook nog geen rekening gehouden.	Geen

NOTA VAN BEANTWOORDING Bouwplan De Weer naast huisnummer 23', kenmerknummer O20211316			
	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor het besluit
2	De behandeling van de aanvraag heeft te lang geduurd, waardoor in combinatie van de toenemende bouwkosten de haalbaarheid steeds meer onder druk kwam. Zo was de behandelaar van de aanvraag niet bereikbaar en duurde het lang eer er een voorstel voor overname van een deel van de gemeentgrond van de gemeente kwam.	Het klopt dat de behandeling van deze aanvraag zeer lang heeft geduurd. Dit is echter mede het gevolg van het feit dat de aanvraag niet meteen volledig was en verschillende onderzoeken/documenten nog nader moesten worden aangepast om tot een positief oordeel te kunnen komen. Zo heeft het ruim een half jaar geduurd om een goede cultuurhistorische verkenning van te ontvangen en heeft het vervolgens ook weer een bijna een half jaar geduurd voordat de benodigde stedenbouwkundige aanpassingen in het bouwplan waren doorgevoerd. Er was met de aanvrager voortdurend discussie over de noodzaak voor het aanleveren van bepaalde gegevens over de noodzaak tot het aanpassen/aanvullen van de ruimtelijke onderbouwing.	Geen
3	Met de kennis van nu (stijging bouwkosten, in 2023 scherpe daling verkoopprijzen, zeer lange duur van behandeling van de aanvragen) had de indeling efficiënter en goedkoper ontworpen moeten worden.	Zie reactie onder 1 en 2. Het is de aanvrager die bepaald hoe een project eruit ziet en daarvoor een haalbare planning te maken met incalculatie van benodigde vergunningtrajecten.	Geen
4	Een aangepast programma voor bouwdeel A, andere indeling van de bouwlagen met daardoor groter woonoppervlak per appartement of ander woonprogramma met 9 appartementen is anders dan de medewerkers namens het college stellen wel haalbaar.	Het college dient de aanvraag te beoordelen zoals deze is ingediend. Volgens vaste jurisprudentie kunnen er lopende de behandeling van de aanvraag, totdat een besluit daarop onherroepelijk is nog wijzigingen in een aanvraag worden doorgevoerd. Het moet dan echter gaan om wijzigingen van niet	Geen

NOTA VAN BEANTWOORDING Bouwplan De Weer naast huisnummer 23', kenmerknummer O20211316			
	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor het besluit
		ingrijpende aard. De zienswijze geeft allereerst geen duidelijkheid over wat nu precies de wens is qua wijzigingen. Er wordt het college nog expliciet gevraagd om mee te denken in mogelijkheden. Daar waar wel een wat concretere doorkijk wordt gegeven over een mogelijk gewijzigd bouwplan voor bouwdeel A, is er geen sprake van een wijziging van niet ingrijpende aard. Zo neemt het aantal appartementen toe van zes naar negen, is de massa daarmee flink toegenomen en veranderd het uiterlijk aanzien van het gebouw.	
5	Ondanks dat de afdeling Vergunningen voor overleg niet bereikbaar was, is een alternatieve indeling voor bouwdeel A (9 startersappartementen conform bouwdeel C) gemaakt wat de mogelijkheid in zich heeft verder uitgebreid (langs de Weer) te kunnen worden. Dit passend in het beeld van bouwdeel B.	Zie reactie onder 4. Deze wijziging is geen wijziging van niet ingrijpende aard en kan daarmee niet meegenomen worden in de nu lopende aanvraag. Daarbij merken wij op dat wij met uw eerdere uitspraken vraagtekens hebben bij de financiële haalbaarheid van alle door u gewenste ontwikkelingen in dit gebied.	Geen
6	De uiterlijke wijziging van het voorstel is minimaal en er is geen sprake van ruimtelijke gevolgen.	Zie de reactie onder 4.	Geen
7	Het is onduidelijk wie het college nog als belanghebbenden ziet, aangezien beide VvE's hebben ingestemd met gewijzigde bebouwing op de locaties Bouwdeel A en bouwdeel D, is er regelmatig overleg met Agora, zijn wij zelf eigenaar van de appartementen 23B, 23 ^E t/m G, 24 en	Het feit dat partijen middels VvE's hebben ingestemd met gewijzigde bebouwing, danwel dat er overleg is met partijen of dat hun woningen te koop staan dan wel verhuurd worden maakt niet dat die partijen geen	Geen

NOTA VAN BEANTWOORDING Bouwplan De Weer naast huisnummer 23', kenmerknummer O20211316			
	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor het besluit
	24B t/m 24H. Potentiele kopers worden geïnformeerd over onze bouwplannen. De eigenaren van de begane grond van bouwdeel B hebben recent hun eigendom verbouwd naar 3 appartementen, terwijl er slechts een verleende vergunning is voor 2 appartementen. En de nieuwe eigenaar van de Weer 23 C woont er niet en wordt op Funda aangeboden. Zowel de eigenaren van 23 als 23C hebben geen parkeerplaats op het binnenterrein en hebben slechts recht van overpad naar de Weer. Het huidige eigenaar van de Weer 24A verhuurt het appartement nog steeds. De eigenaar van de Weer 23A kijkt alleen via een slaapkamerraam op Bouwdeel A uit en moet conform splitsingsacte medewerking verlenen aan realisering van bebouwing op deze locatie.	(derde) belanghebbenden (meer) zijn bij de aanvraag. Ook wanneer partijen mogelijk regels overtreden maakt dat niet dat zij geen belanghebbende zijn.	
8	Er is zowel een bestemming wonen (9 appartementen) als een bestemming gerelateerd aan het primair onderwijs op deze locatie realiseerbaar/uitvoerbaar.	Zie de reactie onder 1. Daarnaast wordt met deze stelling duidelijk dat aanvrager zelf nog niet concreet duidelijk heeft wat op deze locatie moet komen, nog even los van de financiële haalbaarheid daarvan. Dat kan ook nog niet, zoals aanvrager blijft anticiperen op een ontwikkeling op naastgelegen perceel die allereerst nog lang niet aan de orde is en waarvan ook de inhoud nog niet vaststaat. Ook wordt opgemerkt dat met een omgevingsvergunning geen bestemmingen aan percelen kunnen worden toegekend. Dat kan alleen middels een (wijziging van) een omgevingsplan.	Geen

NOTA VAN BEANTWOORDING Bouwplan De Weer naast huisnummer 23', kenmerknummer O20211316			
	Samenvatting zienswijze	Reactie gemeente Zaanstad	Gevolgen voor het besluit
10	Een gemengde bestemming op deze locatie is de beste optie voor dit moment totdat er duidelijkheid is of net als bij andere scholen van Agora een meervoudige bestemming mogelijk en gewenst is.	Zie reactie onder 9	Geen

Conclusie

Het college concludeert dat het ontwerpbesluit op de juiste wijze tot stand is gekomen en een afdoende motivering c.q. onderbouwing bevat om de omgevingsvergunning definitief aan de ontwikkelaar te weigeren

