

DATUM
ONS KENMERK O20200298
BIJLAGE(N) Gewaarmerkte documenten
ONDERWERP Weigering Omgevingsvergunning

Geachte,

Op 26 februari 2020 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het vervangen en vergroten van een steiger met de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
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.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Oostzijde 207 A te Zaandam, waarbij het project reeds zonder benodigde omgevingsvergunning is gerealiseerd.

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 en c juncto artikel 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning (hierna: de Wabo) te weigeren voor de volgende activiteiten:
 - a. Het (ver)bouwen van een bouwwerk gelet op de in onderdeel 2 behorend bij deze weigering beschreven overwegingen.
 - b. 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 3 behorend bij deze vergunning weigering beschreven overwegingen.

b. Bijgevoegde documenten

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

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning;
- Tekening bestaande en nieuwe situatie, ontvangen d.d. 26-02-2020;
- Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen d.d. 26-02-2020;
- Foto bestaande situatie, ontvangen d.d. 26-02-2020;
- Foto nieuwe situatie, ontvangen d.d. 26-02-2020.

De stukken en bijlagen maken deel uit van deze weigering.

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. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met mevr. Warmerdam, van de afdeling Vergunningen. Mevrouw Warmerdam is bereikbaar onder telefoonnummer 14075.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20200298. 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,

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 weigering omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

- 1) Procedureel;
- 2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- 3) 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 vervangen en vergroten van een steiger, waarbij het project reeds zonder de benodigde omgevingsvergunning is gerealiseerd.

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 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). Vanaf 2021 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.

Overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht bent u omtrent het voornemen de omgevingsvergunning te weigeren op 31 augustus 2020 telefonisch geïnformeerd. Hierbij zijn door u de volgende feiten of omstandigheden naar voren gebracht: Het betreft alleen vervangen van de steiger en daarnaast is deze steiger er al jaren.

Deze geven echter geen aanleiding tot een ander oordeel, omdat de aanvraag vanuit stedenbouwkundig opzicht geen wenselijke ontwikkeling is en hier geen sprake is van alleen vervangen maar ook het vergroten van de bestaande steiger. Daarnaast heeft een illegaal bouwwerk niet vanzelfsprekend na een aantal jaar een legale status verkregen. Dit kan worden verkregen door bijvoorbeeld een positief besluit op een ingediende aanvraag voor omgevingsvergunning. U heeft te kennen gegeven de aanvraag onverkort te handhaven.

2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. 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 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.

Beheersverordening

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor de beheersverordening 'Van Spoorbrug tot Sluis' geldt. In artikel 1 'Algemene bepaling' 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. Het desbetreffende perceel heeft hierin de bestemming 'Water' op grond van artikel 19. Het bouwplan is hiermee in strijd, omdat steigers niet zijn toegestaan op deze locatie. De aanduiding hiervoor ontbreekt.

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo hebben wij het verzoek om omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. In onderdeel 3 van dit besluit motiveren wij waarom wij hieraan geen medewerking verlenen.

Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 8 december 2020 een negatief advies afgegeven over het bouwplan. De adviescommissie is van oordeel dat met de steiger de herkenbaarheid van de oorspronkelijke oeverlijn verloren gaat, waardoor de bestaande beeldkwaliteit wordt aangetast.

Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria 'Gewogen' en 'Bijzonder'. Wij zien geen reden van dit negatieve advies af te wijken.

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 redenen om de omgevingsvergunning te weigeren op grond van artikel 2.10 onder 1 onder c.

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2012;
- Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad;
- Beheersverordening 'Van Spoorbrug tot Sluis'.

ONTWERPBESLUIT

3) 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

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.

We motiveren het besluit om de aanvraag voor omgevingsvergunning te weigeren als volgt.

De aanvraag betreft het vervangen en vergroten van een steiger tot 70m². De aanvraag om omgevingsvergunning is in strijd met de regels behorende bij deze bestemming, omdat steigers niet zijn toegestaan op deze locatie. De aanduiding ontbreekt.

Het bestemmingsplan biedt hiervoor geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. Het bouwplan kan niet mogelijk gemaakt worden met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 overeenkomstig artikel 4 van bijlage II Bor lid 3, omdat de steiger groter is dan 50 m². Eventuele medewerking is alleen mogelijk met artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 mits sprake is van een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In onderhavig geval is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Bij de aanvraag is geen goede ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. De aangeleverde onderbouwing ziet niet toe op de stedenbouwkundige aspecten van deze aanvraag en op het beleid zoals vastgesteld voor steigers in de gemeentelijke Nota woonbebouwing.

Steigers zijn van oorsprong bedoeld voor het aanleggen van boten. Dit is onderdeel van de waterbestemming. De huidige aanvraag kent een groot oppervlakte dat een ander doel nastreeft. Feitelijk wordt de tuin vergroot boven de Zaan. Door vorm en maat van de aangevraagde steiger beoordelen we deze niet meer als een voorziening voor het afmeren van vaartuigen maar als uitbreiding van het erf. Dit brengt ook (op termijn) een ander gebruik van de steiger met zich mee

vergelijkbaar met het achtererf. Bij het achtererf hoort een bepaald gebruik en privacy die ook door bewoners zal worden nagestreefd op de steiger/terras. Dit brengt verrommeling met zich mee.

Ook wordt een onwenselijk precedent geschapt voor het gebruik van aanliggend water als onderdeel van de tuin. Dit zou verrommeling van veel waterwegen in de hand kunnen werken.

De oorspronkelijke oeverlijn is een belangrijk ruimtelijk gegeven en onderdeel van het zicht vanaf de Zaan. Het wegpoetsen van deze oeverlijn door steigers tast de bestaande beeldkwaliteit van de Zaanoevers aan. De uitgangspunten zoals vastgesteld in de Nota woonbebouwing voor het afmeren aan een steiger voor vaartuigen is bij maatvoering van 1 bij 6 meter voldoende.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit 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.

ONTWERPBESLUIT