

Ons kenmerk: 2013/73075

ZNSTD

PPO 15 BV
t.a.v. de heer F. Ukkerman
Dick Laanplein 1
1521 HT WORMERVEER

gemeente Zaanstad
Sector
Omgevingsvergunningen

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
antwoord@zaanstad.nl
www.zaanstad.nl

20 MAART 2013

DATUM	2013/03/20
ONS KENMERK	O20101835
BIJLAGE(N)	Gewaarmerkt bouwplan
BEHANDELEND AMBTENAAR	Ouburg, K.
ONDERWERP	Besluit op aanvraag omgevingsvergunning

Geachte heer Ukkerman,

Op 31 december 2010 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project 'het bouwen van 28 eengezinswoningen, het plaatsen van een bouwboard en bouwkeet en het slopen van een woning' met de volgende activiteiten:

1. het (ver) bouwen van een bouwwerk;
2. het slopen van een bouwwerk;

De aanvraag heeft voor wat betreft het bouwen van 28 woningen betrekking op de locatie Rosmolenstraat en Kopermolenstraat (aangevraagd als Veeringplein) en voor wat betreft het slopen op de locatie Rosmolenstraat 120 te Zaandam' te Zaandam.

In de ontwerpbeschikking is per abuis vermeld dat het om 29 woningen gaat. Dit is niet juist, het gaat om 28 woningen. Bij de ruimtelijke onderbouwing zijn echter wel de correcte tekeningen met het juiste aantal woningen gevoegd. Eventuele belanghebbenden zijn derhalve met het onjuist vermeld zijn van het juiste aantal woningen in de ontwerpbeschikking niet in hun belangen geschaad.

Wij hebben vastgesteld dat het plaatsen van het bouwboard en bouwkeet niet omgevingsvergunningplichtig is. In artikel 2 lid 20 van hoofdstuk II van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht zijn deze bouwwerken namelijk uitgezonderd van de vergunningplicht, mits deze geplaatst zijn op of in de onmiddellijke nabijheid van het terrein waarop die activiteit of werkzaamheid wordt uitgevoerd. Uit de door u bij de aanvraag overgelegde gegevens blijkt dat dit het geval is. Wij laten de aanvraag voor wat betreft deze onderdelen dan ook verder buiten behandeling.

Verder hebben wij geconcludeerd dat de activiteit in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.10 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht merken wij uw aanvraag daarom voorts aan als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit:

3. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

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. (ontwerp) Besluit

Wij besluiten:

1. gelet op artikel 2.1. lid 1 onder a en c, juncto artikel 2.10 en 2.12 lid 1 onder a en gelet op het bepaalde in artikel 2.2. lid 1 onder a juncto artikel 2.18 en 2.22 t/m 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning (hierna: de Wabo) te verlenen onder de voorschriften zoals die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning zijn beschreven.
2. de aanvraag voor wat betreft het onderdeel 'bouwen van een bouwborder en bouwkeet' buiten behandeling te laten.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- a. het (ver) bouwen van een bouwwerk onder de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
- b. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, gelet op de in onderdeel 3 bij deze vergunning beschreven overwegingen
- c. het slopen van een bouwwerk, onder de in onderdeel 4 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 gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning;
- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst 31 december 2010;
- A4 met situatietekening met stempeldatum ontvangst 19 september 2011;
- Set van 5 A4-tjes met situatieoverzichten met stempeldatum ontvangst 19 september 2011;
- Set van 34 A3-tekeningen met de omschrijving "Profiel Rosmolenstraat" met stempeldatum ontvangst 21 juni 2011;
- Set van 4 A4-tjes met foto's van de situatie ter plaatse met stempeldatum ontvangst 19 september 2011;
- Boekje met details van de verdiepingen met de bladen 01 t/m 09 met stempeldatum ontvangst 19 september 2011;
- Set van 4 A3- tekeningen met nummer D0901 met datum ontvangst 19 september 2011;
- Tekening met omschrijving "Schetsontwerp Openbare ruimte" met stempeldatum ontvangst 21 juni 2011;
- Set van 14 A4-tjes, dubbelzijdig bedrukt met overzichten, plattegronden, gevels, doorsnede en details met stempel van de welstandscommissie en datum 13 september 2011;
- Set van 24 A3-tekeningen met nummer CKA 390 met overzichten, plattegronden, gevel, doorsnede en details, stempeldatum ontvangst 19 september 2011;
- Set van 3 A3 tekeningen genummerd W01 t/m W03 met als onderwerp Werktuigkundige Installatie, stempeldatum ontvangst 19 september 2011;
- A4 tekening, genummerd W04 met stempeldatum ontvangst 19 september 2011;
- Set van 2 A2 tekeningen genummerd W05 met stempeldatum ontvangst 19 september 2011;
- Set van 2 A3-tekeningen genummerd E01 en E02 met stempeldatum ontvangst 03 maart 2011;
- Set van 37 A4-tjes getiteld Bouwbesluittoetsing Bouwfysica, Akoestiek en Brandveiligheid met stempeldatum ontvangst 19 september 2011;

- Set van 3 A3-tekeningen getiteld "Voorziening Bluswater" met stempeldatum ontvangst 19 september 2011;
- A4 met als onderwerp Bouwaanvraag Materiaal en Kleuromschrijving met stempeldatum ontvangst 26 augustus 2011;
- Briefrapport onderzoek Veeringplein van 19 oktober 2009 met kenmerk 09.1264 en stempeldatum ontvangst 03 maart 2011;
- Evaluatie handpicking asbest t.p.v Jan Bouwmeesterstr. te Z'dam met kenmerk 10.0383, stempeldatum ontvangst 03 maart 2011;
- Evaluatie ontgraving PAK Kopermolenstraat te Zaandam met datum 15 februari 2010 en kenmerk 10.0152;
- Berekening parkeerbehoefte Veeringplein Fase 1 met stempeldatum ontvangst 19 september 2011;
- Verkennend bodemonderzoek 11 september 2008 toekomstig Veeringplein e.o. te Zaandam met stempeldatum ontvangst 03 maart 2011;
- Bodemonderzoek 22 april 2009 met kenmerk 09.0594 en stempeldatum ontvangst 03 maart 2011;
- Nader asbest in bodem onderzoek met datum 7 december 2009 en stempeldatum ontvangst 03 maart 2011;
- Funderingsadvies rapportnummer 61002264-1-rap van 21 december 2010 met stempeldatum ontvangst 19 september 2011;
- Statistische berekening – nr.1 met datum 23 december 2010 en stempeldatum ontvangst 19 september 2011;
- Rapportage Geotechnisch bodemonderzoek te Zaandam met nummer 31002264 en datum 15 december 2010 en stempeldatum ontvangst 19 september 2011;
- Tekening funderingsoverzicht met nummer D0001 en stempeldatum ontvangst 19 september 2011;
- Tekening palenplan met nummer D0901 en stempeldatum ontvangst 19 september 2011;
- 8 A4-tjes met details van de fundering met stempeldatum ontvangst 19 september 2011;
- Tekening met constructie opties met stempeldatum ontvangst 03 maart 2011;
- A4 van met productbeschrijving van bergingen van De Groot Vroomshoop met stempeldatum ontvangst 23 maart 2011;
- Bouwveiligheidsplan met datum 24 januari 2011 met stempeldatum ontvangst 19 september 2011;
- Sloopveiligheidsplan van Parteon met datum 24 januari 2011 met stempeldatum ontvangst 03 maart 2011;
- Sloopveiligheidsplan met datum 28 juni 2011 met stempeldatum ontvangst 19 september 2011;
- Offerte sloop rosmolenstraat met kenmerk DOC63140/2010317/MPN met stempeldatum ontvangst 03 maart 2011;
- Set van 5 A4-tjes met foto's van te slopen pand met stempeldatum ontvangst 03 maart 2011;
- Set van 2 A3-tjes met situatietekeningen te slopen pand met stempeldatum ontvangst 23 maart 2011;
- Asbestinventarisatierapport met datum 29 december 2010 met stempeldatum ontvangst 19 september 2011.
- Koop/exploitatieovereenkomst, door beide partijen getekend op 19 december 2012
- Ruimtelijke onderbouwing O20101835.

De gewaarmerkte stukken 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

Indien u belanghebbende bent en het niet eens bent met dit besluit, kunt u binnen **6 weken** onmiddellijk liggend **na** de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, een beroepschrift indienen bij

de Rechtbank te Haarlem, sector 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. Ook andere belanghebbenden kunnen rechtsmiddelen tegen het besluit aanwenden. U kunt kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen bij Postbus51.nl, telefoonnummer (0800) 8051 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

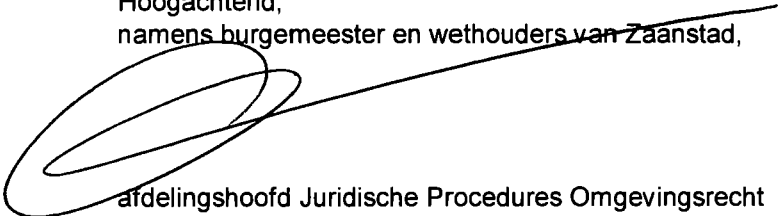
Tot slot vermelden wij dat u separaat van dit besluit één of meer nota's voor de opgelegde leges toegezonden krijgt of heeft gekregen

f. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer K. Ouburg, van de afdeling Vergunningen en Toezicht. De heer Ouburg is bereikbaar onder telefoonnummer 14075 of e-mail: antwoord@Zaanstad.nl.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Zaanstad,



afdelingshoofd Juridische Procedures Omgevingsrecht
mr. C. Risseeuw - van Doorn

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave onderdelen omgevingsvergunning

1. Procedureel
2. het (ver) bouwen van een bouwwerk;
3. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
4. het slopen van een bouwwerk;

ONDERDEEL 1 PROCEDUREEL

Gegevens aanvrager

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
'bouwen van 28 eengezinswoningen op de locatie Rosmolenstraat en Kopermolenstraat (aangevraagd als Veeringplein) te Zaandam en het slopen van een woning op de locatie Rosmolenstraat 120 te Zaandam'

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;
3. het slopen van een bouwwerk;

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 de omgevingsvergunning te verlenen.

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 Mor getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is hierop in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 3 maart 2011. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 27 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.

Bij brief met kenmerk 6006/JvS van 15 juli 2011, met stempeldatum ontvangst 19 juli heeft u ons verzocht om de beslistermijn met 140 dagen op te schorten. Aan dit verzoek is gehoor gegeven.

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). Van 8 maart 2012 t/m 18 april 2012 heeft ten behoeve van dit project een ontwerp van de beschikking tot het verlenen van omgevingsvergunning voor het bouwen, het gebruiken in strijd met het bestemmingsplan en het slopen van een bouwwerk ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Door de heer Landsaat, wonende aan de Rosmolenstraat 120 te Zaandam is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is echter op 28 september 2012 weer ingetrokken.

1. Voorschriften

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten in tweevoud ter goedkeuring bij de afdeling Vergunningen en Toezicht van de Sector Bouw- en Milieuv vergunningen de volgende bescheiden worden ingediend:

- wapeningstekening van de funderingsbalken;
- berekeningen en tekeningen van betonnen vloeren;
- berekeningen en tekeningen van hout- en staalconstructies;
- aangepast bouwveiligheidsplan met inachtneming van de daarop geplaatste opmerkingen. De opmerkingen zijn geplaatst op het bouwveiligheidsplan van 24-01-2011 en hebben betrekking op de trilling- en zettingmetingen.

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 wetartikel genoemde weigeringsgronden zich voordoet.

Deze weigeringsgronden zijn:

- a. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
- b. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van de Bouwverordening;
- c. 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;
- d. het bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand;
- e. het advies van de commissie voor tunnelveiligheid als bedoeld in artikel 6, derde lid, onder b, Wet aanvullende regels veiligheid en wegtunnels daartoe aanleiding geeft.

Bouwbesluit

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit en aan de Bouwverordening Zaanstad 2008. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens, met inachtneming van de onder het kopje 'voorschriften' genoemde voorschriften, aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan het Bouwbesluit voldoet.

Bouwverordening Zaanstad 2008

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan de Bouwverordening Zaanstad 2008. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan de Bouwverordening Zaanstad voldoet, waarbij wij ten aanzien van de aspecten parkeren en de bodemgesteldheid nog het volgende opmerken.

Parkeren

In artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening Zaanstad 2008, op 11 maart 2010 in werking getreden, wordt bepaald dat, indien de omvang of de bestemming van een bouwwerk daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het bouwwerk, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar

vervoer. In de, door de raad op 18 februari 2010 vastgestelde 'Parkeernota', worden hiervoor regels gesteld.

Het onderhavige bouwplan voldoet aan de voorschriften van artikel 2.5.30 lid 1 in samenhang met het beleid vastgesteld in de "Parkeernota" omdat het een nieuwbouwplan van 28 woningen in het goedkoop segment en 1 woning in het middensegment betreft, in de sterk stedelijke zone B met de parkeernorm van 1,2 respectievelijk 1,4 parkeerplaats per woning. De parkeereis met als maatgevend moment een werkdagavond is 35 parkeerplaatsen. Daarvan moeten minimaal 12 parkeerplaatsen voor bezoek toegankelijk zijn. Er staan op de meest recente tekening 35 parkeerplaatsen die meetellen voor het plan, allen op maaiveld en openbaar. Het gaat om 3 haaksparkerplaatsen en 32 langsparkerplaatsen in de Rosmolenstraat. Hiermee wordt aan de parkeereis voldaan en is het verkeerskundig akkoord (de berekening van de parkeereis is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd)

Bodemgesteldheid

Ingevolge artikel 2.4.1 van de bouwverordening Zaanstad is het verboden te bouwen op verontreinigde bodem. De aanvrager heeft de plicht om ingevolge artikel 2.4 lid d van het Regeling omgevingsrecht een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid in te dienen. Een dergelijke rapportage is bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Deze rapportage is beoordeeld door het team Milieu van de Backoffice Beleidsontwikkeling van de Dienst Wijken.

Op 5 april 2011, onder nummer 2011/58144 is door deze afdeling een verklaring afgegeven en aan u toegezonden. De verklaring houdt in dat er in het kader van de Wabo, voor wat de bodem betreft, geen belemmeringen zijn voor afgifte van de omgevingsvergunning.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Rosmolenwijk' geldt en heeft hierin de bestemmingen 'Woondoeleinden (W5 en W12)' ex artikel 4, 'Gemengde doeleinden' ex artikel 10, 'Tuinen' ex artikel 7, 'Erven' ex artikel 8, 'Verblijfsdoeleinden (W)' ex artikel 17 en 'Beperkingengebied Schiphol' ex artikel 29. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 5 juni 2007, onder nummer 2007-29051.

Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Woondoeleinden', omdat de goothoogte ter plaatse van de woningen (W5), aan de Kopermolenstraat niet meer mag bedragen dan 3,00 meter. De aangevraagde goothoogte bedraagt gedeeltelijk +/- 6,00 meter. Het bouwplan is tevens in strijd met de bestemming 'Tuinen' omdat de als zodanig bestemde gronden aangewezen zijn voor tuinen. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met dien verstande dat een erker is toegestaan aan de voorgevel van een bijbehorend hoofdgebouw, indien het profiel van de straat respectievelijk het straatbeeld dit toelaten. Een gedeelte van de woningen is op deze gronden gesitueerd (te weten het middelste blokje woningen aan de Rosmolenstraat).

Verder is het bouwplan in strijd met de bestemming 'Erven'. De gronden op de plankaart aangewezen voor Erven zijn bestemd voor:

- a. erven, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. nutsvoorzieningen.

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Een deel van de woningen (hoofdgebouwen) wordt op deze gronden gebouwd.

Ook is het bouwplan in strijd met de bestemming 'Gemengde Doeleinden'. De hoogte van gebouwen ter plaatse mag voor de bestemming (GD*6) niet meer zijn dan 6,00 meter en de gebouwen moeten plat zijn afgedekt. De aangevraagde hoogte van de woningen is +/- 6,11 meter en er is niet zijn geheel sprake van platte afdekking, de woningen zijn gedeeltelijk voorzien van een gedeelte met terugvallende kap.

Het bouwplan is eveneens in strijd met de bestemming 'Verblijfsdoeleinden'. De gronden op de plankaart aangewezen voor Verblijfsdoeleinden (VD) zijn bestemd voor:

- a. buurtontsluitingswegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. bermen;
- d. parkeer-, groen en nutsvoorzieningen;
- e. waterpartijen;
- f. speeltoestellen en
- g. (ondergrondse) inzamelplaats voor (gescheiden) afval.

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De te bouwen woningen zijn voor een gedeelte op deze gronden gesitueerd (voorzijde en zijgevel Rosmolenstraatwoningen en gedeeltelijk Kopermolenstraatwoningen).

De overige bestemmingen zijn akkoord. Een uittreksel van het vigerende bestemmingsplan is als bijlage aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

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 de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3 derde lid Wro. In onderdeel 3 van deze bijlage motiveren wij waarom wij hieraan medewerking verlenen.

Welstandscriteria

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 13 september 2011 een positief advies afgegeven over het bouwplan.

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 2003
- Welstandsnota 2008
- Bouwverordening 2008
- Bestemmingsplan 'Rosmolenwijk'

ONDERDEEL 3. HET GEBRUIKEN VAN GRONDEN OF BOUWWERKEN IN STRIJD MET EEN BESTEMMINGSPLAN.

1. Overwegingen

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

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, tweede lid van de 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 zijn de omstandigheden beschreven onder welke een omgevingsvergunning, in strijd met een bestemmingsplan kan worden verleend. Dat kan

- met toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en 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. Daarnaast is deze activiteit geen bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval.

Uit het voorgaande vloeit voort dat voor het onderhavige project een procedure tot afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1 sub a, onder 3° gevoerd dient te worden. Dit betekent dat de beoogde activiteit niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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.

Ter motivering van ons besluit tot afwijken van het bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze is als bijlage bij deze vergunning opgenomen. Gelet op de conclusie in de ruimtelijke onderbouwing zijn wij van mening dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

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:

- Bestemmingsplan 'Rosmolenwijk';
- Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010;
- Provinciale ruimtelijke verordening.

ONDERDEEL 4. HET SLOPEN VAN EEN BOUWWERK

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn krachtens artikel 2.22 e.v. van de Wabo van toepassing:

1. Met de sloopwerkzaamheden mag niet eerder worden gestart alvorens de datum van aanvang is gemeld aan de afdeling Vergunningen en Toezicht en aan de overige in deze vergunning gestelde voorschriften tot dusver van toepassing, is voldaan.
2. Indien het ten behoeve van de sloopwerkzaamheden noodzakelijk is dat energieleidingen of andere aansluitingen geheel of gedeeltelijk mediumloos moeten worden gemaakt dan dient daarvoor minimaal 3 weken voor aanvang van de sloopwerkzaamheden contact te worden opgenomen met het desbetreffende nutsbedrijf of de desbetreffende eigenaar van het leidingnet voor het uitvoeren daarvan.
3. Gedurende de sloopwerkzaamheden dient een afschrift van deze omgevingsvergunning en alle daarbij behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden op de slooplocatie aanwezig te zijn.
4. Gedurende de slooperperiode dient het sloopterrein op doeltreffende wijze te zijn afgescheiden van de weg en van aangrenzende open erven of terreinen.
5. Indien zich binnen een afstand van 500 meter, gemeten vanaf de grens van het sloopterrein, woningen bevinden, is het, met in achtneming van het gestelde in de Zondagswet, niet toegestaan om voor 7.00 uur 's morgens en na 22.00 uur 's avonds gebruik te maken van elektrisch-, pneumatisch- of door brandstof aangedreven krachtwerktuigen of gereedschappen die geluidsoverlast voor de omgeving kunnen veroorzaken.
6. Uit het asbestinventarisatierapport blijkt dat vanwege de bereikbaarheid niet alle ruimten / voorzieningen zijn geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbest. Zodra deze ruimten / voorzieningen bereikbaar zijn dienen deze alvorens verder wordt gegaan met de sloop alsnog te worden geïnspecteerd. Van deze inspectie dient alsnog een inventarisatierapport naar de afdeling Vergunningen en Toezicht van de gemeente Zaanstad gestuurd te worden. Indien asbest wordt aangetroffen dient alvorens verder wordt gegaan met de sloop eerst het asbest verwijderd te worden. Op verzoek van de afdeling Vergunningen en Toezicht dient een afschrift van de vrijgavemeting te worden overgelegd.
7. Vrijgekomen asbestbevattende materialen dienen direct, luchtdicht in plastic folie verpakt, te worden opgeslagen in een afgesloten container. Indien men voornemens is de sloopwerkzaamheden langer dan twee dagen stil te leggen dan dient deze container van de slooplocatie te worden verwijderd overeenkomstig de daarvoor geldende voorschriften. In geen geval mag het asbestbevattende materiaal worden gebroken, bewerkt of op andere wijze worden verkleind. Het verpakkingsmateriaal of de container moet zijn voorzien van een aanduiding (sticker met de tekst ASBEST), die is voorgeschreven op grond van het Etiketteringsbesluit asbestbevattende materialen.
8. Vrijgekomen sloopafval dient direct op het sloopterrein te worden gescheiden in een fractie gevaarlijk afval (o.a. asbest) als bedoeld in hoofdstuk 17 van de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Stscrt. 17 augustus 2001, nr. 159, blz 9), een fractie metalen, een fractie steenachtig afval, een fractie massief hout zonder verduurzamingmiddelen en een fractie overig afval.

9. Vrijgekomen sloopafval dient gescheiden te worden afgevoerd naar een be- of verwerkingsinrichting welke op grond van de Wet milieubeheer bevoegd is dat afval in te zamelen. Afvoeren van sloopafval dient op zodanige wijze plaats te vinden dat verontreiniging van het milieu wordt voorkomen. Op verzoek van de afdeling Vergunningen en Toezicht dient een afschrift van het geleidebiljet (stortbrief) te worden overgelegd.
10. Indien het sloopterrein na voltooiing van de sloopwerkzaamheden gevaar op kan leveren bij betreding door derden dan dient het terrein op doeltreffende wijze te zijn afgescheiden van de weg en van aangrenzende open erven of terreinen.
11. Na voltooiing van de sloopwerkzaamheden dient het werk, door de vergunninghouder, te worden gereed gemeld door inzending van het gereedmeldingsformulier dat als bijlage bij deze omgevingsvergunning is verstrekt.

N.B.

Beschadiging van openbare wegen of terreinen of andere gemeentelijke eigendommen veroorzaakt door de aannemer of zijn onderaannemers, zullen direct door de aannemer of indien hij in gebreke blijft, door de gemeente doch voor rekening van de aannemer, worden hersteld.

2. Overwegingen

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

Voor de realisatie van het plan is ingevolge artikel 2.2, eerste lid, onder a Wabo juncto artikel 8.1.1 van de bouwverordening Zaanstad 2008 een omgevingsvergunning vereist.

In de bouwverordening Zaanstad is bepaald dat een omgevingsvergunning is vereist voor sloopwerkzaamheden aan bouwwerken indien naar redelijke schatting de hoeveelheid vrijkomend sloopafval meer zal bedragen dan 10 m³.

Indien het slopen (mede) het verwijderen van asbest betreft, geldt deze vergunningsplicht ook onder deze grenswaarde. Voor de door u aangevraagde werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist, omdat er naar schatting meer dan 10 m³ sloopafval zal vrijkomen;

Weigeringsgronden

Ingevolge artikel 2.18 van de Wabo in samenhang met de bepalingen van de bouwverordening Zaanstad moet een omgevingsvergunning voor de activiteit slopen van een bouwwerk worden geweigerd indien één van de in deze verordening genoemde weigeringsgronden zich voordoet. De in de bouwverordening genoemde weigeringsgronden zijn limitatief. Deze weigeringsgronden zijn:

Artikel 8.1.6.- Een sloopvergunning moet worden geweigerd indien:

- a. de veiligheid tijdens het slopen onvoldoende is gewaarborgd en ook door het stellen van voorschriften niet op een voldoende peil kan worden gewaarborgd;
- b. de bescherming van nabijgelegen bouwwerken in verband met het slopen onvoldoende is gewaarborgd en ook door het stellen van voorschriften niet op een voldoende peil kan worden gewaarborgd;
- c. een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 of een provinciale of een gemeentelijke monumentenverordening is vereist en deze niet is verleend;
- d. een vergunning ingevolge een leefmilieuverordening op grond van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing is vereist en deze niet is verleend;

De weigeringsgronden in relatie tot de aangevraagde omgevingsvergunning worden hierna beschreven.

a. Veiligheid tijdens het slopen

Een sloopvergunning moet worden geweigerd indien de veiligheid tijdens het slopen onvoldoende is gewaarborgd en ook door het stellen van voorschriften niet op een voldoende peil kan worden gewaarborgd. Hierbij gaat het dan om de veiligheid in relatie tot de weg, de in de weg gelegen werken, de weggebruikers, de naburige open erven en terreinen en hun gebruikers.

Het te slopen bouwwerk is gelegen in de directe nabijheid van de openbare weg. De sloopwerkzaamheden vormen gezien hun omvang een bedreiging voor deze weg en de van deze weg gebruikmakende personen. Om deze weg en haar gebruikers te beschermen zijn daartoe in het bij deze vergunning behorend sloopveiligheidsplan een aantal toereikende veiligheidsmaatregelen opgenomen. Dit houdt in dat met in achtneming van de veiligheidsmaatregelen in het sloopveiligheidsplan een voldoende niveau van veiligheid c.q. bescherming is gewaarborgd.

Het te slopen bouwwerk is gelegen in de directe nabijheid van de open erven en terreinen van derden. De sloopwerkzaamheden vormen gezien hun omvang een bedreiging voor deze terreinen, open erven en hun gebruikers. Om deze terreinen, open erven en hun gebruikers te beschermen zijn daartoe in het bij deze vergunning behorend sloopveiligheidsplan een aantal toereikende veiligheidsmaatregelen opgenomen. Dit houdt in dat met inachtneming van de veiligheidsmaatregelen in het sloopveiligheidsplan een voldoende niveau van veiligheid c.q. bescherming is gewaarborgd.

Aanwezigheid van asbest

Naar de aanwezigheid van asbest in het te slopen bouwwerk heeft een onderzoek plaatsgevonden. Hiertoe is een door een deskundig asbestonderzoeksbedrijf opgesteld asbestinventarisatierapport overgelegd. Uit dit rapport is komen vast te staan dat er geen asbestbevattende materialen in het gebouw zijn verwerkt.

Gevaarlijke stoffen

Bij de aanvraag zijn geen gegevens overgelegd omtrent onderzoek naar de aanwezigheid van gevaarlijke afvalstoffen in het te slopen bouwwerk als bedoeld in hoofdstuk 17 van de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Stscrt. 17 augustus 2001, nr. 159, blz 9). Gezien het historisch gebruik van het bouwwerk is het niet te verwachten dat gevaarlijke stoffen aanwezig zullen zijn.

b. Bescherming nabijgelegen bouwwerken

Gezien de situering van het te slopen bouwwerk, speelt de veiligheid van omliggende bouwwerken een rol bij de sloopwerkzaamheden..

Om deze bouwwerken te beschermen zijn daartoe in het bij deze vergunning behorend sloopveiligheidsplan een aantal toereikende veiligheidsmaatregelen opgenomen. Dit houdt in dat met in achtneming van de veiligheidsmaatregelen in het sloopveiligheidsplan een voldoende niveau van veiligheid c.q. bescherming is gewaarborgd.

c. Monument

De bouwwerken zijn niet aangewezen als Rijks-, provinciaal-, of gemeentelijk monument. Daarom is geen vergunning vereist ingevolge de Monumentenwet 1988 of een provinciale of een gemeentelijke monumentenverordening.

d. Leefmilieuverordening

Er geldt geen leefmilieuverordening op grond van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing. Daarom is geen extra vergunning vereist voor de sloopwerkzaamheden.

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:

- Bouwverordening Zaanstad 2008
- Erfgoedverordening Zaanstad