



Ons kenmerk: 2011/323414



J.B.M. Dirkson
Zomerschoon 87
1906 XWLimmen

gemeente Zaanstad
Sector Bouw- en
Milieuvergunningen

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

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

14 DEC. 2011

DATUM	14 DEC. 2011
ONS KENMERK	O20110813
BIJLAGE(N)	Gewaarmerkt bouwplan
BEHANDELEND AMBTENAAR	A. Bosma
ONDERWERP	Omgevingsvergunning

Geachte heer Dirkson,

Op 26 mei 2011 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project 'het bouwen van een woning' met de volgende activiteiten:

1. het (ver) bouwen van een bouwwerk.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Dorpsstraat 332 te Assendelft.

Wij hebben 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 voorts aan als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit:

2. 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. Besluit

Wij besluiten:

1. gelet op artikel: 2.1 lid 1 onder a en onder c, juncto artikel 2.10 en artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning (hierna: de Wabo) te verlenen 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 onder onderdeel 3, 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 d.d. 26-5-2011
- Bestektekening 01 d.d. 13-09-2011, met stempeldatum ontvangst d.d. 13-09-2011
- Bestektekening 02 d.d. 25-05-2011, met stempeldatum ontvangst d.d. 26-05-2011
- Tekening met principedetails 03, d.d. 25-05-2011, met stempeldatum ontvangst d.d. 26-05-2011
- Akoestisch onderzoek, geluidswering van de gevels Dorpsstraat 332 te Assendelft, d.d. 8-08-2011, met stempeldatum ontvangst 9-08-2011.

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 A. Bosma, van de afdeling Vergunningen en Toezicht. De heer Bosma 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 de gemeente Zaanstad,

Waarnemend hoofd van de sector Bouw- en Milieuv vergunningen
M.J.L. van Zon



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.

ONDERDEEL 1. Procedureel

Gegevens aanvrager

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
'het bouwen van een woning'.

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.

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 17 augustus 2011. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 23 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 onder b van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Tussen 20 oktober 2011 en 30 november 2011 heeft een ontwerp van de 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

ONDERDEEL 2. HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK.

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. De te bouwen woning dient te worden voorzien van de geluidwerende voorzieningen zoals beschreven in het rapport 'Akoestisch onderzoek geluidwering van de gevels, Dorpsstraat 332 te Assendelft', projectnummer 61087.75.R01 van 8 augustus 2011 van Schreuder Groep Ingenieurs / Adviseurs uit Alkmaar;
2. Het type, de lengte en de wijze van inbrengen van de heipalen en de hoogteligging van de begane grondvloer moeten in overleg en ten genoegen van de sector Bouw –en Milieuvergunningen worden vastgesteld.
3. De afvoer van huishoudelijk afvalwater moet plaatsvinden door middel van bruinkleurige (kunststof) afvoerleidingen.
4. De afvoer van hemelwater moet plaatsvinden door middel van grijskleurige (kunststof) afvoerleidingen.
5. De doorvoeringen van deze afvoerleidingen moeten in principe door het hart van de funderingsbalken worden aangebracht, in combinatie met een zgn. polderexpansiestuk (flexibel deel).

Tenminste 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moet ter goedkeuring in tweevoud bij de afdeling Vergunningen en Toezicht van de Sector Bouw –en Milieuvergunningen worden ingediend:

- Aangepaste/aanvullende gegevens, naar aanleiding van de geplaatste opmerking, die op de tekening in rood is aangegeven;
- Berekeningen en tekeningen van de houtconstructie van de kap.
- Voor de oplevering van de woning moet bij de sector Bouw –en Milieuvergunningen een gereedmelding/ackoordverklaring/rapporten worden ingediend door het betreffende installatiebedrijf t.a.v. de riolering, elektrische-, verlichtings-, gas-, water-, mechanische ventilatie – en verwarmingsinstallatie.

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 2003

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit. Wij hebben met inachtneming van de hierboven gestelde voorschriften geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens 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.

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 op het eigen terrein 1 standaardparkeerplaats aanwezig is en één lange oprit met garage, in totaal een parkeergelegenheid van 2,3 parkeerplaatsen.

Verbod tot het bouwen op verontreinigde grond (artikel 6.2c Wabo)

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 over te leggen. Een dergelijke rapportage is bij de aanvraag om omgevingsvergunning overgelegd.

Ten behoeve van het onderhavige project is een 'Verkennd bodemonderzoek' verricht door Lankelma Ingenieursbureau van 22 maart 2011. Uit het rapport is gebleken dat er sprake is van sterke bodemverontreiniging. De aanvrager heeft op 17 augustus 2011 een BUS-melding gedaan. De locatie wordt derhalve gesaneerd conform de daarvoor opgestelde regels.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Centrum Assendelft' geldt. De locatie van de nieuw te bouwen woning valt onder de bestemmingen 'Woondoeleinden' ex artikel 4, 'Erven' ex artikel 7 en 'Tuinen' ex artikel 6 van de planvoorschriften, met als subbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'.

Het plan voldoet niet aan de volgende bepalingen van de planvoorschriften:

Artikel 4 lid 4 bouwhoogte omdat de maximale toegestane bouwhoogte 7 meter is en de bouwhoogte van het bouwwerk 7,595 meter is.

Artikel 7 lid 2, bestemming aan en/of uitbouwen. Een klein gedeelte van de woning (7x0,5 meter) is op deze bestemming gesitueerd. Deze bestemming laat het bouwen van een aan en/of uitbouw toe. Het gedeelte van de woning dat op deze bestemming is gesitueerd is geen aan- of uitbouw zoals bedoeld in het bestemmingsplan.

Artikel 6 lid 2 omdat een klein gedeelte van de woning (3x0,5 meter) op de bestemming tuinen is gesitueerd. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Het plan voldoet wel aan artikel 27 lid 1 van de subbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'.

Het plan is kleiner dan 100m² en er is derhalve geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Ingevolge artikel 2.10 lid 2 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 deze bijlage motiveren wij waarom wij hieraan medewerking verlenen.

Welstandscriteria

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 5 juli 2011 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria en voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand. Wij zien geen reden van dit advies af te wijken.

3. Conclusie

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

4. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2003
- Bouwverordening Zaanstad 2008
- Welstandsnota Zaanstad 2008
- Bestemmingsplan 'Centrum-Assendelft'.

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

Overwegingen

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

Het onderhavige project is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan (zie de beschrijving hiervan in onderdeel 2).

Ingevolge artikel 2.10 lid 2 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 dit artikel is bepaald dat een omgevingsvergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

In artikel 2.12 lid 1 zijn categorieën van gevallen aangewezen wanneer een omgevingsvergunning, in strijd met een bestemmingsplan kan worden verleend. Dat kan in de volgende gevallen:

- 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 het bestemmingsplan 'Centrum-Assendelft' zijn in de planvoorschriften geen regels opgenomen inzake het afwijken van het bestemmingsplan die van toepassing kunnen zijn op het onderhavige project.

Het onderhavige project is geen bij algemene maatregel van bestuur (Bor) 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 lid 1 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

Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

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