



Ons kenmerk

2013/33522

ZNSTD

gemeente Zaanstad
Sector Bouw- en
Milieuvergunningen

De heer W.A.J. Rol
Dorpsstraat 102
1566 AN ASSENDELFT

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

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

DATUM
ONS KENMERK
BIJLAGE(N)

- 6 FEB. 2013
O20111639
Gewaarmerkte stukken

ONDERWERP

Besluit op aanvraag omgevingsvergunning

Geachte heer Rol,

Op 21 oktober 2011 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het slopen en herbouwen van bedrijfspanden met de volgende activiteiten:

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

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Dorpsstraat 3 NA te Assendelft.

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 en artikel 2.2 lid 1 onder a juncto artikel 2.10, 2.12, 2.18 en 2.22 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 (ver) bouwen van een bouwwerk onder het in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde voorschrift en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
- b. het slopen van een bouwwerk onder de in onderdeel 3 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
- c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan onder het in onderdeel 4 behorend bij deze vergunning genoemde voorschrift en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.

b. Bijgevoegde documenten

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

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning
- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 21 oktober 2011
- Twee A3-vellen met foto's en tekeningen uit het verleden van de desbetreffende bouwwerken
- Twee A3 tekeningen van de bestaande kadastrale situatie en van gebouw A in de bestaande situatie met stempeldatum ontvangst d.d. 21 oktober 2011
- Tekening bestaande situatie 1:100 met stempeldatum ontvangst 22 februari 2012
- Tekening van gebouw A met brandweer renvooi en stempeldatum ontvangst 22 februari 2012
- Tekening van gebouw B met brandweerenrenvooi en stempeldatum ontvangst 22 februari 2012
- Set van acht A3 tekeningen met details met stempeldatum ontvangst 21 oktober 2012
- A3 tekening met funderingsdetails met stempeldatum ontvangst 14 maart 2012
- A4 met beschrijving van de materiaaltoepassing
- Rapport met constructieberekeningen opgesteld op 21 oktober 2011
- Set van vier A3 tekeningen van het palenplan en fundering met stempeldatum ontvangst 21 oktober 2011
- Tekening van de staalconstructie van de kapberg schaal 1:50
- Rapport "Boormeester: wjs/jni met boorbeschrijvingen met stempeldatum ontvangst 14 maart 2012
- Rapportage Asbestinventarisatie Type A conform SC-540 uitgevoerd door Environment Consultancy BV met stempeldatum ontvangst 21 oktober 2011
- Bedrijfsplan opgesteld door Zant administratieve dienstverlening met stempeldatum ontvangst 21 oktober 2011
- Verkennend bodemonderzoek opgesteld door HB Adviesbureau bv met stempeldatum ontvangst 21 oktober 2011
- Quicksan Flora en Fauna opgesteld door Van 't Veer & de Boer Ecologisch Advies & Onderzoeksbureau met stempeldatum ontvangst 30 mei 2012
- Bezonningsstudie Dorpsstraat 3 NA te Assendelft, uitgevoerd door 3DL Bouwkundig & 3D tekenwerk, met stempeldatum ontvangst 24 december 2012.

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 beroepsschrift 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 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. 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. Tegen deze nota staat een afzonderlijke procedure voor bezwaar en beroep open.

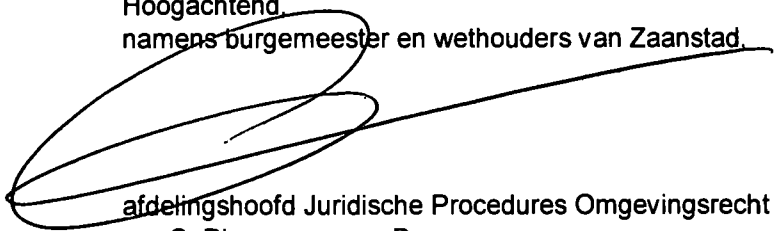
f. Nadere informatie

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

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20111639. 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 Juridische Procedures Omgevingsrecht
mr. C. Risseeuw - van Doorn,

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

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

1) Procedureel

Gegevens aanvrager

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
'het slopen en herbouwen van bedrijfspanden'.

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

- 1) het (ver) bouwen van een bouwwerk
- 2) het slopen van een bouwwerk
- 3) 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 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 18 april 2012 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 30 mei 2012. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 41 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). Van 9 augustus 2012 tot en met 19 september 2012 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 gebruik gemaakt.

Op 18 september 2012 is door mr. E.C.W. van der Poel van Schenkenveld advocaten, namens de heer C.L. Bleeker en mevrouw E.J.M. de Bruijn een bezwaarschrift ingediend.

De ingediende zienswijzen luiden als volgt:

1. Op grond van artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (hierna Bor) zijn de artikel 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing in onderhavig aanvraag. De toelichting op de ontwerpbeschikking voldoet niet aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening omdat de belangen van cliënten als direct omwonenden niet zijn meegewogen door het College bij de voorbereiding van de ontwerpbeschikking.
2. De toelichting voldoet niet aan artikel 3.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening omdat de ontwerpbeschikking geen beschrijving van de geldende bestemming en de toekomstige situatie bevat. Daarnaast zijn er geen eisen gesteld lijken te zijn aan het bouwvlak op het perceel en de daarop toegestane bebouwing.
3. Er is sprake van evidente privaatrechtelijke belemmeringen. Er wordt in dat kader gewezen op het onderwerp lichthinder. In het ontwerpbesluit staat ten onrechte vermeld dat van lichthinder geen

sprake zal zijn. De twee gebouwen die op de locatie worden gerealiseerd, zijn niet gelijk aan de te slopen gebouwen. Cliënten hebben op hun perceel een gastenverblijf gerealiseerd. Het te realiseren gebouw ontnemt het zicht vanuit het gastenverblijf. In feite wordt er een muur opgericht pal naast de erfgrans met een hoogte van meer dan 10 meter. Hierdoor zal van lichtinval in het bestaande gastenverblijf geen sprake meer zijn. Er is derhalve geen sprake van ernstige lichthinder op het moment dat het bouwplan conform de ontwerpbeschiiking wordt gerealiseerd.

Cliënten menen dat zowel het College als de aanvrager hebben verzuimd te onderzoeken wat de gevolgen zullen zijn voor de lichtinval in het gastenverblijf van cliënten. Een zonnestudie is achterwege gebleven. Nu in het geheel geen onderzoek is verricht naar eventuele lichthinder menen cliënten dat het besluit onvoldoende zorgvuldig is voorbereid en derhalve dat hun zienswijze tot weigering van de gevraagde vergunning dient te leiden.

Nu het aspect evidente privaatrechtelijke belemmeringen niet heeft meegewogen en beoordeeld, heeft het college het besluit onvoldoende zorgvuldig voorbereid en heeft het daarnaast niet alle relevante belangen afgewogen. Het ontwerpbesluit is daarmee in strijd met artikel 3.2 en 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het bouwplan van de heer Rol zal er daarnaast toe leiden dat vanuit het gastenverblijf van cliënten wordt uitgekeken op een blinde muur. Ook hierin is derhalve een evidente privaatrechtelijke belemmering gelegen, op basis waarvan de gevraagde vergunningen geweigerd hadden moeten worden. In de huidige situatie is immers sprake van uitzicht en bij het realiseren van het bouwplan niet meer.

Het bouwplan wijkt af van de maximale toegestane bouwhoogte. De motivering die het college daaraan heeft gegeven is onvoldoende. Nu het gebouw grenzend aan het erf van cliënten dusdanig hoog is dat dit lichthinder tot gevolg heeft is daardoor sprake is van evidente privaatrechtelijke belemmeringen.

4. Het college stelt in de toelichting op het ontwerpbesluit ten onrechte dat de Gemeenteraad op basis van het Raadsbesluit van 2 december 2010 geen verklaring van geen bedenkingen zou zijn vereist. Cliënten menen dat de Gemeenteraad wel degelijk een verklaring van geen bedenkingen dient af te geven. Anders dan het College stelt, past de aanvraag niet binnen een reeds vastgestelde stedenbouwkundige visie, masterplan of gebiedsvisie. De aanvraag is immers in strijd met de Actualisatienotitie 2006 en daarmee tevens met de "Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010". Uit deze beleidsregels blijkt immers dat alleen in uitzonderingssituaties, wanneer een project ruimtelijk wenselijk en toelaatbaar is, van deze beleidsregel kan worden afgeweken en medewerking kan worden verleend door middel van een omgevingsvergunning tot afwijking van het vigerende bestemmingsplan.

Het college heeft daarnaast in strijd met deze beleidsregels gehandeld (artikel 3) door de stukken gedurende de vakantieperiode ter visie te leggen en daarnaast geen actief informatiebeleid hierover heeft gevoerd. Mede gelet op de smalle dorpskern van Assendelft en het vigerende bestemmingsplan dat een zeer beperkt gebied bestrijkt, had het College onder andere cliënten over dit bouwplan moeten informeren.

De gemeenteraad is kennelijk voornemens om deze verklaring af te geven. Cliënten menen dat de gemeenteraad de ontwerpverklaring had dienen te weigeren. Op grond van artikel 6.5 lid 3 Bro kan deze verklaring worden geweigerd in het belang van de goede ruimtelijke ordening.

5. Er is geen nader bodemonderzoek uitgevoerd. Dit is in strijd met artikel 2.1.5 van de bouwverordening. Op grond van dit artikel geldt, dat in het geval verontreiniging wordt aangetroffen, een nader bodemonderzoek dient te worden verricht. Doordat aanvullend/actueel bodemonderzoek ontbreekt, valt niet uit te sluiten dat gevaar te verwachten is voor de gezondheid van de gebruikers en

omwonenden van het op te richten bouwwerk. Bovendien is verzuimd ter zake een voorschrift aan de te verlenen vergunning te koppelen, aangezien een dergelijk onderzoek op grond van artikel 2.1.5 van de bouwverordening slechts kan plaatsvinden als de bestaande opstallen zijn gesloopt.

6. Ten onrechte is in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen dat voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn. In totaal worden twee parkeerplaatsen op het perceel gerealiseerd. Cliënten menen dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen onvoldoende is, mede omdat in de huidige situatie al op de openbare weg wordt geparkeerd door de heer Rol. Diens materieel wordt op de openbare weg, haaks op zijn perceel geparkeerd/gestald. Uit het aantal machines waarover hij beschikt blijkt reeds dat twee parkeerplaatsen onvoldoende zijn. Nu het aantal te realiseren parkeerplaatsen niet voldoende is om aan de parkeernormen te volden is het besluit in strijd met artikel 3:2 en 3:4 lid 1 Awb.

7. In een kennelijk eerdere verzie van de ruimtelijke onderbouwing is over het parkeren het volgende opgenomen:

"Een loonwerkersbedrijf trekt bijzondere voertuigen aan, die bijzondere eisen aan de infrastructuur stel/en. Op een hoger schaalniveau is de Infrastructuur hiervoor geschikt. Het is echter mogelijk dat ter plaatsen aanpassingen nodig zijn. Dit moet beoordeeld worden door Realisatie en Beheer."

Bij de onderhavige ontwerpbeschikking is geen beoordeling overgelegd door Realisatie en Beheer, ter zake de bestaande infrastructuur en eventuele benodigde wijzigingen daarvoor. Cliënten menen dan ook dat het College de ontwerpbeschikking onvoldoende zorgvuldig heeft voorbereid en dat het dan ook niet had mogen worden genomen.

8. het ontwerpbesluit noch de ruimtelijke onderbouwing geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan. Vaststaat dat de ruimtelijke onderbouwing inzicht dient te verschaffen in de wijze waarop het plan economisch uitvoerbaar wordt geacht. Het niet vaststellen van een exploitatieplan door de Gemeenteraad is in dit geval alleen toegestaan indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins is verzekerd. Nu vaststaat dat een grondexploitatieovereenkomst ontbreekt, is geen sprake van het anderszins verzekerd zijn van het verhaal van de kosten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 sub a Wro.

Onze reactie op de ingediende zienswijzen is als volgt:

1. De belangen van de bewoners/gebruikers van het naburige perceel aan de Dorpsstraat 3 zijn weldegelijk bij de totstandkoming van het besluit meegewogen door het college. De belangenafweging komt tot stand met een afweging van alle overwegingen in de ruimtelijke onderbouwing. Alle aspecten die de ruimtelijke ordening in z'n algemeenheid en de belangen van derden zouden kunnen raken komen in de ruimtelijke onderbouwing naar voren. In onderhavig geval hebben wij naar aanleiding van de ingediende zienswijze met betrekking tot 'bezonning', dit aspect expliciet in de ruimtelijke onderbouwing weergegeven. Met de afweging van al deze aspecten concluderen wij in de ruimtelijke onderbouwing in onderhavig geval dat het slopen en herbouwen van bedrijfspanden ten behoeve van de vestiging van een loonbedrijf een gewenste ruimtelijke ontwikkeling is die niet in strijd is met de vastgestelde beleidsregels.
2. Artikel 3.1.3 van het Bro heeft betrekking op de plicht om in een bestemmingsplan naast de krachtens de wet voorgeschreven bestemmingen en regels, in elk geval een beschrijving van de bestemmingen op te nemen. Het Bor bevat voor besluiten in afwijking van het bestemmingsplan door toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo geen verwijzing naar dit artikel. Dit betekent dat artikel 3.1.3 van het Bro niet van toepassing is op besluiten tot het verlenen van een vergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

3. Het is vaste rechtspraak van de ABRvS dat voor het oordeel door de bestuursrechter dat een privaatrechtelijke belemmering aan de verlening van omgevingsvergunning in de weg staat, slechts aanleiding is wanneer deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is immers de eerst aangewezen om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit. Zie uitspraak van de ABRvS van 8 augustus 2012 (LJN: BX3966).

Wij zijn van mening dat in dit geval geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Het is niet evident dat het bouwplan niet kan worden uitgevoerd als de bewoners van Dorpsstraat 3 daaraan geen medewerking wensen te verlenen. Er is ons immers niet gebleken dat er als gevolg van dit bouwplan strijdigheden ontstaan met het Burgerlijk wetboek. Ten aanzien van lichthinder merken wij het volgende op. Lichthinder is niet een aspect dat geregeld is in het Burgerlijk wetboek. Om die reden kan er met betrekking tot dit aspect reeds geen sprake zijn van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Ten aanzien van lichthinder die eventueel als gevolg van dit bouwplan kan optreden hebben wij verder geoordeeld dat dit niet aan de orde is. Er worden geen lichtmasten o.i.d. geplaatst en het bouwwerk is aan de kant van de Dorpsstraat 3 niet voorzien van vensters of openingen van waaruit licht in de richting van de Dorpsstraat 3 kan schijnen.

Ook ten aanzien van hinder als gevolg van schaduwwerking hebben wij geoordeeld dat hiervan niet in zodanig mate sprake van is dat dit tot weigering van deze omgevingsvergunning zou moeten leiden. Wij hebben daarbij getoetst aan de norm voor schaduwwerking zoals deze is opgenomen in de Nota Woonbebouwing. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze hebben wij volledigheidshalve hiernaar een onderzoek laten instellen. Op 24 december 2012 heeft de aanvrager een onderzoeksrapport aangeleverd. Hieruit is gebleken dat er weliswaar, ten opzichte van de huidige situatie een beperkte verslechtering van de situatie optreedt, maar dat deze niet dusdanig van omvang is dat van het verlenen van een omgevingsvergunning voor dit bouwplan geen sprake kan zijn. De bezonningssituatie blijft met dit bouwplan namelijk aan de normen voldoen zoals deze als beleid zijn opgenomen in de Nota Woonbebouwing Zaanstad 2012. In deze nota is ten aanzien van bezonning het volgende opgenomen:

Binnen Nederland zijn geen formele (wettelijke) eisen gesteld aan de bezonning van woningen en/of andere bouwwerken. Wel bestaan er de zogenaamde 'lichte' en 'strengere' TNO-norm voor bezonning van woonkamers. Deze vinden hun oorsprong in het woonwaarderingssysteem uit 1962. Zaanstad baseert de bezonningseisen op de lichte TNO-norm (2 i.p.v. 3 bezonningsuren/ dag). De gemeente hanteert de eis van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 19 februari tot 21 oktober ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam, uitgaande van een zonshoogte van meer dan 10°. Daarbij wordt ook gekeken naar de bezonning van buitenruimten met een recreatief karakter.

Om bij de beoordeling van een bouwplan inzicht te krijgen in de toekomstige bezonningssituatie, wordt de schaduwwerking op maatgevende dagen gehanteerd. Te weten:

- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
- 21 maart of 23 september: de dag dat de zon op 'half' staat (tussen de hoogste en laagste stand in.)

De laagste stand van de zon, op 22 december, valt buiten de reikwijdte van de TNO-norm en wordt derhalve bij bezonningsdiagrammen buiten beschouwing gelaten.

Als opname tijdstippen wordt achtereenvolgens gehanteerd: 8.00, 10.00, 12.00, 14.00, 16.00, 18.00 en 20.00 uur.

Uit het rapport blijkt dat aan deze norm wordt voldaan. Daarbij merken wij op dat het bestemmingsplan in de huidige situatie bouwwerken toestaat met een hoogte van 15 meter. Het bestemmingsplan ter plaatse staat tevens silo's toe met een hoogte van 30 meter. Wij concluderen derhalve dat aan de hierboven genoemde norm wordt voldaan, dat er weliswaar sprake is van enige verslechtering wat bezonning betreft, maar dat deze niet dusdanig van omvang is dat dit zou moeten leiden tot weigering van de omgevingsvergunning voor onderhavig bouwplan. Daarnaast concluderen wij dat deze verslechtering relatief van aard is, in die zin dat de aangevraagde nokhoogte in dit bouwplan in principe binnen het bestemmingsplan past. Wij hebben het aspect "schaduwwerking/bezonning" naar aanleiding van de ingediende zienswijzen expliciet opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing.

Ten aanzien van de stelling dat cliënten nu op een blinde muur uitkijken, waar deze voorheen vrij uitzicht hadden merken wij het volgende op: In de huidige situatie bevindt zich op deze afstand ook een al een muur. De muur in de huidige situatie is weliswaar iets lager (1.80m oplopend naar 10 meter) dan de aangevraagde 4 meter oplopend naar 10 meter), van een vrij uitzicht in de huidige situatie is daarmee echter geen sprake, temeer daar er tussen het huidige bouwwerk op de Dorpsstraat 3NA en de Dorpsstraat 3 ook nog een erfafscheiding is gelegen van circa 1.80 meter hoog. Daarnaast geldt ook hiervoor dat het huidige bestemmingsplan voor gebouwen een hoogte toestaat van 15 meter en voor silo's een hoogte van 30 meter. De zienswijze dat het bouwwerk in strijd zou zijn met de maximale bouwhoogte is daarmee overigens niet juist. Het bouwplan is in strijd voor wat betreft de functie en daarnaast slechts voor wat betreft de goothoogte. Toegestaan is een goothoogte van 5 meter en er wordt een goothoogte aangevraagd van 6,5 meter. Het bouwplan is voor wat betreft de (nok)hoogte echter wel in overeenstemming met het bestemmingsplan, aangezien voor gebouwen een hoogte van 15 meter is toegestaan.

Wij merken in dit kader nog wel op dat wij geconstateerd hebben dat het gastenverblijf in afwijking van de tekeningen, behorende bij de destijds voor het gastenverblijf verleende bouwvergunning (kenmerk 20101426) is gebouwd. Het gastenverblijf is gebouwd op een afstand van ongeveer een meter van de erfgrens. Op de tekening behorend bij de bouwvergunning voor het gastenverblijf is het gastenverblijf gelegen op een afstand van 1.88 meter van de erfgrens.

- 4 Ten aanzien van de stelling dat ten onrechte geen verklaring van geen bedenkingen aan de raad is gevraagd merken wij het volgende op. De Actualisatienotitie vrijstellingenbeleid ex artikel 19 Wet op de ruimtelijke ordening Zaanstad 2006 (hierna Actualisatienotitie 2006) is een aanpassing op de op 23 november 2000 door de gemeenteraad vastgestelde Notitie vrijstellingenbeleid ex artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Deze aanpassing was nodig naar aanleiding van ontwikkelingen die zich sindsdien in het gemeentelijke en provinciaal beleid hebben voorgedaan. De actualisatienotitie Zaanstad 2006 betrof derhalve een geactualiseerde versie van de notitie zoals die op 23 november 2000 is vastgesteld. Zowel de Notitie vrijstellingenbeleid ex artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening als de Actualisatienotitie 2006 is in 2009 vervangen door de Beleidsregels ontheffingen en projectbesluiten Zaanstad 2009. Dit was het gevolg van het vervallen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) en het in werking treden van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Met het inwerkingtreden van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn de Beleidsregels ontheffingen en projectbesluiten Wro Zaanstad 2009, per 16 november 2010 vervangen door de Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010 (hierna Beleidsregels 2010). Ten aanzien van het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo is in de Beleidsregels 2010 het volgende opgenomen:

Uitgangspunt van de Wro is dat voorziene ruimtelijke ontwikkeling voor de komende tien jaar in een bestemmingsplan wordt vastgelegd. Zaanstad hanteert een stringent beleid ten aanzien van het toepassen van de bevoegdheid om af te wijken van het geldende beleid. Alleen in uitzonderingssituaties wanneer een project ruimtelijk wenselijk en toelaatbaar is, kan worden afgeweken van het geldende beleid.

Beleidsregels voor besluitvorming over activiteiten in strijd met het bestemmingsplan of de beheersverordening, (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo) luiden als volgt:

- 1. Een omgevingsvergunning is mogelijk voor (bouw)plannen ten behoeve van woningbouw, bedrijfsdoeleinden als bedoeld in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' zoals die luidt op het moment van indiening van de betreffende aanvraag, verenigings-, sport- en recreatiedoeleinden en het algemeen belang, mits andere belangen zich niet tegen deze plannen verzetten.
- 2. De gemeente werkt mee met (bouw)plannen waarvoor de aanvrager in het verleden met een omschreven doel grond van de gemeente heeft afgenomen, de planologische regeling nog niet aan dit doel is aangepast en het (bouw)plan past binnen die doelstelling.
- 3. De gemeente kan, ten behoeve van het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing, van de aanvrager verlangen dat hij of zij daar gegevens toe aanlevert of kan hiervoor geheel of gedeeltelijk kosten in rekening brengen bij de aanvrager. De gemeente behoudt zich het recht voor om haar medewerking aan de desbetreffende activiteit alsnog te weigeren, indien een aanvrager verzuimt de gevraagde gegevens aan te leveren.

Zoals in de ontwerpversie van de ruimtelijke onderbouwing voor dit bouwplan al is beschreven, zijn wij van mening dat onderhavig bouwplan onder beleidspunt 1 valt. Het gaat hier om een bouwplan voor een loonbedrijf. Dit betreft een bedrijfsdoel als bedoeld in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Tevens zijn wij van mening dat er geen andere belangen zijn die zich tegen dit plan verzetten. Daarmee heeft het college de bevoegdheid om een vergunning af te geven in afwijking van het bestemmingsplan.

Daarnaast heeft de raad, zoals in de ontwerpversie van de ruimtelijke onderbouwing voor dit bouwplan als is beschreven, bij besluit van 2 december 2010, onder nummer Z/2010/358180, categorieën van gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring is benodigd. Een van de aangewezen categorieën betreft de aanvragen die passen binnen een reeds door de raad vastgestelde stedenbouwkundige visie, masterplan of gebiedsvisie. Wij zijn van mening dat onderhavig plan onder deze categorie valt. In de ruimtelijke structuurschets van Zaanstad 'Dansen op het veen'(juli 2005) is het gebied waarin onderhavige locatie zich bevindt, aangeduid als 'Zaans gemengd gebied met het profiel "Linten"'. Voor dit profiel wordt er ingezet op behoud van kleine niet hinderlijke bedrijvigheid, omdat deze een substantiële bijdrage leveren aan de werkgelegenheid in Zaanstad. Het bouwplan is daarmee in overeenstemming met deze aanduiding.

Op 7 juni 2012 heeft de gemeenteraad de nieuwe Structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' vastgesteld. Deze structuurvisie is op 10 oktober 2012 in werking getreden en vervangt de structuurschets 'Dansen op het Veen'. In de structuurvisie 'Zichtbaar Zaans' heeft onderhavig locatie de gebiedstypering 'Zaans gebied' met als profiel "Lint". Onderhavig plan past

eveneens in de nieuwe structuurvisie, omdat voor het profiel "Lint" in net als in de structuurschets 'Dansen op het veen', de visie is opgenomen dat kleine niet hinderlijke bedrijvigheid mogelijk moet blijven. Daarnaast is in de nieuwe structuurvisie opgenomen dat er wordt er ingezet op behoud van voor het landschap belangrijke bouwmassa's die voorheen werden gebruikt voor agrarische functies.

Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat het plan eveneens in deze nieuwe structuurvisie past. Zoals in het ontwerpbesluit al is aangegeven valt het bouwplan daarmee onder categorie 1b van het besluit van 2 december 2010, onder nummer Z/2010/358180, waarin de raad categorieën van gevallen heeft aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist.

Voor wat betreft de stelling dat het ontwerpbesluit in de vakantieperiode ter inzage heeft gelegen merken wij het volgende op. Het ontwerpbesluit heeft van 9 augustus 2012 tot en met 19 september 2012 ter inzage gelegen. Dit is slechts een beperkt gedeelte van de vakantie. De wetgever heeft juist de lange periode van zes weken inzage termijn bepaald om storende overlappingsen met vakanties te voorkomen.

5. In artikel 2.4 van de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor) is bepaald dat in of bij de aanvraag om een vergunning voor een bouwactiviteit de aanvrager, ten behoeve van toetsing aan overige voorschriften van de bouwverordening een onderzoeksrapport betreffende de verontreiniging van de bodem dient te verstrekken. Het bodemonderzoeksrapport dient gebaseerd te zijn op onderzoek dat is uitgevoerd door een persoon of instelling die daartoe is erkend op grond van het Besluit bodemkwaliteit. In de nota van toelichting behorende bij de bouwverordening Zaanstad is het volgende bepaald ten aanzien van het onderzoeksrapport. Het onderzoeksrapport bestaat volgens het eerste lid van artikel 2.1.5 uit de resultaten van een recent uitgevoerd verkennend onderzoek volgens NEN 5740, bijlage B, uitgave 1999, inclusief correctieblad C1, uitgave 2000 en NEN 5707, uitgave 2003. Voordat een verkennend onderzoek wordt uitgevoerd moet een vooronderzoek volgens NVN 5725, uitgave 1999, worden uitgevoerd ten behoeve van het formuleren van de onderzoekshypothese en een eventuele onderverdeling van het terrein. Op 21 oktober 2011 heeft de aanvrager een door HB Adviesbureau bv opgesteld verkennend bodemonderzoeksrapport ingediend. Dit verkennend bodemonderzoek bevat tevens het vooronderzoek. Hiermee is naar onze mening voldaan aan de plicht ten aanzien van het overleggen van een bodemonderzoeksrapport. Uit het onderzoeksrapport is overigens naar voren gekomen dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. De bovengrond (0,0 – 0,5 m -mv) (meter beneden maaiveld) is niet verontreinigd met een van de geanalyseerde stoffen. De ondergrond (0,5 – 2,0 m -mv) is licht verontreinigd met de stoffen koper, kwik en lood. Het grondwater is licht verontreinigd met de stof barium. Het afgraven en afvoeren van grond dient altijd te geschieden conform de rechtstreeks werkende voorschriften uit de Wet bodembescherming.
6. De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan het geldende beleid voor wat betreft parkeren. Het betreft de Parkeernota Zaanstad 2009. Op basis van de parkeernota dienen er voor dit bouwplan twee parkeerplaatsen aangelegd te worden. In eerste instantie waren er door de aanvrager vier parkeerplaatsen ingetekend. Op grond van de Parkeernota is een overschot aan parkeerplaatsen alleen toegestaan wanneer deze openbaar toegankelijk zijn. Als gevolg daarvan heeft de aanvrager het aantal te realiseren parkeerplaatsen teruggebracht. Met het huidige aantal parkeerplaatsen wordt derhalve voldaan aan de Parkeernota Zaanstad 2009. Voor wat betreft de stelling dat het materieel op de openbare weg wordt gestald merken wij het volgende op. Het huidige bouwplan voorziet ondermeer in een opslagplaats voor dit materiaal, zodat dit niet meer op de openbare weg hoeft te worden gestald.
7. Voor wat betreft de stelling dat het bouwplan niet aan de afdeling Realisatie en Beheer is voorgelegd merken wij het volgende op. Deze afdeling is wel degelijk om advies gevraagd. De

conclusie van deze afdeling is verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing onder het kopje verkeerontsluiting. De conclusie van deze afdeling is namelijk dat dit bouwplan hierop geen invloed heeft. Wij hebben de ruimtelijke onderbouwing voor dit aspect verduidelijkt met de overwegingen die tot deze conclusie hebben geleid. De overwegingen zijn als volgt: In het bedrijfsplan, welke als onderdeel bij de aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend, is aangegeven dat er slechts klein materieel zal worden verhuurd. Tevens is in dit bedrijfsplan vermeld dat dit materieel gedurende het werk bij de opdrachtgevers zal blijven staan. Het aantal vervoersbewegingen zal daarom beperkt blijven tot een enkele rit per dag. De aangevraagde situatie levert daarom gelet op het voorgaande naar onze mening geen zwaardere belasting voor de plaatselijke infrastructuur op, dan nu reeds onder de agrarische functie plaatsvindt.

8. Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van dit bouwplan merken wij het volgende op. Met dit bouwplan is geen inrichting van de openbare ruimte gemoeid. Daarnaast betreft dit een bouwplan van een particulier, welke ook in particulier beheer zal worden uitgevoerd. De kosten die met de uitvoering van dit bouwplan gemoeid zijn, zijn dan ook geheel voor rekening van deze particulier. Vooralsnog zijn er bij ons geen feiten of omstandigheden bekend die erop zouden wijzen dat dit bouwplan economisch niet uitvoerbaar is.

De ingediende zienswijzen hebben bij ons niet geleid tot een ander standpunt voor wat betreft de afgifte van de omgevingsvergunning voor het project.

2) Het (ver) bouwen van een bouwwerk

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

Het volgende voorschrift is van toepassing:

- 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 Milieuvergunningen de volgende bescheiden worden ingediend:
 - Palenplan;
 - Sonderingen met de berekening van de paal draagkracht;
 - Berekening en tekeningen van houtconstructies;
 - Wapeningstekeningen van funderingsbalken en betonvloeren;
 - Berekening en tekeningen van de stabiliteitsvoorzieningen;
 - Ankerplan met de sterkteberekening van voetplaten en ankers;
 - Detailtekeningen met de sterkteberekening van de koppelingen tussen stalen elementen;
 - Rapporten waarmee aangetoond wordt dat wanden en vloeren waaraan een brandwerendheidseis is gesteld van 30 minuten, aan deze brandwerendheidseisen voldoen.
 - Rapporten waarmee aangetoond wordt dat de constructies welke van invloed kunnen zijn op de brandwerende scheiding(en), balken, kolommen e.d., aan de brandwerendheidseis voldoen die gesteld is aan de desbetreffende bijbehorende brandwerende scheiding(en).

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 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. 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. 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.

Ten aanzien van het parkeren en het verbod tot het bouwen op verontreinigde bodem hebben wij daarbij het volgende overwogen.

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.

Op basis van de berekening, (zie bijlage bij de Ruimtelijk Onderbouwing) is er een parkeereis van 2 parkeerplaatsen. Uit de beoordeling van de aanvraag is gebleken dat aan deze eis wordt voldaan. De parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee voldoet het bouwplan aan de voorschriften van artikel 2.5.30 lid 1 in samenhang met het beleid vastgesteld in de 'Parkeernota'.

Verbod tot het bouwen op verontreinigde grond

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. Op 20 december 2011 onder nummer 2011/334658 is 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 'Poldergebied Assendelft' geldt en heeft hierin de bestemming 'Agrarische bouwpercelen (AC)' ex artikel 22. Het bestemmingsplan 'Poldergebied Assendelft' is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 14 mei 2002. Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Agrarische bouwpercelen (AC)', omdat de als zodanig bestemde gronden aangewezen zijn voor:

- a. volwaardige agrarische bedrijven in de grondgebonden veehouderij;
- b. volwaardige agrarische bedrijven in de grondgebonden akkerbouw;
- c. bijbehorende verkeers- en groenvoorzieningen.

Op deze gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de bestemming gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd. Het project betreft sloop en herbouw van bedrijfspanden die gebruikt zullen worden voor een loonbedrijf. Daarnaast is het bouwplan in strijd met de bepaling in het bestemmingsplan ten aanzien van de goothoogte. Er is een maximale goothoogte toegestaan van 5 meter. Er wordt een goothoogte van 6,5 meter aangevraagd. De (nok) hoogte van het bouwplan is wel in overeenstemming met het bestemmingsplan.

In het gebied waarbinnen het bouwplan is gelegen geldt tevens het koepelbestemmingsplan 'Beperkingengebied Schiphol'. Het bouwplan is hiermee in overeenstemming.

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 4 van deze bijlage motiveren wij waarom wij hieraan medewerking verlenen.

Welstandscriteria

Het bouwplan is drie keer beoordeeld door De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad. Eenmaal in de voorbereidende fase voor het bouwplan (vooroverleg) en twee keer in het vergunningtraject. Het bouwplan is daarbij getoetst aan de gebiedsgerichte criteria 8A en aan de

welstandscriteria voor bijgebouwen uit de Welstandsnota Zaanstad 2008. De commissie heeft daarbij als volgt geoordeeld:

Vooroverleg (21 juni 2011).

Het plan voldoet aan de gebiedsgerichte criteria en objectgerichte criteria voor kapbergen en het plan wordt aangehouden met een positieve grondtoon.

Het plan voldoet, naar de mening van de commissie, op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. De commissie ziet een definitieve bouwaanvraag met een uitwerking van de detaillering en het kleur- en materiaalgebruik, met belangstelling tegemoet.

(8-11-2011)

Het plan is nader uitgewerkt en de bouwaanvraag ligt ter beoordeling voor.

De commissie is overwegend positief omdat het plan op hoofdlijnen is uitgewerkt conform het schetsplan maar niet wat betreft de toepassing van groene, aluminium sectionaaldeuren, de gevelindeling en proporties van de raamindeling in gebouw B.

De sectionaaldeuren passen onvoldoende bij de architectonische karakteristieken van de twee gebouwen. Hiermee wordt niet voldaan aan de gebiedsgerichte criteria, welke aangeven dat restauraties en verbouwingen aangepast moeten worden aan de stijl van het oude gebouw.

Er is sprake van een bijzonder welstandsgebied.

De commissie geeft als oplossingsrichting aan om de deuren in hout uit te voeren en om de gevelindeling en proporties van de raamindelingen in gebouw B meer in overeenstemming te brengen met het schetsontwerp.

(31-01-2012)

De sectionaal deur is vervangen door houten deuren en de gevel is aangepast conform het eerdere advies.

Hiermee is voldoende tegemoet gekomen aan de eerder gemaakte opmerkingen. De commissie heeft geen bezwaar.

De commissie heeft hiermee op 31 januari 2012 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Wij zien geen reden van dit advies af te wijken.

Advies commissie tunnelveiligheid

Het betreft hier geen tunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid en wegtunnels. Dit toetsingscriterium is derhalve niet aan de orde.

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
- Bouwverordening Zaanstad 2008
- Bestemmingsplan 'Poldergebied Assendelft'
- Koepelbestemmingsplan 'Beperkingengebied Schiphol'
- Welstandsnota Zaanstad 2008

3) Het slopen van een bouwwerk

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn 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. Minimaal 1 week voor aanvang van de werkzaamheden dient aan de afdeling Vergunning en Toezicht schriftelijk opgave te worden gedaan van de naam van degene die de sloopwerkzaamheden, anders dan het verwijderen van het asbest, daadwerkelijk zal gaan uitvoeren.
3. Indien het ten behoeve van de sloopwerkzaamheden noodzakelijk is dat energie leidingen 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.
4. Gedurende de sloopwerkzaamheden dient een afschrift van deze omgevingsvergunning en alle daarbij behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden op de slooplocatie aanwezig te zijn.
5. Gedurende de slooperperiode dient het sloopterrein op doeltreffende wijze te zijn afgescheiden van de weg en van aangrenzende open erven of terreinen.
6. 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.
7. Voordat met de overige sloopwerkzaamheden mag worden gestart dient het asbest uit het bouwwerk te worden verwijderd overeenkomstig de daarvoor geldende voorschriften. Op verzoek van de afdeling Vergunningen en Toezicht dient een afschrift van de vrijgavemeting te worden overgelegd.
8. Minimaal 1 week voor aanvang van de werkzaamheden dient aan de afdeling Vergunningen en Toezicht, schriftelijk opgave te worden gedaan van de naam van het bedrijf dat de asbestbevattende bouwmaterialen zal gaan verwijderen.
9. Het verwijderen van asbestbevattende materialen dient te worden opgedragen aan een bedrijf dat in het bezit is van een geldig KOMO-procescertificaat voor het verwijderen van asbestbevattende materialen zoals omschreven in het Asbestverwijderingsbesluit.
10. 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.

11. Een afschrift van deze omgevingsvergunning en alle daarbij behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden dienen voorafgaande aan het verwijderen van het asbest te worden overgelegd aan het asbestverwijderingsbedrijf dat de werkzaamheden zal gaan uitvoeren.
12. Het aanvangstijdstip van het verwijderen van het asbest dient uiterlijk drie dagen voor aanvang te worden aangemeld bij de Arbeidsinspectie, postbus 58366, 1040 HJ, Amsterdam, (telefoon 020 58 12 612).
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. Na voltooiing van de sloopwerkzaamheden dient het werk, door de vergunninghouder, te worden gereed gemeld. Dit kan telefonisch bij de heer J. van de Burg, buiteninspecteur van de afdeling Vergunningen en Toezicht op het telefoonnummer 14075.

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 en er sprake is van het verwijderen van asbest.

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:

Een omgevingsvergunning voor het slopen 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 met betrekking tot de archeologische monumenten 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, die krachtens overgangsrecht van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening de werking heeft behouden, is vereist en deze niet is verleend.

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

Veiligheid tijdens het slopen

Een omgevingsvergunning voor het slopen 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 niet gelegen in de directe nabijheid van de openbare weg. De sloopwerkzaamheden vormen daarom geen bedreiging voor deze weg en daarvan gebruikmakende personen.

Het te slopen bouwwerk is gelegen in de directe nabijheid van open erven en terreinen van derden. De sloopwerkzaamheden vormen geen bedreiging voor deze terreinen, open erven en hun gebruikers, gezien de gekozen sloopmethode. Aangegeven is dat er handmatig, zonder elektrische apparaten gesloopt gaat worden. Dit houdt in dat 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 asbestonderzoeksbureau opgesteld asbestinventarisatierapport overgelegd. Uit dit rapport is komen vast te staan dat er asbestbevattende materialen in het gebouw zijn verwerkt. Ten aanzien van asbest zijn aan deze omgevingsvergunning voorschriften verbonden

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 anders dan asbest aanwezig zullen zijn.

Bescherming nabijgelegen bouwwerken

De sloopwerkzaamheden vormen geen bedreiging voor de bouwkundige staat van omliggende bouwwerken, gelet op de gekozen sloopmethode. Dit houdt in dat een voldoende niveau van veiligheid c.q. bescherming is gewaarborgd.

Archeologisch 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.

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

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

1. Voorschriften

Om verstoring op broedende weidevogels te voorkomen dient het heien en slopen, verband houdend met onderhavig project plaats te vinden buiten de periode van 1 maart t/m 15 juni

2. Overwegingen

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

Zoals uit onderdeel 2 blijkt is het project in strijd met de bepalingen het van toepassing zijnde bestemmingsplan.

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 hierbij betrokken bestemmingsplan zijn er geen regels opgenomen inzake het afwijken van het bestemmingsplan die het onderhavige project mogelijk maken.

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, 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, met inachtneming van het voorschrift als gesteld onder 1, niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Het gestelde voorschrift houdt verband met de Flora- en Faunawet en vloeit voort uit de ingediende quickscan waaruit blijkt dat er verstoring valt te verwachten op broedende weidevogels indien bouwwerkzaamheden plaatsvinden in de periode van 1 maart t/m 15 juni. Als het heien en slopen buiten deze periode plaatsvindt, dan is geen verstoring te verwachten. Van lichte bouwwerkzaamheden als timmeren, metselen, zagen en schilderen is geen significante verstoring te verwachten. Zolang het gestelde voorschrift in acht wordt genomen hoeft er voor de werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten' te worden aangevraagd in het kader van de Flora- en Faunawet.

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 'Poldergebied Assendelft'
- Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010