

gemeente Zaanstad
Omgevingsvergunningen

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 020 675 1235
antwoord@zaanstad.nl
www.zaanstad.nl

DATUM
ONS KENMERK
BIJLAGE(N)
ONDERWERP

O20120848
Gewaamerkte bijlagen
Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Geachte,

Op 19 juli 2012 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project 'herbestemmen bedrijfspand tot PD-locatie (hal 12 tot 16 Bruynzeelterrein)' met de volgende activiteiten:

1. het (ver) bouwen van een bouwwerk
2. het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen
3. het slopen, vernieuwen, verplaatsen, of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk of provinciaal monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht

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:

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

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Stormhoek ongenummerd te Zaandam.

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:

- gelet op artikel 2.1, lid 1, onder a en c en 2.2, lid 1 onder b en e, juncto artikel 2.10, 2.12 lid 1 onder a3°, 2.18 en 2.22 t/m 2.25 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 de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
- b. het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen onder de in onderdeel 3 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
- c. het slopen, verstoren, verplaatsen, of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk of provinciaal monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht onder de in onderdeel 4 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
- d. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan gelet op de in onderdeel 5 behorend bij deze vergunning beschreven overwegingen.

b. Bijgevoegde documenten

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

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning
- Bijlage Specificatie leges
- Bijlage Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit)
- Aanvraagformulier ingediend op 19 juli 2012
- Notitie Luchtkwaliteit Loods 1 te Zaandam van 14 december 2012 inclusief 2 bijlagen met stempeldatum ontvangst 14 december 2012
- Quickscan externe veiligheid Meter Zaandam van 7 december 2012 met stempeldatum ontvangst 14 december 2012
- Rapport externe veiligheid Meter Zaandam van 7 december 2012 met stempeldatum ontvangst 14 december 2012
- Tekening bestaande situatie begane grond en verdiepingvloer met stempeldatum ontvangst 29 maart 2013
- Tekening bestaande situatie gevels, doorsneden en details met stempeldatum ontvangst 29 maart 2013
- Tekening gevelaanzichten nieuwe situatie, tekeningnummer 301, met stempeldatum ontvangst 8 mei 2013
- Tekening doorsneden nieuwe situatie, tekeningnummer 302, met stempeldatum ontvangst 8 mei 2013
- Tekening plattegrond begane grond nieuwe situatie, tekeningnummer 303, met stempeldatum ontvangst 8 mei 2013
- Tekening plattegrond 1^e verdieping nieuwe situatie, tekeningnummer 304, met stempeldatum ontvangst 8 mei 2013
- Tekening situatietekening en parkeerinrichting, tekeningnummer 305, met stempeldatum ontvangst 8 mei 2013
- Rapport beoordeling brandveiligheidstoets van 6 mei 2013 met stempeldatum ontvangst 8 mei 2013

- Rapport Programma van eisen Brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie stempeldatum ontvangst 8 mei 2013
- Statische berekeningen van 11 december 2012 inclusief 2 bijlagen met stempeldatum ontvangst 14 december 2012
- Tekening palenplan nieuwe entree, tekeningnummer 21, met stempeldatum ontvangst 14 december 2012
- Tekening matenplan nieuwe entree, tekeningnummer 22, met stempeldatum ontvangst 14 december 2012
- Tekening matenplan nieuwe entree, tekeningnummer 23, met stempeldatum ontvangst 14 december 2012
- Tekening doorsnede matenplan, tekeningnummer 24, met stempeldatum ontvangst 14 december 2012
- Tekening valbescherming en sparing constructie 1^{ste} verdieping, tekeningnummer 25, met stempeldatum ontvangst 14 december 2012
- Tekening gewapende druklaag begane grondvloer en dilataties in druklaag, tekeningnummer 27, met stempeldatum ontvangst 14 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

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 het verzoek is beslist.

e. Leges

Tot slot vermelden wij dat u separaat aan dit besluit een of meer nota's voor de opgelegde leges toegezonden krijgt of heeft gekregen. In deze nota staat een afzonderlijke procedure voor bezwaar en beroep open.

f. Overige verplichtingen

Wanneer u bij werkzaamheden gebruik maakt van bijvoorbeeld een graafmachine, betekent dit dat u aan mechanische grondroeren doet of laat doen. Om graafschade te voorkomen en de veiligheid van de graven en de directe omgeving te bevorderen verplicht de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (wION) u hiervoor een Clic graafmelding te doen.

De graafmelding dient uiterlijk 3 werkdagen vóór aanvang van graafwerkzaamheden te worden gedaan. Dit kunt u doen via de website van het kadaster: www.kadaster.nl of u kunt contact opnemen met hun klantcontactcenter via (0800) 0080.

g. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer N. Esman, van de afdeling Vergunningen en Toezicht. De heer Esman is bereikbaar onder telefoonnummer 14075 of e-mail: antwoord@Zaanstad.nl. Met vragen over de uitvoering kunt u contact opnemen met één van de in de bijlage "Handleiding tijdens de bouw en/of sloop" vermelde bouwinspecteurs.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20120848. 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.

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning**Inhoudsopgave**

- 1) Procedureel
- 2) Het (ver) bouwen van een bouwwerk
- 3) Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen
- 4) Het slopen, verstoren, verplaatsen, of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk of provinciaal monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht
- 5) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Ontwerp

1) Procedureel

Gegevens aanvrager

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
herbestemmen bedrijfspand tot PDV-locatie (hal 12 t/m 16 Bruynzeelterrein).

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

- 1) Het (ver) bouwen van een bouwwerk
- 2) Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen
- 3) Het slopen, verstoren, verplaatsen, of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk of provinciaal monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht
- 4) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk IV 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 3.6 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is, ingevolge het bepaalde in artikel 3.10, lid 1 onder b van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).
Van <datum> tot en met <datum> heeft voor een periode van 6 weken een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen. Het is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is <wel/geen> gebruik gemaakt.

2) Het (ver) bouwen van een bouwwerk

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn 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 Omgevingsvergunningen de volgende bescheiden worden ingediend:

1. berekening en tekening van de hekwerken langs de vloerafscheidingen inclusief de verankering;
2. berekening en tekening van de koppelingen tussen bestaande en nieuwe constructieonderdelen;
3. berekening en tekening van de noodtrappen inclusief de verankeringen;
4. de constructies welke van invloed kunnen zijn op de brandwerende scheidingswand(en), balken, kolommen e.d., moeten een brandwerendheid bezitten die tenminste voldoet aan de brandwerendheidseis die gesteld is aan de desbetreffende bijbehorende brandwerende scheidingswand(en). U kunt dit bereiken door middel van bescherming of overdimensionering. Van een mogelijke overdimensionering moet een berekening ingediend worden;
5. rapporten waarmee aangetoond wordt dat de wanden, vloeren en balken, waaraan een brandwerendheidseis is gesteld, aan deze brandwerendheidseis voldoen;
6. er dient te worden aangetoond dat de bouwconstructie bij brand een brandwerendheid bezit die in de vergunning is vastgesteld.

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 explosieplan 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 2012

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit. Wij hebben met inachtneming van de hierboven genoemde 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. Met betrekking tot parkeren en het verbod tot het bouwen op verontreinigde grond hebben wij het volgende overwogen.

Parkeren

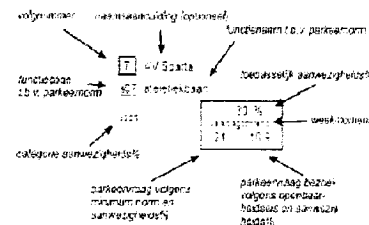
In artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening Zaanstad 2008, op 11 maart 2010 in werking getreden, wordt bepaald dat, indien de omvang of de bestemming van een bouwwerk daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op 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 bestemming van het bouwwerk, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer. In de 'Parkeernota Zaanstad 2009', gewijzigd op 4 april 2013, worden hiervoor regels gesteld.

De hoofdfunctie is bepalend voor de toe te passen parkeernorm, het volledige oppervlak valt onder de norm van de hoofdfunctie. Zo is in de norm van een winkel verdisconteerd dat een deel van de locatie wordt ingericht voor opslag.

In de berekeningen kan het zo zijn dat voor een functie een andere bestemming wordt gebruikt dan in de aanvraag. De functienaam die door de aanvrager is opgegeven komt niet altijd overeen met de functienamen waarop de parkeernormen zijn gebaseerd. Bij het berekenen van de parkeereis wordt altijd gekeken naar de parkeernorm van de functie die qua parkeren het meest lijkt op de opgegeven functie.

De parkeerberekening is als volgt:

Overzicht nieuwe functies



1 winkelboulevard De Fabriek		21600 m2 bvo	min/maxnorm: 2 /		pp. per 100 m2 bvo	secundaire pnorm: pp. per		bezoek: 90%
d06 PDV Zuiderhout (standaard)								
detailhandel	30 %	70 %	20 %	100 %	100 %	0 %	0 %	
	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	koopavond	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag	
	130 117	302 272	86,4 77,8	432 389	432 389	0 0	0 0	
Plantotaal:								
	werkdagochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	koopavond	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag	
	130 117	302 272	86,4 77,8	432 389	432 389	0 0	0 0	

Overzicht nieuwe parkeersituatie

1 maaiveld parkeren	432 x	standaard	praktische cap.: 432pp	openbaar toegankelijk: ☒
totale capaciteit:		432pp	vv openb.toeg.: 432 pp	

In de gewijzigde parkeernota is voor PDV op Zuiderhout een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per 100m² bvo opgenomen. Voor het maatgevend ter bepaling van de parkeerdruk – de koopavond – resulteert dit in een parkeereis van 432 parkeerplaatsen waarvan 389 openbaar toegankelijk moeten zijn. Op de tekening 'Situatietekening en parkeerinrichting' met tekeningnummer 305 is dit aantal parkeerplaatsen opgenomen. Het plan voldoet dus aan deze parkeereis en daarmee aan de voorschriften van artikel 2.5.30 Bouwverordening 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 een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid over te leggen. Een dergelijke rapportage is overgelegd. Uit deze rapportage is gebleken dat de grond ter plaatse in zodanige mate verontreinigd is dat overeenkomstig de Wet bodembescherming sprake is van een geval van ernstige verontreiniging. U heeft een saneringsplan als bedoeld in artikel 39, lid 1 van de Wet bodembescherming ingediend. Dit plan is op 28 februari 2012 (2012/37554) goedgekeurd. Ingestemd is met het aanbrengen van een dampwerende vloer als sanerende maatregel. Inmiddels is deze dampwerende vloer aangelegd zodat de bodem geen belemmering meer vormt voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Bestemmingsplan

Onderhavige locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Zuiderhout' en heeft hierin de bestemming 'Bedrijven (B)' met de nadere bepaling 'bedrijven en installaties C2' ex artikel 12. De op de plankaart als zodanig bestemde gronden zijn aangewezen voor het bouwen van bouwwerken voor bedrijven en installaties met de functies die voor code C2 zijn genoemd in bijlage II, functielijst 'ZUIDHTC2' behorende bij het bestemmingsplan. Het bouwplan is hiertoe in strijd omdat in de genoemde functielijst geen PDV-functies zijn opgenomen.

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

Welstandscriteria

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 7 mei 2013 een positief advies afgegeven over het bouwplan met de volgende motivering. De aanvraag betreft het plaatsten van stalen vluchttrappen uitgevoerd in lijn met de twee bestaande trappen en het aanpassen van een aantal leuren. Het advies van de monumentencommissie luidt positief en de commissie sluit zich aan bij dit advies. Het plan is beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte criteria Zuiderhout Noord (9d) en het Beeldkwaliteitsplan Zuiderhout Noord en voldoet naar de mening van de commissie aan redelijke eisen van welstand.

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 2012
- Bouwverordening Zaanstad 2008
- Bestemmingsplan 'Zuiderhout'
- Welstandsnota Zaanstad 2008
- Parkeernota 2009, gewijzigd op 4 april 2013

Ontwerp

3) Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. De uitweg dient te worden aangelegd door een bij de Kamer van Koophandel ingeschreven bestratingsaannemer, een bij de Kamer van Koophandel ingeschreven Grond-,Weg- en Waterbouw-aannemer (G.W.W.-aannemer) of door de afdeling wijkonderhoud van de gemeente Zaanstad. Wanneer u de werkzaamheden door de gemeente wilt laten uitvoeren dan kunt u een offerte aanvragen bij de heer H. Jongejans van de afdeling wijkonderhoud, (075) 681 6596.
2. De uitweg moet worden aangelegd volgens de tekening 'standaarddetail 5 Uitweg, bedrijf en industriegebied; Bedrijfsuitweg industriegebied 1' van 08-06-2006 met het daarop aangegeven bestratingsmateriaal. Bij afwijken van het standaarddetail moet contact worden opgenomen met de beheerder wegen, de heer B. Tiggelman.
3. Voorafgaande aan de werkzaamheden moet de aannemer een LIC-graafmelding doen (0800-0080) om zich op de hoogte te stellen van de kabels en leidingen in de ondergrond.
4. Wanneer gas-, water- en elektriciteitsleidingen in de uitweg zwaar worden belast door het verkeer moeten beschermende maatregelen worden toegepast in overleg met de belanghebbende nutsbedrijven.
5. De start van de werkzaamheden moet worden gemeld bij de beheerder wegen, de heer Boontje, (075) 681 6644.
6. Voetgangers, fietsers en automobilisten moeten veilig langs het werk worden geleid door het gebruik van bijvoorbeeld verkeershekken, borden en pylonen. Bij het afsluiten van rijbanen moeten in overleg met de gemeente verkeersmaatregelen worden toegepast.
7. Omwonenden/omliggende bedrijven moeten op de hoogte worden gesteld van de werkzaamheden.
8. De werkzaamheden moeten worden gereserveerd gemeld bij de beheerder wegen, de heer Boontje, (075) 681 6644.

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Voor de realisatie van het plan is ingevolge artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo juncto artikel 2.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) een omgevingsvergunning vereist.

Ingevolge artikel 2.18 Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden beoordeeld aan de hand van de relevante bepalingen uit de APV.

Ingevolge artikel 2.12 van de APV, is het verboden om zonder vergunning een:

- a) een uitweg te maken naar de weg;
- b) van de weg gebruik te maken voor het hebben van een uitweg;
- c) verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.

In het derde lid van artikel 2.12 van de APV is aangegeven wanneer een omgevingsvergunning kan worden geweigerd. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid kan worden geweigerd in het belang van:

- a) de bruikbaarheid van de weg;
- b) het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c) de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d) de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Artikel 2.12 van de APV beoogt te voorkomen dat op willekeurige plaatsen uitwegen gecreëerd worden. Dat zou namelijk de bruikbaarheid van de weg, te weten parkeerruimte aan de kant van de weg, te veel belemmeren, en bovendien de verkeersveiligheid in gevaar brengen. Daarnaast is het aanzien van de omgeving en het behoud van groen een belangrijk aspect bij het toetsen van een aanvraag om een uitweg.

Het plan is niet in strijd met het bepaalde in artikel 2.12, derde lid van de APV omdat de uitweg voldoet aan de Beleidsregels Uitwegen gemeente Zaanstad 2008.

Conclusie

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

3. Toetsingsdocumenten

Het volgende toetsingsdocument is bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Beleidsregels Uitwegen gemeente Zaanstad 2008

Ontwerp

4) Het slopen, verstoren, verplaatsen, of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk of provinciaal monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. de gemeente Zaanstad (afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en Monumenten) dient schriftelijk in kennis te worden gesteld, zodra met de werkzaamheden wordt aangevangen;
2. indien tijdens de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarden bezitten, dient contact te worden opgenomen met de gemeente om te bezien of een nadere plangoedkeuring nodig is;
3. alle aanwezige oorspronkelijk interieurelementen, waar deze vergunning geen betrekking dienen behouden te blijven;
4. alle wijzigingen in de uitvoering, ook die waarvoor tijdens de werkzaamheden goedkeuring wordt verleend, dienen te worden vastgelegd op een revisietekening, die tenminste in tweevoud aan de gemeente Zaanstad (afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en Monumenten) wordt toegezonden;

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat

Het onderhavige pand is aangewezen als beschermd gemeentelijk monument.

Voor de realisatie van het plan is ingevolge artikel 2.22 eerste lid, onder b Wabo juncto artikel 10 van de Erfgoedverordening 2010 Gemeente Zaanstad (hierna: Erfgoedverordening) een omgevingsvergunning vereist.

Ingevolge artikel 2.18 Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden beoordeeld aan de hand van de relevante bepalingen uit de Erfgoedverordening.

Artikel 10 van de Erfgoedverordening luidt als volgt.

1. Het is verboden een gemeentelijk monument, als bedoeld in artikel 1, onder a, sub 1, te beschadigen of te vernielen.
2. Het is verboden zonder vergunning van het bevoegd gezag of in strijd met bij zodanige vergunning gestelde voorschriften:
 - a. een gemeentelijk monument, als bedoeld in artikel 1, onder a, sub 1, af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen;
 - b. een gemeentelijk monument, als bedoeld in artikel 1, onder a, sub 1, te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze, dat het wordt ontsierd of in gevaar gebracht;
3. Het verbod en de vergunningplicht, als bedoeld in het tweede lid, gelden niet indien het college nadere regels stelt met betrekking tot de wijze waarop werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd.
4. Het bevoegd gezag kan voorschrijven dat de aanvrager van een vergunning als bedoeld in het tweede lid nader onderzoek moet verrichten, zoals een bouwhistorisch of archeologisch onderzoek.

Ingevolge artikel 13, lid 1 van de Erfgoedverordening kan een vergunning slechts worden verleend indien het belang van de monumenten zorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op een aanvraag houdt het bevoegd gezag rekening met het gebruik van het monument.

De aanvraag is conform het bepaalde in artikel 12 van de Erfgoedverordening onmiddellijk aan de Monumentencommissie toegestuurd. De Monumentencommissie heeft op 25 april 2013 het volgende advies uitgebracht.

'Het betreft een wijziging op de vergunde werkzaamheden waarvoor de commissie op 16 februari 2012 een positief advies gaf. In het nieuwe voorstel worden kleinere winkelunits ontworpen die naast de ontsluiting door de hoofdentree in de voorgevel nu ook op de kopgevels een aparte entree krijgen. Daarnaast hebben de benodigde vluchtroutes gezorgd voor een aanvulling van het aantal nooduitgangen en brandtrappen. De wijzigingen ten opzichte van de vergunde situatie beperken zich tot de gevelindeling van de aaneengeschakelde hallen.

Met de wijzigingen op de reeds vergunde situatie worden in de voor- en achtergevel enkele veranderingen voorgesteld. In de voorgevel wordt de hoofdentree meer als onderdeel van de bestaande structuur vormgegeven. De commissie is hier uiterst positief over. De benodigde extra deuren en brandtrappen doorbreken de 'gladde' gevel maar passen binnen de hallenstructuur van de voormalige Bruynzeelfabriek. De commissie stemt echter niet in met de typologie van een spiltrap als vluchttrap. In de oorspronkelijke opzet komen immers eenvoudige, industrieel vormgegeven steektrappen voor als vluchttrap. Zij acht het wenselijk dat wanneer meer trappen noodzakelijk zijn deze typologie van steektrappen wordt herhaald. In de achtergevel wordt de indeling van deuren, overheaddeuren en puien veranderd. In de linkerzijgevel worden twee nieuwe entrees gecreëerd, beide vier ramen breed waarbij de metselwerkband op maaiveldniveau wordt doorbroken. Alle nieuwe openingen worden vormgegeven gelijk aan de bestaande openingen.

De voorgestelde werkzaamheden passen architectonisch binnen de bestaande structuren. De indeling wijzigt in een verschuiving van te plaatsen openingen als overheaddeuren en brandtrappen. Het gebouw wordt met het nieuwe voorstel iets meer duidelijk dan de reeds vergunde situatie met een duidelijke hoofdentree in de voorgevel. Mogelijk dat een klein verschil in de afwerking hier voor een herkenbaar verschil kan zorgen. De toevoegingen van brandtrappen, nooduitgangen en het verplaatsen van de overheaddeuren passen binnen de veranderende functie van fabriekshal tot winkel-verzamel-gebouw.

Akkoord onder genoemde voorwaarde dat de spiltrappen worden gewijzigd in steektrappen in overeenstemming met de bestaande steektrappen.'

Naar aanleiding van de gestelde voorwaarde heeft de aanvrager de spiltrappen gewijzigd in steektrappen.

Wij zien geen daarom reden om af te wijken van dit advies.

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:

- Erfgoedverordening 2010 Gemeente Zaanstad

5) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

1. Overwegingen

Zoals in onderdeel 1 van deze bijlage reeds is beschreven is het door u aangevraagde project in strijd met het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo, dient een activiteit die in strijd is met een bestemmingsplan tevens te worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast is in dit artikel bepaald dat een vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

In artikel 2.12 lid 1 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;
- 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 van derhalve geen vergunning worden verleend met toepassing van deze regels.

Onderhavige situatie is ook geen geval dat bij algemene maatregel van bestuur is aangewezen.

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.

Wij hebben geconstateerd dat de gevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze is als bijlage bij deze vergunning opgenomen.

Conclusie

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

2. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010

Bijlage: Specificatie leges

De legeskosten voor het in behandeling nemen van uw aanvraag om omgevingsvergunning bedragen € 32.712,99.

Dit bedrag is als volgt opgebouwd:

Omschrijving leges	Bedrag
Bouwactiviteiten (overig)	23.264,50
Projectafwijkingsbesluit	9.871,55
Uitweg	66,61
Vermindering grote projecten	-489,67
	32.712,99

Ter informatie vermelden wij dat u separaat van dit besluit een nota voor de leges opegezonden krijgt of heeft gekregen. Tegen deze nota staat een afzonderlijke procedure voor bezwaar en beroep open.

Ontwerp

Bijlage: Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit)

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

1. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Mededeling aanvang en beëindiging sloopwerkzaamheden

1. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de sloopwerkzaamheden, zoals gemeld bij de sloopmelding, schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, in kennis gesteld door degene die de sloopwerkzaamheden gaat uitvoeren.
2. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de sloopwerkzaamheden zoals gemeld in de sloopmelding, van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld door degene die de sloopwerkzaamheden heeft uitgevoerd.
3. Voor zover van toepassing verstrekt degene die de sloopwerkzaamheden heeft uitgevoerd het bevoegd gezag (bouwtoezicht) binnen twee weken na beëindiging van de werkzaamheden een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling, bedoeld in artikel 9, eerste en tweede lid, van het Asbestverwijderingsbesluit 2005.
4. Op verzoek van het bevoegd gezag (bouwtoezicht) overlegt degene die de sloopwerkzaamheden, zoals gemeld bij de sloopmelding, heeft uitgevoerd, binnen een door het bevoegd gezag te bepalen termijn na beëindiging van de werkzaamheden, een opgave van de aard en de hoeveelheid van de bij de werkzaamheden vrijgekomen afvalstoffen en van de afvoerbestemming van die stoffen.

Gebiedsindeling van inspecteurs afdeling toezicht

Naam	gebied	e-mailadres
S. v.d. Geest	ten westen van het spoor Zandijk, Koog a/d Zaan, Zaandam, Havenbuurt en Hoogtij	S.Geest@Zaanstad.nl
R. Kleverlaan	Saendelft en Krommenie	R.Kleverlaan@Zaanstad.nl
S. Slot	Zandijk, Koog a/d Zaan, Zaandam ten westen van de Zaan	S.Slot@Zaanstad.nl
T.Walta	Zaandam ten oosten van de Zaan	T.Walta@Zaanstad.nl
B. Koppes	Wormerveer en Westzaan	B.Koppes@Zaanstad.nl
J. v.d. Burg	Nauerna en Assendelft	J.Burg@Zaanstad.nl

Start- en gereedmelding s.v.p. via mail kenbaar maken o.v.v. het dossiernummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag (bouwtoezicht):

- a. de roolijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- b. het straatpeil is uitgezet.

Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen en/of zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen en/of sloopmelding;
- b. bouw- en/of sloopveiligheidsplan;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom;
- d. overige voor het bouwen en/of van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen, en
- e. indien op grond van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 een asbestinventarisatie rapport is vereist, een asbestinventarisatie rapport als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 dan wel een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling als bedoeld in artikel 9, eerste en tweede lid, van dat besluit.

Bemalen van bouwputten

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige verandering van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen (kwaliteit fundamenteen).

Zowel voor het mogen bemalen van een bouwput (onttrekken grondwater) als voor het mogen lozen van het opgepompte grondwater is een vergunning of melding nodig.

Voor het onttrekken van grondwater en voor directe lozingen (op het oppervlaktewater) kunt u via www.omgevingsloket.nl een watervergunning aanvragen.

Voor indirecte lozingen (op het riool) is of een melding op grond van het Activiteitenbesluit vereist (inrichtingen) via www.omgevingsloket.nl of een melding op grond van het Besluit lozen buiten inrichtingen via www.inform.nl.

Meer informatie kunt u vinden op www.helpdeskwater.nl

Intrekking vergunning bij niet-tijdige start of tussentijdse staking van bouwwerkzaamheden

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33, lid 2, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien binnen 26 weken of binnen de in de vergunning genoemde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Algemeen

Beschadiging of bevuilding van wegen en terreinen door de aannemer of zijn onderaannemers, zullen direct door de aannemer of indien hij in gebreke blijft, doch voor zijn rekening, worden hersteld of verwijderd. Het normale onderhoud is voor rekening van de gemeente. Bouwafval moet tijdig door de aannemer van het bouwterrein worden verwijderd. Onder geen voorwaarde mag het bouwterrein en zijn omgeving verontreinigd worden.