



Ons kenmerk 2013/299377



gemeente Zaanstad
Omgevingsvergunningen

AXR Beheer B.V.
T.a.v. de heer A.X. Richardot
Decation 5
1567 JB Assendelft

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

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

DATUM	04 DEC. 2013
ONS KENMERK	O20121284
BIJLAGE(N)	Gewaamerkte stukken
ONDERWERP	Omgevingsvergunning

Geachte heer Richardot,

Op 12 december 2012 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen van een woonhuis met de volgende activiteit:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk

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

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

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Zeilenmakersstraat (Kavel A) te Westzaan; kadastraal bekend gemeente Westzaan, nr. 3784, sectie A.

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. overige verplichtingen
- g. mogelijkheid voor het verkrijgen van nadere informatie

a. Besluit

Wij besluiten:

- gelet op artikel 2.1, lid 1, onder a en c juncto artikel 2.10 en 2.12, lid 1, onder a 3° 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 gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan gelet op de in onderdeel 3 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 Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit);
- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 12 dec. 2012;
- Tekening code 3000; situatie – bestaand en nieuw; met stempeldatum ontvangst d.d. 8 apr. 2013;
- Tekening code 3100; plattegronden; met stempeldatum ontvangst d.d. 12 dec. 2012;
- Tekening code 3200; gevelaanzichten & doorsneden; met stempeldatum ontvangst d.d. 12 dec. 2012;
- Tekeningenboekje code 3999; principe details; met stempeldatum ontvangst d.d. 12 dec. 2012;
- Bouwbesluit informatie; met stempeldatum ontvangst d.d. 12 dec. 2012;
- Ruimtelijke onderbouwing d.d. juli 2013;
- Tekening P.101 met stempeldatum ontvangst d.d. 21 jan. 2013;
- Tekening C.101 met stempeldatum ontvangst d.d. 12 dec. 2012;
- Details, 6 bladzijden met stempeldatum ontvangst d.d. 12 dec. 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

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit kunnen binnen 6 weken onmiddellijk liggend na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via **<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>**. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van het besluit niet op. Indien onverwijld spoed dit vereist, kan tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank. Voor het behandelen van het verzoek en het beroep wordt griffierecht geheven. U kunt kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen bij rijksoverheid.nl, telefoonnummer 1400 (lokaal tarief) 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 toegenden krijgt of heeft gekregen. Tegen 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 grondroering doet of laat doen. Om graafschade te voorkomen en de veiligheid van de graver en de directe omgeving te bevorderen verplicht de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (WION) u hiervoor een 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 (0800-0080).

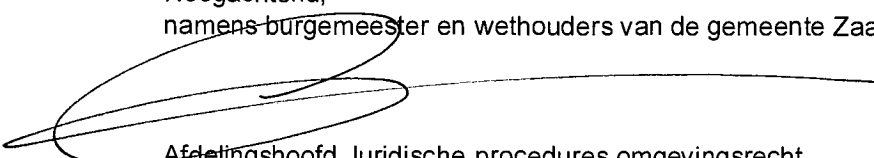
g. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer A. Bosma, van de afdeling Vergunningen en Toezicht. De heer Bosma is bereikbaar onder telefoonnummer 14075. Daarnaast kan contact worden opgenomen via het contactformulier op www.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 O20121284. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden en het in uw schriftelijke correspondentie vermelden?

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,



Afdelingshoofd Juridische procedures omgevingsrecht
mw. C. Risseuw-van Doorn

Afschrift aan gemachtigde:

FKG architecten aan de zaan bna
T.a.v. de heer P. Korse
Postbus 90
1540 AB KOOG AAN DE ZAAN

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning**Inhoudsopgave**

- 1) Procedureel
- 2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 3) 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 bouwen van een woonhuis.

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

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

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om op de omgevingsvergunning te beslissen.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is, ingevolge het bepaalde in artikel 3.10, lid 1, onder a van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Vanaf donderdag 29 augustus tot en met woensdag 9 oktober 2013 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.

Bij brief van 27 september 2013 heeft de heer/mevrouw J. Schoen, wonende aan de Burg. Verstegenlaan 64 te Westzaan, een zienswijze ingediend.

Bij brief van 2 oktober 2013 heeft de heer D. Kolk, wonende aan de Burg. Verstegenlaan 70 te Westzaan, een zienswijze ingediend.

De zienswijzen zijn binnen de termijn van de ter inzagelegging ingediend en ontvangen en daarmee ontvankelijk.

Door J. Schoen zijn de volgende argumenten, kort samengevat, naar voren gebracht:

1. de woning zal worden gebouwd direct achter de woning aan de Burg. Verstegenlaan 64, dit heeft een daling van de verkoopwaarde van deze woning tot gevolg;
2. het ontnemt direct zonlicht op de achtertuin en huiskamer en directe vrijheid in de achtertuin en bij het zitje bij de steiger.

Onze reactie hierop luidt als volgt:

Ad 1 en 2) Bij de verkaveling van de gehele nieuwbouwwontwikkeling aan de Zeilenmakersstraat is rekening gehouden met eventuele schaduwwerking en afname zon/daglicht naar omliggende woningen. Daarbij is de verkaveling van de woning van kavel A zo'n 3 meter zuidwaarts opgeschoven

ten opzichte van de bestaande naastliggende woning op nummer 7, waarmee de afstand tot het tegenover gelegen zitje bij de steiger circa 20 meter en tot de woning circa 35 meter bedraagt. De woning op kavel A is daarbij recht ten zuiden van Burg. Verstegenstraat 64 gesitueerd, waardoor de schaduwwerking aan de noordkant het minste is.

In verband met bovengenoemde afstand en locatie van de nieuwe woning wordt niet verwacht dat daardoor op de achtertuin en de huiskamer van de omliggende woning direct zonlicht wordt ontnomen danwel een significante schaduwwerking zal optreden.

Gezien de afstand van de nieuwe woning en de te verwaarlozen schaduwwerking op het perceel aan de Burg. Verstegenlaan 64, hebben wij het belang van de initiatiefnemer om op deze locatie een nieuwe woning te kunnen bouwen zwaarder laten wegen dan het mogelijk daarmee gepaard gaande verlies aan uitzicht en privacy van de omringende woningen. Mede hierdoor en in combinatie met de beperkte bouwhoogte van de nieuwe woning in relatie tot de afstand tot de bestaande woningen, verwachten wij daarnaast niet dat er een daling van de waarde van deze tegenover gelegen woning zal optreden. In dergelijke gevallen is het mogelijk om op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in te dienen, waarbij conform de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Zaanstad 2009 zal worden vastgesteld of er sprake is van een waardevermindering van de betreffende woning.

Door D. Kolk is het volgende argument naar voren gebracht:

- Verzocht wordt om de bouw van de woning op de plek ongewijzigd realiseren, dus volgens de tekening, welke ter inzage zijn gelegd vanaf 29 augustus 2013 tot en met 9 oktober 2013.

Onze reactie hierop luidt als volgt:

Omdat deze zienswijze geen inhoudelijke reactie op het bouwplan is, is van dit verzoek nota genomen.

Conclusie

De ingediende zienswijzen geven ons gezien het voorgaande geen aanleiding om af te zien van gebruikmaking van onze bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning.

2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- A. 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:
 - Gewichtsberekening met tekening palenplan;
 - Geotechnische berekening van het paal draagvermogen, sonderingen en grondonderzoek uitgevoerd conform NEN-EN 1997;
 - Berekeningen en tekeningen van de wapening betonconstructies fundering;
 - Berekeningen en tekeningen van de betonconstructies;
 - Berekeningen en tekeningen van de staalconstructies;
 - Berekeningen en tekeningen van de metselwerkconstructies;
 - Berekeningen en tekeningen van de houtconstructies;
 - Berekeningen en tekeningen van de geprefabriceerde bouwelementen.
- B. Het type, de lengte en de wijze van inbrengen van de heipalen en de hoogteligging van de begane grondvloer moet in overleg met en ten genoegen van de sector Omgevingsvergunningen worden vastgesteld.
- C. De afvoer van huishoudelijk afvalwater moet plaatsvinden door middel van bruinkleurige (kunststof) afvoerleidingen. De afvoer van hemelwater moet plaatsvinden door middel van grijskleurige (kunststof) afvoerleidingen. De doorvoeringen van deze afvoerleidingen moeten in principe door het hart van de funderingsbalken worden aangebracht, in combinatie met een zgn. polderexpansiestuk (flexibel deel). Aangezien het perceel grenst aan een watergang is vereist de dakafvoeren te laten lozen in de aanwezige watergang gelegen nabij het perceel.
- D. Voor de oplevering van de woning moet bij de sector Omgevingsvergunningen een gereedmelding/akkoordverklaring worden ingediend door het betreffende (gecertificeerde) installatiebedrijf t.a.v. de riolering, de elektrische-, gas-, water-, mechanische ventilatie-, en verwarmingsinstallatie.
- E. Het op het perceel aangebrachte signaleringsdoek en de daarop aangebrachte lagen schone en licht verontreinigde grond dienen in stand te worden gelaten.
- F. Consumptie van gewassen uit de tuin is niet toegestaan.

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 2012

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 met inachtneming van de hierboven vermelde voorschriften 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 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', laatst gewijzigd 4 april 2013, worden hiervoor regels gesteld.

Het onderhavige bouwplan voldoet aan de voorschriften van artikel 2.5.30 lid 1 in samenhang met het beleid vastgesteld in de 'Parkeernota'. Het betreft nieuwbouw van een vrijstaande woning in de categorie duur. Hiervoor geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Op de tekening 'situatie – bestaand en nieuw, laatst gewijzigd 8 april 2013' behorende bij de omgevingsvergunning zijn 2 parkeerplaatsen ingetekend op het eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de parkeereis.

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 over te leggen. Een dergelijke rapportage is bij de aanvraag om omgevingsvergunning overgelegd. Uit deze rapportage is gebleken dat de grond ter plaatse in een eerder stadium is gesaneerd. De sanering heeft bestaan uit het aanbrengen van een signaleringsdoek met daarop lagen schone en licht verontreinigde grond. Achtereenvolgens zijn op het doek een laag van 0,2 meter categorie 1 grond, een laag van circa 0,4 meter schoon zand en een laag van circa 0,15 meter schone teelaarde opgebracht. Hiermee voldoet de leeflaag aan de minimale dikte van 0,5 m schone grond, en is de locatie, conform de doelstelling, geschikt gemaakt voor wonen met tuin.

Het plan valt in een gebied van archeologische waarde binnen een gebied van archeologische waarde in de Archeologienota Zaanstad 2009. Dit betekent dat bij bouwplannen groter dan 50 vierkante meter die niet passen binnen het bestemmingsplan voorafgaand een archeologisch vooronderzoek en eventueel een opgraving moet worden uitgevoerd.

Dit plan is groter dan 50 vierkante meter. Wanneer het niet past binnen het bestemmingsplan zal het bouwplan moeten worden aangepast bijvoorbeeld door middel van het ophogen van de bodem met 50 cm grond. Is dit niet mogelijk dan zal een verkennend archeologisch onderzoek d.m.v. boringen moeten worden uitgevoerd, eventueel gevolgd door een opgraving. Omdat de bodem door middel van een leeflaag met signaleringsdoek is opgehoogd met minimaal 50 centimeter is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Bestemmingsplan

Het betreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Kerkbuurt Westzaan' geldt en heeft hierin de bestemming 'Tuin' ex artikel 8 van de regels behorende bij het bestemmingsplan. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn - voor zover van toepassing - bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen
- b. wonen slechts voor zover dit plaatsvindt binnen de bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker en voor zover gebouwd aan en ten behoeve van het hoofdgebouw en op de aangrenzende gronden met de bestemming Wonen

Het bouwplan is in strijd met deze bestemming omdat de gronden niet worden bebouwd ten behoeve van het aangrenzende hoofdgebouw, zijnde Zeilenmakersstraat 7. Het nieuw te bouwen vrijstaande woonhuis is in feite een tweede woning op het perceel Zeilenmakersstraat 7 en wordt buiten het bebouwingsvlak gebouwd.

Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' ex artikel 17. Hierin wordt bepaald dat de gronden met deze bestemming mede bestemd zijn voor het behoud en herstel en de uitbouw van de in de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

Binnen deze dubbelbestemming, geldt in aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), voor het bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak een aantal regels. Het bouwplan wordt niet in een bestaand bouwvlak gebouwd zodat deze regels niet van toepassing zijn.

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

Welstandscriteria

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 15 januari 2013 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het plan is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria 7C ((Westzaan uitbreidingen)+object 2, eenvoudige Zaanse huizen) en voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.

Het advies van de commissie luidt:

De aanvraag betreft de nieuwbouw van een vrijstaande woning op een kavel, een hoeklocatie. Nu de rest van de ontwikkeling is ingezet wordt duidelijk dat deze woning aansluit bij het architectuurbeeld in deze omgeving. De woning is uitgewerkt in de Zaanse traditie, hout en paars, rood metselwerk, zwarte dakpannen. Het bouwplan is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria en voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.

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 'Kerkbuurt Westzaan';
- Welstandsnota Zaanstad 2008;
- Parkeernota Zaanstad 2009.

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

1. Overwegingen

Bestemmingsplan

Zoals in onderdeel 2 van deze bijlage reeds is beschreven is het door u aangevraagde project in strijd met het bestemmingsplan.

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

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

In artikel 2.12, lid 1, zijn de omstandigheden beschreven onder welke een omgevingsvergunning, in strijd met een bestemmingsplan kan worden verleend. Dat kan:

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

In onderhavig geval zijn er voor deze activiteit in het bestemmingsplan geen regels opgenomen inzake het afwijken van het bestemmingsplan. Er kan derhalve geen vergunning worden verleend met toepassing van deze regels.

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. van de 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: 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 Zaandijk, Koog a/d Zaan, Zaandam, Havenbuurt en Hoogtij Saendelft en Krommenie	S.Geest@Zaanstad.nl
S. Slot	Zaandijk, 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 rooilijnen 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 asbestinventarisatierapport is vereist, een asbestinventarisatierapport 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 wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen (kwaliteit funderingen).

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.infomil.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 bevuiling 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.