



Ons kenmerk 2014/172220

ZNSTD

gemeente Zaanstad
Omgevingsvergunningen

OGN Projectontwikkeling
De heer R. Ronitz
Bonte Kraaiweg 24
1521 RD WORMERVEER

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

11 AUG. 2014

DATUM	11 AUG. 2014
ONS KENMERK	O20130360
BIJLAGE(N)	Gewaarmerkte stukken
ONDERWERP	Omgevingsvergunning

Geachte heer Ronitz,

Op 19 april 2013 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project de nieuwbouw van 10 appartementen 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

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:

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

U heeft tevens een vergunning aangevraagd voor de activiteit het uitvoeren van een werk of voor werkzaamheden waar dat in een bestemmingsplan is bepaald. In de onderhavige situatie is hiervan geen sprake: in het bestemmingsplan heeft het desbetreffende perceel een dubbelbestemming. Op grond van artikel 27, de Dubbelbestemming 'Archeologische waardevol gebied', mogen de gronden, bestemd voor 'Uit te werken Gemengde doeleinden' slechts worden bebouwd indien en voor zover voldoende rekening wordt gehouden met de belangen en de bescherming van de archeologie.

Wij zullen uw aanvraag voor deze activiteit dan ook niet verder in behandeling nemen

De aanvraag heeft betrekking op de locatie tussen Krimp 5 en 13 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. overige verplichtingen
- g. mogelijkheid voor het verkrijgen van nadere informatie

a. Besluit

Wij besluiten:

1. gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a, b en c juncto artikel 2.10, 2.11, 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
2. de activiteit het uitvoeren van een werk of voor werkzaamheden waar dat in een bestemmingsplan is bepaald buiten behandeling te laten.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- a. het (ver)bouwen van een bouwwerk onder de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen
- b. het 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 gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan gelet op de in onderdeel 4 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. 19 april 2013
- Situatietekening, tekening nummer 301, met stempeldatum ontvangst d.d. 19 april 2013
- Plattegronden, tekening nummer 302, met stempeldatum ontvangst d.d. 6 mei 2014
- Gevelaanzichten en doorsneden, tekening nummer 303, met stempeldatum ontvangst d.d. 6 mei 2014
- Detailboekje, tekening nummer 350, met stempeldatum ontvangst d.d. 6 mei 2014
- Rapport beoordeling brandveiligheidstoets met stempeldatum Brandweer d.d. 3 juli 2013
- Verkennend bodemonderzoek van Tauw van 18 juni 2012, met stempeldatum ontvangst d.d. 19 april 2013
- Onderzoek Landstra, bureau voor bouwfysica, interne geluidwering en galm van 8 februari 2013, met stempeldatum ontvangst d.d. 19 april 2013
- Berekeningen van adviesbureau Sijperda-Hardy met stempeldatum ontvangst d.d. 19 april 2013
- Palenplan met stempeldatum ontvangst d.d. 6 mei 2014
- Overzicht fundering met stempeldatum ontvangst d.d. 6 mei 2014
- Berekening Wapening met stempeldatum ontvangst d.d. 6 mei 2014
- Gewichts- stabiliteitsberekening en statistische berekeningen van Pieters bouwtechniek van 27 juni 2013
- Ruimtelijke onderbouw
- Bijlage beantwoording zienswijzen

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 toegezonden 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 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 via het contactformulier op de website 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 O20130360. 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

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 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:
Nieuwbouw van 10 appartementen.

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 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 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). Vanaf 30 mei 2014 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. Gedurende de termijn van terinzagelegging hebben wij twee zienswijzen ontvangen. De persoons- en adresgegevens van deze personen zijn opgeslagen in een apart document dat in verband met de privacy van deze personen, niet openbaar zal worden gemaakt.

De inhoud van de zienswijzen en de beantwoording daarvan is opgenomen in de bijlage: 'Zienswijzen Krimp: samenvatting en beantwoording', die integraal deel uitmaakt van deze vergunning.

De zienswijzen geven ons geen aanleiding af te zien van gebruikmaking van onze bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan.

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 tekeningen van hout- en staalconstructies,
- 2- Berekening en tekeningen van prefab betonelementen;
- 3- Aangepaste tekeningen van de wapening van funderingsbalken naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen;
- 4- Berekening en tekeningen van de wapening van betonvloeren

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. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

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 aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan de Bouwverordening Zaanstad voldoet. Ten aanzien van de onderdelen "parkeren" en "bodem" is 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.

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 sloop en nieuwbouw van een appartementen

complex met 9 starterswoningen en één woning in de categorie duur. Het maatgevende moment voor de parkeereis is de werkdagavond. De parkeereis voor de woningen in de categorie starterswoningen is 0,6 parkeerplaats per woning, voor de woning in de categorie duur 1,3 parkeerplaats. De parkeereis is dan 6,7 parkeerplaatsen, afgerond 7 parkeerplaatsen. Er komen op eigen terrein 7 parkeerplaatsen die ook voor bezoek toegankelijk zijn. Er wordt aan de parkeereis voldaan. Er is op eigen terrein ook ruimte om fietsen te stallen.

Het plan voldoet daarmee aan 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 hebben wij beoordeeld. Er 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.

Indien de bodem verontreinigd is en hierin werkzaamheden zullen gaan plaatsvinden (bijvoorbeeld het ontgraven van grond t.b.v. tijdelijke uitplaatsing, grondverbetering of fundering) dan gelden de verplichtingen op grond van de Wet bodembescherming. Als grondverzet plaatsvindt in de verontreinigde onderlaag (0,5-2,0 m -mv), dan zult u voorafgaand aan de werkzaamheden een saneringsplan of een zogenoemde Busmelding bij ons in moeten dienen. De procedure voor de beoordeling van een saneringsplan of melding kan 5 dagen tot 15 weken duren, afhankelijk van de aard en omvang van de verontreiniging en van de voorgenomen werkzaamheden. Zolang de melding of het saneringsplan niet is beoordeeld mogen er geen werkzaamheden plaatsvinden in de verontreinigde bodem. Houdt u hiermee rekening in de planning van uw werkzaamheden. Indien uitsluitend sprake is van werkzaamheden in lagen bestaande uit bouwstoffen (bijv. sintellagen), dan is het voorgaande niet van toepassing. Nadere informatie kunt u ook vinden op onze website http://www.zaanstad.nl/mv/milieu/thema_milieu/bodem/bodemsanering

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Inverdan' geldt en heeft hierin de bestemming(en) 'Uit te Werken Gemengde Doeleinden (UGD IX)', ex artikel 4, 'Archeologisch waardevol gebied', ex artikel 27 en 'Beperkingengebied Schiphol', ex artikel 35 van de planvoorschriften.

Tevens geldt het bestemmingsplan 'Eerste partiële herziening Inverdan'. Voor zover van toepassing, bepaalt dit bestemmingsplan dat de parkeernormen opgenomen in het bestemmingsplan 'Inverdan' zijn vervallen.

De aanvraag is in strijd met artikel 4, lid 4 van de bestemming 'Uit te werken Gemengde Doeleinden (UGD IX)', te weten:

1. de toegestane maximale goothoogte van 9,00 meter wordt op twee verschillende plaatsen overschreden met respectievelijk circa 0,3 en 3,10 meter;
2. de voorgevel van de appartementen bevindt zich aan het Krimp en niet aan de Hogendijk, zoals is voorgeschreven in artikel 4, lid 4, onder B van de uitwerkingsbepalingen voor 'UGD IX', hierin is opgenomen dat de voorgevel van nieuw te bouwen gebouwen de bestaande rooilijn van de Hogendijk volgt;
3. de ontsluiting vindt plaats op het Krimp en niet op de Hogendijk, zoals in de uitwerkingsbepalingen is opgenomen;
4. het perceel wordt nagenoeg volgebouwd, toegestaan is een bebouwingspercentage van maximaal 70%;
5. van nieuw te bouwen gebouwen is volgens de uitwerkingsbepalingen, de hoogte van de eerste bouwlaag tenminste 3,20 meter tussen vloer en plafond; de aangevraagde hoogte

bedraagt 2,65 meter.

6. nieuw te bouwen gebouwen hebben volgens de uitwerkingsbepalingen een kap of mansardedak; In de aanvraag zijn de gebouwen voorzien van een kap met een plat afgedekt tussengedeelte.

Op grond van artikel 4, lid 4, onder A, sub c, d en e dient voor geluidgevoelige bebouwing een ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vanwege industrielawaai en vanwege de bedrijven op respectievelijk Krimp 13 en 15 van 50 dB(A) in acht te worden genomen. Hieraan wordt niet voldaan

Het bouwplan is tevens in strijd met artikel 4, lid 5 van de planvoorschriften. Daarin is bepaald dat zolang en voor zover de vaststelling of goedkeuring van een in lid 4 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, er n geen bouwwerken mogen worden gebouwd.

Op grond van artikel 27, de Dubbelbestemming 'Archeologische waardevol gebied', mogen de gronden, bestemd voor 'Uit te werken Gemengde doeleinden' slechts worden bebouwd indien en voor zover voldoende rekening wordt gehouden met de belangen en de bescherming van de archeologie. Op dit moment staat er nog bebouwing op deze locatie. Het nieuwe maaiveld wordt aangelegd op ongeveer 0 NAP en vanaf dat nieuwe maaiveld worden de graafwerkzaamheden voor de nieuwbouw verricht. Een archeologisch onderzoek is dan niet noodzakelijk. De grond zal zodanig worden opgehoogd dat de belangen van de archeologie voldoende zijn gewaarborgd.

Met de bestemming 'Beperkingengebied Schiphol' ex artikel 35 is het plan 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

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 21 mei 2013 een positief advies afgegeven over het bouwplan op grond van de gebiedsgerichte criteria 1A en het Beeldkwaliteitsplan. Wij zien geen reden van dit advies af te wijken.

Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels

Het betreft hier geen tunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid 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
- Bestemmingsplannen 'Inverdán' en 'Eerste partiële herziening Inverdán'
- Welstandsnota Zaanstad 2008

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

1. Voorschriften

- De authentieke lichtmast dient te worden verplaatst in overleg met de gemeente omdat deze vóór de inrit staat. De contactpersoon is de heer Dikker telefoon 075-681 6121. Alle kosten zijn voor de ontwikkelaar;
- De bestrating van het bouwplan dient aan te sluiten aan de bestrating van het Krimp qua verband, matenaal en hoogte; de gemeente is bezig met de herinrichting van de Krimp met onder andere een groenstrook langs de weg. Over de vormgeving en materialisatie van de uitweg dient overleg te worden gepleegd met de gemeente, met mevrouw H. Bouwmeester;
- In het Krimp moeten op de plaats van de inrit 2 tegels met het opschrift 'inrit' worden gestraat. Dit is om de aanwezigheid van de inrit naar de woningen op de Krimp duidelijk te maken en te voorkomen dat er vóór de inrit wordt geparkeerd (er mag geen kruis worden gestraat of geschilderd).

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

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

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

Ingevolge artikel 2.12 van de APV, het verboden is 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 parkeer ruimte 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:

- De bruikbaarheid van de weg:

Er vervallen door de aanleg van de uitweg geen parkeerplaatsen.

Aan deze weg liggen meerdere uitwegen.

- Het veilig en doelmatig gebruik van de weg:

De zichthoeken zijn akkoord, er zijn geen obstakels.

De uitweg wordt gebruikt voor personenauto's.

Er komen door de aanleg van de uitweg geen openbare parkeerplaatsen te vervallen.

De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving en de bescherming van de groenvoorziening in de gemeente zijn evenmin in het geding.

Conclusie

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

Aandachtspunten

De uitweg dient te worden aangelegd door een bij de Kamer van Koophandel ingeschreven bestrating aannemer, 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

1. Wanneer gas-, water- en elektriciteitsleidingen in de uitweg zwaar worden belast door verkeer moeten beschermende maatregelen worden toegepast in overleg met de belanghebbende nutsbedrijven (zie adreslijst KLIC melding)
2. Voetgangers, fietsers en auto's moeten veilig langs het werk worden geleid door gebruik van bijvoorbeeld verkeershekken, borden en pylons. Bij afsluiten van rijbanen moet in overleg met de gemeente verkeersmaatregelen worden toegepast
3. Omwonenden moeten op de hoogte worden gesteld van de werkzaamheden
4. Kosten voor aanleg van de uitweg zijn voor rekening van vergunninghouder
5. Kosten voor verplaatsen van lichtmasten, brandkranen, putten, kolken etc. zijn voor de vergunninghouder.
6. Kosten voor herstel van de openbare ruimte zijn voor de vergunninghouder wanneer de uitweg niet volgens de geldende normen is aangelegd of er door slechte verdichting zetting is ontstaan
7. Schade t.g.v. de werkzaamheden worden verhaald op de vergunninghouder en/of aannemer.

Melden

- Vooraf aan de werkzaamheden moet de aannemer een KLIC- melding doen, telefoon 0800-0080, om zich op de hoogte te stellen van de kabels en leidingen in de ondergrond.
- Bij afwijken van het aangegeven standaarddetail moet contact worden opgenomen met de beheerders wegen.
- Wanneer het werk gereed is dit graag telefonisch melden. De gemeente komt dan langs om het werk te controleren. Zolang de vergunninghouder niet gereed gemeld heeft blijft de vergunninghouder aansprakelijk.

Telefoonnummers

Beheerders wegen de heer B. Tiggelman telefoon 075-681 6559
en de heer P. Butter 075-681 6641

Controle van de uitweg wordt gedaan door Inspecteur wegen de heer M. Land, telefoon 06- 520 45 690

3. Toetsingsdocument

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken

- Algemene Plaatselijke Verordening

4) 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 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, 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 Wabo

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. Toetsingsdocument

Het volgende toetsingsdocument is 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 afvoerbepemming 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, 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

Bezwaarde 1

De zienschwize houdt het volgende in:

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat geen rekening is gehouden met de telefooncentrale van KPN B.V. als geluidsbron. In de huidige situatie voldoet de inrichting aan de geluidsvoorschriften zoals gesteld in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit. Met het realiseren van de aangevraagde woningen zal KPN mogelijk niet meer voldoen aan deze voorschriften. KPN zal dan in de uitvoering van haar activiteiten geschaad worden. Daarnaast kan deze geluidsbron mogelijk hinder veroorzaken bij de bewoners van de woningen.

Onze reactie:

In het milieuonderzoek, behorend bij het vigerende bestemmingsplan Inverdan, is voor het KPN gebouw, telecommunicatiebedrijf aan de Krimp 3 het volgende opgenomen:

Het betreft een telecommunicatiebedrijf bedrijf en is op basis van SBI code 64.2 een categorie 1 bedrijf voor het aspect geluid. Voor een categorie 1 bedrijf geldt een grootste aan te houden afstand van 10 meter. Aangezien het bedrijf in een gemengd gebied ligt kan voor het aspect geluid worden teruggeschaald tot 0 meter. In verband hiermee zal het bedrijf geen belemmering vormen voor de ontwikkeling van het deelgebied.

De werkelijke afstand ten opzichte van de locatie tussen Krimp 5 en 13 bedraagt ongeveer 17 meter, zodat ruimschoots aan de teruggeschaalde richtafstand van 0 meter, op basis van een gemengd gebied, wordt voldaan.

Daarnaast ligt de locatie volgens het vigerende bestemmingsplan Inverdan op gronden die zijn aangewezen voor Uit te werken Gemengde Doeleinden, UGD IX. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor woningen en woongebouwen. Hiertegen is door KPN BV bij de vaststelling van het bestemmingsplan Inverdan destijds geen zienschwizen ingediend of beroep ingesteld bij de Raad van State.

De locatie voor het appartementencomplex ligt ten opzichte van het KPN gebouw op dezelfde hoogte als het pand Krimp 15. Het pand Krimp 15 heeft zowel een industriefunctie, als een woonfunctie. In het pand bevindt zich het bouwbedrijf Adelaar op de begane grond en een woning op de eerste verdieping. Het appartementencomplex ligt in de rooilijn van Krimp 15, dus ook op 17 meter afstand van het KPN gebouw. In de zienschwize van KPN BV wordt gesteld, dat in de huidige situatie de inrichting voldoet aan de geluidsvoorschriften zoals gesteld in artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit. Aangezien de locatie voor het appartementencomplex zich op dezelfde afstand en in dezelfde richting bevindt als de woning aan de Krimp 15 ten opzichte van het KPN gebouw, zal KPN BV niet worden geschaad in de uitvoering van haar activiteiten. De woning op Krimp 15 is momenteel al bepalend om te kunnen voldoen aan de geluidgrenswaarden volgens het Activiteitenbesluit in oostelijke richting. Het appartementencomplex zal hier geen verandering in brengen.

Overigens is ter hoogte van de locatie van het appartementencomplex buiten het KPN gebouw geen geluid waarneembaar als gevolg van de installaties binnen of op het gebouw.

Bezwaarde 2

De zienschwize houdt het volgende in:

Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van bezwaarde, zijn woongenot wordt aangetast (vermindering lichtinval en uitzicht) en het bouwplan heeft een waardedaling van zijn woning tot gevolg. De maximale bouwhoogte van het bestemmingsplan wordt met ruim 3 meter overschreden. Het appartementencomplex wordt op korte afstand van de woning van bezwaarde gerealiseerd, waardoor er meer schaduw zal ontstaan op het terras en er minder uitzicht vanaf het terras en vanuit de woning van bezwaarde zal zijn. Het vigerende bestemmingsplan is zodanig opgesteld dat wordt voorkomen dat aan de achterzijde van de woningen aan de Hogendijk hoge bebouwing zou kunnen worden gerealiseerd, met name door de bepalingen met betrekking tot het maximale bebouwingspercentage, de ligging van de voorgevel en de ontsluiting van het perceel.

Daaraan wordt met dit bouwplan voor bij gegaan. Er is dan ook geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Bezwaarde wijst er op dat bij sloop van de bestaande bebouwing er rekening gehouden moet worden met muren die gezamenlijke eigendom zijn. De sloop van de bebouwing zal tot gevolg hebben dat het terras van bezwaarde geen valbeveiliging meer zal hebben, nu is er geen valbeveiliging nodig omdat het terras direct aansluit op de te slopen bebouwing. Voorts wordt niet voldaan aan de normen voor parkeren op eigen terrein.

Onze reactie.

De zienswijze dat het bouwplan in strijd zou zijn met de maximale hoogte is niet juist. De maximale bouwhoogte in het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de bouwlocatie is 15 meter, deze hoogte wordt niet overschreden. Het bouwplan is in strijd met de goothoogte. Toegestaan is een goothoogte van 9,00 meter en deze wordt op twee verschillende plaatsen overschreden met respectievelijk circa 0,3 en 3,10 meter. Overschrijding van de goothoogte brengt echter niet met zich mee dat het bouwwerk hoger wordt dan is toegestaan. De hoogte is in overeenstemming met het bestemmingsplan. Het bouwplan brengt weliswaar een verlies van uitzicht en een verminderde lichtinval met zich mee, maar daarmee ontstaat geen situatie dat het verlies van uitzicht en de vermindering van de lichtinval dusdanig is dat de belangen van de indiener van de zienswijze zwaarder moeten wegen dan de belangen van de aanvrager. Volgens vaste jurisprudentie bestaat er ook geen blijvend recht op vrij uitzicht.

Het plan is overigens op het mogelijk veroorzaken van planschade onderzocht, waarbij ook een eventuele waardedaling van omliggende woningen is beoordeeld. Daaruit is naar voren gekomen dat geen planschade te verwachten is. Het staat bezwaarde echter vrij een planschadeclaim in te dienen.

De bestemmingsplanvoorschriften waarmee het bouwplan in strijd is, zoals het door bezwaarde genoemde maximale bebouwingspercentage, de ligging van de voorgevel en de ontsluiting van het perceel, voorkomen niet dat er hoge bebouwing aan de achterzijde van de Hogendijk kan worden gerealiseerd. Immers er is een hoogte van 15 meter toegestaan. Het bouwplan is bovendien gesitueerd in stedelijk gebied en dergelijke bebouwing is daarbinnen niet ongebruikelijk. Derhalve valt niet in te zien waarom geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De onderhavige omgevingsvergunning heeft geen betrekking op de sloop van het bestaande pand. Wij hebben ook (nog) geen sloopmelding ontvangen. Overigens hebben wij van de aanvrager vernomen dat bij de sloop rekening zal worden gehouden met gezamenlijke bouwmuuren voor zover noodzakelijk. Indien de sloop tot gevolg heeft dat het terras van bezwaarde geen valbescherming meer heeft dan is dit een privaatrechtelijke kwestie, waar de gemeente buiten staat.

Niet valt in te zien op welke wijze niet wordt voldaan aan de normen voor parkeren op eigen terrein. De aanvraag om omgevingsvergunning is getoetst aan het geldende beleid voor wat betreft parkeren. Op basis van de parkeernota dienen er voor dit bouwplan 7 parkeerplaatsen aangelegd te worden op eigen terrein en deze zijn ook opgenomen in het bouwplan. Bezwaarde onderbouwt zijn stelling dat er sprake is van strijdigheid met de bouwverordening ook niet.