



Ons kenmerk 2015/123345



gemeente Zaanstad
Omgevingsvergunningen

P.P.O 15 B.V
De heer F.W.A. Ukkerman
Postbus 22
1520 AA WORMER

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

29 MEI 2015

DATUM

ONS KENMERK

BIJLAGE(N)

O20130599

ONDERWERP

Omgevingsvergunning

Geachte heer Ukkerman,

Op 9 juli 2013 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen van 57 eengezinswoningen en de bijbehorende bergingen met de volgende activiteiten:

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

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Straat Davis en Sluispad te Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie A, percelen 1106, 1107, 7868, 7867, 1110, 2809, 6304, 7702, 7160, 6869, 6715, 8840 en 8837.

Op grond van artikel 4:11, lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) Zaanstad 2013 is het verboden zonder vergunning van het bevoegd gezag bomen te (doen) kappen die staan vermeld op de Bomenlijst of die zich bevinden op een openbare plaats. De te kappen bomen staan niet vermeld op de Bomenlijst en bevinden zich niet op een openbare plaats (de bomen staan op grond van de woningcorporatie dat met een hek is omsloten). Er is dus geen vergunning voor het kappen van de bomen nodig.

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. Besluit

Wij besluiten:

1. gelet op artikel 2.1, lid 1, onder a en c juncto artikel 2.10 en 2.12, lid 1, onder a, sub 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. gelet op artikel 2.2, lid 1, onder g van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 1.1 en 4.11, lid 1 van de Algemene Plaatselijke Verordening de aanvraag voor de activiteit 'het vellen of doen vellen van een houtopstand' 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 gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan onder de in onderdeel 3 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.

b. Bijgevoegde documenten

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

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning;
- Bijlage Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit);
- Ruimtelijke onderbouwing september 2014;
- Aanvraagformulier ingediend op 9 juli 2013;
- Planaanpassingen Sluispad, reactie op welstandsadvies d.d. 25.03.2014 van 3 april 2014 bestaande uit 7 pagina's in A3-formaat;
- Tekeningen DO-TEK met bladnummers gevels blok 2 en 3, type F BG, type F verdieping, type F zolder, type F gevels, type F doorsnede, met wijzigingsdatum 03.04.2014;
- Monitoringsplan T209996, monitoring bestaande omgeving ten behoeve van Straat Davis te Zaandam, versie 1.1 van 24 oktober 2013;
- Interim-rapport nader bodemonderzoek Straat Davis in Zaandam met datum stempel ontvangst 16 april 2014;
- Tekening situatie met gaten, boringen en peilbuis met stempeldatum ontvangst 16 april 2014;
- Tekening situatie grondonderzoek met stempeldatum ontvangst 9 juli 2013;
- Documenten conform Definitief Ontwerp tekeningenlijst van 14.04.2014, met stempeldatum ontvangst 15 april 2014;
- Documenten conform tekeningen en rapportenlijst tbv aanvraag omgevingsvergunning van 9 juli 2013, met stempeldatum ontvangst 9 juli 2013.
- 'Beantwoording zienswijzen op de omgevingsvergunning voor het bouwen van 57 woningen en de bijbehorende bergingen, Straat Davis en Sluispad (O20130599)'.
- Bezonningsstudie van 23 december 2014
- Ingediende zienswijze van 28 oktober 2014
- Brief Parteen aan de leden van de gemeenteraad van 7 april 2015
- Definitieve verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad van 21 mei 2015.

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning. Voor zover de vergunningaanvraag niet in overeenstemming is met de gestelde voorschriften, zijn de voorschriften bepalend.

c. Rechtsmiddelen

Indien u het niet eens bent met dit besluit kunt u binnen 6 weken na de datum van verzending van dit besluit schriftelijk een beroepsschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, sector bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR te Haarlem. U kunt ook digitaal beroep instellen bij de 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.

U kunt voorts kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen bij Rijksoverheid.nl, telefoonnummer 1400 of downloaden van deze site.

Het indienen van een bezwaar of beroep schort de werking van dit besluit niet op. In het geval onverwijld spoed dit vereist, kan tijdens de bezwaar- of beroepsprocedure een verzoek om een voorlopige voorziening worden ingediend bij de Rechtbank Noord-Holland. Voor het behandelen van het verzoek wordt griffiegeld geheven.

d. Moment van inwerkingtreding

Gelet op artikel 6.2c treedt de beschikking in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken maar niet eerder dan nadat op grond van de betreffende bepalingen van de wet bodembescherming ofwel is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging ofwel is ingestemd met het saneringsplan ofwel een melding van een voornemen tot sanering in het kader van het Besluit uniforme saneringen is gedaan en de termijn die in acht moet worden genomen alvorens met de uniforme sanering te beginnen, is verstreken.

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

- Graafwerkzaamheden moeten vooraf worden gemeld bij het Kadaster (KLIC melding). Dit kan online via www.kadaster.nl of via tel. 0800-0080. De graafmelding is verplicht voor alle mechanische graafwerkzaamheden in de ondergrond. Dit geldt dus ook voor bijvoorbeeld heien en frezen;
- Voordat u begint met graven, moet duidelijk zijn waar de kabels en leidingen liggen;
- Tijdens het werk moet het kaartmateriaal aanwezig zijn op de graaflocatie;
- Bij kabels en leidingen met gevaarlijke inhoud moeten zowel de netbeheerder als de grondroerder voorzorgsmaatregelen treffen;
- Als een door u gelokaliseerde leiding of kabel meer dan één meter afwijkt van de aangegeven ligging op de kaart van de netbeheerder, dan moet u dit melden bij het Kadaster. Stuur u dan tevens een kopie van deze melding naar Agentschap Telecom;
- Mocht er onverhoopt toch schade aan een net ontstaan, dan bent u verplicht dit direct te melden bij de netbeheerder.

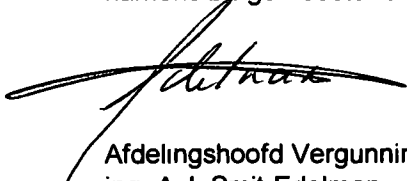
g. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer P. Janssens, van de afdeling Vergunningen en Toezicht. De heer Janssens 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 O20130599. 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 Vergunningen en Toezicht
ing. A.J. Smit-Edelman

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 57 eengezinswoningen en de bijbehorende bergingen op de locatie Straat Davis en Sluispad te Zaandam, kadastraal bekend gemeente Zaandam, sectie A, percelen 1106, 1107, 7868, 7867, 1110, 2809, 6304, 7702, 7160, 6869, 6715, 8840 en 8837..

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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 22 augustus 2013 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 13 november 2013. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 82 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 Wabo wijst het Bor of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Gemeenteraad

Op grond van artikel 2.27 Wabo jo. artikel 6.5 Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Op 4 september 2014 hebben wij van de gemeenteraad een ontwerpverklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van de ruimtelijke ordening, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Op 21 mei 2015 hebben wij van de gemeenteraad een definitieve verklaring ontvangen waaruit blijkt dat er, gelet op het belang van de ruimtelijke ordening, geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Procedure

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

Van 18 september tot en met 29 oktober 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.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging hebben wij een zienswijze ontvangen. De zienswijze is ondertekenend door 8 belanghebbenden. De persoons- en adresgegevens van deze personen zullen in verband met de privacy niet openbaar worden gemaakt.

De inhoud van de zienswijze en de beantwoording daarvan is opgenomen in de bijlage.

'Beantwoording zienswijzen op de omgevingsvergunning voor het bouwen van 57 woningen en de bijbehorende bergingen, Straat Davis en Sluispad (O20130599)' die integraal deel uitmaakt van deze vergunning. De beantwoording van de zienswijze wordt daarmee geacht deel uit te maken van de motivering van de 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:

- 1) Voordat van de omgevingsvergunning gebruik mag worden gemaakt dient een archeologisch vooronderzoek (proefsleuven en boringen) en eventueel een archeologisch vervolgonderzoek (opgraving) of planaanpassing (ophoging) door een gecertificeerd bedrijf plaats te vinden conform een door de gemeentelijk archeoloog (de heer P. Kleij (075) 655 31 42) op te stellen dan wel goed te keuren Programma van Eisen. Voordat het archeologisch vooronderzoek kan beginnen dient ter plaatse van Sluispad 6 eerst het noodzakelijke bodemonderzoek door middel van een booronderzoek te zijn uitgevoerd.
- 2) 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:
 - a) Herziene en/of aanvullende rapportage naar aanleiding van de in rood gemaakte opmerkingen;
 - b) Stabiliteitsberekening,
 - c) Berekening en tekening van de paalwapening;
 - d) Berekening en tekening van het palenplan;
 - e) Indien palen heidend op diepte worden gebracht, moet voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden ter goedkeuring bij de afdeling Vergunningen en Toezicht worden ingediend:
 - Een monitoringsplan, ten behoeve van het monitoren van de belendende bouwwerken bestaande omgeving, betreffende trillingsmetingen en zettingmetingen. Uit het monitoringsplan moet ten minste blijken op welke wijze en plaats metingen worden verricht, wat de uitgangspunten zijn en welke repressieve maatregelen in geval van overschrijding worden genomen. Voor het vaststellen van het maximaal toelaatbare trillingsgetal kunt u zich baseren op meet- en beoordelingsrichtlijn SBR Schade aan gebouwen, Deel A;
 - f) Berekening en tekening van de wapening fundering;
 - g) Berekening en tekening van de wapening in wanden en verdiepingsvloeren;
 - h) Berekening en tekening van alle prefab constructieonderdelen;
 - i) Berekening en tekening van de kapconstructies.
 - j) Bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 2.2, lid 6 Regeling omgevingsrecht.

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. 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', 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 bouwplan behelst het bouwen van 57 eengezinswoningen. Daarbij worden in totaal 87 parkeerplaatsen gerealiseerd.

De woningen vallen in de categorie 'Woningen midden', Stedelijke zone B, Matig stedelijk. Hierbij hoort een parkeernorm van 1,4 plaatsen per woning. Bij de planontwikkeling is echter uitgegaan van een parkeernorm van 1,5 plaatsen per woning. Het plangebied ligt namelijk aan de rand van het gebied waarvoor een norm van 1,4 plaatsen geldt; aan de overkant van de Wibautstraat (oostgrens plangebied) geldt een norm van 1,5 plaatsen. Bij wijze van worst case is daarom voor beide normen de parkeerbalans berekend:

Parkeerbalans

Bij norm 1,4 plaatsen: per woning: $57 \times 1,4$ plaatsen = 80 parkeerplaatsen.

Bij norm 1,5 plaatsen per woning: $57 \times 1,5$ plaatsen = 86 parkeerplaatsen.

Met een aanbod van 87 parkeerplaatsen wordt aan de parkeernorm voldaan.

Ruimtelijke spreiding parkeerplaatsen en loopafstanden

Veruit de meeste van de 87 parkeerplaatsen (78) worden gerealiseerd aan de Straat Davis. Aan de Walvisvaardersstraat komen 4 parkeerplaatsen en aan het Sluispad komen 5 parkeerplaatsen. In de gemeentelijke parkeernormen worden geen eisen gesteld aan loopafstanden, maar doorgaans wordt een maximale loopafstand van 250 meter gehanteerd. Alle woningen voldoen aan deze loopafstand. Er treden weliswaar verschillen op (bij de ene woning staat de auto voor de deur, bij de andere op 150 meter), maar dit is aanvaardbaar.

Conclusie

Het aantal parkeerplaatsen is voldoende om aan de vraag te voldoen. Hiermee voldoet het plan aan de gemeentelijke parkeernormen en aan de doorgaans gehanteerde maximale loopafstanden tussen woning en parkeerplaats.

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 van de Regeling omgevingsrecht een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid over te leggen. Een dergelijke rapportage is bij de aanvraag om omgevingsvergunning overgelegd en door ons beoordeeld. Naar aanleiding hiervan hebben wij op 15 november 2013 een bodemgeschiktheidsverklaring onder voorwaarden afgegeven (ons kenmerk ZA047905874). Hierin wordt vermeld dat, gelet op de toekomstige bestemming 'wonen met tuin', er geen actuele risico's zijn voor de gezondheid van de gebruikers van de bouwwerken, met uitzondering van de locatie Sluispad 6. Voor dit perceel zijn de risico's nog niet in beeld en moet na de sloop van de bebouwing nader onderzoek worden uitgevoerd. Dit om aan te tonen of er wel of geen ernstige en eventueel spoedeisende verontreiniging in de grond aanwezig is. Indien er een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is, moet voor werkzaamheden in deze verontreiniging een saneringsplan of (onder de geldende voorwaarden) een BUS-melding mobiel ingediend te worden teneinde (eventuele) risico's weg te nemen.

Gelet op het voorgaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning. Vanwege de situatie op de locatie Sluispad 6 zal voor de gehele omgevingsvergunning een uitgestelde inwerkingtreding op grond van artikel 6.2c Wabo van toepassing zijn.

Bestemmingsplan

De desbetreffende percelen zijn gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Zaandam-Zuid' geldt. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 19 mei 2009. De percelen hebben hierin de bestemmingen 'Woondoeleinden' ex artikel 4, 'Tuinen' ex artikel 5, 'Erven' ex artikel 6, 'Garages en bergplaatsen' ex artikel 7, 'Gemengde doeleinden' ex artikel 8, 'Verblijfsdoeleinden' ex artikel 13 en 'Archeologisch waardevol gebied' ex artikel 15 van de planvoorschriften.

Strijd met bestemming Woondoeleinden (W12/13 en W3)

Het bouwplan is wat betreft de Straat Davis grotendeels op de bestemming 'Woondoeleinden' gesitueerd. Weliswaar maakt deze bestemming de functie wonen mogelijk, maar wegens overschrijding van de toegestane bouwvlakken is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan.

Binnen de bestemming 'Woondoeleinden' geldt voor de Straat Davis de aanduiding W12/13 en voor het Sluispad de aanduiding W3. Deze aanduiding heeft betrekking op de toegestane goot- en bouwhoogte.

De toegestane goot- en bouwhoogte wordt ter plaatse van het Sluispad overschreden. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte bedraagt hier respectievelijk 3 meter en 7 meter. De aangevraagde goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 5,80 meter en 10 meter. Ook daarom is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan. Het bouwplan is niet in strijd met de toegestane goot- en bouwhoogte van respectievelijk 12 en 13 meter aan de Straat Davis.

Strijd met bestemming 'Tuinen'

Het bouwplan is voor een klein gedeelte op de bestemming 'Tuinen' gesitueerd. Het bouwplan is hiermee in strijd, omdat deze gronden zijn bestemd voor tuinen en paden en, met uitzondering van een erker aan de voorgevel, niet mogen worden bebouwd.

Strijd met bestemming 'Erven'

Het bouwplan is voor een deel op gronden met de bestemming 'Erven' gesitueerd. Deze gronden zijn bestemd voor erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en paden. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd: a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen en b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het bouwplan voldoet hier niet aan omdat het hoofdgebouw op de bestemming is gesitueerd, zodat ook hier sprake is van strijd met het bestemmingsplan.

Strijd met bestemming 'Garages en bergplaatsen'

Het bouwplan is voor een deel op de bestemming 'Garages en bergplaatsen' gesitueerd. Deze gronden zijn bestemd voor stalling van voertuigen en bergingen van huishoudelijke aard. Op deze gronden mag alleen worden gebouwd ten behoeve van garages en bergplaatsen. Het bouwplan voldoet niet aan deze omschrijving en is daarom in strijd met het bestemmingsplan.

Strijd met bestemming 'Gemengde doeleinden'

Het bouwplan is aan het Sluispad grotendeels op de bestemming 'Gemengde doeleinden' gesitueerd. Deze gronden zijn bestemd voor: a. detailhandel, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen; b. bedrijven, die in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten -functiemenging' in categorie A zijn ingedeeld; c. horecabedrijven, die in de 'Staat van Horeca-bedrijven' in categorie 1 zijn ingedeeld; d. dienstverlening; e. ter plaatse van de aanduiding 'bu' tevens burgerlijke utiliteitsbouw en op de verdieping; f. wonen. Het bouwplan voldoet niet aan deze omschrijving voor wat betreft de begane grond, zodat het in strijd is met het bestemmingsplan.

Binnen deze bestemming gelden maximale goot- en bouwhoogtes van respectievelijk 3 meter en 5 meter, respectievelijk 4 meter en 7 meter of geldt een maximale bouwhoogte van een plat dak van 5 meter dan wel 7 meter. Met een aangevraagde goot- en bouwhoogte van respectievelijk circa 5,80 meter en 10 meter is het bouwplan ook daarom in strijd met het bestemmingsplan.

Strijd met bestemming 'Verblijfsdoeleinden'

Het bouwplan is tenslotte op gronden met de bestemming 'Verblijfsdoeleinden' gesitueerd. Deze gronden zijn bestemd voor a. buurtontsluitingswegen; b. voet- en fietspaden; c. parkeer- en groenvoorzieningen; d. water en oevervoorzieningen; e. speeltoestellen; f. bergbezinkbassins. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Het bouwplan voldoet niet aan deze omschrijving en is ook daarom in strijd met het bestemmingsplan.

Strijd met bestemming 'Archeologisch waardevol gebied'

Ten aanzien van de bestemming 'Archeologisch waardevol gebied' wordt verwezen naar het bepaalde in § 9 van deze ruimtelijke onderbouwing.

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 8 april 2014 op grond van de criteria van Hoofdstuk 5, 'woongebieden vanaf 1950 (5)', van de Welstandsnota Zaanstad 2013 een positief advies afgegeven. De volgende advisering heeft tot dit positieve advies geleid:

25 september 2012

De ontwerpers van het plan en de opdrachtgevers (projectontwikkelaar en projectleider van Parteon) zijn aanwezig om een toelichting te geven.

Een drietal lange middelhoogbouw flats worden gesloopt en 4 rijen grondgebonden eengezinswoningen worden nieuw gebouwd, van twee bouwlagen en een kap, in een Zaanse vormgeving gedifferentieerd met topgevels op de hoeken en langskappen, refererend aan de informelere bebouwing zoals aan het achterliggende Sluispad. Er is sprake van een formele voorkant en informele achterzijde. De woningen grenzend aan het pleintje, een formelere plek, worden verschillend behandeld in materiaalgebruik.

De commissie is in grote lijnen positief over de ontwikkeling gelet op het programma van sociale huurwoningen en de kwaliteit van het materiaalgebruik.

Het plan hinkt naar het oordeel van de commissie echter teveel op twee gedachten. Door de repetitie van blokken rijwoningen in een lange slechts licht verspringende rooilijn wordt gerefereerd aan de voormalige opzet van de wijk met langgerekte appartementenblokken.

Door toepassing van de Zaanse individuele elementen en kenmerken op de hoeken wordt gerefereerd aan de meer typisch Zaanse differentiatie van losse huizen in een informelere setting. In de architectuur van met name deze hoekoplossingen en in de wijze waarop de overgang naar de openbare ruimte plaatsvindt is onvoldoende gebruik gemaakt van de mogelijkheden die zich voordoen om het plan beter en op een meer informele wijze in te passen in de omgeving.

Aandacht wordt gevraagd voor:

- Het benutten van hoeksituaties en rooilijnsprongen om in de verfijning van de architectuur beter te reageren op de locatie-specifieke kenmerken (paden, pleintjes, kopgevels, overgang naar zijerfafscheiding e.d.). Bijvoorbeeld door ter plaatse van de rooilijnsprongen in de zijgevel een raam toe te passen*
- Het nog verder individualiseren en verfijnen van de rij-architectuur met hoekverbijzonderingen met Zaanse elementen*
- Het ontwerpen van het plan in de woonomgeving (terreininrichtingstekening) waarbij beter wordt ingespeeld op mogelijkheden om de informele overgang van privé naar openbaar te verlevendigen. (voortuintjes, geveltuinen, inrichtingselementen e.d.)*
- Het mee-ontwerpen van (toekomstige) dakkapellen aan de voorzijde*

Indien uitgewerkt met aandacht voor de opmerkingen biedt het plan zicht op een positief welstandsadvies.

9 april 2013

De commissie krijgt het plan opnieuw voorgelegd waarbij gevraagd wordt of de diversiteit ter plaatse van het Sluispad voldoende wordt gevonden. De commissie heeft zich nogmaals verdiept in de cultuurhistorische betekenis van de lintbebouwing en hetgeen hierover in het beleid is vastgelegd.

Naar het oordeel van de commissie voldoet het plan aan de Straat Davies met de aanpassingen nu op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. De commissie is echter van oordeel dat aan het Sluispad een nog wat lossere verkaveling noodzakelijk is om goed aan te sluiten bij het Sluispad. In elk geval dienen zoveel mogelijk sprongen in de rooilijn en de goothoogte te worden gebracht, waarbij de nadrukkelijke voorkeur bestaat voor een plaatselijke goothoogte op de eerste laag (steil pannenvlak). Mogelijk is er in dit blok een andere opdeling denkbaar.

23 april 2013

De planindieners woont de beoordeling bij.

Er is een gewijzigde tekening waarin de opmerkingen van de commissie zijn verwerkt.

Er zijn sprongen in rooilijn en goothoogte aangebracht.

De commissie is op hoofdlijnen positief over het differentiëren, maar vraagt nog aandacht om het informele karakter nog meer te benadrukken door de positie van de topgevel te variëren, te verschuiven waardoor niet alle topgevels op de hoek van een rij komen te liggen. Het beste is dan de tweede top vanaf de hoek te zien als een woning op te schuiven. Indien op deze wijze nader uitgewerkt biedt het plan zicht op een positief advies.

25 maart 2014

De planindieners woont de beoordeling bij. Het betreft het definitieve, uitgewerkte plan van het voorontwerp. De tekeningen zijn wel erg klein om goed te kunnen beoordelen.

De gootlijn bij de woningen aan het Sluispad is gewijzigd en gedifferentieerd. De commissie ziet haar bezwaren echter niet verwerkt als het gaat om het eigen karakter aan het Sluispad. Het verschuiven van de topgevel, zoals gesuggereerd in het vorige advies is een voorwaarde.

Alle kleuren van de materialen zijn omschreven als nader te bepalen, wat onvoldoende is voor de commissie om te kunnen beoordelen of dit in lijn is met het voorontwerp.

Het plan voldoet, naar de mening van de commissie, niet aan redelijke eisen van welstand.

8 april 2014

De ontwerper en indiener van het plan zijn aanwezig om een toelichting te geven op een gewijzigd ontwerp. Er is een gewijzigde tekening waarin de eerdere opmerkingen van de commissie voldoende zijn verwerkt.

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
- Bestemmingsplan 'Zaandam- Zuid'
- Welstandsnota Zaanstad 2013

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

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

Het volgende voorschrift is van toepassing:

- Het verwijderen van bomen en bosschages dient buiten het broedseizoen van vogels plaats te vinden

2. Overwegingen

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.

Artikel 2.12, lid 1 onder a bepaalt dat indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning alleen kan worden verleend:

- 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.

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, 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 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.