

# ZNSTD

**gemeente Zaanstad**  
**Klantcontactcentrum (KCC)**

CPO Czaar Peter  
De heer B.C.M. de Jong  
Postbus 59  
1474 ZH OOSTHUIZEN

Stadhuisplein 100  
1506 MZ Zaandam  
Postbus 2000  
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

[www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl)

DATUM  
ONS KENMERK  
BIJLAGE(N)

**- 2 FEB. 2016**  
**O20141181**

ONDERWERP

**Omgevingsvergunning**

Geachte heer De Jong,

Op 19 december 2014 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen van vier woningen 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 perceel naast Czaar Peterplantsoen 1 (kadastraal bekend als ZDM K8785) te Zaandam.

Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag berichten wij u het volgende.

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

- a. het besluit op uw aanvraag
- b. overige bijgevoegde documenten, waaronder de bijlage 'Onderdelen omgevingsvergunning'
- c. de rechtsmiddelen die tegen dit besluit openstaan
- d. moment van inwerkingtreding van dit besluit
- e. leges
- f. mogelijkheid voor het verkrijgen van nadere informatie

## **a. Besluit**

Wij besluiten:

1. gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a en c juncto artikel 2.10 en 2.12 lid 1 sub a onder 3° en artikel 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. op grond van artikel 2.5.30 lid 6 onder b van de Bouwverordening Zaanstad 2008 af te wijken van de eis uit artikel 2.5.30 lid 1 van de bouwverordening dat voldoende parkeergelegenheid in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort, wordt gerealiseerd.

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)
- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 19-12-2014
- Tekening blad TO-S00 parkeren
- Tekening blad TO-S00 achtererf
- Tekening blad TO-S00 bouwplaats inrichting
- Tekening blad TO-S00 hoogte schuur
- Foto bovenaanzicht en situatie doorrijroute
- Tekening TO-S01 met stempeldatum ontvangst d.d. 27-07-2015
- Tekening TO-S00 met stempeldatum ontvangst d.d. 27-07-2015
- Tekening TO\_000 met stempeldatum ontvangst d.d. 27-07-2015
- Tekening TO\_001 met stempeldatum ontvangst d.d. 27-07-2015
- Tekening TO\_002 met stempeldatum ontvangst d.d. 27-07-2015
- Tekeningen details, 19 bladzijden
- Bijlage zonnestudie, 3 bladzijden met stempeldatum ontvangst d.d. 10-04-2015
- Materialenlijst met stempeldatum ontvangst d.d. 10-04-2015
- Bijlage opstelplaatsen containers
- Bouwveiligheidsplan, 5 bladzijden (dubbeltzijdig) met stempeldatum ontvangst d.d. 27-07-2015
- V- en G-plan, 10 bladzijden (dubbeltzijdig) met stempeldatum ontvangst d.d. 19-12-2014
- Technische omschrijving, 6 bladzijden (dubbeltzijdig) met stempeldatum ontvangst d.d. 19-12-2014
- Bouwbesluitadvies, 4 bladzijden (dubbeltzijdig) met stempeldatum ontvangst d.d. 17-04-2015
- Bouwbesluittoetsing en advies, 35 bladzijden (dubbeltzijdig) met stempeldatum ontvangst d.d. 10-04-2015
- Verkennend bodemonderzoek, 19 bladzijden (dubbeltzijdig) met stempeldatum ontvangst d.d. 10-04-2015
- Verkennend bodemonderzoek, twee percelen Krimp te Zaandam, 25 bladzijden (dubbeltzijdig) met stempeldatum ontvangst d.d. 10-04-2015
- Planschade risicoanalyse, 7 bladzijden (dubbeltzijdig) met stempeldatum ontvangst d.d. 10-04-2015
- Archeodienst onderzoek, 17 bladzijden (dubbeltzijdig) met stempeldatum ontvangst d.d. 10-04-2015
- Rapport quickscan flora en fauna, 18 bladzijden (dubbeltzijdig)
- Tekening 01 met stempeldatum ontvangst d.d. 14-04-2015
- Tekening 02 met stempeldatum ontvangst d.d. 14-04-2015
- Bijlage 3 bladzijden TO\_000, TO 000 en TO 001 met stempeldatum ontvangst d.d. 10-04-2015
- Grondonderzoek, 4 bladzijden (dubbeltzijdig) met stempeldatum ontvangst d.d. 10-04-2015
- Constructieve gegevens, 30 bladzijden (dubbeltzijdig) met stempeldatum ontvangst d.d. 14-04-2015
- Planschadeovereenkomst, 3 bladzijden

- Parkeerovereenkomst, 3 bladzijden
- Ruimtelijke onderbouwing

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 beroepschrift 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 een nota voor de opgelegde leges toegezonden krijgt of heeft gekregen. Tegen deze nota staat een afzonderlijke procedure voor bezwaar en beroep open.

#### **f. Overige verplichtingen**

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. U moet zich daarom als initiatiefnemer vooraf op de hoogte stellen van de bodemkwaliteit. Dit kunt u doen door een historisch onderzoek uit te laten voeren. Als hieruit blijkt dat de bodem 'verdacht' is, dan dient vervolgens een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. In sommige gevallen is er van de locatie, bij ons reeds een historisch onderzoek en/of bodemonderzoek beschikbaar.

In die gevallen kunt u met onze afdeling Vakspecialisten, vakgroep bodem afspraken maken over het al dan niet achterwege laten van een historisch en/of nader onderzoek. Als uit het bodemonderzoek blijkt dat sprake is van ernstige verontreiniging, 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: <https://www.zaanstad.nl> Zoekterm 'Bodem'.

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](http://www.kadaster.nl) of u kunt contact opnemen met hun Klantcontactcenter via (0800) 0080.

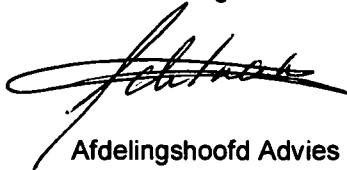
**g. Nadere informatie**

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer R. Huijser, van de afdeling Vergunningen en Toezicht. De heer Huijser is bereikbaar onder telefoonnummer 14075 of via het contactformulier op de website [www.zaanstad.nl](http://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 O20141181. 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 Advies 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 vier woningen.

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 9 februari 2015 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 17 april 2015. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 66 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

### Procedure

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

Vanaf 10 december 2015 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 geen gebruik gemaakt.

## 2) Het (ver) bouwen van een bouwwerk

### 1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten in tweevoud ter goedkeuring bij de afdeling Vergunningen en Toezicht van de sector Omgevingsvergunningen de volgende bescheiden worden ingediend:

1. Berekening en tekening van de paalwapening;
2. Tekening van de wapening fundering;
3. Berekening en tekening van de wapening in alle prefab betonelementen;
4. Berekening en tekening van alle overige prefab constructieonderdelen;
5. Berekening en tekening van de kapconstructie.

### 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.

#### *Verbod tot bouwen op verontreinigde gronden*

Uit bodemonderzoek blijkt dat de laag 0 – 60 cm licht tot matig verontreinigd is. De laag daaronder is sterk verontreinigd, maar is ook archeologisch waardevol. Vanwege dit laatste mag niet worden gegraven in de bodem. De bodem zou met 40 cm schone grond moeten worden opgehoogd om een leeflaag van 100 cm te realiseren. Verhoging met 40 cm is echter niet mogelijk, omdat dat mogelijk tot wateroverlast voor de omgeving zou kunnen zorgen. Gelet hierop wordt ingestemd met ophoging van de bodem met 30 cm schone grond, zoals is vastgelegd op tekeningen behorend bij de aanvraag. Als gevolg hiervan zijn sanerende maatregelen niet nodig en vormt het aspect bodem geen belemmering voor het gebruik als woning en tuin.

## *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.

Voor onderhavige locatie geldt de zone 'sterk stedelijke zone A'. Het bouwplan betreft het bouwen van vier woningen in de categorie 'duur'. De parkeereis bedraagt 1,3 parkeerplaats per woning, waarvan een aandeel van 0,4 parkeerplaats voor bezoek moet zijn. In totaal bedraagt de parkeereis 5,2, dus afgerond 5 parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden vier parkeerplaatsen gerealiseerd (namelijk bij elke woning een parkeerplaats).

Aanvrager ziet geen of onvoldoende mogelijkheden om de vijfde parkeerplaats ook geheel op eigen terrein te realiseren. Artikel 2.5.30 lid 6 biedt de mogelijkheid om af te wijken van de eis uit artikel 2.5.30 lid 1. Aanvrager heeft daartoe met de gemeente een overeenkomst gesloten, op grond waarvan de gemeente op andere wijze in de parkeerruimte zal voorzien en de aanvrager een bedrag afgestemd op de kosten voor de aanleg van één openbare parkeerplaats voldoet in het gemeentelijke parkeerfonds. Gelet op het voorgaande voldoet het project aan de parkeereis.

## Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel ligt in het bestemmingsplan 'Inverdan', goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland op 20 februari 2007. Het perceel heeft hierin de bestemmingen 'Uit te Werken Gemengde Doeleinden (UGD VIII)' op grond van artikel 4, 'Archeologisch waardevol gebied' op grond van artikel 27 en 'Beperkingengebied Schiphol' op grond van artikel 35 van de planvoorschriften.

Voor de bestemming 'Uit te werken Gemengde doeleinden (UGD VIII)' geldt dat (onder meer) woningen kunnen worden opgericht nadat burgemeester en wethouders hiervoor een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening en overeenkomstig artikel 4 lid 4 van de planvoorschriften hebben vastgesteld. Voor onderhavig perceel is geen uitwerkingsplan vastgesteld. Artikel 4 lid 5 bepaalt dat geen bouwwerken mogen worden gebouwd zolang er geen onherroepelijk uitwerkingsplan is. Gelet hierop is het bouwen van de gevraagde woningen al in strijd met het bestemmingsplan.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat voor onderhavig perceel vanwege bestemmingsvlak UGDVIII de volgende uitwerkingsregels gelden (op grond van artikel 4 lid 4 onder B):

- a. De voorgevel van de nieuw te bouwen gebouwen volgt de bestaande rooilijn van het Krimp, respectievelijk de C. Calffstraat;
- b. Nieuw te bouwen gebouwen hebben een kap of een mansardedak;
- c. Van nieuw te bouwen gebouwen is de hoogte van de eerste bouwlaag ten minste 3,20m tussen vloer en plafond.

Het bouwplan voldoet hier niet aan. Ten eerste omdat de bestaande rooilijn van het Krimp niet wordt gevolgd en ten tweede omdat de eerste bouwlaag niet voldoet aan de hoogte-eis van 3,20 m tussen vloer en plafond.

Voor de bestemming 'Beperkingengebied Schiphol' geldt dat binnen het plangebied geen objecten zijn toegestaan die hoger zijn dan 150 meter. Het bouwplan voldoet hieraan.

Voor de bestemming 'Archeologisch waardevol gebied' geldt dat de gronden, naast de andere op de plankaart voor die grond aangewezen bestemming (basisbestemming), tevens zijn bestemd voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van de archeologische waarden.

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 en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing motiveren wij waarom wij hieraan medewerking verlenen.

### Provinciale Ruimtelijke Verordening

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening van de provincie Noord-Holland (PRV) wordt het gebied waarin het bouwplan is gelegen aangewezen als 'Bestaand bebouwd gebied'. Het bouwplan is niet in strijd met het voor dit gebied bepaalde in de PRV.

### Welstandscriteria

De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 9 november 2015 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria 'deelgebied 1 centrum Zaandam'. Het advies van de welstandsc commissie luidt als volgt:

'Bovengenoemde adviesaanvraag werd op 6 oktober 2015 aan de welstandsc commissie voorgelegd.

### *Projectinformatie*

Het betreft de bouw van vier woningen (twee-onder-een-kapwoningen met zadeldak, terugliggende garage) aan een nieuw te maken pad naast het Czaar Peterhuis, te Zaandam.

Het plan is eerder behandeld in het supervisieteam van 5 februari 2015 en 22 september 2015.

Op 6 oktober 2015 is het plan in de welstandsc commissie toegelicht door de projectmanager en de previsor van Inverdan. Het verslag hiervan luidt:

De supervisor en projectmanager Inverdan zijn aanwezig voor een toelichting, op de inhoud en het proces van advisering door het supervisieteam.

Ten aanzien van de inhoud wordt de geschiedenis uiteengezet; het laatste ontwerp van februari was nagenoeg akkoord, maar Supervisie heeft aandacht gevraagd voor de positionering en verbijzondering. Wat betreft de verbijzondering is de dakkapel op het voorgevelvlak optioneel uitgewerkt, en is bij woning 4 is een verspringing op de gevel doorgevoerd. Naar de mening van supervisie is op deze wijze voldoende uitvoering gegeven aan de eerdere aanbevelingen en voldoet het plan aan een acceptabel kwaliteitsniveau.

### *Beoordelingskader*

De welstandsc commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte welstandscriteria uit de gemeentelijke welstandsnota deelgebied 1 Centrum Zaandam. Het gebied is gewogen welstandsgebied met een bijzondere beoordeling.

Als beoordelingscriteria worden o.a. genoemd:

- De bouwmassa voegt zich in maat en ritme naar de omliggende (historische) bebouwing:
  - gebouwen zijn individueel en afwisselend
  - aanbouwen zoals erkers, dakkapellen vormen een zelfstandig herkenbaar deel van de bouwmassa
- De architectonische uitwerking is zorgvuldig en in overeenstemming met het belang van de openbare ruimte, waarbij er op maaiveld wordt gestreefd naar een levendig straatbeeld met daarbij passende gevels:
  - variatie aanbrengen en herhaling voorkomen
  - de hoofdmassa is duidelijk geleed
- Materialen en kleuren zijn terughoudend en bij voorkeur traditioneel (zoals de Zaanse kleurenwaaier):

- de gevels van het gebouw bestaan voornamelijk uit baksteen, hout en/of glas (of uit materialen met een vergelijkbare verfijning)
- het kleurgebruik wijkt niet sterk af van dat van de belendende panden

### *Bevindingen en motivering*

Het betreft twee volumes met twee-onder-een-kapwoningen met een vrije plaatsing, met een eenvoudige hoofvorm van twee bouwlagen en een zadeldak. De woningen zijn gemetseld (rood genuanceerd en zwart mangaan) en met houten gevels op de verdieping (kunststof rabatdelen) en een rode en antraciete keramische pannen.

De commissie is akkoord met de architectonische uitwerking. De architectonische uitwerking is met Zaanse architectuurelementen en de woningen zijn onderling verschillend uitgewerkt waardoor variatie in het beeld ontstaat. Materialen zijn traditioneel en de kleurstelling is voldoende passend in de Zaanse kleurenwaaier uitgewerkt.

Met name het kleinschalige karakter, de onderlinge variatie en het gebruik van karakteristieke Zaanse architectuurelementen sluiten aan op de criteria voor dit gebied.

### *Conclusie*

Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand.'

Wij zien geen reden van dit advies af te wijken.

### **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 'Inverdán';
- Welstandsnota Zaanstad 2013;
- Parkeernota 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:

Aan de zijde van de bestaande woningen aan de Krimp dient een robuuste, groene haag (als groene afscheiding) te worden opgericht, teneinde eventuele aantasting van de privacy te voorkomen.

#### **2. 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.

#### **3. 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. Slot      | Zaandijk (Oud-Zaandijk), Koog a/d Zaan ten oosten van het spoor, Zaandam ten oosten van het spoor, Havenbuurt en Hoogtij | <a href="mailto:s.slot@Zaanstad.nl">s.slot@Zaanstad.nl</a>     |
| T. Walta     | Zaandam ten oosten van de Zaan                                                                                           | <a href="mailto:t.walta@Zaanstad.nl">t.walta@Zaanstad.nl</a>   |
| B. Koppes    | Wormerveer, Zaandam ten westen van het spoor en Westzaan                                                                 | <a href="mailto:b.koppes@Zaanstad.nl">b.koppes@Zaanstad.nl</a> |
| J. v.d. Burg | Assendelft, Saendelft, Nauerna en Krommenie                                                                              | <a href="mailto:j.burg@Zaanstad.nl">j.burg@Zaanstad.nl</a>     |
| D. Visser    | Krommenie, Zaandijk (Rooswijk), Koog aan de Zaan ten westen van het spoor                                                | <a href="mailto:d.visser@Zaanstad.nl">d.visser@Zaanstad.nl</a> |

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](http://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](http://www.omgevingsloket.nl) of een melding op grond van het Besluit lozen buiten inrichtingen via [www.infomil.nl](http://www.infomil.nl).*

*Meer informatie kunt u vinden op [www.helpdeskwater.nl](http://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.