



Ons kenmerk: 2016/252433



gemeente Zaanstad
Klantcontactcentrum (KCC)

[REDACTED]
J.J. Allanstraat 334
1551 RT WESTZAAN

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

DATUM
ONS KENMERK
BIJLAGE(N)

21 NOV. 2016
O20141193
Gewaarmerkte stukken

ONDERWERP

Besluit omgevingsvergunning

Geachte [REDACTED],

Op 23 december 2014 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het verbouwen van agrarische bouwwerken tot een bedrijfswoning met de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het slopen, verstoren, verplaatsen, of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht;
3. het slopen van een bouwwerk in een door het Rijk beschermd dorpsgezicht.

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

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

De aanvraag heeft betrekking op de locatie J.J. Allanstraat 350 te Westzaan.

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

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

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

a. Ontwerpbesluit

Wij besluiten:

1. gelet op artikel 2.1. lid 1 onder a, c en h, artikel 2.2. lid 1 onder b juncto artikel 2.10, 2.12, 2.16, 2.18 en 2.22 t/m 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning zijn beschreven.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- a. Het (ver)bouwen van een bouwwerk onder de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
- b. Het slopen, verstoren, verplaatsen, of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk of provinciaal monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht onder de in onderdeel 3 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
- c. Het slopen van een bouwwerk in door het Rijk beschermd dorpsgezicht, onder de in onderdeel 4 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
- d. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, onder de in onderdeel 5 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 december 2014
- Aanvulling aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 18 januari 2016
- Aanvulling aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 25 april 2016
- Tekening kadastrale situatie S-01 met stempeldatum ontvangst d.d. 19 december 2014
- Situatietekening gewijzigde situatie S-02A met stempeldatum ontvangst d.d. 1 juni 2015
- Situatietekening bestaande situatie S-02B met stempeldatum ontvangst d.d. 1 juni 2015
- Tekening bestaande situatie BS-01 met stempeldatum ontvangst d.d. 19 december 2014
- Tekening plattegronden en gevels BE-01 met stempeldatum ontvangst d.d. 1 juni 2015
- Tekening doorsneden BE-02 met stempeldatum ontvangst d.d. 19 december 2014
- Tekening bouwlagen en details BE-03 met stempeldatum ontvangst d.d. 19 december 2014
- Melding Activiteitenbesluit met stempeldatum ontvangst d.d. 1 juni 2015
- Document Spuiventilatie NEN1087 met stempeldatum ontvangst d.d. 19 december 2014
- Berekening isolatiewaarden met stempeldatum ontvangst d.d. 19 december 2014
- KOMO-attest velux dakramen met stempeldatum ontvangst d.d. 19 december 2014
- Tekening overzicht gebieden en oppervlakten BBS-01 met stempeldatum ontvangst d.d. 19 december 2014
- Tekening overzicht belemmeringen BBS-02 met stempeldatum ontvangst d.d. 19 december 2014
- Flora&Fauna Advies met stempeldatum ontvangst d.d. 8 januari 2016
- Rapport GEO- en milieutechniek met stempeldatum ontvangst 01 juni 2015
- Verkennend bodemonderzoek van GEO- en Milieutechniek met datum 02 april 2015
- Asbestinventarisatie rapport met stempeldatum ontvangst 01 juni 2015
- Gewichtsberekening van Constructiebureau Tentij B.V. met stempeldatum ontvangst 01 juni 2015

- Rapport funderingsherstel van Constructiebureau Tentij B.V. met stempeldatum ontvangst 01 juni 2015
- Tekening Palenplan/fundering met stempeldatum ontvangst 01 juni 2015
- Tekening constructieoverzicht met stempeldatum ontvangst 01 juni 2015
- Tekening aanzicht spanten met stempeldatum ontvangst 01 juni 2015
- Tekening funderingsherstel bestaande woning met stempeldatum ontvangst 01 juni 2015
- Natuuronderzoek J.J. Allanstraat 350, vleermuizen met stempeldatum ontvangst 02 september 2016

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 beroep schrift 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 beroep schrift schort de werking van het besluit niet op. Indien onverwijld spoed dit vereist, kan tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden aangevraagd 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

Gelet op artikel 6.2c treedt de beschikking in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroep schrift 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 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

Graafwerkzaamheden

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

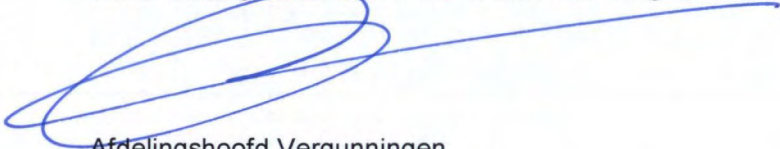
Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer L. Berghouwer, van de afdeling Vergunningen. De heer L. Berghouwer is bereikbaar onder telefoonnummer 14075 of via het contactformulier op de website www.zaanstad.nl. Met vragen over de uitvoering kunt u contact opnemen met één van de in de bijlage "Handleiding tijdens de bouw en/of sloop" vermelde bouwinspecteurs.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20141193. 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
Mr. C. Risseeuw-van Doorn

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

- 1) Procedureel
- 2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 3) Het slopen, verstoren, verplaatsen, of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk of provinciaal monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht
- 4) Het slopen van een bouwwerk in door het Rijk beschermd dorpsgezicht
- 5) 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 verbouwen van agrarische bouwwerken tot een bedrijfswoning.

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

- 1) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 2) Het slopen, verstoren, verplaatsen, of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk of provinciaal monument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht
- 3) Het slopen van een bouwwerk in door het Rijk beschermd dorpsgezicht
- 4) 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.

Ontwerpverklaring van geen bedenkingen van de raad

Het bouwen, verbouwen of slopen van objecten gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht is, voor zover hiervoor een afwijking van het bestemmingsplan nodig is, aangewezen als categorie waarvoor op grond van artikel 6.5 eerste lid, Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen van de raad is vereist. Op 30 juni 2016 is een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven.

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 10 februari 2015 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 1 juni 2015. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 110 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 14 september 2016 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.

Bij besluit van 5 juni 2015 onder nummer 2015/129804 hebben wij op grond van artikel 3.18, lid 2 Awb de beslistermijn met 42 dagen verlengd. Daarnaast heeft u diverse keren toestemming verleend voor opschorting van de termijn.

2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Nog nader in te dienen (detail) gegeven in het kader van het Bouwbesluit 2012

1. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten in tweevoud ter goedkeuring bij de afdeling Advies en Toezicht van de sector Klantcontactcentrum (KCC) de volgende bescheiden worden ingediend:
 - a. Tekening en berekening van de wapening van alle constructiedelen uit beton;
 - b. Tekening en berekening van de houtconstructie inclusief verbindingen;
 - c. Tekeningen en berekeningen van de koppeling van stabiliteitswanden en spanten aan de vloer;
 - d. Tekeningen en berekeningen van prefab constructiedelen zoals dakplaten en vloerplaten;
 - e. Veiligheidsplan betreffende monitoring ter voorkoming van schade aan belendingen. Uit het veiligheidsplan moet blijken hoe men de metingen verricht, wat de uitgangspunten zijn en welke repressieve maatregelen in geval van overschrijding worden genomen.
 - f. Rapporten waarmee aangetoond wordt dat scheidingen, waaraan een brandwerendheidseis is gesteld, een brandwerendheid hebben die minimaal gelijk is aan de gestelde eis;
 - g. Rapporten waarmee aangetoond wordt dat constructies, die van invloed zijn op brandwerende scheidingen, een brandwerendheid hebben die minimaal gelijk is aan de eis die aan de scheidingen gesteld is;
 - h. Aanvullende/aangepaste gegevens op basis van de opmerkingen welke in rood op de constructieberekening gemaakt zijn.

In het kader van de bodemverontreiniging Bouwverordening Zaanstad 2008

2. De onderzoeken, de uitvoering van de sanering en de milieukundige begeleiding dienen te worden uitgevoerd door een persoon of instelling die op grond van het Besluit bodemkwaliteit beschikt over een erkenning voor het uitvoeren van de betrokken werkzaamheden.
3. Binnen acht weken na beëindiging van de sanering dient een evaluatierapport te worden ingediend via www.zaanstad.nl met het digitale formulier beschikking saneringsevaluatie.

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 bodem hebben wij het volgende overwogen.

Parkeren

In artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening Zaanstad 2008, op 11 maart 2010 in werking getreden, wordt bepaald dat, indien de omvang of de bestemming van een bouwwerk daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het bouwwerk, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer. In de, door de raad op 18 februari 2010 vastgestelde 'Parkeernota', laatst gewijzigd op 4 april 2013, worden hiervoor regels gesteld. Voor de parkeertoets is uitgegaan van een nieuwe situatie met de parkeernormen horend bij weinig stedelijk zone C. Voor de oorspronkelijke woning geldt de norm voor 'woning midden' (>95 en <110m²) van 1,8pp per woning. Hieruit volgt een maximale parkeerdruk van 2 parkeerplaatsen met het maatgevende moment op de werkdagavond. Voor de nieuwe situatie geldt de norm voor 'woning duur' (>110m² GBO) 2,0pp per woning. Hieruit volgt eveneens een maximale parkeerdruk van 2 parkeerplaatsen met het maatgevende moment op de werkdagavond. Met de regeling 'oud voor nieuw' in de Parkeernota wordt beoogd om de oude parkeereis terug te laten komen in nieuwe ontwikkelingen. Gebruikmakend hiervan blijft de parkeerdruk gelijk en hoeven er dus geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Het aspect parkeren vormt hiermee geen belemmering voor het project. Het onderhavige bouwplan voldoet hiermee aan de voorschriften van artikel 2.5.30 lid 1 in samenhang met het beleid vastgesteld in de "Parkeernota".

Verbod tot het bouwen op verontreinigde bodem

Ingevolge artikel 2.4.1 van de bouwverordening Zaanstad is het verboden op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, te bouwen voor zover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk:

- a. waarin voortdurend op nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;
- b. voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist; en
 1. dat de grond raakt, of
 2. waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd.

De aanvrager heeft de plicht om ingevolge artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem in te dienen. Een dergelijke rapportage is bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediend (verkennend bodemonderzoek, Van Dijk geo- en milieutechniek, 2 april 2015, kenmerk 152011). Deze rapportage hebben wij beoordeeld.

Uit deze rapportage blijkt dat de bovengrond (0,0– 0,5 m -mv) (meter beneden maaiveld) bestaat uit puin houdend veen en sterk verontreinigd is met de stof lood. De ondergrond (0,5 – 2,0 m -mv) bestaat uit veen en is licht verontreinigd met de stoffen lood, kwik en molybdeen. Het grondwater is ten tijde van het onderzoek aangetroffen op een diepte van ca 0,5 m –mv. Het grondwater is licht verontreinigd met de stoffen xylenen, naftaleen en dichlooretheen. Aan de hand van dit bodemonderzoek is hiermee komen vast te staan dat er, gelet op de toekomstige bestemming "wonen met tuin", er risico's aanwezig zijn voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk en dat er een sanering dient plaats te vinden. Voor deze sanering zal een BUS-Melding ingediend moeten

worden. In de omgevingsvergunning is daarom op grond van artikel 6.2c van de Wabo een uitgestelde inwerkingtreding opgenomen. De omgevingsvergunning zal niet eerder in werking treden dan nadat deze melding conform de daaraan gestelde eisen is ingediend en de termijn die in acht moet worden genomen alvorens met de uniforme sanering te beginnen, is verstreken.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Westzaan' geldt en heeft hierin de bestemmingen 'Agrarisch met waarden (AW)', ex artikel 3, 'Waarde archeologie-2', ex artikel 23 en 'Tuin', ex artikel 12 van de planvoorschriften. Daarnaast gelden de algemene aanduidingsregels 'Beschermd dorpsgezicht Westzaan' ex artikel 29.1 en 'Luchtvaartverkeerszone 2' ex artikel 29.

Het bouwplan is in strijd met de bestemming "Agrarisch met waarden". De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen. De aangevraagde inhoud bedraagt echter circa 1.741m³. Verder is het bouwplan in strijd met de bestemming "Tuin". Op deze bestemming wordt een deel van het z.g. tussenlid gebouwd. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voor- en zijtuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. wonen, slechts voor zover dit plaatsvindt binnen de bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker en voor zover gebouwd aan en ten behoeve van het hoofdgebouw op de aangrenzende gronden met de bestemming Wonen;
- c. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming;
- d. water.

Voor wat betreft de dubbelbestemming 'Waarde archeologie-2' het volgende. Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde archeologie – 2' zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. In de bestemmingsplanregels is bepaald dat bij een aanvraag om omgevingsvergunning een onderzoek ingediend moet worden waaruit blijkt dat eventuele waarden die worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld. Deze plicht geldt niet indien het gaat om de bouw van een bouwwerk of een groep bouwwerken waarvan de maximale of totale oppervlakte kleiner is dan 2000 m². In dit geval gaat het om een oppervlakte kleiner dan 2000 m². Er hoeft daarom geen archeologisch onderzoek te worden gedaan.

De locatie is tevens gelegen in het gebied met de aanduiding 'Beschermd dorpsgezicht Westzaan'. Ter plaatse van de aanduiding 'Beschermd dorpsgezicht Westzaan' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het beschermen van cultuurhistorische waarden. In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen geldt binnen de begrenzing van de gebieden met de aanduiding 'Beschermd dorpsgezicht Westzaan' - aanvullend danwel in afwijking van de planregels bij de desbetreffende bestemmingen – de algemene bepaling dat de dakvorm en de nokrichting van de hoofdgebouwen in overeenstemming dienen te zijn met het kappenplan (Kappenplan Westzaan bijlage 1 behorend bij het bestemmingsplan). Het bouwplan voldoet hieraan. Het woonhuis met opstallen en roedenhooiberg (complex) blijft in hoofdvorm bestaan. De architectuurhistorische waarde van het woonhuis blijft onaangetast, de voormalige stallen en roedenhooiberg in de tweede lijn worden opnieuw opgebouwd maar blijven in hoofdvorm en materialisering gelijk. Gelet hierop wordt het beschermde dorpsgezicht met het project niet aangetast. Van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen ten einde het beschermde dorpsgezicht te handhaven en te versterken, die in het bestemmingsplan wordt gegeven, wordt derhalve geen gebruik gemaakt. Tot slot geldt ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerszone - 2', een beperkingengebied in verband met de luchthaven Schiphol. Voor Zaanstad bedraagt deze hoogtebeperking maximaal 150 m. Het project is niet in strijd met deze hoogtebeperking.

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 de regels die zijn gesteld het exploitatieplan. In onderdeel 3 van deze bijlage motiveren wij waarom wij hieraan medewerking verlenen.

Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 13 januari 2015 op grond van de gebiedsgerichte criteria (GB3) en objectgerichte criteria een positief advies afgegeven over het bouwplan met de volgende motivering:

De ontwerper van het plan is aanwezig om een toelichting te geven. Het betreft de verbouwing en herbestemming van een van de boerderijen die recent zijn aangewezen tot gemeentelijk monument. Volgens de redengevende omschrijving is de boerderij een samengesteld complex met vrijstaand woonhuis, verlengde stal, melkschuur en ooit al verplaatste roedenhooiberg. Het is een goed voorbeeld van de functionele en typologische ontwikkeling van agrarische bebouwing in de vroege 20ste eeuw. Daarnaast is het woonhuis van belang vanwege hoogwaardige esthetische kwaliteiten van het ontwerp in exterieur van de gevels met zorgvuldige detaillering van het gevelmetselwerk. De aanvraag betreft sloop en nieuwbouw van een deel van het complex. Van het gemeentelijke monument blijven het voorhuis en de roedenhooiberg bestaan. In de voorgestelde plannen worden de bestaande stal en melkhuis gesloopt en vervangen door eenzelfde volume als één woning met eenzelfde uitstraling in moderne materialen. Het bestaande woonhuis wordt met een tussenlid verbonden aan de nieuwe 'stal'. De voormalige roedenhooiberg blijft bestaan en wordt een onderdeel van de nieuwe woning. De erfinrichting verandert niet (ook de agrarische functie blijft bestaan). Hoewel de aanpak van de herbestemming van de voormalige hooihuisboerderij tot woonhuis rigoreus te noemen is, heeft de commissie veel waardering voor de aanpak. Het bestaande – en architectuurhistorische waardevolle – woonhuis aan de weg blijft immers bestaan en wordt opgeknapt. En het ook als zeer waardevol beoordeelde ensemble-karakter van het complex blijft bestaan. Een deel van de bebouwing wordt nieuw opgetrokken, maar binnen de bestaande plattegrond en dak contour.

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
- Bestemmingsplan 'Landelijk gebied Westzaan'
- Welstandsnota Zaanstad 2013

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

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn krachtens artikel 2.22 lid 2 van de Wabo jo artikel 13, lid 2 Erfgoedverordening van toepassing:

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

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Het onderhavige pand is aangewezen als beschermd gemeentelijk monument.

Voor de realisatie van het plan is ingevolge artikel 2.2, eerste lid, onder b Wabo juncto artikel 10 van de Erfgoedverordening 2010 Gemeente Zaanstad (hierna Erfgoedverordening) een omgevingsvergunning vereist.

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

Artikel 10 van de Erfgoedverordening luidt als volgt.

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

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

De aanvraag is conform het bepaalde in artikel 12 van de Erfgoedverordening onmiddellijk aan de Monumentencommissie toegestuurd. De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad heeft op 13 januari 2015 het volgende advies uitgebracht.

De ontwerper van het plan is aanwezig om een toelichting te geven.

Het betreft de verbouwing en herbestemming van een van de boerderijen die recent zijn aangewezen tot gemeentelijk monument.

Volgens de redengevende omschrijving is boerderij een samengesteld complex met vrijstaand woonhuis, verlengde stal, melkschuur en ooit al verplaatste roedenhooiberg. Het is een goed voorbeeld van de functionele en typologische ontwikkeling van agrarische bebouwing in de vroege 20ste eeuw. Daarnaast is het woonhuis van belang vanwege hoogwaardige esthetische kwaliteiten van het ontwerp in exterieur van de gevels met zorgvuldige detaillering van het gevelmetselwerk.

De aanvraag betreft sloop en nieuwbouw van een deel van het complex. Van het gemeentelijke monument blijven het voorhuis en de roedenhooiberg bestaan. In de voorgestelde plannen worden de bestaande stal en melkhuis gesloopt en vervangen door eenzelfde volume als één woning met eenzelfde uitstraling in moderne materialen. Het bestaande woonhuis wordt met een tussenlid verbonden aan de nieuwe 'stal'. De voormalige roedenhooiberg blijft bestaan en wordt een onderdeel van de nieuwe woning.

De erfinrichting verandert niet (ook de agrarische functie blijft bestaan).

Hoewel de aanpak van de herbestemming van de voormalige hooihuisboerderij tot woonhuis is rigoreus te noemen is, heeft de commissie veel waardering voor de aanpak.

Het bestaande - en architectuurhistorische waardevolle - woonhuis aan de weg blijft immers bestaan en wordt opgeknapt. En het ook als zeer waardevol beoordeelde ensemble-karakter van het complex blijft bestaan. Een deel van de bebouwing wordt nieuw opgetrokken, maar binnen de bestaande plattegrond en dakcontour.

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

Conclusie

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

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Monumentenverordening Noord Holland 2010
- Erfgoedverordening 2010 Gemeente Zaanstad

4) Het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht

Overwegingen

Ingevolge artikel 2.1, lid 1, onder h Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te slopen in een (rijks)beschermd stads- of dorpsgezicht.

Artikel 2.16 Wabo bepaalt dat, voor zover de aanvraag betrekking heeft op het slopen in een (rijks)beschermd stads- of dorpsgezicht, de omgevingsvergunning kan worden geweigerd indien naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk is dat op de plaats van het te slopen bouwwerk een ander bouwwerk kan of zal worden gebouwd.

In onderhavig geval omvat het project naast het slopen van de bouwwerken ook het opnieuw opbouwen van een bedrijfswoning. Door de sloop ontstaat dus geen open gat in het beschermde dorpsgezicht.

Conclusie

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

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

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Geen nachtelijke verlichting van de woning gedurende de actieve periode van vleermuizen (globaal april – november) toegestaan.

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
- in overige gevallen, indien 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.

In dit geval moet de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. Deze is als bijlage bij deze vergunning opgenomen.

In aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing is er een natuuronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is conform het vleermuisprotocol. Hieruit blijkt dat de aanwezige vleermuizen geen nadelige effecten zullen ondervinden van de werkzaamheden. Aangezien de aanwezige verblijfplaats zich buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden bevindt, wordt een toestemming in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk geacht.

Het is echter wel noodzakelijk om de huidige verblijfplaats in de actieve periode van vleermuizen (globaal april - november) niet te verstoren. Daarom dient nachtelijke verlichting van de woning tijdens de werkzaamheden voorkomen te worden.

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 met toepassing van de procedure genoemd in artikel 2.12, lid 1, onder a 3° Wabo.

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