



Ons kenmerk: 2018/1873



gemeente Zaanstad
Klantcontactcentrum (KCC)

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl



DATUM	10 JAN. 2018
ONS KENMERK	O20150256
BIJLAGE(N)	Gewaarmerkte documenten
ONDERWERP	Omgevingsvergunning

Geachte heer 

Op 5 maart 2015 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van een bestaand gebouw tot 9 appartementen en bouwen van een nieuw gebouw met 3 appartementen, met de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Klokbaai 2-2A en hoek Tuinstraat/Behouden Haven te Zaandam.

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

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

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

a. Besluit

Wij besluiten gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a en c, juncto artikel 2.10, 2.12 lid 1 onder a3 en 2.22 t/m 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning zijn beschreven.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- a. Het (ver)bouwen van een bouwwerk onder de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen;
- b. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan gelet op de in onderdeel 3 behorend bij deze vergunning beschreven overwegingen.

b. Bijgevoegde documenten

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

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning;
- Bijlage Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit);
- Aanvraagformulier, met stempeldatum ontvangst 05-03-2015;
- Tekeningenboekje BS01 t/m BS08 – Bestaande situatie, met stempeldatum ontvangst 30-09-2016;
- Tekening NS01 – Nieuwe situatie, met stempeldatum ontvangst 28-06-2017;
- Tekeningenboekje NS02 t/m NS07 – Impressies nieuwe situatie, met stempeldatum ontvangst 28-06-2017;
- Tekening Det01 – Principedetails woningen Klokbaai, met stempeldatum ontvangst 28-06-2017;
- Tekening Det02 – Principedetails woningen Tuinstraat, met stempeldatum ontvangst 28-06-2017;
- Rapport Ventilatieberekening, met stempeldatum ontvangst 30-09-2016;
- Rapport Daglichtberekening, met stempeldatum ontvangst 30-09-2016;
- Rapport EPG-berekening, met stempeldatum ontvangst 10-10-2016;
- Rapport 16-11523 – Constructie-ontwerp woningen Klokbaai, met stempeldatum ontvangst 25-01-2017;
- Rapport 16-11523 04 – Gewichtsberekening (incl. wapening fundering) Klokbaai, met stempeldatum ontvangst 06-03-2017;
- Rapport 16-11523 05 – Berekening paal draagvermogen Klokbaai, met stempeldatum ontvangst 06-03-2017;
- Rapport 16-11523 06 – Berekening staalconstructie Klokbaai, met stempeldatum ontvangst 06-03-2017;
- Tekening 16-11523 01 – Constructie-overzicht Klokbaai, met stempeldatum ontvangst 28-06-2017;
- Tekening 16-11523 01-D1 – Constructie-overzicht Klokbaai, details, met stempeldatum ontvangst 06-03-2017;
- Rapport 16-11523 01 – Gewichtsberekening (incl. wapening fundering) Tuinstraat, met stempeldatum ontvangst 06-03-2017;
- Rapport 16-11523 02 – Berekening paal draagvermogen Tuinstraat, met stempeldatum ontvangst 06-03-2017;
- Rapport 16-11523 03 – Berekening staalconstructie Tuinstraat, met stempeldatum ontvangst 06-03-2017;
- Tekening 16-11523 02 – Constructie-overzicht Tuinstraat, met stempeldatum ontvangst 06-03-2017;
- Tekening 16-11523 02-D1 – Constructie-overzicht Tuinstraat, details, met stempeldatum ontvangst 06-03-2017;
- Sondeerrapport, met stempeldatum ontvangst 06-03-2017;
- Ruimtelijke onderbouwing, augustus 2017;
- Rapport Verkennend bodem- en asbestonderzoek, met stempeldatum ontvangst 05-03-2015;
- Rapport Archeologisch vooronderzoek – Raap Notitie 5746, met stempeldatum ontvangst 31-01-2017;
- Rapport Archeologisch booronderzoek – Argo nr. 128, met stempeldatum ontvangst 19-06-2017;
- Bezonningsstudie bestaand vs. nieuw, met stempeldatum ontvangst 30-09-2016.

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 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 de spoed vereist is, 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

Bodemverontreiniging

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'.

Voorwaarden kabels en leidingen

- 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.

Oude bebouwing

- De vergunninghouder is verplicht zich vooraf aan de graafwerkzaamheden op de hoogte te stellen van kwaliteit van de bebouwing in de omgeving en hier het werk op in te richten. In Zaanstad spelen op grote schaal funderingsproblemen bij panden met een aanlegdatum van vóór 1970, waardoor deze panden een risico kunnen vormen tijdens werkzaamheden in de omgeving;
- Informatie over de bouwjaren en funderingskwaliteit van de panden kunt u vinden op www.zaanstad.nl onder 'funderingsgegevens' of u kunt contact opnemen met het Gemeentelijk Adviesbureau Funderingsherstel (GAF). Het GAF is op werkdagen tijdens kantooruren bereikbaar op telefoonnummer (075) 655 2227 en per e-mail via funderingsherstel@zaanstad.nl. Nader onderzoek moet door de vergunninghouder zelf worden gedaan.

Riool en nutsvoorzieningen

- De vergunninghouder dient zelf de riolaansluiting(en) aan te vragen via de site van de gemeente Zaanstad (www.zaanstad.nl);
- De vergunninghouder dient zelf nutsaansluitingen aan te vragen via www.aansluitingen.nl.

g. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer N. Esman, van de afdeling Vergunningen. De heer Esman is bereikbaar onder telefoonnummer 14075. 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 O20150256. 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. P. de Vries MCC

Afschrift aan gemachtigde:
Erik van Rooijen Architecten
Barnde Molen 7
1546 LZ JISP

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, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

Het verbouwen van een bestaand gebouw tot 9 appartementen en bouwen van een nieuw gebouw met 3 appartementen.

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

- 1) Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- 2) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

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 23 april 2015 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. Na meerdere verzoeken van de aanvrager om de termijn voor aanvullende gegevens te verlengen hebben wij de aanvullende gegevens ontvangen op 6 maart 2017. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 682 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).

Van 9 november 2017 tot en met 20 december 2017 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 Advies en Toezicht van de sector Klantcontactcentrum (KCC) de volgende bescheiden worden ingediend:

1. Wapeningstekeningen van de funderingsbalken;
2. Berekeningen en tekeningen van staal- en houtconstructies;
3. Extra sondering voor het nieuwe gebouw aan de Tuinstraat op basis van de voorschriften van de NEN 9097-1;
4. Detailtekeningen met de sterkteberekeningen van de koppelingen tussen stalen elementen;
5. Berekeningen en tekeningen van de wapening van alle prefabbetonconstructies;
6. Aangepaste/aanvullende berekeningen en tekeningen naar aanleiding van de geplaatste opmerkingen, die op de constructietekening en constructieberekeningen in rood zijn aangegeven;
7. Ankerplan met de sterkteberekeningen van voetplaten en ankers;
8. Berekeningen en tekeningen van tijdelijke stutconstructies.

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.

De gemeenteraad heeft op 14 juli 2016 nieuw parkeerbeleid vastgesteld dat op 9 augustus 2016 in werking is getreden. Het betreft de 'Nota Ruimte voor Parkeren' met daarbij de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. Deze uitvoeringsnota geeft de beleidsregels waaraan omgevingsvergunningen worden getoetst en vervangt de 'Parkeernota Zaanstad 2013'.

De uitvoeringsnota geeft echter de volgende overgangsregeling: Op een aanvraag om vergunning die is ingediend voor het tijdstip waarop de beleidsregels van de uitvoeringsnota van kracht worden en waarop op genoemd tijdstip niet is beschikt, zijn de bepalingen van de 'Parkeernota Zaanstad 2013' van toepassing, zoals deze luiden vóór de vaststelling van de onderhavige beleidsregels, tenzij de aanvrager de wens te kunnen geeft dat de onderhavige regels (lees: Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016) worden toegepast.

De aanvrager heeft niet verzocht om toepassing van de nieuwe beleidsregels. Op deze aanvraag is daarom het oude beleid van toepassing.

Bij verbouw en/of functiewijziging geldt het principe 'oud voor nieuw'. Dit betekent dat de parkeereis van de bestaande functie in mindering mag worden gebracht. Bij toetsing van een verbouwplan of functiewijziging wordt zowel de oude als de nieuwe parkeerdruk bepaald. Nieuw minus oud is het aantal te realiseren parkeerplaatsen voor het nieuwe bouwplan. In dat geval wordt de parkeereis alleen bepaald op basis van de toename van de parkeervraag.

In de oude (bestaande) situatie zijn drie verschillende functies te onderscheiden: wonen in het goedkope segment, wonen in het midden segment en kantoren zonder baliefunctie. Berekend is dat in deze situatie de parkeerdruk op werkdagen het grootst is met een parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen. In de nieuwe situatie zijn twee verschillende functies te onderscheiden: starterswoningen (11 stuks) en één woning in het midden segment. In deze situatie is de parkeerdruk op de werkdagavonden het grootste met een parkeerbehoefte van afgerond 8 parkeerplaatsen. Derhalve moet voor het project het verschil van vier parkeerplaatsen overbrugd worden.

Volgens de 'Parkeernota Zaanstad 2013' valt de projectlocatie binnen de grenzen van de 'Sterk stedelijke zone A'. Voor deze zone geldt dat de aanvrager verplicht is om de bijbehorende parkeervoorzieningen op eigen terrein te realiseren. Het project voorziet in de vereiste vier parkeerplaatsen op eigen terrein, zodat wordt voldaan aan de parkeernorm. Er is derhalve geen noodzaak tot het verlenen van ontheffing van de verplichting tot aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein in combinatie met een verplichting tot het betalen van een financiële bijdrage aan de gemeente ('afkoop').

Voor wat betreft fietsparkeren is het realiseren van een fietsenberging onderdeel van het project.

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. Deze rapportage hebben wij beoordeeld.

Hierbij is een oppervlakte van 750m² onderzocht. Het onderzoek voldoet aan de eisen die krachtens paragraaf 1.2.5 onder e. van hoofdstuk 1 van de bijlage uit het Besluit indieningvereisten en artikel 2.1.5 van de Bouwverordening van de gemeente Zaanstad worden gesteld aan een bodemonderzoek, en is uitgevoerd conform de norm NEN 5740.

De bevindingen van het onderzoek zijn weergegeven in het rapport "Verkenkend bodem- en asbestonderzoek Klokbaai 2-4 te Zaandam" van Antea Group BV, 13 februari 2015, kenmerk: 400204. Aan de hand van dit bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat er, gelet op de toekomstige bestemming 'wonen zonder tuin', geen actuele risico's zijn voor de gezondheid van de gebruikers van het bouwwerk. Het milieuaspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Bestemmingsplan

De percelen zijn gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan "Zaandam Oud West" geldt. De grond van Klokbaai 2-2b, waarop het bestaande gebouw staat, heeft hierin de bestemming 'Gemengde doeleinden *7', conform artikel 9 van de planvoorschriften. Het onbebouwde perceelnummer 10600, waarom het nieuw te bouwen appartementengebouw beoogd is, heeft de bestemming 'Erven', artikel 7 van de planvoorschriften.

De gronden met de bestemming 'Gemengde doeleinden' zijn op zowel de begane grond als op de verdieping(en) bestemd voor wonen. Voor de nadere aanduiding *7 geldt dat de maximale bouwhoogte 7,0 meter mag bedragen. Het project is hiermee in strijd, omdat door de beoogde derde bouwlaag op de hoek van het gebouw aan Klokbaai 2-2b de bouwhoogte circa 9,1 meter bedraagt. Daar waar het gebouw twee bouwlagen blijft, blijft de bouwhoogte met 6,0 meter ruimschoots binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan.

De gronden met de bestemming 'Erven' zijn bestemd voor erven, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Epr' tevens voor een praktijkruimte. Op deze gronden mogen uitsluitend aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming worden gebouwd. Het bouwen van een hoofdgebouw past niet in deze bestemming.

Voorts geldt ter plaatse de nadere aanduiding 'archeologisch onderzoeksgebied'. Voor deze gronden is bepaald dat het – behoudens de uitzonderingen die in het bestemmingsplan zijn genoemd – verboden is om zonder of in afwijking van een door het college afgegeven vergunning werken en werkzaamheden uit te voeren, en dat het college de aanvrager kan verplichten een rapport te overleggen waaruit blijkt dat de archeologische waarde van de locatie in voldoende mate is vastgesteld.

Zie hiertoe verder H. 9 van de ruimtelijke onderbouwing die is opgesteld en welke als bijlage bij deze vergunning is opgenomen.

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo hebben wij het verzoek om omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. In onderdeel 4 van deze bijlage motiveren wij waarom wij hieraan medewerking verlenen.

Welstandscriteria

Het plan is meerdere malen besproken in de Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad.

Op 15 december 2015 is het volgende besproken:

'Advies aanvraag omgevingsvergunning (het vorige plan 140053 is komen te vervallen, in verband met bezwaren ten aanzien van de hoogte).

De ontwerper van het plan is aanwezig om een toelichting te geven op een gewijzigde opzet, waarbij uitgangspunt is om aan te sluiten bij de hoogte (tweelaags en plat afgedekt) en vormgeving van het bestaande gebouw, met een tweedeling in gevelmateriaal met een volume met donkere steenstrips en een volume met licht stucwerk en een witte dakrand. De entrees van de woningen aan de Klokbaai bevinden zich aan achterzijde. Aan de Tuinstraat is eveneens een tweelaags plat afgedekt volume met een afgeschuinde hoek met een uitkragend balkon.

De commissie kan zich deze ontwikkeling voorstellen maar er bestaat bezwaar tegen de architectonische uitwerking.

Naar de mening van de commissie benadrukt deze vormgeving te weinig de specifieke uitstraling van het pand. De ingezette architectonische middelen zijn schraal en weinig passend. Dit komt bijvoorbeeld tot uitdrukking in de uitwerking van de entrees en de raamopeningen op de eerste verdieping. De extra verdiepingshoogte die aanwezig is wordt genegeerd. Gevraagd wordt om ontwerpmiddelen in te zetten die meer gebruik maken van de specifieke kwaliteiten van de locatie en het bestaande pand. Dat kan bijvoorbeeld gezocht worden in het vergroten van de gevelopeningen, en in het accentueren van de entrees.

De commissie ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.'

Het plan wordt aangehouden.

Op 23 februari 2016 is het plan wederom in de commissie besproken:

'De entrees zijn voorzien van een kader en de compositie van de gevel is verbeterd.

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

Het plan is akkoord.

Omdat er in het plan nog enkele wijzigingen zijn doorgevoerd, wordt het op 28 juni 2016 opnieuw voorgelegd aan de commissie:

'De zaakwaarnemer van de opdrachtgever is aanwezig voor een toelichting, op een wijziging van het eerder positief beoordeelde plan.

De wijzigingen zijn dat op beide hoeken het gebouw wordt verhoogd met een dakopbouw/extra laag en het materiaalgebruik wijzigt van wit stucwerk en antraciete baksteen naar roodbruine steenstrip.

Materiaal en kleuren zijn nog niet bekend.

De commissie heeft bezwaar tegen deze opzet vanwege het karakter van een groot volume met daarop een opbouw (ook door de toepassing van verschillende kleuren steenstrips).

de hoekpanden zouden als een zelfstandig volume moeten worden ontworpen. Als oplossingsrichting geeft de commissie de aanbeveling om de bestaande opzet te handhaven en aan het zwarte volume op de hoek een laag toe te voegen, met toepassing van een andere raamindeling (afronding aan bovenzijde, met grote ramen, maar wel met overstek).

Kleuren en materialen zijn nog niet beoordeeld.'

Het plan wordt aangehouden.

Op 23 augustus 2016 is het plan wederom in de commissie besproken:

'De opdrachtgever en ontwerper van het plan zijn aanwezig om een toelichting te geven op een gewijzigd plan, waarbij de bestaande opzet van het in februari goedgekeurde plan is gehandhaafd en aan het zwarte volume op de hoek een laag is toegevoegd.

Daarnaast is de gevelindeling vereenvoudigd en de toegangsdeuren zijn ontkoppeld (en met zink afgewerkt), in een oranje kleurstelling met een paneelinvulling. Het tweelaagse volume is van wit stucwerk en het hoekvolume van een donkere baksteen, donker gevoegd. Voor de zijgevel staan nog steenstrips op tekening aangegeven, maar verwacht wordt dat een nieuwe fundering nodig is waardoor deze gevel ook van baksteen wordt. De kozijnen zijn van wit kunststof, keramische zwarte pannen en een aluminium zwart balkonhek.

Er is een gewijzigde tekening waarin de opmerkingen van de commissie voldoende zijn verwerkt en de detaillering en het materiaalgebruik is passend uitgewerkt, waarbij de commissie nog aandacht vraagt voor de vormgeving van de voordeur, door de plaat aan te passen naar een glazen pui. De ontwerper zegt toe de voordeur aan te passen.

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft daarop een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria 'Vroege Uitbreidingen' (Gebied 4). 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;
- Parkeernota Zaanstad 2013;
- Bestemmingsplan 'Zaandam Oud West';
- Welstandsnota Zaanstad 2013.

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

1. 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.

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.

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^o 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
M. de Klerk	Zaandam centrum, Havenbuurt en Hembrugterrein	m.klerk@Zaanstad.nl
T. Walta	Zaandam ten oosten van de Zaan	t.walta@Zaanstad.nl
B. Koppes	Zaandijk, Koog a/d Zaan en Zaandam west	b.koppes@Zaanstad.nl
J. v.d. Burg	Krommenie, Westknollendam en Wormerveer	j.burg@Zaanstad.nl
D. Elsinga	Assendelft en Westzaan	d.elsinga@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.