



Ons kenmerk: 2016/156589



gemeente Zaanstad
Klantcontactcentrum (KCC)

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl



08 JULI 2016

DATUM

ONS KENMERK

BIJLAGE(N)

O20151029

Gewaarmerkte documenten

ONDERWERP

Omgevingsvergunning

Geachte 

Op 15 september 2015 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een vrijstaande woning met de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen.

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

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

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Oostzijde 227A te Zaandam.

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

Deze brief bevat in onderstaande volgorde.

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

a. Besluit

Wij besluiten:

1. gelet op artikel 2.1, lid 1, onder a en c, 2.2 lid 1, onder e juncto artikel 2.10, 2.12, lid 1, onder a, onder 3°, 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 maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen onder de in onderdeel 3 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen;
- c Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan gelet op de in onderdeel 4 behorend bij deze vergunning beschreven overwegingen.

b. Bijgevoegde documenten

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

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning;
- Bijlage 'Zienswijzen Oostzijde 227A: samenvatting en beantwoording';
- Bijlage Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit);
- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 15 september 2015;
- Tekening BV-01 met stempeldatum ontvangst d.d. 10 november 2015;
- Tekening BV-02 met stempeldatum ontvangst d.d. 10 november 2015;
- Bouwbesluit berekeningen met stempeldatum ontvangst d.d. 15 september 2015;
- Archeologisch onderzoek met stempeldatum ontvangst d.d. 20 november 2015;
- Verkennend bodemonderzoek met tekening met stempeldatum ontvangst d.d. 18 september 2015;
- Berekeningen lateien, kapconstructie etc met stempeldatum ontvangst d.d. 15 september 2015;
- Palenplan met stempeldatum ontvangst d.d. 15 september 2015;
- 'Standaarddetail 5 Uitweg, zijstraat en particulier';
- Rapport Risicoanalyse planschade, kenmerk. 5089/1/rap01, met stempeldatum ontvangst d.d. 16 november 2016;
- Ruimtelijke onderbouwing januari 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 spoed dit vereist, kan tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank. Voor het behandelen van het verzoek en het beroep wordt griffierecht geheven. U kunt kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen bij rijksoverheid.nl, telefoonnummer 1400 (lokaal tarief) of downloaden van deze site

d. Moment van inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Wanneer gedurende deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist

e. Leges

Tot slot vermelden wij dat u separaat van dit besluit 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

Werkzaamheden in verontreinigde ondergrond

Indien er bij de bouwactiviteiten werkzaamheden plaatsvinden in de sterk verontreinigde kleiige ondergrond, vallen deze werkzaamheden onder de werkingssfeer van het "Besluit Uniforme Saneringen (BUS)".

1. Het grondverzet moet, middels een bij de afdeling Grondzaken & Bodem op te vragen meldingsformulier worden gemeld bij de Gemeente Zaanstad, Afdeling Grondzaken & Bodem, Postbus 2000, 1500 GA Zaandam.
2. Vijf weken nadat het meldingsformulier is ontvangen bij de gemeente, kan gestart worden met de werkzaamheden.
3. De aanvang van de werkzaamheden moet vijf werkdagen voor aanvang gemeld worden.
4. Binnen twee weken na de afronding van de sanering moet de saneerder de afronding van de sanering melden middels het standaard BUS-evaluatieverslag (op te vragen bij afdeling Grondzaken & Bodem).
5. De melding van aanvang en afronding van de sanering moet geschieden bij de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (tel. (075) - 681 64 66).

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

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20151029. 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

Afschrift aan gemachtigde (zonder bijlagen).

Architectenbureau Cees van Luit

[REDACTED]

Vlusch 31

1561 PP KROMMENIE

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

- 1) Procedureel
- 2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 3) Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen
- 4) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

1) Procedureel.

Gegevens aanvrager

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven.
Het bouwen van een vrijstaande woning.

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

- 1) Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- 2) Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen;
- 3) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om op de omgevingsvergunning te beslissen.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure

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

Vanaf donderdag 3 maart 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 gebruik gemaakt. Gedurende de termijn van tennzagelegging hebben wij één zienswijze ontvangen. De persoons- en adresgegevens van deze persoon zijn opgeslagen in een apart document dat in verband met de privacy van deze persoon, niet openbaar zal worden gemaakt.

De inhoud van de zienswijze en de beantwoording daarvan is opgenomen in de bijlage 'Zienswijzen Oostzijde 227A: samenvatting en beantwoording', die integraal deel uitmaakt van deze vergunning.

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

2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten in tweevoud ter goedkeuring bij de afdeling Advies en Toezicht van de sector Klantcontactcentrum (KCC) de volgende bescheiden worden ingediend:

- Berekening van de prefab betonvloeren;
- Berekeningen van de paalwapening;
- Berekening houtconstructie berging.

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.

Het onderhavige bouwplan voldoet aan de voorschriften van artikel 2.5.30 lid 1 in samenhang met het beleid vastgesteld in de 'Parkeernota'.

De aanvraag betreft het bouwen van een vrijstaande woning, op de locatie waar nu een te slopen woning staat. De nieuw te bouwen woning heeft een gebruiksoppervlakte (GBO) van ca. 140 m², en valt daarmee in de categorie duur (parkeernorm 1,7 parkeerplaats). De bestaande woning heeft een GBO van 95 m², en valt daarmee in de categorie midden, met een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats. Het plangebied is gelegen in de sterk stedelijke zone C. De parkeerdruk neemt met minder dan 2 parkeerplaatsen toe, waardoor 'oud voor nieuw' mag worden toegepast. Hiermee rekening houdend neemt de parkeerdruk met slechts 0,1 parkeerplaats toe. Op eigen terrein wordt voorzien in 2 parkeerplaatsen. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeereis.

Verbod tot het bouwen op verontreinigde bodem

De aanvrager heeft de plicht om ingevolge artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem in te dienen. Bij de aanvraag is het volgende rapport ingediend. Verkennend bodemonderzoek, Kwinfra Milieu BV, 27 september 2011, kenmerk: 11235-rap1.

De bovengrond (0,0 – 0,5 m -mv) (meter beneden maaiveld) bestaat uit zand en is licht verontreinigd met zware metalen en PCB's. De kleiige ondergrond (0,5 – 2,0 m -mv) is matig tot sterk verontreinigd met lood en zink en licht verontreinigd met andere zware metalen. De zandige ondergrond is licht verontreinigd met zware metalen. Het grondwater is ten tijde van het onderzoek aangetroffen op een diepte van 0,7 m -mv. Het grondwater is licht verontreinigd met barium.

Aan de hand van dit bodemonderzoek kan vermeld worden dat, gelet op de toekomstige bestemming, er geen actuele risico's zijn voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Van Spoorbrug tot sluis' geldt en heeft hierin de bestemmingen, 'Woondoeleinden (W4)', ex artikel 4, 'Bedrijfsdoeleinden B(z)' ex artikel 14 en 'Archeologisch waardevol gebied' ex artikel 22.

De woning met uitbouw aan de achterzijde wordt op respectievelijk de bestemming 'Woondoeleinden (W4)' en 'Bedrijfsdoeleinden B(z)' gebouwd. Het plan is in strijd met de bestemming 'Woondoeleinden (W4)'. Het bouwvlak wordt overschreden.

Het plan is verder in strijd met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B'. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Bedrijfsdoeleinden B' zijn bestemd voor bedrijven zoals genoemd in de Lijst van bedrijfstypen behorende tot ten hoogste de categorie zoals op de plankaart staat aangegeven en bijbehorende parkeer-, groen- en nutsvoorziening. Een woning is hierop niet toegestaan.

Ter plaatse van de nadere aanduiding B(z) zijn geen gebouwen toegestaan. De woning wordt voor een gedeelte en de berging in zijn geheel op deze gronden gebouwd. Verder worden de gronden met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B(z)' gebruikt als 'erf' behorende bij de woning.

Op grond van artikel 22 'Archeologisch waardevol gebied' mogen bouwwerken slechts worden opgericht, indien en voorzover de belangen en bescherming van archeologie dit toestaan. De gemeentelijke archeoloog wordt daarvoor om advies gevraagd. Op verzoek van de gemeentelijke archeoloog is een vooronderzoek uitgevoerd. Dit vooronderzoek behelsde het zetten van boringen. Hieruit bleek dat de bodem van het terrein tot minstens 80 cm diepte is verstoord. Dit betekent dat de voorgenomen bouwwerkzaamheden geen schade aan een eventuele archeologische vindplaats zullen aanrichten. Om deze reden is er vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaar tegen dit plan.

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.

Welstandscritera

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 19 november 2015 een positief advies afgegeven over het bouwplan.

Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria :

Hoofdstuk 2, Welstand op hoofdlijnen, (GB is gewogen bijzonder); hoofdstuk 3, Welstand kleine plannen', (Klein plan 2 is Vrijstaand bijbehorend bouwwerk); hoofdstuk 5; Welstand gebieden (Gebied 2 is Zaanlint). Het plan, destijds ingediend als vooroverleg, is op 16 juni 2015 besproken en op 30-06-2015 is een positief advies afgegeven over het bouwplan. De commissie.

De aanvraag betreft sloop van een woning en nieuwbouw van een vrijstaande woning op een open plek aan de Oostzijde aan de Zaan.

Op een deel van de kavel rust een bedrijfsbestemming en dit deel van het kavel wordt ingericht als tuin. De nieuwe woning komt op de positie van de bestaande woning en blijft binnen de contouren van de nota erfbouw.

De woning bestaat uit een bouwlaag met een mansardekap, bruin metselwerk met verbijzonderingen bij de ramen, aan de Zaanzijde geopend, en in kleurstelling afgestemd op omgeving, met rode pannen. De woning krijgt een zijaanbouw met daarin de entree.

Naar de mening van de commissie is de gekozen typologie passend, de terughoudendheid in architectuur reageert op de omgeving, maar er is nog onvoldoende gereageerd op de specifieke kenmerken van de locatie en de goed zichtbare overhoekse situatie. Gevraagd wordt om ten behoeve van het overhoekse aanzicht meer expressie in de zijgevel (aandacht voor de entree) aan te brengen en de erfafscheiding aan de straat mee te ontwerpen (een lage haag).

Bevindingen 30-06-2015:

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

Op 19 november 2015 is het definitieve bouwplan door de commissie beoordeeld:

Het bouwplan is uitgewerkt geheel conform het preadvies.

Het bouwplan voldoet dan ook aan genoemd beleid en redelijke eisen van welstand. Ook de kleuren en materialen voldoen aan de hier geldende beleidsregels.

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 'Van Spoorbrug tot sluis';
- Welstandsnota Zaanstad 2013.

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

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

1. De uitweg dient te worden aangelegd door een bij de Kamer van Koophandel ingeschreven bestrating aannemer, een bij de Kamer van Koophandel ingeschreven Grond-, Weg- en Waterbouw aannemer (G W W aannemer) of door de afdeling wijkonderhoud van de gemeente Zaanstad;
2. Wanneer u de werkzaamheden door de gemeente wil laten uitvoeren kunt u een offerte aanvragen bij de heer H. Jongejans van de afdeling wijkonderhoud;
3. De uitweg moet worden aangelegd volgens de tekening 'standaarddetail 5 Uitweg, zijstraat en particulier' (zie bijlage) met het daarop aangegeven bestratingsmateriaal tenzij anders is aangegeven;
4. Wanneer gas-, water- en elektriciteitsleidingen in de uitweg zwaar worden belast door verkeer moeten beschermende maatregelen worden toegepast in overleg met de belanghebbende nutsbedrijven (zie adreslijst KLIC melding);
5. Voetgangers, fietsers en auto's moeten veilig langs het werk worden geleid door gebruik van bijvoorbeeld verkeershekken, borden en pylonen. Bij afsluiten van rijbanen moet in overleg met de gemeente verkeersmaatregelen worden toegepast

Aandachtspunten

1. Omwonenden moeten op de hoogte worden gesteld van de werkzaamheden;
2. Kosten voor aanleg van de uitweg zijn voor rekening van vergunninghouder;
3. Kosten voor verplaatsen van lichtmasten, brandkranen, putten, kolken etc. zijn voor de vergunninghouder;
4. Kosten voor herstel van de openbare ruimte zijn voor de vergunninghouder wanneer de uitweg niet volgens de geldende normen is aangelegd of er door slechte verdichting zetting is ontstaan;
5. Schade t.g.v. de werkzaamheden worden verhaald op de vergunninghouder en/of aannemer.

Melden

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

Telefoonnummers

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

Voor een offerte van de gemeente: afdeling wijkonderhoud de heer H. Jongejans telefoon 075-681 6596

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij als volgt overwogen:

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

Ingevolge artikel 2.12 van de APV, is het verboden om zonder vergunning een:

- a) een uitweg te maken naar de weg;
- b) van de weg gebruik te maken voor het hebben van een uitweg;
- c) verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.

In het derde lid van artikel 2.12 van de APV is aangegeven wanneer een omgevingsvergunning kan worden geweigerd. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid kan worden geweigerd in het belang van:

- a) de bruikbaarheid van de weg,
- b) het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c) de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d) de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Artikel 2.12 van de APV beoogt te voorkomen dat op willekeurige plaatsen uitwegen gecreëerd worden. Dat zou namelijk de bruikbaarheid van de weg, te weten parkeerruimte aan de kant van de weg, te veel belemmeren, en bovendien de verkeersveiligheid in gevaar brengen.

Daarnaast is het aanzien van de omgeving en het behoud van groen een belangrijk aspect bij het toetsen van een aanvraag om een uitweg.

Het plan is niet in strijd met het bepaalde in artikel 2.12, derde lid van de APV om de volgende redenen.

De bruikbaarheid van de weg

Er zullen door de aanleg van de uitweg geen (openbare) parkeerplaatsen komen te vervallen. Aan deze weg liggen meerdere uitwegen.

Het veilig en doelmatig gebruik van de weg

De zichthoeken blijven duidelijk, er zijn geen obstakels. De uitweg zal worden gebruikt voor personenauto's.

De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving

Deze komt niet in het geding

De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente

Deze komt niet in het geding, er is geen groenvoorziening aanwezig

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 uitwegen gemeente Zaanstad 2008.

4) 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, onder 3° 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: Zienswijzen Oostzijde 227A: samenvatting en beantwoording

De zienswijze houdt, samengevat, het volgende in

- a) In augustus 2013 hebben wij een zienswijze ingediend tegen een bouwplan voor het perceel Oostzijde 227 te Zaandam, dossiernummer O20121338. Begin 2014 zagen wij dat het perceel opnieuw te koop werd aangeboden. Wij hebben de gemeente gevraagd waar het besluit op de aanvraag voor het bouwplan bleef. U heeft ons in juni 2014 laten weten dat er nog geen besluit genomen was en dat wij over het besluit bericht zouden ontvangen. In oktober 2015 kregen wij bezoek van de nieuwe eigenaar van het perceel Oostzijde 227. Op 2 maart 2016 is opnieuw een voorgenomen besluit voor het bouwen van een nieuwbouwwoning bekendgemaakt voor het perceel Oostzijde 227a. Het is onbegrijpelijk hoe het huisnummer van 227 is veranderd in nummer 227a, en wat de zin is van het geven van een zienswijze. Er is nooit een besluit genomen op de procedure met dossiernummer O20121338 en onze zienswijze is niet beantwoord, zodat het geven van een goed onderbouwde zienswijze bemoeilijkt wordt.

Onze reactie:

De aanvrager van het bouwplan met dossiernummer O20121338 heeft de aanvraag op 27 januari 2015 ingetrokken. Hiervan is aan alle indieners van een zienswijze tegen het bouwplan, dus ook aan bezwaarde, op 25 februari 2015 bericht gestuurd. De aanvraag is toen overigens ingetrokken nadat met de aanvrager contact was opgenomen naar aanleiding van tegen het bouwplan ingediende zienswijzen.

De wijziging van het huisnummer houdt slechts verband met hetgeen de nieuwe aanvrager op het aanvraagformulier als huisnummer heeft vermeld: volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen heeft het perceel zowel nummer 227 als 227a. Overigens heeft dit kennelijk niet tot onoverkomelijke verwarring geleid: er zijn immers zienswijzen ingediend.

- b) Voor de realisatie van de woning wordt afgeweken van het bestemmingsplan: het grondoppervlak van de nieuwe woning neemt met 100% toe ten opzichte van de bestaande woning (van 52 vierkante meter naar ongeveer 100) en de breedte van de woning zal met 60% toenemen tot 9 meter. Het is niet duidelijk waarom de berging gebouwd mag worden op de bestemming bedrijfsdoeleinden zonder bebouwing. De berging zal er samen met de rest van de bebouwing voor zorgen dat er onaanvaardbaar weinig uitzicht overblijft. Bovendien blijkt uit de bouwtekeningen dat de berging 3 bij 6 meter wordt, terwijl gesproken wordt over een berging van 3 bij 3 meter.

Onze reactie:

Deze procedure wordt juist gevoerd, omdat moet worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan om de bouw van de woning en de berging mogelijk te maken. De bebouwing zal er inderdaad voor zorgen dat het uitzicht zal veranderen ten opzichte van de huidige situatie met de bestaande woning, maar niet zodanig dat het woon- en leefklimaat hierdoor onaanvaardbaar vermindert. Daarbij moet ook bedacht worden dat op de bestemming 'bedrijfsdoeleinden zonder bebouwing' materialen opgeslagen kunnen worden met een (onbeperkte) hoogte, bedrijfswagens gestald kunnen worden, dan wel erf- en terreinafscheidingen tot 2 meter en 'overige bouwwerken geen gebouw zijnde' kunnen worden opgericht tot een maximale hoogte van 3 meter. Ook daarmee zou het uitzicht beperkt kunnen worden. Overigens blijkt uit vaste jurisprudentie dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. De berging zelf zal 3 meter bij 3 meter zijn; daaraan wordt een overkapping bevestigd van 3 meter, zoals ook uit de tekeningen blijkt.

- c) De ruimtelijke onderbouwing is zeer onduidelijk. Hetgeen in de ruimtelijke onderbouwing wordt gesteld over het gebruik van de kavel als erf bij de woning lijkt in tegenspraak tot hetgeen de Stichting welstandzorg in zijn advies met betrekking tot de inrichting van de kavel als tuin heeft gezegd. De ruimtelijke onderbouwing vermeldt dat de woning deels en de berging in zijn geheel wordt gebouwd op gronden met de bestemming B (z). Verder worden de gronden gebruikt als erf bij de woning. Een erf is een andere bestemming dan een tuin. Er is geen sloopaanvraag gevonden en er is geen onderbouwing voor de berging.

Onze reactie:

Zoals hierboven al vermeld, de reden dat deze procedure wordt gevoerd is juist de strijdigheid met het bestemmingsplan. Met de woorden erf en tuin wordt hier niet bedoeld op een begrip of definitie uit het bestemmingsplan. Hier gaat het om het gebruik van de kavel zoals dat in gewoon spraakgebruik wordt gehanteerd en wordt er geen onderscheid gemaakt in de woorden tuin en erf. In de ruimtelijke onderbouwing wordt het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de woning en de berging als één besproken, nu de berging bij de woning behoort en op de bij de aanvraag en de vergunning behorende tekeningen ook zo is weergegeven.

Een sloopvergunning is met de invoering van het Bouwbesluit 2012 niet meer vereist. Wel is een sloopmelding gedaan, maar deze wordt niet gepubliceerd.

- d) De gemeente moet bij het verlenen van de vergunning alle belangen zorgvuldig en evenwichtig op elkaar afstemmen en de aanvrager is verplicht gegevens aan te leveren die de gevolgen voor het afwijken aan het bestemmingsplan duidelijk maken. Bij 'Maatschappelijk draagvlak' wordt slechts aangegeven dat de aanvrager contact heeft opgenomen met alle omwonenden en dat die op één na hebben laten weten geen bezwaar te hebben tegen de bouw van de woning. De aanvrager heeft ons de nieuwe tekeningen getoond, maar daaruit werd duidelijk dat het open karakter en het riante uitzicht ook bij dit plan onaanvaardbaar werden aangetast. Aanvrager heeft aangegeven dat men het onnodig vond om overleg te plegen over het bouwplan. Terwijl we in afwachting waren van het definitieve besluit op de vergunningsaanvraag onder dossiernummer O20121338, maakten burens ons er op attent dat er een nieuwe aanvraag was gepubliceerd. Toen de mogelijkheid tot het geven van een zienswijze werd geboden, was er geen andere keus dan wederom uit te leggen waarom het bouwplan onze belangen drastisch aantast, hoewel onze zienswijze in de vorige inmiddels kennelijk verdwenen procedure, nooit is beantwoord.

Onze reactie:

Er bestaat geen verplichting voor de aanvrager om overleg met omwonenden te plegen over een bouwplan. De gemeente moet zich over ieder aangevraagd bouwplan een eigen oordeel vormen en in geval sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan een belangenafweging maken, waarbij reacties van omwonenden een rol spelen. Zoals onder punt a) al aangegeven is, zijn alle indieners van een zienswijze schriftelijk geïnformeerd over het feit dat de aanvraag met dossiernummer O20121338 is ingetrokken.

- e) Op grond van de WRO en uw beleid kan alleen in uitzonderingssituaties waarin het wenselijk en toelaatbaar is worden afgeweken van het geldende beleid. Wij hebben in de ruimtelijke onderbouwing niet kunnen ontdekken in welke vorm het algemeen of gemeentelijk belang wordt gediend met het voorgenomen besluit tot afwijken. De onderbouwing ontbreekt dat met het bestemmen van gronden met de bestemming bedrijfsdoeleinden zonder bebouwing tot erf het open en ruimtelijke karakter van dit stukje Oostzijde voor altijd verloren gaat, doordat de deur wordt opengezet voor vergunningvrij bouwen waarbij 50% van de kavel mag worden bebouwd.

Onze reactie.

Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de bestaande woning niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd en dat de nieuwe woning wat betreft schaal en maat goed aansluit bij de variatie aan bebouwing aan de dijk en de naastgelegen panden. Daarmee is het bouwplan voor de gemeente wenselijk en toelaatbaar. Bij de woning bestaan mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen, zoals die voor iedere burger openstaan.

- f) De conclusie is dan ook dat ook het nieuwe bouwplan voor ons niet aanvaardbaar is. Het zal leiden tot derving van woongenot en waardevermindering van onze woning. Met dit bouwplan wordt meer waarde gehecht aan de economische belangen van de aanvrager dan aan onze belangen en ontbreekt een zorgvuldige en evenwichtige afweging en een deugdelijke en heldere ruimtelijke onderbouwing.

Onze reactie:

Derving van het woongenot en waardevermindering van de woning is, naar uit een planschadeonderzoek naar voren is gekomen, niet van zodanige omvang dat er voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade is te verwachten. Zoals onder punt b) al is opgemerkt bestaan er binnen het huidige planologische kader ook al mogelijkheden, waardoor het uitzicht kan worden beperkt. Bovendien gaat de voorkeur van eigenaren/bewoners in het algemeen uit naar het wonen in de nabijheid van een woning boven het wonen in de nabijheid van een bedrijf. Wij zijn van mening dat alle relevante belangen zijn meegenomen en dat een zorgvuldige afweging heeft plaatsgevonden.

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 slooemelding, 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 slooemelding, 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 slooemelding, 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, Koog a/d Zaan, Zaandam ten oosten van het spoor en de Havenbuurt	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 ten noorden van de Communicatieweg, Saendelft en Krommenie	j.burg@Zaanstad.nl
M. Allali	Assendelft ten zuiden van de Communicatieweg, HoogTij en Nauerna	m.allali@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.