



Ons kenmerk: 2017/45116



gemeente Zaanstad
Klantcontactcentrum (KCC)

KPO BV

[REDACTED]
Sluispolderweg 79
1505 HJ ZAANDAM

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

09 OKT. 2017

DATUM

ONS KENMERK

BIJLAGE(N)

O20160070

ONDERWERP

Omgevingsvergunning

Geachte heer [REDACTED]

Op 21 januari 2016 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning mogen ontvangen voor het project 'het bouwen van twee blokken met zes geschakelde woningen (plan "De Witte Vos") 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;
3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Zuideinde 45 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. overige verplichtingen
- g. mogelijkheid voor het verkrijgen van nadere informatie

a. Ontwerpbesluit

Wij besluiten:

1. gelet op artikel: 2.1, lid 1, onder a en c, juncto artikel 2.10 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 activiteiten in de desbetreffende onderdelen 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 onder de in onderdeel 4 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)
- Bijlage Zienswijze Zuideinde 45; samenvatting en beantwoording
- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 21 januari 2016
- Materiaal en kleurenstaat met stempeldatum ontvangst d.d. 21 januari 2016
- Bouwtekening B-00 met stempeldatum ontvangst d.d. 6 oktober 2017
- Bouwtekening 01 nieuwe situatie met stempeldatum ontvangst d.d. 6 oktober 2017
- Bouwtekening BS-00 met stempeldatum ontvangst d.d. 21 januari 2016
- Bouwtekening B-02a met stempeldatum ontvangst d.d. 8 juni 2016
- Bouwtekening B-03a en DO-01 t/m DO19 met stempeldatum ontvangst d.d. 8 juni 2016
- Bouwtekening B-04a met stempeldatum ontvangst d.d. 8 juni 2016
- Bouwtekening B-05a met stempeldatum ontvangst d.d. 8 juni 2016
- Bouwtekening B-06a bergingen en 02-01/04 en D02-05/07 met stempeldatum ontvangst 9 juni 2016
- Statische berekening met stempeldatum ontvangst d.d. 22 september 2016
- Grondmech. Advies met stempeldatum ontvangst d.d. 22 september 2016
- Bouwtekening K-1b met stempeldatum ontvangst d.d. 22 september 2016
- Bouwtekening K-2a met stempeldatum ontvangst d.d. 22 september 2016
- Berekening karakteristieke geluidswering met stempeldatum ontvangst d.d. 13 april 2017
- Risico analyse planschade met stempeldatum ontvangst d.d. 8 mei 2017
- Bouwveiligheidsplan met stempeldatum ontvangst d.d. 21 januari 2016
- Toetsing in het kader van Flora en faunawet met stempeldatum ontvangst d.d. 14 juni 2016
- Bouwfysisch rapport met stempeldatum ontvangst d.d. 8 juni 2016
- Watervergunning met stempeldatum ontvangst d.d. 8 juni 2016
- Tekening Bp01 met stempeldatum ontvangst d.d. 21 januari 2016
- Tekening bladnr. 1.1 met stempeldatum ontvangst d.d. 10 juni 2016
- Tekening 01 met stempeldatum ontvangst d.d. 10 juni 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

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'.

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 R. Huijser van de afdeling Vergunningen, bereikbaar onder telefoonnummer 14-075

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 O20160070. 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
A.P. Laarhoven MBA

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 aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van twee blokken met zes geschakelde woningen (Plan "De Witte Vos").

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 29 juni 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 wel gebruik gemaakt.

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. Wel is het bouwplan naar aanleiding van de zienswijze hierop aangepast. Zie verder de bijlage: zienswijze Zuideinde 45; samenvatting en beantwoording.

2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moet in tweevoud ter goedkeuring bij de afdeling Advies en Toezicht worden ingediend:
 - sonderingsresultaten;
 - een grondmechanisch onderzoeksrapport met een berekening van het paal draagvermogen;
 - palenplan met gewichtsberekening;
 - tekeningen, berekeningen en keuringsrapporten van de beton-, staal- en houtconstructies en de geprefabriceerde bouwelementen (zoals vloer –en dakplaten, lateien en ravelingen);
 - detailtekeningen en –berekeningen van de verbindingen van de beton-, staal- en houtconstructies en de geprefabriceerde bouwelementen;
 - een bouwveiligheidsplan.
2. Het type, de lengte en de wijze van inbrengen van de heipalen en de hoogteligging van de begane grondvloer moet in overleg met en ten genoegen van de afdeling Advies en Toezicht worden vastgesteld.
3. De afvoer van huishoudelijk afvalwater moet plaatsvinden door middel van bruinkleurige (kunststof) afvoerleidingen.
De afvoer van hemelwater moet plaatsvinden naar de achterliggende sloot door middel van grijskleurige (kunststof) afvoerleidingen.
De doorvoeringen van deze afvoerleidingen moeten in principe door het hart van de funderingsbalken worden aangebracht, in combinatie met een zgn. polderexpansiestuk (flexibel deel).
4. Wanneer er wijzigingen op deze omgevingsvergunning wenselijk zijn, dient dit ten alle tijden vooraf te zijn goedgekeurd door de afdeling Vergunningen.
5. Voor de oplevering van de woningen moet bij de afdeling Advies en Toezicht een gereedmelding/akkoordverklaring worden ingediend door het betreffende (gecertificeerde) installatiebedrijf t.a.v. de elektrische-, gas-, water-, mechanische ventilatie-, verwarmingsinstallatie en de riolering.

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 onder voorwaarde dat er een saneringsplan wordt uitgevoerd.

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".

Het betreft de realisatie van 12 nieuwe woningen uit de categorie duur (>110 m2 GBO) in een hofje achter het Zuideinde te Westzaan. Het plan is gelegen in de 'weinig stedelijke zone C'.

In het bouwplan zijn 25 parkeerplaatsen opgenomen, 12 parkeerplaatsen op eigen terrein voor de woningen en 13 haakse parkeerplaatsen aan de overzijde van de weg tegenover de beide bouwblokken.

Voor de parkeerplaatsen op eigen terrein geldt een praktische capaciteit van 0,8 (bij opritten van minimaal 5 meter diep). Uit de parkeerberekening volgt een parkeereis van 24 parkeerplaatsen, waarvan minimaal 5 parkeerplaatsen openbaar toegankelijk dienen te zijn. De parkeertoets slaagt.

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 om omgevingsvergunning ingediend. Uit deze rapportage is gebleken dat de grond ter plaatse in zodanige mate verontreinigd is dat overeenkomstig de Wet bodembescherming sprake is van een geval van ernstige verontreiniging.

In de omgevingsvergunning is daarom op grond van artikel 6.2c van de Wabo een uitgestelde inwerkingtreding opgenomen.

Aan de hand van de uitkomsten van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden vermeld dat, gelet op de toekomstige bestemming "wonen met tuin", er actuele risico's aanwezig zijn voor de gezondheid van de gebruikers van de bouwwerken vanwege de sterke loodverontreiniging.

Om de risico's voor de toekomstige gebruikers weg te nemen, moet een sanering worden uitgevoerd. De omgevingsvergunning kan worden verleend, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 1) De locatie dient te worden gesaneerd volgens een door de gemeente Zaanstad goedgekeurd saneringsplan. De sanering dient onder milieukundige begeleiding te worden uitgevoerd. Het saneringsplan kunt u indienen via www.zaanstad.nl (zoekwoord saneringsplan). Onder bepaalde voorwaarden kan worden volstaan met het indienen van een BUS-melding.

- 2) De aanvraag om omgevingsvergunning zal worden aangehouden totdat het saneringsplan door de gemeente Zaanstad is goedgekeurd.
- 3) Na de saneringswerkzaamheden dient u binnen drie maanden een evaluatierapport te overleggen bij de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Pas nadat het evaluatierapport door de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst is goedgekeurd, mag begonnen worden met de bouwwerkzaamheden.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Lintbebouwing Westzaan' geldt. Het heeft hierin de bestemmingen 'Woonschepenligplaats (WL)' ex artikel 5, 'Erven' ex artikel 7, 'Bedrijfsdoeleinden B(1*)hb3/10 en B(z)' ex artikel 13, 'Water met bijzondere waarden' ex artikel 19 en de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' ex artikel 23.

Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Woonschepenligplaats (WL)'. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Woonschepenligplaats (WL)' zijn bestemd voor ligplaatsen voor woonschepen en bijbehorende drijvende bergingen.

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden geplaatst dan wel gebouwd:

- a. woonschepen;
- b. drijvende bergingen.

De noordzijde van het noordelijke blok woningen is gedeeltelijk op deze gronden gesitueerd.

Op het terrein rust nog een klein gedeelte met als bestemming 'Erven'. Dit stukje terrein met de bestemming 'Erven' behoort bij de woonschepenligplaats aldaar.

Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Erven'. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Erven (E)' zijn bestemd voor:

- a. erven, behorende bij de op de aangrenzende grondengelegen hoofdgebouwen;
- b. nutsvoorzieningen.

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. aan-, en uitbouwen en bijgebouwen;
- b. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De noordzijde van het noordelijke blok woningen is gedeeltelijk op deze gronden gesitueerd.

Het bouwplan is eveneens in strijd met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Bedrijfsdoeleinden' zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals genoemd in de lijst van bedrijfstypen behorende tot ten hoogste de categorie zoals op de plankaart staat aangegeven;
- b. alsmede voor ter plaatse van de bestemmingsaanduiding (hb) een houtbewerkingsbedrijf categorie 3.2.
- c. bijbehorende parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen.

Daar waarop de plankaart de aanduiding 'B(z)' (zonder gebouwen) voorkomt, mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Op de betreffende gronden worden woningen en bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het bouwplan is verder in strijd met de bestemming 'Water met bijzondere waarden'. De gronden op de kaart aangewezen voor 'Water met bijzondere waarden' zijn bestemd voor:

- a. primair voor behoud en herstel van:
 1. cultuurhistorische waarden,
 2. landschapswaarden, en
 3. natuurwaarden.
- b. secundair voor waterberging en waterafvoer.

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

a. bruggen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'brug'.

b. steigers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'steiger'.

Het water wordt voor een gedeelte gedempt ten behoeve van erven en parkeerplaatsen. Verder wordt een bruggetje voor langzaam verkeer gebouwd, alwaar op de plankaart geen aanduiding 'bruggen' staat aangegeven.

Met betrekking tot de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' het volgende.

De op de plankaart aangewezen gronden zijn, naast de andere op de plankaart voor die grond aangewezen bestemming tevens bestemd voor het herstel, het behoud en de ontwikkeling van de archeologische waarden. Bouwwerken mogen slechts worden opgericht, indien en voor zover de belangen en bescherming van archeologie dit toestaan.

Verder is vanuit de bestemming 'Archeologisch waardevol gebied' verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op of in de als archeologisch waardevol gebied bestemde gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de voorschriften bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het graven van watergangen en waterpartijen;
- c. het aanleggen van drainage;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen wordt uitgevoerd.

Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 9 februari 2016 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria 'Gewogen Bijzonder' en 'Landelijk lint'.

Wij zien geen reden van dit advies af te wijken.

Conclusie

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

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2012
- Bouwverordening Zaanstad 2008
- Bestemmingsplan 'Lintbebouwing Westzaan'
- Welstandsnota Zaanstad 2013

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

1. Voorschriften

- a) 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
- b) Wanneer u de werkzaamheden door de gemeente wil laten uitvoeren kunt u een offerte aanvragen bij de heer H. Jongejans van de afdeling wijkonderhoud
- c) De uitweg moet worden aangelegd volgens de tekening "standaarddetail < 5 Uitweg, zijstraat en particulier met het daarop aangegeven bestratingsmateriaal tenzij anders is aangegeven.
- d) 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)
- e) 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

2. Aandachtspunten

- a) Omwonenden moeten op de hoogte worden gesteld van de werkzaamheden
- b) Kosten voor aanleg van de uitweg zijn voor rekening van vergunninghouder
- c) Kosten voor verplaatsen van lichtmasten, brandkranen, putten, kolken etc. zijn voor de vergunninghouder.
- d) 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
- e) Schade t.g.v. de werkzaamheden worden verhaald op de vergunninghouder en/of aannemer

3. Melden

- a) Vooraf aan de werkzaamheden moet de aannemer een KLIC- melding doen, telefoon 0800-0080, om zich op de hoogte te stellen van de kabels en leidingen in de ondergrond.
- b) Bij afwijken van het aangegeven standaarddetail moet contact worden opgenomen met de beheerders wegen
- c) 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.

4. Telefoonnummers

Controle van de uitweg wordt gedaan door Inspecteur wegen de heer M. Land, tel: 06-52045690
Voor een offerte van de gemeente afdeling wijkonderhoud de heer H. Jongejans tel: 075-681 6596

5. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

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 omdat

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.

6. Conclusie

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

7. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- APV artikel 2.12;
- Beleidsregels Uitwegen gemeente Zaanstad 2008.

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

1. Overwegingen

Bestemmingsplan

Zoals in onderdeel 2 van deze bijlage reeds is beschreven is het door u aangevraagde project in strijd met het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo, dient een activiteit die in strijd is met een bestemmingsplan tevens te worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast is in dit artikel bepaald dat een vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

In artikel 2.12 lid 1 zijn de omstandigheden beschreven onder welke een omgevingsvergunning, in strijd met een bestemmingsplan kan worden verleend. Dat kan

- met toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In onderhavig geval zijn er voor deze activiteit in het bestemmingsplan geen regels opgenomen inzake het afwijken van het bestemmingsplan. Er kan derhalve geen vergunning worden verleend met toepassing van deze regels.

Onderhavige situatie is ook geen geval dat bij algemene maatregel van bestuur is aangewezen.

Op grond van het voorgaande zijn wij in principe bevoegd tot het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo.

Ter motivering is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze is als bijlage bij deze vergunning opgenomen.

Conclusie

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

2. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010.

Bijlage: Zienswijze Zuideinde 45; samenvatting en beantwoording

De zienswijze houdt, samengevat, het volgende in:

Op 8 augustus 2017 hebben wij een zienswijze ontvangen van de bewoners van Klein Engeland nummer 1 tot en met 8. De zienswijze heeft betrekking op het bruggetje dat het voorliggend plan verbindt met het buurtje Klein Engeland. Het plein is nu een afgesloten gebied. De bewoners van Klein Engeland vrezen dat er een onveilige situatie ontstaat voor bewoners, spelende kinderen en huisdieren doordat er vanaf het bruggetje over het pad (brom)fietsers kunnen komen en door kunnen rijden over het plein. Doordat het een afgesloten gebied is heb je hier niets te zoeken als je er niet woont. Nu vreest men voor een toename van inbraken doordat er meerdere vluchtwegen ontstaan.

Onze reactie:

De brug is een waardevol onderdeel van het plan, doordat deze de losse buurten verbindt. Hiermee wordt dit deel van Westzaan meer een geheel en blijven het geen losse ontwikkelingen. Dit biedt ruimte voor een wandeling en sociale controle, beide kanten op. De aanwezigheid van meer mensen vergroot de sociale veiligheid. Aangezien het om een beperkt aantal woningen gaat zal de toename van het voet/fietsverkeer niet aanzienlijk zijn en een grote mate van onderlinge herkenbaarheid blijft. Het bruggetje sluit aan op de openbare ruimte, waarmee een duidelijk onderscheid in publiek en privé gewaarborgd blijft.

Uit het bezoek ter plaatse blijkt echter dat er bergingen ontsluiten op het pad waarvan de deuren over dit pad naar buiten opendraaien. Dit levert, als deze situatie zo blijft, een verkeersgevaarlijke situatie op wanneer verkeer nadert over het bruggetje. De bergingen zijn in eigendom van derden. Gezien deze situatie en tevens het ontbreken van draagvlak vanuit de direct betrokkenen voor het bruggetje is er besloten het bruggetje uit de aanvraag te halen. De bijlagen zijn hierop aangepast.

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	Zaandam centrum, Havenbuurt en Hembrugterrein	s.slot@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
M. de Klerk	Assendelft en Westzaan	m.klerk@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.