

gemeente Zaanstad
Klantcontactcentrum (KCC)

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

DATUM
ONS KENMERK O20160746
BIJLAGE(N)
ONDERWERP Ontwerp Omgevingsvergunning

Geachte heer,

Op 24 juni 2016 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen van een woongebouw met 3 appartementen (Bouwgroep 1) met de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk

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

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

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Piccolo 13 te Zaandam (plan De Zaanse Eilanden).

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, 2.12 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.
2. op grond van artikel 2.5.30 lid 6 onder b van de Bouwverordening Zaanstad 2008 af te wijken van de eis uit artikel 2.5.30 lid 1 van de bouwverordening dat voldoende parkeergelegenheid

in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort, wordt gerealiseerd.

3. op grond van artikel 2.1.5 lid 3 geheel af te wijken van de plicht tot het indienen van een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

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

b. Bijgevoegde documenten

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

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning
- Bijlage Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit)
- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 24-06-2016
- Bouwtekeningen A3-boekje, bestaande uit 14 bladen met stempeldatum ontvangst d.d. 24-06-2016/28-08-2016/04-09-2016;
- Bouwbesluitberekeningen met stempeldatum ontvangst d.d. 24-06-2016/28-08-2016;
- Statische berekening met stempeldatum ontvangst d.d. 08-08-2016;
- Constructiedetails met stempeldatum ontvangst d.d. 08-08-2016;
- Funderingsadvies met stempeldatum ontvangst d.d. 25-07-2016;
- Constructie overzichtstekening met stempeldatum ontvangst d.d. 25-07-2016;

De gewaarmerkte stukken en bijlagen maken deel uit van de vergunning. Voor zover de vergunningaanvraag niet in overeenstemming is met de gestelde voorschriften, zijn de voorschriften bepalend.

c. Rechtsmiddelen

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit kunnen binnen 6 weken onmiddellijk liggend na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, een beroep schrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

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

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

In het kader van de Wabo zijn er, wat de bodem betreft, geen belemmeringen voor de afgifte van de omgevingsvergunning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Er dient rekening te worden gehouden met het feit dat verontreinigde grond die vrijkomt niet zonder meer overal herbruikbaar is. Wij adviseren derhalve met een gesloten grondbalans te werken. Dit houdt in dat vrijkomende grond binnen het eigen terrein wordt verwerkt.
2. Als grondverzet in de sterke verontreiniging plaatsvindt waarbij grond wordt afgevoerd, vallen deze werkzaamheden onder het BUS-besluit.
3. Eventueel vrijkomende verontreinigde grond dient te worden afgevoerd naar een hiervoor erkende verwerker.
4. Bewijzen van correcte verwerking van de afgevoerde grond, bijvoorbeeld in de vorm van stortingsbonnen, dient u binnen drie maanden na afloop van de grondwerkzaamheden te overleggen bij de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied tel.: 023-5678867.
5. De aanvang van de werkzaamheden dient vooraf te worden gemeld bij de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied tel.: 023-5678867.

Indien er bij de bouwactiviteiten grondverzet in immobiele sterke bodemverontreiniging plaatsvindt, vallen deze werkzaamheden onder de Wet bodembescherming. Derhalve vallen de werkzaamheden onder de werkingssfeer van het 'Besluit Uniforme Saneringen (BUS)' of de regeling klein grond verzet. Voorwaarden regeling klein grondverzet:

- Het betreft een immobiele verontreiniging (grondwater < Tussenwaarde).
- Er wordt niet meer dan 10 m³ ontgraven.
- Vrijgekomen grond wordt in hetzelfde profiel teruggeplaatst en/of afgevoerd naar een erkende verwerker.
- Er is geen isolatielaag aanwezig die moet worden hersteld.

Grondverzet in sterk verontreinigde grond moet worden gemeld bij de Gemeente Zaanstad via www.zaanstad.nl (zoekterm grondverzet of BUS). U krijgt dan alle relevante informatie om een melding te doen.

Attentiepunten

Wij willen u verder op het volgende attent maken:

- Uit de bodemrapporten die betrekking hebben op deze locatie trekken wij de conclusie dat er vermoedelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de diepere ondergrond. Het betreft hier de veenlaag. Deze laag is in verschillende boringen aanwezig van 1,85 – 2,35 m-mv. Het gaat hier vermoedelijk om het 'oude' maaiveld. Wettelijk en vanwege het beoogde gebruik is nader onderzoek naar deze lagen niet nodig.
- Gezien het huidige bodemgebruik en het geplande bodemgebruik waarbij het onderzochte perceel bebouwd zal worden, verwachten wij dat sanering bij de aangetoonde gehalten op het perceel niet spoedeisend is vanwege het ontbreken van actuele risico's voor de mens, het ecosysteem en voor verspreiding. Dit betekent dat er niet gesaneerd hoeft te worden. Als er in de grond gewerkt moet worden op dusdanige diepte dat er contact is met de veenlaag dan moet er rekening worden gehouden met de in het onderzoek aangetroffen sterke verontreinigingen.
- Werken in of met verontreinigde grond, bijvoorbeeld bij een ontgraving ten behoeve van een fundering, kan gezondheidsrisico's met zich meebrengen door blootstelling aan chemische stoffen. In de Arbowet en het Arbobesluit is wettelijk geregeld dat bij werken in of met verontreinigde grond veiligheidsmaatregelen moeten worden genomen. Om blootstelling uit te sluiten wordt geadviseerd te werken volgens het Arbo-informatieblad "Werken met verontreinigde grond" (AI-22). "

KLIC

- Graafwerkzaamheden, heiwerkzaamheden, vooraf te melden bij het Kadaster (KLIC melding) Dit kan online via www.kadaster.nl. De graafmelding is verplicht voor alle mechanische graafwerkzaamheden in de ondergrond. Dit geldt 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. Stuurt 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.

Riool, nutsvoorzieningen

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

Wachtgevel

- Indien men op de erfgrens bouwt dient men rekening te houden met de burens en een wachtgevel toe te passen.

Watervergunning

- Voor het realiseren van de steiger dient u nog eventueel wel toestemming (melding en/of vergunning) te krijgen van de waterbeheerder;

g. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer A. Visser, van de afdeling Vergunningen. De heer A. Visser 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 O20160746. 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,

ONTWERPBESLUIT

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.

ONTWERPBESLUIT

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van een woongebouw met 3 appartementen (Bouwgroep 1).

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

- 1) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 2) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Bevoegd gezag

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

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 25 juli 2016 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 28 augustus 2016. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 33 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure

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

Vanaf 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:

- a) Tekening en berekening van de paalwapening en stekken;
 - b) Tekeningen en berekeningen van prefab constructiedelen zoals dakelementen en vloerplaten;
 - c) Tekeningen en berekeningen van de wapening van de vloeren;
 - d) Rapporten waarmee aangetoond wordt dat scheidingen, waaraan een brandwerendheidseis is gesteld, een brandwerendheid hebben die minimaal gelijk is aan de gestelde eis;
 - e) Rapporten waarmee aangetoond wordt dat constructies, die van invloed zijn op brandwerende scheidingen, een brandwerendheid hebben die minimaal gelijk is aan de aan de scheidingen gestelde eis;
 - f) Aangepaste / aanvullende gegevens aan de hand van de opmerkingen die in rood op de constructieberekeningen gemaakt zijn;
 - g) Veiligheidsplan betreffende monitoring van beleningen o.a. tijdens de heiwerkzaamheden.
- U dient rekening te houden met, dan wel te voldoen aan de opmerkingen die wij in rood op de gewaarmerkte vergunningsstukken hebben aangegeven.
 - 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.
 - 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).
 - Wanneer er wijzigingen op deze omgevingsvergunning wenselijk zijn, dient dit ten alle tijden vooraf te zijn goedgekeurd door de afdeling Vergunningen.
 - 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.
 - Een veiligheidsplan betreffende monitoring van beleningen tijdens de heiwerkzaamheden.
 - Een Bouwveiligheidsplan, een uitgebreide motivatie van de wijze van bouwen en de maatregelen die u denkt te nemen om de weg, de in de weg gelegen werken, de weg gebruikers en de naburige bouwwerken en hun gebruikers te beschermen;

2. Attentiepunten

U heeft een aanvraag ingediend voor een wijze van uitvoering van de fundering die mogelijk niet meer op deze wijze kan worden uitgevoerd zodra op de belendende percelen ook tot uitvoering is overgegaan. In dat geval zult u een aangepaste berekening en tekening moeten indienen voor een andere wijze van funderen.

Het plan is gebaseerd op een uiteindelijke situatie waarbij ernaast ook een woning is/wordt gerealiseerd. Wanneer de naastliggende woning niet of anders wordt uitgevoerd dan nu is weergegeven, zullen deze niet voldoen aan het Bouwbesluit. Van de wachtgevel en bijbehorende goot dienen dan aangepaste details te worden aangeleverd bij de afdeling Vergunningen.

3. 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 geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan het Bouwbesluit voldoet.

Hierbij hebben wij artikel 1.12a (uitzonderingen woonfunctie voor particulier eigendom) van het Bouwbesluit toegepast.

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.

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 gemeente Zaanstad heeft het gemeentelijke parkeerbeleid vastgelegd in de Nota Ruimte voor Parkeren 2016 en de bijbehorende Uitvoeringsnota Parkeren 2016. De Uitvoeringsnota beschrijft de berekeningsmethode en de parkeernormen waarmee de parkeereis van een bouwplan wordt berekend. Voor de beoordeling van een bouwplan wordt rekening gehouden met de bestaande situatie.

Het bouwplan maakt deel uit van een stedenbouwkundig ontwerp waarin zowel de bebouwing als het parkeren in voldoende mate is opgenomen.

Het betreft een woongebouw met 3 woningen van elk meer dan 110m². De locatie bevindt zich in het gebied 'matig stedelijke zone'. Deze woningen vallen onder de categorie 'woningen duur'. Volgens de parkeernota geldt voor elke woning een norm van 1,7 parkeerplaatsen per woning. In totaal geldt voor deze 3 woningen een parkeernorm van 5,1 afgerond 5.

Binnen het project De Zaanse Eilanden moeten parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd, tenzij parkeerplaatsen specifiek in de parkeerkoffer aan de Piccolo worden aangeschaft. Van dit laatste is sprake, er worden namelijk drie parkeerplaatsen gekocht. Hiernaast worden door de gemeente aan de Aubade openbaar toegankelijke parkeerplaatsen aangelegd. Daarmee past het plan binnen het stedenbouwkundig ontwerp en wordt zodoende voldaan aan het gestelde in de Uitvoeringsnota Parkeren 2016.

Inpandig worden twee bergruimtes gerealiseerd. Voor het bouwen van een woonfunctie voor particulier eigendom geldt de eis van het bouwen van een berging voor fietsen niet (artikel 1.12a van het Bouwbesluit 2012). De voorschriften ten aanzien van de bruikbaarheid van hoofdstuk 4 van het Bouwbesluit zijn niet van toepassing.

Het bouwplan voldoet daarmee aan de voorschriften van artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening in samenhang met het beleid vastgesteld in de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'.

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. De volgende rapportages zijn bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediend:

- Actualiserend bodemonderzoek Eilanden Zaandam, Tauw BV, 09 januari 2012, kenmerk: L001-480146KRX-aa-V01-NL;
- Verkennend bodemonderzoek de Eilanden te Zaandam, Tauw BV, 12 december 2014, kenmerk: R001-1226177KRX-hve-V02-NL;
- Bodemonderzoek 'De Eilanden' te Zaandam, Tauw BV, 15 juli 2015, kenmerk: R001-1230803HMP-mfv-V03-NL.

Gelet op de toekomstige bestemming 'wonen met tuin' zijn er geen actuele risico's voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk.

Bestemmingsplan

Het plan betreft de nieuwbouw van een woongebouw met drie woningen aan de Piccolo in Zaandam. Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'De Zaanse Eilanden' geldt. Het beoogde bouwplan is gelegen op de bestemming(en) 'Wonen' ex art.9 en de dubbel bestemming 'Waarde archeologie' ex art. 7.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. mantelzorg;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bebouwingsdiepte van de woningen is maximaal 13 m;
- c. ter plaatse van de figuur gevellijn dient de voorgevel van de woningen op of evenwijdig aan de gevellijn gebouwd te worden;
- d. indien bij een bouwperceel sprake is van verspringing van de gevellijn, mag een van de verspringingen van de gevellijn als uiterste bouwgrens

worden aangehouden; e. de woningen mogen zowel vrijstaand als aan elkaar worden gebouwd; f. de bouwhoogte op de gevellijn is minimaal 4 m; g. de maximum bouwhoogte bedraagt 13 m; h. elke woning is voorzien van een kap waarvan minimaal 70% van de breedte een minimum hellingshoek van 40 graden heeft; i. als een woning een voorzetgevel heeft, mag deze maximaal 0,5 m dik zijn en maximaal 2 m boven de nok uitsteken.

Het plan is in strijd met de bepaling dat elke woning een kap moet hebben. Twee van de woningen hebben geen kap.

Over de dubbelbestemming 'Waarde archeologie' wordt opgemerkt dat het verbod om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of van werkzaamheden niet van toepassing is op werkzaamheden die niet dieper gaan 100cm. Er wordt niet dieper gegraven dan 1 meter onder maaiveld. De onderzijde van de fundatie ligt op 780- maaiveld.

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo hebben wij het verzoek om omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. In onderdeel 3 van deze bijlage motiveren wij waarom wij hieraan medewerking verlenen.

Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 6 september 2016 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria 'Centrum Zaanstad – Inverdan' en de criteria voor gebied 'Gewogen bijzonder'. 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 "De Zaanse Eilanden";
- Welstandsnota Zaanstad 2013.
- Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016

3) 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
- in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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

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

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

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.

Conclusie

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

2. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010

Bijlage: Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit)

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

1. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Mededeling aanvang en beëindiging sloopwerkzaamheden

1. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de sloopwerkzaamheden, zoals gemeld bij de sloopmelding, schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, in kennis gesteld door degene die de sloopwerkzaamheden gaat uitvoeren.
2. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de sloopwerkzaamheden zoals gemeld in de sloopmelding, van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld door degene die de sloopwerkzaamheden heeft uitgevoerd.
3. Voor zover van toepassing verstrekt degene die de sloopwerkzaamheden heeft uitgevoerd het bevoegd gezag (bouwtoezicht) binnen twee weken na beëindiging van de werkzaamheden een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling, bedoeld in artikel 9, eerste en tweede lid, van het Asbestverwijderingsbesluit 2005.
4. Op verzoek van het bevoegd gezag (bouwtoezicht) overlegt degene die de sloopwerkzaamheden, zoals gemeld bij de sloopmelding, heeft uitgevoerd, binnen een door het bevoegd gezag te bepalen termijn na beëindiging van de werkzaamheden, een opgave van de aard en de hoeveelheid van de bij de werkzaamheden vrijgekomen afvalstoffen en van de afvoerbestemming van die stoffen.

Gebiedsindeling van inspecteurs afdeling toezicht

Naam	gebied	e-mailadres
S. Slot	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.