



Ons kenmerk: 2018/17758



gemeente Zaanstad
Klantcontactcentrum (KCC)

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl



DATUM
ONS KENMERK
BIJLAGE(N)

23 MEI 2018

O20170181
Gewaarmerkte documenten

ONDERWERP

Omgevingsvergunning

Geachte heer Vos,

Op 10 februari 2017 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het vergroten van een supermarkt, uitbreiden van het parkeerterrein, kappen van 5 bomen (en herplanten van 15 bomen) en verplaatsen van een voetbalkooi, 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 vellen of doen vellen van een houtopstand;
4. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Verzetstraat 10 te Koog aan de Zaan.

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

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

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

a. Besluit

Wij besluiten gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a en c, artikel 2.2 lid 1 onder e en g, juncto artikel 2.10, 2.12 lid 1 onder a3, 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:

1. 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;
2. 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;
3. Het vellen of doen vellen van een houtopstand onder de in onderdeel 4 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen;
4. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan gelet op de in onderdeel 5 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 Verzetstraat 10: samenvatting en beantwoording';
- Bijlage Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit);
- Aanvraagformulier, stempeldatum ontvangst 10-02-2017;
- Tekening 15013BS-1 – Bestaande situatie, stempeldatum ontvangst 10-02-2017;
- Tekening 15013DO-1 – Definitief ontwerp openbare ruimte + rijcurve, stempeldatum ontvangst 23-10-2017;
- Tekening BA.22 – Plattegrond begane grond, stempeldatum ontvangst 05-04-2018;
- Tekening BA.23 – Plattegrond verdieping, stempeldatum ontvangst 05-04-2018;
- Tekening BA.30 – Gevels, stempeldatum ontvangst 11-07-2017;
- Tekening BA.40 – Doorsneden, stempeldatum ontvangst 05-04-2018;
- Tekeningenboekje BA.51 – Details nieuw, stempeldatum ontvangst 10-02-2017;
- Tekening BA.80 – Oppervlakten gebruiksfuncties, stempeldatum ontvangst 23-08-2017;
- Tekening BA.81 – Gegevens brandveiligheid, stempeldatum ontvangst 23-08-2017;
- Boekje beelden nieuwe situatie, stempeldatum ontvangst 10-02-2017;
- Beeld nieuwe situatie avond 1, stempeldatum ontvangst 25-09-2017;
- Beeld nieuwe situatie avond 2, stempeldatum ontvangst 25-09-2017;
- Notitie verplaatsing voetbalkooi, stempeldatum ontvangst 11-07-2017;
- Tekening 15013VK-1 – Nieuwe locatie voetbalkooi, stempeldatum ontvangst 11-07-2017;
- Tekening Kokowall Geluidsscherm, stempeldatum ontvangst 11-07-2017;
- Productinformatie Kokowall Geluidsscherm, stempeldatum ontvangst 11-07-2017;
- Tekening 15013W-1 – Bestaand en nieuw verhard oppervlak, stempeldatum ontvangst 11-07-2017;
- Tekening 15013KV-1 – Te verwijderen bomen, stempeldatum ontvangst 11-07-2017;
- Tekening 15013R-2 – Rioolplan incl. bestaande kabels en leidingen, stempeldatum ontvangst 23-08-2017;
- Tekening BA.10 – Situatie bestaand, stempeldatum ontvangst 10-02-2017;
- Tekening BA.20 – Plattegrond begane grond bestaand, stempeldatum ontvangst 10-02-2017;
- Tekening BA.21 – Plattegrond verdieping bestaand, stempeldatum ontvangst 10-02-2017;
- Tekening BA.30 – Gevels bestaand, stempeldatum ontvangst 10-02-2017;
- Tekening BA.40 – Doorsneden bestaand, stempeldatum ontvangst 10-02-2017;
- Tekening BA.41 – Doorsneden bestaand, stempeldatum ontvangst 10-02-2017;
- Tekening BA.42 – Doorsneden bestaand, stempeldatum ontvangst 10-02-2017;
- Tekening BA.43 – Doorsneden bestaand, stempeldatum ontvangst 10-02-2017;
- Tekening BA.44 – Doorsneden bestaand, stempeldatum ontvangst 10-02-2017;
- Tekening BA.50_01 – Details bestaand, stempeldatum ontvangst 10-02-2017;
- Tekening W-0300 – Palenplan, stempeldatum ontvangst 11-07-2017;

- Tekening W-305 – Funderingstekening, stempeldatum ontvangst 11-07-2017;
- Tekening W-510 – Dakverdieping, doorsneden, stempeldatum ontvangst 11-07-2017;
- Rapport 11324N-BR-01 – Statische berekening, stempeldatum ontvangst 10-02-2017;
- Rapport S 17.335-F1/AJJ – Funderingsadvies, stempeldatum ontvangst 11-07-2017;
- Ruimtelijke onderbouwing BRO 211x08749.089554_9, stempeldatum ontvangst 19-12-2017;
- Bijlagenboek ruimtelijke onderbouwing BRO 211x08749.089554_bijlagen, stempeldatum ontvangst 19-12-2017;
- Tekening Standaarddetail 5 - Uitweg, zijstraat.

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

Voorwaarden kabels en leidingen

- Graafwerkzaamheden moeten vooraf worden gemeld bij het Kadaster (KLIC melding). Dit kan online via www.kadaster.nl of via tel. 0800-0080. De graafmelding is verplicht voor alle mechanische graafwerkzaamheden in de ondergrond. Dit geldt dus ook voor bijvoorbeeld heien en frezen;
- Voordat u begint met graven, moet duidelijk zijn waar de kabels en leidingen liggen;
- Tijdens het werk moet het kaartmateriaal aanwezig zijn op de graaflocatie;
- Bij kabels en leidingen met gevaarlijke inhoud moeten zowel de netbeheerder als de grondroerder voorzorgsmaatregelen treffen;
- Als een door u gelokaliseerde leiding of kabel meer dan één meter afwijkt van de aangegeven ligging op de kaart van de netbeheerder, dan moet u dit melden bij het Kadaster via <https://www.kadaster.nl/klic-terugmelden-afwijkende-situatie>;
- Mocht er onverhoopt toch schade aan een net ontstaan, dan bent u verplicht dit direct te melden bij de netbeheerder.

Werkzaamheden in sterk verontreinigde grond

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 en;
- Er is geen isolatielaag aanwezig die moet worden hersteld;
- 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);
- 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.

Gebruiksmelding brandveilig gebruik

Voor de volledigheid wijzen wij u er op dat voor het bij deze aanvraag om omgevingsvergunning opgegeven gebruik mogelijk een gebruiksmelding op grond van paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012 moet worden gedaan. Een gebruiksmelding is van toepassing wanneer:

- in een gebouw of ander bouwwerk meer dan 50 personen tegelijk verblijven; of
- een woning kamergewijs wordt verhuurd; of
- door een gelijkwaardige oplossing aan de brandveiligheidseisen van hoofdstuk 6 en 7 van het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan.

De gebruiksmelding moet ten minste 4 weken voor aanvang van het gebruik worden gedaan. Zonder deze gebruiksmelding is het verboden om het bouwwerk in gebruik te nemen. Een melding kunt u doen via www.omgevingsloket.nl.

Oplevering riolering, wegen en openbare verlichting

Bij oplevering van de betreffende delen de volgende personen betrekken voor:

- Riol: mevrouw M. Konst, m.konst@zaanstad.nl, telefoon 075 655 2432;
- Wegen: de heer J. de Boer, jille.boer@zaanstad.nl, telefoon 075 655 2290;
- Openbare verlichting: de heer E.J. Dikker, e.dikker@zaanstad.nl, telefoon 075 681 6121.

g. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer N. Esman, van de afdeling Vergunningen. De heer Esman is bereikbaar onder telefoonnummer 14075. Met vragen over de uitvoering kunt u contact opnemen met één van de in de bijlage "Handleiding tijdens de bouw en/of sloop" vermelde bouwinspecteurs.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20170181. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden en het in uw schriftelijke correspondentie vermelden?

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,

Afdelingshoofd Vergunningen
mr. P. de Vries MCC

Afschrift naar gemachtigde (zonder bijlagen):

Interveni B.V.

De heer E.J. Koeslag

Amsterdamsestraatweg 39 a

3744 MA BAARN

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 vellen of doen vellen van een houtopstand;
- 5) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

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

Het vergroten van een supermarkt, uitbreiden van het parkeerterrein, kappen van 5 bomen (en herplanten van 15 bomen) en verplaatsen van een voetbalkooi.

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 vellen of doen vellen van een houtopstand;
- 4) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

Bevoegd gezag

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

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 10 mei 2017 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 23 augustus 2017. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 104 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 donderdag 8 februari 2018 tot en met woensdag 21 maart 2018 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 terinzagelegging hebben wij één zienswijze ontvangen. De persoons- en adresgegevens van de indiener van de zienswijze zijn opgeslagen in een apart document dat in verband met de privacy van de indiener, niet openbaar zal worden gemaakt.

De inhoud van de zienswijze en de beantwoording daarvan is opgenomen in de bijlage 'Zienswijzen Verzetstraat 10: 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:

- a. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten ter goedkeuring bij de afdeling Advies en Toezicht van de sector Klantcontactcentrum (KCC) de volgende bescheiden worden ingediend:
 1. Gewichtsberekening met hierin begrepen een beschouwing van de bestaande constructie-onderdelen;
 2. Berekening en tekening van het palenplan;
 3. Berekening en tekening van de paalwapening;
 4. Berekening van de stabiliteit;
 5. Berekening en tekening van de wapening fundering;
 6. Berekening en tekening van de in het werk te storten beton;
 7. Berekening en tekening van de voetplaten en ankers;
 8. Berekening en tekening van de staalconstructie;
 9. Berekening en tekening van de houtconstructie;
 10. Berekening en tekening van alle prefab constructie-onderdelen;
 11. Berekening en tekening van de verbindingen tussen constructie-onderdelen;
 12. Berekening en tekening van de koppeling tussen bestaande en nieuwe constructie-onderdelen;
 13. De constructies welke van invloed kunnen zijn op de brandwerende scheiding(en), balken, kolommen e.d., moeten een brandwerendheid bezitten die tenminste voldoet aan de brandwerendheidseis die gesteld is aan de desbetreffende bijbehorende brandwerende scheiding(en). U kunt dit bereiken door middel van bescherming of overdimensionering. Van een mogelijke overdimensionering moet een berekening ingediend worden;
 14. Rapporten waarmee aangetoond wordt dat de wanden, vloeren en daken, waaraan een brandwerendheidseis is gesteld, aan deze brandwerendheidseis voldoen;
 15. Er dient te worden aangetoond dat de bouwconstructie bij brand een brandwerendheid bezit die in de vergunning is vastgesteld.
- b. De opmerkingen in rood op tekeningen 15013DO-1, BA.80 en BA.81 zijn van toepassing.
- c. Er dient uitvoering te worden gegeven aan de maatregelen t.a.v. externe veiligheid zoals benoemd in paragraaf 7.7.3 van de ruimtelijke onderbouwing die als bijlage bij de vergunning is opgenomen.
- d. Indien als gevolg van de werkzaamheden dieper dan 50 centimeter onder maaiveld gegraven moet worden dan dient u voor aanvang van die werkzaamheden een archeologisch proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren volgens een door de gemeente goedgekeurd programma van eisen. Voor afstemming hierover kunt u contact opnemen met de heer P. Kleij, gemeentelijk archeoloog van de gemeente Zaanstad. U kunt de heer Kleij bereiken via p.kleij@zaanstad.nl of tel. 075 – 655 3142. Blijkt uit het proefsleuvenonderzoek dat er sprake is van een vindplaats dan zal vervolgens een opgraving moeten plaatsvinden.

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, vastgesteld op 4 augustus 2015 (inwerkingtreding met terugwerkende kracht tot 1 april 2012), wordt bepaald dat, indien de omvang of de bestemming van een bouwwerk daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het bouwwerk, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.

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

Het bouwplan betreft het vergroten van een bestaande supermarkt. In de nieuwe situatie bedraagt het bruto vloeroppervlak (BVO) van de supermarkt ca. 2400 m². In het plangebied bevinden zich tevens twee kiosken met een totaal vloeroppervlak van ca. 200 m². In de toekomst wordt mogelijk nog een derde kiosk met een BVO van ca. 50 m² in het plangebied gerealiseerd. Hoewel deze niet behoort tot de aanvraag is deze wel al meegenomen in de parkeerberekening.

De locatie is gelegen in de sterk stedelijke zone B, waarbij voor supermarkten een norm geldt van 3,6 autoparkeerplaatsen per 100 m² BVO. Op de maatgevende momenten 'koopavond' en 'zaterdagmiddag' ontstaat in de nieuwe situatie een behoefte van $2650 \times 3,6/100 =$ (afgerond) 95 autoparkeerplaatsen.

Met de uitbreiding van het parkeerterrein worden, met inbegrip van de bestaande haaks- en langsparkeerplaatsen aan de Verzetstraat, in het gebied 130 autoparkeerplaatsen gerealiseerd.

Voor fietsparkeren geldt een norm van 3,2 plaatsen per 100 m² BVO. Op de maatgevende momenten 'koopavond' en 'zaterdagmiddag' ontstaat in de nieuwe situatie een behoefte van $2650 \times 3,2/100 =$ (afgerond) 85 fietsparkeerplaatsen. In het gebied wordt voorzien in fietsenstallingen voor 90 fietsen.

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.

Bij de aanvraag is ter beoordeling het volgende rapport gevoegd:

- Verkennend bodemonderzoek Verzetstraat 10 e.o. te Koog aan de Zaan, Aeres Milieu, 29 juli 2015, kenmerk: projectnummer AM15216.

Het oppervlak van de onderzochte locatie is 6000 m². Het onderzoek voldoet aan de eisen die krachtens paragraaf 1.2.5 onder e. van hoofdstuk 1 van de bijlage uit het Besluit indieningvereisten en artikel 2.1.5 van de Bouwverordening van de gemeente Zaanstad worden gesteld aan een bodemonderzoek.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de norm NEN 5740 en het bodemonderzoek is op het juiste terrein uitgevoerd.

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 gebruikers van het bouwwerk.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Oud Koog en Rooswijk' geldt.

Ter plaatse van het plangebied ten behoeve van de supermarkt gelden de volgende bestemmingen: Verkeer (artikel 12), Waarde – archeologie 1 (artikel 19) en Waterstaat – Waterkering (artikel 21). Verder gelden de volgende aanduidingen: supermarkt (artikel 12 lid 1 onder b), wro-zone - wijzigingsbevoegdheid (artikel 12 lid 3), vrijwaringszone - molenbiotoop (artikel 25 lid 4) en geluidzone – industrie (artikel 25 lid 1).

De uitbreiding van het parkeerterrein wordt gerealiseerd ter plaatse van gronden met de bestemmingen Verkeer (artikel 12), Groen (artikel 6), Maatschappelijk (artikel 7), Gemengd (artikel 5), Tuin (artikel 11), Waterstaat – Waterkering (artikel 21) en waarde – archeologie 1 (artikel 19).

Binnen de bestemming is een supermarkt toegestaan, ter plaatse van de aanduiding supermarkt. Ten behoeve van de uitbreiding van deze supermarkt is in de bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De voorgenomen uitbreiding past echter niet geheel binnen deze wijzigingsbevoegdheid. Voor wat betreft de uitbreiding van het parkeerterrein is het plan strijdig met de bestemmingen Groen, Maatschappelijk en Tuin.

De bestemming 'Waterstaat – Waterkering' bepaalt dat advies bij de beheerder van de waterkering dient te worden ingewonnen. Deze beheerder beoordeelt of de waterkerende functie van de gronden niet wordt geschaad. Naar aanleiding hiervan heeft contact plaatsgevonden met het Hoogreemraadschap Hollands Noorderkwartier. In hoofdstuk 6 van de als bijlage bij deze omgevingsvergunning opgenomen ruimtelijke onderbouwing wordt op dit aspect nader ingegaan.

De bestemming 'Waarde – Archeologie 1' zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Naar aanleiding hiervan is archeologisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 7.8 van de als bijlage bij deze omgevingsvergunning opgenomen ruimtelijke onderbouwing wordt op dit aspect nader ingegaan.

De vrijwaringszone - molenbiotoop bepaalt dat gronden tevens bestemd zijn voor het beschermen van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element. De gebouwen in voorliggende ontwikkeling liggen allen onder de Rijksweg A8, waardoor er geen belemmering is ten aanzien van de molenbiotoop.

De geluidzone – industrie die op een deel van het plangebied ziet heeft geen gevolgen voor de geplande ontwikkeling. Detailhandel en parkeerplaatsen zijn namelijk geen kwetsbare (geluidgevoelige) of beperkt kwetsbare objecten.

De te verplaatsen voetbalkooi zal worden geplaatst op gronden met de bestemming Verkeer (artikel 12). Ter plaatse van de nieuwe locatie geldt tevens de aanduiding 'speelvoorziening' (sz) welke mede bestemd is voor een speelvoorziening op maaiveldniveau onder het viaduct van de rijksweg A8. Het plaatsen van een voetbalkooi is hiermee in overeenstemming.

Ontwerp-bestemmingsplan Detailhandel-supermarkten

Inmiddels heeft het ontwerp-bestemmingsplan Detailhandel-supermarkten (ontwerp d.d. 26 september 2017) ter visie gelegen, welke op een gedeelte van de locatie van toepassing is. Dit 'paraplu'-bestemmingsplan biedt na inwerkintreding op hoofdlijnen een juridische basis om het toetsingskader uit de Detailhandelsvisie Zaanstad 2015-2025 ten aanzien van supermarkten voor de hele gemeente toe te passen door de rechtstreekse vestiging van supermarkten buiten de hoofdstructuur te verbieden.

Op de plek van de uitbreiding is rechtstreekse vestiging van supermarkten nu al niet toegestaan. De verbodsbepaling uit het 'paraplu'-bestemmingsplan' geldt alleen voor de bestemmingen waar dat in strijd met het detailhandelsbeleid wel het geval is.

Verder zal de plankaart bij het 'paraplu'-bestemmingsplan' voor vaststelling nog in overeenstemming worden gebracht met onderhavige aanvraag, waarmee de locatie buiten het plangebied van het 'paraplu'-bestemmingsplan' zal komen te liggen.

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo hebben wij het verzoek om omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de beheersverordening. In onderdeel 5 van deze bijlage motiveren wij waarom wij hieraan medewerking verlenen.

Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 17 oktober 2017 een positief advies afgegeven over het project. Dit advies is als volgt gefaseerd tot stand gekomen:

1 november 2016 (preadvies):

De projectleider van de gemeente Zaanstad en ontwerper van het plan zijn aanwezig om een toelichting te geven, aan de hand van een presentatie.

De aanvraag betreft het uitbreiden van de supermarkt onder de A8.

De inrichting van de openbare ruimte is in overleg met de gemeente gewijzigd en wordt nader toegelicht, ten aanzien van parkeren en routing, van twee kanten ontsluiting, laden en lossen, bevoorrading, openbare verlichting. Inrichting parkeerterrein met een donkere en lichte betonsteen, groenvoorziening met hagen en bomen.

De voorgevel van het gebouw schuift 12 meter naar voren met helft dicht en helft open. De gevelbekleding en detaillering blijft gelijk.

Het gebouw wordt ook verbreed (uitbreiding onder de afrit)

Nachtbeelden, profiel en doorsneden worden getoond.

De commissie heeft op hoofdlijnen waardering over het ontwerp van zowel het gebouw als de openbare ruimte. In de uitwerking wordt aandacht gevraagd voor een aantal onderwerpen:

- In de bestaande situatie valt licht tussen oprit en snelweg naar beneden, een kwaliteit. Aanbevolen wordt om ook in de nieuwe situatie een lichtstrook toe te voegen, zodat de uitstraling van de zijgevel behouden blijft.
- Er is sprake van een nog weinig overtuigend lichtbeeld. Ten aanzien van de lichtbeleving beveelt de commissie aan om een lichtdeskundige in te schakelen; van belang is het verminderen van contrast tussen binnen en buiten door in de avondsituatie zachter aan te lichten en in de dagsituatie daglicht toe te voegen om dit contrast te verzachten.
- Het concept van het plan is de werking van het oranje vlak; het bindende vlak met losse elementen er op. Aandacht wordt gevraagd voor de doorgetrokken loper die dit concept, door de letterlijke doorsnijding, ontkracht.
- De inrichting van het parkeerterrein, de grootte in verhouding tot het (beperkte) groen. De commissie doet de suggestie om in plaats van een boom met kruin meerstammige boomvormende heesters toe te passen, dat geeft een meer groene uitstraling en geeft meer effect ten aanzien van begeleiding van de middenloper.

Indien uitgewerkt met aandacht voor de gemaakte opmerkingen biedt het plan zicht op een positief advies.

In het kader van onderhavige aanvraag wordt het plan op 5 september 2017 opnieuw behandeld: Het plan is nader uitgewerkt waarbij het voor de commissie onvoldoende duidelijk is hoe en in hoeverre is gereageerd op het vorige advies.

De ontwerper van het plan wordt uitgenodigd voor een toelichting en overleg.

Aanhouden.

19 september 2017:

De opdrachtgever en ontwerper van het plan zijn aanwezig om een toelichting te geven over de reactie op de in het vorige advies genoemde vier aandachtspunten.

- Het behoud van de lichtstroken is niet mogelijk omdat het gebouw naar buiten komt en daar waar gebouw is afscherming nodig is. Er zijn echter minder donkere plekken omdat het gebouw naar buiten komt.
- Er is nog niets aan het lichtbeeld gewijzigd. Tijdens de vergadering is besproken dat het zacht aanlichten van de zijgevels een positieve uitwerking op de kwaliteit van de omgeving zal hebben, mede gelet op de sociale veiligheid. De glazen gevel blijft open en betekent ook uitbreiding van licht aan de zijkant.
- De doorsnijding van de oranje loper met de grijze loper als verbinding naar school en zebepad is niet gewijzigd. Het inrichtingsplan is een ontwerp van de vakspecialist stedenbouw van de gemeente.
- De inrichting parkeerterrein (inrichtingsplan van de gemeente) is aangepast. Er is sprake van twee boomsoorten, waaronder nu een meerstammige plataan, waarmee is gereageerd op dit aandachtspunt en akkoord.

Naar de mening van de commissie is nog onvoldoende gereageerd op de aandachtspunten van lichtbeleving en inrichting parkeerterrein. Ten aanzien van het punt van de loper gaat de commissie met de gemeente in gesprek.

Aanhouden.

3 oktober 2017:

Er is een aangepast plan, waarbij sprake is van aangelichte gevels met armaturen. Daarmee is tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de commissie. De architectuur is daarmee akkoord. De commissie gaat nog in gesprek met de gemeente over de inrichting van het terrein.

Aanhouden.

17 oktober 2017:

Er is een gewijzigde tekening wat betreft de inrichting van het terrein, waarbij de route van de school weer ondergeschikt is aan het concept van het oranje plein (het grijs wordt oranje). En ten aanzien van de inrichting met beplanting blijven de bestaande bomen staan, en worden meerstammige bomen toegevoegd. Er is een gewijzigde tekening waarin de opmerkingen van de commissie zijn verwerkt. Akkoord.

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;
- Uitvoeringsnota Parkeren 2016;
- Bestemmingsplan 'Oud Koog & Rooswijk';
- Welstandsnota Zaanstad 2013.

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

1. Voorschriften

1. De uitwegen dienen 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. De uitvoering van de uitwegen dient plaats te vinden volgens de als gewaarmerkt document bij deze vergunning behorende tekening 15013DO-1 – Definitief ontwerp openbare ruimte + rijcurve, stempeldatum ontvangst 23-10-2017;
3. Indien niet anders overeengekomen, c.q. op tekening is vastgelegd is of onduidelijk is, is de "Wegwijzer Inrichting Openbare Ruimte Zaanstad" (WIORZ) van toepassing;
4. De uitwegen moeten voorts worden aangelegd volgens de tekening 'standaarddetail 5 – Zijstraat uitweg' (zie bijlage) met het daarop aangegeven bestratingsmateriaal tenzij anders is aangegeven;
5. Wanneer gas-, water- en elektriciteitsleidingen in de uitwegen zwaar worden belast door verkeer moeten beschermende maatregelen worden toegepast in overleg met de belanghebbende nutsbedrijven (zie adreslijst KLIC melding);
6. 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;
7. Kosten voor verplaatsen van kolken, brandkranen, lichtmasten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Aandachtspunten

1. Omwonenden moeten op de hoogte worden gesteld van de werkzaamheden;
2. Kosten voor aanleg van de uitwegen 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 uitwegen 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

Wegbeheerders, de heren B. Tigelman en P. Butter, telefoon 06 – 113 26 172

Controle van de uitwegen 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 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 genoemde belangen niet worden geschaad.

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 vellen of doen vellen van een houtopstand

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn krachtens artikel 2.22 e.v. van de Wabo van toepassing:

- Binnen twee jaar na dagtekening dient de aanvrager over te gaan tot herplant van 5 x Betula met een minimale stamdiameter van 5 centimeter, gemeten op 1,30 meter boven het maaiveld. Voorts dient over te worden gegaan tot herplant van de overige aangeduide aan te brengen bomen op de als gewaarmerkt document bij deze vergunning behorende tekening 15013DO-1 – Definitief ontwerp openbare ruimte + rijcurve, stempeldatum ontvangst 23-10-2017;
- Eventuele kabels en leidingen dienen te worden omgelegd. Er dient ondergrondverbetering plaats te vinden ter grootte van minstens 15/20 m³ per boom;
- De bepalingen uit de Wet Natuurbescherming met betrekking tot beschermde planten en inheemse diersoorten moeten worden gerespecteerd.

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij de volgende aspecten overwogen.

Voor de realisatie van het plan is ingevolge artikel 2.2, eerste lid, onder g Wabo juncto artikel 4.11 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 Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Ingevolge artikel 2.18 Wabo juncto artikel 4.11 eerste lid van de APV, is het verboden om zonder vergunning van het bevoegd gezag de houtopstanden te vellen of te doen vellen die staan vermeld op de Bomenlijst, en die zich bevinden op een openbare plaats.

Ingevolge het tweede lid van artikel 4.11 kan een omgevingsvergunning voor het kappen van bomen worden geweigerd op grond van:

- a) de natuurwaarde van de houtopstand;
- b) de landschappelijke waarde van de houtopstand;
- c) de waarde van de houtopstand voor stads- en dorpschoon;
- d) de beeldbepalende waarde van de houtopstand;
- e) de cultuurhistorische waarde van de houtopstand;
- f) de waarde voor de leefbaarheid van de houtopstand.

De bovengenoemde bepalingen hebben tot doel het behoud van waardevolle bomen te waarborgen. Het belang van het behoud van waardevolle bomen moet echter worden afgewogen tegen andere belangen zoals het belang van diegene die tot velling wil overgaan.

Uw plan heeft betrekking op een (of meerdere) bomen die zich op een openbare plaats bevinden. Wij zijn bereid om een omgevingsvergunning te verlenen voor het vellen of doen vellen van deze boom(en) omdat de volgende redenen:

Volgens de beleidsregel 'Verlening kapvergunningen' zijn er vier toestemmingsgronden voor kap. In uw geval is er geen sprake van de volgende toestemmingsgrond(en):

- wortelopdruk die niet op te lossen is met curatieve maatregelen;
- lichtontneming die niet op te lossen is met curatieve maatregelen;
- bouwplanontwikkeling of binnenstedelijk bouwen met meerwaarde t.o.v. de boom;
- instabiliteit als gevolg van ziekte, stormschade of anderszins.

Voor de herinrichting waarbij er extra parkeerruimte wordt gemaakt is het noodzakelijk de vijf berken te kappen. Op basis van de ontwerptekening is duidelijk dat de parkeerruimte met groen en aanplant van diverse nieuwe bomen wordt ingericht. De te kappen bomen hebben geen waarde volgens de beoordelingscriteria van het bomenbeleidsplan 2009.

In het plan is verder rekening gehouden met het behoud van twee populieren en een linde welke volgens de beoordelingscriteria van het bomenbeleidsplan 2009 wel potentieel waardevol zijn.

Het belang van de kap, namelijk de herinrichting en uitbreiding van het parkeerterrein, is afgewogen tegen de waarde van de vijf berken voor stads- en dorpsschoon. Hierbij prevaleert het belang van de herinrichting en uitbreiding van het parkeerterrein boven de waarde van de vijf berken voor het stads- en dorpsschoon.

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:
Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

5) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

1. Overwegingen

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

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

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

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

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

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

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

Op grond van het voorgaande zijn wij in principe bevoegd tot het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo met toepassing van de procedure genoemd in artikel 2.12, lid 1, onder a 3° 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 Verzetstraat 10: samenvatting en beantwoording

De zienswijze houdt het volgende in:

1. De recent door de gemeenteraad vastgestelde 'Detailhandelsvisie Zaanstad 2015-2025: een krachtige hoofdstructuur met compacte en kansrijke winkelgebieden' staat in de weg aan honorering van de aanvraag omgevingsvergunning. De uitbreiding van de Albert Heijn vestiging is zo niet formeel dan toch materieel in strijd met de Detailhandelsvisie. Het winkelgebied A8/Raadhuisstraat maakt weliswaar als ondersteunend winkelgebied deel uit van de hoofdstructuur, maar kan niet als zodanig worden aangemerkt. Dit gebied is, naar de stellige overtuiging van de indiener van de zienswijze, alleen maar als ondersteunend winkelgebied aangemerkt om de uitbreiding van deze supermarkt te kunnen faciliteren.

Reactie van de gemeente:

Niet valt in te zien dat de Detailhandelsvisie is afgestemd op de uitbreiding van deze Albert Heijn supermarkt. Indiener van de zienswijze onderbouwt zijn stelling op geen enkele wijze. In de Detailhandelsvisie staat dat dit winkelgebied als belangrijk boodschappencentrum deel uitmaakt van de hoofdwinkelstructuur. Daarmee past de uitbreiding in het door de raad vastgestelde beleid. De huidige omvang van de AH is een niet toekomstbestendige winkelmaat voor een lokaal functionerende full-servicesupermarkt. De winkel zal in de nieuwe situatie – na de uitbreiding – beter haar verzorgende functie kunnen gaan vervullen.

2. Door het ontbreken van marktruimte voor extra supermarktmeters vreest de indiener van de zienswijze het ontstaan van leegstand in de (onmiddellijke) omgeving van de bestaande Albert Heijn vestiging, met een onaanvaardbare aantasting van het ter plaatse aanwezige woon-, leef- en ondernemersklimaat als gevolg. Ook al wordt de uitbreiding van de supermarkt in kwalitatieve zin verdedigd en is die vooral gericht op meer comfort en gemak voor de consument, met het oog op voorkomen van leegstand kan met een dergelijke kwalitatieve toets niet worden volstaan.

Reactie van de gemeente:

Indiener van de zienswijze heeft zijn vrees dat het bouwplan leegstand tot gevolg zal hebben niet met objectieve gegevens onderbouwd. Juist nu het slechts gaat om een kwalitatieve verbetering van een bestaande supermarkt en niet om extra supermarktmeters van een geheel nieuwe supermarkt, is er geen grond om te oordelen dat het bouwplan tot een onaanvaardbare aantasting van het ondernemersklimaat zal leiden. Voor zover het de concurrentiebelangen van indiener van de zienswijze betreft: concurrentiebelangen vormen volgens vaste rechtspraak bij een planologische afweging geen in aanmerking te nemen belang, tenzij zich een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau zal voordoen die niet door dwingende redenen wordt gerechtvaardigd. Indiener van de zienswijze heeft niet gesteld en ook is niet gebleken, dat het bouwplan tot een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau zal leiden.

3. Voor de motivering van het afwijken van het vigerende bestemmingsplan wordt in het ontwerpbesluit verwezen naar het ontwerpbestemmingsplan Detailhandel supermarkten. Indiener van de zienswijze constateert dat het ontwerpbestemmingsplan geen basis biedt, zodat een verwijzing naar dit plan niet kan worden aangemerkt als onderdeel van een (goede) ruimtelijke onderbouwing van het project. Bovendien is het de vraag of dit ontwerpbestemmingsplan de eindstreep zal halen. Indiener van de zienswijze heeft ook tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze ingediend.

Reactie van de gemeente:

Het benoemen van het ontwerpbestemmingsplan Detailhandel vormt geen onderbouwing van het bouwplan, maar het betreft hier slechts een feitelijke verwijzing, waarbij wordt aangegeven

dat het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming zal worden gebracht met de aanvraag. De bestemmingsplanprocedure kent een eigen beroepsgang, en staat los van de onderhavige procedure tot afwijking van het bestemmingsplan.

4. Nu de aanvraag niet past binnen het ontwerpbestemmingsplan had aan de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen moeten worden gevraagd.

Reactie van de gemeente:

De aanvraag past in het door de gemeenteraad vastgestelde beleid (Detailhandelsvisie) en een verklaring van geen bedenkingen is daarom niet benodigd; dit is conform de 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 sloophmelding, 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 sloophmelding, 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 sloophmelding, heeft uitgevoerd, binnen een door het bevoegd gezag te bepalen termijn na beëindiging van de werkzaamheden, een opgave van de aard en de hoeveelheid van de bij de werkzaamheden vrijgekomen afvalstoffen en van de afvoerbestemming van die stoffen.

Gebiedsindeling van inspecteurs afdeling toezicht

Naam	gebied	e-mailadres
M. de Klerk	Zaandam centrum, Havenbuurt en Hembrugterrein	m.klerk@Zaanstad.nl
T. Walta en	Zaandam ten oosten van de Zaan	t.walta@Zaanstad.nl
J. van der Burg		j.burg@Zaanstad.nl
B. Koppes	Zaandijk, Koog a/d Zaan en Zaandam west	b.koppes@Zaanstad.nl
S. Slot	Krommenie, Westknollendam en Wormerveer	s.slot@Zaanstad.nl
D. Elsinga	Assendelft en Westzaan	d.elsinga@Zaanstad.nl

Start- en gereedmelding s.v.p. via mail kenbaar maken o.v.v. het dossiernummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag (bouwtoezicht):

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- b. het straatpeil is uitgezet.

Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen en/of zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen en/of sloopmelding;
- b. bouw- en/of sloopveiligheidsplan;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom;
- d. overige voor het bouwen en/of van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen, en
- e. indien op grond van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 een asbestinventarisatierapport is vereist, een asbestinventarisatierapport als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 dan wel een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling als bedoeld in artikel 9, eerste en tweede lid, van dat besluit.

Bemalen van bouwputten

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen (kwaliteit funderingen).

Zowel voor het mogen bemalen van een bouwput (onttrekken grondwater) als voor het mogen lozen van het opgepompte grondwater is een vergunning of melding nodig.

Voor het onttrekken van grondwater en voor directe lozingen (op het oppervlaktewater) kunt u via www.omgevingsloket.nl een watervergunning aanvragen.

Voor indirecte lozingen (op het riool) is of een melding op grond van het Activiteitenbesluit vereist (inrichtingen) via www.omgevingsloket.nl of een melding op grond van het Besluit lozen buiten inrichtingen via www.infomil.nl.

Meer informatie kunt u vinden op www.helpdeskwater.nl

Intrekking vergunning bij niet-tijdige start of tussentijdse staking van bouwwerkzaamheden

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33, lid 2, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien binnen 26 weken of binnen de in de vergunning genoemde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Algemeen

Beschadiging of bevuilding 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.