



gemeente Zaanstad
Klantcontactcentrum (KCC)

Herman Kat BV
De heer H. Kat
Veenpolderdijk 28
1566 PJ ASSENDELFT

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

DATUM	9 juni 2021
ONS KENMERK	O20180163
BIJLAGE(N)	beschikking
ONDERWERP	Omgevingsvergunning

Geachte heer Kat,

Op 9 februari 2018 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen van 11 starters appartementen en 11 bergingen met de volgende activiteiten:

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

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Dorpsstraat 174 en 176 te Assendelft.

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. informatie over leges
- f. mogelijkheid voor het verkrijgen van nadere informatie

a. Besluit

Wij besluiten:

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- a. Het (ver)bouwen van een bouwwerk onder de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.

- b. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. 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. 09-02-2018
- Tekening definitief ontwerp blad 01c met stempeldatum ontvangst d.d. 10-12-2018
- Tekening bestaande situatie blad 001 met stempeldatum ontvangst d.d. 09-02-2018
- Tekening definitief ontwerp blad 02 met stempeldatum ontvangst d.d. 22-06-2018
- Tekening definitief ontwerp blad 03 met stempeldatum ontvangst d.d. 22-06-2018
- Tekening terreininrichting bouwterrein blad 003 met stempeldatum ontvangst d.d. 22-06-2018
- Tekening parkeersituatie nieuw blad 004b met stempeldatum ontvangst d.d. 24-01-2019
- Verkennend bodemonderzoek bodembelang met stempeldatum ontvangst d.d. 22-06-2018
- Archeologisch onderzoek Dorpsstraat 174-176 met stempeldatum ontvangst d.d. 22-06-2018
- Checklist Veilig onderhoud met stempeldatum ontvangst d.d. 22-06-2018
- Berekening epc, (spui)ventilatie en daglicht met stempeldatum ontvangst d.d. 22-06-2018
- Akoestisch onderzoek met stempeldatum ontvangst d.d. 22-06-2018
- Bouwveiligheidsplan geadateerd d.d. 28-05-2018
- MPG berekening met stempeldatum ontvangst d.d. 22-06-2018
- Constructietekening palenplan, blad C1 met stempeldatum ontvangst d.d. 22-06-2018
- Constructietekening fundering en begane grondvloer, blad C2 met stempeldatum ontvangst d.d. 22-06-2018
- Constructietekening constructieoverzicht, blad C3 met stempeldatum ontvangst d.d. 22-06-2018
- Wapeningdetails, blad WD-01 met stempeldatum ontvangst d.d. 22-06-2018
- Berekening paal draagvermogen en sonderingsgegevens met stempeldatum ontvangst d.d. 22-06-2018
- Gewichtsberekening met stempeldatum ontvangst d.d. 22-06-2018
- Statische berekening met stempeldatum ontvangst d.d. 22-06-2018
- Productblad toegepaste isolatie met stempeldatum ontvangst d.d. 22-06-2018
- Diverse burenakkoorden met stempeldatum ontvangst d.d. 18-07-2018
- Ruimtelijke onderbouwing gemeente Zaanstad geadateerd mei 2021
- Nota van Zienswijzen
- Uitspraak rechtbank Noord-Holland d.d. 19-03-2021 met kenmerk HAA 19 / 4137 WABOA LANG

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

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. Informatie over Leges

Separaat van het door de rechtbank vernietigde besluit van 30 juli 2019 is aan u een nota voor de opgelegde leges toegezonden. Hiertegen heeft een afzonderlijke procedure voor bezwaar en beroep opengestaan.

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 graafwerkzaamheden gebruik maakt van bijvoorbeeld een graafmachine, bent u wettelijk verplicht dit van te voren te melden bij het Kadaster (Graafmelding). Het maakt hierbij niet uit hoe diep u gaat graven. 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 G. Dubbeld, van de afdeling Vergunningen. De heer Dubbeld 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 O20180163. 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

*Deze brief is niet fysiek ondertekend omdat het uit een automatisch systeem is vervaardigd.

kopie: (zonder bijlagen)
BOA bouwkundig ontwerp en advies VOF
De heer V.F. Veerman
Dorpsstraat 995 c
1566 JD ASSENDELFT

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.

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van 11 startersappartementen en 11 bergingen.

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. U bent op 6 maart 2018 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 22 juni 2018. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 107 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 a van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Vanaf 14 maart 2019 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. Voor de beantwoording van deze zienswijzen verwijzen wij naar de bijgevoegde bijlage 'Nota van Zienswijzen'.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het definitieve besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit aangepast. De motivering is aangepast op het aspect parkeren en zijn er twee aanvullende voorschriften verbonden aan onderdeel 3 van dit besluit.

Op 30 juli 2019 is vervolgens aan u omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van 11 startersappartementen en 11 bergingen op de locatie Dorpsstraat 174 en 176 te Assendelft. Tegen dat besluit is beroep ingesteld in verband met 1) het ontbreken van een goede ruimtelijke onderbouwing, 2) het ontbreken van ontheffing voor de hoogte appartementen/woningen en 3) het ontbreken van ontheffing voor de oppervlakte van de 11 bergingen.

Op 19 maart 2021 heeft de rechtbank uitspraak gedaan, waarbij de rechtbank ten aanzien van beroepsgronden 1 en 2 heeft geoordeeld dat deze gronden niet slagen. Voor wat betreft de 11 bergingen heeft de rechtbank het navolgende overwogen.

a. Bergingen vergunningsvrij

Ten aanzien van het standpunt van het college van burgemeester en wethouders dat de bergingen vergunningsvrij zouden kunnen worden opgericht overweegt de rechtbank:

r.o. 4.4. Uit rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) volgt dat splitsing van een bouwplan dat uit verschillende onderdelen bestaat waaronder mogelijk op zichzelf beschouwd niet-vergunningsplichtige onderdelen, in beginsel niet mogelijk is. Het bouwplan dient als een geheel beschouwd te worden. Een bouwplan kan alleen worden gesplitst indien het bestaat uit onderdelen die in functioneel en bouwkundig opzicht van elkaar kunnen worden onderscheiden. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 4 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:640. Naar het oordeel van de rechtbank zijn de bergingen in bouwkundig en functioneel opzicht van de rest van het bouwplan te onderscheiden. Verweerder heeft echter noch in het bestreden besluit, noch ter zitting, noch in zijn brief van 9 oktober 2020 toegelicht waarom de bouw van de bergingen valt onder een van de in Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (het Bor) opgenomen mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen. Zonder een dergelijke nadere toelichting kan niet worden vastgesteld of de bergingen daadwerkelijk vergunningsvrij gebouwd kunnen worden.

b. Bergingen toegestaan op grond van het bestemmingsplan

Ten aanzien van dit standpunt overweegt de rechtbank:

r.o. 4.7 Verweerder heeft niet weersproken dat wanneer alleen het perceel aan de Dorpsstraat 176 in aanmerking wordt genomen, de maximale oppervlakte voor de bergingen op grond van artikel 23.2.3, onder b, van het bestemmingsplan 45 m bedraagt (90 m* / 2), en dat de totale oppervlakte van de bergingen groter is.*

r.o. 4.8 Verweerder heeft ter zitting en in zijn brief van 9 oktober 2020 echter toegelicht dat voor het bepalen van de maximale toegestane omvang van de bergingen de percelen aan de Dorpsstraat 174 ('Gemengd') en 176 ('Wonen') als een geheel beschouwd mogen worden. Het bouwplan strekt zich uit over deze beide percelen, en op grond van artikel 8.2.1, onder c, van het bestemmingsplan zijn de bouwregels voor 'Wonen' van artikel 23 van het bestemmingsplan ook van toepassing voor wonen op percelen met de bestemming 'Gemengd'. Wanneer de beide percelen als een geheel beschouwd worden, bedraagt de maximale oppervlakte voor de bergingen op grond van artikel 23.2.3, onder b, van het bestemmingsplan 60 m².

r.o. 4.9 Naar het oordeel van de rechtbank heeft verweerder - mede gezien het gestelde in overweging 4.7 - onvoldoende gemotiveerd waarom de omvang van de bergingen in het bouwplan de maximale omvang op grond van artikel 23.2.3, onder b, van het bestemmingsplan niet overschrijdt. Het door verweerder gestelde biedt onvoldoende aanknopingspunt om aan te nemen dat de beide percelen voor de toepassing van artikel 23.2.3 onder b van het bestemmingsplan als een geheel beschouwd mogen worden. De percelen zijn in het bij het bestemmingsplan behorende verbeelding als twee aparte planologische percelen aangemerkt. De beide percelen hebben ieder een eigen bestemming ('Wonen' en 'Gemengd') waarop een apart planologisch regime van toepassing is. Het enkele feit dat het bouwplan zich uitstrekt over de beide percelen en dat op grond van artikel 8.2.1, onder c, van het bestemmingsplan artikel 23.2.3 onder b van het bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing is op het perceel Dorpsstraat 174 ('Gemengd') maakt dit niet anders

De rechtbank heeft het beroep gegrond verklaard, de omgevingsvergunning van 30 juli 2019 vernietigd en het college opgedragen om binnen 6 weken na dagtekening van de uitspraak een nieuw besluit te nemen met inachtneming van de uitspraak. Met onderhavig besluit wordt gehoor gegeven aan de uitspraak, waarbij voor de bergingen in onderdeel 2 van deze vergunning onder het kopje 'Bestemmingsplan' en in de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing de bestemmingsplantoets is aangevuld.

Daarnaast is in de ruimtelijke onderbouwing een aanvullende stedenbouwkundige motivering opgenomen over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de bergingen. Tot slot zijn er enkele redactionele wijzigingen in dit besluit en de ruimtelijke onderbouwing doorgevoerd. De overige onderdelen van de (vernietigde) omgevingsvergunning van 30 juli 2019 zijn ongewijzigd in deze vergunning opgenomen.

Advies, aanwijzing minister, verklaring van geen bedenkingen

Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de volgende instanties/bestuursorganen gezonden:

- Welstandscommissie

Naar aanleiding hiervan hebben wij de volgende adviezen ontvangen

- Advies 30-10-2018. Er is een gewijzigd plan waarin het advies van de commissie is verwerkt. De bergingen zijn verplaatst. Hierdoor zijn de containers in het midden beland. Hiermee is voldoende tegemoet gekomen aan het advies van de commissie. Het bouwplan is beoordeeld op grond van de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en voldoet, naar de mening van de commissie, aan redelijke eisen van welstand.

Op grond van artikel 2.27 Wabo jo paragraaf 6.2 van het Bor, wordt de omgevingsvergunning niet verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad van Zaanstad heeft bij besluit van 2 december 2010 categorieën gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen al dan niet is vereist. Voor onderhavige aanvraag is geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Het bouwpeil wordt in overleg met de toezichthouder vastgesteld;
- Om voldoende parkeergelegenheid te garanderen voor de bewoners en bezoekers van het nieuw te bouwen appartementencomplex wordt het privéparkeerterrein aan de Dorpsstraat 163-165 voorzien van een slagboom met pasjessysteem. De parkeerplaatsen op het privéparkeerterrein te behoeve van het appartementencomplex dienen te allen tijde beschikbaar te zijn.
- Conform tekening 'parkeersituatie nieuw' blad 004e gedateerd 23 juli 2019 worden op eigen kosten volgens de richtlijnen van de gemeente Zaanstad twee nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan een aan de Buitenmeet en een aan de Dorpsstraat. De parkeerplaatsen dienen gerealiseerd te zijn voordat het bouwwerk in gebruik gaat worden genomen.

Openbare ruimte:

- Inzameling afval in overleg met mevrouw E. Beentjes e.beentjes@zaanstad.nl , +31 75 6553475

Riool, nutsvoorzieningen (wanneer hoofdleidingen aanwezig zijn)

- De vergunninghouder vraagt zelf de rioolaansluiting(en) aan via de site van Zaanstad www.Zaanstad.nl
- De vergunninghouder vraagt zelf nutsaansluitingen aan via www.aansluitingen.nl

Kabels en leidingen.

De vergunninghouder is verplicht

- vooraf aan graafwerkzaamheden, heiwerkzaamheden, etc. in de grond , een kadaster graafmelding te doen via www.kadaster.nl.
De graafmelding is wettelijk verplicht voor alle mechanische graafwerkzaamheden.
- vooraf aan het werk op de hoogte te zijn waar de kabels en leidingen liggen in de ondergrond ; 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, bent u verplicht dit direct te melden bij de netbeheerder.

Oude bebouwing:

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

Kosten

In principe zijn alle kosten ten gevolge van het initiatief voor de ontwikkelaar

Aanleg van een wegconstructie met fundering, riolering vuil & regenwater en openbare verlichting
nuts voorzieningen riolering, vuil en regenwater

Brandkranen

In het voorontwerp moet in overleg met de brandweer en PWN bekeken worden of er via de leidingen van de PWN (bestaande, nieuwe) voldoende bluswater geleverd kan worden. In geval van een tekort aan bluswater zal de ontwikkelaar in overleg met PWN en de brandweer alternatieve oplossingen moeten bedenken.

Constructief:

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 waarbij wordt bepaald dat er niet eerder met de betreffende werkzaamheden mag worden aangevangen alvorens de nog in te dienen gegevens zijn gecontroleerd en akkoord bevonden:

- Aangepaste constructietekeningen en –berekeningen n.a.v. de gewijzigde positionering van de bergingen;
- Indien er werkzaamheden worden verricht waarbij trillingsoverlast wordt veroorzaakt voor de omgeving dan dient voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend:
 - a. Een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken. Uit het monitoringsplan moet tenminste blijken op welke wijze en plaats metingen worden verricht, wat de uitgangspunten zijn en welke repressieve maatregelen in geval van overschrijding worden genomen. Voor het vaststellen van het maximaal toelaatbare trillingsgetal kunt u zich baseren op meet- en beoordelingsrichtlijn SBR Schade aan gebouwen, Deel A;
- Aanvullende sonderingen en funderingsadvies;
- Berekening van de stabiliteit;
- Berekening en tekening van de paalwapening;
- Berekening en tekening van de wapening van de betonconstructies;
- Berekening en tekening van de kapconstructie;
- Controleberekening van de (dragende) metselwerkconstructie;
- Berekening en tekening van alle prefab constructieonderdelen, zoals vloerplaten en galerijen;
- Berekening en tekening van de verbindingen tussen constructieonderdelen;
- Berekening en tekening van de doorvalbeveiligingen en hekwerken inclusief de verankeringen;
- 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;
- Rapporten waarmee aangetoond wordt dat de wanden, vloeren en daken, waaraan een brandwerendheidseis is gesteld, aan deze brandwerendheidseis voldoen;

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 is getoetst aan de beleidsregels en voldoet 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'. Het bouwplan betreft 6 woningen goedkoop en 5 startersappartementen, er vervalt 1 parkeerplaats op het eigen erf van Dorpsstraat 176. Op tekening zijn 11 bergingen aangegeven. Tevens worden er 6 fietsparkeerplaatsen t.b.v. bezoek op het erf gerealiseerd. Aangenomen wordt dat de bergingen geschikt zijn voor het stallen van fietsen van bewoners. Hiermee wordt voldaan aan de fietsparkeereis. Op tekening zijn 4 parkeerplaatsen op de Buitenmeet en 2 parkeerplaatsen op de Dorpsstraat aangegeven als behorende bij dit plan. Van deze parkeerplaatsen wordt er 1 nieuwe parkeerplaats op de Buitenmeet en 1 nieuwe parkeerplaats op de Dorpsstraat gerealiseerd. Realisatie van deze parkeerplaatsen moet in overleg met de gemeente Zaanstad gerealiseerd worden. Deze 2 nieuwe parkeerplaatsen zijn in de parkeertoets meegenomen. Op privéterrein aan de andere kant van de Dorpsstraat worden 5 parkeerplaatsen t.b.v. de appartementen beschikbaar gesteld en 3 voor bezoek. In een mail van 18-12-2018 van BOA Bouwkundig Ontwerp en Advies aan dhr. M. Mooij van de gemeente Zaanstad is aangegeven: Om te garanderen dat er voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is voor de toekomstige bewoners van de appartementen zal het parkeren op het privéterrein worden gereguleerd door een slagboom met pasjessysteem te plaatsen.

Verbod tot het bouwen op verontreinigde bodem

Ingevolge artikel 2.4.1 van de bouwverordening Zaanstad is het verboden op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, te bouwen voor zover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk:

- a. waarin voortdurend op nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;
- b. voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist; en
 1. dat de grond raakt, of

2. waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd.

De aanvrager heeft de plicht om ingevolge artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem in te dienen. Een dergelijke rapportage is bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Deze rapportage hebben wij beoordeeld: In het kader van de Woningwet zien wij, wat bodem betreft, geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Assendelft' te Assendelft geldt en heeft hierin de bestemming 'Wonen' ex. artikel 23, 'Gemengd' ex. artikel 8, de dubbelbestemming 'Waarde archeologie' ex. en de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerszone' -1 en -2 ex. artikel 35. Het bouwplan is hiermee in strijd:

Een deel van het project valt op de bestemming Wonen en een deel op de bestemming Gemengd.

Begripsbepalingen

Artikel 1.30 Bijbehorende bouwwerken

Een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel verbonden met een zich op hetzelfde bouwvlak bevindend hoofdgebouw, daar al of niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak

Artikel 1.67 Hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

Bestemming Wonen

Artikel 23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- (..)

Artikel 23.2.1 Bouwregels

23.2.1 Gebouwen ten behoeve van wonen

Op en onder de in lid 23.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bestaande aantal woningen per bouwvlak mag niet worden uitgebreid;
- b. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- (..)

Artikel 23.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. binnen de bouwvlakken en op de bij de woning behorende erven die liggen binnen deze bestemming mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% van het achter de achtergevel van het bouwvlak gelegen deel van de van de in lid 23.1 bedoelde gronden tot een maximum van 75m². Indien het oppervlak van het erf achter de achtergevel van de woning meer is dan 300m², mag maximaal 100m² worden bebouwd;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal de hoogte van de eerste verdiepingvloer van de woning +0,3 m;

(..)

Bestemming Gemengd

Artikel 8.1 Bestemmingsomschrijving:

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- (..)
- f. een woning per bouwvlak

Artikel 8.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 8.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende regels:

8.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan;
- c. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 500m²
- d. voor wonen gelden de bouwregels zoals die zijn genoemd in artikel 23 Wonen

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat een nieuw hoofdgebouw met 11 appartementen wordt opgericht op de twee naast elkaar gelegen percelen met de bestemmingen Wonen en Gemengd. Dit betekent voor beide bestemmingen een overschrijding van het aantal toegestane woningen. Een deel van het hoofdgebouw wordt bovendien buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' gebouwd. Nu het hoofdgebouw in strijd is met het bestemmingsplan, alsmede op twee verschillende percelen is gelegen, kunnen de bergingen niet als 'bijbehorende bouwwerken' bij het hoofdgebouw in de zin van het bestemmingsplan worden gezien, mede gelet op de definitie van het begrip 'hoofdgebouw'. De bergingen zijn daarmee ook in strijd met het bestemmingsplan.

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 'Landelijk gebied Assendelft'
- Welstandsnota Zaanstad 2013
- Parkeernota Zaanstad 2016

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

1. Overwegingen

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

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

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

In artikel 2.12 lid 1, aanhef en onder a zijn de omstandigheden beschreven onder welke een omgevingsvergunning, in strijd met een bestemmingsplan kan worden verleend. Dat kan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- 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
- Bestemmingsplan 'Landelijk gebied Assendelft'

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

Start- en gereedmelding s.v.p. via mail bouwtoezicht@zaanstad.nl 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.