



Ons kenmerk: 2019/2353

ZNSTD

gemeente Zaanstad
Klantcontactcentrum (KCC)

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl



30 JAN. 2019

DATUM	
ONS KENMERK	O20180471
BIJLAGE(N)	Gewaarmerkte documenten
ONDERWERP	Omgevingsvergunning

Geachte heer Overmars,

Op 13 april 2018 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning, met de volgende activiteit:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk.

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

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

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Westzanerdijk 86 te Zaandam.

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

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

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

a. Besluit

Wij besluiten gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a en c juncto artikel 2.10, 2.12 lid 1 onder a3 en 2.22 t/m 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning zijn beschreven.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- a. Het (ver)bouwen van een bouwwerk onder de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen;
- b. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan gelet op de in onderdeel 3 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 Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit);
- Aanvraagformulier, met stempeldatum ontvangst d.d. 13-04-2018;
- Fotobijlage huidige situatie, met stempeldatum ontvangst d.d. 13-04-2018;
- Overzicht kleurstelling nieuwe woning, met stempeldatum ontvangst d.d. 13-04-2018;
- Tekeningenboekje Nieuwe situatie woning (bladnr.'s 00 t/m 09), met stempeldatum ontvangst d.d. 27-07-2018;
- Tekeningenboekje principedetails fundering, voordeur, trap, vloerafscheidingen, met stempeldatum ontvangst d.d. 13-04-2018;
- Tekening principedetails, met stempeldatum ontvangst d.d. 13-04-2018;
- Rapport Technisch Advies Luik – EPC, ventilatie en daglichttoetreding, met stempeldatum ontvangst d.d. 13-04-2018;
- Rapport Lankelma/PJ Milieu BV 18053001A – Verkennend bodemonderzoek en asbest in grondonderzoek, met stempeldatum ontvangst d.d. 17-07-2018;
- Rapport Van der Veen – Constructiebrief, met stempeldatum ontvangst d.d. 01-08-2018;
- Rapport Lankelma Geotechnisch Adviesbureau – Grondonderzoek aan de Westzanerdijk 86 in Zaandam, met stempeldatum ontvangst d.d. 06-07-2018;
- Akkoord eigenaar Westzanerdijk 88b op dakterras, met stempeldatum ontvangst d.d. 13-04-2018;
- Akkoord eigenaar Westzanerdijk 88 op dakterras, met stempeldatum ontvangst d.d. 13-04-2018;
- Ruimtelijke onderbouwing.

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

Gelet op artikel 6.2c treedt de beschikking in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken, maar niet eerder dan nadat op grond van de betreffende bepalingen van de wet bodembescherming ofwel is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, ofwel is ingestemd met het saneringsplan, ofwel een melding van een voornemen tot sanering in het kader van het Besluit uniforme saneringen is gedaan en de termijn die in acht moet worden genomen alvorens met de uniforme sanering te beginnen, is verstreken.

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. Stuurt u dan tevens een kopie van deze melding naar Agentschap Telecom;
- Mocht er onverhoopt toch schade aan een net ontstaan, dan bent u verplicht dit direct te melden bij de netbeheerder.

Oude bebouwing

- De vergunninghouder is verplicht 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.

Riool en nutsvoorzieningen

- De vergunninghouder dient zelf de rioolaansluiting(en) aan te vragen via de site van de gemeente Zaanstad (www.zaanstad.nl);
- De vergunninghouder dient zelf nutsaansluitingen aan te vragen via www.aansluitingen.nl.

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 O20180471. 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 aan gemachtigde (zonder bijlagen):

NG Woonconcepten
De heer P.M. Planting
Harlingerstraatweg 2
8916 BB LEEUWARDEN

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, 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 bouwen van een woning.

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

- 1) Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- 2) Het 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 28 mei 2018 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 1 augustus 2018. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 64 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 13 december 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 geen gebruik gemaakt.

2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

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

1. Berekeningen en tekeningen van hout- en staalconstructies;
2. Berekening van de paal draagkracht;
3. Palen- en funderingsplan;
4. Gewichtsberekening;
5. Berekeningen en tekeningen van de wapening van de betonconstructies;
6. Berekeningen en tekeningen van alle prefab constructies;
7. Een monitoringsplan, ten behoeve van het monitoren van de belendende bouwwerken bestaande omgeving, betreffende trillingsmetingen en zettingsmetingen. Uit het monitoringsplan moet ten minste 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.

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 het verbod tot het bouwen op verontreinigde bodem hebben wij het volgende overwogen.

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 of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;
- b. voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist; en
 1. dat de grond raakt, of
 2. waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd.

De aanvrager heeft de plicht om ingevolge artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem in te dienen. Een dergelijke rapportage is bij de aanvraag om omgevingsvergunning ingediend:

- Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Lankelma/PJ Milieu BV, 12 juli 2018, kenmerk: 18053001A.

Het oppervlak van de onderzochte locatie is 278 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.

Uit vorengenoemd rapport blijkt dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met lood. Omdat de verontreiniging zich in de onverharde bovengrond bevindt, is sprake van actuele humane risico's. In het kader van de Woningwet dient er, wat de bodem betreft, rekening te worden gehouden met het volgende:

Voor het toekomstig gebruik dienen contactmogelijkheden met de sterk met lood verontreinigde grond te worden tegengegaan. Dit vindt enerzijds plaats door het bouwen van de woning (duurzame afdeklaag). Het onbebouwde deel van het terrein dient te worden voorzien van een leeflaag. Het afdekken van de sterk verontreinigde grond betreft een maatregel in het kader van de Wet bodembescherming. Daarom is het noodzakelijk om een BUS-melding in te dienen. In het kader van de Woningwet zijn er, wat de bodem betreft, geen belemmeringen voor de afgifte van de omgevingsvergunning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. De locatie dient te worden gesaneerd volgens een BUS-melding;
2. De aanvraag om omgevingsvergunning treedt pas in werking nadat de BUS-melding is goedgekeurd;
3. Na de saneringswerkzaamheden dient binnen drie maanden een BUS evaluatie te worden overgelegd bij de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

Pas nadat de BUS-evaluatie door de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst is goedgekeurd mag begonnen worden met de bouwwerkzaamheden. In de omgevingsvergunning is daarom op grond van artikel 6.2c van de Wabo een uitgestelde inwerkingtreding opgenomen.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Westzanerdijk' geldt. Het perceel heeft de bestemmingen 'Tuin' (artikel 12), 'Wonen' (artikel 17) en de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering' (artikel 21). Het bouwplan is hiermee in strijd.

De te bouwen woning wordt voor een groot gedeelte buiten het aangewezen bouwvlak gebouwd. Tevens wordt een deel van de woning in de bestemming 'Tuin' gebouwd. Deze gronden zijn bestemd voor voor- en zijtuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Een deel van de woning is ter plaatse dus niet toegestaan.

Ook de maximaal toegestane bouw- en goothoogten worden overschreden. De toegestane bouw- en goothoogte op grond van de bestemmingsplanregels is 7 respectievelijk 4 meter. De bouwhoogte van

het bouwplan is ca. 8,50 meter. De goothoogte, als gevolg van de dakopbouw aan de zijkant, bedraagt ca. 6 meter. Er is dus een overschrijding van 1,50 respectievelijk 2 meter.

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn op grond van artikel 21.1 'Bestemmingsomschrijving', behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de instandhouding en de bescherming van de waterkering met de daarbij behorende:
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- c. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Op en onder de in artikel 21.1 genoemde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken ten dienste van de waterkeringen. Op grond van artikel 21.3 'Afwijken van de bouwregels' kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 21.1 teneinde gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende primaire bestemmingen toe te staan, mits de waterkerende functie van de gronden niet wordt geschaad. Om te beoordelen of de waterkerende functie van de gronden niet wordt geschaad, dient advies te worden ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

In verband hiermee hebben wij advies ingewonnen bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Wij hebben van HHNK een positief advies ontvangen. Voor de ontwikkeling is inmiddels ook op 1 augustus 2018 een watervergunning verleend. Daarmee staat voldoende vast dat de waterkerende functie van de gronden niet wordt geschaad.

Parapluplan Parkeren Zaanstad

Daarnaast geldt voor het desbetreffende perceel het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Zaanstad'. Op grond van artikel 4.1 'Parkeren' geldt bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw dat:

1. voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd op de betreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied;
2. voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016" en;
3. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

Wij hebben het bouwplan getoetst aan de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'.

Het bouwplan betreft de bouw van één woning. Het betreft de vervanging van de bestaande bebouwing op de Westzanerdijk 86. Bij de berekening van de parkeereis is 'oud voor nieuw' volgens de standaardregels toegepast (paragraaf 3.3 Uitvoeringsnota). Oud voor nieuw wil zeggen dat de opgave om parkeerruimte te realiseren alleen wordt bepaald op basis van de toename van de parkeervraag. De gemeente houdt dan rekening met een bestaande vraag, en de opgave voor parkeerruimte wordt alleen bepaald op basis van de toename van de vraag.

Toepassen van oud voor nieuw wordt altijd toegestaan:

- indien de toename van de parkeerdruk kleiner of gelijk is aan drie parkeerplaatsen
- bij verbouwing en/of functiewijziging;
- bij een toename van de parkeerdruk van meer dan drie parkeerplaatsen, wanneer de aanvrager aannemelijk maakt – bijvoorbeeld met een parkeertelling – dat de parkeerplaatsen beschikbaar zijn in de buurt.

Verder geldt dat een parkeerdruk die nu reeds op de openbare weg bestaat, niet gecompenseerd hoeft te worden. Wanneer door het plan (extra) parkeerplaatsen aan de openbare weg worden onttrokken, dan dienen deze gecompenseerd te worden.

Voor de beoordeling van dit bouwplan is rekening gehouden met de bestaande situatie zoals die is aangeleverd door de aanvrager. De woning betrof een woning in het middensegment, waarbij de eis 1,5 pp per woning + 0,3 pp voor bezoekers uitgangspunt is. Voor de nieuwe woning, in het dure segment, geldt een norm van 1,7 + 0,3. Dit betekent in beide gevallen dus een norm van 2 pp voor de woning en derhalve kleiner dan de bovengenoemde voorwaarde van 3.

Met betrekking tot het fietsparkeren: op de tekeningen is een berging aangegeven die geschikt is voor fietsen. Het is daarom niet noodzakelijk om een eis te stellen voor bezoekersdeel van de fietsparkeereis en worden fietsen van bewoners in de berging gestald. Het plan voldoet aan de parkeereisen.

Er wordt voldaan aan de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016', en het bouwplan is passend in het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Zaanstad'.

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 3 van deze bijlage motiveren wij waarom wij hieraan medewerking verlenen.

Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad heeft meerdere keren op het bouwplan geadviseerd. Eerst in de vooroverlegfase en later in de fase van vergunningaanvraag. Op 29 mei 2018 heeft de commissie, op grond van de gebiedsgerichte criteria 'Gewogen Bijzonder, landelijk lint' een positief advies afgegeven over het bouwplan. De diverse adviezen waren daarbij als volgt:

3 oktober 2017:

Preadvies

'Het betreft sloop van een (karakteristieke) woning en de bouw van een nieuwe woning van een bouwlaag, een samengesteld hoofdvolume met een aanbouw aan de achterzijde. Het nieuwe volume is groter dan het bestaande.

Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan en het stedenbouwkundige advies ontbreekt bij de beoordeling.

Het betreft een gewogen bijzonder welstandsgebied, het landelijke lint waarin onder andere staat:

De bouwmassa is evenwichtig en in harmonie met het gebiedskarakter en afgestemd op de oorspronkelijke bebouwingskenmerken langs de weg (hoofdvorm en nokrichting):

- *gebouwen zijn kleinschalig en afwisselend en hebben in beginsel een eenvoudige rechthoekige plattegrond*
- *woningen hebben bij voorkeur een onderbouw van één of twee lagen met een eenduidige kap, waarvan de nok veelal haaks op de weg staat of de verkavelingsrichting van het landschap volgt*
- *voorkom schaalvergroting door samenvoeging of grote op- en aanbouwen*
- *uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element*
- *bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en eenvoudig*

Naar de mening van de commissie voldoet het prefab ontwerp met het samengestelde volume niet aan deze criteria en de woning past niet in deze omgeving. De vergroting van het volume leidt tot schaalvergroting. Ook zal het mogelijk verdwijnen van de bomen afbreuk doen aan de groene en landelijke uitstraling van deze karakteristieke plek.'

17 oktober 2017:

Preadvies

'Er is een stedenbouwkundig advies en het plan is naar aanleiding hiervan op het punt van het dakterras gewijzigd.

De commissie onderschrijft het stedenbouwkundige advies waarin staat dat de woning op een unieke kavel aan de Westzanerdijk staat, een van de historische linten/zeedijken die het landschap en bestaansrecht van de gemeente kenmerken. De locatie ligt in een bocht aan de dijk en geeft, doordat de woning terugligt, aan de voet van de dijk een doorzicht naar het water en het landschap. De locatie ligt alzijdig beleefbaar vanaf de openbare ruimte.

De commissie handhaaft haar conclusie dat het plan niet voldoet aan de gebiedsgerichte criteria in de welstandsnota. De commissie acht het ontwerp niet passend op deze locatie, omdat het ontwerp onvoldoende kleinschalig en qua architectonische expressie te weinig reageert op de situationele kenmerken. Daarmee voldoet het plan niet aan redelijke eisen van welstand.

De commissie handhaaft het vorige advies en ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.'

09 januari 2018:

Preadvies

'De opdrachtgever van het plan en zijn adviseur zijn aanwezig om een toelichting te geven op een gewijzigd plan.

De commissie heeft kennis kunnen nemen van een schriftelijke reactie op de vorige adviezen, met als belangrijkste opmerking dat de kwaliteit van de Westzanerdijk op dit deel al zeer is gewijzigd en veranderd. Een toelichting historische foto's over de ontwikkeling van dit gebied en omgeving (sluizen, bruggen, en achterliggende terrein met houtloodsen, de schaalvergroting van de bebouwing aan de dijk). Op de locatie zelf zijn de bomen al gekapt. Het pand staat niet aan de dijk en criteria voor bebouwing aan de dijk zijn hier niet van toepassing.

In het gewijzigde ontwerp is materiaal en kleur aangepast, donkergroen hout met toepassing van Zaanse karakteristieken als windveren.

Naar de mening van de commissie is het gewijzigde ontwerp verbeterd door de kleur en de windveren. De commissie handhaaft echter de vorige adviezen, waarbij het belangrijkste bezwaar het samengestelde volume betreft. Het ontwerp voegt zich niet in deze omgeving, gekenmerkt door enkelvoudige volumes. Het betreft een bijzondere plek en eenvoud is kenmerkend voor het lint of de dijk.

Oplossingsrichtingen worden besproken, waarbij aanbevolen wordt om de vorm te vereenvoudigen (bijvoorbeeld door het voorhuis/de aanbouw in het volume op te nemen).

De commissie ziet een aangepast plan tegemoet en nodigt de ontwerper uit voor overleg.

Handhaven vorige adviezen.'

23 januari 2018:

Preadvies

'Er is een gewijzigde tekening, waarbij overtuigend is gereageerd op het punt van vereenvoudiging van het samengestelde volume.

Er is nu sprake van een enkelvoudig hoofdvolume met twee plat afgedekte aanbouwen, uitgevoerd in groene beplanking met witte windveren.

Akkoord'

29 mei 2018:

Advies aanvraag omgevingsvergunning.

'De aanvraag omgevingsvergunning is uitgewerkt conform het eerder goedgekeurde schetsplan.

Akkoord'

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 'Zaandam Noord';
- Bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Zaanstad';
- Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016;
- Welstandsnota Zaanstad 2013.

3) 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: 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	m.klerk@Zaanstad.nl
T. Walta en	Zaandam ten oosten van de Zaan	t.walta@Zaanstad.nl
J. van der Burg	Krommenie	j.burg@Zaanstad.nl
B. Koppes	Zaandijk, Koog a/d Zaan en Zaandam west	b.koppes@Zaanstad.nl
S. Slot	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 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.