

gemeente Zaanstad
Veiligheid Vergunningen en
Handhaving

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DATUM	15 februari 2022
ONS KENMERK	O20181499
BIJLAGE(N)	Beschikking/ documenten
ONDERWERP	Omgevingsvergunning

Geachte [REDACTED]

Op 7 december 2018 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het realiseren van een woning met berging de volgende activiteit:

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

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Dorpsstraat 737 b 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. leges
- f. overige verplichtingen
- g. mogelijkheid voor het verkrijgen van nadere informatie

a. Besluit

Wij besluiten:

1. gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

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

b. Bijgevoegde documenten

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

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning
- Nota beantwoording zienswijzen.
- Ruimtelijke Onderbouwing
- Besluit hogere waarde
- 889 Archeologisch onderzoek Dorpsstraat737v1, ontvangen op 13 augustus 2020
- 1421 burenakkoord, ontvangen op 30 september 2020
- Tekening 1421-001a_25-03-2019 Nieuwe situatie, gewijzigde tekening n.a.v. advies stedenbouw, ontvangen op 25 maart 2019

De documenten 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 beroepsschrift 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 beroepsschrift 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. Deze termijn start op de dag na de publicatiedatum van het definitieve besluit en duurt zes weken. 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

Andere toestemmingen

Om uw project te kunnen uitvoeren willen wij u erop wijzen dat er mogelijk nog andere toestemmingen nodig zijn. U bent zelf verantwoordelijk om na te gaan welke toestemmingen nodig zijn voor uw project. Bij de behandeling van uw aanvraag is gebleken dat er in ieder geval nog een omgevingsvergunning nodig is voor de volgende activiteiten:

- Het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo
- Maken of veranderen van een uitweg op grond van artikel 2.2, eerste lid, onder e, Wabo

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: 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 mevrouw L. van Diest, van de afdeling Vergunningen. Mevrouw van Diest is bereikbaar onder telefoonnummer 14075.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20181499. 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

*Dit besluit is digitaal vastgesteld door de hierboven vermelde persoon namens het bevoegde gezag. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig.

Gemachtigde (geen bijlagen)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

- 1) Procedureel
- 2) 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 realiseren van een woning met berging.

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

- 1) 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. Op 1 november 2019 is er een verzoek om aanvullingen gedaan. Op 28 januari 2021 hebben wij deze aanvullingen ontvangen. De aanvraag is 454 dagen opgeschort. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is, ingevolge het bepaalde in artikel 3.10, lid 1 onder b van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Vanaf donderdag 26 augustus 2021 heeft voor een periode van zes weken een ontwerpbesluit ter inzage gelegen en is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Vanuit praktische overwegingen wordt verwezen naar het document Nota beantwoording zienswijzen.

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

1. Voorschriften

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

- Bij de nog in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo dient de nadere uitwerking van het voorliggende woningbouwplan zich te conformeren aan de terreininrichting en de uitgangspunten die volgen uit tekening 'Tekening 1421-001a_25-03-2019 Nieuwe situatie, gewijzigde tekening n.a.v. advies stedenbouw' die door ons is ontvangen op 25 maart 2019. Ten aanzien van de kapvorm van de woning en de uitvoering van de berging wordt enige ruimte geboden om van deze tekening af te wijken. De ruimte die concreet wordt geboden is als volgt:
 - Het bouwplan betreft het realiseren van een vrijstaande woning in één laag met kap met een breedte van 7m, een diepte van 12m, een goothoogte van 3m en een nokhoogte van **maximaal** 8 meter. De kapvorm kan binnen de gestelde maatvoering bij de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit nog nader bepaald worden.
 - Achter de woning wordt een berging gerealiseerd met de voorgevel op de denkbeeldige achtergevelrooilijn van de naastgelegen stulp. Deze berging wordt uitgevoerd conform de regels uit de 'Nota woonbebouwing Zaanstad 2019' (2018/40174).
- Uit het archeologisch vooronderzoek is gebleken dat op het terrein mogelijk een archeologische vindplaats ligt. Daarom moet de uitvoerder van de vergunning voorafgaand aan de bouw een archeologische proefsleuf laten aanleggen om te kijken hoe diep de vindplaats precies ligt en of er een opgraving moet komen. Blijkt uit de proefsleuf dat de vindplaats opgegraven moet worden, dan moet de aanvrager van de vergunning de vindplaats laten opgraven.

Wanneer het terrein kan worden opgehoogd met 50 cm grond, dan wordt de vindplaats niet verstoord en is archeologisch onderzoek door middel van het graven van een proefsleuf verder niet nodig. Een dergelijke ophoging van het terrein moet duidelijk in een doorsnede op de tekening bij de aanvraag voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo worden weergegeven. Hierbij moet het huidige maaiveld worden getekend (met de NAP hoogte daarvan daarnaast) en daarop de ophogingslaag van 50 cm dikte met de bovenzijde daarvan ook in NAP aangegeven. Op deze wijze kan hierop worden gecontroleerd en eventueel worden gehandhaafd.

- Aangezien het perceel grenst aan oppervlaktewater dient het hemelwater te worden geloosd in dat oppervlaktewater.

2. Overwegingen

Bestemmingsplan 'Saendelft'

De aanvraag is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Saendelft', vastgesteld op 4 juli 2013. Het plan is gelegen binnen de bestemming(en) 'Tuin', artikel 13, 'Wonen', artikel 18 en de dubbel bestemming 'Waarde archeologie 1', artikel 22. Tevens geldt de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerszone -2, artikel, 26. De aanvraag is hiermee in strijd.

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. wonen, slechts voor zover dit plaatsvindt binnen de bijbehorende bouwwerken in de vorm van een erker en voor zover gebouwd aan en ten behoeve van het hoofdgebouw en op de aangrenzende gronden met de bestemming Wonen;
- c. een carport ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport';

- d. overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

De gronden binnen de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op deze gronden, indien behorend bij een hoofdgebouw, zijn uitsluitend een erker, een afdak boven de voordeur en erfafscheidingen toegestaan. Een woning is in ieder geval niet toegestaan.

Binnen de bestemming 'Wonen' (waarop het bijgebouw is voorzien) zijn binnen het bouwvlak woningen toegestaan met daarbij behorende overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming. Ter plaatse is geen sprake van een bouwvlak, een woning is dus ook op deze gronden niet mogelijk. Een bijgebouw is slechts mogelijk op de bij de woning behorende erven. Daar is hier geen sprake van en derhalve is een bijgebouw ten behoeve van dit perceel ook niet toegestaan. Vanwege het voorgaande is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan.

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Voor dit gebied geldt dat voorafgaand aan de bouw een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd moet worden wanneer de totale bodemverstoring door het bouwplan groter is dan 50 m² én wanneer de bodem dieper dan 50 cm wordt verstoord. Een vooronderzoek houdt in het zetten van boringen en/of het graven van één of meerdere sleuven. Met de voorliggende aanvraag wordt slechts verzocht om een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. Dus indien een omgevingsvergunning voor het bouwen (woning en bijgebouwen) wordt ingediend dan zal hier aan voldaan moeten worden.

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - 2' is gelegen het gebied waarop het bepaalde in artikel 2.2.2 van het Luchthavenindelingbesluit van toepassing is en hier geldt een hoogtebeperking van 150 m. Het beoogde bouwplan overschrijdt deze hoogtebeperking niet.

Voor de strijdigheid met artikel 13.1 en artikel 18 zijn in het bestemmingsplan geen regels opgenomen inzake het afwijken hiervan. 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, eerste lid, sub a, onder 3, Wabo.

Hogere waarden.

De maximale ontheffingswaarde als gevolg van het maatgevende wegverkeerslawaaï voor nieuwe woningen bedraagt ongecorrigeerd 68 dB. Er is in dit geval nog sprake van een aanvaardbare geluidbelasting, indien de cumulatieve geluidbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaaï niet hoger is dan 71 dB. Bij een geluidbelasting van ten hoogste 60 dB is er nog sprake van een aanvaardbare geluidbelasting en een voldoende woon- en leefklimaat.

Hogere waarde	Woning	Geluidsbron	Kadastrale registratie
60 dB	Dorpsstraat 737b in Assendelft	Dorpsstraat	Assendelft, sectie N, 499

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.

Parapluplan Parkeren Zaanstad

Het Parapluplan Parkeren Zaanstad is vastgesteld op 7 juni 2018. Het bestemmingsplan borgt dat er voldoende parkeergelegenheid voor fietsen en auto's wordt gerealiseerd wanneer er een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend. Uitgangspunt hierbij is de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. Voor de berekening van de parkeerbehoefte wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing. Hieruit blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein kan worden gerealiseerd. Er is derhalve geen strijd met het Parapluplan Parkeren Zaanstad.

Conclusie

Gelet op het voorgaande hebben wij besloten ten aanzien van deze activiteit de omgevingsvergunning te verlenen.

2. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken

- Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010;
- Bestemmingsplan 'Saendelft';
- Parapluplan Parkeren Zaanstad.