



gemeente Zaanstad
Veiligheid, Vergunningen en
Handhaving (VVH)

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

SBM Bouw BV

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

DATUM	23 maart 2022
ONS KENMERK	O20190622
BIJLAGE(N)	
ONDERWERP	Omgevingsvergunning

Geachte [REDACTED]

Op 4 mei 2019 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project herontwikkeling jachthaven De Hennewerf naar jacht Westhaven met loodsen, steigers, woningen en recreatie woningen met de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk
2. Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald

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:

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.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Westknollendam 77 A te Westknollendam.

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. lid 1 onder a, b en c juncto artikel 2.10, 2.11, 2.12 en 2.22 t/m 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning zijn beschreven.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- a. Het (ver)bouwen van een bouwwerk gelet op de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
- b. Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald gelet op de in onderdeel 3 behorend bij deze vergunning beschreven overwegingen.
- c. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit gelet op de in onderdeel 4 behorend bij deze vergunning beschreven overwegingen.

b. Bijgevoegde documenten

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

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning
- Bijlage Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit)
- Aanvraagformulier ontvangen op 04-05-2019
- Foto's ontvangen op 04-05-2019
- Statische berekeningen Kade en plein woningen ontvangen op 13-07-2021
- Statische berekeningen recreatie woningen ontvangen op 04-05-2019
- Rapport bouwbesluit waterwoningen ontvangen op 13-07-2021
- Details loodsen ontvangen op 04-05-2019
- Details plein woningen ontvangen op 04-05-2019
- Details recreatie woningen ontvangen op 04-05-2019
- Tekening overzicht constructie loodsen ontvangen op 04-05-2019
- Tekening overzicht constructie recreatie woningen ontvangen op 04-05-2019
- Tekening overzicht constructie recreatie loods ontvangen op 13-07-2021
- Rapport bouwbesluit kade woningen ontvangen op 13-07-2021
- Details kade woningen ontvangen op 04-05-2019
- Rapport bouwbesluit recreatie woningen en loods ontvangen op 13-07-2021
- Rapport bouwbesluit plein woningen ontvangen op 13-07-2021
- Nader bodemonderzoek ontvangen op 11-02-2020
- Statische berekeningen water woningen ontvangen op 04-05-2019
- Tekening overzicht constructie water woningen ontvangen op 04-05-2019
- Tekening overzicht constructie kade en plein woningen ontvangen op 13-07-2021
- Constructieve uitgangspunten loods en recreatie woningen ontvangen op 13-07-2021
- Tekeningen recreatie woningen ontvangen op 13-07-2021
- Details water woningen ontvangen op 13-02-2020
- Tekeningen kade woningen ontvangen op 13-07-2021
- Archeologisch onderzoek ontvangen op 16-08-2019
- Verkennend bodem onderzoek ontvangen op 16-08-2019
- MPG berekeningen ontvangen op 13-07-2021
- Stikstof berekening gebruiksfase ontvangen op 16-08-2019
- Ecologisch onderzoek inclusief stikstof berekening aanlegfase ontvangen op 16-08-2019

- Tekeningen loods en recreatie woningen ontvangen op 13-07-2021
- Tekeningen plein woningen ontvangen op 13-07-2021
- Tekening inrichting parkeerplaats amfibie terrein ontvangen op 13-07-2021
- Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï ontvangen op 09-09-2019
- Akoestisch onderzoek industrielawaai ontvangen op 13-07-2021
- Situatie tekeningen parkeerterrein (amfibie terrein) elders ontvangen op 23-09-2019
- Plattegrond hoogtematen terrein ontvangen op 09-12-2019
- Doorsneden hoogtematen terrein ontvangen op 09-12-2019
- Verkennend aanvullend bodemonderzoek ontvangen op 17-12-2019
- Nader bodem onderzoek ontvangen op 11-02-2020
- Details water woningen ontvangen op 13-02-2020
- Situatie tekening bestaand en nieuw ontvangen op 13-07-2021
- Silhouet beelden ontvangen op 01-03-2021
- Impressie tekeningen ontvangen op 13-07-2021 en 06-10-2021
- Situatie tekening terrein inrichting ontvangen op 06-10-2021
- Tekeningen zuidelijke water woningen ontvangen op 13-07-2021
- Tekeningen steigers ontvangen op 13-07-2021
- Tekeningen noordelijke water woningen ontvangen op 13-07-2021
- Situatie tekening parkeerplaatsen amfibie terrein ontvangen op 23-09-2019
- Situatie tekening inrichting ontvangen op 06-10-2021
- Situatie tekeningen verhardingen ontvangen op 06-10-2021
- Situatie tekeningen indeling en profielen ontvangen op 06-10-2021
- Situatie tekening maatvoering vaarwater ontvangen op 07-09-2021
- Situatie tekening waterafvoeren terrein en dwarsdoorsneden ontvangen op 06-10-2021
- Impressie bevestiging waterwoningen aan de steiger ontvangen op 13-07-2021
- Ruimtelijke onderbouwing
- Planschade overeenkomst
- Watervergunning
- Besluit aanmeldingsnotitie MER
- Nota beantwoording zienswijzen

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 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. 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

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.

Gebruiksmelding brandveilig gebruik

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

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

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

Brandveilig gebruik

Voor de volledigheid wijzen wij u er op dat voor het bij deze aanvraag om omgevingsvergunning opgegeven gebruik tevens een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk met het oog op brandveiligheid' is vereist. Hiervoor geldt een

beslistermijn van 6 maanden. Houd hiermee rekening bij uw planning. Zolang deze vergunning nog niet in werking is getreden mag u het pand niet in gebruik nemen. De aanvraag om omgevingsvergunning kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl

Horeca-exploitatievergunning

Wanneer u een vorm van horeca exploiteert heeft u hiervoor een horeca-exploitatievergunning nodig. Voor meer informatie over de horeca-exploitatievergunning en het digitaal opvragen van de aanvraagformulieren verwijzen wij u naar www.zaanstad.nl

Havens en vaarwegen

We gaan er van uit dat de waterwoningen worden bevestigd middels palen en glij ijzers. Om geluidshinder te voorkomen adviseer wij deze palen te voorzien van een verticale kunststof bekleding.

Tevens is de diepte daar beperkt is. Om hinderlijke waterbeweging te voorkomen door passerende scheepvaart is het op diepte brengen naar min. 1.5 m wel wenselijk.

Brandveiligheid

Voor realisatie is het nog wel verstandig om af te stemmen met de brandweer waar het afnamepunt exact komt te zitten. Op tekening is dat nu in de tuin van de hoekwoning. Daarnaast is de bereikbaarheid van de opstelplaats brandweer i.v.m. de draaicirkel van de tankautospuut nog een aandachtspunt.

Riool, nutsvoorzieningen (wanneer hoofdleidingen aanwezig zijn)

Er is alleen een persriolering aanwezig bij de jachthaven. Er dient rekening gehouden te worden met kosten voor de uitbreiding van het riool systeem.

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

Inzameling afval

Laagbouw 3 rolcontainers op eigen terrein en aanbiedplaats in de openbare ruimte reserveren.
Zelf organiseren eventueel in overleg met de gemeente Zaanstad.

Kabels & leidingen

Programma van eisen kabel & leidingen, gas licht, water, telecom en TV

- kabel en leiding tracés zijn min. 1,80 m breed en 1,2 m diep en liggen altijd op openbaar terrein.
- kabel en leiding tracés lopen langs de voordeuren en hoofdingangen
- meterkasten en/of centrale regelkasten zijn altijd vanuit de hoofdingang bereikbaar.
- meterkasten staat maximaal 3 meter van de hoofdingang
- kasten voor elektriciteit, kabeltelevisie, telefoon worden met rugdekking en uit het gezichtsveld ontworpen. Bij voorontwerp kastenplan leveren
- Bij verkeerskruising over kabel en leidingtracés moeten beschermende voorzieningen worden aangebracht, bijvoorbeeld mantelbuizen of overkluizing.
- Afstand tussen bomen en de buitenste kabel van het tracé is minimaal 2 meter
- Zaans kabel & leiding dwarsprofiel van toepassing

Grondzaken

Voor de realisatie van de (water)woningen die op het erfpachtperceel worden gerealiseerd zal eerst een wijziging van de erfpachtovereenkomst/grondwaarde dan wel een verkoopovereenkomst moeten worden afgesloten.

Indien riolering moet worden aangepast, zullen deze kosten via een anterieure overeenkomst moeten worden verhaald.

Aanvrager/erfpachter dient met Grondzaken in overleg te treden om tot een overeenstemming te komen.

Contact gegevens:

Mevrouw B. Kiristi

Mail: b.kiristi@zaanstad.nl

Tel: +31 75 6552353

Wet natuurbescherming

Wél is de zorgplicht van kracht:

Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Zorg dat de werkzaamheden binnen het plangebied plaatsvinden. Mocht er tijdens de uitvoer van het werk onverhoopt bijzonderheden worden aangetroffen, raadplaag een inzake deskundige;
- Om schade aan broedsels te voorkomen dient buiten het broedseizoen te worden gewerkt. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor. Het is mogelijk om tijdens het broedseizoen te werken wanneer maatregelen zijn genomen om broedgevallen te voorkomen of wanneer een inspectie door een deskundige uitwijst dat geen broedsels aanwezig zijn;

- Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft aanwezige fauna de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.
- Bij bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt in de actieve periode van vleermuizen (globaal maart t/m november).

Natuurinclusief

De gemeente Zaanstad wil graag natuurinclusief bouwen. Met behulp van enkele eenvoudige maatregelen kan de natuur in de gemeente versterkt worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte. Vanwege de omliggende biotopen is het plaatsen van voorzieningen in nieuwbouw kansrijk. Hiervoor worden voor dit plan de volgende aanbevelingen gedaan;

- Plaatsing vleermuiskasten of geschikt maken van spouwmuren van nieuwbouw voor vleermuizen,
- Plaatsen voorzieningen voor Huismussen, Spreeuwen en Gierzwaluwen d.m.v., speciale dakpannen, vogelvides of inmetzelstenen;
- Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken.

Dergelijke maatregelen bevorderen de leefbaarheid van nieuwbouwprojecten aanzienlijk. Ook dragen deze maatregelen sterk bij aan een versnelling van het natuurlijk evenwicht in een nieuwbouwsituatie. Dit kan typische problemen als spinnenoverlast of muizenplagen van nieuwbouwprojecten voorkomen.

g. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer A. Visser, van de afdeling Vergunningen. De heer A. Visser is bereikbaar onder telefoonnummer 14075 Met vragen over de uitvoering kunt u contact opnemen met een bouwinspecteur via het in de bijlage "Handleiding tijdens de bouw en/of sloop" vermelde mailadres.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20190622. 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.

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

- 1) Procedureel
- 2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 3) Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald
- 4) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
herontwikkeling jachthaven De Hennewerf naar jacht Westhaven met loodsen, steigers, woningen en recreatie woningen.

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

- 1) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 2) Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald
- 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.

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 24 mei 2019 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 8 november 2019. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 167 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.

Wijzigingen t.o.v. de aanvraag

De aanvraag is gedurende de behandeling ervan gewijzigd. Het oorspronkelijke plan betrof het bouwen van 2 nieuwe loodsen, 9 woningen, 5 waterwoningen en 2 recreatie woningen voorzien van tuin, boulevard en parkeerterrein. Het nieuwe plan betreft het bouwen van 1 loods, 10 woningen, 5 waterwoningen en 4 recreatie woningen voorzien van tuin, boulevard en parkeer terrein. De wijzigingen die plaats hebben gevonden hebben betrekking op de vorm, volume van het plan en het aantal loodsen, woningen en recreatie woningen. Zo is de loods naar de burens toe van het adres Westknollendam 77 verkleind, verplaatst en is de functie gewijzigd naar 2 recreatie woningen. De waterwoningen (3 in het noorden en 2 in het zuiden) zijn wat verder van de kant geplaatst en 1 waterwoning is verplaatst van het noorden naar het zuiden. Verder is de nokhoogte van de plein woningen in het noorden verlaagd van 11 meter naar 8,5 meter. Daarnaast is er een plein woning toegevoegd van 4 naar 5 woningen. Gelet op de omvang van het plan en de geringe ruimtelijke impact daarvan kunnen deze wijzigingen als veranderingen van ondergeschikte aard worden beschouwd die binnen de aanvraag kunnen plaatsvinden

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 14 oktober 2020 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. Een samenvatting van de ingediende zienswijzen en onze reactie daarop is als bijlage zienswijze beantwoording bij dit besluit opgenomen

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 ter goedkeuring bij de afdeling Advies en Toezicht van de sector Veiligheid, Vergunningen en Handhaving (VVH) de volgende bescheiden worden ingediend:

- Indien een bouwput wordt gemaakt:
 - de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
- Indien er werkzaamheden worden verricht waarbij trillingsoverlast wordt veroorzaakt voor de omgeving dan dient voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend:
 - 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;
- Sonderingen en funderingsadvies;
- Gewichtsberekening;
- Stabiliteitsberekening;
- Berekening waaruit blijkt dat de constructieve delen van de bouwwerken alsmede de bouwwerken als geheel voldoen aan de uiterste grenstoestand in relatie tot de buitengewone belastingcombinatie conform NEN-EN 1991-1-7;
- Berekening en tekening van het palenplan;
- Berekening en tekening van de paalwapening;
- Berekening en tekening van de wapening fundering;
- Berekening en tekening van de wapening overig in het werk te storten beton;
- Berekening en tekening van de staalconstructie;
- Berekening en tekening van de houtconstructie;
- Berekening en tekening van de kapconstructie;
- Controleberekening van de (dragende) metselwerkconstructie;
- Berekening en tekening van alle prefab constructieonderdelen;
- Berekening en tekening van de voetplaten en ankers;
- Berekening en tekening van de verbindingen tussen constructieonderdelen;
- Berekening en tekening van de doorvalbeveiligingen en hekwerken inclusief de verankeringen;
- Constructieberekening en -tekening van de steigers;
- Constructieberekening en detailtekening van de bevestiging van de waterwoningen;
- Stabiliteitsberekening van de waterwoningen;
- Wapeningsberekening en –tekening van de waterwoningen;
- 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;
- Er dient te worden aangetoond dat de bouwconstructie bij brand een brandwerendheid bezit die in de vergunning is vastgesteld;

- Veiligheidsplan ter waarborging van de omgevingsveiligheid bij het hijsen van grote en/of zware constructiedelen of het werken met materieel dat een veiligheidsrisico voor de omgeving kan vormen;

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

Bouwverordening (onderdeel van de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad)

Op grond van artikel 8.5 van de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad gelden de artikelen 3.7, 5.3, 5.4 en 5.77 als Bouwverordening in de zin van artikel 8 van de Woningwet.

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad. Dit betreft het onderdeel bouwen op verontreinigde grond. Wij hebben met inachtneming van de onder het kopje 'voorschriften' gestelde voorwaarden, geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad.

Verbod tot het bouwen op verontreinigde bodem (artikel 5.3 VFL)

Het is verboden een bouwwerk te bouwen op een bodem die zodanig verontreinigd is dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers als:

- a. daarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;
- a. dat bouwwerk de grond raakt en voor dat bouwen een omgevingsvergunning vereist is; of
- b. het bestaande rechtmatige gebruik van het bouwwerk wijzigt en voor dat bouwen een omgevingsvergunning vereist is.

De aanvrager heeft de plicht om een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem in te dienen (artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht). Een dergelijke rapportage is bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Deze rapportage hebben wij beoordeeld.

Om basis van de onderzoeken kan geconcludeerd worden dat er geen beperking is voor de afgifte van de Omgevingsvergunning. Er is sprake van een aantal spots met lood in de bodem of matige verontreiniging met PAK, dit levert geen risico's of saneringsverplichting op. Wel is het verstandig om voor het toekomstig gebruik de locatie af te dekken met een laag schone grond. Mocht gegraven worden in de spots met sterk verontreinigde grond dan dient hier op een milieu hygiënisch verantwoorde manier mee om te worden gegaan.

Beheersverordening

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor de beheersverordening 'Westknollendam' geldt. In artikel 1 van de beheersverordening is bepaald dat met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening de voorschriften (thans: regels) en plankaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan 'Westknollendam' van overeenkomstige toepassing zijn. Het desbetreffende perceel heeft hierin de bestemmingen 'Recreatieve doeleinden' op grond van artikel 13, 'Groen' op grond van artikel 14, 'Water' op grond van artikel 17, 'Jachthaven' op grond van artikel 18 en 'Primair waterkering' op grond van artikel 19. Daarnaast geldt de dubbel bestemming 'Archeologisch onderzoekgebied A' op grond van artikel 20. Het bouwplan is hiermee in strijd

De aanvraag betreft een herontwikkeling jachthaven met loodsen steigers en (recreatie)woningen.

13.1. De gronden op de plan kaart aangewezen voor Recreatieve Doeleinden (R) zijn bestemd voor recreatieve voorzieningen en ter plaatse van de nadere aanduiding "rw" tevens voor recreatieve bewoning.

Het bouwplan is voor wat betreft de loods (showroom) en de bergingen van bouwnummer 3 t/m 7 in strijd evenals een klein deel van de woningen met bouwnummer 6 en 7. Daarnaast vallen ook de woningen met bouwnummer 8 en 9 op deze bestemming inclusief de bergingen en valt een deel van de recreatie woningen op deze recreatieve bestemming. Maar omdat deze laatste ook deels op de bestemming jachthaven vallen zijn deze recreatiewoningen ook in strijd.

Het overgrote restdeel van het project valt op de bestemming Jachthaven;

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Jachthaven (J) zijn bestemd voor:
 - a. aanlegplaatsen voor pleziervaartuigen;
 - b. bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen; en ter plaatse van de nadere aanduiding:
 - c. "bs" tevens voor het stallen van boten in de open lucht;
 - d. "b" tevens voor botenberging;
- (...)

Het bouwplan is hiermee in strijd. De parkeervoorzieningen t.b.v. de woningen, de woningen met bouwnummers 3, 4, 5, 6, 7, 10 en 11 en de 3 waterwoningen incl. steigers aan de noordzijde van het project.

Ter plaatse van de grote loods op de bestemming Jb mag een botenberging worden gebouwd. Nu is uit de tekeningen niet op te maken wat hier de exacte functie van zal worden. Ook is het voor een klein deel buiten het bouwvlak geprojecteerd.

De nieuw beoogde steiger past wel binnen de bestemming jachthaven.

- 18.2. De gronden mogen ten behoeve van de bestemming worden bebouwd met:
 - a. hoofdgebouwen;en voor zover het betreft gronden die mede zijn bestemd voor Water:
 - b. bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals steigers, tot een maximum van 5% van de oppervlakte van die gronden;

Voorts zijn er drie waterwoningen op de bestemming Water beoogd aan de zuidzijde van het project.

- 17.1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Water zijn bestemd voor:
 - a. waterberging;
 - b. waterhuishouding;
 - c. waterlopen;

- d. verkeer over water.

Het plan is voor wat betreft deze waterwoningen inclusief steiger en een klein deel van de laatste waterwoning aan de noordzijde. Verder is ook de nieuw beoogde toegangsweg naar het project op water gelegen en derhalve in strijd.

De toegangsweg is verder gelegen op een primaire waterkering en op de bestemming Groen.

19.1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Primair Waterkering zijn bestemd voor:

- a. dijken;
- b. kaden;
- c. dijksloten;
- d. waterstaatsdoeleinden;
- e. andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

De toegangsweg is in strijd met de waterkering.

Voor wat betreft de bestemming Groen is het volgende toegestaan;

14.1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Groenvoorzieningen (GR) zijn bestemd voor:

- a. bermen;
- b. plantsoenen;
- c. waterpartijen;
- d. speeltoestellen;
- e. kunstobjecten;
- f. fiets- en voetpaden;
- g. en ter plaatse van de nadere aanduiding "v" tevens voor grasland ten behoeve van kleinvee.

De toegangsweg is hier ook mee in strijd.

Naast de genoemde strijdigheden ligt er over alle bestemmingen de dubbel bestemming Archeologie A;

20.1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Archeologisch waardevol gebied zijn, naast de andere op de plankaart voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), bestemd voor het herstel en het behoud van de archeologische waarden.

Aanlegvergunning

20.2. Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in I id 1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wet- houders (aanlegvergunning) de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de voorschriften bij andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het graven van watergangen en waterpartijen;
- c. het aanleggen van drainage;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, behalve indien dit in het kader van onderzoek naar mogelijk historische vindplaatsen wordt uitgevoerd.

20.3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing op werken en/of werkzaam heden die:

- a. niet dieper zijn dan 0,5 m en een oppervlakte betreffen die niet groter is dan 20 m²;
- b. het normale onderhoud of het normale agrarisch grondgebruik betreffen;

c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt.

20.4. De vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden of de eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

Derhalve is op grond van art. 20 naast een aanleg vergunning ook een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Daarnaast bepaalt artikel 4 'Algemene bouwregels' dat bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw, in aanvulling op het bepaalde in de regels van het plan, geldt dat:

- a. voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen moeten worden gerealiseerd op desbetreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied;
- b. voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Parkeernota gemeente Zaanstad 2013', en;
- c. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

Parkeren

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'. Bij de beoordeling van deze aanvraag moet gezien artikel 12 onder c van de bestemmingsplanregels, rekening worden gehouden met dit nieuwe beleid.

Wij hebben het bouwplan getoetst aan het nieuwe beleid.

Volgens de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 geldt hier een autoparkeer norm van in totaal 33 autoparkeerplaatsen. Op de situatie tekeningen zijn 21 auto parkeerplaatsen op eigen terrein aangegeven. Daarnaast is er nabij een amfibieplein waar maximaal 40 auto's kunnen parkeren. Er wordt ruim voldaan aan de parkeernorm.

Daarnaast worden alle woningen voorzien van een berging waarin fietsen kunnen worden gestald en is het terrein groot genoeg om fietsen te stallen voor bezoekers.

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo hebben wij het verzoek om omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. In onderdeel 4 van deze bijlage motiveren wij waarom wij hieraan medewerking verlenen.

Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 7 september 2021 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria eenvoudiging. Wij zien geen reden van dit advies af te wijken.

Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels

Het betreft hier geen tunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels. Dit toetsingscriterium is derhalve niet aan de orde.

Conclusie

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

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2012
- Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad
- Beheers verordening 'Westknollendam'
- Welstandsnota Zaanstad 2013
- Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016

3) Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald

1. . Overwegingen

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

In sommige gevallen moet worden voorkomen dat een in een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit begrepen grond minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de (beoogde) bestemming. In die gevallen kan worden bepaald, dat het verboden is om binnen daartoe aangegeven gebied zonder of in afwijking van een vergunning bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

De omgevingsvergunning kan slechts en moet ingevolge artikel 2.11 van de Wabo worden geweigerd als het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid in strijd is met de hiervoor bedoelde bepalingen of met de ruimtelijke regels in een provinciale verordening of een AMvB.

Beheersverordening

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor de beheersverordening 'Westknollendam' geldt. In artikel 1 van de beheersverordening is bepaald dat met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening de voorschriften (thans: regels) en plankaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan 'Westknollendam' van overeenkomstige toepassing zijn. Het desbetreffende perceel heeft hierin de bestemmingen 'Recreatieve doeleinden' op grond van artikel 13, 'Groen' op grond van artikel 14, 'Water' op grond van artikel 17, 'Jachthaven' op grond van artikel 18 en 'Primair waterkering' op grond van artikel 19. Daarnaast geldt de dubbel bestemming 'Archeologisch onderzoekgebied A' op grond van artikel 20.

Ingevolge artikel 20 is voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald een toestemming vereist.

20.1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Archeologisch waardevol gebied zijn, naast de andere op de plankaart voor die gronden aangewezen bestemming (basisbestemming), bestemd voor het herstel en het behoud van de archeologische waarden.

Aanlegvergunning

20.2. Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in I id 1 zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wet- houders (aanlegvergunning) de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de voorschriften bij andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het graven van watergangen en waterpartijen;
- c. het aanleggen van drainage;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen, behalve indien dit in het kader van onderzoek naar mogelijk historische vindplaatsen wordt uitgevoerd.

20.3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. niet dieper zijn dan 0,5 m en een oppervlakte betreffen die niet groter is dan 20 m²;
- b. het normale onderhoud of het normale agrarisch grondgebruik betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt.

20.4. De vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden of de eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

Dit plan ligt in een gebied van archeologische waarde. Voorafgaand aan de bouw moet daarom eerst een archeologisch vooronderzoek worden uitgevoerd, eventueel gevolgd door planaanpassing of een opgraving.

Dit archeologisch vooronderzoek (*RAAP-Rapport 4013*, Plangebied Jachthaven te Westknollendam, gemeente Zaanstad; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek)) is inmiddels uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het terrein voor een groot deel is verstoord tot een diepte van 75 tot 135 cm onder het maaiveld. De lagen daaronder bevatten verder weinig interessant archeologisch materiaal. De nieuwbouw verstoort voornamelijk de bovenste 75 cm van het terrein en zal de lagen daaronder niet of nauwelijks aantasten.

Het onderzoeksbureau adviseert daarom om verder geen archeologisch vervolgonderzoek te doen. De gemeente neemt dit advies over.

Dit betekent dat er verder geen maatregelen met betrekking tot archeologie meer hoeven te worden genomen.

Het onderdeel Archeologie is hiermee afgehandeld.

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:

- Erfgoedwet 2016
- Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007
- Archeologienota Zaanstad 2009
- Erfgoedverordening 2010

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

1. Overwegingen

Beheersverordening

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

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.

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.