



gemeente Zaanstad
Veiligheid, Vergunningen en
Handhaving (VVH)

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

Esprit Real Estate II B.V.
De heer P.B.M. Silderhuis
Korhoenderweg 2
7451 HB HOLTEN

DATUM 2 juni 2022
ONS KENMERK O20191624
BIJLAGE(N)

ONDERWERP Omgevingsvergunning

Geachte heer Silderhuis,

Op 20 december 2019 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen van 44 appartementen, maken van een uitweg en het kappen van 13 bomen met de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk
2. Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen
3. Het vellen of doen vellen van een houtopstand
4. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Tamboerijnhof 22 te Zaandijk.

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/opmerkingen
- g. mogelijkheid voor het verkrijgen van nadere informatie

a. Besluit

Wij besluiten:

1. gelet op artikel 2.1. lid 1 onder a, c en 2.2. lid 1 onder e en g juncto artikel 2.10, 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 maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen gelet op de in onderdeel 3 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
- c. Het vellen of doen vellen van een houtopstand gelet op de in onderdeel 4 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
- d. 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 5 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.

b. Bijgevoegde documenten

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

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning
- Bijlage Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit)
- Aanvraagformulier ontvangen op 20-12-2019
- Kadastrale situatie bestaand ontvangen op 20-12-2019
- Sonderingen ontvangen op 20-12-2019
- Funderingsadvies ontvangen op 20-12-2019
- Detail tekeningen ontvangen op 18-03-2020
- Afwerkstaat materiaal en kleurgebruik ontvangen op 18-03-2020
- Constructieve uitgangspunten ontvangen op 21-07-2020
- Rapportage EPC ontvangen op 21-07-2020
- MPG berekening ontvangen op 21-07-2020
- Veiligheid en gezondheidsplan ontvangen op 22-07-2020
- Bouwbesluit berekeningen ontvangen op 22-07-2020
- Tekening bestaande situatie ontvangen op 22-07-2020
- Tekening doorsnede A-B ontvangen op 07-10-2020
- Rapportage brandoverslag ontvangen op 07-10-2020
- Tekening aanzicht Noord-West ontvangen op 07-10-2020
- Tekening doorsnede C-D ontvangen op 07-10-2020
- Tekening dak aanzicht ontvangen op 07-10-2020
- Tekening BC 1^{ste} verdieping ontvangen op 02-12-2020
- Tekening BC 2^{de} verdieping ontvangen op 02-12-2020
- Tekening BC 3^{de} verdieping ontvangen op 02-12-2020
- Tekening BC 4^{de} verdieping ontvangen op 02-12-2020
- Tekening BC 5^{de} verdieping ontvangen op 02-12-2020
- Tekening 1^{ste} verdieping ontvangen op 09-12-2020
- Tekening 2^{de} verdieping ontvangen op 09-12-2020
- Tekening 3^{de} verdieping ontvangen op 09-12-2020
- Tekening 4^{de} verdieping ontvangen op 09-12-2020
- Tekening 5^{de} verdieping ontvangen op 09-12-2020
- Ontheffing WnB ontvangen op 08-01-2021
- Tekening uitweg ontvangen op 23-04-2021
- Tekening beganegrond ontvangen op 23-04-2021
- Tekening aanzicht Zuid-Oost ontvangen op 23-04-2021
- Tekening situatie nieuw ontvangen op 31-03-2022
- Tekening BC beganegrond ontvangen op 18-06-2021

- Ruimtelijke onderbouwing ontvangen op 25-04-2022
- Bezonningstudie ontvangen op 30-07-2021
- Parkeerbalans ontvangen op 30-07-2021
- Notitie fiets parkeren ontvangen op 30-07-2021
- Wegverkeerslawaaï ontvangen op 30-07-2021
- Bodem en asbestonderzoek ontvangen op 30-07-2021
- Aerius berekeningen ontvangen op 30-07-2021
- Quickscan Flora en Fauna ontvangen op 30-07-2021
- Boom effect analyse ontvangen op 30-07-2021
- Vormvrije MER beoordeling ontvangen op 30-07-2021
- Watertoets ontvangen op 30-07-2021
- Reactie Hoogheemraadschap ontvangen op 30-07-2021
- Participatie verslag ontvangen op 30-07-2021
- Tekening situatie bestaand ontvangen op 31-03-2022
- Foto's ontvangen op 08-04-2022
- Besluit aanmeldingsnotitie MER
- Planschade overeenkomst
- Nota beantwoording van zienswijzen O20191624

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. 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/opmerkingen

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.

Overige werkzaamheden in de buurt

De ontwikkelaar dient contact op te nemen met de Projectleider van het ingenieursbureau mevrouw M. Hartman M.Hartman@zaanstad.nl 06-50064909

Gemeente gaat in de wijk nieuw riool aanleggen en herinrichten in 2021

Openbare ruimte

- Bij ontwerp van openbare ruimte of openbaar toegankelijke ruimte moet worden voldaan aan de Wegwijzer Openbare Ruimte Zaanstad (WIORZ) voor riolering, wegen, openbare verlichting, kabel & leidingen, groenvoorzieningen en huisvuil.
- Openbare verlichting contactpersoon: de heer K. Saker k.saker@zaanstad.nl tel. +31658002015
In overleg met Zaanstad worden eerst de lichtmasten en armaturen bepaald daarna kan door de aanvrager pas de verlichtingsberekening gemaakt volgens de NPR 1301 richtlijn.
- Hoe moet het afval verzameld worden? U kunt contact opnemen Eline Beentjes e.beentjes@zaanstad.nl
- Huisvuil inzameling; bij laagbouw 3 rolcontainers op eigen terrein en aanbiedplaats in de openbare ruimte reserveren. 1 ondergrondse per 150 woningen voor rest afval
- Hoogbouw ondergrondse containers voor kosten ontwikkelaar op maat van het plan.

Riool, nutsvoorzieningen (wanneer hoofdleidingen aanwezig zijn)

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

Uitweg

- De uitweg dient te worden aangelegd door een bij de Kamer van Koophandel ingeschreven bestrating aannemer, een bij de Kamer van Koophandel ingeschreven Grond-, Weg- en Waterbouw aannemer (G.W.W aannemer) of door de afdeling wijkonderhoud van de gemeente Zaanstad
- Wanneer u de werkzaamheden door de gemeente wil laten uitvoeren kunt u een offerte aanvragen bij de heer H. Jongejans van de afdeling wijkonderhoud
- De uitweg moet worden aangelegd volgens de tekening "standaarddetail < 5 Uitweg, zijstraat met het daarop aangegeven bestratings materiaal tenzij anders is aangegeven.
- Wanneer gas-, water- en elektriciteitsleidingen in de uitweg zwaar worden belast door verkeer moeten beschermende maatregelen worden toegepast in overleg met de belanghebbende nutsbedrijven (zie adreslijst KLIC melding)
- Voetgangers, fietsers en auto's moeten veilig langs het werk worden geleid door gebruik van bijvoorbeeld verkeershekken, borden en pylonen. Bij afsluiten van rijbanen moet in overleg met de gemeente verkeersmaatregelen worden toegepast (www.zaanstad.nl)
- Omwonenden moeten op de hoogte worden gesteld van de werkzaamheden
- Kosten voor aanleg van de uitweg zijn voor rekening van vergunninghouder
- Kosten voor verplaatsen van lichtmasten, brandkranen, putten, kolken etc. zijn voor de vergunninghouder.
- Kosten voor herstel van de openbare ruimte zijn voor de vergunninghouder wanneer de uitweg niet volgens de geldende normen is aangelegd of er door slechte verdichting/zetting is ontstaan
- Schade t.g.v. de werkzaamheden wordt verhaald op de vergunninghouder en/of aannemer

Melden uitweg

- Vooraf aan de werkzaamheden moet de aannemer een www.kadasterklic doen om zich op de hoogte te stellen van de kabels en leidingen in de ondergrond.
- Bij afwijken van het aangegeven standaarddetail moet contact worden opgenomen met de beheerders wegen
- Wanneer het werk gereed is dit graag telefonisch melden.
De gemeente komt dan langs om het werk te controleren. Zolang de vergunninghouder niet gereed gemeld heeft blijft de vergunninghouder aansprakelijk.

Telefoonnummers

Controle van de uitweg wordt gedaan door Inspecteur wegen de heer M. Land, telefoon 06- 520 45 690

Voor een offerte van de gemeente afdeling wijkonderhoud de heer H. Jongejans telefoon 075-681 6596

Afvalinzameling

- Locaties van de ondergrondse containers en/of aanbiedplaatsen moeten worden goedgekeurd door gemeente Zaanstad in overleg met HVC. Indien er gewerkt wordt aan een definitief ontwerp graag nog een laatste check bij de vakspecialist afval of toestemming is afgegeven.
- Levering en plaatsing van ondergrondse containers en minicontainers door HVC, via de gemeente.
- Afvalinzameling moet worden voldoen aan het uitvoeringsbesluit afvalstoffenverordening. Levering van de containers, plaatsing en leging dient te worden uitgevoerd door HVC.
- Voor het plaatsen van een ondergrondse container een termijn van 3 maanden in acht nemen.
- Minimaal een maand voor oplevering van de woning planning en adresgegevens door te geven aan de vakspecialist afval zodat op tijd de afvalpassen af kan geven aan de projectontwikkelaar.
- Advies op basis van ontwerp zoals vermeld in Squit. Mocht het aantal woningen of soort woningen (hoogbouw/ laagbouw) wijzigen, dan wijzigt ook dit advies. Dan graag nieuw ontwerp bespreken met de vakspecialist Afval

Voor het plaatsen van de ondergrondse afvalcontainer neemt de ontwikkelaar een half jaar voorafgaand aan de oplevering van de woningen contact op met de heer R. Bien (r.bien@zaanstad.nl/06-11139341) van het Ingenieursbureau van de gemeente Zaanstad.

Brandveiligheid bij PV-panelen op het dak:

- Aandacht over eventuele 'aanvullende' brandveiligheidsmaatregelen bij het plaatsen van PV-panelen op het dak van het woongebouw. De 'aanvullende' brandveiligheidsmaatregelen kunnen o.a. bestaan uit een locatieaanduiding van de omvormers en de mogelijkheid van het afschakelen bij een brandweerinzet. Het advies voor een veilige inzet is om hiervoor een gevelschakelaar te plaatsen zoals dit bij cv-installaties of neonverlichting wordt/werd gedaan. (brandwerendheid in dak minimaal 30 minuten wdbdo)

Brandveiligheid elektrische voertuigen en laadpalen in parkeergarages en (fietsen-/scootmobiel-) stallingsruimten: Welke algemene praktische maatregelen kan ik als eigenaar/beheerder nemen om de kans op en de effecten van een brand in parkeergarages en (fietsen-/scootmobiel-)stallingsruimten te verkleinen?

- Parkeer elektrische voertuigen zo dicht mogelijk bij de in- of uitgang.
- Zorg voor een snelle detectie van een brand door het aanbrengen van rookmelders en CO-melders.
- Laat laadpalen installeren door een erkend elektrotechnisch installatiebedrijf.
- Plaats laadpalen zo dicht mogelijk bij de in- of uitgang.
- Plaats laadpalen bij voorkeur onder afvoerkanalen.
- Zorg voor een deugdelijke aanrijdbeveiliging van de laadpalen.
- Gebruik alleen goedgekeurde en onbeschadigde laadkabels.
- Plaats een noodstop/noodknop bij de toegang, zodat bij calamiteiten de gehele laadvoorziening kan worden uitgeschakeld.
- Zorg voor duidelijke instructies, zodat gebruikers van parkeergarages weten hoe zij moeten handelen bij calamiteiten.
- Verder is de installatie van sprinklers of watermistssystemen altijd een welkome maatregel om branduitbreiding te voorkomen.
- Voorkeur om de laadpalen voor de elektrische voertuigen bij de buitenparkeerplaatsen te plaatsen (buitenring) op het onoverdekte deel (P47 t/m P57) van het parkeren te laten plaatsvinden zodat bovengenoemde maatregelen niet van toepassing zijn.

Risicogericht neemt dit niet weg dat een brand op een overdekte parkeerplaats te allen tijde kan leiden tot het (tijdelijk) niet bruikbaar zijn van de bovenliggende woningen.

Om duiding te geven hieraan verwijs ik naar onderstaande link met betrekking tot de meest recente brand in een parkeergarage (17 oktober in Oosterhout) welke de impact en de gevolgen hiervan duidelijk weergeeft.

<https://www.bndestem.nl/oosterhout/zeer-grote-schade-na-brand-parkeergarage-oosterhout-zelfs-de-riolering-is-gesmolten~ac3fb582/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>

Herplantplicht

Voor de herplantplicht langs de Sluissloot kunt u contact opnemen met de projectleider dhr. I. van Straalen, tel: 0650071746.

Zorgplicht

Ook 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, raadpleeg 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).

Natuur-inclusief

Vanuit het gemeentelijk vastgestelde beleid "Groen en Waterplan Gemeente Zaanstad" dienen mogelijkheden voor het versterken van natuurwaarden te worden onderzocht. Hiervoor dient u het stappenplan in bijlage "Afwegingskader Groen-en waterplan Zaanstad" te gebruiken.

Voor zover niet door de verleende ontheffing vereist, kan met behulp van enkele eenvoudige maatregelen kan de natuur in de stad 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.
- Leg indien mogelijk een groen dak aan (kan ook in combinatie met zonnepanelen) en/of groene gevels.

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.

In combinatie met groene maatregelen voor klimaatadaptatie worden maatregelen voor natuur-inclusief bouwen extra effectief.

Zie voor ontwerpideeën:

Handboek natuur-inclusief bouwen gemeente Amsterdam:

<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/groen/flora-fauna/natuurinclusief/>

<https://www.checklistgroenbouwen.nl>

<https://www.bouwnatuurinclusief.nl/>

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 O20191624. 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 maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen
- 4) Het vellen of doen vellen van een houtopstand
- 5) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van 44 appartementen, maken van een uitweg en het kappen van 13 bomen.

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

- 1) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 2) Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen
- 3) Het vellen of doen vellen van een houtopstand
- 4) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

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 januari 2020 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 18 maart 2020. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 49 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 50 appartementen. De wijzigingen die plaats hebben gevonden hebben betrekking op de vorm, volume van het plan en het aantal woningen. Zo is het bouwplan in de hoogte verkleind en versmald, daarnaast is het aantal woningen verlaagd naar 44 appartementen. 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.

In het ontwerpbesluit was aangegeven dat er in totaal 17 bomen zouden worden geveld. Daarvan zouden 16 bomen worden geveld met herplant van nieuwe bomen en 1 boom verplaatst. In de tussentijd heeft de gemeente in het kader van herinrichtingswerkzaamheden in de omgeving reeds 3 bomen aan de noordzijde van het perceel gekapt. De kap van deze bomen is aangevraagd en verleend in omgevingsvergunning met nummer O20210349. Ook de herplant van deze bomen is als voorschrift aan die vergunning verbonden. Herplant zal door de gemeente, in overleg met ontwikkelaar plaatsvinden. Intussen is ook een boom als gevolg van storm in januari 2022 omgewaaid en verwijderd. Het betreft boom 6 als vermeld in de BEA van PIUS Floris. Bij brief van 31 maart 2022 heeft initiatiefnemer daarop zijn aanvraag aangepast. De aanvraag om omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstanden ziet daarmee op in totaal 13 bomen. In afbeelding 2.4 van de Ruimtelijke onderbouwing zijn de te vellen bomen aangegeven met de rode, blauwe en gele bolletjes. Boom 8 (paarse bolletje) wordt verplant. De bomen aangegeven met de groene en oranje bolletjes blijven behouden. De te vellen bomen zullen vervangen worden door kwalitatief betere en duurzamere exemplaren op een betere standplaats (zie onder meer afbeeldingen 2.3, 2.4 en 2.5 van de ruimtelijke onderbouwing).

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 22 september 2021 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 vindt u in het bijgevoegde document 'Nota beantwoording zienswijzen' naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning 'O20191624'. De zienswijzen hebben niet geleid tot een wezenlijk ander besluit. Wel is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen de ruimtelijke onderbouwing aangepast. Kern van deze aanpassing is het aspect vellen van een houtopstand. Ook is naar aanleiding van de zienswijzen een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning. Het voorschrift ziet op het in stand houden van het te realiseren muurtje ter voorkoming van overlast van koplampen van auto's.

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:

- 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;
- Controleberekening van de (dragende) metselwerkconstructie;
- Berekening en tekening van alle prefab constructieonderdelen;
- Berekening en tekening van de doorvalbeveiligingen en hekwerken inclusief de verankeringen;
- Berekening wateraccumulatie en tekening van de noodoverstorten;
- 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.
- Als er dieper dan 3,0 meter gegraven moet worden, bijvoorbeeld voor de aanleg van riolering of andere kabels- en leidingen dan moet de kwaliteit wel aanvullend in beeld gebracht worden.

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.

Bij de aanvraag zijn ter beoordeling de volgende bodemonderzoeksrapporten aan de vakspecialisten bodem aangeboden:

- Verkennend bodem- en asbestonderzoek op de locatie aan de Tamboerijnhof 22 te Zaandijk, Hunneman Milieu-Advies, 19 augustus 2019, kenmerk: 190561_02/lvh/am.

Het onderzoek voldoet aan de eisen die krachtens paragraaf 1.2.5 onder e. van hoofdstuk 1 van de bijlage uit het Besluit indieningvereisten en artikel 2.1.5 van de Bouwverordening van de gemeente Zaanstad worden gesteld aan een bodemonderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd conform de norm NEN 5740, het bodemonderzoek is niet ouder dan twee jaar, het bodemonderzoek is grotendeels op het juiste terrein uitgevoerd.

De buitenruimte om het nieuw te bouwen appartementencomplex is in dit bodemonderzoek niet onderzocht. Naar ons oordeel behoort dit wel tot de aanvraag van de omgevingsvergunning en is onderdeel van de wijziging van het gebruik naar wonen. Omdat er in 2014 wel een bodemonderzoek is uitgevoerd dat op het gehele terrein is uitgevoerd, is deze afwijking niet kritisch genoeg om aanvullend bodemonderzoek uit te laten voeren. De resultaten uit het voorgaande onderzoek van Oranjewoud worden daarom ook meegenomen in deze beoordeling.

Resultaten

De bovengrond (0,0 – 0,6 m -mv) (meter beneden maaiveld) bestaat uit matig fijn zand en is licht verontreinigd met kwik en lood. Er is ook onderzoek gedaan naar asbest in de bovengrond. Hier is zowel in het onderzoek uit 2014 als in 2019 geen asbest aangetoond.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m -mv) bestaat uit matigfijn zand met een lichte grondbijmenging en is licht verontreinigd met chroom.

Het grondwater is ten tijde van het onderzoek aangetroffen op een diepte van 0,90 m –mv. Het grondwater is niet verontreinigd met een van de geanalyseerde stoffen.

Aan de hand van dit bodemonderzoek kan vermeld worden dat, gelet op de toekomstige bestemming "wonen zonder tuin", er geen actuele risico's zijn voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Oud koog rooswijk' te Zaandijk en het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren Zaanstad' geldt en heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijk' op grond van artikel 7. Het bouwplan is hiermee in strijd.

De aanvraag om omgevingsvergunning is in strijd met de regels behorende bij deze bestemming, omdat op deze locatie geen woningen gerealiseerd mogen worden. Daarnaast wordt ook buiten het bouwvlak gebouwd en wordt de maximale bouwhoogte overschreden met 14,6 meter.

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 en hier word aan voldaan. Zie de ruimtelijke onderbouwing voor de inhoudelijke toetsing.

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

Welstandscriteria

In de Welstandsnota Zaanstad 2013 is de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft aangewezen als welstandsvrij gebied, zodat niet beoordeeld hoeft te worden of het bouwwerk in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

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
- Bestemmingsplan 'Oud koog Zaandijk'

- Welstandsnota Zaanstad 2013
- Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016

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

1. Voorschriften

- de breedte van de uitweg is maximaal 4,5 m

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Voor de realisatie van het plan is ingevolge artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo juncto artikel 5.52 van de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad (VFL) een omgevingsvergunning vereist.

Ingevolge artikel 2.18 Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden beoordeeld aan de hand van de relevante bepalingen uit de VFL.

Ingevolge artikel 5.52 van de VFL, is het verboden om zonder vergunning:

- a) een uitweg te maken naar de weg;
- b) van de weg gebruik te maken voor het hebben van een uitweg;
- c) verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg of
- d) het gebruik van een uitweg te veranderen

In het tweede lid van artikel 5.52 van de VFL is aangegeven wanneer een omgevingsvergunning kan worden geweigerd. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid kan worden geweigerd in het belang van:

- a) de bruikbaarheid van de weg;
- b) het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c) de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d) de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Artikel 5.52 van de VFL beoogt te voorkomen dat op willekeurige plaatsen uitwegen gecreëerd worden. Dat zou namelijk de bruikbaarheid van de weg, te weten parkeerruimte aan de kant van de weg, te veel belemmeren, en bovendien de verkeersveiligheid in gevaar brengen.

Daarnaast is het aanzien van de omgeving en het behoud van groen een belangrijk aspect bij het toetsen van een aanvraag om een uitweg.

Het plan is niet in strijd met het bepaalde in artikel 5.52 van de VFL omdat:

De bruikbaarheid van de weg:

Er zullen door de aanleg van de uitweg geen (openbare) parkeerplaatsen komen te vervallen. Aan deze weg liggen meerdere uitwegen.

Het veilig en doelmatig gebruik van de weg:

De zichthoeken blijven duidelijk, er zijn geen obstakels. De uitweg zal worden gebruikt voor personenauto's.

De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving:

De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving komt niet in het geding.

De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente

De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente komt niet in het geding omdat er genoeg groenvoorziening over blijft.

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:

- APV artikel 2.12
- Beleidsregels Uitwegen gemeente Zaanstad 2008
- Artikel 2.22 e.v. van de Wabo van toepassing

4) Het vellen of doen vellen van een houtopstand

1. Voorschriften

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

- Binnen twee jaar na dagtekening van dit besluit dient de aanvrager over te gaan tot herplant van 13 bomen met een minimale stamdiameter van 5 centimeter, gemeten op 1.30 meter boven het maaiveld. Eventuele kabels en leidingen dienen te worden omgelegd. Er dient ondergrondverbetering plaats te vinden ter grootte van minstens 10 m³ voor bomen van de derde grootte, 15 m³ voor bomen van de tweede grootte, 20 m³ voor bomen van de eerste grootte per boom. De herplant van de bomen langs de Sluissloot wordt in overleg met de bouwer verzorgd door de Gemeente Zaanstad.
- De bepalingen uit de Wet Natuurbescherming met betrekking tot beschermde planten en inheemse diersoorten moeten worden gerespecteerd; (www.rvo.nl).
- Boom 8 (zie het bomen effect analyse) dient verplaatst te worden binnen het bouwproject

2. Overwegingen

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

Voor de door u aangevraagde activiteit is ingevolge artikel 2.2, eerste lid, onder g Wabo juncto artikel 5.80 van de Verordening Fysieke Leefomgeving Zaanstad (VFL) een omgevingsvergunning vereist.

Ingevolge artikel 2.18 Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden beoordeeld aan de hand van de relevante bepalingen uit de VFL.

Ingevolge artikel 2.18 Wabo juncto artikel 5.80, eerste lid van de VFL, is het verboden om zonder omgevingsvergunning voor het vellen van een houtopstand een boom te vellen die staat vermeld op de Bomenlijst, op de gebiedenkaart of die zich bevindt op een openbare plaats.

Naast de algemene weigeringsgronden uit artikel 3.5 van de VFL, kan de vergunning op grond van artikel 5.83 van de VFL worden geweigerd op grond van:

- a. de natuurwaarde van de boom;
- b. de stedelijke en landschappelijke waarde van de boom;
- c. de recreatieve waarde van de boom;
- d. de cultuurhistorische waarde van de boom; of
- e. de klimaatwaarde van de boom.

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

Bij de aanvraag gaat het om 13 bomen. Deze bomen zijn geïnventariseerd door Pius Floris Boomverzorging, middels een Bomen Effect Analyse (BEA). De bomen zijn in het najaar van 2019 gekeurd volgens de VTA (Visual Tree Assessment) methode. De bomen hebben allen een matige tot redelijke conditie en een levensverwachting van meer dan 10 jaar.

De kap van de bomen is noodzakelijk vanwege een nieuwbouwproject van 44 appartementen op de plaats van een oude basisschool. Onderzocht is, of deze werkzaamheden ook kunnen plaatsvinden met behoud van de bomen. Vanuit de BEA is gebleken dat dat niet het geval is omdat de bomen dusdanig beschadigd zullen raken aan het wortelgestel. Dit zal negatieve effecten hebben op de stabiliteit van de bomen en er zal een sterke afname van de conditie gaan plaatsvinden doordat de bomen onvoldoende voedingsstoffen meer kunnen opnemen.

Bij de beoordeling van de aanvraag is het belang dat gediend is met de kap van de bomen afgewogen tegen het belang van behoud van de bomen met waarde. Wij vinden het belang dat gediend is met de kap van de bomen in dit geval zwaarder wegen dan het belang dat gediend is met het behoud van de bomen, gelet op het volgende:

De rij Berlijnse populieren zijn met een leeftijd van 40 jaar en een hoogte van 18-24 meter potentieel waardevolle bomen en maken deel uit van een waardevolle boomstructuur. Hierdoor is er sprake van een natuurlijke en beeldbepalende waarden. Bij de overige bomen is hiervan geen sprake. In de nabije omgeving is veel groen te vinden, wat maakt dat het kappen van de bomen geen nadelige gevolgen heeft voor de landschappelijke waarde. Voor de Berlijnse populieren geldt tevens dat deze worden herplant nabij de huidige rij. De andere bomen worden ook herplant binnen het plangebied. De bomen vervullen geen opvallende functie als specifieke herkenbaarheid in de wijk / oriëntatiepunt o.i.d. waardoor er geen noemenswaardige waarde voor het dorps- en stadsschoon is. De bomen maken geen deel uit van de Zaanse cultuurhistorie waardoor er ook geen sprake is van een cultuurhistorische waarde.

Uit ecologisch onderzoek van Natuurbank Overijssel is gebleken dat de bomen geen verblijfplaats zijn van beschermde diersoorten, waardoor er tevens geen sprake is van waarde voor de leefbaarheid van de houtopstand.

Er is vanwege de leeftijd en structuur van de Berlijnse populieren sprake van waarde. In dit geval gaat het echter om het kappen van bomen ten behoeve van een woningbouwplan, wat de mogelijkheid biedt woningen te creëren in tijden van hoge woningnood. Dat maakt dat wij het belang van het kappen van de bomen zwaarder vinden wegen dan het belang dat gediend is met het behouden van de bomen. Er is tevens een herplant plan aangeleverd waarin staat beschreven dat de te kappen bomen weer binnen het plangebied worden aangeplant met kwalitatief duurzamere soorten, waardoor het bomenaantal uiteindelijk gelijk zal blijven.

Wat zijn de eisen voor het werken rondom de blijvende bomen?

Het werken rondom de blijvende bomen moet worden uitgevoerd zoals is aangegeven in de boom effect analyse protocol werken bij bomen. Deze boom effect analyse is opgesteld door Pius Floris Boomverzorging Amsterdam B.V. N.a.v. bovenstaand zijn wij bereid om een omgevingsvergunning te verlenen voor het vellen van deze boom(en).

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:

- APV

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

1. Voorschriften

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Op tekeningen behorende bij de aanvraag, zie onder andere tekeningen met kenmerk B- 200, B300 is een tuinmuur/afscheidingselement te zien. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat deze wordt doorgetrokken t/m de verkeersdrempel in de in-/uitrit van het parkeerterrein en dat deze wordt verhoogd tot ca. 1,0 meter. Zolang het gebruik als parkeerterrein plaatsvindt, zal deze muur in stand gehouden moeten worden. Hiermee wordt het effect van inschijnende lichten voorkomen;

2. Overwegingen

Bestemmingsplan

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.