



gemeente Zaanstad
Veiligheid, Vergunningen en
Handhaving (VVH)

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

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

DATUM	7 juni 2022
ONS KENMERK	O20200430
BIJLAGE(N)	Documenten
ONDERWERP	Omgevingsvergunning

Geachte [REDACTED]

Op 25 maart 2020 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het legaliseren van een woning tbv paardenhouderij/zorgboerderij met bijbehorende bouwwerken, rijbak en padock (legalisatie) 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
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 Dorpsstraat 12 te Assendelft.

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

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

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

a. Besluit

Wij besluiten:

1. gelet op artikel 2.1. lid 1 onder a juncto artikel 2.10 en 2.22 t/m 2.25, artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.11 en artikel 2.1 lid 1 onder c juncto artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen onder de

voorschriften zoals die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning zijn beschreven.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- a. Het (ver)bouwen van een bouwwerk onder de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
- b. Het 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)
- Bijlage 2 foto's rijbak ontvangen op 25 maart 2020
- Bijlage 3 foto hekwerken ontvangen op 25 maart 2020
- Bijlage 4 foto's lichtmasten ontvangen op 25 maart 2020
- Bijlage 5 foto's erfverharding ontvangen op 25 maart 2020
- Bijlage 6 foto beschoeiing ontvangen op 2 juni 2020
- Bijlage 7 vergunningstekening met gebruiksfuncties ontvangen op 2 juni 2020
- Bijlage 10 overzichtsfoto en beschrijving ontvangen op 25 maart 2020
- Bijlage 12 foto hooiruif ontvangen op 25 maart 2020
- Bijlage 13 foto langeerkraal ontvangen op 25 maart 2020
- Foto's lantaarnpalen ontvangen op 25 maart 2020
- Foto's parkeergelegenheid ontvangen op 25 maart 2020
- Luchtfoto ontvangen op 25 maart 2020
- Rapportage nut en noodzaak paardenhouderij ontvangen op 2 juni 2020
- Tekening woonhuis ontvangen op 1 juli 2020
- Tekening Loods ontvangen op 1 juli 2020
- Tekening stallen ontvangen op 1 juli 2020
- Tekening garage bij woning ontvangen op 1 juli 2020
- Tekening garage bij rijbak ontvangen op 1 juli 2020
- Tekening tuinhuis ontvangen op 1 juli 2020
- Inrichtingsschets ontvangen op 29 juli 2020
- Bodemonderzoek incl. asbest ontvangen op 11 juni 2021

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 beroepschrift schort de werking van het besluit niet op. Indien onverwijld spoed dit vereist, kan tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank. Voor het behandelen van het verzoek en het beroep wordt griffierecht geheven. U kunt kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen bij rijksoverheid.nl, telefoonnummer 1400 (lokaal tarief) of downloaden van deze site.

d. Moment van inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift 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

Algemene

- 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.
- Aandachtspunten
- 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

- 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.

Inzameling afval

- laagbouw 3 rolcontainers op eigen terrein en aanbiedplaats in de openbare ruimte reserveren.

- U kunt contact opnemen met Eline Beentjes e.beentjes@zaanstad.nl

Bodemverontreiniging

Indien de bodem verontreinigd is en hierin werkzaamheden zullen gaan plaatsvinden (bijvoorbeeld het ontgraven van grond t.b.v. tijdelijke uitplaatsing, grondverbetering of fundering) dan gelden de verplichtingen op grond van de Wet bodembescherming. U moet zich daarom als initiatiefnemer vooraf op de hoogte stellen van de bodemkwaliteit. Dit kunt u doen door een historisch onderzoek uit te laten voeren. Als hieruit blijkt dat de bodem 'verdacht' is, dan dient vervolgens een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. In sommige gevallen is er van de locatie, bij ons reeds een historisch onderzoek en/of bodemonderzoek beschikbaar.

In die gevallen kunt u met onze afdeling Vakspecialisten, vakgroep bodem afspraken maken over het al dan niet achterwege laten van een historisch en/of nader onderzoek. Als uit het bodemonderzoek blijkt dat sprake is van ernstige verontreiniging, dan zult u voorafgaand aan de werkzaamheden een saneringsplan of een zogenoemde Busmelding bij ons in moeten dienen. De procedure voor de beoordeling van een saneringsplan of melding kan 5 dagen tot 15 weken duren, afhankelijk van de aard en omvang van de verontreiniging en van de voorgenomen werkzaamheden. Zolang de melding of het saneringsplan niet is beoordeeld mogen er geen werkzaamheden plaatsvinden in de verontreinigde bodem. Houdt u hiermee rekening in de planning van uw werkzaamheden. Indien uitsluitend sprake is van werkzaamheden in lagen bestaande uit bouwstoffen (bijv. sintellagen), dan is het voorgaande niet van toepassing. Nadere informatie kunt u ook vinden op onze website: www.zaanstad.nl. Zoekterm 'Bodem'.

Graafwerkzaamheden

Wanneer u bij graafwerkzaamheden gebruik maakt van bijvoorbeeld een graafmachine, bent u wettelijk verplicht dit van te voren te melden bij het Kadaster (Graafmelding). Het maakt hierbij niet uit hoe diep u gaat graven. De graafmelding dient uiterlijk 3 werkdagen vóór aanvang van graafwerkzaamheden te worden gedaan. Dit kunt u doen via de website van het kadaster: www.kadaster.nl of u kunt contact opnemen met hun Klantcontactcenter via (0800) 0080.

g. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met mevrouw K. Karregat, van de afdeling Vergunningen. Mevrouw Karregat 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 O20200430. 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.*

In afschrift aan gemachtigde:

Aannemersbedrijf Verbart B.V.

De heer M. Makkinga

Noordschermerdijk 7 a

1842 EL OTERLEEK

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:
het legaliseren van een woning tbv paardenhouderij/zorgboerderij met bijbehorende bouwwerken, rijbak en padock (legalisatie).

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 1 mei 2020 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 1 juli 2020. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 60 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is, ingevolge het bepaalde in artikel 3.10, lid 1 onder b van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Vanaf 13 april 2022 heeft voor een periode van 6 weken een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten ter goedkeuring bij de afdeling Advies en Toezicht van de sector Veiligheid, Vergunningen en Handhaving (VVH) de volgende bescheiden worden ingediend:

Brandveiligheid

- Aanbrengen/plaatsen van tweemaal een L.S. (deur zonder sleutel of los voorwerp te openen) in gebouw "Stallen-1", zoals in rood aangegeven op tekening Seijts_VT03_d_d_30-06-2020 (stallen 1 en 2);
- Aanbrengen/plaatsen van twee sproeischuimblusser gevuld met ten minste 6 liter schuim in gebouw "Stallen-2", zoals in rood aangegeven op tekening Seijts_VT03_d_d_30-06-2020 (stallen 1 en 2). De betreffende brandblussers dient te voldoen aan het Besluit "Draagbare blustoestellen".

Risicogericht advies:

Om bij een eenmaal uitgebroken brand, een snelle branduitbreiding en rookverspreiding grotendeels te voorkomen alsmede een snelle interventie van de brandweer te bewerkstelligen wordt geadviseerd voorzieningen te treffen die de brandveiligheid vergroten:

- Onbrandbaar of zeer moeilijk brandbaar materialen toe te passen;
- Onbrandbaar of zeer moeilijk brandbaar inventaris en inrichtingsmaterialen toe te passen;
- Regelmatig en professioneel onderhoud van apparatuur (die potentiële ontstekingsbronnen kunnen zijn) uit te laten voeren.

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 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. Wij hebben hierover het volgende overwogen.

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.

Aan de hand van dit bodemonderzoek kan vermeld worden dat, gelet op de toekomstige bestemming (woning tbv paardenhouderij/zorgboerderij) er geen actuele risico's zijn voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk omdat de asbestverontreiniging is afgedekt met klinkers en de gemeten gehalten aan overige parameters niet noemenswaardig verhoogd zijn.

In het kader van de Woningwet zijn er, wat de bodem betreft, geen belemmeringen voor de afgifte van de Omgevingsvergunning. Wel dient rekening te worden gehouden met het volgende:

Werkzaamheden in sterk verontreinigde grond

- Er dient nader asbestonderzoek te worden uitgevoerd om te beoordelen of de puinverharding in z'n geheel of slechts gedeeltelijk verontreinigd is met asbest boven de hergebruiksnorm (100 mg/kg ds.).
- Er dient een melding te worden verricht bij ILT in verband met de asbesthoudende weg
- Graafwerkzaamheden in de asbesthoudende weg moeten bij ILT worden gemeld. Tevens dient rekening te worden gehouden met het treffen van maatregelen in het kader van veiligheid.
- Werken in of met verontreinigde grond kan gezondheidsrisico's met zich meebrengen door blootstelling aan chemische stoffen. In de Arbowet en het Arbobesluit is wettelijk geregeld dat bij werken in of met verontreinigde grond veiligheidsmaatregelen moeten worden genomen. Om blootstelling uit te sluiten wordt geadviseerd te werken volgens het Arbo-informatieblad "Werken met verontreinigde grond" (AI-22).

Dit advies is geen besluit in het kader van de Wet Bodembescherming, maar een beoordeling van de aangeleverde bodemgegevens voor de aanvraag van de Omgevingsvergunning.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Assendelft' te Assendelft geldt en heeft hierin de bestemming(en) 'Agrarisch met waarden' op grond van artikel 4, 'Wonen' op grond van artikel 23 en de dubbelbestemming 'Archeologie 1 en 2' op grond van artikel 26 en 27. Tot slot geldt nog de aanduiding luchtvaartsverkeerszone -1 en -2 cf op grond van artikel 35.

Het bouwplan is hiermee in strijd.

Afhankelijk van het aantal paarden zijn zowel productiegerichte als gebruiksgerichte paardenhouderijen wel toegestaan. Ook zijn hobbymatige paardenbakken toegestaan. Zorgboerderij met dagbesteding geldt echter als een nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf. Hiervoor geldt dat de bebouwde en onbebouwde oppervlakte maximaal 500m² mag bedragen. (4.2.11 a) De afmetingen van bovengenoemde bouwwerken overschrijdt dit maximum. De paardenhouderij en de zorgboerderij zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De zorgboerderij behoudt zich niet slechts tot het tuinhuisje maar strekt over het gehele terrein. Daarom past de huidige (neven)functie niet binnen de bestemming.

Het bouwplan is in strijd met art. 4.2.2 a. De bijgebouwen (stal met opslag, loods, tuinhuis, garage bij de rijbak, mestopslagcontainers etc.) zijn allen buiten het bouwvlak gebouwd.

Voor de garage behorende bij de woning (gebruik t.b.v. de auto) geldt dat deze garage is in strijd met art.4.2.4. a en h en i. De garage is buiten het bouwvlak gelegen en tevens (net als de uitbreiding van de woning) naast de woning gelegen. Daardoor wordt ook de maximum breedte van 5 meter van een bijbehorend bouwwerk naast de woning overschreden. De breedte van de garage bedraagt 8,95 meter.

De bedrijfswoning valt echter binnen de bestemming wonen cf. art 23. Voor de bedrijfswoning geldt dat deze voldoet aan de gestelde maximum goot en bouwhoogte. Echter is de uitbreiding aan de achterzijde buiten het bouwvlak gelegen maar wel nog binnen de woonbestemming. Voor de woning geldt dat deze wel nog binnen de luchtvaartverkeerszone -1 en -2 is gelegen. In deze zone mogen cf. art. 35.4 géén nieuwe woningen worden opgericht zonder een verklaring van geen bezwaar. Tevens zou bij het oprichten van de woning archeologie van toepassing zijn geweest.

Voor wat betreft de uitbreiding achter de woning. Het bouwwerk voldoet aan alle criteria, behoudens het voorschrift in art. 23.2.3 h. De diepte van de uitbouw achter de woning bedraagt 6,8 meter waar slechts 3 meter wordt toegestaan.

Aangezien de rijbak buiten het bouwvlak is gebouwd en de bovengenoemde aanduiding ontbreekt is de rijbak sowieso niet toegestaan in de huidige positie. Dit levert een strijd op met art. 4.2.6. (aanhef) en 4.2.6 d. De beoogde lichtmasten zijn hier ook niet toegestaan.

M.b.t. de omheinde zandvlakte kan men dit ook als rijbak zien. Gezien er dus nu twee rijbakken zijn levert dit mede een strijd op met art. 4.1 e en o. Het bouwplan is in strijd met art. 4.2.9 sub a en b. De longeerkraal, hooiruif en de omheinde zandvlakte (rijbak) zijn allen gebouwd buiten het bouwvlak gebouwd. De hekwerken (1,2 meter hoog) zijn passend voor zover deze op het achtererf staan. Alle hekwerken voor de voorgevel mogen maar 1 meter in hoogte zijn cf. art. 23.2.2. a.

Het bouwplan is in strijd met art. 4.6.1 a, c, d, e, k. Het aanleggen van de terreinverharding, paden, nieuwe beschoeiing, bomen is in strijd.

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 29 september 2020 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria buitengebied west en de criteria voor landelijk lint. 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
- Bestemmingsplan 'Landelijk gebied Assendelft'
- Welstandsnota Zaanstad 2013

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.

Bestemmingsplan

Onderhavig bouwwerk is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Assendelft'. De gronden waarop de bouwwerken zijn gelegen zijn bestemd voor 'Agrarisch met waarden', 'Wonen' en dubbelbestemming 'Archeologie 1 en 2'.

Ingevolge artikel 26 en 27 is voor het aanleggen van een weg op eigen terrein een toestemming vereist. Dit betekent dat bij bouwplannen groter dan 50 vierkante meter voorafgaand een archeologisch vooronderzoek en eventueel een opgraving moet worden uitgevoerd.

In artikel 26.2.1 en artikel 27.2.1 is bepaald dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, moet worden overlegd.

Het bepaalde in artikel 26.2.1 en artikel 27.2.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke;

- de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,30 onder het maaiveld;
- de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,50 m onder het maaiveld;
- de bouw van een bouwwerk waarvan de maximale of totale oppervlakte kleiner is dan 50 m²;
- de bouw van een bouwwerk of groepen bouwwerken waarvan de maximale of totale oppervlakte kleiner is dan 2.000 m²;
- een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

Het aanleggen van de weg betreft een legalisatie van een bestaande situatie. Hierbij wordt de bodem niet over een oppervlak groter dan 50 vierkante meter verstoord en tevens wordt door de aanleg van de weg niet dieper van 0,30 m in de grond geroerd. Om deze is archeologie niet van toepassing en hoeft geen archeologisch onderzoeksrapport te worden overlegd.

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;
- Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad.

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

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.