

DATUM
ONS KENMERK
BIJLAGE(N)
ONDERWERP

O20211186

Ontwerp omgevingsvergunning

Geachte ,

Op 14 september 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project bouwen van een woongebouw met 8 appartementen en een 2 onder 1 kap woning met de volgende activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 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:

- 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 Zuiddijk 72 1501 CN te Zaandam.

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

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

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

a. Ontwerpbesluit

Wij besluiten:

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

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- a. Het (ver)bouwen van een bouwwerk: onder de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
- b. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit onder de in onderdeel 3 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
- c. Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald onder de in onderdeel 4 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)
- Documentenlijst ontvangen op 13 juli 2022
- 01 A001 Details ontvangen op 11 februari 2022
- 002Ao01 Gevels ontvangen op 11 februari 2022
- 003AO02 Plattegronden ontvangen op 21 maart 2022
- 004Ao03_Doorsneden en rioleringsplan ontvangen op 14 september 2021
- 005A011 Details ontvangen op 11 februari 2022
- 006A011A_Gevels_plattegronden_doorsneden ontvangen op 11 februari 2022
- 007SI01 Situatie ontvangen op 21 maart 2022
- 008tp01 Technische plattegronden ontvangen op 11 februari 2022
- 009tp11 Technische plattegronden ontvangen op 11 februari 2022
- 010Const Uitgangspunten woongebouw ontvangen op 11 februari 2022
- 011Const Uitgangspunten 2-1 kap ontvangen op 11 februari 2022
- 012bijlage AO woongebouw ontvangen op 11 februari 2022
- 013Bijlage AO 2-1 kap ontvangen op 14 september 2021
- 014BENG WG Zuiddijk 72 geregistreerd ontvangen op 11 februari 2022
- 015BENG WG Zuiddijk 74 geregistreerd ontvangen op 11 februari 2022
- 016BENG 2-1 kap bnr9 geregistreerd ontvangen op 11 februari 2022
- 017BENG 2-1 kap bnr10 geregistreerd ontvangen op 11 februari 2022
- 018Ventilatieberekening bnr 1 tm 8 ontvangen op 14 september 2021
- 019Ventilatieberekening bnr 9 en 10 ontvangen op 14 september 2021
- 020Stikstof berekening ontvangen op 14 september 2021
- 021Quickscan flora en fauna ontvangen op 14 september 2021
- 022Inventarisatie beschermde soorten ontvangen op 11 februari 2022
- 023MPG berekening 2-1 kap ontvangen op 14 september 2021
- 024MPG berekening Zuiddijk 72 ontvangen op 14 september 2021
- 025MPG berekening Zuiddijk 74 ontvangen op 14 september 2021
- 026Nagalmtijd trappenhuis ontvangen op 14 september 2021
- 027Verkennd bodemonderzoek ontvangen op 14 september 2021
- 028Sonderingsadvies ontvangen op 14 september 2021
- 029Funderingsadvies ontvangen op 11 februari 2022
- 030Uitgebreid bodemonderzoekBUSmelding ontvangen op 11 februari 2022

- 031Archeologisch booronderzoek987 Zaandam Zuiddijk 72-74 IVO-O ontvangen op 11 februari 2022
- 032Damwandadvies ontvangen op 11 maart 2022
- 033Bemalingsadvies ontvangen op 11 februari 2022
- 034Parkeerbehoefte berekening zuiddijk 72-74 ontvangen op 11 februari 2022
- 035BIJLAGE 1 uitgangspunten parkeerberekening ontvangen op 11 februari 2022
- 036BIJLAGE 2 parkeerbehoefteberekening met opmerkingen gemeente ontvangen op 11 februari 2022
- 037BIJLAGE 3 mail eef franke 1-11-2019 ontvangen op 11 februari 2022
- 038BIJLAGE 4 mail eef franke 1-5-2020 ontvangen op 11 februari 2022
- 039aRegenwaterpomp type ATP50M ontvangen op 11 maart 2022
- 039Voorstel pompput ontvangen op 11 februari 2022
- 040Begroting ontvangen op 11 februari 2022
- 041monitoringsplan ontvangen op 11 maart 2022
- 042werk en vgm plan ontvangen op 11 maart 2022
- 043e-mailcorrespondentie aanbrengen en verwijderen damwanden incl fotos ontvangen op 22 maart 2022
- aanleiding motivatie ontwikkeling ontvangen op 3 mei 2022
- Planschade ovk zuiddijk ontvangen op 3 mei 2022
- Watervergunning ontvangen op 21 maart 2022
- TEK 201 Waterberging ontvangen op 13 juli 2022
- Ontwerpnota waterberging ontvangen op 13 juli 2022
- Stikstofberekening ontvangen op 25 januari 2023
- Projectberekening wonen en werken ontvangen op 25 januari 2023
- Projectberekening mobiele voertuigen ontvangen op 25 januari 2023

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. Moment van inwerkingtreding

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

d. 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

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.

Kamerverhuur

Sinds 1 april 2021 is een omzettingsvergunning verplicht wanneer u kamers verhuurt. Voor meer informatie zie www.zaanstad.nl

Woningsplitsing

Sinds 1 april 2021 is een woningvormingsvergunning verplicht wanneer u een woning gaat splitsen. Voor meer informatie zie www.zaanstad.nl

Bed & Breakfast

Voor het verhuren van uw woning aan toeristen gelden vanaf 1 april 2021 nieuwe regels. Wanneer u een deel van uw woning als Bed & Breakfast voor kort verblijf verhuurt moet u uw Bed & Breakfast laten registreren bij gemeente Zaanstad. Voor meer informatie zie www.zaanstad.nl

Watervergunning

Voor de aangevraagde werkzaamheden hebt u ook een watervergunning nodig. Voor meer informatie zie www.hhnk.nl

e. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer D. Veltrop van de afdeling Vergunningen. Hij is bereikbaar onder telefoonnummer 14075.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20211186. 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.

ONTWERPBESLUIT

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

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

ONTWERP BESLUIT

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
bouwen van een woongebouw met 8 appartementen en een 2 onder 1 kap woning

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

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

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 18 november 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 11 februari 2022. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 85 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 van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

2

Opschorting beslistermijn

Op 17 december 2021 en heeft u ons verzocht om de beslistermijn met 42 dagen te verlengen. Wij hebben hiermee ingestemd.

2) Het verbouwen van een bouwwerk

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Werkzaamheden dienen plaats te vinden in de periode oktober tot en met maart
- geen felle bouwverlichting na zonsondergang die buiten het projectgebied schijnt
- een ecofoon betrekken wanneer er een vleermuis of broedende vogel gevonden wordt.

Na sloop van de bestaande opstal en voor aanvang van de betreffende werkzaamheden ten behoeve van de BUS-melding moet ter goedkeuring bij de afdeling Advies en Toezicht van de sector Veiligheid, Vergunningen en Handhaving (VVH) de volgende bescheiden worden ingediend:

- Verkennend bodemonderzoek asbest conform de NEN 5707 en/of NEN 5897.

Alle bodemonderzoeken dienen te worden verricht door een onderzoeksbureau dat gecertificeerd is conform de eisen die zijn opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. De bodemonderzoeken en/of het saneringsplan dienen ter goedkeuring te worden overgelegd aan de afdeling Vakspecialisten van de gemeente Zaanstad

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:

- Definitief funderingsadvies;
- Definitieve gewichtsberekening;
- Definitieve stabiliteitsberekening;
- 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 houtconstructie;
- Berekening en tekening van de kapconstructie;
- Controleberekening van de (dragende) metselwerkconstructie;
- Berekening en tekening van alle prefab constructieonderdelen;
- Berekening en tekening van de verbindingen tussen constructieonderdelen;
- 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;

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.

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 om omgevingsvergunning ingediend.

Ten aanzien van het onderzoek kunnen de volgende bijzonderheden worden opgemerkt:

- De bodemlaag van 0,70 – 1,5 m-mv is niet geanalyseerd op het voorkomen van verontreinigingen. Omdat er in de bovengrond al een ernstige verontreiniging met lood is geconstateerd en er geen aanwijzingen zijn dat er in de laag andere verontreinigingen aanwezig zouden kunnen zijn, levert het geen nieuwe relevante informatie op om deze laag alsnog te (laten) analyseren. Deze laag zou anders wel geanalyseerd moeten worden omdat er op dit moment geen informatie is over deze grondlaag.
- Er is reeds een BUS-melding ingediend voor het perceel. Ter plaatse zal een leeflaag en/of een duurzame afdeklaag gerealiseerd worden om de risico's voor de toekomstige gebruikers weg te nemen. Deze BUS-melding is op 6 februari 2023 goedgekeurd door de gemeente Zaanstad (Bevoegde Gezag).

Aan de hand van dit bodemonderzoek kan vermeld worden dat, gelet op de toekomstige bestemming "wonen met tuin", er actuele risico's aanwezig zijn voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk. Er is een risico geconstateerd voor:

- wonen met (moes)tuin, voor de volgende stoffen: lood.

Er is reeds een BUS-melding immobiel goedgekeurd om deze risico's weg te nemen. De goedkeuringsbrief is als bijlage toegevoegd.

Voorafgaand aan de werkzaamheden ten behoeve van de BUS-melding moet er na de sloop van de bebouwing nog een asbestonderzoek uitgevoerd worden. Voor de sanering moeten dan ook resultaten aangeleverd worden om aan te tonen dat er geen sprake is van een verontreiniging met asbest of deze verontreinigingen moeten worden meegenomen in de BUS-melding en tijdens de sanering.

In het kader van de Woningwet zijn er, wat de bodem betreft, geen belemmeringen voor de afgifte van de omgevingsvergunning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. De locatie dient te worden gesaneerd volgens een door de gemeente Zaanstad goedgekeurd saneringsplan. De sanering dient onder milieukundige begeleiding te worden uitgevoerd. Het saneringsplan kunt u indienen via www.zaanstad.nl (zoekwoord saneringsplan).
2. De aanvraag om omgevingsvergunning zal worden aangehouden totdat het saneringsplan door de gemeente Zaanstad is goedgekeurd.
3. Na de saneringswerkzaamheden dient u binnen drie maanden een evaluatierapport te overleggen bij de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Pas nadat het evaluatierapport door de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst is goedgekeurd, mag begonnen worden met de bouwwerkzaamheden.

In de omgevingsvergunning is daarom op grond van artikel 6.2c van de Wabo een uitgestelde inwerkingtreding opgenomen.

Bestemmingsplan

Onderhavig bouwplan zoals dat is aangevraagd vindt plaats binnen het bestemmingsplan "Zaandam Zuid", vastgesteld op 22 januari 2009, het "Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur

en toeristische verhuur”, vastgesteld vanaf 8 juli 2021 en het paraplubestemmingsplan Parkeren Zaanstad, vastgesteld op 7 juni 2018.

De gronden hebben de bestemming ‘Erven’ ex artikel 6, ‘Gemengd’ ex artikel 8 en de dubbelbestemming ‘archeologie’ ex artikel 15.

Het bouwplan is in strijd met artikel 8.1 I. Wonen is toegestaan behoudens op de begane grond. Er wordt wonen beoogd in beide woongebouwen aan de zuiddijk zijde en achter het hoofdvolume in de twee grondgebonden woningen.

Daarnaast is het plan in strijd met art. 8.3 a. De maximaal toegestane goot-/ en bouwhoogte van 6 meter en 9 meter (zuiddijk zijde) worden overschreden. Beoogd wordt, ter plaatse van nr 72, een goot-/ en bouwhoogte van 6,7 en 11,3 meter en ter plaatse van nr. 74 bedraagt de beoogde goot-/ en bouwhoogte 7,1 en 10 meter.

Tevens wordt ter plaatse van de grondgebonden woningen achter het hoofdvolume de maximaal toegestane bouwhoogte van 3 meter overschreden. Beoogd wordt daar een hoogte van 7,6 meter.

Vanwege de definieringen van hoofdgebouw en bouwperceel is er echter maar 1 hoofdgebouw per bouwperceel toegestaan. De 2 woningen achter het hoofdvolume zijn derhalve niet toegestaan.

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 3 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. 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 ‘Zaandam Zuid’
- Paraplubestemmingsplan ‘woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur’
- Paraplubestemmingsplan ‘Parkeren Zaanstad’
- Welstandsnota Zaanstad 2013

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

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° 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

4) 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. Voorschriften

Na sloop van de bestaande opstal en 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:

- archeologisch booronderzoek volgens een door de gemeente opgesteld of goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). In het PvE staat aan welke voorwaarden de werkzaamheden en de rapportage moeten voldoen. Uit het rapport van het booronderzoek wordt duidelijk of het terrein van archeologische waarde is. De gemeente beslist of daarna archeologisch vervolgonderzoek nodig is. Wanneer vervolgonderzoek nodig is, zal de aanvrager van de vergunning archeologische proefsleuven moeten laten trekken op het terrein om vast te stellen wat de precieze omvang en ligging van de archeologische vindplaats is. Daarna zal de aanvrager van de vergunning een opgraving moeten laten uitvoeren. Hierover beslist de gemeente. De proefsleuven en de opgraving moeten ook worden uitgevoerd volgens een door de gemeente opgesteld of goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

2. 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 zoals dat is aangevraagd vindt plaats binnen het bestemmingsplan "Zaandam Zuid", vastgesteld op 22 januari 2009.

De gronden hebben de bestemming 'Gemengd' ex artikel 8 en de dubbelbestemming 'archeologie' ex artikel 15.

Ingevolge artikel 15 is voor het uitvoeren van werkzaamheden dieper dan 50cm onder het maaiveld of met een oppervlakte groter dan 100m² een toestemming vereist.

Na de sloop van de gebouwen moet de aanvrager van de vergunning een archeologisch booronderzoek laten uitvoeren volgens een door de gemeente opgesteld of goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). In het PvE staat aan welke voorwaarden de werkzaamheden en de rapportage moeten voldoen. Uit het rapport van het booronderzoek wordt duidelijk of het terrein van archeologische waarde is. De gemeente beslist of daarna archeologisch vervolgonderzoek nodig is. Wanneer vervolgonderzoek nodig is, moeten er archeologische proefsleuven worden getrokken op het terrein om vast te stellen wat de precieze omvang en ligging van de archeologische vindplaats is. Daarna kan het zijn dat de aanvrager van de vergunning een opgraving moet laten uitvoeren. Hierover beslist de gemeente. De proefsleuven en de opgraving moeten worden uitgevoerd volgens een door de gemeente opgesteld of goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

Op grond van artikel 15 lid 4 kunnen er voorschriften aan de vergunning worden verbonden. De voorschriften zijn opgenomen in onderdeel 4 lid 1 van dit besluit.

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

- Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad
- Bestemmingsplan 'Zaandam Zuid', vastgesteld op 22 januari 2009

ONTWERPBESLUIT

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.