Ons kenmerk: 2012/85018

ZNSTD

gemeente Zaanstad
Sector Bouw- en
Milieuvergunningen

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
antwoord@zaanstad.nl
www.zaanstad.nl

De heer S.J. M. Bloetjes
Dorpsstraat 786
1566 ET ASSENDELFT

DATUM	-2 MEI 2012
ONS KENMERK	O20110938
BIJLAGE(N)	Gewaarmerkte bijlagen
BEHANDELEND AMBTENAAR	Visser, A.
ONDERWERP	Besluit omgevingsvergunning

Geachte heer Bloetjes,

Op 20 juni 2011 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project 'het bouwen van de helft van een dubbel woonhuis (rechter deel) en een schuur' met de volgende activiteit:

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Dorpsstraat 267 te Assendelft.

Wij hebben geconcludeerd dat de activiteit in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.10 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht merken wij uw aanvraag voorts aan als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit:

3. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Bij brief van 8 augustus 2011 heeft u de aanvraag voor wat betreft de activiteit 'het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen' ingetrokken.

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. mogelijkheid voor het verkrijgen van nadere informatie

a. Besluit
Wij besluiten:

1. gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a en c juncto artikel 2.10, 2.12 lid 1 onder a 3° en 2.22 t/m 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning (hierna: de Wabo) 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 gelet op de in onderdeel 3 behorend bij deze vergunning beschreven overwegingen.

b. Bijgevoegde documenten
De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stuk bijgevoegd:

- Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning
- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst 20 juni 2011
- 4 kleurenfoto's in A4 met stempeldatum ontvangst 20 juni 2011
- Tekening 001a terreinsituatie met stempeldatum ontvangst 20 september 2011
- Tekening 01c bestektekening blad 1 met stempeldatum ontvangst 20 september 2011
- Tekening 02 bestektekening blad 2 met stempeldatum ontvangst 20 september 2011
- Tekening 03b doorsnede A-A met stempeldatum ontvangst 23 september 2011
- Tekening 04a bestektekening schuur met stempeldatum ontvangst 20 september 2011
- Tekening 05 detailblad 1 met stempeldatum ontvangst 20 juni 2011
- Tekening 06 detailblad 2 met stempeldatum ontvangst 20 juni 2011
- Tekening 11a schematische weergave gebruiksoppervlak en verblijfsgebied met stempeldatum ontvangst 20 september 2011
- Epc, ventilatie en daglichttoetreding bestaande uit 13 pagina's A4 dubbelzijdig met stempeldatum ontvangst 20 september 2011
- Ruimtelijke onderbouwing januari 2012 voor dossiernummer O20110938

De gewaarmerkte stukken 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
Indien u belanghebbende bent en het niet eens bent met dit besluit, kunt u binnen **6 weken** onmiddellijk liggend **na** de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, een beroepschrift indienen bij de Rechtbank te Haarlem, sector 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 onverwijlde 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. Ook andere belanghebbenden kunnen rechtsmiddelen tegen het besluit aanwenden. U kunt kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen bij Postbus51.nl, telefoonnummer (0800) 8051 of downloaden van deze site.

ZNSTD

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 één of meer nota's voor de opgelegde leges toegezonden krijgt of heeft gekregen

f. Nadere informatie
Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer A. Visser van de afdeling Vergunningen en Toezicht. De heer Visser is bereikbaar onder telefoonnummer 14075 of e-mail: antwoord@Zaanstad.nl.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,

Waarnemend hoofd van de sector Bouw- en Milieuvergunningen
M.J.L. van Zon

In afschrift aan, zonder bijlagen:
BOA bouwkundig tekenburo
De heer H.N. Neelen
Dorpsstraat 995 c
1566 JD ASSENDELFT

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave onderdelen omgevingsvergunning

1. procedureel;
2. het (ver)bouwen van een bouwwerk;
3. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

ONDERDEEL 1. Procedureel

Gegevens aanvrager
Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
Het bouwen van de helft van een dubbel woonhuis (rechter deel) en een schuur.

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

1. het (ver)bouwen van een bouwwerk
2. 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 de omgevingsvergunning te verlenen.

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. U bent op 5 juli 2011 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 20 september 2011. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 76 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).
Van 1 maart tot en met 11 april 2012 heeft 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.

ONDERDEEL 2. HET (VER)BOUWEN VAN EEN BOUWWERK.

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten bij de afdeling Vergunningen en Toezicht van de sector Bouw- en Milieuvergunningen de volgende bescheiden in tweevoud ter goedkeuring worden ingediend:
    - Sondering en berekening van het paaldraagvermogen;
    - Palenplan met sondeerpunten, paaltypes en inheidieptes;
    - Tekeningen en berekeningen van de wapening van de fundering;
    - Tekeningen en berekeningen van alle prefab bouwdelen zoals vloerplaten en lateien;
    - Tekeningen en berekeningen van de steenconstructie;
    - Tekeningen en berekeningen van constructiedelen uit staal;
    - Tekeningen en berekeningen van de kap en houten vloeren;
    - Aangevulde berekeningen op basis van de opmerking welke op de berekening gemaakt is.
- Van de omgevingsvergunning mag slechts gebruik worden gemaakt indien en voor zover is aangetoond dat voldoende rekening wordt gehouden met de belangen en de bescherming van de archeologie.

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 wetartikel genoemde weigeringsgronden zich voordoet.
Deze weigeringsgronden zijn:

a. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
b. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van de Bouwverordening;
c. 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;
d. het bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand;
e. het advies van de commissie voor tunnelveiligheid als bedoeld in artikel 6, derde lid, onder b, Wet aanvullende regels veiligheid en wegtunnels daartoe aanleiding geeft.

Bouwbesluit
Wij hebben uw bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit. Wij hebben met inachtneming van de hierboven gestelde voorschriften geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan het Bouwbesluit voldoet.

Bouwverordening Zaanstad 2008
Wij hebben uw bouwplan getoetst aan de Bouwverordening Zaanstad 2008. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan de Bouwverordening Zaanstad voldoet. Met betrekking tot parkeren en het verbod tot bouwen op verontreinigde grond hebben wij het volgende overwogen.

Parkeren
In artikel 2.5.30 lid 1 van de Bouwverordening Zaanstad 2008, op 11 maart 2010 in werking getreden, wordt bepaald dat, indien de omvang of de bestemming van een bouwwerk daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder het bouwwerk, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat bouwwerk behoort.

Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het bouwwerk, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer. In de, door de raad op 18 februari 2010 vastgestelde 'Parkeernota', worden hiervoor regels gesteld. Het onderhavige bouwplan voldoet aan de voorschriften van artikel 2.5.30 lid 1 in samenhang met het beleid vastgesteld in de 'Parkeernota'.

Voor dit bouwplan geldt een parkeereis van 2,0 parkeerplaatsen (weinig stedelijke zone C, woning duur). Uit de tekening van de terreinsituatie blijkt dat deze parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Verbod tot het bouwen op verontreinigde grond
Ingevolge artikel 2.4.1 van de bouwverordening Zaanstad is het verboden te bouwen op verontreinigde bodem. De aanvrager heeft de plicht om ingevolge artikel 2.4 lid d van het Regeling omgevingsrecht een onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid in te dienen. Een dergelijke rapportage is bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Deze rapportage is beoordeeld en geconcludeerd kan worden dat, gelet op de toekomstige bestemming wonen met tuin, er geen actuele risico's zijn voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk.

De bodem vormt derhalve geen belemmering voor de afgifte van de omgevingsvergunning.

Bestemmingsplan
Het betreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Centrum Assendelft' geldt en heeft daarin de bestemming 'Woondoeleinden (W14)' ex artikel 4, 'Tuinen' ex artikel 6, 'Erven' ex artikel 7, 'Archeologisch waardevol gebied' ex artikel 27 en 'Beperkingengebied Schiphol' ex artikel 30 van de planvoorschriften.

Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Woondoeleinden (W14)' omdat de nokhoogte van de woning maximaal 10 meter mag bedragen, terwijl een nokhoogte van circa 11,25 meter wordt aangevraagd.
Daarnaast is het bouwplan in strijd met de bestemming 'Tuinen'. Op gronden met deze bestemming mag, met uitzondering van een erker, niet worden gebouwd. Waarbij voor de erker geldt dat de hoogte hiervan maximaal de hoogte van de eerste verdiepingsvloer van de woning +0,25 meter mag bedragen. Een gedeelte van het hoofdgebouw wordt op gronden met deze bestemming gebouwd. Verder wordt de erker voorzien van een terrashek. De bovenzijde van het terrashek wordt circa 4,25 meter. Dit is circa 1,10 meter boven de bovenkant van de verdiepingsvloer.
Het bouwplan is tevens in strijd met de bestemming 'Erven'. Op deze gronden mogen uitsluitend aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd. Een gedeelte van het hoofdgebouw wordt op gronden met deze bestemming gebouwd. Verder mag de achterzijde van een aan- en/of uitbouw niet meer dan 3 meter achter de bestaande achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw liggen. Aan de nieuwe achtergevel wordt een aanbouw van circa 5,80 meter gebouwd. Ten slotte mag de hoogte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 4,50 meter bedragen. Aangevraagd is een hoogte van circa 6,15 meter.
Het bouwplan past binnen de overige bestemmingen.

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

Welstandscriteria
De Stichting Welstandszorg Noord-Holland, commissie Zaanstad, heeft op 11 oktober op grond van de gebiedsgerichte criteria 8A een positief advies afgegeven over het bouwplan. Wij zien geen reden van dit advies af te wijken.

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 2003
- Bouwverordening Zaanstad 2008
- Bestemmingsplan 'Centrum Assendelft'
- Welstandsnota Zaanstad 2008

ONDERDEEL 3. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

1. Overwegingen

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

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 eerste lid onder c van de Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de 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 eerste lid zijn de omstandigheden beschreven onder welke een omgevingsvergunning, in strijd met een bestemmingsplan kan worden verleend. Dat kan

- met toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en 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. Daarnaast is deze activiteit ook niet een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval.

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.

Ter motivering is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze is als bijlage bij deze vergunning opgenomen.

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