



Ons kenmerk: 2017/48995

ZNSTD

gemeente Zaanstad
Klantcontactcentrum (KCC)

AM B.V.

[REDACTED]
Postbus 4052
3502 HB UTRECHT

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

02 NOV. 2017

DATUM	02 NOV. 2017
ONS KENMERK	O20161419
BIJLAGE(N)	Gewaarmerkte stukken
ONDERWERP	Omgevingsvergunning

Geachte [REDACTED],

Op 20 december 2016 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen van 59 woningen met de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk

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:

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

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Cypressehout 100 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 en c juncto artikel 2.10 en 2.12 en artikel 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 onder de in onderdeel 3 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 gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning
- Bijlage Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit)
- Aanvraagformulier met stempeldatum ontvangst d.d. 20 december 2016
- Tekeningenboekje gevels en impressies met stempeldatum ontvangst d.d. 20 december 2016
- Tekening inrichting t.b.v. omgevingsvergunning met stempeldatum ontvangst d.d. 3 juli 2017
- Overzicht kleur- en materialenstaat met stempeldatum ontvangst d.d. 20 april 2017
- Tekening inrichtingsplan met stempeldatum ontvangst d.d. 7 juli 2017
- Tekening D110 situatie met stempeldatum ontvangst d.d. 20 april 2017
- Tekening D201 plattegrond gevel doorsnede met stempeldatum ontvangst d.d. 20 april 2017
- Tekening D202 plattegrond gevel doorsnede met stempeldatum ontvangst d.d. 20 april 2017
- Tekening D210 plattegrond gevel doorsnede met stempeldatum ontvangst d.d. 20 april 2017
- Tekening D211 plattegrond gevel doorsnede met stempeldatum ontvangst d.d. 20 april 2017
- Tekening D220a plattegronden met stempeldatum ontvangst d.d. 20 april 2017
- Tekening D220b gevels doorsnede met stempeldatum ontvangst d.d. 20 april 2017
- Tekening D221 plattegrond gevel doorsnede met stempeldatum ontvangst d.d. 20 april 2017
- Tekening D222 plattegrond gevel doorsnede met stempeldatum ontvangst d.d. 20 april 2017
- Tekening D223 plattegrond gevel doorsnede met stempeldatum ontvangst d.d. 20 april 2017
- Tekening D224a plattegronden met stempeldatum ontvangst d.d. 20 april 2017
- Tekening D224b gevels doorsnede met stempeldatum ontvangst d.d. 20 april 2017
- Tekening R201 VG en VR blok 4-11-13-17 met stempeldatum ontvangst d.d. 3 januari 2017
- Tekening R202 VG en VR blok 6-12-15-20 met stempeldatum ontvangst d.d. 3 januari 2017
- Tekening R210 VG en VR blok 3-8-14 met stempeldatum ontvangst d.d. 3 januari 2017
- Tekening R211 VG en VR blok 5-10-19 met stempeldatum ontvangst d.d. 3 januari 2017
- Tekening R220a VG en VR blok 1-2 met stempeldatum ontvangst d.d. 3 januari 2017
- Tekening R221 VG en VR blok 9 met stempeldatum ontvangst d.d. 3 januari 2017
- Tekening R222 VG en VR blok 7 met stempeldatum ontvangst d.d. 3 januari 2017
- Tekening R223 VG en VR blok 16 met stempeldatum ontvangst d.d. 3 januari 2017
- Tekening R224a VG en VR blok 18 met stempeldatum ontvangst d.d. 3 januari 2017
- Tekeningboekje D501 details met stempeldatum ontvangst d.d. 20 december 2016
- Brief afspraken parkeerstrook Cypressenhout met stempeldatum ontvangst d.d. 3 juli 2017
- Rapportage bouwveiligheidsplan met stempeldatum ontvangst d.d. 3 juli 2017
- Rapportage aanvullend onderzoek WABO-afwijkingsprocedure met stempeldatum ontvangst d.d. 20 april 2017
- Brief RvON ontheffing ruimtelijke ingrepen met stempeldatum ontvangst d.d. 20 april 2017
- Rapportage ecologie met stempeldatum ontvangst d.d. 20 april 2017
- Rapportage voortoets ecologie met stempeldatum ontvangst d.d. 20 april 2017
- Rapportage ecologisch onderzoek met stempeldatum ontvangst d.d. 20 april 2017
- Rapportage ecologisch werkprotocol met stempeldatum ontvangst d.d. 20 april 2017
- Rapportage risicoanalyse planschade met stempeldatum ontvangst d.d. 20 april 2017
- Rapportage bouwbesluitberekeningen met stempeldatum ontvangst d.d. 3 januari 2017
- Rapportage verkennend bodemonderzoek met stempeldatum ontvangst d.d. 20 april 2017

- Tekening pricipedetail vlonder met stempeldatum ontvangst d.d. 20 april 2017
- Tekening S01 constructieschema type A en B met stempeldatum ontvangst d.d. 20 december 2016
- Tekening S03 constructieschema type E met stempeldatum ontvangst d.d. 20 december 2016
- Tekening S06 constructieschema type C met stempeldatum ontvangst d.d. 20 december 2016
- Tekening S08 constructieschema type C D en F met stempeldatum ontvangst d.d. 20 december 2016
- Tekening S-det constructieve details met stempeldatum ontvangst d.d. 20 december 2016
- Rapportage constructieve ontwerpnota met stempeldatum ontvangst d.d. 20 december 2016
- Rapportage constructieberekening met stempeldatum ontvangst d.d. 20 april 2017
- Ruimtelijke onderbouwing met stempeldatum ontvangst d.d. 3 juli 2017

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

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 beroepschrift 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 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

Overige vergunningen

Wij wijzen u er op dat wanneer u een inrit of uitweg aanlegt of verandert, werkzaamheden in de grond gaat uitvoeren voor b.v. het bouwrijp maken of tijdelijke obstakels in de openbare ruimte plaatst en of verkeersmaatregelen moet nemen u hiervoor een vergunning of toestemming nodig heeft.

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: <https://www.zaanstad.nl>. Zoekterm 'Bodem'.

Graafwerkzaamheden

Wanneer u bij werkzaamheden gebruik maakt van bijvoorbeeld een graafmachine, betekent dit dat u aan mechanische grondroering doet of laat doen. Om graafschade te voorkomen en de veiligheid van de graver en de directe omgeving te bevorderen verplicht de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (WION) u hiervoor een Graafmelding te doen. 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 de heer R. Huijser, van de afdeling Vergunningen. De heer Huijser is bereikbaar onder telefoonnummer 14075. Met vragen over de uitvoering kunt u contact opnemen met één van de in de bijlage "Handleiding tijdens de bouw en/of sloop" vermelde bouwinspecteurs.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20161419. 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

Afschrift aan gemachtigde (zonder bijlagen):

Steenhuis Bukman Architecten B.V.

De heer M. Bukman

Oude Delft 49

2611BC Delft

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.

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van 59 woningen.

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

- 1) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 2) Het 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 22 februari 2017 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 18 mei 2017. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 84 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 20 september 2017 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 in tweevoud ter goedkeuring bij de afdeling Advies en Toezicht van de sector Klantcontactcentrum (KCC) de volgende bescheiden worden ingediend:

1. Sonderingen;
2. Funderingsadvies;
3. Stabiliteitsberekening;
4. Berekening en tekening van het palenplan;
5. Berekening en tekening van de paalwapening;
6. Berekening en tekening van de wapening fundering;
7. Berekening en tekening wapening wanden en vloeren;
8. Berekening en tekening van alle prefab constructies;
9. Berekening en tekening van de kapconstructie.

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 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 het bouwen op verontreinigde bodem 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.

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'.

Parkeerbehoefte

Het project bestaat uit twee woningtypes met parkeernormen van 1,5 respectievelijk 1,7 parkeerplaatsen per woning. Dat resulteert in de volgende parkeerbehoefte:

Woning type 'twee-onder-een-kap': 28 stuks p-norm: 1,7	= 47,6 parkeerplaatsen
Woning type 'rijwoningen': 31 stuks p-norm: 1,5	= 46,5 parkeerplaatsen
Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen:	= 94,1 parkeerplaatsen

Hiervan moeten minimaal 17,7 parkeerplaatsen openbaar zijn.

Het project voorziet in 11 openbare parkeerplaatsen op de eilanden (hieronder in oranje weergegeven) en 59 privé parkeerplaatsen, al dan niet op eigen terrein (hieronder in blauw weergegeven). In totaal dus 70 parkeerplaatsen. Hieruit volgt dat er binnen de projectlocatie een tekort is van 24 parkeerplaatsen. Dit tekort kan worden opgevangen door het (dubbel)gebruik van tenminste 24 parkeerplaatsen die beschikbaar zijn op het aangrenzende terrein van het Regiocollege. Het Regiocollege beschikt over in totaal 212 parkeerplaatsen, waarvan 108 parkeerplaatsen aan de Cypressehout 99 en 104 parkeerplaatsen in de parkeergarage aan de Cypressehout 95/97. De parkeerbehoefte van de school met circa 2.000 leerlingen bedraagt minimaal 76 en maximaal 116 parkeerplaatsen (conform CROW). Het overschot aan parkeerplaatsen is met minimaal 96 parkeerplaatsen zodanig groot dat ten allen tijden dubbelgebruik door bewoners mogelijk is. Daarnaast verschillen de dagen en tijdstippen van de grootste parkeerbehoefte van de woonfunctie en de onderwijsfunctie duidelijk van elkaar.

In de volgende tabel wordt ervan uitgegaan dat de benodigde 24 parkeerplaatsen bij de school ook voor 100% door de school gebruikt worden (door de grote overschot aan parkeerplaatsen zal dat in de praktijk niet (altijd) het geval zijn).

Tabel: Parkeerbilans, normering Zaanstad/CROW

	aanwezigheidspercentages	benodigd woningen	benodigd school	totaal benodigd	totaal beschikbaar	overschot
'werkdag middag'	woningen 60% / school 100%	60% x 94,1 = 56,5 pp	100% x 23 = 23 pp	56,5 + 23 = 79,5 pp	70 + 23 = 93 pp	93 - 79,5 = 13,5 pp
'werkdag avond'	woningen 100% / school 0%	100% x 94,1 = 94,1 pp	0% x 23 = 0 pp	94,1 + 0 = 94,1 pp	70 + 23 = 93 pp	93 - 94,1 = -1,1 pp

De parkeerbehoefte van woningen is het grootst in de late avond nacht en in het weekend, terwijl dan juist de parkeerbehoefte van een school nihil is. Voor scholen is de parkeerbehoefte het grootst overdag op een doordeweekse dag. Dan is de parkeerbehoefte van de woningen duidelijk lager. Door dubbelgebruik wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van zowel het projectgebied als de ernaast gelegen onderwijsinstelling.

Het Regiocollege heeft in een schriftelijke verklaring toestemming gegeven voor het gebruik van de parkeerplaatsen. Na oplevering van de woningen wordt voor deze parkeerplaatsen betaald parkeren ingevoerd door het gemeentebestuur, dat tevens zorgdraagt voor de benodigde voorzieningen en handhaving.

Fietsparkeren

Onderdeel van het project is het realiseren van (fietsen)bergingen. Elke woning heeft een eigen berging.

Verbod tot het bouwen op verontreinigde bodem

Ingevolge artikel 2.4.1 van de bouwverordening Zaanstad is het verboden op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, te bouwen voor zover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk:

- a. waarin voortdurend op nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;
- b. voor het bouwen waarvan een omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist; en
 1. dat de grond raakt, of
 2. waarvan het bestaande, niet-wederrechtelijke gebruik niet wordt gehandhaafd.

De aanvrager heeft de plicht om ingevolge artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem in te dienen.

Op basis van artikel 2.1.5 onder 5 van de bouwverordening dient bodemonderzoek plaats te vinden nadat de aanwezige bebouwing, dat het bouwen van een bouwplan in de weg staat, is gesloopt. Op de planlocatie staat nu nog een schoolgebouw dat gesloopt gaat worden, waardoor volledig onderzoek plaatsvindt nadat de school is gesloopt. Dit wordt als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is ter indicatie een verouderd onderzoeksrapport betreffende de bodemgesteldheid ingediend (zie bijlage). In het verouderde rapport wordt geconcludeerd dat er ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen realisatie van woningen. In het rapport wordt geadviseerd om na de sloop ter plaatse van de huidige bebouwing nog een verkennend milieukundig bodemonderzoek uit te voeren.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt het bestemmingsplan "C100", dat sinds 1 december 2011 onherroepelijk is. Het hele plangebied bestaat uit één uit te werken woonbestemming (artikel 3 van de planvoorschriften).

Toegestaan zijn grondgebonden woningen met bijbehorende bouwwerken, tuinen, groen- en speelvoorzieningen, (openbare) nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, verkeer- en verblijfsvoorzieningen, water en overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming. Het project is hiermee in overeenstemming.

In artikel 3 zijn uitwerkingsregels opgenomen, waaraan een uitwerkingsplan moet voldoen (zie onderstaande tabel). Zonder een in werking getreden uitwerkingsplan geldt voor betreffende gronden een bouwverbod. Aangezien voor de projectlocatie geen uitwerkingsplan is vastgesteld en dus een bouwstop geldt, is het gehele project, van woningen tot bergingen en bruggen, in strijd met het bestemmingsplan.

Het project wijkt op twee punten af van de uitwerkingsregels:

1. De nokrichting van de vrijstaande woningen en van een deel van de overige woningen wijkt af van de voorgeschreven noord-zuid of oost-westoriëntatie (regels h en i).
2. De positie van de langzame verkeersroute inclusief bijbehorende bruggen past niet binnen de kaders van de uitwerkingsregels (regels r en t).

In onderdeel 3 gaan wij hier nader op in.

Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 11 juli een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria 'Gewogen - bijzonder, centrum Inverdan'. Wij zien geen reden van dit advies af te wijken.

Het supervisieteam heeft positief geadviseerd en de commissie sluit aan bij het positieve advies: *"Het plan voor Cypressenhout 100 ligt op twee nieuw te maken eilanden op de locatie van het voormalige ROC gebouw.*

Het betreft 59 eengezinswoningen in twee lagen met een kap, in zowel aaneengesloten rijen van rond de 8 woningen als twee-onder-een kappers. Alle woningen hebben een dak en zijn in een eigentijdse Zaanse architectuur uitgevoerd (gedeeltelijk houten gevels in grijs/groen kleuren).

het plangebied voorziet in een woonbestemming en in de uitwerkingsregels wordt gevraagd om een kleinschalig en informeel woonmilieu, met smalle eenrichtingsstraten, parkeren vooral in parkeerhoven en met speelplekken aan het water (westkant).

Het nu voorliggende plan biedt dit kleinschalige en informele woonmilieu, dat de gewenste tegenhanger vormt op het hoogstedelijk milieu rond het station. Het vormt daarbij de schakel, die het naastgelegen nieuwe ROC met de stad verbindt. In de architectonische uitwerking is het Zaanse idioom goed herkenbaar en is de afwisseling op detailniveau voldoende aanwezig om tot een rijk geschakeerd eindbeeld te komen."

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
- Bouwverordening Zaanstad 2008
- Bestemmingsplan 'C100'
- Welstandsnota Zaanstad 2013

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

1. 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 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
- 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.

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 afvoerbepemming van die stoffen.

Gebiedsindeling van inspecteurs afdeling toezicht

Naam	gebied	e-mailadres
M. de Klerk	Zaandam centrum, Havenbuurt en Hembrugterrein	m.klerk@Zaanstad.nl
T. Walta	Zaandam ten oosten van de Zaan	t.walta@Zaanstad.nl
B. Koppes	Zaandijk, Koog a/d Zaan en Zaandam west	b.koppes@Zaanstad.nl
J. v.d. Burg	Krommenie, Westknollendam en Wormerveer	j.burg@Zaanstad.nl
D. Elsinga	Assendelft en Westzaan	d.elsinga@Zaanstad.nl

Start- en gereedmelding s.v.p. via mail 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.