



Ons kenmerk: 2017/7767

ZNSTD

gemeente Zaanstad
Klantcontactcentrum (KCC)

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

DATUM **09 FEB. 2017**
ONS KENMERK **O20151401**
BIJLAGE(N) **Gewaarmerkte stukken**
ONDERWERP **Omgevingsvergunning**

Op 30 december 2015 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning mogen ontvangen voor het project 'het verbouwen van een voormalig politiebureau naar een woning, het bouwen van een twee-onder-één-kapwoning en het kappen van drie bomen' met de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. Het vellen of doen vellen van een houtopstand.

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.

Tevens hebben wij geconcludeerd dat er voor het kappen van de drie bomen in dit geval geen vergunning benodigd is voor de activiteit 'het vellen of doen vellen van een houtopstand'. De bomen staan niet vermeld op de lijst voor behoudenswaardige bomen en staan tevens op particulier terrein. Deze activiteit zullen wij daarom niet verder behandelen.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Padlaan 12 te Krommenie.

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, 2.12 en 2.22 t/m 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning zijn beschreven.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- a. Het (ver)bouwen van een bouwwerk 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. 30 december 2015;
- Overzicht materialisatie met stempeldatum ontvangst d.d. 4 april 2016;
- Visualisaties van het project met stempeldatum ontvangst d.d. 4 april 2016;
- Tekening BA02 situatie en straataanzicht met stempeldatum ontvangst d.d. 20 april 2016;
- Tekening BA03 plattegronden bestaande en nieuwe toestand van het te verbouwen pand met stempeldatum ontvangst d.d. 30 december 2015;
- Tekening BA04 gevels en doorsneden bestaande toestand van het te verbouwen pand met stempeldatum ontvangst d.d. 30 december 2015;
- Tekening BA05 gevels en doorsneden nieuwe toestand van het te verbouwen pand met stempeldatum ontvangst d.d. 20 april 2016;
- Tekening BA06 plattegronden van twee nieuw te bouwen woningen met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016;
- Tekening BA07 gevels en doorsneden van twee nieuw te bouwen woningen met stempeldatum ontvangst d.d. 20 april 2016;
- Detailblad DE01 met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016
- Detailblad DE02 met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016
- Detailblad DE03 met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016
- Detailblad DE04 met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016
- Detailblad DE05 met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016
- Detailblad DE06 met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016
- Detailblad DE07 met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016
- Detailblad DE08 met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016
- Detailblad hekwerk balkon met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016
- Detailblad hekwerk voordeur met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016
- Tekening hekwerken met stempeldatum ontvangst d.d. 10 maart 2016
- Akoestisch onderzoek Het geluidBuro met stempeldatum ontvangst d.d. 7 juli 2016;
- Rapportage Flora&Fauna Staro met stempeldatum ontvangst d.d. 7 juli 2016;
- Energieprestatie advies voor woningen met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016
- Ventilatieberekening met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016
- Daglichtberekening met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016
- Bezonningsstudie ITX BouwConsult met stempeldatum ontvangst d.d. 28 april 2016.
- Verkennend bodemonderzoek, Tauw B.V., 16 mei 2013, kenmerk: 1213380
- Verificatie onderzoek, Tauw B.V., 10 juli 2015, kenmerk 1231467
- Verkennend bodemonderzoek, APS, december 2015, R15-B757
- Rapportage Geotechnisch veldwerk Fugro met stempeldatum ontvangst d.d. 18 maart 2016

- Indicatief funderingadvies Fugro met stempeldatum ontvangst d.d. 18 maart 2016
- Statische berekening Brouwer&Kok met stempeldatum ontvangst d.d. 18 maart 2016
- Tekening constructieplan 001 met stempeldatum ontvangst d.d. 18 maart 2016
- Tekening constructieplan 002 met stempeldatum ontvangst d.d. 18 maart 2016

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 beroepsschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

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

d. Moment van inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Wanneer gedurende deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

e. Leges

Tot slot vermelden wij dat u separaat van dit besluit een nota voor de opgelegde leges toegezonden krijgt of heeft gekregen. Tegen deze nota staat een afzonderlijke procedure voor bezwaar en beroep open.

f. Overige verplichtingen

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.

Bij de aanvraag heeft u de volgende rapporten gevoegd:

- Verkennend bodemonderzoek, Tauw B.V., 16 mei 2013, kenmerk: 1213380
- Verificatie onderzoek, Tauw B.V., 10 juli 2015, kenmerk 1231467
- Verkennend bodemonderzoek, APS, december 2015, R15-B757

Hieruit blijkt dat vanaf een 0,5 meter beneden maaiveld een sterke verontreiniging is aangetroffen met lood en koper (lokaal ook in de bovengrond). Bij bouwwerkzaamheden dient rekening gehouden te worden dat voor graafwerkzaamheden in deze sterk verontreinigde laag sanerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze werkzaamheden vallen onder het "Besluit uniforme saneringen (BUS) of de regeling klein grond verzet. Grondverzet in sterk verontreinigde grond moet worden gemeld bij de Gemeente Zaanstad via www.zaanstad.nl (zoekterm grondverzet of BUS). U krijgt dan alle relevante informatie om een melding te doen. Voor de regeling klein grondverzet verwijzen wij naar de Omgevingsdienst.

De procedure voor de beoordeling van een melding kan 5 dagen tot 5 weken duren, afhankelijk van de aard en omvang van de verontreiniging en van de voorgenomen werkzaamheden. Zolang de

melding 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.

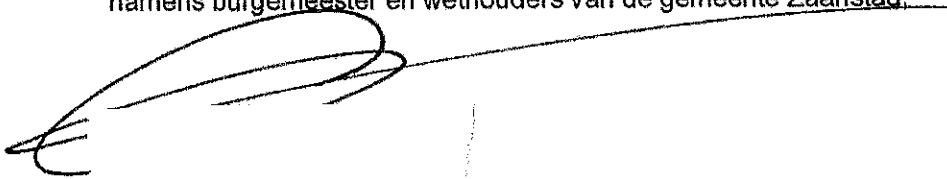
g. Nadere informatie

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 O20151401. 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,



Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning**Inhoudsopgave**

- 1) Procedureel
- 2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 3) Het vellen of doen vellen van een houtopstand
- 4) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

1) Procedureel

Gegevens aanvrager

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:

'het verbouwen van een voormalig politiebureau naar woning, het bouwen van een twee-onder-één-kapwoning en het kappen van drie bomen'.

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

- 1) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 2) Het vellen of doen vellen van een houtopstand
- 3) 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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag 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 22 december 2016 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:

1. 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):
 - a. Een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken. Uit het monitoringsplan moet tenminste blijken op welke wijze en plaats metingen worden verricht, wat de uitgangspunten zijn en welke repressieve maatregelen in geval van overschrijding worden genomen. Voor het vaststellen van het maximaal toelaatbare trillingsgetal kunt u zich baseren op meet- en beoordelingsrichtlijn SBR Schade aan gebouwen, Deel A.
 - b. Berekening en tekening constructie rondom nieuw te maken of gewijzigde muuropeningen;
 - c. Berekening en tekening constructie rondom nieuw te maken trapgatsparingen in de verdiepingsvloeren;
 - d. 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;
 - e. Rapporten waarmee aangetoond wordt dat de wanden, vloeren en daken, waaraan een brandwerendheidseis is gesteld, aan deze brandwerendheidseis voldoen.
2. Het type, de lengte en de wijze van inbrengen van de helpalen en de hoogteligging van de begane grondvloer moet in overleg met en ten genoegen van de afdeling Advies en Toezicht worden vastgesteld.
3. De afvoer van huishoudelijk afvalwater moet plaatsvinden door middel van bruinkleurige (kunststof) afvoerleidingen.
De afvoer van hemelwater moet plaatsvinden door middel van grijskleurige (kunststof) afvoerleidingen.
De doorvoeringen van deze afvoerleidingen moeten in principe door het hart van de funderingsbalken worden aangebracht, in combinatie met een zgn. polderexpansiestuk (flexibel deel).
4. Vanwege het aanwezige wegverkeerslawaai van de Padlaan dienen de aan deze weg grenzende uitwendige scheidingsconstructies van de woningen voldoende geluidwerende voorzieningen te bezitten zoals beschreven in het Akoestische Onderzoek van het geluidBuro met kenmerk 1561 ZA – 12 WO 001 01.07.2016 V1.0;
5. Wanneer er wijzigingen op deze omgevingsvergunning wenselijk zijn, dient dit ten alle tijden vooraf te zijn goedgekeurd door de afdeling Vergunningen.
6. Voor de oplevering van de woningen moet bij de afdeling Advies en Toezicht een gereedmelding/akkoordverklaring worden ingediend door het betreffende (gecertificeerde) installatiebedrijf t.a.v. de elektrische-, gas-, water-, mechanische ventilatie-, verwarmingsinstallatie en de riolering.

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.

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', laatst gewijzigd op 4 april 2013, 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". Het bouwplan valt te omschrijven als het realiseren van drie woningen in de categorie 'duur'. Voor het gebied 'matig stedelijke zone B' geldt een parkeereis van 1,6 parkeerplaats per woning. Dit geeft in principe een parkeereis van $3 \times 1,6 = 4,8$ parkeerplaatsen, dus afgerond 5 plaatsen. Aangezien geen gezamenlijke parkeerplaats wordt aangelegd, dient iedere woning afzonderlijk te voldoen aan de parkeereis van 1,6 dus afgerond 2 parkeerplaatsen per woning. Er kunnen bij iedere woning 2 personenauto's worden gestald, dus met in totaal 6 plaatsen wordt voldaan aan de parkeereis.

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.

Bij de aanvraag zijn ter beoordeling de volgende rapporten gevoegd:

- Verkennend bodemonderzoek, Tauw B.V., 16 mei 2013, kenmerk: 1213380
- Verificatie onderzoek, Tauw B.V., 10 juli 2015, kenmerk 1231467
- Verkennend bodemonderzoek, APS, december 2015, R15-B757

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:

- a. Vanaf een 0,5 meter beneden maaiveld is wel een sterke verontreiniging aangetroffen met lood en koper (lokaal ook in de bovengrond). Bij bouwwerkzaamheden dient rekening gehouden te worden dat voor graafwerkzaamheden in deze sterk verontreinigde laag sanerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze werkzaamheden vallen onder het "Besluit uniforme saneringen (BUS) of de regeling klein grond verzet. Grondverzet in sterk verontreinigde grond moet worden gemeld bij de Gemeente Zaanstad via www.zaanstad.nl (zoekterm grondverzet of BUS). U krijgt dan alle relevante informatie om een melding te doen. Voor de regeling klein grondverzet verwijzen wij naar de Omgevingsdienst.
- b. Voor de toekomstige gebruiker van het perceel dient eveneens rekening gehouden te worden met deze sterk verontreinigde laag. In principe is de eerste halve meter licht verontreinigd. Maar bij werkzaamheden in de onderliggende sterk verontreinigde laag kan niet zonder maatregelen gegraven worden. Geadviseerd wordt in dit geval contact op te nemen met de gemeente Zaanstad.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Krommenie' en heeft hierin de bestemming 'Maatschappelijk' ex artikel 13 en de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie-1' ex artikel 27.

Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze gronden zijn ter plaatse bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen cq. dienstverlening;
 - b. verenigingsleven;
- met de daarbij behorende;
- c. horeca, maximaal categorie 1, zoals opgenomen in bijlage 2 'Staat van Horeca-activiteiten', ondergeschikt, gerelateerd aan en ten dienste van de bestemming;
 - d. dienstverlening: ondergeschikt, gerelateerd aan en ten dienste van de bestemming;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. (openbare) nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
 - g. verkeersvoorzieningen;
 - h. water;
 - i. en overige voorzieningen ten behoeve van deze voorzieningen.

Op en onder genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Woningen behoren niet tot de bestemmingsomschrijving.

Vaststelling archeologische waarden

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt door de aanvrager een rapport overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Uitgezonderde bouwwerkzaamheden

Het hiervoor bepaalde is niet van toepassing in geval van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor:

- a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,50 meter onder het maaiveld;
- b. de bouw van een bouwwerk waarvan de totale oppervlakte kleiner is dan 50 m²;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd.

Uit de aanvraag blijkt dat er grondwerkzaamheden plaatsvinden op een diepte van meer dan 0,5 meter onder maaiveld de oppervlakte van het bouwwerk groter is dan 50m².

Om deze reden is een archeologisch vooronderzoek op het terrein uitgevoerd (bijlage Honigh, B.D., 2016: 'Inventariserend veldonderzoek middels proefsleuven aan de Padlaan 12 te Krommenie, gemeente Zaanstad).

Tijdens dit onderzoek zijn archeologische resten aangetroffen, die op grond van hun fysieke en inhoudelijke kwaliteit behoudenswaardig zijn bevonden. Het gaat hierbij om een intacte waterkelder uit de 17e of 18e eeuw, een sloot met een vondsrijke vulling uit voornamelijk de 18e eeuw en ophogingslagen uit de 18e en 19e eeuw. Deze archeologische resten worden door de geplande nieuwbouwwerkzaamheden ernstig bedreigd. Ook werden op een dieper niveau sporen uit de late middeleeuwen aangetroffen. Deze diep gelegen sporen worden niet bedreigd en kunnen in situ behouden worden.

Er dient een vervolgonderzoek te worden uitgevoerd door middel van een beperkte archeologische opgraving. Hierbij zal de vondsrijke vulling uit het eerder genoemde spoor worden opgegraven omdat deze belangrijke informatie bevat over de voormalige bewoning langs de Padlaan en tevens als representatief vondstassemblage geldt. Dit vervolgonderzoek zal door de gemeente worden uitgevoerd en zal tegelijkertijd met de sanerende maatregelen in het kader van BUS (zie bodemadvies) worden uitgevoerd.

Onder de voorschriften behorend bij onderdeel 3 bij deze omgevingsvergunning zal een verplichting worden opgenomen voor het uitvoeren van het hiervoor genoemde archeologisch vervolgonderzoek.

Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 23 mei 2016 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria Gewogen Bijzonder en Gebied 2 – Zaanlint.

Wij zien geen reden van dit advies af te wijken.

De welstandscommissie is van mening dat het verbouwplan van het voormalige politiebureau en het nieuwbouwplan van de twee-onder-één-kapwoning naast dit voormalige politiebureau voldoen aan genoemd beleid en redelijke eisen van welstand. De commissie vindt herbestemming van de bestaande karakteristieke villa uit de late 19de eeuw een lovenswaardig initiatief waar ze waardering voor heeft. In de naastgelegen tuin worden twee-onder-een-kapwoning van twee bouwlagen met kap toegevoegd. Gekozen is voor een historiserende stijl met de uitstraling van 19de -eeuwse herenhuizen passend in de omgeving.

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 'Krommenie'
- Welstandsnota Zaanstad 2013
- Parkeernota Zaanstad 2013

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

1. Voorschriften

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

- Alvorens gestart mag worden met de bouwwerkzaamheden van de twee-onder-een-kap woning dient er een vervolgonderzoek te worden uitgevoerd en afgerond door middel van een beperkte archeologische opgraving. Hierbij zal de vondsrijke vulling uit het eerder genoemde spoor worden opgegraven omdat deze belangrijke informatie bevat over de voormalige bewoning langs de Padlaan en tevens als representatief vondstassemblage geldt. Dit vervolgonderzoek zal door de gemeente worden uitgevoerd en zal tegelijkertijd met de sanerende maatregelen in het kader van BUS (zie bodemadvies) dienen te worden uitgevoerd.
- De twee-onder-een-kap woning dient te worden voorzien van een balansventilatiesysteem met geurfilters waarmee wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

2. Overwegingen

Bestemmingsplan

Zoals in onderdeel 2 van deze bijlage reeds is beschreven is het door u aangevraagde project in strijd met het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo, dient een activiteit die in strijd is met een bestemmingsplan tevens te worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast is in dit artikel bepaald dat een vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

In artikel 2.12 lid 1 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. 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.

Wij hebben geconstateerd dat de gevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. 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
- Wet op de Archeologische Monumentenzorg 2007
- Archeologienota Zaanstad 2009
- Erfgoedverordening 2010
- Zaans geurbeleid 2016
- Beleidsregel hogere waarde
- Ruimtelijke structuurvisie 'Zichtbaar Zaan'
- Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)