



Ons kenmerk: 2018/9083

ZNSTD

gemeente Zaanstad
Klantcontactcentrum (KCC)

Frisoplan B.V.
De heer A. Giezen
Postbus 49
8600 AA SNEEK

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

DATUM
ONS KENMERK
BIJLAGE(N)

08 MAART 2018

O20161100
Gewaarmerkte documenten

ONDERWERP

Omgevingsvergunning

Geachte heer Giezen,

Op 30 september 2016 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 9 grondgebonden woningen en 8 appartementen (Mooij / de Witte Olifant), met de volgende activiteiten:

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

Wij hebben geconcludeerd dat de activiteit in strijd is met de geldende beheersverordening. 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, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Oostzijde 279 t/m 287 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. Besluit

Wij besluiten gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a en c, artikel 2.2 lid 1 onder e, juncto artikel 2.10, 2.12 lid 1 onder a3, 2.18 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 maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen onder de in onderdeel 3 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen;
- c. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening 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 gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning;
- Bijlage 'Zienswijzen Oostzijde 279 t/m 287 te Zaandam: samenvatting en beantwoording';
- Bijlage Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit);
- Aanvraagformulier, met datum ontvangst 30-09-2016;
- Renvooi, met stempeldatum ontvangst 09-06-2017;
- Tekening BV-01 – Situatie, met stempeldatum ontvangst 22-02-2018;
- Tekening BV-02A – Situatie bestaand, met stempeldatum ontvangst 22-02-2018;
- Tekening BV-02 – Situatie met parkeren, met stempeldatum ontvangst 22-02-2018;
- Tekening BV-02B – Maatregelen externe veiligheid, met stempeldatum ontvangst 22-02-2018;
- Tekening BV-03 – Erf-inrichting, met stempeldatum ontvangst 22-02-2018;
- Tekening BV-04 – Fundering en plattegrond begane grond, met stempeldatum ontvangst 22-02-2018;
- Tekening BV-05 – Plattegrond 1^e en 2^e verdieping, met stempeldatum ontvangst 22-02-2018;
- Tekening BV-06 – Plattegrond 3^e verdieping en dak, met stempeldatum ontvangst 22-02-2018;
- Tekening BV-07 – Langsgevels, met stempeldatum ontvangst 09-06-2017;
- Tekening BV-08 – Kopgevels en impressies, met stempeldatum ontvangst 09-06-2017;
- Tekening BV-09 – Doorsnede A en B, met stempeldatum ontvangst 09-06-2017;
- Tekening BV-10 – Doorsnede C t/m H, met stempeldatum ontvangst 22-02-2018;
- Blad BV-11 – Oppervlaktes, met stempeldatum ontvangst 09-06-2017;
- Blad BV-12 – Kleur- en materiaalstaat, met stempeldatum ontvangst 09-06-2017;
- Blad BV-13 – Impressie terreininrichting, met stempeldatum ontvangst 09-06-2017;
- Blad BV-14 – Detail ombouw kliko, met stempeldatum ontvangst 09-06-2017;
- Blad BV-15 – Maatvoering ombouw kliko, met stempeldatum ontvangst 09-06-2017;
- A3 boekje BV-20 – Principedetails, met stempeldatum ontvangst 09-06-2017;
- Bezonningsstudie, met stempeldatum ontvangst 14-11-2017;
- Overeenkomst parkeerplaatsen, met stempeldatum ontvangst 09-02-2018.
- Rapport Quicksan Bouwbesluit / daglicht + ventilatie, met stempeldatum ontvangst 09-06-2017;
- EPC-berekening appartementen, met stempeldatum ontvangst 09-06-2017;
- EPC-berekening woningen, met stempeldatum ontvangst 09-06-2017;
- Rapport Akoestisch onderzoek geluidwering gevel, met stempeldatum ontvangst 09-06-2017;
- Advies Veiligheidsregio Zaanstreek Waterland, met stempeldatum ontvangst 21-12-2017;

- Notitie 406243.N02 – Stralingsbelasting en brandwerende eigenschappen gevel, met stempeldatum ontvangst 19-02-2018;
- Rapport Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen, met stempeldatum ontvangst 30-09-2016;
- Rapport Natuurtoets, met stempeldatum ontvangst 30-09-2016;
- Rapport Natuuronderzoek – Vleermuizen, met stempeldatum ontvangst 04-10-2016;
- Memo stikstofberekening – AERIUS calculatie, met stempeldatum ontvangst 09-03-2017;
- Tekening DO-01 – Constructieoverzicht 1^e verd./begane grondvloer/fundering, met stempeldatum ontvangst 04-10-2016;
- Tekening DO-02 – Constructieoverzicht 2^e en 3^e verdiepingsvloer, met stempeldatum ontvangst 04-10-2016;
- Tekening DO-03 – Constructieoverzicht dak, met stempeldatum ontvangst 04-10-2016;
- Statische berekening, met stempeldatum ontvangst 04-10-2016;
- Tekening Standaarddetail 5 - Uitweg, zijstraat;
- Ruimtelijke onderbouwing, met de volgende bijlagen:
 - Bijlage 1: Uittreksel bestemmingsplan;
 - Bijlage 2: Nieuwe situatie;
 - Bijlage 3: Verkennend bodem- en asbestonderzoek, met stempeldatum ontvangst 30-09-2016;
 - Bijlage 4: Akoestisch onderzoek (revisie 03), met stempeldatum ontvangst 08-01-2018;
 - Bijlage 5: Definitief besluit hogere waarden geluid;
 - Bijlage 6: Samenvatting geurbeleid;
 - Bijlage 7: QRA externe veiligheid (Kwantitatieve risicoanalyse, revisie 8.0), met stempeldatum ontvangst 22-02-2018.

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

Voorwaarden kabels en leidingen

- Graafwerkzaamheden moeten vooraf worden gemeld bij het Kadaster (KLIC melding). Dit kan online via www.kadaster.nl of via tel. 0800-0080. De graafmelding is verplicht voor alle mechanische graafwerkzaamheden in de ondergrond. Dit geldt dus ook voor bijvoorbeeld heien en frezen;
- Voordat u begint met graven, moet duidelijk zijn waar de kabels en leidingen liggen;
- Tijdens het werk moet het kaartmateriaal aanwezig zijn op de graaflocatie;
- Bij kabels en leidingen met gevaarlijke inhoud moeten zowel de netbeheerder als de grondroerder voorzorgsmaatregelen treffen;
- Als een door u gelokaliseerde leiding of kabel meer dan één meter afwijkt van de aangegeven ligging op de kaart van de netbeheerder, dan moet u dit melden bij het Kadaster. Stuurt u dan tevens een kopie van deze melding naar Agentschap Telecom;
- Mocht er onverhoopt toch schade aan een net ontstaan, dan bent u verplicht dit direct te melden bij de netbeheerder.

Oude bebouwing

- De vergunninghouder is verplicht zich vooraf aan de graafwerkzaamheden op de hoogte te stellen van kwaliteit van de bebouwing in de omgeving en hier het werk op in te richten. In Zaanstad spelen op grote schaal funderingsproblemen bij panden met een aanlegdatum van vóór 1970, waardoor deze panden een risico kunnen vormen tijdens werkzaamheden in de omgeving;
- Informatie over de bouwjaren en funderingskwaliteit van de panden kunt u vinden op www.zaanstad.nl onder 'funderingsgegevens' of u kunt contact opnemen met het Gemeentelijk Adviesbureau Funderingsherstel (GAF). Het GAF is op werkdagen tijdens kantooruren bereikbaar op telefoonnummer (075) 655 2227 en per e-mail via funderingsherstel@zaanstad.nl. Nader onderzoek moet door de vergunninghouder zelf worden gedaan.

Riool en nutsvoorzieningen

- De vergunninghouder dient zelf de riolaansluiting(en) aan te vragen via de site van de gemeente Zaanstad (www.zaanstad.nl);
- De vergunninghouder dient zelf nutsaansluitingen aan te vragen via www.aansluitingen.nl.

Bodemverontreiniging

- Er dient rekening te worden gehouden met het feit dat verontreinigde grond die vrijkomt niet zonder meer overal herbruikbaar is. Wij adviseren derhalve met een gesloten grondbalans te werken. Dit houdt in dat vrijkomende grond binnen het eigen terrein wordt verwerkt;
- Als grondverzet in sterke verontreiniging plaatsvindt waarbij grond wordt afgevoerd, vallen deze werkzaamheden onder het BUS-besluit;
- Eventueel vrijkomende verontreinigde grond dient te worden afgevoerd naar een hiervoor erkende verwerker;
- Bewijzen van correcte verwerking van de afgevoerde grond, bijvoorbeeld in de vorm van stortingsbonnen, dient u binnen drie maanden na afloop van de grondwerkzaamheden te overleggen bij de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (tel: (023) 567 88 67 of (06) 380 098 37);
- De aanvang van de werkzaamheden dient vooraf te worden gemeld bij de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (tel: (tel: (023) 567 88 67 of (06) 380 098 37).

g. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer N. Esman, van de afdeling Vergunningen. De heer Esman 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 O20161100. 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):

nunc architecten
De heer S.H. Brunsmann
Ankersmidplein 2
1506 CK ZAANDAM

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

- 1) Procedureel;
- 2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- 3) Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen;
- 4) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

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

Het bouwen van 9 grondgebonden woningen en 8 appartementen (Mooij / de Witte Olifant).

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

- 1) Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- 2) Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen;
- 3) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om op de omgevingsvergunning te beslissen.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 12 december 2016 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 21 februari 2017. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 70 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 6 juli 2017 tot en met 16 augustus 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 gebruik gemaakt. Gedurende de termijn van terinzagelegging hebben wij drie zienswijzen ontvangen. De persoons- en adresgegevens van deze personen zijn opgeslagen in een apart document dat, in verband met de privacy van deze personen, niet openbaar zal worden gemaakt. Een van de drie zienswijzen is buiten de zienswijzetermijn nog aangevuld. Deze aanvulling heeft voor een deel betrekking op aspecten die niet in de eerste zienswijze zijn genoemd en ook niet door andere indieners zijn aangevoerd. Deze aanvulling is ambtshalve bij de besluitvorming betrokken.

De inhoud van de zienswijzen en de beantwoording daarvan is opgenomen in de bijlage 'Zienswijzen Oostzijde 279 t/m 287 te Zaandam: samenvatting en beantwoording', die integraal deel uitmaakt van deze omgevingsvergunning.

De zienswijzen geven ons geen aanleiding af te zien van gebruikmaking van onze bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden in strijd met de beheersverordening. Op onderdelen hebben de zienswijzen wel geleid tot aanpassingen, dan wel aanvullingen in het besluit en bijbehorende stukken. Daar waar dit het geval is, wordt in de reactie op de zienswijzen aangegeven hoe het besluit/bijbehorende stukken is/zijn aangepast, dan wel aangevuld.

2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- a. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten ter goedkeuring bij de afdeling Advies en Toezicht van de sector Klantcontactcentrum (KCC) de volgende bescheiden worden ingediend:
 1. Sonderingen op bouwlocatie;
 2. Funderingsadvies gebaseerd op te maken sonderingen;
 3. Indien er werkzaamheden worden verricht waarbij trillingsoverlast wordt veroorzaakt voor de omgeving dan dient voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend:
 - 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;
 4. Berekening waaruit blijkt dat de constructieve delen van de bouwwerken alsmede de bouwwerken als geheel voldoen aan de uiterste grenstoestand in relatie tot de buitengewone belastingcombinatie (aanvaarbelaasting) conform NEN-EN 1991-1-7;
 5. Berekening en tekening van de waterkering / damwandconstructie;
 6. Berekening en tekening van het palenplan;
 7. Berekening en tekening van de paalwapening;
 8. Berekening en tekening van de wapening fundering;
 9. Berekening en tekening van het stekkenplan;
 10. Berekening en tekening van de wapening overig in het werk gestorte beton;
 11. Berekening en tekening van de wapening in alle prefab betonelementen;
 12. Berekening en tekening van alle overige prefab constructieonderdelen;
 13. Berekening en tekening van de verbindingen tussen constructieonderdelen;
 14. Berekening en tekening van de doorvalbeveiligingen en hekwerken inclusief de verankeringen;
 15. Berekening en tekening van de balkonconstructies inclusief de verankeringen;
 16. 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;
 17. Rapporten waarmee aangetoond wordt dat de wanden, vloeren en daken, waaraan een brandwerendheidseis is gesteld, aan deze brandwerendheidseis voldoen;
 18. Er dient te worden aangetoond dat de bouwconstructie bij brand een brandwerendheid bezit die in de vergunning is vastgesteld.
- b. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet ter goedkeuring bij de afdeling Advies en Toezicht van de sector Klantcontactcentrum (KCC) een bouwveiligheidsplan worden ingediend.
- c. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden dient u een archeologisch proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren volgens een door de gemeente goedgekeurd programma van eisen. Voor afstemming hierover kunt u contact opnemen met de heer P. Kleij, gemeentelijk archeoloog van de gemeente Zaanstad. U kunt de heer Kleij bereiken via p.kleij@zaanstad.nl of tel. 075 – 655 3142.

- d. Ter realisering van een geurniveau lager dan het streefqualiteitsniveau binnen de woningen dient de aanvoorzijde van het mechanische ventilatiesysteem voorzien te zijn van daartoe geschikte filters.

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 het verbod tot het bouwen op verontreinigde bodem hebben wij het volgende overwogen.

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 is ter beoordeling het volgende rapport gevoegd:

- Verkennend bodem- en asbestonderzoek Oostzijde 279 - 287 te Zaandam, Antea Group, 08 juli 2016, kenmerk: 406243.

Het oppervlak van de onderzochte locatie is 1600 m². Het onderzoek voldoet aan de eisen die krachtens paragraaf 1.2.5 onder e. van hoofdstuk 1 van de bijlage uit het Besluit indieningvereisten en artikel 2.1.5 van de Bouwverordening van de gemeente Zaanstad worden gesteld aan een bodemonderzoek.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de norm NEN 5740, het bodemonderzoek is niet ouder dan twee jaar, het bodemonderzoek is op het juiste terrein uitgevoerd.

Aan de hand van dit bodemonderzoek kan vermeld worden dat, gelet op de toekomstige bestemming "wonen", er geen actuele risico's zijn voor de gezondheid van de gebruikers.

Beheersverordening

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor de Beheersverordening Van Spoorbrug tot Sluis geldt. Op grond van artikel 1 van de Beheersverordening Van Spoorbrug tot Sluis worden de voorschriften en plankaart van het bestemmingsplan Van Spoorbrug tot Sluis, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zaanstad op 7 december 2006, van overeenkomstige toepassing verklaard. De woningen en appartementen zijn geheel in de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden" gesitueerd. De steiger aan de Zaanzijde is voor een deel in de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden" en voor een deel in de bestemming "Water" gesitueerd.

Het plan is in strijd met de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden". De gronden op de plankaart aangewezen voor "Maatschappelijke Doeleinden" (M) zijn ter plaatse bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "w" wordt een bedrijfswoning toegestaan;
- c. bijbehorende groen-, parkeer- en nutsvoorzieningen.

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend hoofdgebouwen, bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Woningen en appartementen en een steiger behoren niet tot maatschappelijke doeleinden.

Het plan is verder in strijd met de bestemming "Water". De gronden op de plankaart aangewezen voor "Water" zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding;
- b. verkeer over water;
- c. ter plaatse van de nadere aanduiding "p" een pleisterplaats;
- d. ter plaatse van de nadere aanduiding "wb" een wandelboulevard.

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bruggen, met uitzondering van 'De Zaan' uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "brug";
- b. aanlegsteigers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding pleisterplaats "p";
- c. remmingwerken, duikers, dukdalven, stuwdammen, met uitzondering van "De Zaan" en overige scheepvaartvoorzieningen.

Op de plankaart is ter plaatse geen aanduiding "p" noch "wb" aangegeven.

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 de beheersverordening. In onderdeel 3 van deze bijlage motiveren wij waarom wij hieraan medewerking verlenen.

Parkeren

Artikel 5 'Algemene bouwregels' van de Beheersverordening Van Spoorbrug tot Sluis bepaalt dat bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw, in aanvulling op het bepaalde in de regels van het plan, geldt dat:

- a. voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd op de betreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied;
- b. voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016', en;
- c. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

Het bouwplan betreft het bouwen van een woongebouw met 9 grondgebonden woningen en 8 appartementen. Het perceel bevindt zich in de sterk stedelijke zone C.

De woningen vallen in de volgende categorieën:

- 1 appartement categorie 'goedkoop', met een parkeereis van 1,1 parkeerplaats;
- 4 appartementen categorie 'midden', met een parkeereis van 1,6 parkeerplaats per woning;
- 3 appartementen categorie 'duur', met een parkeereis van 1,7 parkeerplaats per woning;
- 9 grondgebonden woningen categorie 'duur', met een parkeereis van 1,7 parkeerplaats per woning.

Voor het gehele bouwplan is de parkeereis voor autoparkeren daarmee 27,9 parkeerplaatsen, afgerond 28 parkeerplaatsen.

Op het document 'Tekening BV-02 – Situatie met parkeren' met stempeldatum ontvangst 22-02-2018, welke als gewaarmerkte bijlage deel uitmaakt van deze vergunning, zijn in totaal 28 parkeerplaatsen voor auto's aangegeven:

- 10 parkeerplaatsen op een parkeerterrein direct naast het gebouw, gelegen op het eigen terrein;
- 9 parkeerplaatsen voor het gebouw langs de Oostzijde, eveneens gelegen op het eigen terrein. Deze zijn ook toegankelijk voor bezoek;
- 1 parkeerplaats ten behoeve van woning nr. 9, op eigen terrein;
- 8 parkeerplaatsen op het kadastrale perceel Zaandam L 5680, op ca. 80 meter afstand van het gebouw. Dit kadastrale maakt onderdeel uit van het ontwikkelde bouwplan en de parkeerplaatsen zijn daarmee eveneens gelegen op het eigen terrein. Ze zijn ook toegankelijk voor bezoek.

Voor wat betreft het fietsparkeren beschikken alle grondgebonden woningen over een berging op de begane grond die toegankelijk is voor fietsen. Hiermee wordt voor het bewonersdeel van deze woningen voldaan aan de fietsparkeervraag. Omdat de grondgebonden woningen elk een eigen ingang op maaiveld hebben, geldt voor het aandeel bezoekers in de fietsparkeervraag een vrijstelling. Voor elk appartement wordt op de begane grond voorzien in een eigen bergruimte, waarmee ook voor het bewonersdeel van de appartementen wordt voldaan aan de fietsparkeervraag. Ten behoeve van het bezoekersaandeel in de fietsparkeervraag wordt voorzien in 16 fietsparkeerplaatsen op het eigen perceel, ter plaatse van de centrale entree van de appartementen. Hiermee wordt er voor wat betreft fietsparkeren ook voldaan aan de parkeereis.

Gezien bovenstaande voldoet het bouwplan aan de voorschriften van artikel 5 van de Beheersverordening Van Spoorbrug tot Sluis in samenhang met het beleid vastgesteld in de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'.

Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 18 april 2017 een positief advies afgegeven over het project. Dit advies is als volgt gefaseerd tot stand gekomen:

17 mei 2016

Er ligt een preadvies voor de nieuwbouw van 9 rijwoningen en 12 appartementen (De witte olifant). Het supervisieteam Zaan IJ is akkoord met het plan.

De commissie heeft vragen en twijfels over het ingediende plan. In het bijgeleverde verslag vindt ze ook niet de antwoorden op haar vragen.

Ze nodigt daarom de previsor uit voor nader overleg.

Aanhouden.

14 juni 2016

De previsor van het supervisieteam ZaanIJ geeft een toelichting op de planontwikkeling aan de hand van de chronologische verslaglegging.

Het oorspronkelijke fabrieksgebouw zou omgevormd worden tot een woonwerkgebouw. In verband met funderingsprobleem kon het gebouw niet behouden worden en er kwam een nieuwbouwplan met dezelfde diversiteit en gebruikerswensen.

In verband met minder belangstelling uit de markt is een nieuw plan ontwikkeld, met alleen wonen als functie. In het supervisieteam is ingezet op een groot en stoer gebouw, een kop en staart als blokbeëindiging, geleding en diversiteit, inrichting openbare ruimte en gevelbeeld, waarbij het laatste ontwerp akkoord is bevonden.

Deze toelichting met wijziging naar woonfunctie is verhelderend.

Naar de mening van de commissie krijgt het gebouw, met name aan de Zaanzijde door de dakopbouwen te zeer de uitstraling van rijenwoningen.

De dakopbouw overschaduwde de stoerheid / bonkigheid van het gebouw.

Een inhoudelijke overleg volgt, waarin discussie ontstaat over de uitstraling van een pakhuis, als een kloek gebouw of een gebouw opgedeeld in segmenten.

Samenvattend ziet de commissie het gebouw als een pakhuis, als een groot kloek gebouw, met enige nuancerings, door de knik aan de straatzijde en aan de waterkant door de sprong. Als oplossingsrichting adviseert de commissie het gebouw ook aan de waterzijde een blokbeëindiging mee te geven om de uitstraling van een kloek gebouw te versterken.

Aanhouden

19 november 2016

Het supervisieteam heeft positief geadviseerd en er is een gewijzigde tekening waarbij is ingegaan op de opmerkingen van de commissie.

De blokbeëindigingen zijn kloeker uitgevoerd.

Akkoord.

21 maart 2017

Er is een aantal wijzigingen in het ontwerp.

Een programmatische wijziging van 8 kleine appartementen naar 4 grote, waardoor de dimensionering van de balkons aan de Zaanzijde is aangepast.

En de entrees naar de losse berging, waardoor de gevel aan de oostzijde ook aangepast is.

En de afvalcontainers aan de straatgevel worden ingepakt.

Naar de mening van de commissie zijn de samenvoeging van de woningen en de daarbij horende gevelwijzigingen (balkons en entrees) geen bezwaar, en zelfs een verbetering door een rustigere uitstraling.

Voldoende informatie over de terreininrichting ontbreekt (waaronder materiaal en hoogte van de ombouw van de afvalcontainers) en de commissie stelt de vraag in hoeverre de ingreep invloed heeft op de inrichting van het openbaar gebied (breedte stoep).

Aanhouden.

18 april 2017

De ontwerpers en opdrachtgever van het plan zijn aanwezig om een toelichting te geven en tonen beelden over de terreininrichting, het betreft privéterrein.

Getekend is een strook met langsparkeren, ruimte voor een stoep, en een aantal plekken tegen de gevel met een ombouw voor de stalling van afvalcontainers. De ombouw is van een lattenwerk, van wit hout, gelijk aan gevelbekleding.

De informatie is aangeleverd en de commissie is overtuigd.

Akkoord.

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;
- Bouwverordening Zaanstad 2008;
- Beheersverordening Van Spoorbrug tot Sluis;
- Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016;
- Welstandsnota Zaanstad 2013.

3) Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen

1. Voorschriften

1. De uitwegen dienen te worden aangelegd door een bij de Kamer van Koophandel ingeschreven bestrating aannemer, een bij de Kamer van Koophandel ingeschreven Grond-, Weg- en Waterbouw aannemer (G.W.W aannemer) of door de afdeling wijkonderhoud van de gemeente Zaanstad;
2. Wanneer u de werkzaamheden door de gemeente wil laten uitvoeren kunt u een offerte aanvragen bij de heer H. Jongejans van de afdeling wijkonderhoud;
3. De uitwegen moeten worden aangelegd volgens de tekening 'standaarddetail 5 Uitweg, zijstraat en particulier' (zie bijlage) met het daarop aangegeven bestratingsmateriaal tenzij anders is aangegeven:
 - a. Uitweg op eigen terrein tpv. woning 9: maximale breedte 3,5 meter, uitgevoerd volgens de tekening 'standaarddetail 5' – Particuliere uitweg;
 - b. Uitweg tpv. parkeerterrein: maximale breedte 5 meter, uitgevoerd volgens de tekening 'standaarddetail 5' – Zijstraat uitweg;
4. Wanneer gas-, water- en elektriciteitsleidingen in de uitwegen zwaar worden belast door verkeer moeten beschermende maatregelen worden toegepast in overleg met de belanghebbende nutsbedrijven (zie adreslijst KLIC melding);
5. Voetgangers, fietsers en auto's moeten veilig langs het werk worden geleid door gebruik van bijvoorbeeld verkeershekken, borden en pylonen. Bij afsluiten van rijbanen moet in overleg met de gemeente verkeersmaatregelen worden toegepast;
6. Kosten voor verplaatsen van kolken, brandkranen, lichtmasten zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Aandachtspunten

1. Omwonenden moeten op de hoogte worden gesteld van de werkzaamheden;
2. Kosten voor aanleg van de uitwegen zijn voor rekening van vergunninghouder;
3. Kosten voor verplaatsen van lichtmasten, brandkranen, putten, kolken etc. zijn voor de vergunninghouder;
4. Kosten voor herstel van de openbare ruimte zijn voor de vergunninghouder wanneer de uitwegen niet volgens de geldende normen is aangelegd of er door slechte verdichting zetting is ontstaan;
5. Schade t.g.v. de werkzaamheden worden verhaald op de vergunninghouder en/of aannemer.

Melden

- Vooraf aan de werkzaamheden moet de aannemer een klicmelding (www.klicmelding.nl) doen om zich op de hoogte te stellen van de kabels en leidingen in de ondergrond;
- Bij afwijken van het aangegeven standaarddetail moet contact worden opgenomen met de beheerders wegen;
- Wanneer het werk gereed is dit graag telefonisch melden. De gemeente komt dan langs om het werk te controleren. Zolang de vergunninghouder niet gereed gemeld heeft blijft de vergunninghouder aansprakelijk.

Telefoonnummers

Wegbeheerders, de heren B. Tiggelman en P. Butter, telefoon 06 – 113 26 172

Controle van de uitwegen wordt gedaan door Inspecteur wegen de heer M. Land, telefoon 06 - 520 45 690.

Voor een offerte van de gemeente: afdeling wijkonderhoud de heer H. Jongejans telefoon 075 - 681 6596.

2. Overwegingen

Bij het nemen van het besluit hebben wij als volgt overwogen:

Voor de realisatie van het plan is ingevolge artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo juncto artikel 2.12 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) een omgevingsvergunning vereist.

Ingevolge artikel 2.18 Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden beoordeeld aan de hand van de relevante bepalingen uit de APV.

Ingevolge artikel 2.12 van de APV, is het verboden om zonder vergunning:

- a) een uitweg te maken naar de weg;
- b) van de weg gebruik te maken voor het hebben van een uitweg;
- c) verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg.

In het derde lid van artikel 2.12 van de APV is aangegeven wanneer een omgevingsvergunning kan worden geweigerd. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid kan worden geweigerd in het belang van:

- a) de bruikbaarheid van de weg;
- b) het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c) de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d) de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Artikel 2.12 van de APV beoogt te voorkomen dat op willekeurige plaatsen uitwegen gecreëerd worden. Dat zou namelijk de bruikbaarheid van de weg, te weten parkeerruimte aan de kant van de weg, te veel belemmeren, en bovendien de verkeersveiligheid in gevaar brengen.

Daarnaast is het aanzien van de omgeving en het behoud van groen een belangrijk aspect bij het toetsen van een aanvraag om een uitweg.

Het plan is niet in strijd met het bepaalde in artikel 2.12, derde lid van de APV om de volgende redenen.

De bruikbaarheid van de weg

Er zullen door de aanleg van de uitwegen geen (openbare) parkeerplaatsen komen te vervallen. Aan deze weg liggen meerdere uitwegen.

Het veilig en doelmatig gebruik van de weg

De zichthoeken blijven duidelijk, er zijn geen obstakels. De uitwegen zullen worden gebruikt voor personenauto's.

De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving

Deze komt niet in het geding.

De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente

Deze komt niet in het geding, er is geen groenvoorziening aanwezig.

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:

- Beleidsregels uitwegen gemeente Zaanstad 2008.

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

1. Voorschrift

In het kader van de externe veiligheid is risicocommunicatie nodig om de zelfredzaamheid van toekomstige bewoners te vergroten. Bewoners dienen te worden geïnformeerd over de mogelijke ongevalsscenario's met gevaarlijke stoffen bij Tenco. De toekomstige bewoners moeten kennis hebben van de waarschuwingsprocedure en de acties, die zij moeten ondernemen om zichzelf in veiligheid te brengen. Uiterlijk vier weken voor ingebruikname van de te bouwen woningen dient ter goedkeuring een risicocommunicatieplan te worden overgelegd, waarin de gerichte risicocommunicatie aan de bewoners en gebruikers gewaarborgd is. Het risicocommunicatieplan moet tevens een beschrijving bevatten van de wijze waarop Tenco, omgevingsdienst, Veiligheidsregio Zaanstreek – Waterland en gemeente bij de totstandkoming van het plan zijn betrokken.

2. Overwegingen

Beheersverordening

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

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

Ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo, dient een activiteit die in strijd is met een beheersverordening tevens te worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de beheersverordening. 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 beheersverordening kan worden verleend. Dat kan

- met toepassing van in de beheersverordening 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 de beheersverordening geen regels opgenomen inzake het afwijken van de beheersverordening. 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° 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.

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010.

Bijlage: Zienswijzen Oostzijde 279 t/m 287 te Zaandam: samenvatting en beantwoording

Hierna volgt een puntsgewijze samenvatting van de ingediende zienswijzen, met per punt daarop cursief onze reactie:

- 1) De aanvraag en met name de ruimtelijke onderbouwing, gaat slechts in op (de strijdigheid) met het bestemmingsplan en niet op de beheersverordening.

Daar waar in het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken "strijd met bestemmingsplan" staat wordt tevens strijd met de beheersverordening bedoeld. Dit is aangepast in het besluit en de bijbehorende stukken. Deze aanpassing brengt verder geen inhoudelijke gevolgen met zich mee, aangezien door middel van de beheersverordening "Van spoorbrug tot sluis" het planologisch-juridische regime van het bestemmingsplan "Van spoorbrug tot sluis" van toepassing is verklaard.

- 2) De beheersverordening is vastgesteld op 1 december 2016, maanden na indiening van de bouwaanvraag. De raad vond kennelijk geen aanleiding om mee te werken aan een afwijkingsprocedure van de beheersverordening, maar heeft gemeend dat in voorkomend geval de bestemmingsplanprocedure zou moeten worden doorlopen. Het ontwerp is daarom in strijd met eigen beleid van de gemeente

Gedurende de voorbereidingen van de behandeling van de beheersverordening was de ontwikkeling van het plan de Witte Olifant nog niet voldoende concreet. Er liep gedurende de behandeling weliswaar een procedure van vooroverleg voor het bouwplan, maar deze was op dat moment nog niet afgerond. Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om deze afronding niet af te wachten en heeft op 30 september 2016 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Van een ontvankelijke aanvraag was echter ten tijde van vaststelling van de beheersverordening geen sprake. Hoewel een beheersverordening zelf geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk mag maken, staat de vaststelling van de beheersverordening er niet aan in de weg om, wanneer zich een concrete ontwikkeling voordoet, af te wijken van de beheersverordening. Voor die ontwikkeling is dan een afzonderlijke procedure nodig tot afwijken van de beheersverordening. Dit is ook zo in het raadsvoorstel van de beheersverordening terug te lezen:

"Indien gedurende de beoogde geldigheidsduur van de beheersverordening ontwikkelingen vooruit gaan lopen op de planning en niet kunnen wachten op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, blijft het mogelijk af te wijken van de beheersverordening".

Met onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning is voor de ontwikkeling een procedure gevoerd tot afwijken van de beheersverordening.

- 3) Ingevolge de Lijst van Bedrijfsactiviteiten valt de bedrijfsactiviteit van Touwen in SBI- code 243 (verf-, lak en vernisfabrieken) categorie 4.2. De aanbevolen afstand tot woonbebouwing wordt afgemeten aan het milieuaspect met de grootste afstand. Voor bedrijven met deze SBI-code is dat het milieuaspect gevaar en bedraagt de afstand 300 meter. Voor het toelaten van woonfuncties binnen de richtafstand zal B&W goede gronden moeten aanvoeren. Touwen is van mening dat die gronden onvoldoende zijn om het besluit tot vergunningverlening te dragen en geeft ter onderbouwing van hiertoe aangedragen argumenten (3b t/m 3g) aan dat het door Tauw een contra-expertiserapport heeft laten opstellen. In het contra-expertiserapport van Tauw wordt samengevat het volgende gesteld:
 - In de door Antea, in opdracht van aanvrager opgestelde QRA (hierna "Antea QRA") is niet de juiste vergunde situatie geschetst en zijn niet de meest recente gegevens en uitgangspunten gehanteerd.

- De subselectie in de Antea QRA is niet conform de subselectie methodiek zoals beschreven in hoofdstuk 2 van module C van de Hari uitgevoerd.
- Het plaatsgebonden risico is in werkelijkheid groter dan in de Antea QRA wordt voorgesteld, dit als gevolg van het invoeren van onjuiste gegevens in het model.
- Diverse in pandige opslagtanks worden onterecht niet meegenomen in de modellering.
- De planlocatie ligt wel degelijk binnen het invloedsgebied van Touwen en derhalve zal de verwachte populatie meegenomen moeten worden in de beoordeling van het groepsrisico.

Het klopt dat Touwen, volgens het VNG-boekje "bedrijven en milieuzonering", voor gevaar een richtafstand heeft van 300 meter. De afstanden van de VNG-brochure zijn echter geen keiharde normen, maar geven een indicatie weer van de juiste afstanden tussen – bijvoorbeeld – een rustige woonwijk en een veldsportcomplex met verlichting. De VNG-brochure is daarmee slechts een hulpmiddel. Touwen is een verffabriek met een opslag van gevaarlijke stoffen in dusdanig grote hoeveelheden, dat het onder het Besluit externe Veiligheid Inrichtingen milieubeheer valt. Uit de bij de ontwerpvergunning gepubliceerde Antea QRA bleek dat er geen sprake was van enige belemmering voor de voorgenomen realisatie en dat er geen verantwoordingsplicht groepsrisico van toepassing was, omdat het plangebied is gelegen buiten het invloed gebied van Touwen.

Naar aanleiding van de zienswijze en het contra-expertiserapport is de Veiligheidsregio Zaanstreek- Waterland om een advies gevraagd over het aspect externe veiligheid in relatie tot het bouwplan. De Veiligheidsregio heeft op 21 december 2017 advies uitgebracht. De Veiligheidsregio heeft het college geadviseerd om maatregelen te overwegen om effecten van een eventuele calamiteit te beperken en/of de zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners te bevorderen. Het advies is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

Naar aanleiding van het advies heeft Antea, in opdracht van aanvrager een nieuwe QRA aangeleverd; 'Kwantitatieve risicoanalyse Woningbouwproject Mooij te Zaandam', revisie 8.0 d.d. 21-02-2018. In deze QRA zijn de uitgangspunten en aspecten zoals opgesteld in de contra-expertise van Tauw overgenomen. Ook zijn de aanbevelingen voor maatregelen in het advies opgenomen. Deze nieuwe QRA is als bijlage bij de Ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit de nieuwe QRA blijkt dat de contour voor het plaatsgebonden risico 10^6 /jaar niet overlapt met percelen of delen van het bouwplan. Het plaatsgebonden risico vorm geen belemmering voor het bouwplan. Uit het nieuwe QRA blijkt ook dat het groepsrisico als gevolg van de nieuwe ontwikkeling onder de orientatiewaarde blijft. Wel blijkt dat het bouwplan binnen de effectafstand/invloedsgebied van twee ongevalsscenario's ligt, als gevolg waarvan een verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing is. In de nieuwe QRA zijn ook de te nemen maatregelen beschreven, waarbij is aangesloten bij het advies van de Veiligheidsregio. In de ruimtelijke onderbouwing is de verantwoording groepsrisico opgenomen en is gemotiveerd dat dit aspect geen belemmering vormt voor afgifte van de omgevingsvergunning.

- 4) Op pagina 31 van de ruimtelijke onderbouwing en pagina 19 van het akoestisch onderzoek wordt weliswaar rekening gehouden met de activiteiten van Rebo. Hierbij is echter ten onrechte uitgegaan van een afstand van 170 meter. Naar onze inschatting is dit ongeveer 130 meter. Daarnaast zijn de activiteiten van Rebo ter plaatse van Oostzijde 302 niet meegenomen.

In het akoestisch rapport is inderdaad ten onrechte uitgegaan van een afstand van 170 meter. Naar aanleiding van deze zienswijze is het akoestisch rapport aangepast. De afstand is aangepast en de activiteiten ter plaatse van Oostzijde zijn alsnog meegenomen in het akoestisch rapport en in de ruimtelijke onderbouwing. Het gaat overigens om activiteiten op de Oostzijde 302B. Gebleken is dat ook met de aangepaste afstand en de activiteiten op de Oostzijde 302B, de desbetreffende activiteiten geen belemmeringen opleveren voor het

bouwplan en andersom. Het aangepaste rapport 'Akoestisch onderzoek (revisie 03)', met stempeldatum ontvangst 08-01-2018, is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

- 5) Het tussen beide panden gelegen terrein wordt door de gebruikers van het naastgelegen pand als ontsluitingsweg en parkeerterrein gebruikt. Uit het ontwerp blijkt dat hier een einde aan gaat komen. Huurders stellen dat de vrachtwagen die hen bevoorraadt niet meer voor de toegangsdeur kan komen en dat zij de parkeerplaatsen hard nodig hebben.

Het terrein dat in het bouwplan gebruikt zal worden als parkeerruimte ten behoeve van de Witte Olifant is grotendeel in eigendom van de ontwikkelaar van de Witte Olifant. Dat dit terrein door derden werd gebruikt om te parkeren/bevoorraden geeft geen recht op eeuwig durend recht als zodanig. Voor een klein stukje van dit terrein heeft er met het parkeerdoel voor ogen een grondruil plaatsgevonden met de eigenaar van het naastgelegen pand. Ten overvloede wordt voor wat betreft het bevoorraden nog opgemerkt dat er tussen het naastgelegen pand en de grond t.b.v. parkeren voor de Witte Olifant nog een strook grond is gelegen waar zo nodig gebruik van gemaakt kan worden.

- 6) De grenzen voor de grondruil zijn nog niet vastgelegd en zolang partijen daarover geen overeenstemming hebben bereikt, kan het project niet worden uitgevoerd.

Door de aanvrager is een notariële akte overgelegd waaruit blijkt dat de grondruil bij de notaris is gepasseerd. Ook is de grondruil inmiddels kadastraal vastgelegd.

- 7) Nunc architecten laat de zon uit het noorden schijnen. Het is onmogelijk dat mijn gebouw een schaduw op het terrein werpt. Het is juist de nieuwe Witte Olifant die voor mij het zicht en licht gaat beperken, en die een schaduw op mijn erf gaat werpen.

De afbeelding waar hier op wordt gedoeld heeft geen betrekking op bezonning. Deze afbeelding geeft een impressie van de terreininrichting. Dat hier ongelukkigwijs een schaduw op het naastgelegen pand wordt geworpen geeft dan ook geen enkel oordeel over de bezonningssituatie.

Ten aanzien van de bezonningsituatie is in opdracht van de aanvrager, door Nunc een bezonningsstudie aangeleverd waaruit blijkt dat de invloed van de nieuwe bebouwing op het naastgelegen pand zeer beperkt is. Slechts op drie meetmomenten (21 maart 10:00, 21 juni 08:00, en 23 september 10:00) is sprake van een minimale toename van schaduw. Op het volgende meetmoment op deze dagen, respectievelijk 12:00, 10:00 en 12:00 uur is te zien dat de schaduw is weggetrokken. Aan de door gemeente Zaanstad gehanteerde lichte TNO-norm (minimaal twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 19 februari tot 21 oktober ter plaatse van het midden van de vensterbank) wordt ruimschoots voldaan. De bezonningsstudie, met stempeldatum ontvangst 14-11-2017, is als bijlage bij dit besluit gevoegd.

- 8) Het project staat haaks op de uitgangspunten van de gemeente. In de structuurvisie is het onderhavige gebied aangeduid als "stadslint", aanlooproute naar het centrum, buurtcentrum voor de achterliggende buurt, etc. Geen enkele van de vier daarvoor gestelde doelen bij herstructurering wordt door het project waargemaakt. Van belang is dat aan het uitgangspunt, behoud van industriële bebouwing niet wordt voldaan. Bij transformatie dient nl. de maat en het karakter van het bebouw uitgangspunt te zijn. Hieraan voldoet het project niet. Het gebouw wordt duidelijk langer en hoger.

De structuurvisie Zichtbaar Zaan is een visie op gebiedsniveau. De gebiedstyperingen en de bijbehorende profielen bieden een ruimtelijke vertaling, waarin bijzondere karakteristieken en ruimtelijke opgaven worden omgezet in referentiebeelden en meetbare eenheden op hoofdlijnen. Voor kleine bouwinitiatieven zijn de gebiedsprofielen vaak te globaal om als toetsingskader te dienen. Voor kleine bouwinitiatieven dient de structuurvisie bij ontwikkeling, vernieuwing of uitbreiding meer als een leidraad. In een specifiek bouwplan kunnen immers niet alle aspecten voor een heel gebied gedekt worden. In

dit specifieke plan wordt bijv. wel tegemoet gekomen aan de doelstelling in de structuurvisie bij het herstructureren en revitaliseren, namelijk het realiseren van een toekomstbestendige, vitale en aantrekkelijke stad voor wonen, werken en recreëren, door realiseren van aantrekkelijke woonmilieus onder meer langs de Zaanoevers. Ook wordt met dit bouwplan wel degelijk voldaan aan het uitgangspunt van behoud van industriële bebouwing. De structuurvisie schrijft namelijk niet voor dat dit uitsluitend kan met feitelijk behoud van de bouwwerken. De structuurvisie geeft aan dat de maten en karakter van een gebouw uitgangspunt zijn. In dit geval wordt er vanuit stedenbouwkundig oogpunt op een goede wijze gerefereerd aan het bestaande pand. Zo volgt het volume net als het bestaande pand met een aantal verspringen van de voorgevelrooilijn de beweging van de Oostzijde en wordt met de opbouw van de gevel met kaders van donker materiaal (baksteen) met een relatief forse maat en afwijkende lichte elementen als inbouw, duidelijk aan een industrieel karakter gerefereerd. Ook wordt aan de zaanzijde in de gevel gerefereerd naar de in het voormalige pand in de gevel aanwezige verticale elementen verwezen.

- 9) Al eerder heeft de gemeente in het Zaanoeverproject aangegeven dat zij een minder dichte bebouwing aan de Zaan wil. Er moet beter zicht en een betere toegang tot de Zaan voor iedereen komen. Dit plan is geen verbetering hiervan, maar zelfs een verslechtering. Waar nu 20m Zaanoever publiek is, wordt in dit plan alles privé.

Het Zaanoeverproject is opgevolgd door het Ruimteplan Zaan IJ. Ook dit is een visie op hoofdlijnen, die aansluit bij de structuurvisie Zichtbaar Zaan. Beter zicht en betere toegang tot de Zaan is inderdaad ook in dit plan een van de doelstellingen. Echter dit wordt dan vooral gerealiseerd door het creëren van doorzichten tussen de bebouwing door. In dit geval is er aan weerszijden van het gebouw een doorzicht naar de Zaan.

- 10) In Maak Zaanstad heeft de gemeente de ambitie uitgesproken om tot 2040 20.000 woningen binnenstedelijk te gaan bouwen en omdat dat een kwalitatieve opgave is, mag in dit deel van de stad de identiteit, de mix van wonen en werken niet verloren gaan. Het project is geen mix van wonen en werken. De identiteit van het pand is geheel verloren gegaan. Het eens levendige terrein is verkleind en geprivatiseerd, heeft zijn openbare karakter verloren. Het bouwvolume overschrijdt de toegestane grenzen en vertoont door winstoptimalisatie sterke gelijkenis met de al eerder ten zuiden gerealiseerde projecten.

Maak Zaanstad is een Ruimtelijk Economische Agenda voor de gehele stad. In deze agenda is de ambitie uitgesproken om de stad mooier te maken en de groene gebieden te behouden, door zoveel als mogelijk binnenstedelijk te bouwen en leegstaande gebouwen en verouderde bedrijventerreinen te transformeren. Het spreekt voor zich dat, net als bij de structuurvisie, het niet mogelijk is om alle ambities voor de stad in één concreet bouwplan te verwezenlijken. Aan de hoofduitgangspunten, het realiseren van woningen in binnenstedelijk gebied en dus met behoud van het groen rondom de stad, wordt voldaan.

- 11) In de ruimtelijke onderbouwing staat dat de transformatie van de Witte Olifant een eerste project is in de geleidelijke herstructurering en intensivering van Kogerveld. De gemeente is dus van plan de bestemming van dit gebied plakje voor plakje, project voor project te wijzigen. Aan deze methode kleven nadelen. Als niet bepaald is hoe dit gebied ontwikkeld gaat worden, is het niet mogelijk om te stellen dat het plan aan de parkeervoorschriften voldoet.

Dat de Witte Olifant een eerste project is in de geleidelijke herstructurering en intensivering van Kogerveld, wil niet zeggen er procesmatig plakje voor plakje van de bestemming wordt afgeweken, danwel plakje voor plakje de bestemming wordt gewijzigd. Het is uiteraard de bedoeling om mettertijd voor dit gebied een bestemmingsplan te ontwikkelen. De voorbereidingen daarvoor zijn in gang gezet. Dit bouwplan loopt hier echter op vooruit. Ten aanzien van het parkeren heeft het college in 2016 het parkeerbeleid Nota Ruimte voor Parkeren 2016 en de bijbehorende Uitvoeringsnota Parkeren 2016 vastgesteld. Voor het bouwplan geldt op basis van dit beleid een parkeereis van 27,9 afgerond 28 parkeerplaatsen. Ten tijde van het nemen van het ontwerpbesluit werd voor 20 parkeerplaatsen in ruimte

voorzien op eigen terrein. Voor de overige acht had Antea in opdracht van de aanvrager een parkeerdruk onderzoek uitgevoerd, waarmee werd aangetoond dat deze acht parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar zijn. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen voor wat betreft het parkeren heeft aanvrager besloten om grond, ter plaatse van Kadastraal perceel 5680 toe te voegen aan de ontwikkelovereenkomst voor de Witte Olifant. Dat houdt in dat de eigenaar van de parkeerplaatsen (dat is dezelfde als de grondeigenaar van het te realiseren bouwplan) grond overdraagt aan het bouwplan. Hiermee wordt ook voor de overige acht parkeerplaatsen in ruimte voorzien op eigen terrein. Alle 28 benodigde parkeerplaatsen worden daarmee op eigen terrein gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan het bepaalde in de Uitvoeringsnota Parkeren 2016 en vormt het onderdeel parkeren geen belemmering voor afgifte van de omgevingsvergunning. De ruimtelijke onderbouw is op dit onderdeel aangepast.

- 12) Het door Antea uitgevoerde parkeerdrukonderzoek is niet relevant maar ook niet correct. Men stelt dat er nu binnen een straal van 100m alleen 22 ppl. aan de Hof van Zaenden zijn. Dit is niet waar. Op dit moment biedt ook het terrein van de Witte olifant aan de Oostzijde meer dan 20 ppl aan. Daar parkeer ik, huurders, bezoekers, passanten, vissers etc. Een groot effect van de komst van de Witte olifant is de afname van parkeergelegenheid en daardoor de toename van de parkeerdruk.

Zie onze reactie onder 5 en 11.

- 13) Antea heeft een groot deel van het areaal niet gemeten. Doordat Antea de effecten van de substantiële terreinafname van het huidige parkeerareaal in zijn berekening niet meeneemt, is de bewering dat de parkeerdruk in sectie 2 overdag en 's avonds tot 70% toeneemt te laag. Het zal 100% zijn.

Zie onze reactie onder 11

- 14) Er zijn maar weinig parkeerplaatsen van de gemeente Zaanstad. Zo heeft bijv. de eigenaar van De Drieling 45ppl. Aan de Hof van Zaenden in bezit. Zijn ppl. zijn bestemd voor gebruikers van De Drieling. Bij parkeerproblemen zal hij deze opeisen en bij gebiedsontwikkelingen zoals bij de Witte Olifant aan privépersonen verkopen.

Zie onze reactie onder 11

- 15) Antea constateert voor het gebied 1 t/m 6 een lage parkeerdruk, maar dat is omdat er terrein braak ligt en meerdere bedrijven welwillend parkeerruimte ter beschikking stellen. De negen ppl. die werkelijk beschikbaar zijn, zijn voor mij en omliggende bewoners (9 woningen) al onvoldoende en kunnen niet door de nieuwe bewoners van de Witte Olifant geclaimd worden. Als de Witte Olifant in deze vorm doorgaat, zal er door mij, mijn huurders, de omwonenden en de nieuwe bewoners van de Witte Olifant een run op de ppl. bij gebied 2 komen, die dan door de eigenaar van De Drieling gedecimeerd zullen worden.

Zie onze reactie onder 11

- 16) Parkeren gaat werkelijk een probleem worden. Uitwijken naar de gebieden 7, 8 en negen is niet aan de orde gelet op de door Antea gemeten parkeerdruk aldaar.

Zie onze reactie onder 11

- 17) Het is zaak dat er op parkeergebied mede door de gemeente initiatief wordt genomen om een oplossing te vinden, waarbij de rechten van de huidige omwonenden gerespecteerd worden. Als de gemeente Zaanstad daadwerkelijk per project de openbare ruimte ter beschikking stelt onder het motto wie het eerst komt, die het eerst maalt, wordt mijn belang geschaad. Het zal voor mij in de toekomst moeilijker en kostbaarder worden om een bouw aanvraag te doen, omdat er geen parkeerruimte meer is.

Met het realiseren van de benodigde parkeerplaatsen, volledig op eigen terrein wordt voldaan aan het bepaalde in het geldende parkeerbeleid en de Beheersverordening.

Op 1 november 2017 is een van de zienswijzen aangevuld. Daarin zijn nog nieuwe punten naar voren gekomen. Onderstaand volgen, voor zover het nieuwe punten betreft, de aanvullende zienswijzen met onze reactie daarop.

- 18) De ontwerpvergunning is in strijd met meerdere algemene beginselen van behoorlijk bestuur, het beleid van de gemeente, maar ook met de belangen van cliënt, zijn huurders, leefbaarheid van de omgeving. Het college en raad hebben het belang van de projectontwikkelaar vooropgesteld.

Door de initiatiefnemer is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Deze is in strijd gebleken met de geldende beheersverordening. Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, 3^o Wabo kan een aanvraag om omgevingsvergunning in strijd met een bestemmingsplan of beheersverordening worden verleend als er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. In het geval van de Witte Olifant is geoordeeld dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij zijn alle relevante belangen betrokken en is het besluit van een goede ruimtelijke onderbouwing voorzien. Van strijd met algemene beginselen van behoorlijk bestuur, dan wel strijd met gemeentelijk beleid is geen sprake.

- 19) In het ontwerpbesluit ontbreekt een deugdelijke motivering waarom een woonbestemming gewenst zou zijn op deze plek in Zaandam. Enkel het gegeven dat er behoefte is aan extra woningen, maakt het niet anders.

In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd aangegeven waarom een woonbestemming gewenst is op deze plek. Dat is niet alleen ingegeven vanuit de behoefte aan extra woningen, maar onder meer ook vanuit het feit dat met deze karakteristieke kadewoningen en appartementen, na jaren van leegstand van het voormalige gebouw, weer woonkwaliteit aan de stad wordt toegevoegd. Ook speelt onder meer mee dat het Kogerveld als een van de focusgebieden in Maak Zaanstad is benoemd en de Witte Olifant een eerste project is in de geleidelijke herstructurering en intensivering van Kogerveld. In het (ontwerp)besluit wordt voor het overige verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing voor de motivering van het besluit.

- 20) De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn zowel in strijd met het bestemmingsplan als de visie Zaanstad, zodat er nooit sprake kan zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Deze stelling is niet nader onderbouwd. In hoofdstuk 6, "Stedenbouwkundige en welstandelijke aspecten" van de Ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd waarom het bouwplan stedenbouwkundig passend is op deze plek.

- 21) In het besluit is niet of nauwelijks gemotiveerd waarom er afgeweken kan worden van de Welstandsnota. Gelet op dit gebrek kan het besluit niet in stand blijven.

Deze stelling is niet nader onderbouwd. Voor het bouwplan is niet afgeweken van de Welstandsnota. In hoofdstuk 6.5 van de Ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat het bouwplan drie keer in de Welstandscommissie is besproken en beoordeeld en dat uiteindelijk is geoordeeld dat voldaan wordt aan de criteria in de Welstandsnota, te weten de criteria voor Zaanlint (ZaanIJ), Gewogen Bijzonder.

- 22) Er is geen enkel argument waarom De Witte Olifant de grenzen van de oude bebouwing zou moeten overschrijden. Zonder overschrijding is er voldoende ruimte voor parkeren, een

fietsenstalling, een plek voor vuilcontainers, groen enz. Dit plan zorgt voor jarenlang ongerief bij kopers, burens en nieuwe bewoners en dient alleen het belang van de ontwikkelaar.

Het bouwplan wordt weliswaar hoger en langer dan het voormalige pand, maar wordt tevens smaller, waardoor er aan de Oostzijde meer lucht ontstaat. Met het plan zoals het nu voorligt wordt voorzien in ruimte voor parkeren op eigen terrein, een fietsenstalling en een plek voor vuilcontainers en groen.

- 23) Er is geen sprake van product vernieuwing, een voorwaarde van het provinciale omgevingsplan. Gemeente Zaanstad heeft voldoende appartementencomplexen zodat niet kan worden gesproken over product vernieuwing.

De Provincie Noord-Holland beschikt niet over een omgevingsplan waarin het onderwerp product vernieuwing wordt behandeld. Er zijn ons anderszins ook geen andere wettelijke documenten bekend, waarin gemeenten product vernieuwing wordt voorgeschreven op gebied van bouwwerkvariatie. De stelling dat de gemeente Zaanstad over voldoende appartementencomplexen beschikt is niet juist, gelet op het huidige woningtekort en de doelstellingen voor woningbouw in dat kader.

- 24) Er wordt niet voldaan aan de basiskwaliteitswaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid, waarbij de maatregelen onvoldoende doeltreffend zullen zijn. Er is geen enkele aanleiding om hiervan af te wijken, zodat alleen al om deze reden de aanvraag afgewezen had moeten worden. Daarbij heeft cliënt bezwaar tegen het besluit om een hogere waarde vanwege railverkeer vast te stellen. Het hoger bijstellen van grenswaarden zal de woonkwaliteit verminderen. De bewoners kunnen hun ramen niet opendoen. Er is geen rekening gehouden met de parkeerzone voor scheepvaartverkeer recht voor het complex.

Het bouwplan voldoet aan het gemeentelijk geluidbeleid. Voor wegverkeerslawaaï wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Voor spoorweglawaaï wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, maar wordt wel voldaan aan de in het beleid vastgestelde maximaal te ontheffen grenswaarde. In het beleid is bepaald dat voor de te ontwikkelen woningen waar niet aan de voorkeurswaarde wordt voldaan, een hogere waarde kan worden vastgesteld. Voorwaarde hierbij is wel dat de woningen beschikken over een geluidluwe zijde, waar de toekomstige bewoners eventueel ruimtes als slaapkamers kunnen situeren. Aan deze voorwaarde in het beleid wordt voldaan. De woningen zijn voorzien van een geluidluwe gevel. Bovendien voldoen de nieuw te bouwen woningen aan de geluidwaarden uit het Bouwbesluit. Ten aanzien van de door indiener zienswijze zogenoemde parkeerzone voor scheepvaartverkeer wordt opgemerkt dat het hier gaat om een calamiteitenligplaats. Slechts in uitzonderlijke situaties, waarbij als gevolg van een calamiteit de brug niet geopend kan worden, kan hier door scheepvaart gebruik van gemaakt worden. Waarbij nog wordt opgemerkt dat het scheepvaartverkeer voortijdig wordt gewaarschuwd wanneer zich een dergelijke calamiteit voordoet, zodat scheepvaartverkeer eventueel in de wateren voor de Zaan nog kan uitwijken naar een andere route. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is besloten om desondanks onderzoek te doen naar eventueel geluid, afkomstig van scheepvaart. Deze activiteit is ook in de Ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Gelet op het incidentele karakter van deze activiteit wordt de geluidsbelasting op de woningen, als gevolg van deze activiteit, aanvaardbaar geacht.

- 25) De ontwikkellocatie bevindt zich binnen de geurcontour H=-1 van Cargill Jonker en voldoet daarmee niet aan de beoogde streefkwaliteit. De reducerende maatregelen zijn onvoldoende concreet, zodat de aanwezige geurbelasting onaanvaardbaar is.

De ontwikkellocatie bevindt zich inderdaad binnen de geurcontour H=-1 van Cargill Jonker. De gemeente acht in dat geval geurgevoelige objecten mogelijk mits er, conform het vastgestelde geurbeleid voldoende waarborgen bestaan voor een gezonde fysieke

leefomgeving, een goede omgevingskwaliteit en voldaan wordt aan de in het beleid gestelde randvoorwaarden.

In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat aan de gestelde randvoorwaarden wordt voldaan en dat er sprake is van een gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Zo is de geurimmissie beter dan onaangenaam, benaderd de geursituatie de streefkwaliteit (overschrijding met slechts 1 $\text{O}_\text{u}_\text{E}/\text{m}^3$), is er geen sprake van ontoelaatbare cumulatie en zijn er in het bouwplan compenserende maatregelen opgenomen (balansventilatie met filters). Deze maatregelen zijn voldoende concreet, nu deze onderdeel uitmaken van het bouwplan.

- 26) Nu het besluit onrechtmatig tot stand is gekomen kan het college haar besluit hier niet op baseren, de voorgestelde afwijking van het bestemmingsplan valt hierdoor niet onder de bevoegdheid van het college.

Deze stelling is niet nader onderbouwd. Van een onrechtmatig tot stand gekomen besluit is geen sprake. Het afwijken van bestemmingsplannen/beheersverordening is een bevoegdheid van het college. In hoofdstuk 3.1 van de ruimtelijke onderbouwing is de beschreven dat dit bouwplan valt onder categorie 3 als bedoeld in de Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010. Dit betekent dat een verklaring van geen bedenkingen van de raad niet is vereist, tenzij de raad zelf aangeeft, op basis van de ter kennis gebrachte aanvragen, dat een aanvraag anderszins politiek gevoelig is. De raad heeft niet aangegeven dat daarvan sprake is.

- 27) Gezien het ontbreken van de bouwtekeningen van de tweede fase van de omgevingsvergunning kan niet nagegaan worden of er aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt voldaan. Dit is in strijd met het besluit en de rechtszekerheid.

De omgevingsvergunning is niet in twee fasen (deelvergunningen) gesplitst. De aanvraag omvat zowel de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen als de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan/beheersverordening. De aanvraag is ook voor wat betreft stedenbouwkundige aspecten beoordeeld. In de ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat ook voor wat betreft deze aspecten het bouwplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening.

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 sloophmelding, 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 sloophmelding, 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 sloophmelding, 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.

Gebiedsindeling van inspecteurs afdeling toezicht

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