



gemeente Zaanstad
Veiligheid, Vergunningen en
Handhaving (VVH)

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

De Gedempte Vijver B.V.
De heer S. Heidinga
Westzijde 340
1506 GK ZAANDAM

DATUM	3 maart 2020
ONS KENMERK	O20181213
BIJLAGE(N)	Gewaarmerkte documenten
ONDERWERP	Omgevingsvergunning

Geachte heer Heidinga,

Op 24 september 2018 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen van een kantoorgebouw en een woongebouw (18 appartementen), en het veranderen van een in-/uitrit, met de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald;
3. Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen.

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:

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.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Westzijde 340 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 informatiemogelijkheid voor het verkrijgen van nadere informatie

a. Besluit

Wij besluiten gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a, b en c, artikel 2.2 lid 1 onder e, juncto artikel 2.10, 2.11, 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 uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald gelet op de in onderdeel 3 behorend bij deze vergunning beschreven overwegingen;
- c. Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen onder de in onderdeel 4 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen;
- d. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan gelet op de in onderdeel 5 behorend bij deze vergunning beschreven overwegingen.

b. Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning;
- Bijlage 'Zienswijzen bouwplan Westzijde 340: samenvatting en beantwoording';
- Bijlage Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit);
- Tekeningenset DO O - Situatie, parkeren, overzichten gevels, impressies en perspectieven, ontvangen op 05-04-2019;
- Tekeningenset DO A - Woongebouw: plattegronden, doorsneden, gevels, ontvangen op 08-03-2019;
- Tekeningenset DO A 14 - Woongebouw Detailboek, ontvangen op 08-03-2019;
- Tekeningenset DO K - Kantoorgebouw: plattegronden, doorsneden, gevels, ontvangen op 05-04-2019;
- Tekeningenset DO K 19 - Kantoorgebouw Detailboek, ontvangen op 08-03-2019;
- Tekeningenset Situatie te ontgraven grond - bouwwerkzaamheden, saneringen en aanlegwerkzaamheden, ontvangen op 18-03-2019;
- Notitie en verzoek Gelijkwaardigheid Fietsparkeren, ontvangen op 23-04-2019;
- Adviesrapport behouden en beschermen 2 bomen, ontvangen op 13-02-2019;
- Rapport Bouwbesluitberekeningen appartementen, ontvangen op 25-04-2019;
- Rapport Bouwbesluitberekeningen kantoor, ontvangen op 24-09-2018;
- Rapport Brandveiligheidsconcept appartementen, ontvangen op 13-02-2019;
- Rapport Brandveiligheidsconcept kantoor, ontvangen op 13-02-2019;
- Rapport Onderzoek geluidwering gevel, ontvangen op 07-03-2019;
- Rapport Constructieve omschrijving t.b.v. bouwaanvraag, ontvangen op 24-09-2018;
- Standaarddetail 5 - Uitweg, zijstraat en particulier;
- Ruimtelijke onderbouwing Nieuwbouw Westzijde 340 Zaandam, ontvangen op 07-11-2019;
- Ruimtelijke onderbouwing – Bijlage 2a Verslag supervisie ZaanIJ, ontvangen op 07-03-2019;
- Ruimtelijke onderbouwing – Bijlage 2b Verslag Welstand, ontvangen op 25-06-2019;
- Ruimtelijke onderbouwing – Bijlage 3 Digitale watertoets, ontvangen op 07-03-2019;
- Ruimtelijke onderbouwing – Bijlage 4 Wateradvies HHNK, ontvangen op 07-03-2019;
- Ruimtelijke onderbouwing – Bijlage 5 Verkennend en nader bodemonderzoek Westzijde 340 te Zaandam, ontvangen op 07-03-2019;

- Ruimtelijke onderbouwing – Bijlage 6a Archeologisch inventariserend veldonderzoek (Transect 1843), ontvangen op 07-03-2019;
- Ruimtelijke onderbouwing – Bijlage 6b Archeologisch inventariserend veldonderzoek tpv bebouwing (Transect 2114), ontvangen op 22-03-2019;
- Ruimtelijke onderbouwing – Bijlage 7a Toetsing Wet Natuurbescherming, ontvangen op 07-03-2019;
- Ruimtelijke onderbouwing – Bijlage 7b - Vleermuisonderzoek, ontvangen op 25-06-2019;
- Ruimtelijke onderbouwing – Bijlage 8 Stikstofdepositieonderzoek, ontvangen op 24-10-2019;
- Ruimtelijke onderbouwing – Bijlage 9 Akoestisch onderzoek geluidbelasting gevels, ontvangen op 07-03-2019.

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

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.

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 O20181213. 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

Dit besluit is digitaal vastgesteld door de hierboven vermelde persoon namens het bevoegde gezag. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig.

Afschrift aan gemachtigde:

Nunc architecten
De heer S.H. Brunsmann
Ankersmidplein 2
1506 CK ZAANDAM
info@nunc.nl

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

- 1) Procedureel;
- 2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- 3) Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald;
- 4) Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen;
- 5) 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 een kantoorgebouw en een woongebouw (18 appartementen), en het veranderen van een in-/uitrit.

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

- 1) Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- 2) Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald;
- 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.

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 7 december 2018 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 16 maart 2019. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 98 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is, ingevolge het bepaalde in artikel 3.10, lid 1 onder b van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Vanaf 19 december 2019 heeft voor een periode van 6 weken een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Gedurende de termijn van terinzagelegging hebben wij één zienswijze ontvangen, namens een groep omwonenden. 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. De inhoud van de zienswijze en de beantwoording daarvan is opgenomen in de bijlage 'Zienswijzen bouwplan Westzijde 340: samenvatting en beantwoording', die integraal deel uitmaakt van deze procedure.

De zienswijze geeft ons geen aanleiding af te zien van gebruikmaking van onze bevoegdheid tot het meewerken aan een afwijking van de beheersverordening 'Van Spoorbrug tot Sluis'.

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 Veiligheid, Vergunningen en Handhaving (VVH) de volgende bescheiden worden ingediend:
 - Gewichtsberekening;
 - Stabiliteitsberekening;
 - Berekening en tekening van het palenplan;
 - Berekening en tekening van de paalwapening;
 - Berekening en tekening van de wapening fundering;
 - Berekening en tekening van de wapening overig in het werk te storten beton;
 - Berekening en tekening van de staalconstructie;
 - Berekening en tekening van de houtconstructie;
 - Berekening en tekening van alle prefab constructieonderdelen;
 - Berekening en tekening van de voetplaten en ankers;
 - Berekening en tekening van de verbindingen tussen constructieonderdelen;
 - Berekening en tekening van de doorvalbeveiligingen en hekwerken inclusief de verankeringen;
 - De constructies welke van invloed kunnen zijn op de brandwerende scheiding(en), balken, kolommen e.d., moeten een brandwerendheid bezitten die tenminste voldoet aan de brandwerendheidseis die gesteld is aan de desbetreffende bijbehorende brandwerende scheiding(en). U kunt dit bereiken door middel van bescherming of overdimensionering. Van een mogelijke overdimensionering moet een berekening ingediend worden;
 - Rapporten waarmee aangetoond wordt dat de wanden, vloeren en daken, waaraan een brandwerendheidseis is gesteld, aan deze brandwerendheidseis voldoen;
 - Er dient te worden aangetoond dat de bouwconstructie bij brand een brandwerendheid bezit die in de vergunning is vastgesteld.
- b. Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet ter goedkeuring bij de afdeling Advies en Toezicht van de sector Veiligheid, Vergunningen en Handhaving een bouwveiligheidsplan worden ingediend. Naast het bepaalde in artikel 8.7 van het Bouwbesluit wordt in het bouwveiligheidsplan ook concreet beschreven welke maatregelen worden getroffen om de twee bomen aan de straatzijde van het bouwplan (plataan en linde) gedurende de bouwwerkzaamheden te beschermen.
- 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. Definitief bouwpeil wordt vastgesteld door de bouwinspecteur van de afdeling Advies en Toezicht.

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.

Gelijkwaardige oplossing

In artikel 1.3 van het Bouwbesluit wordt de mogelijkheid geboden om aan de voorschriften in hoofdstuk 2 tot en met 7 van het Bouwbesluit te voldoen met gebruik van een gelijkwaardige oplossing. Met de oplossing moet ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu worden geboden als beoogd met het betrokken voorschrift.

U heeft zich beroepen op een gelijkwaardige oplossing voor de volgende artikelen uit het Bouwbesluit 2012:

- Artikel 4.31, aanwezigheid, bereikbaarheid en afmetingen bergruimte bij woonfunctie.

De motivering voor de gelijkwaardige oplossingen volgt uit het volgende document:

- Notitie en verzoek Gelijkwaardigheid Fietsparkeren, ontvangen op 23-04-2019.

U heeft hiermee aangetoond dat het bouwwerk of het gebruik daarvan ten minste eenzelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid of milieu biedt als is beoogd met de betrokken voorschriften.

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. Een dergelijke rapportage is bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediend:

- Verkennend en nader bodemonderzoek Westzijde 340 Zaandam, BK Ingenieurs, 12 april 2018, kenmerk: 172137.

Deze rapportage hebben wij beoordeeld. Het oppervlak van de onderzochte locatie is 1.854 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.

In het verkennend bodemonderzoek zijn er sterke verontreinigingen met minerale olie aangetoond in de ondergrond (0,5 – 1,5 m –mv). Ter plaatse van de olieverontreiniging is maximaal een matig verhoogd gehalte minerale olie aangetoond. Er is een nader onderzoek uitgevoerd om de ernst en omvang vast te stellen. De vlek is zowel horizontaal als verticaal afgeperkt. De oppervlakte van de sterke verontreiniging bedraagt 200 m². Het volume sterk verontreinigde grond (0,5 – 1,5 m -mv) wordt geschat op 200 m³. Er is een ernstig geval van bodemverontreiniging aanwezig zowel met minerale olie als heterogeen verspreid met zware metalen. De locatie dient te worden gesaneerd volgens een door de gemeente Zaanstad goedgekeurd saneringsplan.

Hiertoe heeft u een saneringsplan bij ons ingediend, waarop wij bij besluit van 21 januari 2019 met zaaknummer 2948587 hebben ingestemd onder de in dat besluit genoemde voorschriften.

Beheersverordening

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor de beheersverordening 'Van Spoorbrug tot Sluis' geldt. In artikel 1 van de beheersverordening is bepaald dat met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening de voorschriften (thans: regels) en plankaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan 'Van Spoorbrug tot Sluis' van overeenkomstige toepassing zijn.

Het bouwplan is gelegen op de bestemmingen 'Woondoeleinden (Wdv*13)' op grond van artikel 4, 'Erven' op grond van artikel 7 en de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' op grond van artikel 22.

Het bouwplan is hiermee in strijd:

Woongebouw

- Het woongebouw valt binnen de bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Erven'. Op de bestemming 'Erven' mag wel gebouwd worden, maar niet in dit volume.
- De maximale bouwhoogte van het gedeelte dat op de bestemming 'Woondoeleinden' ligt is 13 meter. Deze hoogte wordt met 0,50 meter overschreden.

Kantoorgebouw

- Het kantoorgebouw valt binnen de bestemming 'Woondoeleinden'. Op deze bestemming is dienstverlening slechts toegestaan op de begane grond.
- De maximale bouwhoogte van 13 meter wordt daarnaast overschreden met 2 meter. Er wordt ook een schuin dak toegepast in plaats van een plat dak.

Op de bestemming 'Archeologisch waardevol gebied' mogen bouwwerken slechts worden opgericht, indien en voorzover de belangen en bescherming van archeologie dit toestaan. Naar aanleiding hiervan is archeologisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 5.4 van de als bijlage bij deze omgevingsvergunning opgenomen ruimtelijke onderbouwing wordt op dit aspect nader ingegaan.

Parkeren

Daarnaast bepaalt artikel 5 'Algemene bouwregels' van de beheersverordening 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 moeten worden gerealiseerd op desbetreffende 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 'Parkeernota gemeente Zaanstad 2013', en;
- c. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

Het bouwplan betreft het bouwen van een kantoorgebouw met een bruto vloeroppervlakte (bvo) van ca. 1155 m², en een woongebouw met 18 appartementen. De appartementen vallen allen in de categorie 'goedkoop'.

De locatie bevindt zich in de 'sterk stedelijke zone B'. Met het maatgevend moment op de werkdagmiddag geeft het plan een parkeerbehoefte van 27 autoparkeerplaatsen.

Op het eigen terrein wordt voorzien in 33 autoparkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016' voor wat betreft autoparkeren.

Ten behoeve van fietsparkeren wordt er een algemene fietsberging gerealiseerd voor 54 fietsen en voor elk appartement nog een aparte berging. Hiermee wordt er voor wat betreft fietsparkeren ook voldaan aan de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'.

Gezien bovenstaande voldoet het bouwplan aan de voorschriften van artikel 5 van de beheersverordening in samenhang met het beleid vastgesteld in de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'.

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo hebben wij het verzoek om omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. In onderdeel 5 van deze bijlage motiveren wij waarom wij hieraan medewerking verlenen.

Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad heeft op 14 mei 2019 een positief advies afgegeven over het bouwplan, in navolging van het positieve advies van het supervisieteam ZaanIJ. Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria Zaanlint / ZaanIJ. 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 uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald

1. Voorschriften

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

- Voorafgaand aan de aanlegwerkzaamheden 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.

2. Overwegingen

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

In sommige gevallen moet worden voorkomen dat een in een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit begrepen grond minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de (beoogde) bestemming. In die gevallen kan worden bepaald, dat het verboden is om binnen daartoe aangegeven gebied zonder of in afwijking van een vergunning bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

De omgevingsvergunning kan slechts en moet ingevolge artikel 2.11 van de Wabo worden geweigerd als het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid in strijd is met de hiervoor bedoelde bepalingen of met de ruimtelijke regels in een provinciale verordening of een AMvB.

Beheersverordening

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor de beheersverordening 'Van Spoorbrug tot Sluis' geldt. In artikel 1 van de beheersverordening is bepaald dat met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening de voorschriften (thans: regels) en plankaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan 'Van Spoorbrug tot Sluis' van overeenkomstige toepassing zijn.

Aanlegwerkzaamheden

Op grond van artikel 22 lid 2 van het bestemmingsplan 'Van Spoorbrug tot Sluis' is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op of in de als archeologisch waardevol gebied bestemde gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de voorschriften bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het graven van watergangen en waterpartijen;
- c. het aanleggen van drainage;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 (landelijk gebied) / 50 (stedelijk gebied) cm, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijk historische vindplaatsen wordt uitgevoerd.

Voor de in het plan opgenomen ontgravingen ten behoeve van grondverbetering voor haagbeplanting en riolering/drainage voor het toekomstige parkeerterrein heeft u daarom een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig. Deze activiteit heeft u ook aangevraagd.

Op grond van artikel 22 lid 4 van het bestemmingsplan kan de in lid 2 genoemde vergunning slechts worden verleend indien de plaats waar de werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden of de eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

Naar aanleiding hiervan is archeologisch onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 5.4 van de als bijlage bij deze omgevingsvergunning opgenomen ruimtelijke onderbouwing wordt op dit aspect nader ingegaan.

Met inachtneming van het gestelde voorschrift wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 22 lid 4 van het bestemmingsplan.

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:

- Beheersverordening 'Van Spoorbrug tot Sluis'.

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

1. Voorschriften

1. De uitweg dient 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 wilt laten uitvoeren kunt u een offerte aanvragen bij de heer H. Jongejans van de afdeling Wijkonderhoud;
3. De uitweg moet worden aangelegd volgens de tekening 'Standaarddetail 5 - Uitweg, zijstraat en particulier' met het daarop aangegeven bestratingsmateriaal, tenzij anders is aangegeven;
4. Wanneer gas-, water- en elektriciteitsleidingen in de uitweg 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.

Aandachtspunten

1. Omwonenden moeten op de hoogte worden gesteld van de werkzaamheden;
2. Kosten voor aanleg van de uitweg 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 klcmelding 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

Controle van de uitweg 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 overwogen dat:

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 een:

- 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 uitweg 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 uitweg zal worden gebruikt voor personenauto's.

De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving:

Het uiterlijk aanzien van de omgeving komt niet in het geding.

De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente

De groenvoorziening in de gemeente komt niet in het geding.

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.

5) 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. Overwegingen

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

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

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

In artikel 2.12 lid 1, aanhef en onder a zijn de omstandigheden beschreven onder welke een omgevingsvergunning, in strijd met een bestemmingsplan kan worden verleend. Dat kan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- met toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In onderhavig geval zijn er voor deze activiteit in het bestemmingsplan geen regels opgenomen inzake het afwijken van het bestemmingsplan. Er kan derhalve geen vergunning worden verleend met toepassing van deze regels.

Onderhavige situatie is ook geen geval dat bij algemene maatregel van bestuur is aangewezen.

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.

Bijlage: Zienswijze Westzijde 340 te Zaandam: samenvatting en beantwoording

1. Inhoud ingediende zienswijze

In hoofdzaak wordt in de zienswijze de verwondering geuit over de stelling dat omwonenden op de hoogte zijn gehouden van de bouwplannen door de initiatiefnemer, daar wordt gesteld dat hier de afgelopen twee jaar geen communicatie over heeft plaatsgevonden. Er bestaan daarom nog de nodige vragen en onduidelijkheden die, samengevat, zien op de volgende punten:

1. Ten aanzien van parkeren:
 - a. Voor de bewoners van de 18 appartementen is uitgegaan van 0,9 parkeerplek per appartement. Met bezoekersparkeren is geen rekening gehouden. Welke oplossingen zijn bedacht om de parkeerdruk zoveel mogelijk te beperken; is het parkeerterrein van het makelaarskantoor beschikbaar?
 - b. Mogelijk zijn de parkeerplaatsen aan de Westzijde tijdens de bouw niet beschikbaar. Zijn hiervoor tijdelijke oplossingen bedacht, bijvoorbeeld door toestemming te verlenen aan de huidige bewoners om het huidige parkeerterrein van initiatiefnemer te gebruiken?
 - c. Uit het ontwerpbesluit valt op te maken dat er geen openbare parkeerplaatsen komen te vervallen. Wij gaan er van uit dat alle bestaande parkeerplaatsen gehandhaafd blijven.
 - d. Uit de stukken valt niet op te maken hoe de verlichting van het parkeerterrein wordt voorzien en wat de mogelijke effecten voor onze bewoners zullen zijn.
 - e. Het is van belang dat de toegang naar de parkeergarage aan het Hendrick Rietschoofplein zowel tijdens als na de bouw gegarandeerd is en blijft. In de stukken wordt hier geen melding van gemaakt.
 - f. In de huidige situatie grenst het erf/de buitenruimte van begane grondwoning Westzijde 344B aan de zuidoostzijde aan een niet of nauwelijks gebruikt parkeerterrein. Wat gaat er met dit terrein gebeuren op het moment dat de hiervoor bedoelde bouwplannen zijn gerealiseerd?
2. Ten aanzien van overlast tijdens de bouw/sloop:
 - a. De buitenmuur van het huidige kantoor van initiatiefnemer is nu onze erfafscheiding. Welke voorzieningen zijn getroffen om overlast voor de naaste burens ten tijde van de sloop te beperken?
 - b. Welke voorzieningen zijn getroffen om de overlast tijdens de voorbereiding, de graaf- en heiwerkzaamheden en de uitvoering van de bouw tot een minimum te beperken?
 - c. Vanwege mogelijk geluidsoverlast wordt er van uitgegaan dat de compressiekoelmachine/warmtepomp niet op het dak wordt geplaatst.
3. In hoeverre wijkt het huidige bouwplan af van het bouwplan dat circa 2 jaar geleden heeft voorgelegen? Het is niet duidelijk waarom de overschrijding van de bouwhoogte van het appartementencomplex (0.5 meter) en het kantoorgebouw (2 meter) nodig is en waarom het door de gemeente wordt toegestaan.
4. Er wordt gesproken over goedkope huurappartementen. Uit de stukken blijkt niet duidelijk welke prijsklasse wordt bedoeld en of er bedoeld wordt op een bepaalde doelgroep.
5. Het nieuw te bouwen appartementencomplex grenst aan het terrein van Betelgeux, en ons terrein zal bij bepaalde werkzaamheden wellicht betreden worden. Het lijkt ons duidelijk dat hierover nadere afspraken nodig zijn.
6. Uit de bouwplannen volgt niet wat op de erfgrans als erfafscheiding wordt geplaatst. Bestaan hierover al concrete voorstellen en worden de burens hierbij betrokken?
7. De initiatiefnemer verhuist mogelijk tijdelijk naar het pand Westzijde 346. Wat gaat er met dit pand gebeuren als de initiatiefnemer naar zijn definitieve vestiging overgaat?

2. Reactie op ingediende zienswijze

1. Ten aanzien van het parkeren:

Ad 1a)

Op grond van de beheersverordening 'Van spoorbrug tot Sluis' (artikel 5) geldt voor de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dat er voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd, op de betreffende locatie of in de directe omgeving daarvan. Voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016.

In de Uitvoeringsnota wordt een norm omschreven waaraan moet worden voldaan met daarbij de verwijzing naar een 'aandeel bezoek'. Het aandeel bezoek geeft het deel van de norm aan dat beschikbaar moet zijn voor bezoekers. Deze bezoekersnorm wordt dus niet opgeteld bij de norm (en is daarom als zodanig niet zichtbaar), maar is een deel van de norm dat aan plaatsen beschikbaar moet zijn voor bezoekers. Parkeerplaatsen voor het aandeel bezoek dienen openbaar toegankelijk te zijn.

Voor het bouwplan is een parkeertoets uitgevoerd waarbij, rekening houdend met een 'aandeel bezoek' (0,3 parkeerplek), is gekomen tot een norm van 0.9 parkeerplek per appartement. Daarbij heeft onder andere meegespeeld dat er sprake is van een combinatie kantoor- en woonfunctie en plekken die overdag worden gebruikt door het kantoor in de avond weer vrij zijn voor de bewoners van de appartementen.

Ad 1b)

Om te bepalen of er voor een bouwplan een omgevingsvergunning kan worden verleend wordt er voor het onderdeel parkeren een parkeertoets uitgevoerd, waarbij moet worden voldaan aan de onder ad 1a omschreven Uitvoeringsnota. Daarbij wordt gekeken naar de uiteindelijke situatie, bij realisering van het bouwplan. Of er tijdens de bouw voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn, maakt geen onderdeel uit van deze toets en speelt geen rol bij de beoordeling van de aanvraag. Indien er bijvoorbeeld containers op de openbare weg zouden worden geplaatst dan is hiervoor een objectvergunning noodzakelijk is. Vooralsnog is niet gebleken dat er tijdens de bouw parkeerplaatsen aan de Westzijde niet beschikbaar zullen zijn.

De eventuele mogelijkheid van het tijdens de bouw parkeren op terrein van de initiatiefnemer dient tussen partijen onderling afgesproken te worden.

Ad 1c)

Op grond van de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 mogen bestaande openbare parkeerplaatsen niet komen te vervallen zonder dat deze worden gecompenseerd. Er zullen geen openbare parkeerplaatsen komen te vervallen.

Ad 1d)

Over de inrichting van het parkeerterrein hebben wij geen afwegingsruimte, er wordt alleen getoetst of er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en wat de afmetingen zijn. Er worden in dit geval parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein, zonder dat er voor dat onderdeel wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Ad 1e)

De parkeergarage aan het Hendrick Rietschoofplein maakt geen onderdeel uit van het onderhavige bouwplan, maar initiatiefnemer geeft in de reactie op de zienswijze aan dat de parkeergarage tijdens en na de bouw toegankelijk zal zijn.

Ad 1f)

Het parkeerterrein waar naar wordt verwezen maakt geen onderdeel uit van het onderhavige bouwplan. Eventuele afspraken dienen met de eigenaar van dit terrein zelf (zoals genoemd in de zienswijze) te worden besproken.

2. Ten aanzien van overlast tijdens de bouw/sloop

Ad 2a, b en c)

In zijn algemeenheid geldt dat de uitvoering van de omgevingsvergunning geen onderdeel is van de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning door het college. Indien er tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden daadwerkelijk overlast wordt ervaren, dan kan contact op worden genomen met de toezichthouder van de gemeente. Op voorhand is er geen aanleiding om aan te nemen dat de uitvoering van dit project voor onoverkomelijke overlast zal zorgen.

Alhoewel de uitvoering geen onderdeel is van de beoordeling dient er voor wat betreft de veiligheid wel te worden voldaan aan de regels van het Bouwbesluit en kunnen er op grond van datzelfde Bouwbesluit (artikel 8.7) afspraken worden vastgelegd in een nog op te stellen Veiligheidsplan. Dat betreft dan afspraken waaruit blijkt dat de veiligheid tijdens de sloop en bouw wordt geborgd. Daarnaast staan er in artikel 8.3 van het Bouwbesluit rechtstreeks werkende geluidsnormen waar initiatiefnemer zich tijdens de werkzaamheden aan dient te houden.

Ad 3)

De strijdigheid met het bestemmingsplan is voor wat betreft de overschrijding van de hoogte vanuit stedenbouwkundig oogpunt ondergeschikt. De bouwvlekken (woon- en kantoorgedeelte) worden als het ware omgewisseld. Hiertegen is geen bezwaar, aangezien er wordt aangesloten bij de hoofdopzet van de eerdere herontwikkelplannen die in het vigerende bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt. Zoals initiatiefnemer ook aangeeft wordt daarbij het kantoorgebouw voorzien van een zadeldak waarbij de goothoogte juist lager wordt uitgevoerd dan is toegestaan. Ook tegen het realiseren van kantoorfuncties op de verdiepingen is geen bezwaar.

Ad 4)

De huur van de appartementen gaat ongeveer €1.000,00 á €1.100,00 per appartement per maand bedragen.

Voor wat betreft de beoordeling door de gemeente geldt dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten voorzien in een actuele regionale behoefte. De ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet zoveel mogelijk binnen het bestaand stedelijk gebied worden gevonden (artikel 3.1.6 Bro). Het bouwplan voldoet aan deze twee voorwaarden. Het perceel is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en de bouw van 18 (goedkope) appartementen voorziet in de actuele regionale behoefte. De ontwikkeling past binnen de huidige WoonVisie.

Er wordt zowel kwantitatief als kwalitatief voorzien in een actuele woningbehoefte. Uit het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016/2020 komt een fors tekort aan harde plancapaciteit voor woningbouw naar voren voor de regio Zaanstreek-Waterland en Amsterdam. De tekorten doen zich voor in vrijwel alle marktsegmenten. Zaanstad zet zich in om de woningbouwproductie te verhogen van 600 naar 1000 woningen per jaar. Dit staat in de woonvisie 'Metselen aan het Zaanse Mozaïek' en de bijbehorende uitvoeringsagenda voor 2019-2024. Een andere doelstelling is daarnaast het sturen op een divers en betaalbaar aanbod. Met de realisatie van deze 18 appartementen, in combinatie met de woningen die reeds in dit gebied zijn gerealiseerd, wordt zowel kwantitatief als kwalitatief voorzien in een actuele woningbehoefte.

Ad 5)

Zoals eerder al aangegeven is de uitvoering van de omgevingsvergunning geen onderdeel van de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning. Eventuele afspraken over het betreden van het terrein van de indiener(s) van de zienswijze dienen onderling met de initiatiefnemer te worden afgestemd.

Ad 6)

Het plaatsen van een eventuele erfafscheiding is niet opgenomen in het bouwplan en maakt dan ook geen onderdeel uit van de beoordeling. Het is aan de initiatiefnemer en de indiener(s) van de zienswijze zelf om hier afspraken over te maken.

Ad 7)

Het pand Westzijde 346 maakt geen onderdeel uit van dit bouwplan.

3. Conclusie

De ingediende zienswijze geeft het college geen aanleiding af te zien van gebruikmaking van haar bevoegdheid tot het meewerken aan een afwijking van de beheersverordening.

Bijlage: Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit)

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

1. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Mededeling aanvang en beëindiging sloopwerkzaamheden

1. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de sloopwerkzaamheden, zoals gemeld bij de sloopmelding, schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, in kennis gesteld door degene die de sloopwerkzaamheden gaat uitvoeren.
2. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de sloopwerkzaamheden zoals gemeld in de sloopmelding, van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld door degene die de sloopwerkzaamheden heeft uitgevoerd.
3. Voor zover van toepassing verstrekt degene die de sloopwerkzaamheden heeft uitgevoerd het bevoegd gezag (bouwtoezicht) binnen twee weken na beëindiging van de werkzaamheden een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling, bedoeld in artikel 9, eerste en tweede lid, van het Asbestverwijderingsbesluit 2005.
4. Op verzoek van het bevoegd gezag (bouwtoezicht) overlegt degene die de sloopwerkzaamheden, zoals gemeld bij de sloopmelding, heeft uitgevoerd, binnen een door het bevoegd gezag te bepalen termijn na beëindiging van de werkzaamheden, een opgave van de aard en de hoeveelheid van de bij de werkzaamheden vrijgekomen afvalstoffen en van de afvoerbestemming van die stoffen.

Gebiedsindeling van inspecteurs afdeling toezicht

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