



gemeente Zaanstad
Vergunningen

Centraal Oosten Onroerend Goed BV
T.a.v. De heer T. van Heusden
Bruynvisweg 22
1531AZ Wormer

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
www.zaanstad.nl

DATUM
ONS KENMERK
BIJLAGE(N)

5 februari 2025
O20190109

ONDERWERP

Besluit op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning

Geachte heer Van Heusden,

Op 30 januari 2019 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen van een woongebouw met negen appartementen met de volgende activiteiten:

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

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Krommenieërpad 12 A en B, 1521 HB Wormerveer. Kadastraal perceel WMV00-B-5802, WMV00-B-6603 en WMV00-A-8755.

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 en artikel 2.2, lid 1 onder e juncto artikel 2.10, 2.12, 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 gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit 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.

b. Bijgevoegde documenten

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

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning;
- Bijlage Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit);
- Tekening plattegronden, situatie, gevels en doorsnede, d.d. 12-05-2020;
- Bezonningstudie, d.d. 01-10-2019;
- V&G-plan / bouwveiligheidsplan, d.d. 05-09-2019;
- Bouwbesluittoets algemene ruimten, d.d. 23-07-2019;
- Bouwbesluittoets appartement 1 t/m 9, d.d. 23-07-2019;
- EPC Berekening, d.d. 12-08-2019;
- MPG berekening, d.d. 15-08-2019;
- Planschaderisico, d.d. 30-09-2019;
- Verkennend bodemonderzoek, d.d. 22-10-2015;
- Nader bodemonderzoek, d.d. 29-04-2016;
- PVE archeologisch vooronderzoek, d.d. 12-07-2019;
- Quickscan flora en fauna, d.d. 03-12-2020;
- Ruimtelijke onderbouwing dossier O20190109, d.d. december 2019;
- Sonderingsrapport, d.d. 24-07-2019;
- Statistische berekeningen, d.d. 29-07-2019;
- Tekening 1k (palenplan), d.d. 29-08-2019;
- Tekening 2k (fundering en beganegrond), d.d. 29-08-2019;
- Tekening 10k (1^e en 2^e verdiepingvloer), d.d. 29-08-2019;
- Tekening 11k (dakvloer), d.d. 29-08-2019.
- Welstandcommissie advies d.d. 21-07-2020
- Actualiserend voor- en verkennend bodemonderzoek inclusief asbest. Tauw. d.d. 19-04-2024
- Nota van beantwoording zienswijzen d.d. 1-11-2024
- AERIUS aanlegfase bijlage projectberekening d.d. 18-11-2024
- AERIUS aanlegfase projectberekening d.d. 18-11-2024
- AERIUS gebruiksfase projectberekening bijlage d.d. 18-11-2024
- AERIUS gebruiksfase projectberekening d.d. 18-11-2024
- Melding mba saneren d.d. 27-11-2024
- Notitie mba saneren, ontvangen op 28-11-2024

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 beroep schrift 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

Graafwerkzaamheden

Wanneer u bij graafwerkzaamheden gebruik maakt van bijvoorbeeld een graafmachine, bent u wettelijk verplicht dit van te voren te melden bij het Kadaster (Graafmelding). Het maakt hierbij niet uit hoe diep u gaat graven. De graafmelding dient uiterlijk 3 werkdagen vóór aanvang van graafwerkzaamheden te worden gedaan. Dit kunt u doen via de website van het kadaster: www.kadaster.nl of u kunt contact opnemen met hun Klantcontactcenter via (0800) 0080.

Zorgplicht

De zorgplicht is van kracht: Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Zorg dat de werkzaamheden binnen het plangebied plaatsvinden. Mocht er tijdens de uitvoer van het werk onverhoopt bijzonderheden worden aangetroffen, raadpleeg een inzake deskundige;
- Om schade aan broedsels te voorkomen dient buiten het broedseizoen te worden gewerkt. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor. Het is mogelijk om tijdens het broedseizoen te werken wanneer maatregelen zijn genomen om broedgevallen te voorkomen of wanneer een inspectie door een deskundige uitwijst dat geen broedsels aanwezig zijn;
- Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft aanwezige fauna de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.
- Bij bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt in de actieve periode van vleermuizen (globaal maart t/m november).

Riool, nutsvoorzieningen (wanneer hoofdleidingen aanwezig zijn)

- De vergunninghouder vraagt zelf de rioolaansluiting(en) aan via de site van Zaanstad www.Zaanstad.nl
- De vergunninghouder vraagt zelf nutsaansluitingen aan via www.aansluitingen.nl

Kabels en leidingen.

De vergunninghouder is verplicht

- 1) Wanneer u bij graafwerkzaamheden gebruik maakt van bijvoorbeeld een graafmachine, bent u wettelijk verplicht dit van te voren te melden bij het Kadaster (Graafmelding). Het maakt hierbij niet uit hoe diep u gaat graven. De graafmelding dient uiterlijk 3 werkdagen vóór aanvang van

graafwerkzaamheden te worden gedaan. Dit kunt u doen via de website van het kadaster: www.kadaster.nl of u kunt contact opnemen met hun Klantcontactcenter via (0800) 0080.

- 2) vooraf aan het werk op de hoogte te zijn waar de kabels en leidingen liggen in de ondergrond ; tijdens het werk moet het kaartmateriaal aanwezig zijn op de graaflocatie;
- 3) bij kabels en leidingen met gevaarlijke inhoud moeten zowel de netbeheerder als de grondroerder voorzorgsmaatregelen treffen;
- 4) 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 via <https://www.kadaster.nl/klic-terugmelden-afwijkende-situatie>
- 5) mocht er onverhoopt toch schade aan een net ontstaan, bent u verplicht dit direct te melden bij de netbeheerder.

Kosten

In principe zijn alle kosten ten gevolge van het initiatief voor de ontwikkelaar

Aanleg van een wegconstructie met fundering, riolering vuil & regenwater en openbare verlichting
nuts voorzieningen riolering, vuil en regenwater,

Aanvullende aandachtspunten ten aanzien van de realisatie van de uitweg

- 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 uitweg 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.

g. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer Ardjoen Mohkamsing van de afdeling Vergunningen. Hij is bereikbaar onder telefoonnummer 14075.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20190109. 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 Zaanstad,

Afdelingshoofd Omgevingsvergunningen
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.

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

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

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven: het bouwen van een woongebouw met negen appartementen.

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

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

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 19 maart 2019 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 1 oktober 2019. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 195 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 van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Vanaf 6 april 2023 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 wel gebruik gemaakt. Zie hiervoor bijgevoegde document 'Nota van beantwoording zienswijzen' d.d. 1-11-2024. In de nota beantwoording zienswijze zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Naar aanleiding van één van de zienswijzen hebben wij een nieuw bodemonderzoek laten uitvoeren, waarna ook een mba melding saneren is ingediend bij de Omgevingsdienst. Het nieuwe bodemonderzoek maakt onderdeel uit van dit besluit. Verder zijn enkele data aangepast van stukken die bij de aanvraag zijn ingediend.

Verder heeft er ten opzichte van het conceptbesluit op de aanvraag een ambtshalve aanpassing op het aspect bodem plaatsgevonden. Vanwege inwerkingtreding van de Omgevingswet en het vervallen van de Wet Bodembescherming zou nooit meer aan de voorwaarden voor de inwerkingtreding kunnen worden voldaan, immers een saneringsplan op grond van de Wet bodembescherming en een beschikking op grond van de Wet bodembescherming bestaat niet meer. Artikel 1.10 van de Vangnetregeling Omgevingswet voorziet daarvoor in een overgangsregeling. Op grond van dit artikel kunnen aan de omgevingsvergunning voorschriften worden verbonden met het oog op het geschikt maken van de bodem voor het beoogde doel. Hierna, in onderdeel 2 'Het verbouwen van een bouwwerk wordt bij het onderdeel 'toetsing aan de Verordening Fysieke leefomgeving' verder ingegaan.

Ook heeft er een nieuwe AERIUS berekening plaatsgevonden, omdat er een tussentijdse correctie heeft plaatsgevonden op de calculatie.

2) Het verbouwen van een bouwwerk

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten ter goedkeuring bij de afdeling Advies en Toezicht van de sector Veiligheid, Vergunningen en Handhaving (VVH) de volgende bescheiden worden ingediend:

A. Aangepaste berekening en tekening naar aanleiding van de in rood gemaakte opmerkingen;

- Statische berekeningen, ontvangen d.d. 05-09-2019;
 - Wat is de metselwerkkwaliteit en materiaalkwaliteit?
 - De tekening ontbreekt bij het onderdeel 'spant op as 5' (pagina 31).
 - De U.C. waarde bij het onderdeel 'berekening staalconstructie en fundering - balkrooster' moet kleiner dan 1 zijn (pagina 95 en 98).
 - De volgende onderdelen ontbreken:
 - Controle sterkte penant en scheidende muur;
 - Verbinding tussen penant en bovenliggende vloer ontbreekt;
 - Verbinding tussen scheidende muur en
 - Bovenliggende vloer ontbreekt.
- Tekening 10k (1e en 2e verdiepingsvloer), ontvangen d.d. 18-09-2019;
 - Detail 10 reken technisch nader uitwerken

B. Indien een bouwput wordt gemaakt:

- de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
- de uitgangspunten voor een bemalingsplan;

C. Indien er werkzaamheden worden verricht waarbij trillingsoverlast wordt veroorzaakt voor de omgeving dan dient voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend:

- 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;
- Stabiliteitsberekening;
- 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;
- Detailberekening en -tekening van de staalconstructie;
- Detailberekening en -tekening van de kapconstructie;
- Controleberekening van de (dragende) metselwerkconstructie;
- 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;

D. Voor start bouw dient er een rapportage brandoverslagberekening ingediend te worden. Hieruit moet blijken of er geen overslag kan plaatsvinden via de buitengevel naar de

bovenliggende woningen. Indien er een mogelijkheid is dan moeten bepaalde ramen brandwerend worden uitgevoerd.

E. De aanvrager dient voorafgaand aan de bouw eerst een verkennend vooronderzoek te laten uitvoeren volgens een door de gemeente goedgekeurd Plan van Eisen. Blijkt uit dit vooronderzoek dat er geen vindplaats ligt, dan is de archeologie afgehandeld. Blijkt uit dit vooronderzoek dat er wel een vindplaats ligt, dan moet de vindplaats worden opgegraven 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.

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 (onderdeel van de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad)

Op grond van artikel 8.5 van de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad gelden de artikelen 3.7, 5.3, 5.4 en 5.77 als Bouwverordening in de zin van artikel 8 van de Woningwet.

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad. Dit betreft het onderdeel bouwen op verontreinigde grond. Wij hebben met inachtneming van de onder het kopje 'voorschriften' gestelde voorwaarden, geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voor wat betreft het aspect 'bodem' geschikt kan worden gemaakt voor het beoogde doel. Wij hebben hierover het volgende overwogen.

In artikel 5.4 lid 5 van de Verordening Fysieke leefomgeving, zoals deze tot 1 januari 2024 gold, is bepaald dat indien het bouwen pas kan plaatsvinden nadat de aanwezige bouwwerken zijn gesloopt, het bodemonderzoek pas plaats kan vinden nadat is gesloopt en voordat met de bouw wordt begonnen. Voor dit bouwplan is dat van toepassing. In artikel 5.3 lid 2 van deze zelfde Verordening was tevens opgenomen dat het verbod om te bouwen op verontreinigde bodem niet van toepassing is als burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van het betrokken bouwwerk voorschriften en beperkingen verbinden, waarmee de bodem alsnog geschikt kan worden gemaakt voor het bouwen van een bouwwerk. Inmiddels is echter de Omgevingswet in werking getreden en zijn deze artikelen uit de Verordening Fysieke leefomgeving komen te vervallen. In artikel 1.10 van de Vangnetregeling Omgevingswet is daarvoor in overgangsrecht voorzien. Op grond van lid 2 van dat artikel kunnen er voorschriften aan de omgevingsvergunning worden verbonden met het oog op het geschikt maken van de bodem voor het beoogde doel.

Beoordeling

In dit geval heeft er een onderzoek plaatsgevonden door Tauw op 19 april 2024, kenmerk: R001-1294976BUM-V02-lhl-NL.

Het oppervlak van de onderzochte locatie is 849 m². Het onderzoek voldoet aan de eisen die volgens paragraaf 5.1.4.5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, het TAM voorbereidingsbesluit Bodem Zaanstad en de Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet Zaanstad worden gesteld aan een bodemonderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740 en/of de NEN 5707, is niet ouder dan 10 jaar en is representatief voor de locatie en de bouwactiviteit.

Op basis van dit bodemonderzoek kan vermeld worden dat, gelet op de toekomstige bestemming, er geen actuele risico's zijn voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk. In het kader van de Omgevingswet zijn er voor wat betreft de bodem geen belemmeringen voor de afgifte van de Omgevingsvergunning. Op 27 november 2024 is voor deze locatie een MBA melding ontvangen door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (27 november 2024, kenmerk 1294976).

Voorschriften

Daarnaast gelden nog wel de volgende voorwaarden:

1. Na de saneringswerkzaamheden dient u binnen vier weken een evaluatieverslag in te dienen bij het omgevingsloket.
2. Het bouwwerk kan alleen in gebruik worden genomen nadat de gemeente minimaal een week voor ingebruikname van het bouwwerk is geïnformeerd over de uitvoering van de sanerende maatregelen. Hiervoor moet het evaluatieverslag met de instemming op dit verslag door de Omgevingsdienst worden aangeleverd.
3. Elke ontgraving dient te voldoen aan de regels uit het Besluit activiteiten leefomgeving, het TAM voorbereidingsbesluit Bodem Zaanstad en de Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet Zaanstad. De regels en een toelichting hierop zijn overzichtelijk opgenomen in het Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Zaanstad. Het beleidskader is in te zien op de website van gemeente Zaanstad.
4. Werken in of met verontreinigde grond, bijvoorbeeld bij een ontgraving ten behoeve van een fundering, kan gezondheidsrisico's met zich meebrengen door blootstelling aan chemische stoffen. In de Arbowet en het Arbobesluit is wettelijk geregeld dat bij werken in of met verontreinigde grond veiligheidsmaatregelen moeten worden genomen.
5. Tijdens de sloopwerkzaamheden mag geen grondroering plaatsvinden.
6. Voordat wordt begonnen met de bouwwerkzaamheden dient gevolg te worden gegeven aan de maatregelen die voortvloeien uit de hiervoor genoemde goedkeuring van de bodemonderzoeken en/of het saneringsplan.

Geldigheid bodemonderzoek

De uitspraak omtrent de bodemkwaliteit van de locatie heeft alleen betrekking op het beoogde gebruik. Bij een wijziging in gebruik dient opnieuw een advies over de bodemkwaliteit uitgevoerd te worden. In het TAM voorbereidingsbesluit Bodem Zaanstad en de Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet Zaanstad is aangegeven dat een onderzoeksrapport maximaal 10 jaar oud mag zijn om te worden gebruikt voor een Omgevingsvergunning, mits het onderzoek representatief is voor de locatie en de bouwactiviteit.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Wormerveer' te Wormerveer geldt en heeft hierin de bestemming 'Gemengd – 2', 'Wonen' en 'Waarde archeologie 5' op grond van artikel 8, 23 en 27. Het bouwplan is hiermee in strijd, omdat op de bestemming 'Gemengd – 2' geen woningen mogen worden gerealiseerd. Ook wordt de maximale bouwhoogte overschreden. Daarnaast staan de bergingen aan de achterzijde van het perceel gedeeltelijk op de bestemming 'Wonen'. Deze bergingen staan niet op de bij het hoofdgebouw behorende erven die liggen binnen de bestemming. Het hoofdgebouw staat op een andere bestemming, die tevens niet in gebruik mag worden genomen als woning.

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

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw geldt dat:

1. voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd op de betreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied;

2. voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016" en
3. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

Wij hebben het bouwplan getoetst aan het nieuwe beleid. In de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de toetsing aan parkeren voor zowel fiets als auto.

Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 25 juni 2019 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke welstandsnota, gebied 2, Zaanlint, een bijzonder welstandsgebied met een gewogen beoordeling. Wij zien geen reden van dit advies af te wijken. Zie bijlage voor het advies van de welstandcommissie.

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;
- Bestemmingsplan 'Wormerveer';
- Welstandsnota Zaanstad 2013;
- Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016.

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

1. Overwegingen

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Wormerveer' te Wormerveer geldt en heeft hierin de bestemming 'Gemengd – 2', 'Wonen' en 'Waarde archeologie 5' op grond van artikel 8, 23 en 27.

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.

In dit geval moet de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. Deze is als bijlage bij deze vergunning opgenomen.

Op grond van het voorgaande zijn wij in principe bevoegd tot het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo met toepassing van de procedure genoemd in artikel 2.12, lid 1, onder a 3^o Wabo.

Conclusie

Gelet op het voorgaande zijn er ten aanzien van deze activiteit geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

2. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010;
- Bestemmingsplan 'Wormerveer'.

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 wil 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" detail 5 uitweg, zijstraat en particulier, (zie onderstaand figuur) met het daarop aangegeven bestratingsmateriaal tenzij anders is aangegeven door de beheerder wegen van de gemeente Zaanstad.
- 4) Wanneer in de waterloop een dam met duiker gemaakt moet worden moet hiervoor ook een vergunning bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (H.H.N.K). Postadres: Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard worden aangevraagd telefoon 072-58 28 282
- 5) 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)
- 6) 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 (www.zaanstad.nl)

Aandachtspunten

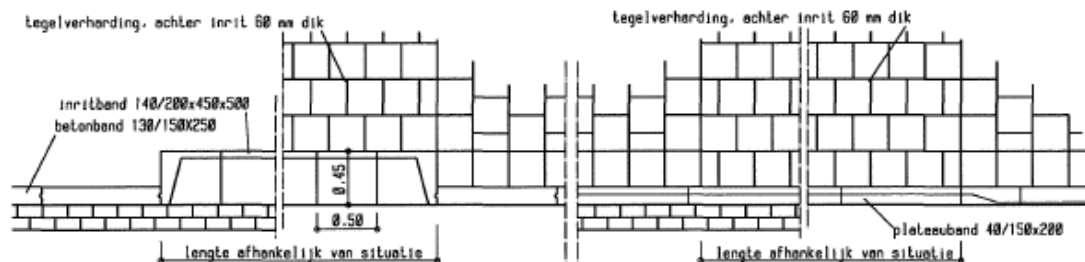
- 7) Omwonenden moeten op de hoogte worden gesteld van de werkzaamheden
- 8) Kosten voor aanleg van de uitweg zijn voor rekening van vergunninghouder
- 9) kosten voor verplaatsen, lichtmasten, kolken, putten, bomen, nutskasten zijn voor de vergunninghouder
- 10) Kosten voor herstel van de openbare ruimte zijn voor de vergunninghouder wanneer de uitweg niet volgens de geldende normen is aangelegd of er door slechte verdichting zetting is ontstaan
- 11) Schade t.g.v. de werkzaamheden worden verhaald op de vergunninghouder en/of aannemer

Melden

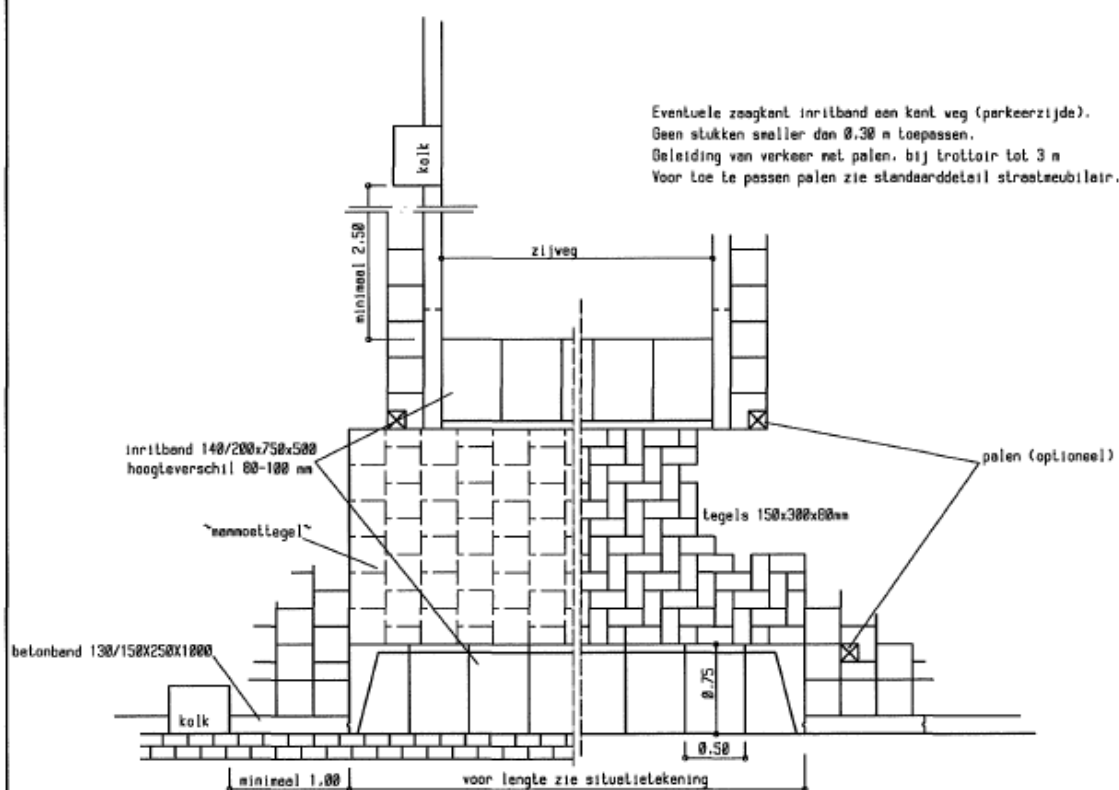
- Vooraf aan de werkzaamheden moet de aannemer een www.klicmelding.nl doen om zich op de hoogte te stellen van de kabels en leidingen in de ondergrond.
- Bij afwijken van het aangegeven standaarddetail moet contact worden opgenomen met de beheerders wegen
- Wanneer het werk gereed is dit graag telefonisch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

Telefoonnummers

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



Particuliere uitweg (bijv. garage of carport)



Zijstraat uitweg

Zaanstad

STANDAARDEDETAIL 5

Uitweg, zijstraat en particulier

Get.: J.d.J. laatste wijzigingsdatum: 08-06-06

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 5.52 van de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad (VFL) 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 VFL.

Ingevolge artikel 5.52 van de VFL, 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 of
- d) het gebruik van een uitweg te veranderen

In het tweede lid van artikel 5.52 van de VFL 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 5.52 VFL 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 5.52 van de VFL om de volgende redenen.

a. De bruikbaarheid van de weg:

Er zullen door de aanleg van de uitweg geen (openbare) parkeerplaatsen komen te vervallen. Daarmee blijft de bruikbaarheid van de weg voldoende.

b. Het veilig en doelmatig gebruik van de weg:

De uitweg zal worden gebruikt voor personenauto's. De zichthoeken blijven duidelijk, er zijn geen obstakels. Daarmee blijft de veiligheid gewaarborgd van de weg.

c. De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving:

Dit aspect is in dit geval niet in het geding.

d. De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente

Dit aspect is in dit geval 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:

- Verordening fysieke leefomgeving
- Beleidsregels Uitwegen gemeente Zaanstad 2008

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.

Start- en gereedmelding s.v.p. via mail bouwtoezicht@zaanstad.nl 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 sloophmelding;
- 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.