

VOF Gouwpark
De heer H. Droog
Slobbeland 10
1131 AB VOLENDAM



gemeente Zaanstad
Veiligheid, Vergunningen en
Handhaving (VVH)

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

DATUM	3 april 2020
ONS KENMERK	O20191473
BIJLAGE(N)	
ONDERWERP	Omgevingsvergunning

Geachte heer Droog,

Op 18 november 2019 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen van 1 grondgebonden woning (Plan Gouwpark) met de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk

Wij hebben geconcludeerd dat de activiteit in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.10 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht merken wij uw aanvraag voorts aan als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit:

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

De aanvraag heeft betrekking op de locatie naast Koningin Julianaplein 58 te Zaandam.

Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag berichten wij u het volgende.

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

- a. het besluit op uw aanvraag
- b. overige bijgevoegde documenten, waaronder de bijlage 'Onderdelen omgevingsvergunning'
- c. de rechtsmiddelen die tegen dit besluit openstaan
- d. moment van inwerkingtreding van dit besluit
- e. leges
- f. overige verplichtingen
- g. mogelijkheid voor het verkrijgen van nadere informatie

a. Ontwerpbesluit

Wij besluiten:

1. gelet op artikel: 2.1. lid 1 onder a en c juncto artikel 2.10 en 2.12 en artikel 2.22 t/m 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning zijn beschreven.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- a. Het (ver)bouwen van een bouwwerk onder de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
- b. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan gelet op de in onderdeel 3 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 Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit)
- Tekening DO Blad 1 Inrichtingsplan Overzichtstekening 1523_-_C-01_totaal-IP_d_d_2019-10-21 ontvangen op 18 november 2019
- Tekening 04.31.02, Blok 11-C Voorgevel, achtergevel, linker zijgevel, rechter zijgevel OPTIE_04_00_BLOK_11-C ontvangen op 18 november 2019
- Tekening DO 222 Begane grond Blok 11 fase 2 17-018-DO-Laagbouw-222_0 ontvangen op 18 november 2019
- Tekening DO Inrichtingsplan Blad 01a 01_16_1523_-_C-01A-IP_d_d_2019-10-21 ontvangen op 18 november 2019
- Tekening DO Inrichtingsplan blad 01b 16_1523_-_C-01B-IP_d_d_2019-10-21 ontvangen op 18 november 2019
- Tekening DO 224 2e verdieping blok 11 fase 2 17-018 Laagbouw-224 f ontvangen op 18 november 2019
- Tekening DO- 221 Palenplan Blok 11 fase 2 17-018-DO-Laagbouw-221_0 ontvangen op 18 november 2019
- Tekening DO inrichtingsplan 01c 16_1523_-_C-01C-IP_d_d_2019-10-21 ontvangen op 18 november 2019
- Tekening 745_bouwplaats_A0_Liggend_11-10-2018 ontvangen op 18 november 2019
- Principedetails verticaal en horizontaal tekeningenset 04_91_01_DETAILS.pdf
- Rapportage Verkennend asbest- en bodemonderzoek CG21_RAP20181008_grondonderzoek ontvangen op 18 november 2019
- Rapportage Grondonderzoek en funderingsadvies ontvangen op 18 november 2019
- Rapportage Grondonderzoek en voorlopig funderingsadvies verzoek_en_voorlopig_funderingsadvies_ontvangen op 18 november 2019
- Rapportage R1800076-06 Grondonderzoek Zaandam ontvangen op 18 november 2019
- Rapportage 17-018_PCU Laagbouw, fase 2 Eengezinswoningen blok 9 t/m 16 Programma van constructieve uitgangspunten17-018_PCU_Laagbouw_fase_2 ontvangen op 18 november 2019
- Rapportage BLVC Plan lan_Gouw_Park_Zaandam_def_06-06-2019ontvangen op 18 november 2019
- Rapportage Trillingsprognose woningen en appartementen plan 00076-02_-_Trillingsprognose_heiwerk ontvangen op 18 november 2019
- Checklist-veilig-onderhoud-2012-def ontvangen op 18 november 2019

- Rapportage Ruimtelijke onderbouwing Standaard_RO_2018_1_woning_Gouwpark ontvangen op 18 november 2019
- Rapportage Beoordeling bouwfysische, brandveiligheids- en akoestische aspecten 03245-25424-02v3 ontvangen op 18 november 2019
- Tekening 04.31.01. Blok 11- C Voorgevel, achtergevel, linker zijgevel, rechter zijgevel 04_00_BLOK_11-C ontvangen op 18 november 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

Bodemverontreiniging

Indien de bodem verontreinigd is en hierin werkzaamheden zullen gaan plaatsvinden (bijvoorbeeld het ontgraven van grond t.b.v. tijdelijke uitplaatsing, grondverbetering of fundering) dan gelden de verplichtingen op grond van de Wet bodembescherming. U moet zich daarom als initiatiefnemer vooraf op de hoogte stellen van de bodemkwaliteit. Dit kunt u doen door een historisch onderzoek uit te laten voeren. Als hieruit blijkt dat de bodem 'verdacht' is, dan dient vervolgens een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. In sommige gevallen is er van de locatie, bij ons reeds een historisch onderzoek en/of bodemonderzoek beschikbaar.

In die gevallen kunt u met onze afdeling Vakspecialisten, vakgroep bodem afspraken maken over het al dan niet achterwege laten van een historisch en/of nader onderzoek. Als uit het bodemonderzoek blijkt dat sprake is van ernstige verontreiniging, dan zult u voorafgaand aan de werkzaamheden een saneringsplan of een zogenoemde Busmelding bij ons in moeten dienen. De procedure voor de beoordeling van een saneringsplan of melding kan 5 dagen tot 15 weken duren, afhankelijk van de aard en omvang van de verontreiniging en van de voorgenomen werkzaamheden. Zolang de melding of het saneringsplan niet is beoordeeld mogen er geen werkzaamheden plaatsvinden in de verontreinigde bodem. Houdt u hiermee rekening in de planning van uw werkzaamheden. Indien uitsluitend sprake is van werkzaamheden in lagen bestaande uit bouwstoffen (bijv. sintellagen), dan is

het voorgaande niet van toepassing. Nadere informatie kunt u ook vinden op onze website: www.zaanstad.nl. Zoekterm 'Bodem'.

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.

Algemene voorwaarden bij vergunning

- Bij ontwerp van openbare ruimte of openbaar toegankelijke ruimte moet worden voldaan aan de Wegwijzer Openbare Ruimte Zaanstad (WIORZ) voor riolering, wegen, openbare verlichting, kabel & leidingen, groenvoorzieningen en huisvuil.
- Openbare verlichting contactpersoon : tel. +31658002015
In overleg met Zaanstad worden eerst de lichtmasten en armaturen bepaald daarna kan door de aanvrager pas de verlichtingsberekening gemaakt volgens de NPR 1301 richtlijn.

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.mijnaansluiting.nl

Kabels en leidingen

De vergunninghouder is verplicht

- vooraf aan graafwerkzaamheden, heilwerkzaamheden, etc. in de grond, een kadaster graafmelding te doen via www.kadaster.nl.
De graafmelding is wettelijk verplicht voor alle mechanische graafwerkzaamheden.
- 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;
- 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 via <https://www.kadaster.nl/klic-terugmelden-afwijkende-situatie>
- mocht er onverhoopt toch schade aan een net ontstaan, bent u verplicht dit direct te melden bij de netbeheerder.

Programma van eisen kabel & leidingen, gas licht, water, telecom en TV

- kabel en leiding tracés zijn min. 1,80 m breed en 1,2 m diep en liggen altijd op openbaar terrein.
- kabel en leiding tracés lopen langs de voordeuren en hoofdingangen
- meterkasten en/of centrale regelkasten zijn altijd vanuit de hoofdingang bereikbaar.
- meterkasten staan maximaal 3 meter van de hoofdingang
- kasten voor elektriciteit, kabeltelevisie, telefoon worden met rugdekking en uit het gezichtsveld ontworpen. Bij voorontwerp kastenplan leveren
- Bij verkeerskruising over kabel en leidingstracés moeten beschermende voorzieningen worden aangebracht, bijvoorbeeld mantelbuizen of overkluizing.
- Afstand tussen bomen en de buitenste kabel van het tracé is minimaal 2 meter
- Zaans kabel & leiding dwarsprofiel van toepassing

Oude bebouwing:

- 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.

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

Brandkranen

In het voorontwerp moet in overleg met de brandweer en PWN bekeken worden of er via de leidingen van de PWN (bestaande, nieuwe) voldoende bluswater geleverd kan worden. In geval van een tekort aan bluswater zal de ontwikkelaar in overleg met PWN en de brandweer alternatieve oplossingen moeten bedenken.

g. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer R. Huijser, van de afdeling Vergunningen. De heer Huijser is bereikbaar onder telefoonnummer 14075 Met vragen over de uitvoering kunt u contact opnemen met één van de in de bijlage "Handleiding tijdens de bouw en/of sloop" vermelde bouwinspecteurs.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20191473. 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.

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.

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van 1 grondgebonden woning (Plan Gouwpark).

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

- 1) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 2) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, 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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure

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

Vanaf 12 februari 2020 heeft voor een periode van 6 weken een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

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

1. 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;
2. Definitief funderingsadvies;
3. Gewichtsberekening;
4. Stabiliteitsberekening;
5. Berekening en tekening van het palenplan;
6. Berekening en tekening van de paalwapening;
7. Berekening en tekening van de wapening fundering;
8. Berekening en tekening van de wapening overig in het werk te storten beton;
9. Berekening en tekening van de staalconstructie;
10. Berekening en tekening van de houtconstructie;
11. Berekening en tekening van de kapconstructie;
12. Berekening en tekening van alle prefab constructieonderdelen;
13. Berekening en tekening van het stekkenplan;
14. Berekening en tekening van de voetplaten en ankers;
15. Berekening en tekening van de verbindingen tussen constructieonderdelen;
16. Berekening en tekening van de doorvalbeveiligingen en hekwerken inclusief de verankeringen;
17. Berekening wateraccumulatie en tekening van de noodoverstorten;
18. 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;
19. Rapporten waarmee aangetoond wordt dat de wanden, vloeren en daken, waaraan een brandwerendheidseis is gesteld, aan deze brandwerendheidseis voldoen;
20. Er dient te worden aangetoond dat de bouwconstructie bij brand een brandwerendheid bezit die in de vergunning is vastgesteld.

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 geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad.

Wij hebben hierover het volgende overwogen.

Verbod tot het bouwen op verontreinigde bodem (artikel 5.3 VFL)

Het is verboden een bouwwerk te bouwen op een bodem die zodanig verontreinigd is dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers als:

- a. daarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven;
- a. dat bouwwerk de grond raakt en voor dat bouwen een omgevingsvergunning vereist is; of
- b. het bestaande rechtmatige gebruik van het bouwwerk wijzigt en voor dat bouwen een omgevingsvergunning vereist is.

De aanvrager heeft de plicht om een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem in te dienen (artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht). Een dergelijke rapportage is bij de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Deze rapportage hebben wij beoordeeld. Deze rapportage hebben wij beoordeeld.

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

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Gouwpark' te Zaandam geldt en heeft hierin de bestemming 'Woongebied' op grond van artikel 7. Uw bouwplan is hiermee in strijd. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aanéén' mogen uitsluitend woningen als twee-onder-één-kap worden opgericht. Het bouwplan betreft het realiseren van een vrijstaande woning.

Tevens zijn de 'Algemene bouwregels' van toepassing op grond van artikel 9. In artikel 9.1 'Parkeren' is bepaald dat:

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

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

Uw bouwplan voldoet hieraan.

Voorliggend bouwplan voor 1 grondgebonden woning is onderdeel van een totale ontwikkeling van 248 woningen binnen een stedenbouwkundig plan. Onderdeel hiervan is ook een appartementengebouw met 124 appartementen en 123 grondgebonden woningen waarvoor separate omgevingsvergunningen zijn afgegeven. Het parkeeraspect is in het stedenbouwkundig plan in zijn totaal gezien en is als volgt.

Parkeernormering

De ontwikkeling Gouwpark bestaat uit het realiseren van 248 woningen binnen een stedenbouwkundig plan. Op dit stedenbouwkundig plan zijn als basis de parkeernormen gelegd. Vervolgens hebben er tussen de ontwikkelaar en de gemeente Zaanstad overleggen plaatsgevonden over afwijkingsmogelijkheden. De ontwikkelaar heeft aangegeven een licht lagere norm te willen hanteren voor de sociale huurwoningen en de norm te verlagen naar 0,6, omdat er zowel vanuit de ontwikkelaar als vanuit de woningcorporatie wordt gesteld dat sociale huurwoningen met een lagere norm toe kunnen. Deze nadere specificatie van de meer algemene parkeernormen uit het beleid is mogelijk. Met deze lagere norm zijn er in totaal 259 parkeerplaatsen nodig. In de onderstaande tabel is de parkeernormering uiteengezet.

Woningtype	Grootte in m ²	Aantal woningen	Norm	Benodigd aantal pp
A1	60/65	13	0,9	11,7
A1	82/110	37	1,2	44,4
A2	45	34	0,6	20,4
A2	60/65	40	0,6	24
A3	124	5	1,2	6
A4	118	11	1,2	13,2
B1	155	10	1,3	13
B2	130	11	1,2	13,2
B3	155	10	1,3	13
C1	147	8	1,3	10,4
C1	202	1	1,3	1,3
C2	173/193	11	1,3	14,3
C3	173	8	1,3	10,4
C4	116	7	1,3	9,1
C5	116	7	1,3	9,1
C5	147	1	1,3	1,3
C6	173/193	4	1,3	5,2
C7	132	1	1,3	1,3
D1	155	6	1,3	7,8
D2	137	7	1,3	9,1
D3	155	5	1,3	6,5
E	195	11	1,3	14,3
Totaal		248		259

Invoeren parkeerregulering noodzakelijk

De nabijheid van het Zaans Medisch Centrum (hierna: ZMC), waar uitsluitend tegen betaling kan worden geparkeerd, zorgt naar verwachting voor een hoge parkeerdruk van bezoekers van het ZMC. Zonder maatregelen kunnen zij immers gratis in de directe omgeving staan. Deze parkeerdruk zorgt ook voor extra (zoek)verkeer en daarmee een afname van de verkeersveiligheid. Om de leefbaarheid en bereikbaarheid van het Gouwpark te waarborgen is de invoering van parkeerregulering noodzakelijk.

Tegelijkertijd is bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan gebleken dat het, alle ruimtevrage aspecten afwegende, zeer wenselijk was om 10 parkeerplaatsen minder te realiseren. Omdat parkeerregulering een licht dempend effect op het autogebruik kan hebben, er een HOV halte in de directe nabijheid ligt en de 10 parkeerplaatsen een relatief kleine afname vormen voor het totale plan, kan worden ingestemd met het totaal van 249 parkeerplaatsen op 248 woningen.

Fietsparkeren

Uit de ingediende stukken blijkt dat alle grondgebonden woningen een berging krijgen waar ruimte is om fietsen te stallen. De bergingen zijn aan de kleine kant voor de grootte van de woningen maar voldoen aan de vereisten van het bouwbesluit. Omdat er voldoende ruimte is op eigen terrein vormt dit geen onoverkomelijk probleem. Voor de appartementen worden er bergingen gerealiseerd in combinatie met inpandige fietsparkeerplaatsen. Vanwege de lagere hoeveelheid parkeerplaatsen voor de sociale woningbouw is er voor gekozen om extra fietsparkeerplaatsen te realiseren. Er wordt aan de minimale vereisten voor parkeerplaatsen voldaan.

Het bouwplan op zichzelf bekeken

De vrijstaande woning heeft op eigen terrein twee parkeerplaatsen voor auto's. Tevens bevat het bouwplan een garage waarin voldoende ruimte is voor het stallen van de benodigde fietsen. Het bouwplan op zichzelf voorziet in voldoende parkeerruimte.

Conclusie

De ontwikkeling Gouwpark voldoet zowel voor het autoparkeren als voor het fietsparkeren aan de gestelde normen in de gemeentelijke parkeernota's.

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo hebben wij het verzoek om omgevingsvergunning mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3 derde lid Wro. In onderdeel 3 van deze bijlage motiveren wij waarom wij hieraan medewerking verlenen.

Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 26 november 2019 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria voor eenvoudig welstandsgebied en het Beeldkwaliteitsplan. Wij zien geen reden van dit advies af te wijken.

Bevindingen

01-10-2019

Preadvies

Het betreft nieuwbouw van 248 woningen, in de nieuwe buurt 'Gouwpark'.

De commissie heeft vooraf kennis kunnen nemen van de stedenbouwkundige plankaart, de plankaart landschappelijke inrichting, het beeldkwaliteitsplan, het architectonisch ontwerp en het adviesdossier van het supervisieteam ZaanIJ, dat deze ontwikkeling heeft begeleid.

De ontwerper van het plan, de opdrachtgever, ambtelijke begeleiding en een lid van het kwaliteitsteam zijn aanwezig.

De vraag aan de commissie is het toetsen van de bouwplannen en de bouwtekeningen van de formele vergunningaanvragen aan het beeldkwaliteitsplan. Dit gesprek heeft tot doel om geïnformeerd te worden over het beeldkwaliteitsplan, de planontwikkeling en de adviezen van het kwaliteitsteam. Inmiddels heeft het kwaliteitsteam positief geadviseerd.

De ontwerper geeft een toelichting aan de hand van een presentatie.

Inhoudelijke vragen

De commissie vraagt of de breedte van het water in het plan overeenkomt met het beeld op de 3D-impresies. Dit wordt nagezocht.

De commissie vraagt naar de vormgeving van de overgang van de achtertuinen naar het water en de vormgeving van de beschoeiingen, gelet op het gevaar van ophoging. De achtertuinen grenzen aan openbaar gebied. De kwaliteit van lage beschoeiingen en het voorkomen van ophoging wordt door gemeente en opdrachtgever verankerd.

Ook vraagt de commissie naar de invloed van duurzaamheid op het ontwerp. Er is sprake van de strenge EPC-norm 0,2 en optioneel 0,16. De buurt wordt aangesloten op stadswarmte van de biogascentrale aan de overzijde van de Gouw.

In hoeverre is de aanleg van het groen geborgd? De aanleg van het groen wordt meegenomen in de uitvoering en is vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen ontwikkelaar en de gemeente. Ook is maximale regie door de gemeente mogelijk omdat de openbare ruimte, na realisatie van het plan terugkeert in eigendom van de gemeente.

Op hoofdlijnen is de commissie enthousiast over de stedenbouwkundige opzet, als een moderne interpretatie van de sociale woningbouw.

Ook vindt de commissie het een mooie keuze om rijdend verkeer zoveel mogelijk intern op te lossen waarmee de openbare ruimtes een vooral groene gebruiksvriendelijke inrichting kunnen krijgen .

De commissie ziet de vergunningstekeningen met belangstelling tegemoet.

Advies 01-10-2019 Aanhouden

Bevindingen
15-10-2019

Preadvies

Een vertegenwoordiger van het kwaliteitsteam dat het plan heeft begeleid is aanwezig om een toelichting te geven. Het plan is inmiddels tot op detailniveau uitgewerkt en nagenoeg in de fase van aanvraag omgevingsvergunning aanbeland.

Naar aanleiding van de algemene toelichting zou de commissie graag de tekeningen willen zien van een tweetal plekken wat betreft de overgang garage naar het parkje met de zitbank en een principe detail van de oevers met beschoeiingen om na te gaan of het besproken ambitieniveau inderdaad wordt bereikt.

De woningen voldoen aan het ambitieniveau en de commissie sluit aan bij het positieve advies van het kwaliteitsteam.

Deze twee details worden bij de definitieve aanvraag omgevingsvergunning aan de commissie voorgelegd.

Bevindingen
29-10-2019

Preadvies

Een vertegenwoordiger van het kwaliteitsteam dat het plan heeft begeleid is aanwezig om een toelichting te geven. De twee details zijn aangeleverd.

Het detail carport met zitbank overtuigt de commissie.

Ten aanzien van de vormgeving van de overgang van de tuinen naar het water is een steiger een goed middel, waarbij de commissie er van uit gaat dat de kwaliteit van lage beschoeiingen en het voorkomen van ophoging door gemeente en opdrachtgever privaatrechtelijk voldoende worden verankerd.

De commissie vraagt, bij wijze van een collegiale opmerking aan de landschapsontworper aanvullende informatie aan te leveren over hoe je op de steiger kunt komen, gelet op het steile talud.

Deze informatie wordt nog aangeleverd.

*De architectuur is akkoord.
Advies 29-10-2019 Akkoord*

*Bevindingen
26-11-2019*

*Advies aanvraag omgevingsvergunning.
De aanvraag omgevingsvergunning is uitgewerkt conform het eerder
goedgekeurde schetsplan.*

Advies Akkoord

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 'Gouwpark'
- Welstandsnota Zaanstad 2013
- Beeldkwaliteitsplan

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

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
- Beeldkwaliteitsplan

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.

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 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.