



gemeente Zaanstad
Veiligheid, Vergunningen en
Handhaving (VVH)

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

VOF Catharina Toren
De heer R. Groen
Sluispolderweg 79
1505 HJ ZAANDAM

DATUM	11 augustus 2021
ONS KENMERK	O20200737
BIJLAGE(N)	Documenten bij besluit
ONDERWERP	Omgevingsvergunning

Geachte heer Groen,

Op 20 mei 2020 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen van een woongebouw met 103 appartementen (De Catharina), het kappen van 8 bomen, en het aanleggen van een in-/uitrit, met de volgende activiteiten:

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

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

4. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan en een beheersverordening.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Korte Hogendijk te Zaandam (kadastraal perceel 13301). Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag berichten wij u het volgende.

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

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

a. Besluit

Wij besluiten gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a en c, artikel 2.2 lid 1 onder e en g, juncto artikel 2.10, 2.12 lid 1 onder a3, 2.18 en 2.22 t/m 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning zijn beschreven.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- a. Het (ver)bouwen van een bouwwerk onder de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen;
- b. Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen onder de in onderdeel 3 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen;
- c. Het vellen of doen vellen van een houtopstand 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 en een beheersverordening.

b. Bijgevoegde documenten

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

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning;
- Bijlage 'Zienswijzen bouwplan De Catharina: samenvatting en beantwoording';
- Bijlage Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit);
- Tekening 1415-4-10-01 – Situatie bestaand, ontvangen op 02-12-2020;
- Tekening 1415-4-10-02 – Situatie nieuw, ontvangen op 02-12-2020;
- Tekening 1415-4-10-03 – Situatie pergola, ontvangen op 02-12-2020;
- Tekening 1415-4-11-00 – Plattegrond begane grond, ontvangen op 02-12-2020;
- Tekening 1415-4-11-01 – Plattegrond 1^e verdieping, ontvangen op 11-09-2020;
- Tekening 1415-4-11-02 – Plattegrond 2^e t/m 6^e verdieping, ontvangen op 11-09-2020;
- Tekening 1415-4-11-03 – Plattegrond 7^e verdieping, ontvangen op 11-09-2020;
- Tekening 1415-4-11-04 – Plattegrond 8^e t/m 14^e verdieping, ontvangen op 11-09-2020;
- Tekening 1415-4-11-05 – Plattegrond 15^e verdieping, ontvangen op 11-09-2020;
- Tekening 1415-4-11-06 – Plattegrond 16^e verdieping, ontvangen op 11-09-2020;
- Tekening 1415-4-11-07 – Plattegrond dak, ontvangen op 11-09-2020;
- Tekeningenset 1415-4-11-20 t/m 23 – Plattegronden VG en VR, ontvangen op 20-05-2020;
- Tekeningenset 1415-4-11-30 t/m 36 – Plattegronden GO, ontvangen op 02-12-2020;
- Tekeningenset 1415-4-11-40 t/m 46 – Plattegronden BVO, ontvangen op 20-05-2020;
- Tekening 1415-4-12-01 – Zuidgevel, ontvangen op 02-12-2020;
- Tekening 1415-4-12-02 – Kopgevels, ontvangen op 02-12-2020;
- Tekening 1415-4-12-01 – Noordgevel, ontvangen op 01-07-2020;
- Tekening 1415-4-12-04 – Patroon Zuidgevel, ontvangen op 02-12-2020;
- Tekening 1415-4-12-05 – Patroon Noordgevel, ontvangen op 01-07-2020;
- Tekening 1415-4-12-06 – Patroon Kopgevels, ontvangen op 01-07-2020;
- Tekening 1415-4-12-07 – Zuidgevel achter balkons, ontvangen op 02-12-2020;
- Tekening 1415-4-12-08 – Kopgevels achter balkons, ontvangen op 01-07-2020;
- Tekening 1415-4-13-01 – Doorsnede AA, ontvangen op 11-09-2020;
- Tekening 1415-4-13-02 – Doorsnede BB, ontvangen op 02-12-2020;
- Tekening 1415-4-13-03 – Doorsnede CC en DD, ontvangen op 11-09-2020;
- Tekening 1415-4-13-04 – Doorsnede EE en FF, ontvangen op 11-09-2020;
- Tekeningenset 1415-4-21-V01 t/m H11 – Detailtekeningen, ontvangen op 20-05-2020;

- Tekening 1415-4-30-01 – Hoofdtap, ontvangen op 20-05-2020;
- Tekening 1415-4-30-02 – Spiltrap, ontvangen op 20-05-2020;
- Tekening 1415-4-30-03 – Erfafscheiding en pergola, ontvangen op 02-12-2020;
- Tekening 1415-4-30-04 – In- en uitrit, ontvangen op 02-12-2020;
- Document 1415-4-40-02 – Kleur- en materiaalstaat, ontvangen op 20-05-2020;
- Tekeningenset 1415-4-40-03 t/m 05 – Oppervlaktestaten, ontvangen op 02-12-2020;
- Tekening 1415-4-40-06 – Renvooi, ontvangen op 01-07-2020;
- Tekening situatie te kappen bomen, ontvangen op 01-07-2020;
- Rapport J841 – Constructief Uitgangspunten Rapport, ontvangen op 20-05-2020;
- Rapport J841 – Ontwerpberekeningen, ontvangen op 01-07-2020;
- Rapport S 19.559-F2/AJJ – Funderingsadvies, ontvangen op 01-07-2020;
- Tekeningenset P-1 t/m DO-DET-07 – Constructietekeningen, ontvangen op 20-05-2020;
- Rapport R048234aa.20230K3.svv – Beoordeling brandveiligheid, ontvangen op 20-05-2020;
- Rapport V048234aa.2094HN4.akr - Gelijkwaardigheid veilig vluchten noodtrap, ontvangen op 01-07-2020;
- Rapport R048234aa.20230IR.svv – Beoordeling bouwfysica en akoestiek, ontvangen op 20-05-2020;
- Rapport 7017.183 – Ventilatieberekening, ontvangen op 20-05-2020;
- Rapport EPC Catharina Toren, ontvangen op 20-05-2020;
- Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen, ontvangen op 20-05-2020;
- Rapport 2 /JSC/ima – Gevelonderhoud en dakveiligheid, ontvangen op 20-05-2020;
- Ruimtelijke onderbouwing Catharintoren te Zaandam, ontvangen op 23-07-2021;
- Ruimtelijke onderbouwing – Bijlage 01 Verslagen supervisie, ontvangen op 03-02-2021;
- Ruimtelijke onderbouwing – Bijlage 02 Auto- en fietsparkeren, ontvangen op 23-07-2021;
- Ruimtelijke onderbouwing – Bijlage 03 Risicoanalyse N203 Zaandam, ontvangen op 28-05-2020;
- Ruimtelijke onderbouwing – Bijlage 04 Verkennend bodemonderzoek, ontvangen op 20-05-2020;
- Ruimtelijke onderbouwing – Bijlage 05 Onderzoek trillingen treinpassages, ontvangen op 28-05-2020;
- Ruimtelijke onderbouwing – Bijlage 06 Aanvulling onderzoek trillingshinder, ontvangen op 28-05-2020;
- Ruimtelijke onderbouwing – Bijlage 07 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, ontvangen op 13-07-2021;
- Ruimtelijke onderbouwing – Bijlage 08 Akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï, ontvangen op 13-07-2021;
- Ruimtelijke onderbouwing – Bijlage 09 Akoestisch onderzoek industriellawaai, ontvangen op 13-07-2021;
- Ruimtelijke onderbouwing – Bijlage 10 Notitie hogere waarden, ontvangen op 11-09-2020;
- Ruimtelijke onderbouwing – Bijlage 11 Onderzoek windklimaat, ontvangen op 28-05-2020;
- Ruimtelijke onderbouwing – Bijlage 12 Notitie windklimaat, ontvangen op 28-05-2020;
- Ruimtelijke onderbouwing – Bijlage 13 Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, ontvangen op 28-05-2020;
- Ruimtelijke onderbouwing – Bijlage 14 Stikstofberekening, ontvangen op 02-12-2020;
- Ruimtelijke onderbouwing – Bijlage 15 Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling, ontvangen op 28-05-2020;
- Ruimtelijke onderbouwing – Bijlage 16 Welstandsadvies, ontvangen op 03-02-2021;
- Besluit op aanmeldingsnotitie ontwikkeling Catharina Toren - Icoon III d.d. 11-02-2021.

De documenten 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 rioolaansluiting(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.

Natuur-inclusief bouwen

Vanuit het gemeentelijk vastgestelde beleid 'Groen- en Waterplan Zaanstad' dienen mogelijkheden voor het versterken van natuurwaarden te worden onderzocht. Hiervoor dient u het stappenplan 'Handreiking ontwikkeling in het stedelijk gebied' uit bijlage 8 van het 'Groen- en Waterplan Zaanstad' te gebruiken.

Met behulp van enkele eenvoudige maatregelen kan de natuur in de stad versterkt worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte. Vanwege de omliggende biotopen is het plaatsen van voorzieningen in nieuwbouw kansrijk. Hiervoor worden voor dit plan de volgende aanbevelingen gedaan;

- Plaatsing vleermuiskasten of geschikt maken van spouwmuren van nieuwbouw voor vleermuizen,
- Plaatsen voorzieningen voor huismussen, spreeuwen en gierzwaluwen door middel van speciale dakpannen, vogelvides of inmetstelstenen;
- Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken.

Dergelijke maatregelen bevorderen de leefbaarheid van nieuwbouwprojecten aanzienlijk. Ook dragen deze maatregelen sterk bij aan een versnelling van het natuurlijk evenwicht in een nieuwbouwsituatie. Dit kan typische problemen als spinnenoverlast of muizenplagen van nieuwbouwprojecten voorkomen. In combinatie met groene maatregelen voor klimaatadaptatie worden maatregelen voor natuur-inclusief bouwen extra effectief.

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 een bouwinspecteur via het in de bijlage "Handleiding tijdens de bouw en/of sloop" vermelde mailadres.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20200737. 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:

Bot Bouw
De heer P.I. Adema
Postbus 15
1700 AA HEERHUGOWAARD

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

- 1) Procedureel;
- 2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- 3) Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen;
- 4) Het vellen of doen vellen van een houtopstand;
- 5) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan en een beheersverordening.

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

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

Het bouwen van een woongebouw met 103 appartementen (De Catharina), het kappen van 8 bomen, en het aanleggen 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 maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen;
- 3) Het vellen of doen vellen van een houtopstand;
- 4) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan en een beheersverordening.

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 27 juni 2020 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 12 augustus 2020. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 45 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, gelet op het bepaalde in artikel 3.10, lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

Vanaf 18 maart 2021 heeft voor een periode van 6 weken een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Gedurende de termijn van terinzagelegging hebben wij een zienswijze ontvangen van Pot Jonker advocaten namens Exter B.V. en van ProRail B.V.. De inhoud van de zienswijzen en de beantwoording daarvan is opgenomen in de bijlage 'Zienswijzen bouwplan De Catharina: samenvatting en beantwoording', die integraal deel uitmaakt van de besluitvorming en deze omgevingsvergunning.

De zienswijzen geven ons geen aanleiding af te zien van gebruikmaking van onze bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning.

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:
 - Aanvullende berekening naar aanleiding van de in rood gemaakte opmerkingen op de constructieberekening(en);
 - Berekening waaruit blijkt dat de constructieve delen van de bouwwerken alsmede de bouwwerken als geheel voldoen aan de uiterste grenstoestand in relatie tot de buitengewone belastingcombinatie conform NEN-EN 1991-1-7;
 - Berekening en tekening van de paalwapening;
 - Berekening en tekening van de wapening fundering;
 - Berekening en tekening van de wapening in het werk te storten beton;
 - Berekening en tekening van de kapconstructie;
 - Berekening en tekening van alle prefab constructieonderdelen;
 - Berekening en tekening van het stekkenplan;
 - 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. De te realiseren appartementen zijn op uw verzoek uitgesloten van het recht op een parkeervergunning (zie ook hierna onder 'Overwegingen'). Als ontwikkelaar dient u de bewoners/gebruikers van deze appartementen te wijzen op het feit dat zij niet in aanmerking komen voor parkeervergunningen.
- c. 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 / BLVC-plan worden ingediend.

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 2.107, Inrichting vluchtroute.

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

- Rapport V048234aa.2094HN4.akr - Gelijkwaardigheid veilig vluchten noodtrap, ontvangen op 01-07-2020.

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 (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;
- b. dat bouwwerk de grond raakt en voor dat bouwen een omgevingsvergunning vereist is; of
- c. 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:

- Verkennend bodem-, asbest- en asfaltonderzoek perceel ten noorden 18 te Zaandam, BK Ingenieurs, 15 mei 2020, kenmerk: 203040.

Deze rapportage hebben wij beoordeeld. Het oppervlak van de onderzochte locatie is circa 380 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 de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad van de gemeente Zaanstad worden gesteld aan een bodemonderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd conform de norm NEN 5740 en het is ouder dan twee jaar, maar niet ouder dan vijf jaar. Dit is acceptabel aangezien er verder geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Het bodemonderzoek is op het juiste terrein uitgevoerd.

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

Bestemmingsplan en beheersverordening

Het desbetreffende perceel is grotendeels gelegen in het gebied waarvoor de bestemmingsplannen 'Inverdan' en '1^e partiële herziening Inverdan' gelden en heeft hierin de bestemming 'Uit te werken gemengde doeleinden (UGD VI)' op grond van artikel 4.

Het bouwplan past niet binnen de doeleindenbeschrijving van artikel 4 lid 1 van het bestemmingsplan Inverdan. Het bestemmingsvlak UGD VI is uitgesloten van het realiseren van woningen. Ook wordt de maximaal toegestane bouwhoogte van 40 meter overschreden.

Daarnaast geldt op grond van artikel 4 lid 5 een bouwverbod zolang en voor zover de vaststelling of goedkeuring van een in artikel 4 lid 4 bedoelde uitwerking van de bestemming niet onherroepelijk is. Een uitwerking als bedoeld in artikel 4 lid 4 is tot op heden niet vastgesteld, waardoor een bouwverbod van kracht is.

Een kleine strook aan de noordzijde van het perceel is gelegen in het gebied waarvoor de Beheersverordening Inverdan geldt. Op grond van artikel 1 van de Beheersverordening Inverdan worden de voorschriften (thans: regels) en plankaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan Inverdan, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zaanstad op 6 juli 2006, van overeenkomstige toepassing verklaard. Het gevraagde heeft hierin de bestemming 'Centrumdoeleinden A (CA3)' op grond van artikel 8.

Hoewel woningen hier zijn toegestaan, wordt ook hier wordt de maximaal toegestane bouwhoogte van 40 meter overschreden.

Parapluplan Parkeren Zaanstad

Daarnaast geldt voor het desbetreffende perceel het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Zaanstad'. Op grond van artikel 4.1 'Parkeren' geldt bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw 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 de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. Het bouwplan voldoet aan de regels, zoals blijkt uit paragraaf 5.4 'Verkeer en parkeren' van de als bijlage bij deze omgevingsvergunning opgenomen ruimtelijke onderbouwing. Er wordt dan ook voldaan aan de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016', en het bouwplan is passend in het Parapluplan Parkeren Zaanstad.

Algemene ruimtelijke regels die door de provincie of het Rijk zijn gesteld

Het desbetreffende perceel is tevens gelegen in het gebied waarvoor het provinciaal inpassingsplan 'Aanpassing geluidszones Westpoort en HoogTij' van de provincie Noord-Holland geldt.

Het bouwplan is hiermee in overeenstemming omdat voor het bouwplan een hogere grenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder is vastgesteld.

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 en de beheersverordening. In onderdeel 5 van deze bijlage motiveren wij waarom wij hieraan medewerking verlenen.

Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad heeft op 26 januari 2021 een positief advies afgegeven over het bouwplan, in navolging van het positieve advies van het supervisieteam MAAK.Centrum. Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria Centrum Zaandam - Inverdan. 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;
- Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad;
- Bestemmingsplannen 'Inverdan', '1^e partiële herziening Inverdan' en 'Parapluplan Parkeren Zaanstad';
- Beheersverordening 'Inverdan';
- Provinciaal inpassingsplan 'Aanpassing geluidszones Westpoort en HoogTij';
- Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016;
- Welstandsnota Zaanstad 2013.

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

1. Voorschriften

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

1. De breedte van de uitweg is maximaal 3,50 meter, overeenkomstig het document 'Tekening 1415-4-30-04 – In- en uitrit, ontvangen op 02-12-2020' welke bij het besluit is gevoegd;
2. 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;
3. Wanneer u de werkzaamheden door de gemeente wilt laten uitvoeren kunt u een offerte aanvragen bij de heer H. Jongejans van de afdeling Wijkonderhoud;
4. De uitweg moet worden aangelegd overeenkomstig een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan;
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.

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.

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 van de 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:

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 uitweg zal worden gebruikt voor personenauto's. De zichthoeken blijven daarbij duidelijk, er zijn geen obstakels.

De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving

Het uiterlijk aanzien van de omgeving komt niet in het geding omdat de uitweg past in het nieuwe ontwerp voor de inrichting van het perceel.

De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente

Groenvoorzieningen komen niet in het geding omdat er op de locatie van de uitweg geen groen aanwezig is.

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 Zaanstad;
- Beleidsregels uitwegen gemeente Zaanstad 2008.

4) Het vellen of doen vellen van een houtopstand

1. Voorschriften

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

- *Herplantplicht*: Binnen twee jaar na dagtekening dient de aanvrager op zijn kosten over te gaan tot herplant van vijf platanen en drie essen met een minimale stamdiameter van 10-13 centimeter, gemeten op 1,30 meter boven het maaiveld. Eventuele kabels en leidingen dienen te worden omgelegd. Er dient grondverbetering plaats te vinden ter grootte van minstens 10/15/20 m³ per boom.
De locatie van de herplant dient in de nabije omgeving van de huidige houtopstanden plaats te vinden en dient in overleg met de groenbeheerder van de gemeente te worden vastgesteld;
- De bepalingen uit de Wet Natuurbescherming met betrekking tot beschermde planten en inheemse diersoorten moeten worden gerespecteerd (zie www.rvo.nl).

2. Overwegingen

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

Voor de door u aangevraagde activiteit is ingevolge artikel 2.2, eerste lid, onder g Wabo juncto artikel 5.80 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 2.18 Wabo juncto artikel 5.80, eerste lid van de VFL, is het verboden om zonder omgevingsvergunning voor het vellen van een houtopstand een boom te vellen die staat vermeld op de Bomenlijst, op de gebiedenkaart of die zich bevindt op een openbare plaats.

Naast de algemene weigeringsgronden uit artikel 3.5 van de VFL, kan de vergunning op grond van artikel 5.83 van de VFL worden geweigerd op grond van:

- a. de natuurwaarde van de boom;
- b. de stedelijke en landschappelijke waarde van de boom;
- c. de recreatieve waarde van de boom;
- d. de cultuurhistorische waarde van de boom; of
- e. de klimaatwaarde van de boom.

De bovengenoemde bepalingen hebben tot doel het behoud van waardevolle bomen te waarborgen. Het belang van het behoud van waardevolle bomen moet echter worden afgewogen tegen andere belangen zoals het belang van diegene die tot velling wil overgaan.

Uw aanvraag heeft betrekking op meerdere bomen die zich op een openbare plaats bevinden, te weten de Korte Hogendijk te Zaandam (kadastraal perceel 13301).

Bij de aanvraag gaat het om acht bomen: vijf platanen en drie essen. Deze bomen zijn geïnventariseerd door middel van een inspectie. Tijdens deze inspectie is de soort, conditie en levensverwachting in kaart gebracht. Het blijkt dat alle acht bomen een onvoldoende conditie hebben, wat betekent dat de geschatte levensduur van de bomen 10 jaar is.
De drie essen hebben tevens essentaksterfte wat de levensverwachting verder kan verlagen.

De bomen hebben vanwege hun conditie en grootte geen imposante verschijning. Er staat echter in de nabije omgeving weinig ander groen waardoor de houtopstanden enige waarde hebben met betrekking tot natuur, landschap en stads- en dorpschoon. De bomen zijn niet aangeplant als

herdenkingsboom, zeggen niets over de historie van Zaandam en hebben geen specifieke kunstsnoeivorm. Hierdoor is er ook geen sprake van een cultuurhistorische waarde. Ook staat er in de op het perceel uitgevoerde quickscan ecologie (document 'Ruimtelijke onderbouwing – Bijlage 13 Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, ontvangen op 28-05-2020') beschreven dat de kap van de bomen geen negatieve invloed heeft op bestaande flora en fauna, mits rekening wordt gehouden met het broedseizoen.

De kap van de bomen is noodzakelijk vanwege de nieuwbouw van 103 appartementen aan de Korte Hogendijk te Zaandam.

Onderzocht is of deze werkzaamheden ook kunnen plaatsvinden met behoud van de bomen. De bouwtekeningen tonen aan dat bij het appartementengebouw op de plek van de bomen komt, waardoor de bomen niet kunnen blijven staan.

Bij de beoordeling van de aanvraag is het belang dat gediend is met de kap van de bomen afgewogen tegen het belang van behoud van de bomen. Wij vinden het belang dat gediend is met de kap van de bomen in dit geval zwaarder wegen dan het belang dat gediend is met het behoud van de bomen, gelet op het volgende: de bouwwerkzaamheden van de 103 appartementen kunnen niet worden voldaan zonder het kappen van de acht bomen. De 103 appartementen bieden voor diverse doelgroepen toekomstige huisvesting en de bouw er van is daarmee van groter belang dan het beheren van de houtopstand van acht bomen met een levensverwachting van 10 jaar en zonder specifieke waarde.

In de aanvraag omgevingsvergunning wordt door de aanvrager aangegeven dat er geen bomen herplant worden op de projectlocatie. Het herplanten van acht bomen wordt echter wel opgelegd. De locatie van de herplant dient in de nabije omgeving van de huidige houtopstanden plaats te vinden en dient in overleg met de groenbeheerder van de gemeente te worden vastgesteld.

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 Zaanstad.

5) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan en een beheersverordening

1. Overwegingen

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

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

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

In artikel 2.12 lid 1, aanhef en onder a zijn de omstandigheden beschreven onder welke een omgevingsvergunning, in strijd met een bestemmingsplan en/of de beheersverordening 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: Zienswijzen bouwplan De Catharina: samenvatting en beantwoording

Inleiding

De besluitvormingsprocedure is, gelet op het bepaalde in artikel 3.10, lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

Vanaf 18 maart 2021 heeft voor een periode van 6 weken een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt. Gedurende de termijn van terinzagelegging hebben wij een zienswijze ontvangen van Pot Jonker advocaten namens Exter B.V. en van ProRail B.V.. De inhoud van de zienswijzen (samengevat in *cursief*) en de beantwoording daarvan is opgenomen in deze bijlage 'Zienswijzen bouwplan De Catharina: samenvatting en beantwoording', die integraal deel uitmaakt van de besluitvorming en deze omgevingsvergunning.

Zienswijzen en beantwoording

Onduidelijkheid afwijking bestaande planologische kader en reden waarom geen gebruik wordt gemaakt van de uitwerkingsplicht

- 1.1 *Het is onduidelijk welke bestemmingsplannen (of beheersverordening) nu precies op welk perceel van toepassing zijn, welke afwijkingen ter zake precies aan de orde zijn, en of bijvoorbeeld daar waar uit het vaststellen van een beheersverordening zou moeten blijken dat geen ontwikkelingen verwacht worden, deze kennelijk toch worden gezien, en toch ook mogen leiden tot een afwijkingsprocedure.*
- 1.2 *In het grootste deel van het plangebied (uit te werken doeleinden VI) mogen geen woonobjecten worden gerealiseerd. Er ontbreekt een deugdelijke afweging waarom een zo duidelijk niet geoorloofde bestemming nu toch mogelijk moet worden gemaakt.*
- 1.3 *Er ontbreekt een afweging waarom geen gebruik wordt gemaakt van de uitwerkingsplicht.*

In het ontwerpbesluit op pagina 10 en in de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing (hierna: RO) in paragraaf 2.3, staat uitgebreid toegelicht welk plan voor welk deel van het plangebied geldt, welke planregels van toepassing zijn en op welke onderdelen het plan daarmee in strijd is. In figuur 2.3 van de RO is het plan daarbij geprojecteerd op de van toepassing zijnde plankaart. De precieze locatie van het plan en de van toepassing zijnde planregels kunnen eveneens worden geraadpleegd via www.ruimtelijkeplannen.nl.



Printscreen ruimtelijkeplannen.nl

Uit bovengenoemde valt duidelijk op te maken dat het bouwplan voor het grootste gedeelte valt in het gebied waarvoor de bestemmingsplannen 'Inverdan' en '1^e partiele herziening Inverdan' gelden. De locatie van het plan heeft hierin de bestemming 'Uit te werken gemengde doeleinden (UGD VI)' op grond van artikel 4. Het plan is hiermee in strijd, omdat het bestemmingsvlak UGD VI is uitgesloten van het realiseren van woningen. Daarnaast wordt de maximaal toegestane bouwhoogte van 40 meter overschreden. Tot slot geldt er op grond van artikel 4 lid 5 een bouwverbod, nu een uitwerking als bedoeld in artikel 4 lid 4 tot op heden niet is vastgesteld.

Een kleine strook aan de noordzijde van het plan is gelegen in het gebied waarvoor de 'Beheersverordening Inverdan' geldt. Op grond van artikel 1 van de Beheersverordening Inverdan worden de voorschriften (thans: regels) en plankaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan Inverdan van overeenkomstige toepassing verklaard. De locatie van het plan heeft hierin de bestemming 'Centrumdoeleinden A (CA3)' op grond van artikel 8. Het plan is hiermee in strijd omdat de maximaal toegestane hoogte van 40 meter wordt overschreden.

Met de definitieve beschikking is expliciet besloten op de aanvraag en in afwijking van specifiek genoemde planologische regelingen. In de RO, meer specifiek in paragraaf 4.4, is uitvoerig omschreven waarom de realisatie van de woontoren zowel kwantitatief als kwalitatief voorziet in de actuele woningbouwopgave van de gemeente Zaanstad. Dat de realisatie van de woontoren op deze locatie passend is binnen de omgeving volgt onder meer uit de stedenbouwkundige motivering in paragraaf 5.2.2 van de RO. Het plan voldoet aan de door de raad vastgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten die zijn opgenomen in het Masterplan Inverdan, inclusief de actualisaties. Op basis van deze onderbouwing is besloten dat kan worden afgeweken van genoemde planregels. Er wordt in de zienswijze niet onderbouwd op welke onderdelen deze onderbouwing onvoldoende zou zijn om af te wijken van de planregels.

Ten aanzien van het ontbreken van een afweging waarom geen gebruik is gemaakt van een uitwerkingsplicht wordt opgemerkt dat de aanvraag leidend is: er is in dit geval gevraagd is om de realisatie van het beoogde project mogelijk te maken middels een aanvraag om omgevingsvergunning, en dit project past niet binnen de uitwerkingsregels. Bovendien volgt nergens uit de wet dat eerst moet worden afgewogen of het plan ook mogelijk gemaakt kan worden middels een opgenomen uitwerkingsplicht.

Vaste jurisprudentie onderschrijft dat het is toegestaan om in plaats van een uitwerkingsplan vast te stellen, een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het uit te werken bestemmingsplan. Zie onder andere een uitspraak van de Afdeling van 8 februari 2006 (ECLI:NL:RVS:2006:AV1242) en een uitspraak van de Afdeling van 19 januari 2011 (ECLI:NL:RVS:2011:BP1314), waarin is geoordeeld dat de procedure om op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan, een naast de bestemmingsplanprocedure staande en los daarvan toepasbare procedure is. Daarom kan ook – in afwijking van het in het bestemmingsplan opgenomen bouwverbod – een omgevingsvergunning worden verleend voor het bouwplan, mits voldaan wordt aan de eisen zoals genoemd in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo (de afweging daaromtrent is neergelegd in een goede ruimtelijke onderbouwing).

Hoogtematen

- 1.4 *Behoudens een windonderzoek wordt niet duidelijk aangegeven waarom in zo vergaande mate van de vigerende hoogtematen kan worden afgeweken zonder in strijd te komen met de goede ruimtelijke ordening.*

De te bouwen woontoren bestaat uit 16 verdiepingen en kent een bouwhoogte van 53 meter. Onderdeel van het bouwplan is ook het realiseren van sierkolommen tot een hoogte van

maximaal 60 meter. Volgens de hiervoor beschreven bestemmingen is een maximale bouwhoogte van 40 meter toegestaan.

In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de woontoren vanuit stedenbouwkundig en welstandelijk oogpunt een wenselijke ontwikkeling is, passend binnen de omgeving. Met aan de westkant het spoor en aan de oostkant de Provinciale weg en – haaks op deze assen – de kantoorgebouwen (Icoon I en Ahold). Het bouwplan voorziet in de bouw van een slanke toren, zodat omliggende bebouwing en ontwikkelingen licht, zicht en ruimte behouden. Het gebouw heeft een omvang die past bij de reeks strokenbebouwing in het gebied. De hoogte van de Catharinatoren is ook passend in de ritmiek van hoge en wat lagere torens tussen het spoor en de Provinciale weg.

De Catharinatoren vormt een markeringspunt nabij het station en biedt tegenwicht aan de andere hoge bebouwing rond het centrum. De woontoren zelf met een bouwhoogte van 53 meter en de sierkolommen met een bouwhoogte van 60 meter wordt als passend geacht, op deze plek in het centrum van Zaandam, nabij andere hoogbouw zoals de Hermitagetoren (65 meter hoog).

Met een woontoren van deze hoogte kan in het stedelijk gebied invulling worden gegeven aan de grote woningbouwbehoefte die bestaat, zoals blijkt uit het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid (hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing).

Er zijn geen schaduwgevoelige gebouwen in de nabijheid. Daarbij draagt ook de schuinite van de kap bij aan beperking van de schaduwwerking. Tot slot wordt gewezen op paragraaf 5.12 en 5.14 van de ruimtelijke onderbouwing waaruit volgt dat de hoogte ook voor wat betreft de windhinder resp. het Luchthavenindelingbesluit geen belemmering vormt.

VVGB

- 1.5 *In het ontwerpbesluit wordt overwogen dat het plan past binnen de door de gemeenteraad opgestelde lijst van categorieën van plannen waarvoor geen VVGB vereist is. Verwezen wordt naar het Masterplan Inverdan. Geconcludeerd wordt echter ook dat er meer woningen worden gerealiseerd dan kennelijk ingecalculeerd (103 ipv 98). Op geen enkele wijze wordt onderbouwd waarom de stelling gerechtvaardigd is dat een afwijking van de uitgangspunten van de lijst geoorloofd is. Het is onvoldoende helder dat een VVGB niet vereist is.*

In de 'Beleidsregels afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010' is vastgelegd dat de raad heeft besloten om categorieën van gevallen aan te wijzen waarop op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht wel of geen verklaring van geen bedenkingen (hierna: VVGB) is vereist.

In dit geval is beoordeeld dat deze aanvraag een categorie betreft waarbij geen VVGB is vereist: *'aanvragen die passen binnen door de raad vastgesteld beleid, een stedenbouwkundige visie, een masterplan of een gebiedsvisie'.*

De bouw van de Catharinatoren staat sinds 2015 op het programma en is sindsdien opgenomen in de actualisaties van het Masterplan Inverdan. Alhoewel er in de laatste actualisatie 18.1 'Trots op Inverdan' gesproken wordt over 98 woningen (i.p.v. 103 woningen), achten wij het huidige aantal als 'passend' binnen het door de raad vastgesteld beleid. De raad heeft met het opnemen van de Catharinatoren in het Masterplan besloten om medewerking te verlenen aan de bouw van het woongebouw de Catharinatoren, en niet zozeer met een concreet aantal woningen. Wel is met het genoemde aantal van 98 duidelijk dat de raad heeft ingestemd met de realisatie van in elk geval meer dan 50 woningen, wat een categorie betreft waarvoor op grond van de beleidsregels wel een VVGB noodzakelijk zou zijn.

De geringe afwijking van vijf woningen maakt niet dat hiervoor alsnog een VVGB vereist zou zijn, temeer omdat uit het gemeentelijk beleid (naast het Masterplan) volgt dat de bouw van extra woningen hoog op de agenda staat. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van de ruimtelijke onderbouwing. In het programma Inverdan wordt een prognose aangegeven van nog eens 2300 te bouwen woningen en de gemeenteraad heeft bepaald (Maak.Zaanstad) dat er tot 2040 tussen de 15.000 en 20.000 woningen gerealiseerd dienen te worden.

Verkeer en parkeren

- 1.6 *Er wordt op nogal schimmige gronden genoeg genomen met een berekend tekort van 56 parkeerplaatsen. Eerst wordt gesteld dat er alleen middelduren en dure huurwoningen zullen worden gerealiseerd. Ten behoeve van de berekening van het aantal benodigde autoparkeerplaatsen wordt echter het oppervlak van de geprojecteerde woningen leidend geacht. Omdat het grootste deel van de woningen kleiner is dan 80 m², hetgeen volgens de parkeernormering betekent dat dat goedkopere woningen zijn, wordt de aan die goedkopere categorie gekoppelde normering gehanteerd. Dit betekent dat er volgens die gehanteerde norm minder parkeerplaatsen hoeven te worden gerealiseerd dan reëel zou zijn indien uitgegaan wordt van de daadwerkelijk te realiseren middeldure en dure woningen. Ook bij die te lage normering is er een tekort van 56 parkeerplaatsen, in werkelijkheid zal dat tekort hoger zijn.*
- 1.7 *Geeoordeeld wordt dat toekomstige huurders zullen worden gewezen op het feit dat een parkeerplaats geen gegeven zal zijn en dat men ook niet in aanmerking zal gaan komen voor een parkeervergunning in het openbaar gebied. Toekomstige bewoners zullen zelfs geselecteerd worden op hun niet automobiele levensvisie. Toekomstige huurders die wel een auto hebben, worden geacht te kunnen parkeren in de commerciële parkeergarages in de omgeving. Hiermee zal de goede ruimtelijke ordening niet worden gediend. De kans dat toekomstige huurders zich zullen gedragen als voorspeld is in de huidige woningmarkt nogal beperkt. Bewoners en bezoekers zullen in de omgeving gaan parkeren, daar waar zij dat zonder al te hoge kosten kunnen doen. Dat betekent naar verwachting dat men uitwijkt naar de buurt waar Exter is gevestigd, met parkeeroverlast tot gevolg. De te vergunnen afwijking van het Parapluplan parkeren en van de daarbij horende beleidsnota is onvoldoende reëel onderbouwd.*
- 1.8 *Het toekomstige appartementencomplex grenst aan de Houtveldtunnel. ProRail wijst erop dat tijdens de bouw van de Catharinatoren de Houtveldtunnel toegankelijk moet blijven.*

Voor het plangebied is het 'Parapluplan parkeren Zaanstad' van toepassing. Hieruit volgt dat dat er bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen gerealiseerd dienen te worden. Voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. In deze Uitvoeringsnota is – gebaseerd op de landelijke CROW-normen – per functie aangegeven met welke norm gerekend dient te worden om de parkeereis te bepalen. Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid wordt op basis van het gebruiksoppervlak van een woning bepaald welke normering geldt. Dat de woningen qua prijsklasse in de markt aangemerkt worden als 'middeldure' en 'dure' woningen maakt dit niet anders.

Omdat er op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid een tekort van 56 autoparkeerplaatsen ontstaat bij realisatie van het bouwplan, zijn de mogelijkheden onderzocht tot uitsluiting van een bewonersvergunning voor deze woningen. Onder voorwaarden gesteld in het beleid, kan er in dat geval een ontheffing van de parkeereis worden verleend. Op met name pagina 35 (onder het kopje 'ontheffing') van de ruimtelijke onderbouwing is onderbouwd waarom er in dit geval ontheffing kan worden verleend van de parkeereis.

De beoogde locatie van de Catharinatoren is gelegen in gereguleerd (betaald parkeren) gebied. Bij een ontheffing van de parkeereis in betaald parkeergebied wordt gekeken naar de afstand van het bouwplan tot het eind van de betaald parkeerzone. Indien die afstand kleiner is dan 250 meter, dan wordt er geen ontheffing verleend. De verwachting is dan dat bewoners zullen uitwijken naar vrij parkeerzones binnen die 250 meter. Op basis van het parkeerbeleid

wordt dit voor een woonfunctie namelijk als een nog acceptabele loopafstand aangehouden. Bij de Catharinatoren ligt de grens tot het eind van de betaald parkeerzone op circa 600 meter. Hierdoor zal uitwijkgedrag onder toekomstige bewoners niet aan de orde zijn. Toekomstige bewoners worden uitgesloten van een parkeervergunning. Uit het uitgevoerde parkeeronderzoek is gebleken dat bezoekers (en eventueel bewoners) gebruik kunnen maken van de nabijgelegen parkeergarage De Hermitage. Tevens is als voorwaarde gesteld dat bewoners hierop in de huurcontracten worden gewezen, zodat zij bij het aangaan van het huurcontract bekend zijn met de parkeersituatie. Onder deze voorwaarden kan op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid ontheffing van de parkeereis worden verleend. Juist de situering van de woontoren op deze locatie in het centrum en nabij het spoor, stimuleert het gebruik van het openbaar vervoer en zorgt voor korte loop- en fietsafstanden.

Het parkeerbeleid biedt ruimte aan ontwikkeling, ondanks dat er niet voor elke vierkante meter bebouwing ook een parkeerplek op eigen terrein wordt aangelegd. In het beleid is getracht een balans te vinden tussen de parkeerdruk enerzijds en de wens tot ontwikkeling anderzijds. Hiervoor zijn oplossingen gevonden, bijvoorbeeld in de vorm van een ontheffing van de parkeereis. Bij de beoordeling of een plan als passend kan worden beschouwd, hoeven bestaande tekorten niet te worden meegerekend. Het gaat enkel om het effect van het bouwplan zelf. Hoewel wij begrijpen dat er zorgen zijn over parkeerdruk, blijkt uit paragraaf 5.4 van de ruimtelijke onderbouwing dat het bouwplan op deze locatie niet tot een zo onevenredig groot parkeerprobleem leidt, dat geen medewerking kan worden verleend. Er is in de zienswijze ook niet onderbouwd dat er wel sprake is van een onaanvaardbare parkeersituatie op basis waarvan zou moeten worden afgezien van vergunningverlening.

Ten aanzien van de bereikbaarheid van de Houtveldtunnel wordt bevestigd dat deze tijdens de bouw bereikbaar zal blijven.

Geur

- 1.9 *Ten aanzien van het hoofdstuk "Bedrijven en milieuzonering" wordt in kaart gebracht welke bedrijven in de omgeving voor mogelijke geuroverlast kunnen zorgen. Bedrijven die op grotere afstand van de projectlocatie liggen dan Exter worden expliciet benoemd. Exter wordt niet benoemd. Exter ligt op zo'n 800 meter ten zuidwesten van de projectlocatie. Exter wordt in haar voortbestaan al belemmerd door oprukkende woningbouw binnen haar vergunde geurcontouren. Deze nieuwe beoogde woontoren komt daar nog eens bij. Het is niet begrijpelijk dat hier geen aandacht aan is besteed.*

In paragraaf 5.7 van de ruimtelijke onderbouwing is beschreven dat is getoetst aan de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse gemeenten (VNG). De afstand tussen de woontoren en het bedrijf Exter B.V. is groot en bovendien is vastgesteld dat andere woningbouw maatgevend is voor de afstanden tussen dit bedrijf en woningbouw. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden uit de handreiking van de VNG. Het is juist dat Exter mist in het overzicht van bedrijven die in kaart zijn gebracht. Dit is alsnog aangepast in de ruimtelijke onderbouwing.

Geluid

- 1.10 *Het is onaannemelijk dat de toekomstige bewoners verschoond blijven van ernstige geluidsoverlast. De ligging tussen spoor, station, drukke wegen en andere hoge (kantoor)gebouwen maakt het toekomstige woon- en leefklimaat, met name voor wat betreft geluid uiterst onaangenaam. Het is niet goed te begrijpen dat dit project met een groot aantal redelijk kleine woningen, met deze hoogte, op deze locatie, stedenbouwkundig de toets der kritiek kan doorstaan. Woningnood alleen is onvoldoende argumentatie om de verschillende aanslagen op het goede woon- en leefklimaat te vergoelijken.*
- 1.11 *ProRail merkt op dat het toepassen van dove gevels als maatregel slechts een beperkt deel van het railverkeerslawaai wegneemt. Voor een goed leefklimaat speelt niet alleen het leven in de binnenruimte een rol, maar ook het 'leven' buiten de woningen en/of Nederland*

bijvoorbeeld de 'ontvangst' van railverkeerslawaaï op andere gevels van de woning dan de dove gevels. Meer en meer ontvangt ProRail klachten van omwonenden die naast het spoor wonen, welke geluidsoverlast ondervinden als zij in zomerse dagen ramen en deuren openhouden en/of in de tuin zitten. Door bewoners van woningen die bij het spoor wonen wordt dit ervaren als aantasting van hun leefklimaat. ProRail adviseert derhalve om nogmaals kritisch te kijken naar de ligging van deze specifieke woonfuncties en naar "nut en noodzaak" om deze op zeer korte afstand van een spoorlijn te realiseren.

De Catharinatoren wordt gerealiseerd in de nabijheid van diverse wegen alsmede langs het spoortraject van het nabijgelegen centraal station van Zaandam. Daarnaast ligt het projectgebied binnen een geluidzone in verband met het industrieterrein Westpoort. Gelet daarop is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de akoestische situatie op de gevels van de woningen als gevolg van industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. De rapportages zijn opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing.

De voorkeursgrenswaarden van de geluidsbelasting als gevolg van de drie geluidbronnen wordt op diverse rekenpunten overschreden (zie hiervoor paragraaf 5.10 van de ruimtelijke onderbouwing), maar de maximale waarden waarvoor nog een hogere waarde mag worden vastgesteld worden niet overschreden.

Om aan de voorwaarden voor het verkrijgen van hogere waarden te voldoen, dient te worden voorzien in minstens één geluidluwe gevel. In afwijking daarvan mag voor appartementengebouwen worden gekozen voor geluidluwe buitenruimten. Ter plaatse van de zuidgevel worden zodanige maatregelen getroffen dat er sprake is van een geluidluwe buitenruimte. Op de balkons aan de spoorzijde is de geluidsbelasting met de door de bewoners zelf te bedienen schermen te beperken. Ook bevinden de te openen balkondeuren zich binnen deze geluidluwe buitenruimten. De gevelwering van de appartementen is afgestemd op de gecumuleerde geluidbelasting (spoor-, weg- en industrielawaai) waarmee de binnenwaarde in de geluidgevoelige ruimten is gewaarborgd overeenkomstig het Bouwbesluit. Omdat er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het beleid hogere waarde kan de hogere waarde worden vastgesteld.

Het voorgaande is reeds gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken, waarbij niet is gebleken van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect 'geluid'.

Afweging en conclusie

De zienswijzen geven ons geen aanleiding af te zien van gebruikmaking van onze bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning.

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.