



gemeente Zaanstad
Veiligheid, Vergunningen en
Handhaving (VVH)

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

Investeringsmaatschappij BS B.V.
De heer D. Nieland
Roode Wildemanweg 47
1521 PZ WORMERVEER

DATUM
ONS KENMERK
BIJLAGE(N)

O20200348
Ontwerp-besluit

ONDERWERP

Omgevingsvergunning

Geachte heer Nieland,

Op 5 maart 2020 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen van 67 appartementen met de volgende activiteiten:

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.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Provincialeweg 184 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. 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, 2.12 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 a behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
- b. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit onder de in onderdeel b behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.

b. Bijgevoegde documenten

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

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning
- Bijlage Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit)
- Aanvraagdocument publiceerbaar
- RO De Kroon Provincialeweg 184-186 Zaandam 220406 (met bijlagen)
- Plankaart Provincialeweg_184-186_Zaandam-A4ptOV_pdf
- Besluit op aanmeldingsnotitie De Kroon
- 473864 Memo Quickscan Bouwkundige staat Provincialeweg 184 Zaandam
- Bouwkundig rapport BAM gebouw D9223 - Provincialeweg 184, Zaandam
- Quickscan Cultuur Historie Provincialeweg 184-186 Zaandam
- Aanvraagformulier WNB
- aanvraagformulier mittigerende maatregelen odnhn 20210203095334890
- Ontheffing_Wet_Natuurbescherming
- Activiteitenplan flora en fauna
- Wnb Vervolgonderzoek Huismus Gierzwaluwnesten_201006_pdf
- Eariusberekening realisatiefase na 15 oktober 2020
- Eariusberekening gebruiksfase na 15 oktober 2020
- Asbestinventarisatie conform sc 540 type A
- onderbouwing_privaatrecht_belending
- FKG_3001_Situatie_nieuw_pdf
- FKG_3000_Situatie_bestaand_pdf
- Peil 19040-tek-01 (hoogtemeting)
- Parkeergarage 3199 Kelder
- 20211014_3100_Begane_grond_pdf
- 20211014_3101_Eerste_verdieping_pdf
- 20211014_3102_Tweede_verdieping_pdf
- 20211014_3103_Derde_verdieping_pdf
- 20211014_3104_Vierde_verdieping_pdf
- 20211014_3105_Vijfde_verdieping_pdf
- 20211014_3106_Zesde_verdieping_pdf
- 20211014_3107_Zevende_verdieping_pdf
- FKG_3108_Dakaanzicht_pdf
- FKG_3201_Noordgevel_pdf
- FKG_3207_Noordgevel_Blok_05_pdf
- FKG_3202_Oostgevel_pdf

- FKG_3204_Oostgevel_dek_pdf
- FKG_3200_Westgevel_pdf
- FKG_3206_Westgevel_Blok_05_pdf
- FKG_3203_Zuidgevel_pdf
- FKG_3205_Zuidgevel_Blok_04_pdf
- FKG_3300_Doorsnede_A-A_pdf
- FKG_3301_Doorsnede_B-B_pdf
- FKG_3302_Doorsnede_C-C_pdf
- FKG_3303_Doorsnede_D-D_pdf
- Principe_details_20200917_pdf
- TIMAX_PR13098_V3_-_Brandveiligheid_pdf
- Rapport Fuecon brandoverslagberekening
- Brandveiligheidstekeningen_V2_pdf
- TIMAX_PR13098_-_BB_-_compleet_pdf
- TIMAX_PR13098_-_BB_-_type_C_pdf
- Oppervlaktestaat BVO
- Oppervlaktestaat GO woningen
- BB_-_type_A_pdf
- BB_-_type_B_pdf
- BB_-_type_C_pdf
- BB_-_type_D_pdf
- BB_-_type_E_pdf
- BB_-_type_F_pdf
- BB_-_type_G_pdf
- BB_-_type_H_pdf
- BB_-_type_I_pdf
- BB_-_type_J_pdf
- BB_-_type_K_pdf
- BB_-_type_L_pdf
- onderbouwing_oppervlak_totaal_gangen
- TIMAX_PR13098-MPG_-_hoofdgebouw_pdf
- TIMAX_PR13098_-_EPC_-_hoofdgebouw_pdf
- 29012021_4999_Principe_detail_3_13_pdf
- Bouwveiligheidsplan De Kroon 20200716-1
- Specificatie torenkraan
- Constructieve uitgangspunten 20-153_CU-01
- Te verwerken_constructieschemas_200306_pdf
- Constructie palenplan 20-153_D001_2020-09-04_pdf
- Constructie kelder 20-153_D002_2020-09-04
- Constructie fundering begane grond en kelder 20-153_D003_2020-09-04_pdf
- Constructie details kelder
- Constructie vloer 1e verdieping 20-153_D101_2020-09-04_pdf
- Constructie vloer 2e verdieping 20-153_D102_2020-09-04_pdf
- Constructie 3e verdieping 20-153_D103_2020-09-04_pdf
- Constructie 4e
- Constructies 5e
- Constructie 6e verdieping 20-153_D106_2020-09-04_pdf
- Constructie 7e verdieping 20-153_D107_2020-09-04_pdf
- Constructie vloer 8e verdieping 20-153_D108_2020-09-04_pdf
- Constructie dak 20-153_D109_2020-09-04_pdf
- Constructie doorsnede
- Constructie gevel doorsnede 20-153_D501_2020-09-04_pdf
- Constructie doorsnede 20-153_D602_2020-09-04_pdf
- Constructie doorsnede 20-153_D603_2020-09-04_pdf

- Constructie doorsnede 20-153_D604_2020-09-04_pdf
- Constructie doorsnede 20-153_D605_2020-09-04_pdf
- Constructie doorsnede 20-153_D606_2020-09-04_pdf

Voorwaarden behorende bij dit besluit

- Advies externe veiligheid 19843_1_1.DOC.pdf - PDF Versie
- Advies met voorwaarden VrZW

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 beroepschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van het besluit niet op. Indien onverwijld spoed dit vereist, kan tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank. Voor het behandelen van het verzoek en het beroep wordt griffierecht geheven. U kunt kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen bij rijksoverheid.nl, telefoonnummer 1400 (lokaal tarief) of downloaden van deze site.

d. Moment van inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Wanneer gedurende deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist. Daarnaast geldt vanwege bodemverontreiniging dat op grond van artikel 6.2c van de Wabo een uitgestelde inwerkingtreding opgenomen. Zie voor de overwegingen onderdeel 2 van deze beschikking.

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

Kamerverhuur

Sinds 1 april 2021 is een omzettingsvergunning verplicht wanneer u kamers verhuurt. Voor meer informatie zie www.zaanstad.nl

Woningsplitsing

Sinds 1 april 2021 is een woningvormingsvergunning verplicht wanneer u een woning gaat splitsen. Voor meer informatie zie www.zaanstad.nl

Bed & Breakfast

Voor het verhuren van uw woning aan toeristen gelden vanaf 1 april 2021 nieuwe regels. Wanneer u een deel van uw woning als Bed & Breakfast voor kort verblijf verhuurt moet u uw Bed & Breakfast laten registreren bij gemeente Zaanstad. Voor meer informatie zie www.zaanstad.nl

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.

Gebruiksmelding brandveilig gebruik

Voor de volledigheid wijzen wij u er op dat voor het bij deze aanvraag om omgevingsvergunning opgegeven gebruik mogelijk een gebruiksmelding op grond van paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012 moet worden gedaan. Een gebruiksmelding is van toepassing wanneer:

- in een gebouw of ander bouwwerk meer dan 50 personen tegelijk verblijven; of
- een woning kamergewijs wordt verhuurd; of
- door een gelijkwaardige oplossing aan de brandveiligheidseisen van hoofdstuk 6 en 7 van het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan.

De gebruiksmelding moet ten minste 4 weken voor aanvang van het gebruik worden gedaan. Zonder deze gebruiksmelding is het verboden om het bouwwerk in gebruik te nemen. Een melding kunt u doen via www.omgevingsloket.nl.

Watervergunning

Voor de aangevraagde werkzaamheden hebt u ook een watervergunning nodig. Voor meer informatie zie www.hhnk.nl

Realisatie en beheer

- Voor sloop en bouw moet een BLVC plan (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie plan) worden gemaakt. Aan de overzijde van de Mauritsstraat is een school in aanbouw. Hiermee moet rekening worden gehouden.
- Er liggen kabel en leidingen in het terrein wanneer nodig in overleg nutsbedrijven verplaatsen transformatoren geïntegreerd in de nieuwbouw (inpandig) plaatsen
- De ontwikkelaar zorgt ervoor dat 20% van de prive parkeerplaatsen wordt voorzien van laadvoorzieningen met een aansluitwaarde van minimaal 24 KW.
- De ontwikkelaar plaatst voldoende laadpalen op het werk t.b.v. van het werk en de werknemers. De ontwikkelaar past de laadpalen toe die door MRAe worden gebruikt.

- 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: de heer K. Saker k.saker@zaanstad.nl 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.
- Hoe moet het afval verzameld worden? U kunt contact opnemen met Robin Van der Heuvel R.Heuvel@Zaanstad.nl
- Huisvuil inzameling; bij laagbouw 3 rolcontainers op eigen terrein en aanbiedplaats in de openbare ruimte reserveren. 1 ondergrondse per 150 woningen voor rest afval
- Hoogbouw ondergrondse containers voor kosten ontwikkelaar op maat van het plan.
- 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
- vooraf aan graafwerkzaamheden, heikwerkzaamheden, 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.
- 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.
- 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

Inzameling afval

laagbouw 3 rolcontainers op eigen terrein en aanbiedplaats in de openbare ruimte reserveren.

1 ondergrondse per 150 woningen voor rest

Hoogbouw ondergrondse containers voor kosten ontwikkelaar op maat van het plan.

U kunt contact opnemen met Robin Van der Heuvel R.Heuvel@Zaanstad.nl

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

Kabels & leidingen

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 staat 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 leidingtracés 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

Wet natuurbescherming

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

- Zorg dat de werkzaamheden binnen het plangebied plaatsvinden. Mocht er tijdens de uitvoer van het werk onverhoopt bijzonderheden worden aangetroffen, raadpleeg een inzake deskundige;
- Om schade aan broedsels te voorkomen dient buiten het broedseizoen te worden gewerkt. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor. Het is mogelijk om tijdens het broedseizoen te werken wanneer maatregelen zijn genomen om broedgevallen te voorkomen of wanneer een inspectie door een deskundige uitwijst dat geen broedsels aanwezig zijn;
- Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft aanwezige fauna de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna.

g. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer G. Dubbeld, van de afdeling Vergunningen. De heer Dubbeld 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 O20200348. 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.

Ontwerp-besluit

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van 67 appartementen.

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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 7 juli 2020 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 8 december 2020. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 153 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.

Op 20 januari 2021 heeft u ons verzocht om de beslistermijn met 189 dagen te verlengen. Wij hebben hiermee ingestemd.

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 xx-xx-xxxx heeft voor een periode van 6 weken een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is wel/geen gebruik gemaakt.

Verklaring van geen bedenkingen

Gelet op de Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010 in relatie met artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag niet ter advies aan de raad van Zaanstad gezonden omdat de aanvraag om omgevingsvergunning niet is te scharen onder de categorieën van gevallen aangewezen waarvoor op grond van artikel 6.5. eerste lid, Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' wel is vereist.

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:

- Indien een bouwput wordt gemaakt:
 - de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
- Indien er werkzaamheden worden verricht waarbij trillingsoverlast wordt veroorzaakt voor de omgeving dan dient voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend:
 - Een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken. Uit het monitoringsplan moet tenminste blijken op welke wijze en plaats metingen worden verricht, wat de uitgangspunten zijn en welke repressieve maatregelen in geval van overschrijding worden genomen. Voor het vaststellen van het maximaal toelaatbare trillingsgetal kunt u zich baseren op meet- en beoordelingsrichtlijn SBR Schade aan gebouwen, Deel A;
- Sonderingen en funderingsadvies;
- Gewichtsberekening;
- Stabiliteitsberekening;
- 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 het palenplan;
- Berekening en tekening van de paalwapening;
- Berekening en tekening van de wapening fundering;
- Berekening en tekening van de wapening overig in het werk te storten beton;
- Berekening en tekening van de staalconstructie;
- Berekening en tekening van de houtconstructie;
- Berekening en tekening van de kapconstructie;
- Berekening en tekening van de (dragende) metselwerkconstructie;
- 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;
- Berekening wateraccumulatie en tekening van de noodoverstorten;
- 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.

Voorschriften brandveiligheidsaspecten en externe veiligheid

Als aanvullende voorwaarden worden de volgende voorwaarden aan deze beschikking verbonden. De voorwaarden zijn noodzakelijk omdat de parkeergarage wordt samengevoegd met de parkeergarage van het naastgelegen bouwproject Borghese (Mauritsstraat 4 t/m 10). Hierdoor zijn er brandveiligheidsvoorzieningen noodzakelijk:

- De parkeergarage wordt in totaal groter dan 3000 m². Hierdoor is een volledige brandmeldinstallatie met ontruimingsalarminstallatie, type B. (inclusief de vereiste inspectiecertificaten voor beide installaties) noodzakelijk.
- De gehele parkeergarage dient te worden voorzien van CO/LPG-detectie.
- Er dient te worden aangetoond dat de gehele parkeergarage door natuurlijke ventilatie voldoet aan een luchtverversing van minimaal 3 dm³/s.m² is cf. NEN 1087.
- Het brandmeldpaneel (BMP) van de parkeergarage dient vooraf goedkeuring van de brandweer (VrZW) te hebben alvorens deze in productie genomen mag worden. De eerste brandmelding dient knipperend op het BMP te worden aangegeven en de volgende continue brandend. De sectie-indeling van de brandmeldinstallatie dient per sub-brandcompartiment te worden uitgevoerd.
- Elke woning moet worden voorzien van een centraal afschakelbare ventilatie;
- De bewoners moeten worden voorzien van gerichte risicocommunicatie over externe calamiteiten en bijbehorende handelingsperspectieven, zie hiervoor document • Advies externe veiligheid 19843_1_1.DOC.pdf - PDF Versie behorende bij deze beschikking;

Geluid

Voor het verlenen van deze beschikking wordt tevens een hogere waarde geluid in procedure gebracht. Om te voldoen aan de maximale binnenwaarden van het Bouwbesluit 2012 moeten extra geluidwerende maatregelen in het bouwplan worden doorgevoerd. Aan deze beschikking worden de maatregelen benoemd in akoestisch gevelweringsonderzoek Onderzoek geluidsbelasting en geluidswering gevels, M+P raadgevende ingenieurs hfst. 6, 21 oktober 2021 gekoppeld. Wij volstaan hier met een verwijzing naar deze maatregelen. Deze maatregelen maken hiermee onderdeel uit van de aanvraag en dienen gerealiseerd/uitgevoerd te worden.

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. 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.

Met betrekking tot het bepaalde in voorschrift artikel 2.83 van het Bouwbesluit 2012 is door u een beroep gedaan op gelijkwaardigheid met betrekking tot een grotere brandcompartiment voor het stallen van voertuigen.

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 (KEUZE: met inachtneming van de onder het kopje 'voorschriften' gestelde voorwaarden,) geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft 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 om omgevingsvergunning ingediend. Uit deze rapportage is gebleken dat de grond ter plaatse in zodanige mate verontreinigd is dat overeenkomstig de Wet bodembescherming sprake is van een geval van ernstige verontreiniging. In de omgevingsvergunning is daarom op grond van artikel 6.2c van de Wabo een uitgestelde inwerkingtreding opgenomen.

Onderzoek

Bij de aanvraag zijn ter beoordeling de volgende bodemonderzoeksrapporten aangeboden:

Verkennd bodemonderzoek Provincialeweg 184 te Zaandam, Multiconsult, 25 januari 2015, kenmerk: EBT/BM160046/002875-005;

Rapport actualiserend verkennend bodemonderzoek Mauritsstraat 2 en Provincialeweg 184 Zaandam, Kwinfra, 21 maart 2019, kenmerk: 19040-RAP-01.

Over onderhavige locatie hebben wij reeds op 23 maart 2020 een 'advies bodemkwaliteit' gegeven (zaaknummer: 4070160 en SquitXO zaaknummer: 020200348D15). Dat advies was alleen gebaseerd op het rapport van 2019. Inmiddels hebben wij ook het rapport van 2015 ontvangen. In onderstaand advies bodemkwaliteit hebben we de resultaten van zowel het rapport van 2015 als van 2019 meegenomen.

Omgevingsvergunning

Het oppervlak van de onderzochte locatie is circa 2600 m².

Het nummer van de aangevraagde Omgevingsvergunning is 020200348.

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

Beide onderzoeken zijn uitgevoerd conform de norm NEN 5740. Het laatste bodemonderzoek is niet ouder dan twee jaar. Beide onderzoeken zijn op het juiste terrein uitgevoerd.

Resultaten

Op basis van de resultaten van de bodemonderzoeken uit 2015 en 2019 is de verontreinigingssituatie als volgt:

- De bodem bestaat vanaf maaiveld tot de maximale boordiepte van circa 3,0 m - mv uit zand, klei en veen.
- De grond bevat tot boordiepte (3 m -mv) plaatselijk en op wisselde dieptes resten puin, baksteen en sintels, ontstaan door ophogingen en dempingen.
- Nabij de (vermoedelijke) voormalige ondergrondse opslagtank is in de ondergrond een olie reactie waargenomen. Uit de laboratorium resultaten kan worden afgeleid dat hier geen minerale olie is aangetoond.
- De 2 mengmonsters die van de bovengrond zijn samengesteld (van maaiveld tot circa 0,6 m – mv) bevatten monsters die zowel zintuiglijk niet zijn verontreinigd als monsters die puin resten bevatten. In deze mengmonsters zijn licht verhoogde gehalten PCB en PAK aangetoond.
- In de ondergrond (0,6 -1,5 m –mv) zijn in de zintuiglijk schone lagen licht verhoogde gehalten aan zware metalen, minerale olie en PAK aangetoond. Plaatselijk is de ondergrond matig verontreinigd met nikkel.
- In de sintel houdende ondergrond (1,2-2,4 m –mv) zijn licht verhoogde gehalten aan kobalt en molybdeen en een matig verhoogd gehalte aan nikkel aangetoond. Deze verhoogde gehalten houden naar alle waarschijnlijkheid verband met de hier aanwezig sintels.
- In het onderzoek uit 2015 is in een boring aan de noordzijde van de locatie (boring 16 : 1-1,5 m-mv) nikkel en koper in sterk verhoogde gehalten aangetoond. Deze hoge gehalten houden naar alle waarschijnlijkheid verband met de hier aanwezige sintels. De omvang van deze verontreiniging is niet vastgesteld.
- Aan de westzijde van de locatie (boring 14 : 1,3-1,8 m –mv) is in de zintuiglijk schone laag eveneens een sterk verhoogd gehalten aan nikkel aangetoond. De omvang van deze verontreiniging is niet vastgesteld.
- In de grond is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetoond.
- Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium en 1,2-dichlooretheen. Nabij de (vermoedelijke ligging van de) ondergrondse brandstoftank is het grondwater niet verontreinigd met minerale olie, vluchtige aromaten, gehalogeneerde koolwaterstoffen en naftaleen.

Acties naar aanleiding van ons vorig “advies bodemkwaliteit”

In ons vorige ‘advies bodemkwaliteit’ van 23 maart 2020 is alleen het rapport uit 2019 beoordeeld. Na beoordeling van dat rapport is naar voren gekomen dat de volgende zaken nog ontbraken:

“Ten aanzien van het onderzoek kunnen de volgende bijzonderheden worden opgemerkt:

- 1 Er is onvoldoende zicht op een eventuele bodemverontreiniging met minerale olie en/of vluchtige aromaten ter plaatse van boring B09. Hiernaar dient aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.
- 2 Op basis van de bij de gemeente aanwezige gegevens, is er onvoldoende vastgesteld dat de bodem niet asbesthoudend is. Aanbevolen wordt om dit gelijktijdig met het nader bodemonderzoek uit te voeren.
- 3 Het aanwezige asfalt op de parkeerplaats en funderingslagen onder de verhardingen zijn niet onderzocht. Bij de voorgenomen afvoer hiervan dient alsnog onderzoek plaats te vinden.”

In ons advies van 23 maart 2020 is eveneens opgenomen dat we het bodemonderzoek “Verkennd bodemonderzoek Provincialeweg 184 te Zaandam” (Multiconsult, 25-01-2015) niet in ons bezit hebben.

In navolging op dit advies van 23 maart 2020 hebben wij het volgende ontvangen:
- Het bodemonderzoeksrapport uit 2015

E-mail van Kwinfra van 16 juli 2020.

In de e-mail van Kwinfra is op bovengenoemde punten 1 en 3 de volgende toelichting gegeven:

Ad 1 (minerale olie):

"Aangezien we verwachten dat dit te relateren is aan de bijmengingen en ook uit de andere rapportage geen verhoogde gehalten zijn geconstateerd, is geen aanvullend onderzoek uitgevoerd. Overigens is wel deze laag meegenomen in een mengmonster en daar is ook geen verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen."

Tevens is in dit advies het volgende opgenomen:

"Na uitvoering van de veldwerkzaamheden is het eerder uitgevoerde bodemonderzoek van Multiconsult bekend geworden en is besloten geen aanvullend onderzoek verder uit te voeren naar de aanwezige verontreinigingen, aangezien deze grotendeels overeenkwamen. In de nabij geplaatste peilbuis 09 uit het onderzoek van Multiconsult zijn geen verhogingen met minerale olie en aromaten aangetroffen".

Ad 3. (asfalt):

"Aanvullend wordt opgemerkt dat op de parkeerplaats een strook asfalt aanwezig is. In geval deze asfaltlaag verwijderd dient te worden wordt geadviseerd te bepalen of deze asfaltlaag teerhoudend is, middels een analyse op PAK. Eenzelfde geldt voor het verwijderen van de funderingslaag onder de verhardingen. Indien deze verwijderd wordt, adviseren we de hergebruik en toepassingen mogelijkheden te bepalen middels een analyse puinbeperkt met cascade en uitloogproef."

Conclusie resultaten bodemonderzoeken

Wij hebben de hierboven genoemde bodemonderzoeken uit 2015 en 2019 en de e-mail van Kwinfra van 16 juli 2020 beoordeeld. Op basis van deze beoordeling zijn de antwoorden op onze vragen uit ons advies van 23 maart 2020 als volgt:

Ad 1 (minerale olie):

In het bodemonderzoek uit 2015 is zowel bij peilbuis 09 als aan de zuidoostzijde van de locatie ("tank locatie 1" en "terpentine") onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van minerale olie in de grond en het grondwater. In dit onderzoek zijn zowel in de grond als het grondwater geen minerale olie in gehalten boven de interventiewaarde aangetoond. De grondwatermonsters bevatten eveneens geen vluchtige aromaten in gehalten boven de interventiewaarde. Daarom achten wij het niet zinvol om in het kader van de Omgevingsvergunning aanvullend onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van minerale olie en/of vluchtige aromaten.

Ad 2 (asbest):

In het bodemonderzoek van 2015 is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van asbest. Zowel zintuiglijk als analytisch is geen asbest aangetoond. Daarom is geen aanvullend onderzoek meer nodig naar de aanwezigheid van asbest.

Ad 3 (asfalt):

De kwaliteit van asfalt en funderingslagen worden niet aan de Wet bodembescherming getoetst en maakt dus geen onderdeel uit van dit 'Advies bodemkwaliteit Omgevingsvergunning'. Geadviseerd wordt de kwaliteit van asfalt en funderingslagen mee te nemen met het bouwrijp maken van het perceel.

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken vermoeden wij dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Gezien het huidige bodemgebruik en het geplande bodemgebruik ('wonen zonder tuin') waarbij het onderzochte perceel bebouwd zal worden, verwachten wij dat

sanering bij de aangetoonde gehalten op het perceel niet spoedeisend is vanwege het ontbreken van actuele risico's voor de mens, het ecosysteem en voor verspreiding.

In het kader van de Woningwet zijn er, wat de bodem betreft, geen belemmeringen voor de afgifte van de Omgevingsvergunning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 1 Indien er bij de bouwactiviteiten grondverzet in immobiele sterke bodemverontreiniging plaatsvindt, vallen deze werkzaamheden onder de Wet bodembescherming. Derhalve dient bij de gemeente Zaanstad een melding in het kader van het "Besluit Uniforme Saneringen (BUS)" te worden gedaan.
- 2 Werken in of met verontreinigde grond, bijvoorbeeld bij een ontgraving ten behoeve van een fundering, kan gezondheidsrisico's met zich meebrengen door blootstelling aan chemische stoffen. In de Arbowet en het Arbobesluit is wettelijk geregeld dat bij werken in of met verontreinigde grond veiligheidsmaatregelen moeten worden genomen. Om blootstelling uit te sluiten wordt geadviseerd te werken volgens het Arbo-informatieblad "Werken met verontreinigde grond" (AI-22).
- 3 Er dient rekening te worden gehouden met het feit dat verontreinigde grond die vrijkomt niet zonder meer overal herbruikbaar is. Wij adviseren derhalve met een gesloten grondbalans te werken. Dit houdt in dat vrijkomende grond binnen het eigen terrein wordt verwerkt.
- 4 Eventueel vrijkomende verontreinigde grond dient te worden afgevoerd naar een hiervoor erkende verwerker.
- 5 De aanvang van de werkzaamheden dient vooraf te worden gemeld bij de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.
- 6 Uiterlijk 6 weken na afronding van de sanering, dient een evaluatieverslag te worden ingediend bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

Dit advies is geen besluit in het kader van de Wet Bodembescherming, maar een beoordeling van de aangeleverde bodemgegevens voor de aanvraag van de Omgevingsvergunning.

Geldigheid bodemonderzoek

De uitspraak omtrent de bodemkwaliteit van de locatie heeft alleen betrekking op het beoogde gebruik. Bij een wijziging in gebruik dient opnieuw een advies over de bodemkwaliteit uitgevoerd te worden. In de bouwverordening van Zaanstad is aangegeven dat een onderzoeksrapport maximaal 2 tot 5 jaar oud mag zijn om te worden gebruikt voor een Omgevingsvergunning.

Voor dit advies bodemkwaliteit verloopt de termijn twee jaar nadat het onderzoek is uitgevoerd, zijnde 21 maart 2024.

Bestemmingsplan

Voor het gebied geldt het bestemmingsplan "Inverdan", vastgesteld op 06-07-2006 en de "Eerste partiële herziening Inverdan", vastgesteld op 04-06-2009. Tevens geldt het paraplubestemmingsplan Parkeren Zaanstad. De gronden hebben de bestemming 'Uit te werken Gemengde Doeleinden II' ex artikel 4 met een maximum bouwhoogte van 28 meter en plaatselijk 9 meter en maximum goothoogte plaatselijk 7 meter.

Voor de gronden gelden:

Artikel 4 Uit te werken Gemengde Doeleinden (UGD 1 t/m UGD X)
Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Uit te werken Gemengde Doeleinden (UGD 1 t/m UGD X) zijn - voor zo ver van toepassing met inachtneming van het bepaalde in lid 4 terzake van omvang, aard en aantal van de functies - bestemd voor:
 - a. woningen, woongebouwen en daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en tuinen en erven, met uitzondering van het bestemmingsvlak UGD VI, met dien verstande dat het totaal aantal nieuw te projecteren woningen (al dan niet in

- woongebouwen) samen met het aantal nieuw te projecteren woningen en woonwerken in de bestemming Uit te werken woondoeleinden UW en de bestemming Centrumdoeleinden A, ten hoogste 3.000 mag bedragen;
- b. bedrijven, met dien verstande dat:
 - 1° in de bestemmingsvlakken UGD IV t/m UGD VI geen bedrijven zijn toegestaan;
 - 2° in de bestemmingsvlakken UGD 1 t/m UGD 111 en UGD VII t/m UGD X bedrijven zijn toegestaan in categorie 1 van de bijlage lijst van Bedrijfstypen, en: in het bestemmingsvlak UGD 111 uitsluitend in de eerste bouwlaag tevens een benzinestation zonder LPG opslag en verkoop in categorie 2 (SBI 505), en in het bestemmingsvlak UGD IX uitsluitend in de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding ab tevens een autobedrijf in categorie 2 (SBI 501), de aanduiding bb tevens een bouwbedrijf in categorie 3.1 (SBI 45), de aanduiding mb tevens een metaalbewerkingsbedrijf in categorie 3.2 (SBI 284) van de bijlage Lijst van Bedrijfstypen is toegestaan;
 - c. kantoren, met dien verstande dat het totaal aantal nieuw te realiseren bruto-vloeroppervlak van kantoren, samen met het aantal nieuw te realiseren bruto-vloeroppervlak van kantoren in de bestemming Uit te werken Kantoordoeleinden en de bestemmingen Centrumdoeleinden A t/m D, ten hoogste 60.000 m² mag bedragen;
 - d. baliefuncties;
 - e. maatschappelijke voorzieningen;
 - f. detailhandel;
 - g. hotels, met uitzondering van de bestemmingsvlakken UGD VI en UGD X;
 - h. overige horeca-inrichtingen, met uitzondering van de bestemmingsvlakken UGD VI, UGD VIII en UGD X;
 - i. verkeers- en verblijfsdoeleinden als bedoeld in respectievelijk artikel 22 en artikel 23 waaronder:
 - al dan niet gebouwde, aan de hierboven genoemde functies ten dienste staande parkeervoorzieningen,
 - doorgaande fietsroutes;
 - j. groenvoorzieningen;
 - k. water.

Bouwvoorschriften

3. Op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

Uitwerkingsregels

4. Burgemeester en wethouders werken de in lid 1 omschreven bestemming uit, met toepassing van het gestelde in artikel 32 en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en in de volgende regels:
- A. bepalingen voor alle of een aantal bestemmingsvlakken:
 - a. de bouwhoogte, respectievelijk de goot- en bouwhoogte van bebouwing mag niet hoger zijn dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet meer mag zijn dan als volgt is aangegeven:

erf- en terreinafscheidingen	2 m,
antennes en masten ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes	15 m,
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	3 m;
 - b. bij de uitwerking van de bestemmingsvlakken UGD I t/m UGD III dient voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten indien en voor zo lang de opslag en verkoop van LPG aan de Provincialeweg 43 niet blijvend is gestaakt, een afstand van 110 m tot het LPG-vulpunt te worden aangehouden en een afstand van 45 m tot het LPG vulpunt indien de verkoop op jaarbasis minder is dan 1000 m³ LPG;

- c. bij de uitwerking van de bestemmingsvlakken UGD VII t/m UGD X dient voor geluidgevoelige bebouwing die wordt geprojecteerd binnen de op de plankaart opgenomen aanduiding bestaande geluidzone industrielawaai Achtersluispolder, Westerspoor-Zuid e.o. (v.h. Zaandammer- en Achtersluispolder), de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege industrielawaai van 50 dB(A) in acht te worden genomen;
 - d. bij de uitwerking van de bestemmingsvlakken UGD VII, UGD IX en UGD X dient voor geluidgevoelige bebouwing, die wordt geprojecteerd binnen een afstand van 50 m van de op de plankaart in het bestemmingsvlak UGD IX aangegeven grens van het toegestaan bedrijf mb, een ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege dat bedrijf van 50 dB(A) in acht te worden genomen;
 - e. bij de uitwerking van de bestemmingsvlakken UGD VII, en UGD IX dient voor geluidgevoelige bebouwing, die wordt geprojecteerd binnen een afstand van 15 m van de op de plankaart in het bestemmingsvlak UGD IX aangegeven grens van het toegestaan bedrijf bb, een ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege dat bedrijf van 50 dB(A) in acht te worden genomen;
 - f. in de uitwerking van het bestemmingsvlak UGD III of het bestemmingsvlak UGD IV kan - onverminderd het bepaalde in dit lid onder B. voor UGD III en UGD IV sub a, - één detailhandelsvestiging worden opgenomen met een minimum oppervlakte van 1.000 m² bvo en een maximum oppervlakte van 2.000 m² bvo, tenzij die vestiging in de uitwerking van het bestemmingsvlak UW III van de bestemming Uit te werken woondoeleinden is of wordt opgenomen;
 - g. daar waar op grond van het bepaalde in lid 2 de gronden mede bestemd zijn voor kabels en leidingen, mag tot een hoogte van 2 m niet worden gebouwd, indien niet anderszins voldoende is verzekerd dat aanleg en onderhoud van kabels en leidingen mogelijk is en blijft;
 - h. als onder- en bovengrens van de omvang van al dan niet gebouwde parkeervoorzieningen geldt het voor de te onderscheiden functies bepaalde in de tabel, opgenomen in bijlage 1 van deze voorschriften,
- B. bepalingen voor specifieke bestemmingsvlakken:

UGD II

- a. detailhandel is toegestaan tot in totaal ten hoogste 300 m' bvo;
- b. de gevelbelasting van te projecteren woningen mag ten gevolge van op de aangrenzende bestemming Bedrijfsdoeleinden uitgeoefende bedrijvigheid ten hoogste 50 dB(A) bedragen;
- c. het aantal woningen dat is toegestaan, bedraagt in UGD II en UGD 1 gezamenlijk ten minste 35 en ten hoogste 55.

Bouwverbod en vrijstelling

- 5. Zolang en voor zover de vaststelling of goedkeuring van een in lid 4 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

De aanvraag om omgevingsvergunning is in strijd met de regels behorende bij deze bestemming omdat deze bestemming nog niet is uitgewerkt. Daarnaast zijn de volgende strijdigheden:

- het aantal te realiseren woningen is meer dan 55.
- de nieuwe gebouwen ter plaatse van het huidige kantoorgebouw aan de Provincialeweg hebben een goothoogte van meer dan 7 m en een nokhoogte van meer dan 9 meter. De beoogde bouwhoogte aan de Provincialeweg zijde bedraagt respectievelijk 29 en 17 meter. Echter, dit deel van het plan is deels gelegen in een gebied waar een maximale goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 9 meter is toegestaan. Het overige deel van het bouwplan is gelegen in een gebied waar sec een maximale bouwhoogte (van 28 meter) wordt aangegeven. Dit is verder passend.

Paraplubestemmingsplan Parkeren

Artikel 4 Algemene bouwregels

4.1 Parkeren

- a. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw geldt dat:
 1. voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd op de betreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied;
 2. voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de "Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016" en;
 3. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

De gemeenteraad heeft op 14 juli 2016 nieuw parkeerbeleid vastgesteld dat op 9 augustus 2016 in werking is getreden. Het betreft de 'Nota Ruimte voor Parkeren' met daarbij de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. Deze uitvoeringsnota geeft de beleidsregels waaraan omgevingsvergunningen worden getoetst en vervangt de 'Parkeernota Zaanstad 2013'. Bij de beoordeling van deze aanvraag moet gezien artikel 12 onder c van de bestemmingsplanregels, rekening worden gehouden met dit nieuwe beleid. Wij hebben het bouwplan getoetst aan het nieuwe beleid. Volledigheidshalve verwijzen wij naar de ruimtelijke onderbouwing behorende bij deze beschikking.

De parkeernormen in de gemeente zijn bepaald in de Uitvoeringsnota Parkeren 2016. Deze locatie is aan het verstedelijken en met alle ontwikkelingen die hier plaats vinden is de adressendichtheid in het gebied groter dan in de beleidsnota in 2016 is vastgelegd. Daarom is voor de parkeernormberekening gerekend met de categorie Zeer Sterk Stedelijk A in plaats van Zeer Sterk Stedelijk B. Deze categorie Zeer Sterk Stedelijk B sluit aan bij de daadwerkelijke verstedelijking en adressendichtheid in dit gebied. Voor de starterswoningen (woningen kleiner dan 55 m²) wil de ontwikkelaar gebruik maken van de mogelijkheid die het parkeerbeleid biedt om deze woningcategorie te ontheffen van de parkeereis voor bewoners (dit is conform het bepaalde in paragraaf 3.6.2 van de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016 mogelijk en reeds eerder overeengekomen tussen de gemeente en ontwikkelaar in de afgesloten Anterieure Overeenkomst). Deze ontheffing kan volgens het beleid alleen worden verleend indien het adres ligt in betaald parkeergebied en de woningen uit het bouwplan worden uitgesloten van het kunnen verkrijgen van een parkeervergunning. Deze voorwaarden worden gesteld om te voorkomen dat er parkeerverlast ontstaat voor de omgeving als gevolg van de betreffende ontwikkeling. Ontwikkelaar heeft aangegeven akkoord te gaan met het feit dat de woningen uit het bouwplan niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning.

De andere voorwaarde uit het beleid voor het kunnen verlenen van een ontheffing voor de parkeereis is dat de ontwikkeling gelegen moet zijn in betaald parkeergebied. De omgeving van deze locatie is reeds betaald parkeren en de Mauritsstraat kan daaraan toegevoegd worden. In de Mauritsstraat zelf komen geen openbare parkeerplaatsen en ook is parkeren op straat niet toegestaan in de nieuwe situatie. De daadwerkelijke invoering van betaald parkeren in de Mauritsstraat dient hier dan ook geen redelijk doel, omdat er geen openbare parkeermogelijkheid is of komt. Doordat er geen openbare parkeermogelijkheden zijn of komen in de Mauritsstraat en de omgeving reeds betaald parkeren is, is de feitelijke situatie hetzelfde als dat er wel betaald parkeren in de Mauritsstraat ingevoerd zou zijn. Het voorstel is daarom, in afwijking van paragraaf 3.6.2 van de uitvoeringsnota, in te stemmen met de ontheffing van de parkeereis voor deze woningen en alle adressen uit te sluiten van het krijgen van parkeervergunningen en het parkeren volledig op eigen terrein van de ontwikkeling (in een parkeerkelder) op te lossen. De voorwaarde is verbonden aan deze beschikking.

De startersappartementen hebben met de ontheffing een parkeernorm van 0,3 (wel ruimte voor bezoekers die met de auto komen). De overige appartementen hebben volgens het beleid een parkeernorm 0,8. De totale parkeervraag is daarmee (35*0,3 + 32*0,8) 36 parkeerplaatsen. In de parkeerkelder worden 35 parkeerplaatsen gemaakt en minimaal 8 scooterplaatsen. Om dit tekort op te lossen is in de Anterieure Overeenkomst afgesproken dat

er tenminste één deelauto wordt gerealiseerd. Een deel van een parkeervraag (max. 10 tot 20% afhankelijk van de locatie) kan met deelauto's opgelost worden (waarbij één deelautoparkeerplaats 4 à 5 normale parkeerplaats vervangt). Hiermee voldoet de gekozen parkeeroplossing.

Het bestemmingsplan biedt hiervoor geen binnenplanse afwijkmogelijkheden. Het bouwplan kan mogelijk gemaakt worden met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3. Zie hiervoor onderdeel 3.

Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 21 juli 2020 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen Algemene criteria. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 67 appartementen verdeeld over 5 bouwblokken. De planvorming is begeleid door het supervisieteam en zowel de previsor als de architect zijn aanwezig toelichting. De architectuur is geïnspireerd op de Verkade-architectuur. De appartementenblokken (met als concept aaneengeschakelde fabrieksgebouwen) lopen naar de hoek van de straat getrap op in hoogte. De appartementenblokken worden opgetrokken uit metselwerk met nuanceverschillen in kleur en steen per blok. Op het binnengebied wordt een loods-achtig volume voorgesteld met horizontale belijning in bruinrijze aluminium lamellen, en met sheddak. Het binnengebied is verhoogd vormgegeven, met daaronder de parkeerkelder. De commissie volgt wat betreft architectuur en stedenbouwkundige opzet het positieve advies van het supervisieteam en adviseert akkoord te gaan.

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
- Bestemmingsplan "Inverdán", vastgesteld op 06-07-2006
- Bestemmingsplan "Eerste partiële herziening Inverdán", vastgesteld op 04-06-2009.
- Paraplubestemmingsplan Parkeren Zaanstad
- Uitvoeringsnota parkeren Zaanstad 2016
- Welstandsnota Zaanstad 2013

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. Voorschriften

Indien het plangebied alsnog wordt aangewezen voor betaald parkeren worden de woningen in het plan alsnog uitgesloten van het kunnen verkrijgen van een parkeervergunning. Deze voorwaarde in de vergunning gaat gepaard met de volgende voorwaarde:

Initiatiefnemer zal in samenspraak met de verkopend makelaar, ervoor zorgdragen dat in alle koopovereenkomsten met bewoners wordt vastgelegd en aan hen zal worden gecommuniceerd, dat zij worden uitgesloten van recht mogelijkheid aanvraag van een parkeervergunning.

2. Overwegingen

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

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

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

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

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

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

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

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° 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

Ontwerp-besluit

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 bevulling 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.