



gemeente Zaanstad
Veiligheid, Vergunningen en
Handhaving (VVH)

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

Beheermaatschappij Betawi B.V.
De heer P. de Vries
Hoendiep 18
1509 XT ZAANDAM

DATUM	12 november 2021
ONS KENMERK	O20200754
BIJLAGE(N)	diversen
ONDERWERP	Omgevingsvergunning

Geachte heer De Vries,

Op 26 mei 2020 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen van 29 woningen met de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk
2. Het aanleggen van een weg of het verandering aanbrengen in de wijze van aanleg van een weg voorzover daarvoor tevens een verbod geldt als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder b Wabo
3. Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen
4. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Oostzijde 136 te Zaandam.

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

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

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

a. Besluit

Wij besluiten:

1. gelet op artikel 2.1. lid 1 onder a en c en artikel 2.2 lid 1 onder d en e juncto artikel 2.10, 2.12 lid 1 sub a onder 3, 2.18, 2.22 en 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 gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening, gelet op de in onderdeel 4 behorend bij deze vergunning beschreven overwegingen.
2. gelet op artikel 2.2 lid 1 onder d de activiteit het aanleggen van een weg of het verandering aanbrengen in de wijze van aanleg van een weg niet in behandeling te nemen. Gebleken is dat voor de gevraagde activiteit geen verbod geldt als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder b van de Wabo. Er geldt dan ook geen omgevingsvergunningplicht op grond van artikel 2.2 eerste lid onder d.

b. Bijgevoegde documenten

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

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning
- Bijlage 1 Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit)
- Bijlage 2 standaarddetail 5
- Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen d.d. 13-06-2021
- Ondertekende planschadeovereenkomst, ontvangen 09-11-2020
- Planschade risico-analyse, ontvangen 26-05-2020
- Situatie incl. plattegrond beg. grond, ontvangen 12-10-2020
- Gevels en doorsneden nieuw tek. 03, ontvangen 09-09-2020
- Gevels en doorsneden nieuw tek. 04, ontvangen 09-09-2020
- Plattegronden 1^e, 2^e en 3^e verdieping, ontvangen 09-09-2020
- Principedetails, ontvangen 26-05-2020
- Beganegrondvloer constructie d.d. 22-07-2020
- 1^e verdiepingvloer constructie d.d. 22-07-2020
- 2e verdiepingvloer constructie d.d. 22-07-2020
- 3e verdiepingvloer en dakvloer constructie d.d. 22-07-2020
- Constructieve details, ontvangen 09-09-2020
- Funderingstekening, ontvangen 09-09-2020
- Sondering, ontvangen 26-05-2020
- Hoofdberekening constructie, ontvangen 12-10-2020
- Palenplan, ontvangen 09-09-2020
- Aanvraag activiteiten Aanleggen weg en inrit, ontvangen 09-09-2020
- Aeriusberekening bouw- en sloopfase, ontvangen 09-09-2020
- Aeriusberekening gebruiksfase, ontvangen 09-09-2020
- Archeologisch onderzoeksrapport, ontvangen 06-11-2020
- Bouwbesluittoets bouwnr. 1, ontvangen 26-05-2020
- Bouwbesluittoets bouwnr. 2, ontvangen 26-05-2020
- Bouwbesluittoets bouwnr. 3, ontvangen 26-05-2020
- Bouwbesluittoets bouwnr. 4, ontvangen 26-05-2020
- Bouwbesluittoets bouwnr. 5 en 7, ontvangen 26-05-2020
- Bouwbesluittoets bouwnr. 5-13 gemeenschappelijk, ontvangen 26-05-2020
- Bouwbesluittoets bouwnr. 6 en 8, ontvangen 26-05-2020

- Bouwbesluittoets bouwnr. 9, ontvangen 26-05-2020
- Bouwbesluittoets bouwnr. 10, ontvangen 26-05-2020
- Bouwbesluittoets bouwnr. 11, ontvangen 26-05-2020
- Bouwbesluittoets bouwnr. 12, ontvangen 26-05-2020
- Bouwbesluittoets bouwnr. 13, ontvangen 26-05-2020
- Bouwbesluittoets bouwnr. 14, ontvangen 26-05-2020
- Bouwbesluittoets bouwnr. 16, 18 en 20, ontvangen 26-05-2020
- Bouwbesluittoets bouwnr. 17-21, ontvangen 26-05-2020
- Bouwbesluittoets bouwnr. 19, ontvangen 26-05-2020
- Bouwbesluittoets bouwnr. 22, ontvangen 26-05-2020
- Bouwbesluittoets bouwnr. 22-26 gemeenschappelijk, ontvangen 26-05-2020
- Bouwbesluittoets bouwnr. 23, ontvangen 26-05-2020
- Bouwbesluittoets bouwnr. 24, ontvangen 26-05-2020
- Bouwbesluittoets bouwnr. 25, ontvangen 26-05-2020
- Bouwbesluittoets bouwnr. 26, ontvangen 26-05-2020
- Bouwbesluittoets bouwnr. 28, ontvangen 26-05-2020
- Bouwbesluittoets bouwnr. 27 en 29, ontvangen 26-05-2020
- EPC-berekening bouwnummer 1-4, ontvangen 26-05-2020
- EPC-berekening bouwnummer 5-13, ontvangen 26-05-2020
- EPC-berekening bouwnummer 14-21, ontvangen 26-05-2020
- EPC-berekening bouwnummer 22-26, ontvangen 26-05-2020
- EPC-berekening bouwnummer 27-29, ontvangen 26-05-2020
- MPG-berekening grondgebonden woningen, ontvangen 26-05-2020
- MPG-berekening woongebouw, ontvangen 26-05-2020
- Onderzoeksrapport geluidsbelasting, ontvangen 26-05-2020
- Onderzoeksrapport geluidswering gevel, ontvangen 26-05-2020
- Programma van Eisen Archeologie, ontvangen 09-09-2020
- Quicksan Flora en Fauna, ontvangen 07-12-2020
- Verkennend bodemonderzoek, ontvangen 09-09-2020
- Bezonningsstudie, ontvangen 14-10-2021

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

Het indienen van een beroep schrift 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

Gelet op artikel 6.2c treedt de beschikking in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken¹ maar niet eerder dan nadat op grond van de betreffende bepalingen van de Wet bodembescherming ofwel is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging ofwel is ingestemd met het saneringsplan ofwel een melding van een voornemen tot sanering in het kader van het Besluit uniforme saneringen is gedaan en de termijn die in acht moet worden genomen alvorens met de uniforme sanering te beginnen, is verstreken.

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

Algemeen

Omwonenden moeten op de hoogte worden gesteld van de werkzaamheden.

Andere toestemmingen

Om uw project te kunnen uitvoeren willen wij u erop wijzen dat er mogelijk nog andere toestemmingen nodig zijn. U bent zelf verantwoordelijk om na te gaan welke toestemmingen nodig zijn voor uw project. Bij de behandeling van uw aanvraag is gebleken dat er in ieder geval nog een watervergunning benodigd is. U kunt deze vergunning aanvragen bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Afvalinzameling

Voor de grondgebonden woningen uit het bouwplan zijn twee rolcontainers (PBD, plastic blik drankenkarton en GFT-e) verplicht. Deze behoren tot de woning. De derde rolcontainer voor papier en karton is vrijwillig. De bewoners van de appartementen uit het bouwplan krijgen een pas en toegang tot een ondergrondse container in de buurt voor het weggooien van het overgebleven restafval. De rolcontainers en afvalpassen dienen twee maanden voor oplevering van de woningen aangevraagd te worden bij de klantenservice van HVC via klantenservice@hvcgoep.nl of 0800-0700 (gratis). Het leveren van de rolcontainers is kosteloos. Voor het aansluiten op een reeds bestaande ondergrondse container wordt per woning €67,- bij de projectontwikkelaar in rekening gebracht. Voor 29 woningen komt dit neer op €1943,-

Bodemverontreiniging

Omdat er sprake is van bodemverontreiniging is en hierin werkzaamheden zullen gaan plaatsvinden (bijvoorbeeld het ontgraven van grond t.b.v. tijdelijke uitplaatsing, grondverbetering of fundering) gelden de verplichtingen op grond van de Wet bodembescherming.

Voorafgaand aan de werkzaamheden moet een saneringsplan 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 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'.

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

¹ Deze termijn start op de dag na de publicatiedatum van het definitieve besluit en duurt zes weken. Wanneer er gedurende deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

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).

Lood

In Zaanstad is in de oude bebouwde gebieden bodemverontreiniging aanwezig met lood. Deze verontreiniging is ontstaan doordat in het verleden een groot aantal loodwitbedrijven in de Zaanstreek aanwezig was. Daarnaast was lood aanwezig in materialen die werden gebruikt om de bodem op te hogen. De situatie in Zaanstad is niet uniek: in veel oude binnensteden in Nederland komt lood (sterk) verhoogd voor. Lood kan negatieve effecten hebben op de gezondheid, vooral van jonge kinderen.

In het beoordeelde bodemonderzoek is een sterk verhoogd gehalte aan lood aangetroffen. Op basis van nieuwe inzichten doet u er verstandig aan om zo weinig mogelijk lood binnen te krijgen. Samen met de GGD-Zaanstreek heeft de gemeente Zaanstad een folder opgesteld, waarin tips staan om contact met lood in de bodem te verminderen. Deze folder kunt u vinden op www.zaanstad.nl (zoekwoord: lood).

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.

Openbare ruimte

- 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.

Tijdelijke verkeersmaatregelen

- Voetgangers, fietsers en auto's moeten veilig langs het werk worden geleid door gebruik van bijvoorbeeld verkeershekken, borden en pylonen. Bij afsluiten van rijbanen moet in overleg met de gemeente verkeersmaatregelen worden toegepast (www.zaanstad.nl).
- Voor bouwroutes, bouwhekken, tijdelijke afzetten van wegen, fiets- voetpaden en plaatsen van bouwketen, kranen en containers dient de aanvrager zelf **een tijdelijke** verkeersmaatregel (TVM) en/of een object vergunning bij de gemeente aan te vragen via www.zaanstad.nl.

Oude bebouwing

- De bouwer dient 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, nutsvoorzieningen (wanneer hoofdleidingen aanwezig zijn)

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

Kabels en leidingen

De vergunninghouder is verplicht

- vooraf aan graafwerkzaamheden, heiwerkzaamheden, 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.

Zorgplicht Wet natuurbescherming

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 aanwezige fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.
- Bij bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's-nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt in de actieve periode van vleermuizen (globaal maart t/m november).

Natuur-inclusief

Vanuit het gemeentelijk vastgestelde beleid "Groen en Waterplan Gemeente Zaanstad" dienen mogelijkheden voor het versterken van natuurwaarden te worden onderzocht. Hiervoor dient u het stappenplan in bijlage "Afwegingskader 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 d.m.v., speciale dakpannen, vogelvrees of inmetzelstenen;

- Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken.
- Leg indien mogelijk een groen dak aan (kan ook in combinatie met zonnepanelen) en/of groene gevels.

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 mevrouw K. Warmerdam, van de afdeling Vergunningen. Mevrouw Warmerdam 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 O20200754. 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.

Kopie aan:
EN Vastgoed BV, schram@envastgoedadvies.nl

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 gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening.

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van 29 woningen.

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

- 1) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 2) Het aanleggen van een weg of het verandering aanbrengen in de wijze van aanleg van een weg voorzover daarvoor tevens een verbod geldt als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder b Wabo
- 3) Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen
- 4) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een 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 10 augustus 2020 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 12 oktober 2020. Hierdoor is de wettelijke procedure opgeschort met 62 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure

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

Vanaf 26 augustus 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.

Samengevat betreft het de volgende zienswijze(n):

- Doordat de nieuw te bouwen woningen hoger en dieper zijn dan de bestaande bebouwing ter plaatse van de Oostzijde, zal er minder zonlicht in de achtertuin komen en hebben de bewoners geen woongenot meer.

Over deze zienswijzen merken wij het volgende op:

- Er is een zonnestudie uitgevoerd naar de gevolgen van onderhavig bouwplan op de erven en gebouwen in de omgeving. Daaruit komt naar voren dat in ieder geval voldaan wordt aan de Lichte TNO-norm, die gemeente Zaanstad hanteert voor de lichtinval binnen gebouwen.
- Voor de volgende dagen is de bezonningssituatie onderzocht:
 - 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
 - 21 maart of 23 september: de dag dat de zon op 'half' staat (tussen de hoogste en laagste stand in.)De laagste stand van de zon, op 22 december, valt buiten de reikwijdte van de TNO-norm en wordt derhalve bij bezonningsdiagrammen buiten beschouwing gelaten.
Als opname tijdstippen wordt achtereenvolgens gehanteerd: 8.00, 10.00, 12.00, 14.00, 16.00, 18.00 en 20.00 uur.

De door de aanvrager aangeleverde bezonningstudie is opgesteld conform de maatstaven van de Nota Woonbebouwing.

Uit het onderzoek blijkt dat slechts in beperkte mate sprake is van een verslechtering qua bezonning op het erf van indiener van de zienswijze. Het bouwplan voorziet in een open bouwblok met tuinen aan de binnenzijde. Het achtererf van de indiener van de zienswijze is georiënteerd op het oosten. Hiermee heeft het met name veel ochtendzon. Het achtererf krijgt in de nieuwe situatie ietwat meer zonlicht in de ochtend. De bestaande kwaliteit wordt hiermee verbeterd. In de middag is er een vermindering van zonlicht. In de zomer is dit effect kleiner dan in de winter. Ook met deze ontwikkeling blijft het erf echter meerdere uren zonlicht per dag ontvangen en heeft de nieuwbouw hier nauwelijks impact op.

Wij komen daarmee tot de conclusie dat met dit bouwplan geen sprake is van onevenredige aantasting van de bezonning op omliggende erven. De zienswijze leidt dan ook niet tot een ander besluit dan in ontwerp is genomen en de omgevingsvergunning wordt met dit besluit definitief verleend.

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:

Constructie

- Aangepaste berekening en tekening naar aanleiding van de in rood gemaakte opmerkingen;
- 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;
- Extra sonderingen op bouwlocatie en aangepast funderingsadvies;
- 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 kapconstructie;
- Berekening en tekening van alle prefab constructieonderdelen;
- Berekening en tekening van de voetplaten en ankers;
- Berekening en tekening van de verbindingen tussen constructieonderdelen;
- 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.

Brandveiligheid

Inhoudelijke punten besproken met EN Vastgoed advies op 22 september 2020 en wordt aangepast.

- Bouwnr. 24 en 25 schacht dient 60 minuten brandwerend uitgevoerd te worden.
- Bouwnr. 13 meterkast behoort in hetzelfde brandcompartiment en is geen schacht.

Archeologie

voorafgaand aan de bouw dient de aanvrager een archeologische proefsleuf te laten aanleggen om te kijken hoe diep de archeologisch belangrijke lagen precies liggen en of er een opgraving moet komen. Blijkt uit de proefsleuf dat er een behoudenswaardige vindplaats ligt, dan moet de aanvrager van de vergunning de vindplaats laten opgraven.

2. Overwegingen

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

Ingevolge artikel 2.10 Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden geweigerd indien een van de in dit wetsartikel genoemde weigeringsgronden zich voordoet.

Deze weigeringsgronden zijn:

1. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
2. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van de Bouwverordening;
3. het bouwwerk is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan, de beheersverordening, het exploitatieplan of algemene regels van het rijk of de provincie als bedoeld in artikel 4.1, derde lid en 4.3, derde lid, Wro;
4. het bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand;
5. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

Bouwbesluit 2012

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan het Bouwbesluit. Wij hebben met inachtneming van de hierboven gestelde voorschriften geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan het Bouwbesluit voldoet.

Bouwverordening (onderdeel van de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad)

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

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad. Dit betreft het onderdeel bouwen op verontreinigde grond. Wij hebben met inachtneming van de onder het kopje 'voorschriften' gestelde voorwaarden, geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad.

Wij hebben hierover het volgende overwogen.

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

1. 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.
3. Het verbod is niet van toepassing als burgemeester en wethouders aan de omgevingsvergunning voor het bouwen van het betrokken bouwwerk voorschriften en beperkingen verbinden waarmee naar hun oordeel uit het bodemonderzoeksrapport, als bedoeld in artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht, uit andere onderzoeksresultaten of uit het goedgekeurde bodemsaneringsplan, als bedoeld in artikel 39 van de Wet bodembescherming, blijkt dat daarmee de bodem geschikt kan worden gemaakt voor het bouwen van een bouwwerk.

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. De beoordeling van de bodemkwaliteit is in de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing in paragraaf 5.3 Bodemkwaliteit verder toegelicht.

In de omgevingsvergunning is daarom op grond van artikel 6.2c van de Wabo een uitgestelde inwerkingtreding opgenomen.

Beheersverordening

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor de beheersverordening 'Van Spoorbrug tot Sluis' geldt. In artikel 1 'Algemene bepaling' van de beheersverordening is bepaald dat met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening de voorschriften (thans: regels) en plankaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan 'Van Spoorbrug tot Sluis' van overeenkomstige toepassing zijn. Het desbetreffende perceel heeft hierin de bestemmingen 'Woondoeleinden (W)' ex artikel 4, 'Bedrijfsdoeleinden (B)' ex artikel 14, 'Verblijfsdoeleinden (VD)' ex artikel 17 en de dubbelbestemmingen 'Archeologisch waardevol gebied (AW)' ex artikel 22 en 'Primair waterkering' ex artikel van het bestemmingsplan 'Van Spoorbrug tot Sluis'. Langs de Oostzijde is tevens de dubbelbestemming 'Primair waterkering' van toepassing. Aan de zuidzijde van de planlocatie heeft een beperkt oppervlakte nog de bestemming 'Tuin' en 'Maatschappelijke doeleinden'.

Het bouwplan is hiermee in strijd.

Hoewel er mogelijkheden zijn voor het gebruik als wonen (klein vlak gelegen aan de prof. Struickenstraat) ligt het bouwplan vrijwel compleet op de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden' en 'Verblijfsdoeleinden'.

De doeleindenomschrijving van de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (B)' luidt als volgt:

Art. 14.1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden (B) zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals genoemd in de Lijst van bedrijfstypen behorende tot ten hoogste de categorie zoals op de plankaart staat aangegeven;
- (...)

Woningen zijn niet toegestaan op de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' en derhalve is het bouwplan in strijd met deze bestemming.

De doeleindenomschrijving van de bestemming 'Verblijfsdoeleinden (VD)' luidt als volgt:

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de plankaart aangewezen voor Verblijfsdoeleinden (VD) zijn bestemd voor:

- a. buurtontsluitingswegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. bermen;
- d. parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen;
- (...)

Het bouwplan is derhalve ook hiermee in strijd. Het bouwen van woningen op deze bestemming is niet toegestaan.

Daarnaast bepaalt artikel 5 'Algemene bouwregels' dat bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw, in aanvulling op het bepaalde in de regels van het plan, geldt dat:

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

Parkeren

Wij hebben het bouwplan getoetst aan het parkeerbeleid, zie hiervoor paragraaf 5.7 van de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing.

Het plan betreft het bouwen van 29 woningen.

Er zijn 41 autoparkeerplaatsen op tekening aangegeven voor deze ontwikkeling. Dit zijn de 30 haaksparkerplaatsen op het parkeerterrein, 4 langsparkerplaatsen, 3 langsparkerplaatsen na de inrit en 4 langsparkerplaatsen in de Prof. Struijckenstraat.

Van deze 41 parkeerplaatsen zijn er 11 autoparkeerplaatsen in dit plan opgenomen t.b.v. de ontwikkeling van Oostzijde 124. Deze 11 zijn van het totaal van 41 parkeerplaatsen afgetrokken. In totaal worden er dus 30 parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling gerealiseerd.

In de Prof. Struijckenstraat staan 4 parkeerplaatsen ingetekend. Er waren hier al 2 parkeerplaatsen aanwezig.

De autoparkeereis is 30 autoparkeerplaatsen. Hier wordt aan voldaan. De autoparkeertoets is hiermee akkoord.

Er zijn in het plan fietsbergingen aanwezig welke zorgen voor een voldoende aantal fietsparkeerplaatsen. De fietsparkeertoets is akkoord.

Bestemming 'Archeologie'

Het plan valt in een gebied van archeologische waarde binnen het bestemmingsplan. Voor dit gebied geldt dat de aanvrager van de vergunning voorafgaand aan de bouw een archeologisch vooronderzoek moet laten uitvoeren wanneer het bouwplan groter is dan 50 vierkante meter én wanneer de bodem dieper dan 50 cm wordt verstoord.

Een vooronderzoek in de vorm van een booronderzoek is inmiddels uitgevoerd. Daaruit bleek dat wanneer de bodem vanaf het maaiveld meer dan 30 cm verstoord, archeologisch belangrijke lagen verstoord kunnen worden.

Daarom moet de aanvrager van de vergunning voorafgaand aan de bouw een archeologische proefsleuf laten aanleggen om te kijken hoe diep de archeologisch belangrijke lagen precies liggen en of er een opgraving moet komen. Blijkt uit de proefsleuf dat er een behoudenswaardige vindplaats ligt, dan moet de aanvrager van de vergunning de vindplaats laten opgraven.

Bestemming 'Primair waterkering'

Op basis van de dubbelbestemming 'Primair waterkering' is advies over het bouwplan door de waterbeheerder verplicht. Dit is op 16-06-2020 aangevraagd bij Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Uit de reactie van HHNK is gebleken een watervergunning noodzakelijk is voor werkzaamheden binnen de begrenzing van het dijklichaam en de beschermingszone van de regionale waterkering. Deze dient de aanvraag zelf rechtstreeks aan te vragen bij het HHNK.

U heeft omgevingsvergunning aangevraagd voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. In onderdeel 5 van deze bijlage motiveren wij waarom wij hieraan medewerking verlenen.

Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 29 september 2020 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria en de criteria voor 'Gewogen – gewoon'. Wij zien geen reden van dit advies af te wijken. Het advies luidt als volgt:

Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van 29 woningen ondergebracht in drie gebouwen met twee tot drie bouwlagen met kap. De commissie heeft kennisgenomen van het gegeven dat het plan meermaals is besproken in een supervisie-overleg, wat tot een positief

supervisie-advies heeft geleid. De commissie heeft dit advies tot zich genomen en geconstateerd dat het voldoet aan de gebiedsgerichte criteria op p.79 uit de gemeentelijke welstandsnota, deelgebied 2. Zaanlint.

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
- Beheersverordening 'Van Spoorbrug tot Sluis'
- Welstandsnota Zaanstad 2013

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

1. Voorschriften

- De breedte van de uitweg is ongeveer 5 m.
- Kosten voor verplaatsen, lichtmasten, kolken, putten, bomen, nutskasten zijn voor de aanvrager.
- 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.
- Wanneer u de werkzaamheden door de gemeente wil laten uitvoeren kunt u een offerte aanvragen bij de heer H. Jongejans van de afdeling wijkonderhoud, telefoon 075-681 6596.
- De uitweg moet worden aangelegd volgens de tekening standaarddetail 5 met de daarop aangegeven bestratingsmaterialen.
- Wanneer gas-, water- en elektriciteitsleidingen in de uitweg zwaar worden belast door verkeer moeten beschermende maatregelen worden toepast in overleg met de belanghebbende nutsbedrijven (zie adreslijst KLIC melding).

Aandachtspunten

- Kosten voor herstel van de openbare ruimte zijn voor de vergunninghouder wanneer de uitweg niet volgens de geldende normen is aangelegd of er door slechte verdichting zetting is ontstaat.
- Schade t.g.v. de werkzaamheden worden verhaald op de vergunninghouder en/of aannemer.
- 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. 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 omdat geen van de genoemde te beschermen belangen geschaad wordt.

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 (VFL)

4) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening,

1. Overwegingen

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

Ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo, dient een activiteit die in strijd is met een beheersverordening tevens te worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een 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 beheersverordening kan worden verleend. Dat kan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- met toepassing van in de beheersverordening 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 de beheersverordening geen regels opgenomen inzake het afwijken van de beheersverordening. Er kan derhalve geen vergunning worden verleend met toepassing van deze regels.

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

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

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

Beheersverordening

Ten aanzien van onze overwegingen om omgevingsvergunning te verlenen voor de geconstateerde strijdigheden, merken wij het volgende op.

De planlocatie is een voormalig bedrijfsterrein. De panden staan reeds jaren leeg en maken hierdoor een vervallen indruk. De gebouwen hebben geen bijzondere architectonische of beeldbepalende waarde of uitstraling.

Het nieuwe plan beoogt de realisatie van een binnenstedelijke inbreiding. Hoogte en uitstraling van de woningen is zodanig dat een goede aansluiting op de belendende woningen ontstaat.

Functie

De functie wonen komt veelvuldig voor in deze wijk en aan het lint de Oostzijde. Aan de overzijde staat detailhandel. Dit geeft een korte lijn tussen wonen en primaire levensbehoeftes.

Massa

De woningen aan de Oostzijde zijn te onderscheiden in drie eigen panden. De korrel past in de identiteit van de Oostzijde met veel individueel herkenbare en onderscheidende panden. Twee panden worden 2 lagen met kap en één pand wordt drie lagen met kap. Deze schaal is eigen aan de Oostzijde. Vanaf het centrum is aan deze zijde van de Oostzijde een geleidelijke schaalverkleining aanwezig richting het noorden. Eerst van bebouwing van drie lagen met kap (of twee riante lagen met kap) naar één laag met kap. De drie lagen met kap zijn incidenten en twee lagen met kap is hier meer gangbaar. De twee lagen met kap gaan door de schaal en korrel goed in de omgeving op. De drie lagen met kap werkt als accent van de hoek. De dominante reeks blijft twee lagen met kap. De twee twee-onder-een-kap woningen van twee lagen krijgen ook een kleine voortuin.

Ook aan de Prof. Struijckenstraat komen woningen van twee lagen met kap. De woningen komen in een reeks van woningen met twee lagen met kap. Het past binnen de bestaande identiteit. De nieuwe woningen voldoen aan de hedendaagse bouweisen en de bovenste verdieping is ook als leefruimte bruikbaar. Hiermee zijn de nieuwe woningen iets kleiner dan de bestaande woningen.

Het nieuwe zijpad krijgt een eigen karakter die past binnen de identiteit van de Rosmolenwijk met baksteenarchitectuur en woningen van twee lagen met kap.

Positionering

Het zijpad is smal. Dit legt nadruk op de materialisering en indeling. De inrichtingskwaliteit. Een inrichting met klinkers en verblijfs-elementen kan deze kwaliteit versterken. Ook een groene afkadering van de voortuinen geeft een goede basis voor een aangename buitenruimte. Dit wordt voorzien in de plannen.

Aan de Oostzijde hebben de woningen een eigen rooilijn deels met voortuin, deels zonder passend bij de identiteit. Aan de Prof. Struikenstraat wordt de rooilijn overgepakt van naastgelegen bebouwing. Dit past binnen het bestaande beeld, waarin deze zijde een rustige reeks vormt vanuit de Zwaardemakersstraat.

Het energiegebouw wordt verplaatst vanaf de Oostzijde naar het binnenterrein. Het staat op de grens tussen de verblijfsruimte en het parkeren. Dit is een nette oplossing zonder negatieve invloed op beide gebruiksfuncties.

Het is een gebalanceerd plan dat zich in maat en schaal voegt in de omgeving.

Geluid

Voor het project dient een procedure in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, volgens artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 te worden gevoerd. In verband hiermee dient het bouwplan te worden getoetst aan de Wet geluidhinder voor de aspecten wegverkeer-, industrie- en railverkeerslawaai. Het project betreft een geluidgevoelig object. Het object ligt binnen een geluidzone van een weg- en industrieterrein. De Wet geluidhinder is van toepassing op het object.

Uit het ingediende akoestisch onderzoek (Wijziging bestemming Oostzijde 136, Zaandam. Onderzoek geluidsbelasting, M+P, 12 mei 2020) blijkt dat:

- de geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaai (30 km weg) op de gevel 57 dB (incl. aftrek) is;
- de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai op de gevel 51 tot 55 dB(A) is;
- niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor industrielawaai;
- de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 55 dB(A) niet wordt overschreden;
- er voor het project hogere waarden moeten worden vastgesteld als ook aan de Beleidsregel hogere waarden Zaanstad wordt voldaan. Voorwaarde van deze beleidsregel bij het verlenen van een hogere waarde is dat de woning ook een geluidsluwe gevel heeft. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Ter plaatse van de hoekwoningen (bouwnummers 6, 8 en 10) is de geluidbelasting op alle gevels hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Om toch te kunnen voldoen aan de voorwaarde van een geluidsluwe gevel is een gevel voorzien van geluidsluw te openen delen.

- Omdat voor industrielawaai reeds voldaan wordt aan de voorwaarde van een geluidsluwe gevel is dat ook het geval voor de 30 km wegen.

Separaat is een hogere waarde besluit vastgesteld.

Overige ruimtelijke aspecten

Uit de beoordeling van de overige relevante ruimtelijke aspecten blijkt dat bij realisatie van dit bouwplan een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is. Wij verwijzen hiervoor naar de van dit besluit deel uitmakende ruimtelijke onderbouwing.

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:

- Beheersverordening 'Van Spoorbrug tot Sluis'
- Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010;
- Ruimtelijke milieuvisie Zaanstad 2009
- Beleidsregel hogere waarde van de gemeente Zaanstad

Bijlage 1: 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

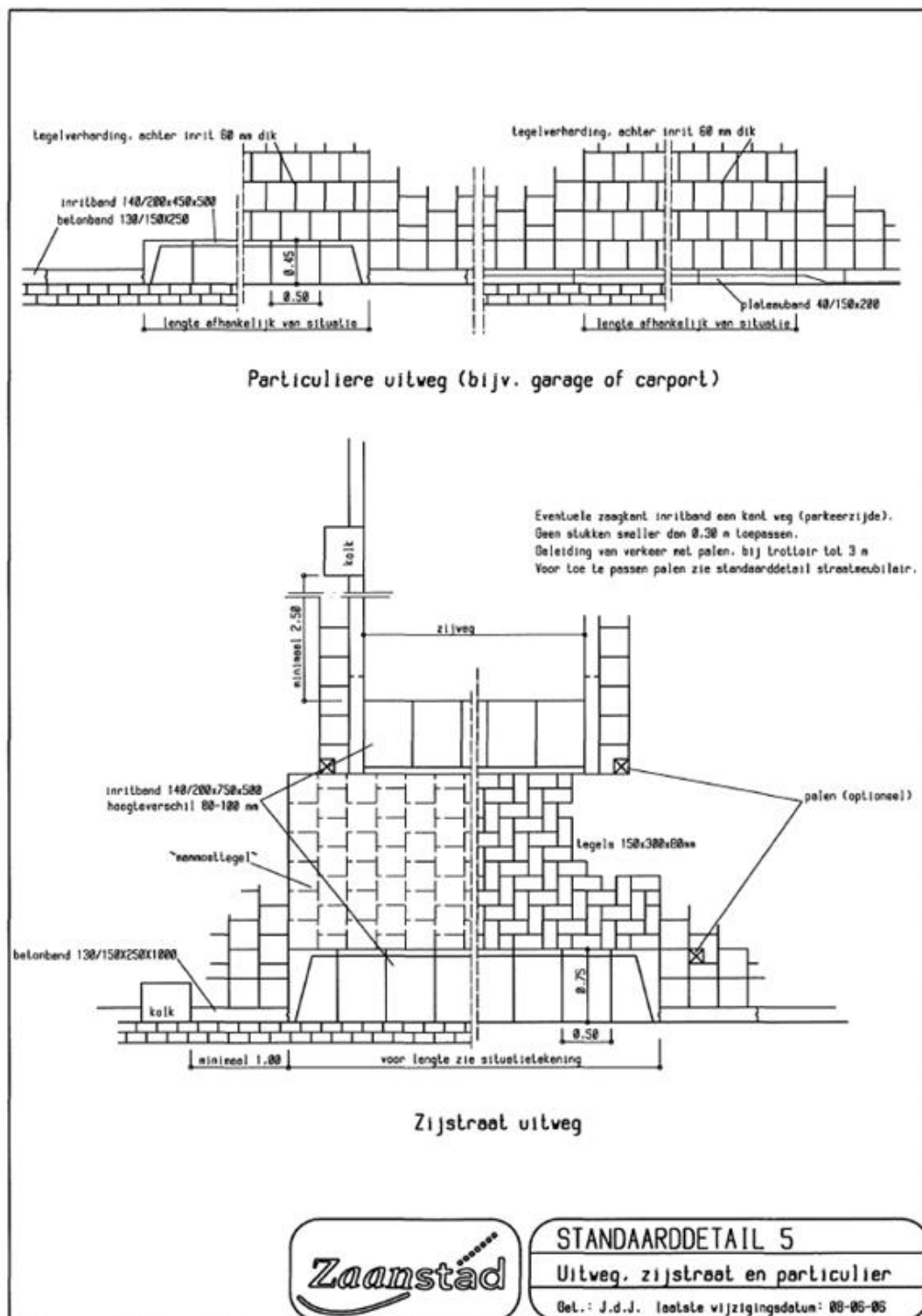
Intrekking vergunning bij niet-tijdige start of tussentijdse staking van bouwwerkzaamheden

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 bevuilding 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.

Bijlage 2: Detail 5



1)