



gemeente Zaanstad
Veiligheid, Vergunningen en
Handhaving (VVH)

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl

DATUM	
ONS KENMERK	O20200823
BIJLAGE(N)	Gewaarmerkte documenten
ONDERWERP	Omgevingsvergunning

Geachte,

Op 9 juni 2020 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen van een woning 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 Weiver 124 te Westzaan.

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 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 gelet op onderdeel 2 behorende bij deze vergunning genoemde voorschriften en beschreven overwegingen.
- b. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit. gelet op de in onderdeel 3 behorende bij deze vergunning 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)
- Hogere Waardebesluit
- Gewijzigde stikstofberekening 2020 120 Weiver 124 Westzaan, ontvangen op 19 februari 2021
- QuickScan Flora en Fauna Weiver 124 Westzaan, ontvangen op 18 december 2020
- Nader bodemonderzoek, ontvangen op 18 december 2020
- Hoogte profiel 1469-05, ontvangen op 18 december 2020
- Akkoordverklaringen burens, ontvangen op 18 december 2020
- Sondeerrapport 22170-grondmech-advies, ontvangen op 18 december 2020
- 22170-staatberconstructie, ontvangen op 18 december 2020
- Bouwbesluit rapport Weiver 124 Westzaan 27-08-2020, ontvangen op 18 december 2020
- Constructieve veiligheid 2170 K-2, ontvangen op 18 december 2020
- 1469-02 Principe details, doorsneden, ontvangen op 9 juni 2020
- 1469-01 Situatie, plattegronden en gevels, ontvangen op 9 juni 2020
- Tekeningen veiligheidsregio akkoord onder voorwaarden, ontvangen op 20 juli 2020
- Advies veiligheidsregio positief onder voorwaarden, ontvangen op 20 juli 2020

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 verstreken 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

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'.

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.

Algemeen

- 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.
Aandachtspunten
- 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 A. Willemsen a.willemsen@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.

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, 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.

Inzameling afval

- laagbouw 3 rolcontainers op eigen terrein en aanbiedplaats in de openbare ruimte reserveren.
- 1 ondergrondse per 150 woningen voor rest
- U kunt contact opnemen met A. Willemsen a.willemsen@zaanstad.nl

g. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met mevrouw L. van Diest, van de afdeling Vergunningen. Mevrouw van Diest 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 O20200823. 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.*

Gemachtigde (geen bijlagen)

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

- 1) Procedureel
- 2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 3) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

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

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 1 juli 2020 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 18 december 2020. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 169 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 geen gebruik gemaakt.

2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk

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

- Stabiliteitsberekening; - beschouwing dient te worden onderbouwd met berekening
- Berekening en tekening van de houtconstructie;
- Berekening en tekening van de kapconstructie;
- Controleberekening van de (dragende) metselwerkconstructie;
- Berekening en tekening van alle prefab constructieonderdelen;
- Berekening wateraccumulatie en tekening van de noodoverstorten;

Brandveiligheid

- In de rechter zijgevel (zuidgevel) dient in verband met spiegelsymmetrie een brandwerendheid van 30 minuten WBDBO te worden gerealiseerd conform artikel 2.84 lid 8. Of middels een berekening moet worden aangetoond dat deze brandwerendheid niet noodzakelijk is.

Risicogericht advies:

Statistisch gezien is gebleken dat branden bij PV-panelen het meest voorkomen wanneer deze in het dak zijn verzonken. Geadviseerd wordt om onder de panelen een niet-brandbaar of minimaal 30 minuten brandwerende ondergrond aan te brengen en de panelen te monteren conform de voorschriften van de leverancier.

1. 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.

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan het de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad. Wij hebben strijdigheden geconstateerd.

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

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

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

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

- verkennend bodemonderzoek, Bodembelang, 28 juni 2019, kenmerk: 051003738
- Nader bodemonderzoek Weiver 124 Westzaan, Vlam Bodem Advies BV, 18 december 2020, kenmerk: 051004129.

Dit nader bodemonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de resultaten van het Verkennend bodemonderzoek Weiver 124 Westzaan, Bodem Belang BV, 28 juni 2019, kenmerk: 051003738. Op basis van dit verkennend bodemonderzoek is in de memo van 16 oktober 2019 (zaaknummer: 020191272D04) ons advies opgenomen.

Onderstaand advies is gebaseerd op zowel het verkennend als het nader bodemonderzoek.

Het oppervlak van de onderzochte locatie is 637 m².

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

Het bodemonderzoek is niet ouder dan twee jaar.

Bodem advies

Resultaten

De bovengrond (0,0 – 0,5 m -mv) (meter beneden maaiveld) licht verontreinigd met zware metalen, PCB en PAK.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m -mv) is sterk verontreinigd met lood en PAK. Daarnaast een matig verhoogd gehalte met koper.

Het grondwater is ten tijde van het onderzoek aangetroffen op een diepte van 0,44 m -mv. Het grondwater is sterk verontreinigd met minerale olie en naftaleen.

Op basis van de beschikbare onderzoeksresultaten is er aanleiding een nader onderzoek uit te voeren naar de ernst en omvang van de grondwaterverontreiniging met minerale olie en naftaleen. Om te onderzoeken of het grondwater in een omvang van meer dan 100 m³ sterk verontreinigd is zullen afperkende peilbuizen geplaatst moeten worden. Daarnaast zal een risicobeoordeling (door middel van Sanscrit) gedaan moeten worden om te kijken of sprake is van uitdampingsrisico's van de vluchtige componenten uit de minerale olie en naftaleen. Dit op basis van de hoogst gemeten gehalten om de worst case te benaderen.

Wanneer hierover duidelijkheid bestaat kan worden bepaald of en zo ja welke maatregelen nodig zijn.

De grond is tot een diepte van minimaal 1 meter beneden maaiveld heterogeen verontreinigd met lood en plaatselijk zink en koper in gehalten boven de interventiewaarde. Op het zuidelijke deel van de locatie is in de ondergrond (0,9-1,4 m-mv) eveneens PAK in gehalten boven de interventiewaarde aangetoond.

Het grondwater is minerale olie en PAK in gehalten boven de interventiewaarde aangetoond. Deze verontreiniging is mogelijk veroorzaakt door lekkage van een teer/creosootachtig product. Deze verontreiniging is ook mogelijk op het buurperceel aanwezig.

Gestelde voorwaarden

Aan de hand van de uitgevoerde bodemonderzoeken kan vermeld worden dat, gelet op de toekomstige bestemming, "wonen met (moes)tuin", er actuele risico's zijn voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk.

Er is een risico geconstateerd voor:

- Wonen met (moes)tuin: voor de stof lood

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. De locatie dient te worden gesaneerd volgens een door de gemeente Zaanstad goedgekeurd saneringsplan of BUS-melding. De sanering dient onder milieukundige begeleiding te worden uitgevoerd. Het saneringsplan of BUS-melding kunt u indienen via www.zaanstad.nl (zoekwoord saneringsplan). Afhankelijk van de saneringswijze, wordt bepaald of gesaneerd kan worden na het indienen van een saneringsplan of BUS-melding.
2. De aanvraag om omgevingsvergunning zal worden aangehouden totdat het saneringsplan of de BUS-melding door de gemeente Zaanstad is goedgekeurd.
3. Na de saneringswerkzaamheden dient u binnen drie maanden een evaluatierapport te overleggen bij de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Pas nadat het evaluatierapport door de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst is goedgekeurd, mag begonnen worden met de bouwwerkzaamheden.

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

Attentiepunten

Wij willen u verder op het volgende attent maken:

- ☐ Met verontreinigde grond kunt u terecht bij een erkende verwerker. Deze zorgt voor correcte verwerking van verontreinigde grond.
- ☐ Elk saneringsplan en BUS-melding dient ter goedkeuring te worden overgelegd bij Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zaanstad.

□ 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).

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor het bestemmingsplan 'Westzaan noord' geldt, het paraplu bestemmingsplan parkeren Zaanstad en het paraplu bestemmingsplan 'woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur' (03-2021). Het perceel heeft hierin de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' ex artikel 10 en de dubbelbestemming 'archeologie' ex artikel 18.

Uw bouwplan past hier niet in.

Omdat de bodem opgehoogd wordt tot 100-P/NAP, is archeologisch onderzoek niet nodig.

Hogere waarde procedure

Uit de berekening blijkt dat:

- de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï als gevolg van de Provincialeweg N515 op de achtergevel ten hoogste 58 dB bedraagt;
- niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor het wegverkeerslawaaï;
- de ten hoogste toelaatbare ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden;
- er voor het project een hogere waarde van 58 dB moet 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 geluidluwe gevel heeft. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Hogere waarden alleen bij aanvaardbare geluidbelasting

De ontwikkeling ondervindt alleen een geluidbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaaï. Hierdoor is er van cumulatie van meerdere geluidbronnen geen sprake. De maximaal toegestane hogere waarde als gevolg van het wegverkeerslawaaï voor nieuwbouw bedraagt 63 dB inclusief correctie artikel 110 G Wgh. Er is in dit geval nog sprake van een aanvaardbare geluidbelasting, omdat er geen cumulatie plaatsvindt en de ten hoogste toelaatbare ontheffingswaarde voor nieuwbouw niet wordt overschreden.

Parkeren

Daarnaast bepaalt artikel 4 '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 2013', en;
- c. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

De gemeenteraad heeft op 14 juli 2016 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 de bestemmingsplanregels, rekening worden gehouden met dit nieuwe beleid.

Wij hebben het bouwplan getoetst aan het nieuwe beleid.

- o - bouwplan is getoetst als sloop/nieuwbouw
- o - bij de berekening van de parkeereis auto is 'oud voor nieuw' volgens standaardregels toegepast (paragraaf 3.3 Uitvoeringsnota)
- o - bij de berekening van de parkeereis fiets is 'oud voor nieuw' op alternatieve wijze toegepast

Huidige functie 'arbeid/ bezoekers extensieve bedrijven.
Nieuwe functie 'woning duur'.

Het betreft de nieuwbouw van een woning. In de huidige situatie staat er een opslagruimte. Er worden 2 autoparkeerplaatsen achter elkaar op eigen terrein gerealiseerd. De toename van de parkeereis is kleiner of gelijk aan 2. De autoparkeertoets is akkoord.
Er wordt een berging gerealiseerd waarin fietsen gestald kunnen worden en op het erf is er is een fietsparkeerplaats voor bezoek aangegeven op tekening.
Er worden voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd.
Fietsparkeertoets is akkoord.

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

Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 7 juli 2020 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria 'gewogen-bijzonder'. 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 'Westzaan noord'
- Welstandsnota Zaanstad 2013
- Bibob

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

1. Overwegingen

Bestemmingsplan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie

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

2. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bestemmingplan Westzaan noord

Bijlage: Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit)

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

1. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Mededeling aanvang en beëindiging sloopwerkzaamheden

1. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de sloopwerkzaamheden, zoals gemeld bij de sloopmelding, schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, in kennis gesteld door degene die de sloopwerkzaamheden gaat uitvoeren.
2. Het bevoegd gezag (bouwtoezicht) wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de sloopwerkzaamheden zoals gemeld in de sloopmelding, van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld door degene die de sloopwerkzaamheden heeft uitgevoerd.
3. Voor zover van toepassing verstrekt degene die de sloopwerkzaamheden heeft uitgevoerd het bevoegd gezag (bouwtoezicht) binnen twee weken na beëindiging van de werkzaamheden een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling, bedoeld in artikel 9, eerste en tweede lid, van het Asbestverwijderingsbesluit 2005.
4. Op verzoek van het bevoegd gezag (bouwtoezicht) overlegt degene die de sloopwerkzaamheden, zoals gemeld bij de sloopmelding, heeft uitgevoerd, binnen een door het bevoegd gezag te bepalen termijn na beëindiging van de werkzaamheden, een opgave van de aard en de hoeveelheid van de bij de werkzaamheden vrijgekomen afvalstoffen en van de afvoerbestemming van die stoffen.

Start- en gereedmelding s.v.p. via mail bouwtoezicht@zaanstad.nl kenbaar maken o.v.v. het dossiernummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag (bouwtoezicht):

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- b. het straatpeil is uitgezet.

Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen en/of zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen en/of sloopmelding;
- b. bouw- en/of sloopveiligheidsplan;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom;
- d. overige voor het bouwen en/of van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen, en
- e. indien op grond van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 een asbestinventarisatierapport is vereist, een asbestinventarisatierapport als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 dan wel een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling als bedoeld in artikel 9, eerste en tweede lid, van dat besluit.

Bemalen van bouwputten

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen (kwaliteit funderingen).

Zowel voor het mogen bemalen van een bouwput (onttrekken grondwater) als voor het mogen lozen van het opgepompte grondwater is een vergunning of melding nodig.

Voor het onttrekken van grondwater en voor directe lozingen (op het oppervlaktewater) kunt u via www.omgevingsloket.nl een watervergunning aanvragen.

Voor indirecte lozingen (op het riool) is of een melding op grond van het Activiteitenbesluit vereist (inrichtingen) via www.omgevingsloket.nl of een melding op grond van het Besluit lozen buiten inrichtingen via www.infomil.nl.

Meer informatie kunt u vinden op www.helpdeskwater.nl

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

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het gestelde in artikel 2.33, lid 2, sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken, indien binnen 26 weken of binnen de in de vergunning genoemde termijn, geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Algemeen

Beschadiging of bevuiling van wegen en terreinen door de aannemer of zijn onderaannemers, zullen direct door de aannemer of indien hij in gebreke blijft, doch voor zijn rekening, worden hersteld of verwijderd. Het normale onderhoud is voor rekening van de gemeente. Bouwafval moet tijdig door de aannemer van het bouwterrein worden verwijderd. Onder geen voorwaarde mag het bouwterrein en zijn omgeving verontreinigd worden.