



gemeente Zaanstad
Vergunningen

JTR Development B.V.
Amsteldijk 194
1079LK Amsterdam

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
www.zaanstad.nl

DATUM
ONS KENMERK
BIJLAGE(N)

17 februari 2025
O20201573

ONDERWERP

Besluit op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning

Geachte heer Kroese,

Op 30 november 2020 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project het verbouwen en vergroten van een woon/winkelgebouw naar 21 appartementen met de volgende activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk

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

- 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 Zeemansstraat 79A, 81 en 81A, 1506 CT 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. onder a en c juncto artikel 2.10 en 2.22 t/m 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning zijn beschreven.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- a. Het (ver)bouwen van een bouwwerk: onder de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
- b. Het 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 3 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)
- 009RC waarden berekeningen met ontvangstdatum 22 februari 2021
- 163 BA 001 nieuwe situatie met ontvangstdatum 31 oktober 2023
- 163 BA 002 terreininrichting en parkeren met ontvangstdatum 9 februari 2024
- 163 BA 100 plattegronden nieuw met ontvangstdatum 9 februari 2024
- 163 BA 200 gevels en doorsneden nieuw met ontvangstdatum 9 februari 2024
- 163 BA 400 zonnestudie met ontvangstdatum 31 oktober 2023
- 163 BA 500 principe details met ontvangstdatum 31 oktober 2023
- 163 BT 001 bestaande situatie met ontvangstdatum 31 oktober 2023
- 163 BT 002 fotos bestaande situatie met ontvangstdatum 31 oktober 2023
- 163 BT 100 plattegronden en gevels bestaand met ontvangstdatum 31 oktober 2023
- 163 documentenlijst met ontvangstdatum 31 oktober 2023
- 18523 Constructief overzicht met ontvangstdatum 31 oktober 2023
- 18523 Constructieve uitgangspunten met ontvangstdatum 31 oktober 2023
- 2020315_rapport toetsing bouwbesluit met ontvangstdatum 9 februari 2024
- 20210112 002 RO, inclusief bijlagen met ontvangstdatum 23 februari 2021
- Nota van beantwoording zienswijzen met datum 14 februari 2025

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

De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Wanneer gedurende deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

e. Leges

Tot slot vermelden wij dat u separaat van dit besluit een nota voor de opgelegde leges toegezonden krijgt of heeft gekregen. Tegen deze nota staat een afzonderlijke procedure voor bezwaar en beroep open.

f. overige verplichtingen

Bodem

Tijdens de sloopwerkzaamheden mag geen grondroering plaatsvinden.

Voordat wordt begonnen met de bouwwerkzaamheden dient gevolg te worden gegeven aan de maatregelen die voortvloeien uit de hiervoor genoemde eventuele goedkeuring van de bodemonderzoeken en/of het saneringsplan.

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.

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

Constructie

Primair ligt de verantwoordelijkheid voor eigendom bij de eigenaar en/of diens constructeur bij veranderingen aan de bestaande constructies. Verantwoorde constructieve voorzieningen zijn nodig om de aangevraagde bouwactiviteit uit te kunnen voeren. Die voorzieningen dienen te worden berekend door een private constructeur. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de aanvrager.

Algemene voorwaarden realisatie en beheer bij vergunning

- Bij ontwerp van openbare ruimte of openbaar toegankelijke ruimte moet worden voldaan aan de Wegwijzer Openbare Ruimte Zaanstad (WIORZ) voor riolering, wegen, openbare verlichting, kabel & leidingen, groenvoorzieningen en huisvuil.
- Openbare verlichting contactpersoon: 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. Rommelse a.rommelse@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 riolaansluiting(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.

Kosten

In principe zijn alle kosten ten gevolge van het initiatief voor de ontwikkelaar

Aanleg van een wegconstructie met fundering, riolering vuil & regenwater en openbare verlichting nuts voorzieningen en verplaatsen nutskasten, lichtmasten, putten

Tijdelijke verkeersmaatregelen

Voor noodzakelijke tijdelijke verkeersmaatregelen (zoals het plaatsen van de kraan) voor bouwroutes, tijdelijke afzetten van wegen, fiets- voetpaden en plaatsen van bouwketen, kranen en containers dient u zelf een tijdelijke verkeersmaatregel (TVM) en/of een object vergunning bij de gemeente aan te vragen via www.zaanstad.nl.

f. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer D. Veltrop van de afdeling Vergunningen. Hij is bereikbaar onder telefoonnummer 14075.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20201573. 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 Zaanstad,

Afdelingshoofd Vergunningen
mr. P. de Vries MCC

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 verbouwen en vergroten van een woon/winkelgebouw naar 21 appartementen

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

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 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 6 januari 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 22 februari 2021. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 47 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 van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Vanaf 5 december 2024 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.

2) Het verbouwen 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:

- Sinds 1 januari 2021 is de NEN 8707 (beoordeling van de constructieve veiligheid van een bestaand bouwwerk bij verbouw en afkeur) aangewezen in de Regeling Bouwbesluit. Daarmee zijn de regels voor de beoordeling van bestaande funderingen en de beoordeling van belastingverhogingen op bestaande funderingen aangescherpt. Door u is de belastingverhoging op de fundering (bouwmuur en zijgevel) nog niet beoordeeld. Volgens de NEN 8707 moet gecontroleerd worden of de belasting op de fundering niet groter is dan zijn sterkte/draagvermogen;
- Berekening en tekening van de constructie verdiepingsvloer rondom nieuw te maken en/of dicht te zetten (trapgat)sparingen;
- Controleberekening bestaande constructies op gewijzigde en/of toegenomen belasting;
- Controleberekening van de constructie rondom de nieuw te realiseren muuropeningen;
- Controleberekening van de bestaande constructies naar aanleiding van de gewijzigde gebruiksfuncties;
- Controleberekening van de bestaande constructies naar aanleiding van de gewijzigde belastingen;
- Berekening en tekening van de koppeling tussen bestaande en nieuwe constructieonderdelen;
- Indien palen heidend op diepte worden gebracht, moet 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.
- 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;
- Constructieve tekening van de staalconstructie;
- Constructieve tekening van de houtconstructie;
- Constructieve tekening van de kapconstructie;
- 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;

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 geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft aan het Bouwbesluit voldoet.

Hierbij hebben wij artikel 1.12 (verbouw) van het Bouwbesluit toegepast.

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.

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

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

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

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

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

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. 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.
2. Als grondverzet in de sterke verontreiniging plaatsvindt waarbij grond wordt afgevoerd, vallen deze werkzaamheden onder het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
3. Eventueel vrijkomende verontreinigde grond dient te worden afgevoerd naar een hiervoor erkende verwerker.
4. Bewijzen van correcte verwerking van de afgevoerde grond, bijvoorbeeld in de vorm van stortingsbonnen, dient u binnen drie maanden na afloop van de grondwerkzaamheden te overleggen bij de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

5. De aanvang van de werkzaamheden dient vooraf te worden gemeld bij de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

Werkzaamheden in sterk verontreinigde grond

Bij de verbouw van het gebouw, de aanleg van de parkeerplaats en de werkzaamheden ten behoeve van de nutsvoorzieningen zal in de bodem worden gegraven. Wanneer deze graafwerkzaamheden in de sterk verontreinigde laag (in ieder geval van 0,5 -1,5 m-mv) plaatsvinden, vallen deze werkzaamheden onder de Wet bodembescherming. Het is mogelijk dat de grond onder de 1,5 m –mv ook nog sterk is verontreinigd. Dit is niet vastgesteld. Tevens is niet bekend wat de omvang van de sterk verontreinigde laag is.

Wel kan worden gesteld dat, indien in de sterk verontreinigde grond wordt gegraven, dit grondverzet onder de werkingssfeer van het Besluit activiteiten leefomgeving of de regeling klein grond verzet valt. Voorwaarden regeling klein grondverzet:

- het betreft een immobiele verontreiniging (grondwater < Tussenwaarde);
- er wordt niet meer dan 10 m³ ontgraven;
- vrijgekomen grond wordt in hetzelfde profiel teruggeplaatst en/of afgevoerd naar een erkende verwerker en
- er is geen isolatielaag aanwezig die moet worden hersteld.

Grondverzet in sterk verontreinigde grond die niet passen binnen de voorwaarden van “de regeling klein grondverzet” moet worden gemeld bij de Gemeente Zaanstad via www.zaanstad.nl (zoekterm grondverzet of MBA melding saneren). U krijgt dan alle relevante informatie om een melding te doen.

Bestemmingsplan

Onderhavig gebruik zoals dat is aangevraagd vindt plaats binnen beheersverordening “Zaandam Oud-West”, vastgesteld op 30-11-2017. Tevens is het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur”, vastgesteld op 8-7-2021.

Op de onderhavige beheersverordening Zaandam Oud-West zijn met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening van overeenkomstige toepassing:

- a. de voorschriften (thans: regels) en plankkaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan Zaandam Oud West, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zaanstad op 29 november 2007 en opgenomen in de bijlagen;
- b. de verleende vrijstellingen, ontheffingen, afwijkingen en omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingplan Zaandam Oud West.

De gronden hebben de bestemming ‘Gemengd’ ex artikel 9, ‘Erven’ ex artikel 7 en de dubbelbestemming ‘Archeologie’ ex artikel 20.

Het bouwplan is in strijd met art. 9.3a. De beoogde bouwhoogte bedraagt 14,5 meter. Er is respectievelijk 3 en 6 meter toegestaan.

Het bouwplan is tevens in strijd met artikel 7.3 lid g, omdat het plan een bouwhoogte heeft van 10,9 meter en er een maximale bouwhoogte van 3 meter is toegestaan conform artikel 23 lid 2 is toegestaan.

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

Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 2 april 2024 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria en de criteria voor. 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 'Zaandam Oud West'
- Welstandsnota Zaanstad 2008 [of](#) 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. Overwegingen

Bestemmingsplan

Onderhavig gebruik zoals dat is aangevraagd vindt plaats binnen beheersverordening "Zaandam Oud-West", vastgesteld op 30-11-2017. Tevens is het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur", vastgesteld op 8-7-2021.

Op de onderhavige beheersverordening Zaandam Oud-West zijn met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening van overeenkomstige toepassing:

- de voorschriften (thans: regels) en plankaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan Zaandam Oud West, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zaanstad op 29 november 2007 en opgenomen in de bijlagen;
- de verleende vrijstellingen, ontheffingen, afwijkingen en omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingplan Zaandam Oud West.

De gronden hebben de bestemming 'Gemengd' ex artikel 9, 'Erven' ex artikel 7 en de dubbelbestemming 'Archeologie' ex artikel 20.

Het bouwplan is in strijd met art. 9.3a. De beoogde bouwhoogte bedraagt 14,5 meter. Er is respectievelijk 3 en 6 meter toegestaan.

Het bouwplan is tevens in strijd met artikel 7.3 lid g, omdat het plan een bouwhoogte heeft van 10,9 meter en er een maximale bouwhoogte van 3 meter is toegestaan conform artikel 23 lid 2 is 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:

- voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen moeten worden gerealiseerd op desbetreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied;
- voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Parkeernota gemeente Zaanstad 2013', en;
- indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

Parkeren

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.

Autoparkeren

De parkeernormen die gelden voor de nieuwe ontwikkeling staan in de tabel hieronder. Het aandeel bezoek is meegerekend in deze norm en staat ook in deze tabel weergegeven.

	Aantal/oppervlakte	Parkeernorm	Totaal	Aandeel bezoek
Woning Goedkoop	19	0,8	15,2	0,3 pp per woning
Woning Midden	2	0,9	1,8	0,3 pp per woning
		<i>Totaal parkeereis</i>	17	

Tabel 1 Overzicht parkeerbehoefte auto nieuwe situatie

Bij dit initiatief kan de regeling 'oud voor nieuw' worden toegepast. De oud voor nieuw regeling houdt in, dat de bestaande parkeerplaatsen van de nieuwe parkeerbehoefte mogen worden afgehaald. De parkeereis inclusief de oud voor nieuw regeling van de *functies* worden in de tabel hieronder weergegeven. In de tabel hieronder staat de nieuwe parkeerbehoefte waarin de oude parkeereis van de nieuwe parkeereis is afgetrokken.

	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Parkeereis nieuwe situatie	8,5	10,2	17,0	15,3	10,2	10,2	11,9
Parkeereis oude situatie	2,0	4,6	1,3	6,6	6,6	1,3	6,6
<i>Parkeereis</i>	6,5	5,6	15,7	8,7	3,6	8,9	5,3

Tabel 2 Overzicht parkeerbehoefte auto per dagdeel oud voor nieuw

Te zien is de parkeerbehoefte het hoogste is op *werkdag avond*. Dit betekent dat de parkeerbehoefte van dit initiatief totaal 15,7 parkeerplaatsen is. Hiervan moeten 6,3 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor bezoek.

Bij dit initiatief kan de parkeerbehoefte *niet* volledig op eigen terrein worden gerealiseerd. *Het aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein kan worden gerealiseerd mag van de parkeerbehoefte worden afgehaald. Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein zijn 3 parkeerplaatsen.*

De parkeerbehoefte is bij dit project *niet* gelijk aan of minder dan twee parkeerplaatsen. Dit betekent dat de parkeereis niet vervalt.

Het initiatief bevindt zich in een vergunninghoudersgebied. Dit houdt in dat er geen straatvergunningen worden afgegeven aan bewoners/gebruikers van het initiatief. De ontwikkelaar heeft de verantwoordelijkheid om de gebruikers te wijzen op het feit dat zij niet in aanmerking komen voor een vergunning. Parkeerplaatsen voor bezoekers kunnen nog steeds nodig zijn.

De parkeerbehoefte voor het plan is 15 parkeerplaatsen, daar kan niet aan worden voldaan. De oplossing hiervoor is om appartementen uit te sluiten van een parkeervergunning. Op tekening 163 BA 002 met wijzigingsdatum 9 februari 2024 is aangegeven dat alle appartementen zijn uitgesloten van parkeervergunningen.

Fietsparkeren

De fietsparkeernormen die gelden voor de nieuwe ontwikkeling staan in de tabel hieronder. Het aandeel bezoek is apart aangegeven. De bezoekersparkeerplaatsen dienen altijd openbaar toegankelijk te zijn.

	Aantal/oppervlakte	Parkeernorm	Totaal	Aandeel bezoek
Woning Goedkoop	19	1,0 per 25 m2	77,9	+0,5-1 pp in de openbare ruimte voor bezoekers
Woning Midden	2	1,0 per 25 m2	11,5	+0,5-1 pp in de openbare ruimte voor bezoekers
		<i>Totaal parkeereis</i>	89,4	

Tabel 3 Overzicht fietsparkeerbehoefte nieuwe situatie

Oud voor nieuw

Bij dit initiatief kan de regeling 'oud voor nieuw' worden toegepast. De oud voor nieuw regeling houdt in, dat de bestaande parkeerplaatsen van de nieuwe parkeerbehoefte mogen worden afgehaald. De parkeereis inclusief de oud voor nieuw regeling van de *functies* worden in de tabel hieronder weergegeven. In de tabel hieronder staat de nieuwe parkeerbehoefte waarin de oude parkeereis van de nieuwe parkeereis is afgetrokken.

	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Parkeereis nieuwe situatie	44,8	53,6	89,4	80,5	53,6	53,6	62,6
Parkeereis oude situatie	4,6	10,7	3,1	15,3	15,3	3,1	15,3
Parkeereis	40,2	42,9	86,3	65,2	38,3	50,5	47,3

Tabel 4 Overzicht parkeerbehoefte fiets per dagdeel oud voor nieuw

Te zien is de parkeerbehoefte voor fietsen het hoogste is op *werkdag avond*. Dit betekent dat de parkeerbehoefte van dit initiatief totaal 86,3 fietsparkeerplaatsen is. Hiervan moeten 29,8 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor bezoek.

Parkeren op eigen terrein?

Bij dit initiatief kan de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein worden gerealiseerd. Op eigen terrein worden 21 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is niet voldoende om al het fietsverkeer op te kunnen vangen. Maar er worden op de begane grond ruimte gecreëerd voor 17 inpandige bergingen, die toegankelijk zijn via de hoofdentree. Daarnaast zijn 4 buitenpandige bergingen ten westen van de woningen gelegen. Dit is voldoende.

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

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.