



**gemeente Zaanstad**  
Veiligheid, Vergunningen en  
Handhaving (VVH)

Stadhuisplein 100  
1506 MZ Zaandam  
Postbus 2000  
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

[www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl)

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| DATUM       | 21 oktober 2021     |
| ONS KENMERK | O20201696           |
| BIJLAGE(N)  |                     |
| ONDERWERP   | Omgevingsvergunning |

Geachte,

Op 23 december 2020 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van het Molenmuseum naar 5 woningen (rijksmonument) met de volgende activiteiten:

1. Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
2. Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen;
3. Het slopen, verstoren, verplaatsen, of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht;
4. 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 Museumlaan 18 te Koog aan de Zaan.

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

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

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

#### **a. Besluit**

Wij besluiten:

1. gelet op artikel: 2.1, lid 1, onder a, c en f en artikel 2.2, lid 1, onder e juncto artikel 2.10, 2.12, 2.15, 2.20 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 het in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde voorschrift 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 slopen, verstoren, verplaatsen, of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht, onder de in onderdeel 4 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
- d. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit, gelet op de in onderdeel 5 behorend 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)
- Toelichting bouwplan, ontvangen op 1 april 2021;
- Situatietekening, bladnummer 20041-A01\_C, ontvangen op 26 mei 2021;
- Tekening bestaande toestand, bladnummer 20041-A02, ontvangen op 23 december 2020;
- Tekening bestaande toestand te slopen, bladnummer 20041-A-2\_B, ontvangen op 26 april 2021;
- Tekening nieuwe toestand, bladnummer A-03\_E, ontvangen op 26 mei 2021;
- Tekening balklaag verdiepingsvloer, bladnummer 20041-A06, ontvangen op 26 maart 2021;
- Tekening brandcompartimenten, bladnummer 20041-05\_A, ontvangen op 26 april 2021;
- Tekening riolering, bladnummer 20041-A04\_A, ontvangen op 26 april 2021;
- Tekening detaillering, bladnummer A-03\_E, ontvangen op 26 mei 2021;
- Tekening principe vitrine, d.d. 20 mei 2021, ontvangen op 26 mei 2021;
- Voortoets stikstof, ontvangen op 23 december 2020;
- Bouwhistorisch rapport, ontvangen op 23 december 2020;
- Waardenkaart monument, ontvangen op 23 december 2020;
- Rapportage bouwfysica, ontvangen op 26 maart 2021;
- Rapportage bouwbesluit, ontvangen op 26 april 2021;
- Rapportage verantwoording hoogte groepsrisico, ontvangen op 12 mei 2021;
- Rapportage externe veiligheid buisleidingen, ontvangen op 12 mei 2021.
- Verkennend bodemonderzoek NEN 5740, ontvangen op 23 december 2020;

De documenten en bijlagen maken deel uit van de vergunning. Voor zover de vergunningaanvraag niet in overeenstemming is met de gestelde voorschriften, zijn de voorschriften bepalend.

### **c. Rechtsmiddelen**

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit kunnen binnen 6 weken onmiddellijk liggend na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, een beroepsschrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via

**<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>**. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

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

### **d. Moment van inwerkingtreding**

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

### **e. Leges**

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

### **f. Overige verplichtingen**

#### *Bodemverontreiniging - Werkzaamheden in sterk verontreinigde grond*

De ondergrond (0,5 – 1,5 m -mv) is sterk verontreinigd met zware metalen (koper, lood en zink). Indien er bij de bouwactiviteiten grondverzet in immobiele sterke bodemverontreiniging plaatsvindt, vallen deze werkzaamheden onder de Wet bodembescherming. Derhalve vallen de werkzaamheden onder de werkingssfeer van het "Besluit Uniforme Saneringen (BUS)" of de regeling klein grondverzet. Voorwaarden regeling klein grondverzet:

- het betreft een immobiele verontreiniging (grondwater < Tussenwaarde);
- er wordt niet meer dan 10 m<sup>3</sup> 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](http://www.zaanstad.nl) (zoekterm grondverzet of BUS). U krijgt dan alle relevante informatie om een melding te doen.

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

#### *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](http://www.kadaster.nl) of u kunt contact opnemen met hun Klantcontactcenter via (0800) 0080.

#### *Aandachtspunten*

1. Omwonenden moeten op de hoogte worden gesteld van de werkzaamheden in de openbare ruimte.
2. Kosten voor aanleg van de uitweg zijn voor rekening van vergunninghouder.
3. Kosten voor verplaatsen van lichtmasten, brandkranen, putten, kolken etc. zijn voor de vergunninghouder.
4. Kosten voor herstel van de openbare ruimte zijn voor de vergunninghouder wanneer de uitweg niet volgens de geldende normen is aangelegd of er door slechte verdichting zetting is ontstaan.
5. Schade t.g.v. de werkzaamheden worden verhaald op de vergunninghouder en/of aannemer.

#### *Melding*

- Vooraf aan de werkzaamheden moet de aannemer een [www.klicmelding.nl](http://www.klicmelding.nl) doen om zich op de hoogte te stellen van de kabels en leidingen in de ondergrond.
- Bij afwijken van het aangegeven standaarddetail moet contact worden opgenomen met de wegbeheerder.
- Wanneer het de uitweg gereed is dient u dit telefonisch te melden. De gemeente komt dan langs om het werk te controleren. Zolang de vergunninghouder niet gereed gemeld heeft blijft de vergunninghouder aansprakelijk.

#### *Telefoonnummers uitweg*

Controle van de uitweg wordt gedaan door Inspecteur wegen, de heer M. Land, telefoonnummer 06-520 45 690.

Voor een offerte van de gemeente afdeling wijkonderhoud kunt u contact opnemen met de heer H. Jongejans, telefoonnummer 075-681 6596.

Contactpersoon voor het verplaatsen van de lichtmast is Piet Colé, telefoonnummer 06-580 02 059, [p.colle@zaanstad.nl](mailto:p.colle@zaanstad.nl).

#### *Afval*

- Locaties van de ondergrondse containers en/of aanbiedplaatsen moeten worden goedgekeurd door gemeente Zaanstad in overleg met HVC.
- Afvalinzameling van huishoudelijk afval moet voldoen aan het uitvoeringsbesluit afvalstoffenverordening. Levering van de containers, plaatsing en leging dient te worden uitgevoerd door HVC.
- De woningen krijgen minimaal een container voor PBD (plastic, blik en drinkpakken), GFT (groente, fruit en tuinafval) en een OPK (oud papier en karton) en een afvalpas voor rest-afval.
- De aanvraag van mini-containers en afvalpassen dienen zes weken voor oplevering doorgegeven te worden aan de klantenservice van HVC (0800-0700 gratis).

#### **g. Nadere informatie**

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer R. Munts, van de afdeling Vergunningen. De heer Munts 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 O20201696. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden en het in uw schriftelijke correspondentie vermelden?

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,  
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,

Afdelingshoofd Vergunningen  
mr. P. de Vries MCC

*\*Dit besluit is digitaal vastgesteld door de hierboven vermelde persoon namens het bevoegde gezag.  
Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig.*

## **Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning**

### **Inhoudsopgave**

- 1) Procedureel
- 2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 3) Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen
- 4) Het slopen, verstoren, verplaatsen, of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht
- 5) 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 van het Molenmuseum naar 5 woningen (rijksmonument).

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

- 1) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 2) Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen
- 3) Het slopen, verstoren, verplaatsen, of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht
- 4) 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 15 februari 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 26 maart 2021. Naar aanleiding van de aangeleverde gegevens hebben wij nogmaals op 13 april 2021 een tweede verzoek gedaan om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 26 april 2021. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 50 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.

### Advies Rijkdienst voor Cultureel Erfgoed

Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advies aan de Rijkdienst voor het Cultureel Erfgoed. Naar aanleiding hiervan hebben wij het volgende advies op 26 april 2021 ontvangen:

*Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.*

*Op hoofdlijnen is geen bezwaar op voorliggend plan, wel adviseer ik onderstaande punten nog nader uit te laten werken.*

- Toelichting op de inpassing van de te verplaatsen interieuronderdelen
- Detaillering voor de nieuwe ramen in de zuidgevel
- Isolatie details

Naar aanleiding van dit advies zijn er aanvullende gegevens ingediend en zijn deze aspecten besproken met de Monumentencommissie. De punten zijn aangeleverd en aan het advies is voldaan.

## **2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk**

### **1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo**

- Wij verlenen u de vergunning onder de voorwaarde dat uiterlijk zes weken voor het uitvoeren van de vergunde activiteiten, aan ons inzicht wordt gegeven in wijze van financiering van de activiteiten. Daartoe moet in ieder geval inzichtelijk zijn wat de herkomst van het vermogen is. Met betrekking tot deze financiers, of vermogensverschaffers bestaat alsdan voor ons de mogelijkheid om een onderzoek krachtens de Wet Bibob uit te voeren.

### **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) en 1.13 (monumenten) van het Bouwbesluit toegepast.

In artikel 1.3 van het Bouwbesluit wordt de mogelijkheid geboden om aan de voorschriften in hoofdstuk 2 tot en met 7 van het Bouwbesluit te voldoen met gebruik van een gelijkwaardige oplossing. Met de oplossing moet ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu worden geboden als beoogd met het betrokken voorschrift.

Met betrekking tot het bepaalde in voorschrift artikel 3.51, lid 1 in relatie tot artikel 3.55, lid 2 van het Bouwbesluit is door u een beroep gedaan op gelijkwaardigheid. Hierin is bepaald dat een cv-afvoer zich niet binnen 2 meter van de erfgrens mag bevinden. Er bevinden zich twee afvoeren in de zuidgevel. Deze zuidgevel bevindt zich op de erfgrens. Deze regel is in het algemeen opgenomen om hinder te voorkomen. Deze zuidgevel grenst echter aan een openbaar pad en bevindt zich op meer dan 2 meter van een perceel van derden. Er kan geen hinder optreden. Mochten de afvoeren op het dak geplaatst worden dan kan het weer voorkomen dat er een strijdigheid ontstaat met 3.33 (verdunningsfactor en gezonde lucht ter plaatse van ventilatierooster). Daarnaast is het verplaatsen van de afvoeren naar het dak bouwtechnisch geen goede optie. Er zullen dan veel bochten in de leidingen moeten worden aangebracht. Dit komt het monument ook niet ten goede.

#### Bouwverordening (onderdeel van de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad)

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

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad. Dit betreft het onderdeel bouwen op verontreinigde grond. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad. Wij hebben hierover het volgende overwogen.

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.

De bovengrond (0,0 – 0,5 m -mv) (meter beneden maaiveld) is maximaal licht verontreinigd met zware metalen en PAK. De ondergrond (0,5 – 1,5 m -mv) is sterk verontreinigd met zware metalen (koper, lood en zink). Het grondwater is maximaal licht verontreinigd met de stoffen barium, molybdeen, nikkel, en xylenen.

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

#### *Werkzaamheden in sterk verontreinigde grond (0,5-1,5 m onder maaiveld)*

Indien er bij de bouwactiviteiten grondverzet in immobiele sterke bodemverontreiniging plaatsvindt, vallen deze werkzaamheden onder de Wet bodembescherming. Derhalve vallen de werkzaamheden onder de werkingssfeer van het “Besluit Uniforme Saneringen (BUS)” of de regeling klein grondverzet. Voorwaarden regeling klein grondverzet:

- het betreft een immobiele verontreiniging (grondwater < Tussenwaarde);
- er wordt niet meer dan 10 m<sup>3</sup> 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](http://www.zaanstad.nl) (zoekterm grondverzet of BUS). U krijgt dan alle relevante informatie om een melding te doen.

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

#### *Geldigheid bodemonderzoek*

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

Voor dit advies bodemkwaliteit verloopt de termijn vijf jaar nadat het onderzoek is uitgevoerd, zijnde 11 december 2025.

#### Bestemmingsplan

Voor het gebied geldt het bestemmingsplan “Oud Koog - Rooswijk”, het “Parapluplan Parkeren Zaanstad” en het ontwerpbestemmingsplan ‘kamerverhuur en woningsplitsing’. De gronden hebben de bestemming ‘Cultuur en ontspanning’ ex artikel 4, gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrie’ en ‘vrijwaringzone – molenbiotoop’ en functieaanduiding ‘cultuurhistorische waarden’.

De aanvraag om omgevingsvergunning is in strijd met het bestemmingsplan "Oud Koog - Rooswijk" omdat:

- in artikel 4.1 is bepaald dat binnen de bestemming 'Cultuur en ontspanning' niet gewoond mag worden;
- in artikel 25.1.1 is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie' het niet is toegestaan om gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder te bouwen dan wel het gebruik van gebouwen ten behoeve van niet-geluidgevoelige functies om te zetten in het gebruik van gebouwen ten behoeve van geluidgevoelige functies.

Daarnaast bepaalt artikel 4.1 van het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Zaanstad' 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.

Wij hebben het bouwplan getoetst aan de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. De locatie is gelegen in de zone 'Sterk stedelijke zone B'. Er worden twee woningen gerealiseerd die vallen binnen de categorie 'duur' en hebben elk een parkeernorm van 1,5. Drie woningen vallen in de categorie 'midden' en hebben een parkeernorm van 1,3.

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 de tabel weergegeven.

| Woningen:      | Aantal: | Parkeernorm: | Totaal:    | Waarvan bezoekers: |
|----------------|---------|--------------|------------|--------------------|
| Duur:          | 2       | 1.5          | 3.0        | 0.9                |
| Midden:        | 3       | 1.3          | 3.9        | 0.6                |
| <b>Totaal:</b> |         |              | <b>6.9</b> | <b>1.5</b>         |

Bij dit initiatief kan de parkeerbehoefte niet volledig op eigen terrein worden gerealiseerd. Vanwege de monumentale waarde van het gebouw is het gewenst om geen parkeerplaatsen voor de voorgevelrooilijn van het gebouw te realiseren. Hierdoor is er maar beperkt ruimte in de tuin om parkeerplaatsen te realiseren. Twee van de zeven parkeerplaatsen kunnen op eigen terrein worden gerealiseerd. Voor de overige vijf benodigde parkeerplaatsen wordt gebruikt gemaakt van parkeerplaatsen die in de openbare ruimte beschikbaar zijn. Voor fietsparkeren is voldoende ruimte op het eigen terrein.

#### *Oud voor nieuw*

Bij dit initiatief kan de regeling 'oud voor nieuw' niet worden toegepast, omdat de oude functie een andere piekmoment heeft dan de nieuwe beoogde functie.

#### *POOS regeling*

Wanneer wordt aangetoond dat binnen een straal van 250 meter van de ontwikkeling voldoende vrije plaatsen beschikbaar zijn, dan is aanleg van extra parkeerplaatsen niet nodig. Dit wordt ook wel de Parkeren Op Openbare Straat (POOS) regeling genoemd. Voorkomen moet worden dat gebruik van de openbare ruimte tot overlast leidt. De openbare ruimte mag daarom gebruikt worden tot een maximum van 80% van de beschikbare ruimte. In augustus 2019 heeft er een parkeertelling plaatsgevonden in Zandijk op de dinsdagavonden (20 en 27 augustus). Uit deze telling blijkt dat in een straal van 250 meter rondom het initiatief 370 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Hiervan zijn er

291 bezet (78.64%). Met 7 auto's hierbij komt het totaal geparkeerde auto's uit op 298 en dat is (80.54%). Er mag aangevuld worden tot 80% dus de initiatiefnemer mag 5 auto's in de openbare ruimte kwijt en er moeten 2 op eigen terrein.

Het bouwplan voldoet hiermee aan artikel 4.1, onder a van het 'Parapluplan Parkeren Zaanstad' en 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'.

#### Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 1 juni 2021 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria. Wij zien geen reden van dit advies af te wijken.

#### Advies 4 mei 2021:

Het voormalig Molenmuseum in koog aan de Zaan bestaat uit een in 1928 herbouwd koopmanshuis, oorspronkelijk Hoogstraat 15, uit ca. 1775 met o.a. een uitbreiding uit 1982 waarbij gebruik werd gemaakt van elementen van Oostzijde 109 in Zaandam. De aanvraag betreft het realiseren van 5 appartementen. Een bouwhistorisch verslag maakt deel uit van de aanvraag. Zowel de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed als de Vakgroep van de Gemeente Zaanstad hebben positief geadviseerd op dit plan met een enkel voorbehoud ten aanzien van detaillering, isolatiemaatregelen e.d.

De commissie kan zich op hoofdlijnen vinden in het voorgestelde plan maar wil toch nog enkele kanttekeningen plaatsen en nadere uitwerking dan wel informatie vragen van terreininrichting, detaillering, kleurgebruik e.d. Wat de gevels betreft zag de commissie voor de nieuwe ramen in de zuidgevel en de tuindeuren van het tussenlid in de oostgevel liever een roede-indeling die aansluit bij de empire-indeling van de 1982-uitbreiding. Uiteraard dient de detaillering van alle nieuwe kozijnen nog ingediend te worden. Ook vraagt de commissie nadere informatie en detaillering van de aan te passen isolatie en bijbehorende ventilatievoorzieningen, zoals bijv. van de dakvoet. Nieuwe elementen zoals cv-afvoeren in de gevel dienen daarbij in kleur aangepast te worden op het betreffende gevelvlak. Wat de herplaatsing van de historische interieurelementen betreft zag de commissie nog graag een kleurvoorstel gebaseerd op kleuronderzoek. Er is een terreinindeling voor het perceel ingediend. Onduidelijk is nog de hoogte van de hagen die de afscheidingen vormen tussen de verschillende tuinen, het is belangrijk dat de hagen het zicht op het monument niet ontnemen. Een uitwerking van de voorgestelde vitrine voor de jaargetijdenbeelden op de binnenplaats hoort daarbij. Overigens plaatst de commissie nog een vraagteken bij het plan om de 5 beelden van de zintuigen te verdelen over de appartementen. Zij ziet bij voorkeur een voorstel om de beelden bij elkaar te plaatsen.

De commissie is daarmee op hoofdlijnen akkoord en indien in uitwerking aandacht wordt geschonken aan de bovengenoemde punten biedt het plan zicht op een positief advies.

#### Advies 1 juni 2021:

De architect is aanwezig voor een toelichting. Bij de aanvraag omgevingsvergunning is aanvullende informatie aangeleverd:

- De vijf beelden die verdeeld worden over de woningen worden boven de meterkast geplaatst;
- Er is een schets gemaakt van de vitrine voor de jaargetijdenbeelden;
- Alle bestaande historische deuren worden hergebruikt in de koopmanswoning;
- De roedeverdeling en details van de nieuwe ramen in de zuidgevel zijn naar voorbeeld van de bestaande schuiframen;
- De dubbele deuren worden verplaatst en een klein deel van de lambrisering wordt gesloopt;
- De rookgasafvoer in de gevels worden in kleur van het gevelhout geschilderd;
- De entree naar woning drie heeft een gewijzigde roedeverdeling;
- Het na-isoleren en dampdicht afwerken wordt in het werk bepaald en afgestemd met de Vakgroep Erfgoed van de gemeente.

#### Bevindingen commissie:

De commissie is van mening dat er voldoende aan haar opmerkingen tegemoet is gekomen. Zij adviseert akkoord te gaan en de detaillering in de uitvoering in samenspraak met de Vakgroep Erfgoed van de gemeente op te pakken. Ten overvloede vraagt de commissie aandacht voor het ventileren van de vitrine voor de jaargetijdenbeelden. Daarnaast doet de commissie de

suggestie om hortensia's de planten op de plek waar nu een beukenhaag wordt voorgesteld (in aanvulling op de reeds aanwezige hortensia's).

#### 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.

#### Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (bibob)

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, of in artikel 2.1, eerste lid, onder e, met betrekking tot een inrichting kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning in andere gevallen dan bedoeld in artikel 2.10, onderscheidenlijk artikel 2.14 slechts weigeren in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, met dien verstande dat voor de toepassing van artikel 3 van die wet, voor zover het deze wet betreft, onder betrokkene mede wordt verstaan degene die op grond van feiten en omstandigheden redelijkerwijs met de aanvrager van de omgevingsvergunning gelijk kan worden gesteld.

De betrokkene geeft aan dat er voldoende vermogen beschikbaar is om de aankoop te kunnen financieren, maar toont dit niet aan. Deze mogelijkheid is wel geboden. Betrokkene geeft vervolgens aan dat er sprake is van een financiering door middel van de koopsommen, die de kopers van de appartementen verschuldigd zijn.

Met de uitleg is immer nog geen aanleiding om te veronderstellen dat er sprake is van een plausibele verklaring. Immers, nog steeds kan er een malafide financier betrokken raken. De vraag of er sprake is van een ernstig gevaar dat crimineel verkregen vermogen zal worden aangewend voor het uitvoeren van de aangevraagd omgevingsvergunning, is derhalve nu nog niet te beantwoorden.

De omgevingsvergunning wordt verleend met het volgende voorschrift:

*Wij verlenen u de vergunning onder de voorwaarde dat uiterlijk zes weken voor het uitvoeren van de vergunde activiteiten, aan ons inzicht wordt gegeven in wijze van financiering van de activiteiten. Daartoe moet in ieder geval inzichtelijk zijn wat de herkomst van het vermogen is. Met betrekking tot deze financiers, of vermogensverschaffers bestaat alsdan voor ons de mogelijkheid om een onderzoek krachtens de Wet Bibob uit te voeren.*

Belangrijk is om op te merken dat wanneer de vermogensverschaffing maakt dat men alsnog in relatie tot strafbare feiten komt te staan, de vergunning op dat moment op grond van de Wet Bibob kan worden ingetrokken.

#### **Conclusie**

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

#### **3. Toetsingsdocumenten**

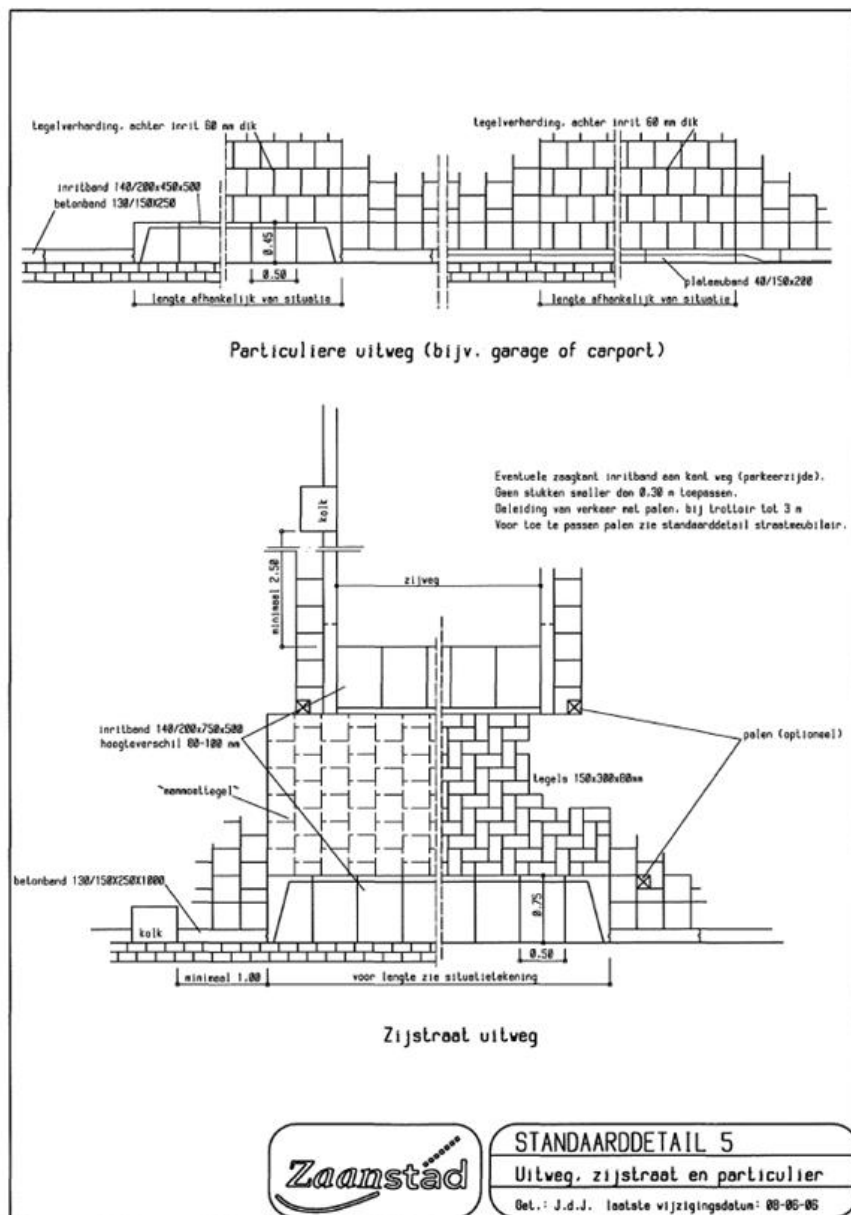
De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2012;
- Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad;
- Bestemmingsplannen "Oud Koog - Rooswijk" en het "Parapluplan Parkeren Zaanstad";
- Ontwerpbestemmingsplan 'kamerverhuur en woningsplitsing';
- 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 maximaal 3,00 meter;
- de uitweg wordt minimaal 1,50 meter uit de erfgrens van Museumlaan 20 gerealiseerd zodat het verbindingspaadje van weg naar voetpad vrij blijft;
- 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;
- De uitweg moet worden aangelegd volgens de tekening "standaarddetail 5" (zie volgende pagina voor deze afbeelding) met het daarop aangegeven bestratingsmateriaal tenzij anders is aangegeven;
- Wanneer gas-, water- en elektriciteitsleidingen in de uitweg zwaar worden belast door verkeer moeten beschermende maatregelen worden toegepast in overleg met de belanghebbende nutsbedrijven (zie adreslijst KLIC melding) ;
- 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](http://www.zaanstad.nl)).



## 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:

- een uitweg te maken naar de weg;
- van de weg gebruik te maken voor het hebben van een uitweg;
- 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.

*De bruikbaarheid van de weg:*

Er zullen door de aanleg van de uitweg geen (openbare) parkeerplaatsen komen te vervallen. Aan deze weg liggen meerdere uitwegen.

*Het veilig en doelmatig gebruik van de weg:*

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

*De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving:*

Dit komt niet in het geding omdat het past in de straatbeeld. Daarnaast heeft de welstand- en monumentencommissie geen negatief advies gegeven over dit onderwerp.

*De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente:*

Dit komt niet in het geding omdat er geen groen hoeft te verdwijnen.

Om deze aspecten te waarborgen wordt de omgevingsvergunning onder voorwaarden verleend. Deze zijn hierboven beschreven. Ook geven wij nog enkele aandachtspunten mee die eerder onder de kop overige verplichtingen staan genoemd.

### **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.

#### **4) Het slopen, verstoren, verplaatsen, of in enig opzicht wijzigen, dan wel herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het monument wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht**

##### **1. Voorschriften**

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

1. de gemeente Zaanstad dient in kennis te worden gesteld, zodra met de werkzaamheden wordt aangevangen via [bouwtoezicht@zaanstad.nl](mailto:bouwtoezicht@zaanstad.nl);
2. De Rijksdienst voor cultureel Erfgoed en de vakspecialist Erfgoed van de gemeente Zaanstad dient u te informeren op het moment dat er genoeg zicht is op de aansluitingen van de wand- en dakconstructie en deze open zijn vanwege de werkzaamheden om de huidige toestand hiervan te beoordelen. U kunt hiervoor contact opnemen met dhr. D. Lavies ([d.lavies@cultureelerfgoed.nl](mailto:d.lavies@cultureelerfgoed.nl)) en dhr. D. Wolthuis ([d.wolthuis@zaanstad.nl](mailto:d.wolthuis@zaanstad.nl));
3. indien tijdens de werkzaamheden tot dan toe onbekende onderdelen van het monument worden aangetroffen, waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze (cultuur)historische waarden bezitten, dient contact te worden opgenomen met de gemeente om te bezien of een nadere plangoedkeuring nodig is;
4. alle aanwezige oorspronkelijk interieur-elementen, waar deze vergunning geen betrekking op heeft, dienen behouden te blijven;
5. alle ondergeschikte wijzigingen in de uitvoering, waarvoor tijdens de werkzaamheden goedkeuring wordt verleend, dienen te worden vastgelegd op een revisietekening, die aan de gemeente Zaanstad wordt toegezonden.

##### **2. Overwegingen**

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

Het onderhavige pand aangewezen als beschermd rijksmonument. Voor de realisatie van het plan is ingevolge artikel 2.1, eerste lid, onder f Wabo een omgevingsvergunning vereist. Een omgevingsvergunning kan ingevolge artikel 2.15 Wabo slechts worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet.

Op grond van artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet blijven de verbodsbepalingen en vergunningplicht uit de Monumentenwet 1988 van toepassing tot het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet. Artikel 11 van de Monumentenwet 1988 luidt als volgt.

1. Het is verboden een beschermd monument te beschadigen of te vernielen.
2. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning:
  - a. een beschermd archeologisch monument te slopen, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen;
  - b. een beschermd archeologisch monument te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze, waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht.

Een afschrift van de aanvraag om een omgevingsvergunning is conform artikel 2.26, derde lid juncto artikel 3.12, vierde lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.4 Besluit Omgevingsrecht tevens onmiddellijk aan de Rijksdienst voor de Monumentenzorg gezonden met het verzoek om een schriftelijk advies uit te brengen.

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft op 26 april 2021 geadviseerd de omgevingsvergunning te verlenen. Het advies luidt als volgt:

*Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.*

*Op hoofdlijnen is geen bezwaar op voorliggend plan, wel adviseer ik onderstaande*

*punten nog nader uit te laten werken.*

- Toelichting op de inpassing van de te verplaatsen interieuronderdelen*
- Detaillering voor de nieuwe ramen in de zuidgevel*
- Isolatiedetails*

Naar aanleiding van dit advies zijn er aanvullende gegevens ingediend en zijn deze aspecten besproken met de Monumentencommissie. De punten zijn aangeleverd en aan het advies is voldaan.

Ingevolge artikel 15, eerste lid van de Monumentenwet 1988 heeft de gemeente een erfgoedverordening vastgesteld, waarin de inschakeling van een onafhankelijke commissie op het gebied van de monumentenzorg bij de behandeling van aanvragen is geregeld.

De aanvraag om vergunning is conform het bepaalde in artikel 15, tweede lid Monumentenwet onmiddellijk aan de Monumentencommissie toegestuurd. De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 4 mei 2021 en 1 juni 2021 een advies afgegeven over het bouwplan. Op 1 juni 2021 is een positief advies afgegeven.

**Advies 4 mei 2021:**

*Het voormalig Molenmuseum in koog aan de Zaan bestaat uit een in 1928 herbouwd koopmanshuis, oorspronkelijk Hoogstraat 15, uit ca. 1775 met o.a. een uitbreiding uit 1982 waarbij gebruik werd gemaakt van elementen van Oostzijde 109 in Zaandam. De aanvraag betreft het realiseren van 5 appartementen. Een bouwhistorisch verslag maakt deel uit van de aanvraag. Zowel de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed als de Vakgroep van de Gemeente Zaanstad hebben positief geadviseerd op dit plan met een enkel voorbehoud ten aanzien van detaillering, isolatiemaatregelen e.d.*

*De commissie kan zich op hoofdlijnen vinden in het voorgestelde plan maar wil toch nog enkele kanttekeningen plaatsen en nadere uitwerking dan wel informatie vragen van terreininrichting, detaillering, kleurgebruik e.d. Wat de gevels betreft zag de commissie voor de nieuwe ramen in de zuidgevel en de tuindeuren van het tussenlid in de oostgevel liever een roede-indeling die aansluit bij de empire-indeling van de 1982-uitbreiding. Uiteraard dient de detaillering van alle nieuwe kozijnen nog ingediend te worden. Ook vraagt de commissie nadere informatie en detaillering van de aan te passen isolatie en bijbehorende ventilatievoorzieningen, zoals bijv. van de dakvoet. Nieuwe elementen zoals cv-afvoeren in de gevel dienen daarbij in kleur aangepast te worden op het betreffende gevelvlak. Wat de herplaatsing van de historische interieurelementen betreft zag de commissie nog graag een kleurvoorstel gebaseerd op kleuronderzoek. Er is een terreinindeling voor het perceel ingediend. Onduidelijk is nog de hoogte van de hagen die de afscheidingen vormen tussen de verschillende tuinen, het is belangrijk dat de hagen het zicht op het monument niet ontnemen. Een uitwerking van de voorgestelde vitrine voor de jaargetijdenbeelden op de binnenplaats hoort daarbij. Overigens plaatst de commissie nog een vraagteken bij het plan om de 5 beelden van de zintuigen te verdelen over de appartementen. Zij ziet bij voorkeur een voorstel om de beelden bij elkaar te plaatsen.*

*De commissie is daarmee op hoofdlijnen akkoord en indien in uitwerking aandacht wordt geschonken aan de bovengenoemde punten biedt het plan zicht op een positief advies.*

**Advies 1 juni 2021:**

*De architect is aanwezig voor een toelichting. Bij de aanvraag omgevingsvergunning is aanvullende informatie aangeleverd:*

- De vijf beelden die verdeeld worden over de woningen worden boven de meterkast geplaatst;*
- Er is een schets gemaakt van de vitrine voor de jaargetijdenbeelden;*
- Alle bestaande historische deuren worden hergebruikt in de koopmanswoning;*
- De roedeverdeling en details van de nieuwe ramen in de zuidgevel zijn naar voorbeeld van de bestaande schuiframen;*
- De dubbele deuren worden verplaatst en een klein deel van de lambrisering wordt gesloopt;*
- De rookgasafvoer in de gevels worden in kleur van het gevelhout geschilderd;*
- De entree naar woning drie heeft een gewijzigde roedeverdeling;*
- Het na-isoleren en dampdicht afwerken wordt in het werk bepaald en afgestemd met de Vakgroep Erfgoed van de gemeente.*

*Bevindingen commissie:*

*De commissie is van mening dat er voldoende aan haar opmerkingen tegemoet is gekomen. Zij adviseert akkoord te gaan en de detaillering in de uitvoering in samenspraak met de Vakgroep Erfgoed van de gemeente op te pakken. Ten overvloede vraagt de commissie aandacht voor het ventileren van de vitrine voor de jaargetijdenbeelden. Daarnaast doet de commissie de suggestie om hortensia's de planten op de plek waar nu een beukenhaag wordt voorgesteld (in aanvulling op de reeds aanwezige hortensia's).*

### **Conclusie**

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

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

### **1. Voorschriften**

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- In geval van een calamiteit met giftige stoffen is het advies om ramen en deuren gesloten houden en de ventilatie af te schakelen. De woningen dienen voorzien te zijn van een afschakelbare ventilatie.
- De risico's en handelingsperspectieven dienen met de toekomstige bewoners gecommuniceerd te worden. Het maatgevende scenario is fakkelbrand. Het handelingsperspectief bij een fakkelbrand is vluchten uit het zicht van de brand, onder dekking van de aanwezige bebouwing. Risicocommunicatie bevordert de zelfredzaamheid.

### **2. Overwegingen**

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

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

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

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

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

#### Binnenlans afwijken

In onderhavig geval zijn er voor deze activiteit in het bestemmingsplan regels opgenomen inzake het afwijken van het bestemmingsplan.

In artikel 25.1.3 van het bestemmingsplan "Oud koog – Rooswijk" is bepaald dat Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het in artikel 25.1.2 bepaalde, ten behoeve van teneinde het bouwen van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bebouwing overeenkomstig de andere bestemmingen toe te staan, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein op de gevels van deze woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hoger. Het door u aangevraagde project voldoet aan deze criteria.

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 1° Wabo.

Op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a 1<sup>o</sup> Wabo in combinatie met artikel 25.1.3 van het bestemmingsplan “Oud koog – Rooswijk” wijken we af van artikel 25.1.2 bestemmingsplan “Oud koog – Rooswijk”. De overwegingen voor de afwijking zijn meegenomen in de overwegingen voor de buitenplanse afwijking.

#### Buitenplanse afwijking

Het bestemmingsplan maakt het echter niet mogelijk om af te wijken van de artikel 4.1 om bewoning van het gebouw mogelijk te maken.

Onderhavige situatie is wel een geval dat bij algemene maatregel van bestuur is aangewezen. Het betreft een categorie zoals deze is opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Ingevolge artikel 4 lid, lid 9 van bijlage II van het Bor kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen.

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 2<sup>o</sup> Wabo.

De gemeente Zaanstad heeft regels vastgesteld omtrent de wijze waarop van deze bevoegdheid gebruik wordt gemaakt.

Op 2 december 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad ‘Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010’ vastgesteld. De beleidsregels zijn op 24 januari 2011 bekendgemaakt. In deze beleidsregels zijn regels neergelegd omtrent het gebruik van de bevoegdheid om op grond van de Wabo af te wijken van het geldende bestemmingsplan met toepassing van artikel 4 van bijlage II Bor.

Voor artikel 4, lid 3 tot en met lid 10 van bijlage II Bor opgenomen gevallen is in de beleidsregels vastgesteld dat er naast geldende wet- en regelgeving (waaronder specifieke gemeentelijke beleidsregels), geen algemene beleidsregels worden gehanteerd. Voor deze gevallen geldt dat van geval tot geval door het college beoordeeld wordt of medewerking aan de activiteit gewenst is. Een beoordeling van onder andere de planologische en stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van een bouwplan op de betreffende locatie is op zijn plaats, alvorens besloten wordt tot eventuele medewerking aan een procedure voor een omgevingsvergunning.

Wij hebben uw bouwplan op planologische en stedenbouwkundige aanvaardbaarheid beoordeeld.

#### Stedenbouw

Gezien het feit dat het hier om een Rijksmonument gaat zal er in eerste instantie vanuit Erfgoed moeten worden geadviseerd. Het advies vanuit stedenbouw is hieraan ondergeschikt. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wijzigen van de functie naar wonen goed mogelijk. De bebouwing bestaat uit een geheel van volumes dat in de loop der tijd her en der is uitgebreid. De berging die in voorliggend voorstel wordt gesloopt heeft vanuit Erfgoed geen cultuurhistorische waarde. Met voorliggend plan wordt voldaan aan de randvoorwaarde dat er geen parkeerplaatsen in de voortuin worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden immers achter de voorgevelrooilijn gerealiseerd.

Vanuit de vakgroep Stedenbouw wordt geadviseerd medewerking aan de aanvraag te verlenen.

### Ruimtelijk milieu

Voor de beoordeling van de ruimtelijke inpassing van het project is de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gebruikt, zoals uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Deze handreiking geeft richtafstanden voor de ruimte die moet worden aangehouden tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen van derden. Deze richtafstanden zijn afhankelijk van de omgeving waarin de woningen zich bevinden. In het algemeen geldt dat de richtafstand tot een gevoelige bestemming in een 'rustige woonomgeving' groter moet zijn dan tot een gevoelige bestemming in 'gemengd gebied'. In de volgende tabel zijn de richtafstanden weergegeven.

Tabel 1. Richtafstanden en omgevingstype

| <b>Milieu-categorie</b> | <b>richtafstand van de bepalende milieufactor tot woning in rustige woonwijk</b> | <b>richtafstand van de bepalende milieufactor tot woning in gemengd gebied</b> |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 1                       | 10 m                                                                             | 0 m                                                                            |
| 2                       | 30 m                                                                             | 10 m                                                                           |
| 3.1                     | 50 m                                                                             | 30 m                                                                           |
| 3.2                     | 100 m                                                                            | 50 m                                                                           |
| 4,1                     | 200 m                                                                            | 100 m                                                                          |
| 4.2                     | 300 m                                                                            | 200 m                                                                          |
| 5.1                     | 500 m                                                                            | 300 m                                                                          |
| 5,2                     | 700 m                                                                            | 500 m                                                                          |
| 5,3                     | 1000 m                                                                           | 700 m                                                                          |
| 6                       | 1500 m                                                                           | 1000 m                                                                         |

Het adres Museumlaan 18 in Koog aan de Zaan ligt binnen een woongebied en omdat er geen bedrijven in de buurt zijn, ook niet binnen de richtafstand van een bedrijf.

### Conclusie.

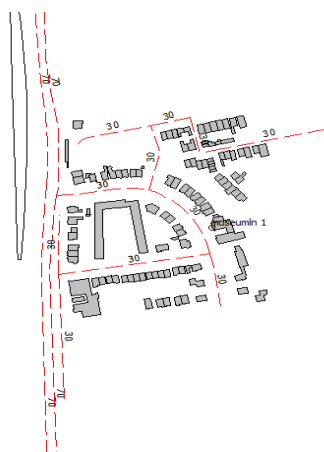
De woonfunctie voor museumlaan 18 is ruimtelijk inpasbaar.

### **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 2 te worden gevoerd. In verband hiermee dient het bouwplan te worden getoetst aan de Wet geluidhinder voor de aspecten wegverkeer-, industrie- en railverkeerslawaaï.

- **Wegverkeerslawaaï**

Op de Provincialeweg is de maximum snelheid 70 km, de overige wegen in de buurt zijn 30 km wegen. Een 30 km weg heeft geen geluidzone op grond van de Wet geluidhinder. Toetsing voor de Wet geluidhinder is voor het Wgh daarom niet aan de orde voor de 30 km wegen. Voor de vaststelling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening is de geluidsbelasting vanwege alle nabijgelegen wegen berekend met behulp van het programma Geomilieu, versie 4.30. Als input voor het wegverkeerslawaaï is het Zaanse verkeersmodel Proza, versie 5.0.2 gebruikt. In de onderstaande figuur 1 zijn de waarneempunten en in de onderstaande tabel zijn de berekeningsresultaten, incl. een correctie van 2 dB voor 70 km wegen en 5 dB voor 30 km wegen, weergegeven op de gevels van de woning.



Figuur 1. Waarneempunten woning wegverkeerslawaaai.

Tabel 2. Berekende geluidbelasting wegverkeerslawaaai

| Wegverkeerslawaaai Provincialeweg, incl. correctie 2 dB ingevolge art. 110g |        |     |       |       |      |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|-----|-------|-------|------|
| Naam                                                                        | Hoogte | Dag | Avond | Nacht | Lden |
| museumIn 1                                                                  | 7,5    | 43  | 41    | 35    | 45   |
| museumIn 1                                                                  | 4,5    | 37  | 35    | 29    | 38   |
| museumIn 1                                                                  | 1,5    | 33  | 30    | 25    | 34   |
| 30 km wegen, incl. correctie ingevolge art. 110g                            |        |     |       |       |      |
| Naam                                                                        | Hoogte | Dag | Avond | Nacht | Lden |
| museumIn 1                                                                  | 7,50   | 54  | 50    | 43    | 49   |
| museumIn 1                                                                  | 4,50   | 54  | 51    | 43    | 49   |
| museumIn 1                                                                  | 1,50   | 53  | 50    | 43    | 49   |
| Gecumuleerd wegverkeerslawaaai incl. correctie ingevolge art. 110g          |        |     |       |       |      |
| Naam                                                                        | Hoogte | Dag | Avond | Nacht | Lden |
| museumIn 1                                                                  | 7,5    | 54  | 51    | 44    | 50   |
| museumIn 1                                                                  | 4,5    | 54  | 51    | 44    | 49   |
| museumIn 1                                                                  | 1,5    | 53  | 50    | 43    | 49   |

Uit de berekening blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor het wegverkeerslawaaai door de Provincialeweg niet wordt overschreden. Volgens de beleidslijn hogere waarden Zaanstad is er sprake van een goed woon- en leefklimaat omdat het gecumuleerde geluidbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaaai (zonder aftrek conform art 110 g Wh) ruim onder de grenswaarde van 68 dB voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ligt

- Railverkeerslawaaai

De locatie ligt op ongeveer 180 meter afstand van de spoorlijn Zaandam – Uitgeest. Langs alle spoorwegen bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones. De grootte van een geluidzone kan per traject verschillen. Voor spoorwegen, die zijn aangegeven op de geluidplafondkaart, wordt in art. 1.4a van het Besluit geluidhinder (Bgh) de omvang van de geluidzone geregeld. De breedte van de zone is afhankelijk van de hoogte van het geluidproductieplafond. Het geluidproductieplafond bedraagt ter hoogte van de locatie 61 dB. Volgens art. 1.4a Bgh bedraagt bij een geluidproductieplafond van 61 dB de geluidzone ter hoogte van de locatie 300 meter, waardoor de locatie binnen de geluidzone voor deze spoorlijn ligt. De locatie dient voor het railverkeerslawaaai te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

De gemeente Zaanstad heeft de geluidsbelasting vanwege het railverkeerlawaaï berekend volgens de Standaard Rekenmethode 2 voor het railverkeerlawaaï met het programma Geomilieu, versie 4.30. Als input voor het railverkeerlawaaï zijn de gegevens uit het Geluidregister voor de spoorwegen toegepast.

*Tabel 3. Berekende geluidbelasting railverkeerlawaaï a.g.v. de spoorlijn Zaandam – Uitgeest op de waarneempunten van de woning.*

| Naam       | Hoogte | Dag | Avond | Nacht | Lden |
|------------|--------|-----|-------|-------|------|
| museumln 1 | 7,5    | 46  | 45    | 39    | 48   |
| museumln 1 | 4,5    | 42  | 41    | 34    | 44   |
| museumln 1 | 1,5    | 36  | 35    | 29    | 38   |

Uit de berekening blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor het railverkeerlawaaï als gevolg van de spoorlijn Zaandam – Uitgeest niet wordt overschreden. Hierdoor is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

- **Industrielawaai**

De locatie ligt binnen de geluidzones van de gezoneerde industrieterreinen 'Zetmeelbedrijven de Bijenkorf en omstreken' en 'Cacao de Zaan', beiden in Koog aan de Zaan. In verband hiermee dient het bouwplan als gevolg van het industriellawaai getoetst te worden aan de Wet geluidhinder.

Door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is met behulp van het rekenmodel, dat ten grondslag ligt aan de geluidzone, de geluidbelasting ter plaatse van de gevels van het woningbouwplan berekend. In de bijlagen 3 en 4 zijn de waarneempunten voor respectievelijk het gezoneerde industrieterrein 'Zetmeelbedrijven de Bijenkorf en omstreken' en het gezoneerde industrieterrein 'Cacao de Zaan'. De berekeningsresultaten op de gevels van de woning als gevolg van beide gezoneerde industrieterreinen zijn in de onderstaande tabellen 4 en 5 weergegeven.

*Tabel 4. Geluidbelasting Museumlaan 18 vanwege IL gezoneerd terrein De Bijenkorf*

| Naam       | Hoogte | Dag  | Avond | Nacht | Etmaal |
|------------|--------|------|-------|-------|--------|
| musln oost | 7.5    | 38.5 | 37.6  | 36.8  | 46.8   |
| musln oost | 4.5    | 35.3 | 34.6  | 34    | 44     |
| musln oost | 1.5    | 34.3 | 33.7  | 33.2  | 43.2   |
| musln west | 7.5    | 34.7 | 33.4  | 30.8  | 40.8   |
| musln west | 4.5    | 30.8 | 29.4  | 26.7  | 36.7   |
| musln west | 1.5    | 30.2 | 29.5  | 28.8  | 38.8   |
| musln zuid | 7.5    | 36.8 | 36    | 35.1  | 45.1   |

*Tabel 5. Geluidbelasting Museumlaan 18 vanwege IL gezoneerd terrein Cacao de Zaan*

| Naam       | Hoogte | Dag  | Avond | Nacht | Etmaal |
|------------|--------|------|-------|-------|--------|
| musln nord | 7.5    | 38.4 | 37.1  | 36.9  | 46.9   |
| musln oost | 7.5    | 39.7 | 38.5  | 38.4  | 48.4   |
| musln oost | 4.5    | 37.9 | 37.1  | 37    | 47     |
| musln oost | 1.5    | 36.3 | 35.8  | 35.8  | 45.8   |
| musln west | 7.5    | 36.7 | 35.1  | 35    | 45     |
| musln west | 4.5    | 33.6 | 33.2  | 33.1  | 43.1   |
| musln west | 1.5    | 31.8 | 31.4  | 31.4  | 41.4   |

Uit de berekening blijkt dat:

- de hoogste geluidsbelasting vanwege het industrielawaai als gevolg van de gezoneerde industrieterreinen 'Zetmeelbedrijven de Bijenkorf en omstreken' en 'Cacao de Zaan' op de gevels van de woning respectievelijk 46,8 en 48,4 dB(A) bedraagt;
- voor de gezoneerde industrieterreinen 'Zetmeelbedrijven de Bijenkorf en omstreken' en 'Cacao de Zaan' wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor industrielawaai;
- er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

### Conclusie.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor wijziging van functie cultuur naar wonen op de locatie Museumlaan 18 in Koog aan de Zaan.

### **Geur**

In deze paragraaf is bekeken in hoeverre er – met het oog op mogelijke geurhinder – sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hierbij wordt ingegaan op de volgende aspecten:

- Zijn er geurgevoelige objecten voorzien?
- Zijn deze geurgevoelige objecten standaard, minder of minst geurgevoelige objecten?
- Zijn er bedrijven die geur veroorzaken ter plaatse van het plangebied?
- Is deze geurbelasting aanvaardbaar?
- Als we alles in огenschouw nemen is er dan sprake van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat?

### *Zaans geurbeleid*

Geur is in de gemeente Zaanstad een belangrijk onderwerp, wat de reden is dat het Zaans geurbeleid is vastgesteld door de gemeenteraad (14 juli 2016). Voor een aantal bedrijven in de omgeving van het plangebied is de provincie Noord Holland bevoegd gezag. Voor de toetsing of er in het plangebied sprake is van een goed of aanvaardbaar woon- en leefklimaat is het Zaans geurbeleid van toepassing. Hiervoor is het niet van belang of een bedrijf onder provinciaal of gemeentelijk gezag valt.

Het Zaans geurbeleid gaat uit van een streefkwaliteit. Uitgangspunt voor deze streefkwaliteit is een situatie waarin er geen ernstige geurhinder meer is en waarin het aantal geurgehinderden 12% of minder is. Het Zaans geurbeleid heeft als doel het op termijn behalen van de streefkwaliteit.

De geurbelasting wordt uitgedrukt in een zogenaamde 'hedonische waarde' (afgekort als H). Deze waarde duidt de (on-)aangenaamheid van geur uit. De mate van geurhinder is afhankelijk van de onaangenaamheid van een geur (hedonische waarde) maar ook van de geur concentratie (het aantal odour-units/m<sup>3</sup>). De geurbelasting geldt voor continue en discontinue bronnen voor alle typen geurgevoelige objecten. In het Zaans geurbeleid wordt gebruik gemaakt van 2 onderscheidende hedonische waarden<sup>1</sup>:

- Licht onaangename geur: H=-1
- Onaangename geur: H=-2

De concentratie waarin een geur onaangenaam wordt verschilt per soort geur: voor de meeste mensen is chocolade (cacao) een lekkere geur, wanneer deze té overheersend wordt – zoals in sommige delen van Zaanstad regelmatig het geval is – is het echter niet meer prettig. Deze geurconcentratie wordt in odourunits per m<sup>3</sup> uitgedrukt (OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>). Elke geur wordt in verschillende concentraties waargenomen, waarbij de concentratie in de lucht en de onaangenaamheid ook verschilt. Dit is de reden dat er volgens het Zaans geurbeleid per bedrijf, aan de hand van de overheersende geuruitstoot, bepaald is welke geurconcentratie bij welke hedonische waarde

---

<sup>1</sup> De hedonische waarde (H) is uitgedrukt als percentiel. Dit betekent dat bij een score van H=0 er geen onaangename geur wordt waargenomen. Bij H=-2 geeft de waarde aan die 98% van de tijd niet wordt overschreven en dus 2% van de tijd (176 uren per jaar) wel.

(geurbelasting) hoort. Zo kan elke geur(concentratie) 'teruggerekend' worden naar de geurbelasting die daarbij hoort.

Volgens het geurbeleid verschillen objecten in gevoeligheid voor geur het onderscheid is als volgt: standaard gevoelige objecten, minder geurgevoelige objecten en minst geurgevoelige objecten. Voor de standaard gevoelige objecten, zoals woningen, geeft de concentratie horend bij H=-1 van continue bronnen de streefkwaliiteit weer. Is een object minder geurgevoelig, dan is de toegestane geurconcentratie hoger. Het Zaans geurbeleid maakt onderscheidt in:

1. Standaard geurgevoelige objecten, zoals woningen;
2. Minder geurgevoelige objecten, zoals horeca en maatschappelijke functies;
3. Minst geurgevoelige objecten, zoals bedrijven.

Op grond van het geurbeleid geldt dat bij standaard en minder geurgevoelige objecten de H=-2 contour niet mag worden overschreden. Er mag dus geen sprake zijn van ernstige geurhinder.

Het beleid is te vinden op de website van de gemeente Zaanstad [www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl)

*1. Wat wordt er mogelijk gemaakt en zijn dat geurgevoelige objecten?*

De ontwikkeling betreft 5 appartementen. Deze objecten worden beschouwd als standaard geurgevoelige objecten. Nu er sprake is van geurgevoelige objecten, is de vervolgvraag of er relevante geurhinder te verwachten is.

*2. Zijn er bedrijven die geurhinder veroorzaken in of nabij deze ontwikkeling?*

Aan de hand van de richtafstanden voor geur uit de VNG Handreiking Bedrijven en milieuzonering, milieuvorschriften<sup>2</sup>, geuronderzoek en evt. geurklachten is bepaald welke bedrijven geurhinder kunnen veroorzaken ter plaatse van deze ontwikkeling.

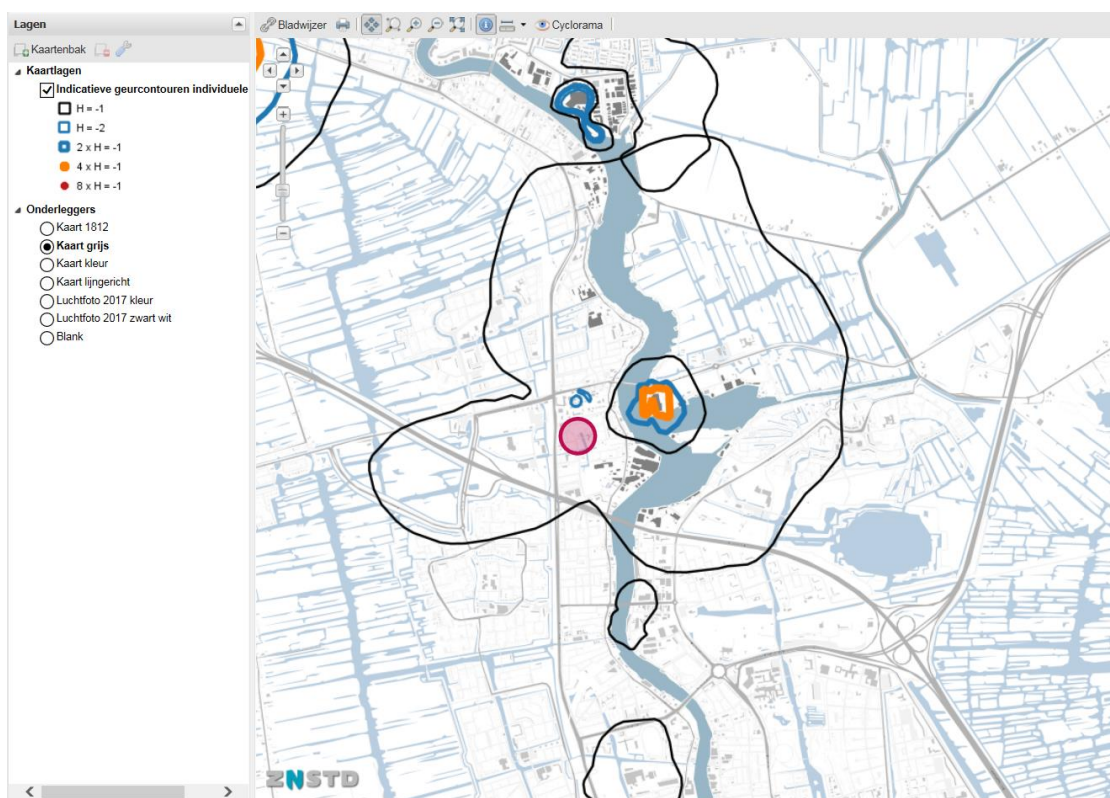
De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in onderstaande tabel 6 en worden hierna toegelicht.

Gemeente Zaanstad is bezig met de ontwikkeling van een geurcontourenkaart van haar grondgebied. Op deze kaart zijn de vergunde streefkwaliiteitscontouren weergegeven. De kaart is nog niet volledig. De geurcontouren van Tate & Lyle staan er b.v. niet op. Maar de kaart laat wel zien welke bedrijven voor de geuronderbouwing relevant zijn.

---

<sup>2</sup> Milieuvorschriften:

- de vorschriften die vastgesteld zijn in het kader van: besluiten over een, al dan niet aangevraagde, vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder e en i van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals deze in het besluit dan wel in de bij het besluit behorende aanvraag zijn opgenomen (dat wil zeggen bij een vergunning voor het oprichten, veranderen of veranderen van de werking of het in werking hebben van een inrichting)
- verklaringen van geen bedenkingen
- maatwerkvorschrift



Figuur 2. geurcontourenkaart

Op basis van deze kaart is vastgesteld dat de bedrijven Cargill Aurora, Tate & Lyle en Olam Koog aan de Zaan geurrelevant zijn voor de ontwikkeling van de projectlocatie.

Er is onderzocht of de projectlocatie zich op voldoende afstand van bovengenoemde bedrijven bevindt en of er ten opzichte van deze bedrijven voldaan wordt aan de richtafstanden van de VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering'.

Tabel 6. Richtafstanden tabel geur VNG brochure 'bedrijven en milieuzonering'.

| Bedrijf                  | SBI code (2008) | Locatie                       | Afstand tot de locatie van geurgevoelig objecten | Richtafstand geur gemengd gebied) | Geur-klachten bekend | Geur-rapport aanwezig | Relevantie voor de planlocatie |
|--------------------------|-----------------|-------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------|
| Cargill bv Aurora        | 10821-1         | Kalf 17                       | 800 meter                                        | 300                               | Ja.                  | Ja                    | relevant                       |
| Tate & Lyle Nederland BV | 1062-2          | Lagedijk 5 Zaandijk           | 390 meter                                        | 200                               | ja                   | ja                    | relevant                       |
| Olam bv (ADM Cocoa)      | 10821-1         | Stationstraat 78 Koog ad Zaan | 110 meter                                        | 300                               | Ja.                  | ja                    | relevant                       |

### Beschrijving en beoordeling van de geursituatie op de ontwikkellocatie

#### Cargill bv, productielocatie Aurora

Op circa 800 meter afstand van de planlocatie bevindt zich aan het Kalf 17 het bedrijf Cargill bv productielocatie "Aurora". In het bedrijf worden cacaobonen tot halffabrikaat cacaomassa verwerkt. Op basis van het VNG-boekje "Bedrijven en milieuzonering" uitgave 2009 heeft het bedrijf een Sbi- code 10821-1. De richtafstand ten opzichte van woningen in gemengd gebied, voor het aspect geur is 300 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Daarnaast is in juni 2008 voor het bedrijf, vanwege een uitbreiding, een revisie milieuvergunning verleend.

In 2014 is in opdracht van de gemeente door het adviesbureau SGS de geursituatie van de cacaobedrijven in Zaanstad onderzocht. In dit onderzoek is ook de geurimmissie van het bedrijf de Cargill bv locatie Aurora in de huidige situatie en de situatie na het treffen van de BBT maatregelen

in kaart gebracht. De geurcontouren van het bedrijf zijn weergegeven in het rapport "Geursituatie Cacaobedrijven anno 2014 en na maatregelen, EZGE-2014-0250-HR van december 2016. Uit dit rapport blijkt dat de planlocatie buiten de H=-1 geurcontour van het bedrijf ligt. Dat wil zeggen dat er voor de planlocatie aan de streefqualiteit voor geur wordt voldaan. Daarnaast zijn er geen concrete plannen van het bedrijf bekend waarmee relevante geurhinder zal worden veroorzaakt. Geur vanwege dit bedrijf is daarmee geen belemmering voor deze locatie.

#### *Tate & Lyle Nederland*

Op circa 390 meter afstand van de planlocatie bevindt zich het bedrijf Tate & Lyle Nederland bv aan de Lagendijk 5 te Koog aan de Zaan. Het betreft een zetmeelfabriek met een Sbi-code 1062-2. De richtafstand voor het aspect geur bedraagt 200 meter. Voor wat de planlocatie betreft wordt ruimschoots aan voldaan aan de richtafstand. Voor het bedrijf is in 2012 een nieuwe omgevingsvergunning door de Provincie N-H verleend. In de omgevingsvergunning is tevens een geurcontour opgenomen. Uit de contour blijkt dat de ontwikkeling ruim buiten de H=-1 geurcontour van het bedrijf ligt. De H=-1 is gelijk aan de streefqualiteit. Het bedrijf voldoet ter plaatse van de planlocatie aan de streefqualiteit voor geur. Geur vanwege dit bedrijf is daarmee geen belemmering voor deze ontwikkeling.

#### *Olam bv te Koog aan de Zaan (verder genoemd Olam)*

Op circa 110 meter afstand van de planlocatie bevindt zich het bedrijf Olam bv Koog aan de Zaan. De richtafstand voor geur van het bedrijf is 300 meter. De ontwikkellocatie ligt binnen de richtafstand van het bedrijf.

#### *Vergunde situatie Olam Koog aan de Zaan.*

Op 13 juli 1994 is een revisievergunning Wet milieubeheer verleend en op 2 december 1996 een uitbreiding/wijzigingsvergunning. Uit deze vergunningen zijn geen eenduidige vergunde geurcontouren te herleiden. In opdracht van het bedrijf is een geurrapport opgesteld (25 juli 2012, kenmerk 12-EZGE-0162, SGS). Daarin is de geursituatie opgenomen zoals vergund. In de huidige vergunning zijn geen maatregelen vastgelegd om de geuremissie verder reduceren. Op 4 juni 2015 is een aanvraag gedaan voor een nieuwe vergunning voor de inrichting. Naar aanleiding van deze vergunningaanvraag is een geurrapport opgesteld door SGS (geurrapport Olam Koog a/d Zaan, geursituatie na plaatsing van RTO op de afdeling BMW, SGS, dd.15 september 2016, kenmerk: EZGE-2015-07-0014R3). De aanvraag met geurrapportage is door het bevoegd gezag geaccepteerd en in behandeling genomen. In het rapport is de situatie na het treffen van de maatregelen weergegeven. Deze maatregelen zijn op dit moment feitelijk al geïmplementeerd en worden met de beschikking vastgelegd. Het betreft een thermische naverbrander om de afgassen van het malen/prepareren van de cacaobonen van de westelijke fabriek (BMW) te reinigen. In de volgende figuur wordt de situatie weergegeven na installatie van de thermische naverbrander om de afgassen van het malen/prepareren van de cacaobonen van de westelijke fabriek (BMW) te reduceren.



Figuur 3: contouren na implementatie van de RTO op de westelijke fabriek (SGS d.d. 15 september 2015, kenmerk EZGE-2015-07-07-0014R3)

#### Geurconcentraties bij hedonische waarden

Voor cacao-geur gelden de volgende waarden (zie tabel 5.1 uit het eindrapport Evaluatie Bijzondere regeling cacao industrie, deelrapport 2, dosis-effectrelatie van cacao-geur van SGS van 9 april 2010).

- $H=-1$  bij 4 ou/m<sup>3</sup>
- $H=-2$  bij 15 ou/m<sup>3</sup>

De streefkwaliiteit voor cacao-geur komt derhalve overeen met een geurbelasting van 4 ou/m<sup>3</sup> als 98 percentiel.

#### Beoordeling van de geurbelasting

Uit de geurcontouren blijkt dat de geurbelasting vanwege Olam Koog aan de Zaan naar schatting circa 8 OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> bedraagt. Daarmee wordt voor de woning niet voldaan aan de geurconcentratie behorend bij de streefkwaliiteit, die 4 OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> is. De gemeente acht geurgevoelige objecten in gebieden waarin de streefkwaliiteit wordt overschreden mogelijk als er voldoende waarborgen bestaan voor een gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliiteit; goed woon- en leefklimaat. Voor de woning is een nadere onderbouwing noodzakelijk.

Hierna gaan wij in op de randvoorwaarden die daarvoor in het Zaans geurbeleid 2016 zijn geformuleerd.

#### Geurimmissie is beter dan onaangenaam

In gevallen waarin de  $H=-2$  contour wordt overschreden wordt de geur als onaangenaam ervaren. Conform het Zaans geurbeleid 2016 mogen er daarom in beginsel géén nieuwe standaard geurgevoelige objecten (zoals woningen) en minder gevoelige objecten (type 2) worden geprojecteerd in een gebied gelegen binnen een geurcontour die een hedonische waarde van  $H=-2$  overschrijdt.

Uit het geuronderzoek blijkt dat de geurbelasting ter plaatse van de ontwikkeling ca 8 OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> bedraagt. De geurbelasting is daarmee lager dan de concentratie horend bij de H=-2, zijnde 15 OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup>. Ter plaatse van de ontwikkeling wordt dan ook voldaan aan het criterium dat de geurhinder beter is dan onaangenaam.

#### *Cumulatie voldoet aan de randvoorwaarde*

Om ontoelaatbare cumulatie te voorkomen is in het geurbeleid opgenomen dat standaard geurgevoelige objecten niet binnen meer dan twee H=-1 contouren mogen staan. Staan standaard geurgevoelige objecten binnen meer dan twee H=-1 contouren dan is de geurimmissie ontoelaatbaar omdat in dat geval deze veelvuldig geurbelast zullen zijn door verschillende bedrijven. Uit het onderzoek blijkt dat de standaard geurgevoelige objecten binnen de H=-1 contour van alleen Olam Koog ligt. Er wordt daarmee voldaan aan de randvoorwaarde dat de locatie niet binnen meer dan twee H=-1 –contouren mag liggen. Ter plaatse van de ontwikkeling is geen sprake van een ontoelaatbare cumulatie.

#### *Geurbelasting op minst geurgevoelige objecten (type 3)*

Het Zaans geurbeleid 2016 geeft aan welke geurbelasting op een minst geurgevoelig object aanvaardbaar is. Het betreft hier een standaard geurgevoelig object. Deze randvoorwaarde is daarom niet op deze ontwikkeling van toepassing.

#### *Aanvaardbaar woon- en leefklimaat*

De volgende geurrelevante aspecten zijn van belang bij de afweging of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

#### *Hoogte geurbelasting*

De geurconcentratie ter plaatse van de ontwikkeling bedraagt ca. 8 OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> 98 percentiel. Deze concentratie is circa twee maal de streefkwaleiteit van 4 OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> 98 percentiel. Wel ligt de concentratie ver onder de concentratie welke als onaanvaardbaar wordt beschouwd.

#### *Afname geurbelasting in de toekomst*

Er is zicht op een vermindering van de geurbelasting en dat is van belang voor de conclusie dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, direct of op termijn, als bedoeld in het Zaans geurbeleid 2016. In deze paragraaf wordt onderscheid gemaakt tussen de maatregelen die zeker getroffen gaan worden en de maatregelen die waarschijnlijk dan wel mogelijk getroffen gaan worden.

Op de oostelijke fabriek (BMO genaamd) is nog geen nageschakelde techniek toegepast om de afgassen van het malen/prepareren van de cacaobonen te reinigen. Onderzocht wordt welke techniek daarvoor het geschiktst is en wat het verwijderingsrendement daarvan is. In het ongunstigste geval zal een techniek worden toegepast met een rendement van naar verwachting 70% (gaswastechniek), met een emissie vanaf de bestaande schoorsteen. Deze maatregel is BBT en is daarmee verplicht.

De omgevingsdienst heeft op 4 april 2017 een besluit maatwerkvoorschriften genomen ten aanzien van geur reducerende maatregelen bij Olam Wormer. ( Zaaknummer: 2798071 Maatwerkvoorschriften Wet milieubeheer voor het aspect VOS, NH3 en geur).

In dit besluit worden de afspraken met Olam over het treffen van geurreducerende maatregelen bij de bedrijfsunit BMO juridisch vastgelegd.

Het betreft de volgende voorschriften:

#### **BMO**

##### **2.**

- a. Tot uiterlijk 21 maanden na het van kracht worden van dit voorschrift gelden de emissiegrenswaarden voor VOS (gO.2) en NH3 (gA.3) van artikel 2.5 van het Activiteitenbesluit milieubeheer (ABM) niet voor de afgassen van de processen prepareren en malen BMO.
- b. Binnen drie maanden na het van kracht worden van dit voorschrift dient schriftelijk aan burgemeester en wethouders (p/a: De directeur van de Omgevingsdienst NZKG) te

worden aangegeven met welke nageschakelde techniek de afgassen van de processtap prepareren en malen BMO worden behandeld. Hierbij dient aannemelijk te zijn gemaakt, dat de nageschakelde techniek voor wat betreft de emissies van VOS (gO.2) en NH<sub>3</sub> (gA.3) leidt tot het voldoen aan de emissiegrenswaarden voor VOS (gO.2) en NH<sub>3</sub> (gA.3) van artikel 2.5 van het ABM. Ook dient hierbij het effect op geur naar de dichtstbijzijnde gelegen geurgevoelige objecten en de omgeving in samenhang met de reeds getroffen maatregelen aan de lage bronnen en bedrijfsunit West (BMW) te worden bepaald.

3.

Uiterlijk 24 maanden na het van kracht worden van dit voorschrift dient bij burgemeester en wethouders (p/a: De directeur van de Omgevingsdienst NZKG), een controlemeetrapport te zijn ingediend waarin wordt aangetoond dat de afgassen van processtap prepareren en malen BMO voldoen aan de emissiegrenswaarden VOS (gO.2) en NH<sub>3</sub> (gA.3) van artikel 2.5 van het ABM. Als gevolg van de nog te nemen maatregelen op de BMO zal de geurbelasting op de locatie afnemen. Op basis van de minimale maatregel zal de geurbelasting ter plaatse van de ontwikkeling dalen naar ca. 5 OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> 98 percentiel. Deze concentratie benadert de streefkwaliiteit.

#### *Maatregelen aan de woningen*

Op basis van de maatwerkvoorschriften ligt ter plaatse van de ontwikkeling de geurbelasting net iets boven de streefkwaliiteit. De overschrijding ten opzichte van de Streefwaarde is dan ca. 1 OU<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> 98 percentiel. Ter plaatse van de locatie is geen sprake van (voor wat geur betreft) optimaal woon- en leefklimaat. Er zijn daarom aanvullende maatregelen aan de woning nodig waarmee de geurbelasting in de woning aan de streefwaarde kan voldoen. Bijvoorbeeld door het installeren van mechanische balansventilatie met koolfilters of een andere gelijkwaardige maatregel. Hiermee wordt in de woningen een aanvaardbare geurbelasting niveau gewaarborgd

#### *Geurgevoelige objecten als belemmering voor inrichting*

De ontwikkeling ligt in stedelijk gebied tussen bestaande woningen en komt niet dichterbij de inrichting dan de reeds bestaande woningen. De ontwikkeling zal daarmee geen beperkingen geven voor Olam Koog aan de Zaan.

#### *Conclusie geur*

Op de ontwikkellocatie zijn appartementen voorzien. Woningen zijn standaard geurgevoelige objecten. Uit onderzoek naar bedrijven die mogelijk geurhinder veroorzaken ter plaatse van de ontwikkellocatie blijkt dat de onderzochte bedrijven (met uitzondering van Olam) nu en naar verwachting in de toekomst geen geurhinder zullen veroorzaken. Op de ontwikkellocatie kan Olam Koog aan de Zaan niet voldoen aan de streefkwaliiteit voor geur.

Gelet op het Zaans Geurbeleid 2016 is een woonbestemming voor het project toch mogelijk omdat de geuremissie van Olam in 2017 binnen twee jaar gaat afnemen en er na die tijd een acceptabele geursituatie zal ontstaan. De toekomstige situatie wordt acceptabel geacht omdat;

- De huidige overschrijding van de streefkwaliiteit ter plaatse van de ontwikkellocatie iets hoger is dan de streefwaarde;
- de geur niet als onaangenaam zal worden ervaren,
- er is geen sprake is van onaantvaardbare geurcumulatie.

Olam zal best beschikbare techniek (BBT) gaan toepassen om aan de emissie-eisen ten aanzien van vluchtige organische stoffen (VOS) en ammoniak te kunnen voldoen. Deze maatregelen leiden ook tot een afname van geuremissie.

Met het maatwerkbesluit van de omgevingsdienst van 4 april 2017( Zaaknummer: 2798071) zijn de afspraken met Olam over het treffen van geur reducerende maatregelen juridisch vastgelegd.

Gelet op de huidige en toekomstige geursituatie en het treffen van de geur compenserende maatregelen aan de woning wordt de huidige iets hogere geurbelasting en de toekomstige

geursituatie aanvaardbaar geacht en is er anno 2021, voor wat geur betreft, sprake van een goede en gezonde leefomgeving.

### **Luchtkwaliteit**

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer (Wet Luchtkwaliteit) zijn de normen voor luchtkwaliteit opgenomen. In artikel 5.16 en 5.16a Wet milieubeheer staat hoe het onderwerp luchtkwaliteit bij planvorming in acht genomen dient te worden. Op basis hiervan kunnen projecten worden uitgevoerd indien:

- de grenswaarden uit bijlage II van de Wet milieubeheer niet worden overschreden, of,
- de luchtkwaliteit per saldo verbeterd of ten minste gelijk blijft, of,
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het project betreft de bouw van woningen. Het Besluit 'Niet In Betekenende Mate bijdragen' is op het project van toepassing. In bijlage 1 tot en met 4 van de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bouwproject valt onder één van deze aangewezen categorieën. Hierdoor vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de ontwikkeling.

### *Conclusie luchtkwaliteit*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

### **Externe veiligheid**

Het rijksbeleid voor externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, het gebruik, de opslag en transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van de luchthaven Schiphol. De risico's van de productie, het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen legt beperkingen op aan de directe omgeving.

De externe veiligheidsaspecten voor de opslag of de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven is geregeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling Externe veiligheid inrichtingen (Revi). De externe veiligheidsaspecten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor zijn geregeld in het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen en het besluit externe veiligheid transport (Bevt). De externe veiligheidsaspecten voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De externe veiligheidsaspecten voor het gebruik van Schiphol is geregeld in de Schipholwet met het daarop gebaseerde Luchthavenverkeerbesluit (LVB) en Luchthavenindelingbesluit (LIB). De externe veiligheidsaspecten voor de windturbines is geregeld in het artikel 15a van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (het Activiteitenbesluit).

- Transport gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

De locatie ligt binnen het invloedsgebied van meerdere hogedruk aardgastransportleidingen. Voor de locatie is aan de initiatiefnemer verzocht om een QRA uit te laten voeren, aangezien het mogelijk een complexe situatie betreft door de meerdere aardgastransportleidingen.

- Overige externe veiligheidsbronnen.

De locatie ligt niet binnen het invloedsgebied van overige externe veiligheidsbronnen.

Ten behoeve van de verantwoording van het groepsrisico voor het woningbouwplan is door de Kragten een onderzoek uitgevoerd naar de externe veiligheid: Externe veiligheid Buisleidingen Museumlaan 18 (12 mei 2021). Het onderzoek is als bijlage bij deze notitie gevoegd.

De conclusies van het onderzoek van Kragten zijn als volgt:

- Er is geen 10-6 risicocontour ter plaatse van de locatie. Het Plaatsgebonden Risico (PR3) vormt geen belemmering voor de nieuwbouwplannen;

---

<sup>3</sup> Groepsrisico: cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke

- Het groepsrisico (GR4) is berekend voor de huidige en de toekomstige situatie. In beide gevallen is het groepsrisico kleiner dan de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico neemt af. In de huidige situatie is het GR een factor 0,123072 ten opzichte van de oriëntatiewaarde. In de toekomstige situatie is het GR een factor 0,098358 ten opzichte van de oriëntatiewaarde.

Op basis van dit onderzoek is een advies aan de regionale brandweer (VRZW) gevraagd ten behoeve van de verantwoording van het Groepsrisico.

Op basis van het onderzoek en het advies van de VRZW acht de gemeente de risico's verantwoord omdat:

- De oriënterende waarde niet wordt overschreden;
- Het groepsrisico afneemt;
- De aanwezige infrastructuur vormt volgens de Regionale Brandweer geen onoverkomelijke belemmering voor de zelfredzaamheid van personen en bereikbaarheid van hulpdiensten.
- Hierbij gelden de volgende voorwaarde:
  - In geval van een calamiteit met giftige stoffen is het advies om ramen en deuren gesloten houden en de ventilatie af te schakelen. De woningen dienen voorzien te zijn van een afschakelbare ventilatie.
  - De risico's en handelingsperspectieven dienen met de toekomstige bewoners gecommuniceerd te worden. Het maatgevende scenario is fakkelbrand. Het handelingsperspectief bij een fakkelbrand is vluchten uit het zicht van de brand, onder dekking van de aanwezige bebouwing. Risicocommunicatie bevordert de zelfredzaamheid.

Aangezien het groepsrisico kleiner is dan 0,1 van de oriëntatiewaarde kan de verantwoording, volgens het beleid van de gemeente, ambtelijk worden afgedaan.

#### *Conclusie externe veiligheid*

Met inachtneming van de bovenstaande voorwaarden vormt het risico van de hoge druk aardgasbuisleiding geen belemmering. De voorwaarden moet worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

#### *Conclusie ruimtelijke milieu*

Alle milieuaspecten zijn getoetst aan de normen van de betreffende wetten of beleid. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening, een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

---

stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Anders gezegd geeft het groepsrisico weer wat de kans is op het overlijden van een groep personen ten gevolge van een ongeval bij een bedrijf.

<sup>4</sup> Groepsrisico: cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongeval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Anders gezegd geeft het groepsrisico weer wat de kans is op het overlijden van een groep personen ten gevolge van een ongeval bij een bedrijf.

### Wonen

Het voornemen is om aan de Museumlaan 18 te Koog aan de Zaan de functie te wijzigen naar 5 woningen. Vanuit Wonen is er geen bezwaar om deze ontwikkeling te realiseren. De ontwikkeling van deze locatie met dit woningtypologie past binnen de huidige WoonVisie.

### **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](mailto: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,
- 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](http://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](http://www.omgevingsloket.nl) of een melding op grond van het Besluit lozen buiten inrichtingen via [www.infomil.nl](http://www.infomil.nl).*

*Meer informatie kunt u vinden op [www.helpdeskwater.nl](http://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.