



gemeente Zaanstad
Veiligheid, Vergunningen en
Handhaving (VVH)

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075

www.zaanstad.nl



DATUM	26 januari 2022
ONS KENMERK	O20210850
BIJLAGE(N)	beschikking
ONDERWERP	Omgevingsvergunning

Geachte 

Op 18 juni 2021 hebben wij uw aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen van een auto verkoop bedrijf met kantoor en showroom en een autoschade bedrijfsgebouw met berging met de volgende activiteiten:

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

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Oud Zaenden 10 te Zaandam. Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag berichten wij u het volgende.

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

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

a. Besluit

Wij besluiten:

1. gelet op artikel 2.1. lid 1 onder a en c juncto artikel 2.10, 2.11 en 2.12 en 2.22 t/m 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning zijn beschreven.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- a. Het (ver)bouwen van een bouwwerk onder de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
- b. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit onder de in onderdeel 3 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.

b. Bijgevoegde documenten

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

- Bijlage onderdelen omgevingsvergunning
- Bijlage Handleiding tijdens de bouw en/of sloop (voorschriften uit het Bouwbesluit)
- Aanvraagdocument publiceerbaar
- Bouwbesluitberekeningen Suzuki_30-09-2021_versie 5_compleet
- Bouwbesluit BBberBijgebouw_versie_4_pdf
- Bouwbesluit BBberO_compleet_v_4_pdf
- Specificatie_Spuitcabine_pdf
- BLVC Suzuki_Oudenaarden_d_d_20-09-2021_pdf
- Rapportage_verkennend_bodemonderzoek_pdf
- Bodemonderzoek Overzicht en locatie boringen
- Aangepast nav welstand 1818_305_situatie
- 18_340_gevelaanzichten_Van_Oudenaren_pdf
- 1818_310_Plattegronden_Van_Oudenaren_pdf
- 1818_312_Plattegronden_VO_bijgebouw_pdf
- 818_342_Gevelaanzichten_VO_bijgebouw_pdf
- 1818_341_Gevelaanzichten_Suzuki_pdf
- Tekeningen Suzuki plattegronden_versie_5_pdf
- ROB Oud Zaenden definitief 24012022
- PvE Oud Zaenden 10 - boringen
- 21HB0568_Notitie_waterhuishouding_pdf
- Akoestisch onderzoek 1506_PE_10WO_002-07-10-21V1_pdf
- Quickscan Flora_en_Fauna_303179_pdf
- Vleermuisonderzoek Rapport303179_FF_pdf
- Natuurinclusief_bouwen_Oud_Zaenden_10_pdf
- AERIUS_berekeningen_rapportage_pdf
- BENG_berekening_pdf
- DO_set_Constructeur_18-06-2021_pdf
- Funderingsadvies_AA20052-1pfb_pdf
- Tekeningenset_constructeur_pdf
- Nota beantwoording zienswijzen

Brandveiligheid

- Gevelaanzichten en doorsneden Suzukidealer Stempel VrZW
- Plattegronden Autoschadebedrijf Stempel VrZW
- Plattegronden bijgebouw Autoschadebedrijf Stempel VrZW
- Plattegronden Suzukidealer Stempel VrZW
- Situatie Stempel VrZW
- Advies VrZW
- Gevelaanzichten Autoschadebedrijf Stempel VrZW
- Gevelaanzichten bijgebouw Autoschadebedrijf Stempel VrZW

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

c. Rechtsmiddelen

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit kunnen binnen 6 weken onmiddellijk liggend na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, een 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

Indien de bodem verontreinigd is en hierin werkzaamheden zullen gaan plaatsvinden (bijvoorbeeld het ontgraven van grond t.b.v. tijdelijke uitplaatsing, grondverbetering of fundering) dan gelden de verplichtingen op grond van de Wet bodembescherming. U moet zich daarom als initiatiefnemer vooraf op de hoogte stellen van de bodemkwaliteit. Dit kunt u doen door een historisch onderzoek uit te laten voeren. Als hieruit blijkt dat de bodem 'verdacht' is, dan dient vervolgens een bodemonderzoek uitgevoerd te worden. In sommige gevallen is er van de locatie, bij ons reeds een historisch onderzoek en/of bodemonderzoek beschikbaar.

In die gevallen kunt u met onze afdeling Vakspecialisten, vakgroep bodem afspraken maken over het al dan niet achterwege laten van een historisch en/of nader onderzoek. Als uit het bodemonderzoek blijkt dat sprake is van ernstige verontreiniging, dan zult u voorafgaand aan de werkzaamheden een saneringsplan of een zogenoemde Busmelding bij ons in moeten dienen. De procedure voor de beoordeling van een saneringsplan of melding kan 5 dagen tot 15 weken duren, afhankelijk van de aard en omvang van de verontreiniging en van de voorgenomen werkzaamheden. Zolang de melding of het saneringsplan niet is beoordeeld mogen er geen werkzaamheden plaatsvinden in de verontreinigde bodem. Houdt u hiermee rekening in de planning van uw werkzaamheden. Indien uitsluitend sprake is van werkzaamheden in lagen bestaande uit bouwstoffen (bijv. sintellagen), dan is het voorgaande niet van toepassing. Nadere informatie kunt u ook vinden op onze website: www.zaanstad.nl. Zoekterm 'Bodem'.

Graafwerkzaamheden

Wanneer u bij graafwerkzaamheden gebruik maakt van bijvoorbeeld een graafmachine, bent u wettelijk verplicht dit van te voren te melden bij het Kadaster (Graafmelding). Het maakt hierbij niet uit hoe diep u gaat graven. De graafmelding dient uiterlijk 3 werkdagen vóór aanvang van graafwerkzaamheden te worden gedaan. Dit kunt u doen via de website van het kadaster: www.kadaster.nl of u kunt contact opnemen met hun Klantcontactcenter via (0800) 0080.

Gebruiksmelding brandveilig gebruik

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

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

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

Zorgplicht Wet natuurbescherming

Ten aanzien van beschermde soorten is geen ontheffing noodzakelijk in het kader van de wet natuurbescherming. Ook ten aanzien van gebiedsbescherming (ook Stikstofdepositie) en overige natuurwetgeving zijn geen belemmeringen ten aanzien van de vergunbaarheid.

De initiatiefnemer heeft aangegeven te zullen bouwen volgens het “memo natuurinclusief bouwen van Rho-adviseurs met kenmerk 20200235-003 en maakt onderdeel van deze beschikking.

- Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:
- Zorg dat de werkzaamheden binnen het plangebied plaatsvinden. Mocht er tijdens de uitvoer van het werk onverhoopt bijzonderheden worden aangetroffen, raadpleeg een inzake deskundige;
- Om schade aan broedsels te voorkomen dient buiten het broedseizoen te worden gewerkt. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor. Het is mogelijk om tijdens het broedseizoen te werken wanneer maatregelen zijn genomen om broedgevallen te voorkomen of wanneer een inspectie door een deskundige uitwijst dat geen broedsels aanwezig zijn;
- Alle aanwezige bebouwing, vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft aanwezige fauna de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig worden gewerkt dat richting te behouden leefgebied van aanwezig fauna wordt gewerkt en dieren niet ingesloten raken en (meer) kans hebben te vluchten.
- Bij bouwwerkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt in de actieve periode van vleermuizen (globaal maart t/m november).

Kabels en leidingen

- Er liggen 10kV kabels op de bouwvlek en deze mogen niet onder het gebouw terecht komen leidingen in overleg met Liander verplaatsen;
- Vanuit de aanvraag van de ontwikkelaar worden alle hoofdleidingen en huisaansluitingen gelegd door de Combi aannemer van de nutsbedrijven;

- De vergunninghouder vraagt zelf de rioolaansluiting(en) aan via de site van Zaanstad www.Zaanstad.nl
- De vergunninghouder vraagt zelf nutsaansluitingen aan via www.mijnaansluiting.nl
- vooraf aan graafwerkzaamheden, heiwerkzaamheden, etc. in de grond, een kadaster graafmelding te doen via www.kadaster.nl.
- De graafmelding is wettelijk verplicht voor alle mechanische graafwerkzaamheden.
- vooraf aan het werk op de hoogte te zijn waar de kabels en leidingen liggen in de ondergrond;
- tijdens het werk moet het kaartmateriaal aanwezig zijn op de graaflocatie;
- bij kabels en leidingen met gevaarlijke inhoud moeten zowel de netbeheerder als de grondroerder voorzorgsmaatregelen treffen;
- als een door u gelokaliseerde leiding of kabel meer dan één meter afwijkt van de aangegeven ligging op de kaart van de netbeheerder, dan moet u dit melden bij het Kadaster via <https://www.kadaster.nl/klic-terugmelden-afwijkende-situatie>
- mocht er onverhoopt toch schade aan een net ontstaan, bent u verplicht dit direct te melden bij de netbeheerder;
- kabel en leiding tracés zijn min. 1,80 m breed en 1,2 m diep en liggen altijd op openbaar terrein;
- kabel en leiding tracés lopen langs de voordeuren en hoofdingangen;
- meterkasten en/of centrale regelkasten zijn altijd vanuit de hoofdingang bereikbaar;
- meterkasten staat maximaal 3 meter van de hoofdingang;
- kasten voor elektriciteit, kabeltelevisie, telefoon worden met rugdekking en uit het gezichtsveld ontworpen. Bij voorontwerp kastenplan leveren;
- Bij verkeerskruising over kabel en leidingtracés moeten beschermende voorzieningen worden aangebracht, bijvoorbeeld mantelbuizen of overkluizing.
- Afstand tussen bomen en de buitenste kabel van het tracé is minimaal 2 meter
- Zaans kabel & leiding dwarsprofiel van toepassing

Verkeersmaatregelen

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

g. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met de heer G. Dubbeld, van de afdeling Vergunningen. De heer Dubbeld is bereikbaar onder telefoonnummer 14075 Met vragen over de uitvoering kunt u contact opnemen met een bouwinspecteur via het in de bijlage "Handleiding tijdens de bouw en/of sloop" vermelde mailadres.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20210850. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden en het in uw schriftelijke correspondentie vermelden?

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad,

Afdelingshoofd Vergunningen
mr. P. de Vries MCC

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

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

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

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van een auto verkoop bedrijf met kantoor en showroom en een autoschade bedrijfsgebouw met berging.

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

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

Bevoegd gezag

Gelet op bovenstaande projectbeschrijving, alsmede op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage zijn wij het bevoegd gezag om op de omgevingsvergunning te beslissen.

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 30 augustus 2021 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 8 oktober 2021. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 38 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 11 november 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 wel gebruik gemaakt. Vanuit praktische overwegingen wordt verwezen naar het document Nota van beantwoording zienswijzen.

2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

Constructie

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moeten ter goedkeuring bij de afdeling Advies en Toezicht van de sector Veiligheid, Vergunningen en Handhaving (VVH) de volgende bescheiden worden ingediend:

- Indien een bouwput wordt gemaakt:
 - de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
- Indien er werkzaamheden worden verricht waarbij trillingsoverlast wordt veroorzaakt voor de omgeving dan dient voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend:
 - Een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken. Uit het monitoringsplan moet tenminste blijken op welke wijze en plaats metingen worden verricht, wat de uitgangspunten zijn en welke repressieve maatregelen in geval van overschrijding worden genomen. Voor het vaststellen van het maximaal toelaatbare trillingsgetal kunt u zich baseren op meet- en beoordelingsrichtlijn SBR Schade aan gebouwen, Deel A;
- Nog uit te voeren sonderingen en funderingsadvies;
- Berekening en tekening van de paalwapening;
- Alvorens de palen mogen worden afgestort, moeten de volgende gegevens ter goedkeuring worden ingediend: geheide palen
 - Een slagdiagram, bij iedere sondeerlocatie, over de volledige paallengte van één paal die zo dicht mogelijk gelegen is bij de sondering.
 - De heistaten, paallengten en inheinniveaus van alle palen ten opzichte van de sondering;
- Berekening en tekening van de staalconstructie;
- Controleberekening van de (dragende) metselwerkconstructie;
- Berekening en tekening van alle prefab constructieonderdelen;
- Berekening en tekening van de voetplaten en ankers;
- Berekening en tekening van de verbindingen tussen constructieonderdelen;
- Berekening en tekening van de doorvalbeveiligingen en hekwerken inclusief de verankeringen;
- Berekening wateraccumulatie en tekening van de noodoverstorten;
- Er dient te worden aangetoond dat de bouwconstructie bij brand een brandwerendheid bezit die in de vergunning is vastgesteld;

2. Overwegingen

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

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

Deze weigeringsgronden zijn:

1. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van het Bouwbesluit;
2. het bouwwerk voldoet niet aan de voorschriften van de Bouwverordening;
3. het bouwwerk is in strijd met de voorschriften van het bestemmingsplan, de beheersverordening, het exploitatieplan of algemene regels van het rijk of de provincie als bedoeld in artikel 4.1, derde lid en 4.3, derde lid, Wro;
4. het bouwwerk voldoet niet aan redelijke eisen van welstand;

5. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

Bouwbesluit 2012

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

Bouwverordening (onderdeel van de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad)

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

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

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

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

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

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

Bij de ingediende aanvraag betreffende de Omgevingsvergunning aan de Oud Zaenden 10 in Zaanadam is ter beoordeling het volgende bodemonderzoeksrapport aangeboden:

- Verkennend bodemonderzoek, ABO Milieuconsult bodem & asbest, 11 december 2020, kenmerk: ANL20-5441

Het oppervlak van de onderzochte locatie is 9.850 m².

Het nummer van de aangevraagde Omgevingsvergunning is O20210850D07.

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

Het onderzoek is

- uitgevoerd conform de norm NEN 5740,
- niet ouder dan twee jaar en
- op het juiste terrein uitgevoerd.

Het terrein is grotendeels verhard met klinkers, tegels, asfalt en beton. Een aantal boringen zijn door de 40 à 60 centimeter dikke asfalt- of betonlaag heen geplaatst. Onder deze verharding bestaat zowel de boven- als de ondergrond tot boordiepte (2 m- mv) voornamelijk uit zand. Aan de westzijde bestaat op enkele plaatsen de ondergrond (0,8 à 1,5 m -mv tot 1 à 2 m –mv) uit een kleilaag. Plaatselijk zijn van maaiveld tot boordiepte (1,0 m –mv) resten baksteen en puin aangetoond.

In de bovengrond (0,0 – 0,5 m –mv) en de ondergrond (0,5 – 1,5 m –mv) zijn maximaal licht verhoogde gehalten voor wat betreft de geanalyseerde parameters aangetoond.

Aan de noordwest zijde van het perceel blijkt dat in de puinhoudende bovengrond (0 – 0,7 m –mv) geen asbest aanwezig is.

Het grondwater is ten tijde van het onderzoek aangetroffen op een diepte van circa 0,8 m -mv. In de grondwatermonsters zijn licht verhoogde gehalten aan barium aangetoond.

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

In het kader van de Woningwet zien wij, wat de bodem betreft, geen belemmering voor de afgifte van een Omgevingsvergunning.

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.

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

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

Bestemmingsplan

Voor het gebied geldt het bestemmingsplan “Bedrijven zuid”, vastgesteld op 4-7-2013 en de gronden hebben de bestemming ‘Gemengd -1’ ex artikel 7 en de dubbelbestemming ‘archeologie 1’ ex artikel 22. Tevens geldt de gebiedsaanduiding: Geluidszone -3, luchtvaartverkeerszone en wetgevingszone wgh ex art. 30. Ook geldt de functieaanduiding: Specifieke vorm Gemengd -1 en een maximum bouwhoogte: 15 meter en maximum bebouwingspercentage van 70 %.

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten - Bedrijventerrein ten hoogste in categorie 3.2 zijn ingedeeld. De beoogde functies uit de aanvraag komen hiermee overeen.

Voor bouwen geldt onder de in lid 7.1 genoemde gronden dat uitsluitend mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden onder andere de volgende bepalingen dat:

- de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd; (De aanvraag is hiermee in overeenstemming)
- ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte en het aangegeven bebouwingspercentage toegestaan; (De aanvraag is hiermee in overeenstemming)

In de begripsbepalingen is voor hoofdgebouwen opgenomen:

1.74 Hoofdgebouw; Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmeting of functie als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

In de begripsbepalingen is voor bouwen op een perceel opgenomen: 1.38 Bouwperceel: Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

Op grond van de definiëringen en vaste jurisprudentie is bepaald dat hier sprake is van 1 bouwperceel waarop dan ook maar 1 hoofdgebouw gerealiseerd mag worden.

Het plan voorziet in 2 zelfstandig functionerende bedrijfs(hoofd)gebouwen. Te weten Suzuki Jonker (auto showroom en kantoor) en K. van Oudenaren (werkplaats en kantoor).

De aanvraag om omgevingsvergunning is in strijd met de regels behorende bij deze bestemming, omdat er op het beoogde bouwperceel maar 1 hoofdgebouw mag worden gebouwd. Het bestemmingsplan biedt hiervoor geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden. Het bouwplan kan mogelijk gemaakt worden met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo. In onderdeel 3 van deze bijlage motiveren wij waarom wij hieraan medewerking verlenen.

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Hiervoor zijn voorwaarden verbonden aan deze vergunning. Met inachtneming van deze voorschriften is het belang van archeologische waarden in voldoende mate gewaarborgd.

Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 27 juli 2021 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria Bedrijventerreinen met een niveau Eenvoudig.

Op 13 juli 2021 is door de welstandscommissie geadviseerd: De planontwikkeling is begeleid in het supervisieteam en conform uitgewerkt. Het supervisieteam heeft positief geadviseerd, vanwege de positionering (waardoor de ontwikkeling van achterliggende gebieden mogelijk blijft), alzijdigheid en de constructie die zichtbaar is en de transparantie van de gebouwen. Ook naar de mening van de commissie voldoen de gebouwen aan redelijke eisen van welstand. Er is echter bezwaar tegen het hekwerk dat op de tekening is aangegeven, omdat het hek afbreuk doet aan de kwaliteit van het totale plan en daarom kan de commissie niet akkoord gaan met het plan. Indien het hekwerk vervalt en dit op tekening wordt aangepast is het plan akkoord. Op de nadien gewijzigde situatietekening is aangegeven dat het hek om het gehele complex vervalt en dus niet wordt uitgevoerd. Met deze aanpassing gaat de welstandscommissie akkoord.

Wij zien geen reden van dit advies af te wijken.

Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels

Het betreft hier geen tunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels. Dit toetsingscriterium is derhalve niet aan de orde.

Conclusie

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

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken

- Bouwbesluit 2012
- Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad
- Bestemmingsplan 'Bedrijven zuid', vastgesteld op 4-7-2013'
- Welstandsnota Zaanstad 2013

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

1. Voorschriften

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden en/of (te laten) onderzoeken door een deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

2. Overwegingen

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

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

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

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

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

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

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

In dit geval moet de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. Deze is als bijlage genaamd RO OUD ZAENDEN 10 Zaanstad dd 19 oktober 2021 bij deze vergunning opgenomen.

Het plan valt in een gebied van archeologische waarde binnen het bestemmingsplan. Daarom is aan deze beschikking de voorwaarde verbonden dat voorafgaand aan de bouw een archeologisch vooronderzoek moet worden uitgevoerd omdat de totale bodemverstoring door het bouwplan groter is dan 50 vierkante meter én de bodem dieper dan 50 cm wordt verstoord. Een vooronderzoek houdt in het zetten van boringen en/of het graven van één of meerdere sleuven conform de Programma van Eisen verbonden aan deze beschikking locatie Zaandam met Projectnaam Oud Zaenden 10 d.d. 13-10-2021 geparafeerd door P. Kleij. Teneinde dit te waarborgen zijn maatregelen als voorschriften aan deze beschikking verbonden.

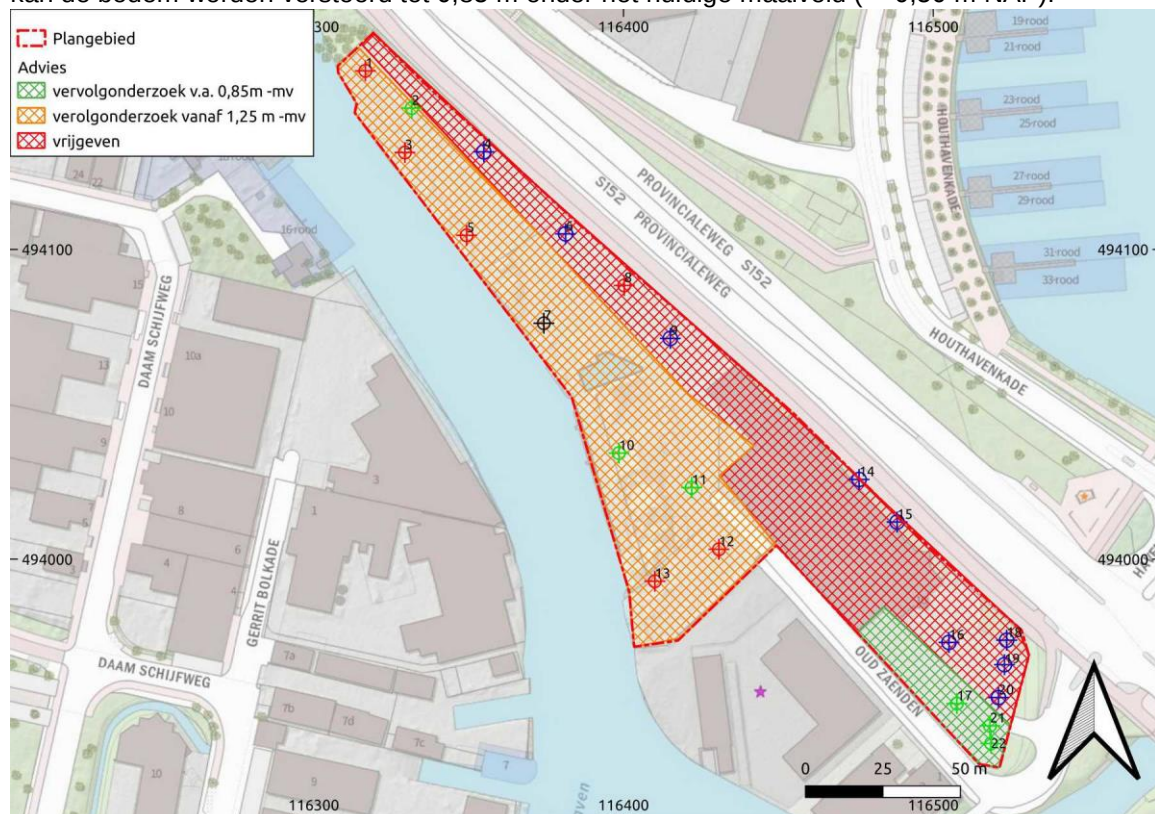
Het plan valt in een gebied van archeologische waarde binnen het bestemmingsplan. Voor dit gebied geldt dat de aanvrager van de vergunning voorafgaand aan de bouw een archeologisch vooronderzoek moet laten uitvoeren wanneer het bouwplan groter is dan 50 vierkante meter én wanneer de bodem dieper dan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

Een vooronderzoek in de vorm van een booronderzoek is inmiddels uitgevoerd. Daaruit bleek dat op bepaalde delen van het terrein archeologisch belangrijke lagen in de bodem aanwezig zijn. Door de bouw kunnen deze worden verstoord.

Er zijn drie gebieden onderscheiden. In het eerste gebied (rood gearceerd op onderstaande kaart) zijn tot 2,50 meter diepte onder maaiveld geen vindplaatsen aangetroffen. Daar kan zonder problemen worden gebouwd.

In het tweede gebied (oranje gearceerd op onderstaande kaart) ligt mogelijk een vindplaats. Hier kan de bodem worden verstoord tot 1,25 m onder het huidige maaiveld (= -1,15 m NAP).

In het tweede gebied (groen gearceerd op onderstaande kaart) ligt mogelijk een vindplaats. Hier kan de bodem worden verstoord tot 0,85 m onder het huidige maaiveld (= -0,50 m NAP).



Bij bouwwerkzaamheden in het oranje en groene gebied waarbij de bodem dieper wordt verstoord dan de hierboven aangegeven dieptes, moet de aanvrager van de vergunning voorafgaand aan de bouw een archeologische proefsleuf laten aanleggen om te kijken of er archeologische vindplaatsen liggen en als die er zijn, hoe diep deze liggen. Blijkt uit de proefsleuf dat er vindplaats(en) liggen dan zal de aanvrager van de vergunning de vindplaats(en) moeten laten opgraven.

Zie ook: Kok, T., 2021: 'Verkennd booronderzoek Oud-Zaanden 10 Zaandam, gemeente Zaanstad' in: *Argo 310*, Zaandam.

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

Conclusie

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

2. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010

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

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

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

Mededeling aanvang en beëindiging sloopwerkzaamheden

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

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

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

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

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

Aanwezigheid bescheiden

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

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

Bemalen van bouwputten

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

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

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

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

Meer informatie kunt u vinden op www.helpdeskwater.nl

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

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

Algemeen

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