



gemeente Zaanstad
Vergunningen

BRE Zaandam Mauritsstraat B.V
Tav de heer M. Withaar
Arkerpoort 2
3861 PS Nijkerk

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
www.zaanstad.nl

DATUM	8 juni 2023
ONS KENMERK	O20210901
BIJLAGE(N)	Omgevingsvergunning
ONDERWERP	Besluit op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning

Geachte heer Withaar,

Op 30 juni 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen van appartementen en grondgebonden woningen met de volgende activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.
- Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Mauritsstraat 4 t/m 10 te Zaandam.

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

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

- 1) het besluit op uw aanvraag
- 2) overige bijgevoegde documenten, waaronder de bijlage 'Onderdelen omgevingsvergunning'
- 3) de rechtsmiddelen die tegen dit besluit openstaan
- 4) moment van inwerkingtreding van dit besluit
- 5) leges
- 6) overige verplichtingen
- 7) mogelijkheid voor het verkrijgen van nadere informatie

Besluit

Wij besluiten:

- 1) gelet op artikel 2.1. lid 1 onder a en c en artikel 2.2. lid 1 onder e juncto artikel 2.10, 2.12, 2.18 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:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk: gelet op de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning beschreven overwegingen.
- 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 4 behorend bij deze vergunning beschreven overwegingen.
- Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen gelet op de in onderdeel 4 behorend bij deze vergunning beschreven overwegingen.

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)
- B - Nota van beantwoording zienswijzen O20210901
- B - 211-5-003-fragment trap met plantenbakken na zienswijzen
- B - 211-5-002-fragment erfafscheiding na zienswijzen
- B - 211-3-001-doorsneden-wijz C na zienswijzen
- B - 211-4-V901-wijz C na zienswijzen
- B - Ruimtelijke onderbouwing met bijlage aangepast na zienswijzen
- B - R001_01_0490599ab_Stikstofonderzoek bouw en gebruiksfase
- B - Aanvraagformulier publiceerbaar
- B - 53-Zecc-Mauritsstraat-BWK-tekeningenset.pdf
- B - Parkeren BVO_overzicht
- B - 36-Zecc-Mauritsstraat-BWK-detaillering
- B - Notitie Geluidemissie IKC Overtuinen
- B - Notitie bodemkwaliteit
- B - 41-LBPS-B13_ro_vleermuizenonderzoek
- B - 33-Zecc-Mauritsstraat-BWK-afwerkstaat
- B - Constructieve uitgangspunten Zi2020118T01b
- B - 31-LBPS_B03_ro_ako_verkeerslawaa-V2
- B - 34-Zecc-Mauritsstraat-BWK-afwerkstaat boekwerk
- B - parkeren_en_verkeer onderbouwing
- B - verkennend_bodemonderzoek
- B - 40-LBPS-B12_ro_borghese_VrZW_advies
- B - 39-LBPS-B01_ro_aanmeldingsnotitie mer v2
- B - 48-Zecc-Mauritsstraat-BWK-bezonningsstudie
- B - Statische berekening
- B - 49-CH-notitie-07364-54147-07
- B - Notitie Opgave Hemelwater- en vuilwaterafvoer hoeveelheden
- B - ecologische QuickScan
- B - Participatienota Mauritsstraat 4 tm 10 A-P te Zaandam
- B - DO-Constructie Tekeningen set
- B - checklist veilig onderhoud
- B - Statische berekening incl. opm. gemeente Technische omschrijving

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.

Rechtsmiddelen

Belanghebbenden die het niet eens zijn met dit besluit kunnen binnen 6 weken onmiddellijk liggend na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd, een beroep schrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Het indienen van een beroepschrift 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.

Op dit besluit is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat een belanghebbende de beroepsgronden in het beroepschrift opneemt en dat er na afloop van de beroepstermijn geen nieuwe beroepsgronden meer mogen worden aangevoerd. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

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.

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.

Overige verplichtingen/Aandachtspunten

Bodemverontreiniging

Op de te bebouwen locatie is sprake van ernstige bodemverontreiniging. Hierdoor gelden de verplichtingen op grond van de Wet bodembescherming. Zolang de sanering niet is uitgevoerd en niet is ingestemd met het evaluatieverslag van de sanering mogen ter plaatse geen bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd. 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'. Wij willen u alvast op het volgende wijzen:

- Werken in of met verontreinigde grond, bijvoorbeeld bij een ontgraving ten behoeve van een fundering, kan gezondheidsrisico's met zich meebrengen door blootstelling aan chemische stoffen. In de Arbowet en het Arbobesluit is wettelijk geregeld dat bij werken in of met verontreinigde grond veiligheidsmaatregelen moeten worden genomen.
- Om blootstelling uit te sluiten wordt geadviseerd te werken volgens het Arbo-informatieblad "Werken met verontreinigde grond" (AI-22).
- Er dient rekening te worden gehouden met het feit dat verontreinigde grond die vrijkomt niet zonder meer overal herbruikbaar is. Wij adviseren derhalve met een gesloten grondbalans te werken. Dit houdt in dat vrijkomende grond binnen het eigen terrein wordt verwerkt.
- Eventueel vrijkomende verontreinigde grond dient te worden afgevoerd naar een hiervoor erkende verwerker.
- De aanvang van de werkzaamheden dient vooraf te worden gemeld bij de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

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.
- U dient voorafgaand 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.
- Er liggen bestaande kabels en leidingen op het bouwterrein. Wanneer nodig kunnen deze alleen in overleg met de nutsbedrijven worden verplaatst.

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.

Kamerverhuur

Sinds 1 april 2021 is een omzettingsvergunning verplicht wanneer u kamers verhuurt. Voor meer informatie zie www.zaanstad.nl

Woningsplitsing

Sinds 1 april 2021 is een woningvormingsvergunning verplicht wanneer u een woning gaat splitsen. Voor meer informatie zie www.zaanstad.nl

Bed & Breakfast

Voor het verhuren van uw woning aan toeristen gelden vanaf 1 april 2021 nieuwe regels. Wanneer u een deel van uw woning als Bed & Breakfast voor kort verblijf verhuurt moet u uw Bed & Breakfast laten registreren bij gemeente Zaanstad. Voor meer informatie zie www.zaanstad.nl

Realisatie en beheer

- Bij ontwerp van openbare ruimte of openbaar toegankelijke ruimte moet worden voldaan aan de Wegwijzer Openbare Ruimte Zaanstad (WIORZ) voor riolering, wegen en openbare verlichting. In overleg met de gemeente Zaanstad worden eerst de lichtmasten en armaturen bepaald daarna kan door de aanvrager pas de verlichtingsberekening gemaakt volgens de NPR 1301 richtlijn. De contactpersoon hiervoor is de heer K. Saker. Hij is te bereiken via het e-mailadres: k.saker@zaanstad.nl of telefonisch op het telefoonnummer +31658002015.
- 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.

Oude bebouwing

- U dient zich voorafgaand aan de graafwerkzaamheden op de hoogte te stellen van kwaliteit van de bebouwing in de omgeving en hier het werk op in te richten. In Zaanstad spelen op grote schaal funderingsproblemen bij panden met een aanlegdatum van vóór 1970, waardoor deze panden een risico kunnen vormen tijdens werkzaamheden in de omgeving.
- Informatie over de bouwjaren en funderingskwaliteit van de panden kunt u vinden op www.zaanstad.nl onder 'funderingsgegevens' of u kunt contact opnemen met het Gemeentelijk Adviesbureau Funderingsherstel (GAF). Het GAF is op werkdagen tijdens kantooruren bereikbaar op telefoonnummer (075) 655 2227 en per e-mail via funderingsherstel@zaanstad.nl. Nader onderzoek moet door de vergunninghouder zelf worden gedaan.

Afvalinzameling

Voor het bouwplan moeten twee ondergrondse afvalcontainers worden geplaatst in de buurt. De kosten van een dergelijke ondergrondse afvalcontainers zijn €10.000 euro exclusief BTW en eventueel bijkomende kosten (afvoeren vervuilde grond en omleggen van kabels en leidingen) per stuk. De totale kosten voor deze ontwikkeling zijn €20.000,- (excl. kabels en leidingen en afvoer verontreinigde grond).

Locaties van de ondergrondse containers en/of aanbiedplaatsen moeten worden goedgekeurd door gemeente Zaanstad in overleg met HVC. Voor het plaatsen van de ondergrondse afvalcontainer neemt de ontwikkelaar een half jaar voorafgaand aan de oplevering van de woningen contact op met de heer R. Bien (r.bien@zaanstad.nl/06-11139341) van het Ingenieursbureau van de gemeente Zaanstad.

De huisvuilpassen, voor de nieuwe woningen, kunnen bij het klantencontactcentrum van HVC worden aangevraagd. Deze huisvuilpassen kunnen alleen worden afgegeven wanneer er een huisnummerbesluit is genomen.

Brandkranen

In overleg met de brandweer en PWN moet vooraf de bouw bekeken worden of er via de leidingen van de PWN (bestaande, nieuwe) voldoende bluswater geleverd kan worden. In geval van een tekort aan bluswater zal de ontwikkelaar in overleg met PWN en de brandweer alternatieve oplossingen moeten bedenken

Programma van eisen kabel & leidingen, gas licht, water, telecom en TV

- Kabel en leiding tracés zijn min. 1,80 m breed en 1,2 m diep en liggen altijd op openbaar terrein. 2. 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.
- 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:
https://buitengewoon.zaanstad.nl/system/attachments/files/000/007/951/original/WIORZ_Richtlijnen_voor_de_inrichting_van_de_openbare_ruimte_in_Zaanstad.pdf

Wet natuurbescherming

De zorgplicht is van toepassing. 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, raadplaag 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).

Nadere informatie

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

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20210901. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden en het in uw schriftelijke correspondentie vermelden?

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Zaanstad,

afdelingshoofd Vergunningen
mr. P. de Vries MCC

** 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
- 4) Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van appartementen en grondgebonden woningen

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

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit
- Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen

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. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure

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

Vanaf 30 augustus 2022 heeft voor een periode van 6 weken tot en met 10 oktober 2022 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. Aan deze beschikking is daarom de Nota van beantwoording zienswijze verbonden ter reactie op de ingediende zienswijzen.

Verklaring van geen bedenkingen

Gelet op de Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010 in relatie met artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.5 van het Bor, hebben wij de aanvraag niet ter advies aan de raad van Zaanstad gezonden omdat de aanvraag om omgevingsvergunning niet is te scharen onder de categorieën van gevallen aangewezen waarvoor op grond van artikel 6.5. eerste lid, Besluit omgevingsrecht een 'verklaring van geen bedenkingen' wel is vereist.

2) Het bouwen van een bouwwerk

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

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

Indien een bouwput wordt gemaakt:

- de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;

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;
- Vooraf de sloop en bouw moet een BLVC plan (bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie plan) worden gemaakt. Aan de overzijde van de Mauritsstraat is een basisschool. Uit het BLVC plan moet blijken op welke wijze hiermee rekening wordt gehouden.
- Berekening waaruit blijkt dat de constructieve delen van de bouwwerken alsmede de bouwwerken als geheel voldoen aan de uiterste grenstoestand in relatie tot de buitengewone belastingcombinatie conform NEN-EN 1991-1-7;
- Berekening en tekening van het palenplan;
- Berekening en tekening van de paalwapening;
- Berekening en tekening van de wapening fundering;
- Berekening en tekening van de wapening overig in het werk te storten beton;
- Berekening en tekening van de staalconstructie;
- Berekening en tekening van de houtconstructie;
- Berekening en tekening van de kapconstructie;
- Controleberekening van de (dragende) metselwerkconstructie;
- Berekening en tekening van alle prefab constructieonderdelen;
- Berekening en tekening van het stekkenplan;
- 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 nood overstorten;
- De constructies welke van invloed kunnen zijn op de brandwerende scheiding(en), balken, kolommen e.d., moeten een brandwerendheid bezitten die tenminste voldoet aan de brandwerendheidseis die gesteld is aan de desbetreffende bijbehorende brandwerende scheiding(en). U kunt dit bereiken door middel van bescherming of over dimensionering. Van een mogelijke over dimensionering moet een berekening ingediend worden;
- Rapporten waarmee aangetoond wordt dat de wanden, vloeren en daken, waaraan een brandwerendheidseis is gesteld, aan deze brandwerendheidseis voldoen;
- Er dient te worden aangetoond dat de bouwconstructie bij brand een brandwerendheid bezit die in de vergunning is vastgesteld;
- Berekeningen, tekeningen en certificaten van de opslagtanks, inclusief de verankering;
- Indien steenmetselwerkstrips verlijmd worden in een (buiten)gevel grenzend aan openbaar gebied dient door middel van onderzoek en berekening te worden aangetoond dat de sterkte van het samengesteld product voldoet gedurende de referentieperiode. Het onderzoek en berekening dient minimaal onderstaande punten te bevatten:
 - beschrijving van de constructie;
 - een productomschrijving;
 - overzichts- en detailtekeningen (voegdikte, voegdiepte en dergelijke);
 - berekeningen (spanningen);
 - relatie met Nederlandse normen (Bouwbesluit);
 - kwaliteitsverklaringen met een nationale status;

- laboratoriumonderzoek;
- conclusies

Voorwaarden brandveiligheidsaspecten en externe veiligheid

Als aanvullende voorwaarden worden de volgende voorwaarden aan deze beschikking verbonden. De voorwaarden zijn noodzakelijk omdat de parkeergarage wordt samengevoegd met de parkeergarage van het naastgelegen bouwproject De Kroon (Provincialeweg 184). Hierdoor zijn er brandveiligheidsvoorzieningen noodzakelijk:

- De parkeergarage wordt in totaal groter dan 2500 m². (totaal 3.029 m², gedeelte bouwproject Borghese 933,6 m² + 1103,4 m² = 2037 m² + gedeelte bouwproject De Kroon 992,6 m²). Hierdoor is een volledige brandmeldinstallatie met ontruimingsalarminstallatie, type B. (inclusief de vereiste inspectiecertificaten voor beide installaties) noodzakelijk.
- Het brandmeldpaneel (BMP), uitvoering geografisch paneel, van de parkeergarage dient vooraf goedkeuring van de brandweer (VrZW) te hebben alvorens deze in productie genomen mag worden. De eerste brandmelding dient knipperend op het BMP te worden aangegeven en de volgende continue brandend. De sectie-indeling van de brandmeldinstallatie dient per zogenaamd sub-brandcompartiment te worden uitgevoerd. (minimaal 3 secties)
- Er dient te worden aangetoond dat de gehele parkeergarage door natuurlijke ventilatie voldoet aan een luchtverversing van minimaal 3 dm³/s.m² is cf. NEN 1087.
- De gehele parkeergarage dient te worden voorzien van CO/LPG-detectie.
- Uitvoering geven aan voorzieningen van de door de VrZW uitgebrachte advies Externe Veiligheid, te weten:
- elke woning te voorzien van een centraal afschakelbare ventilatie;
- gerichte risicocommunicatie te geven aan de bewoners over externe calamiteiten en bijbehorende handelingsperspectieven;

Geluid

Voor het verlenen van deze beschikking wordt tevens een hogere waarde geluid in procedure gebracht. Om te voldoen aan de maximale binnenwaarden van het Bouwbesluit 2012 moeten extra geluidwerende maatregelen in het bouwplan worden doorgevoerd. Aan deze beschikking worden de maatregelen benoemd in akoestisch gevelweringsonderzoek verkeerslawaaï Woningbouwplan Mauritsstraat 4-10 in Zandam van LBP SIGHT onder kenmerk R0490599ab.218VCTQ.ka dd 7 september 2021 gekoppeld. Wij volstaan hier met een verwijzing naar deze maatregelen. Deze maatregelen maken hiermee onderdeel uit van de aanvraag en dienen gerealiseerd/uitgevoerd te worden.

Bodem

- Er dient rekening te worden gehouden met het feit dat verontreinigde grond die vrijkomt niet zonder meer overal herbruikbaar is. Wij adviseren derhalve met een gesloten grondbalans te werken. Dit houdt in dat vrijkomende grond binnen het eigen terrein wordt verwerkt.
- Grondverzet in de sterke verontreiniging waarbij grond wordt afgevoerd, vallen deze werkzaamheden onder het BUS-besluit.
- Aan deze beschikking is de voorwaarde verbonden dat voor de werkzaamheden ter plaatse een BUS melding of saneringsplan op te stellen zodat de werkzaamheden op een correcte wijze door kunnen gaan zonder oponthoud;
- Eventueel vrijkomende verontreinigde grond dient te worden afgevoerd naar een hiervoor erkende verwerker.
- Bewijzen van correcte verwerking van de afgevoerde grond, bijvoorbeeld in de vorm van stortingsbonnen, dient u binnen drie maanden na afloop van de grondwerkzaamheden te overleggen bij de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.
- De aanvang van de werkzaamheden dient vooraf te worden gemeld bij de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

2. Overwegingen

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

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

Deze weigeringsgronden zijn:

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

Bouwbesluit 2012

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

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 4.35 Aanwezigheid, afmetingen en bereikbaarheid van het Bouwbesluit is door u een beroep gedaan op gelijkwaardigheid met betrekking tot beschikbare buitenruimte.

Voor de woningen groter dan 50m² doet de aanvrager een beroep op gelijkwaardigheid. Vanwege het ontbreken van voldoende ruimte op het perceel kan in plaats van individuele bergingen met een gemeenschappelijke fietsenberging in het souterrain voldaan worden aan de functie-eisen uit het Bouwbesluit 2012. Conform de bepalingen in de anterieure overeenkomst afgestemd tussen de gemeente Zaanstad en initiatiefnemer. Daarnaast hebben enkele woningen (GO <50m²) geen private buitenruimte, maar conform het Bouwbesluit 2012 kunnen zij gebruik maken van de collectieve buitenruimte op het dek.

Bouwverordening (onderdeel van de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad)

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

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

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

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

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

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

Onderzoek

Bij de aanvraag zijn ter beoordeling de volgende bodemonderzoeksrapporten aangeboden:

- Verkennend bodemonderzoek Mauritsstraat 4 - 10 Zaandam, Hofstede cs Milieuadviseurs, 12 juni 2017, kenmerk: bgh.zdm.17199.r01;
- Notitie bodemkwaliteit Mauritsstraat 4 - 10 Zaandam, Hofstede cs Milieuadviseurs, 17 juni 2021, kenmerk: bgh.zdm.17199.n01.

Het oppervlak van de onderzochte locatie is 5.150 m².

Het onderzoek voldoet aan de eisen die krachtens paragraaf 1.2.5 onder e. van hoofdstuk 1 van de bijlage uit het Besluit indieningvereisten en artikel 2.1.5 van de Bouwverordening van de gemeente Zaanstad worden gesteld aan een bodemonderzoek. Beide onderzoeken zijn uitgevoerd conform de norm NEN 5740. Het laatste bodemonderzoek is niet ouder dan twee jaar. Beide onderzoeken zijn op het juiste terrein uitgevoerd.

Resultaten

Op basis van de resultaten van de bodemonderzoeken uit 2017 en 2021 is de verontreinigingssituatie als volgt:

De bovengrond (0,0 – 0,5 m -mv) (meter beneden maaiveld) bestaat uit zand met plaatselijk maximaal matige bijmengingen met puin. Deze laag is plaatselijk sterk verontreinigd met nikkel. Over het algemeen worden de geanalyseerde stoffen in dit onderzoek niet boven de achtergrondwaarde gemeten. In het verleden zijn wel in verschillende bodem onderzoeken sterk verhoogde waarden met zware metalen aangetoond. De bovengrond is daarom heterogeen sterk verontreinigd met zware metalen.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m -mv) bestaat eveneens uit zand, maar in deze laag komen wel veel meer puinbijmengingen voor. Deze laag is matig tot sterk verontreinigd met nikkel en koper. Daarnaast worden andere zware metalen licht verhoogd aangetroffen. De overige stoffen zijn niet boven de achtergrondwaarde aangetroffen in dit onderzoek. Het grondwater is ten tijde van het onderzoek aangetroffen op een variërende diepte tussen 0,8 en 1,1 m –mv. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, kwik, xylenen, naftaleen en minerale olie.

Ten aanzien van het onderzoek kunnen de volgende bijzonderheden worden opgemerkt:

- Er is in de boven- en ondergrond van het onderzochte terrein zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetroffen;
- Het gehele terrein is in het verleden gedempt voor de bouw van de bedrijfspanden. Op naburig terrein zijn in deze stortlaag verontreinigingen van medicijnresten aangetroffen. De bedrijfspanden zijn in een later stadium gebouwd en er zijn daarom ook andere stortmaterialen gebruikt. Vermoedelijk puin en zand. Daarom zijn er ter plaatse van de te ontwikkelen locatie geen andere stoffen te verwachten dan nu onderzocht is.
- In voorgaande onderzoeken is in de grond en het grondwater ter plaatse van (voormalige) tanks op de adressen Mauritsstraat 4 (2x) en Mauritsstraat 6 (1x) een sterke verontreiniging met minerale olie en andere olie gerelateerde stoffen aangetoond. In het onderzoek van 2017 zijn deze stoffen niet meer boven de interventiewaarde aangetroffen. Er wordt wel geadviseerd om hier tijdens de werkzaamheden ter plaatse rekening mee te houden en hiervoor een BUS-melding of saneringsplan voor op te stellen zodat de werkzaamheden op een correcte wijze door kunnen gaan zonder oponthoud;
- Er is in het onderzoek geen analyses uitgevoerd voor de stof PFAS. Als voor de werkzaamheden grond afgevoerd moet worden dan is dit onderzoek vaak wel noodzakelijk voor de verwerkers van de grond. Indien dit het geval is, moet dit onderzoek op een later moment plaatsvinden.

Conclusie

Uit vorengenoemde rapport trekken wij de conclusie dat er vermoedelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Gezien het huidige bodemgebruik en het geplande bodemgebruik waarbij het onderzochte perceel bebouwd zal worden, verwachten wij dat sanering bij de aangetoonde gehalten op het perceel niet spoedeisend is vanwege het ontbreken van actuele risico's voor de mens, het ecosysteem en voor verspreiding.

Werkzaamheden in sterk verontreinigde grond

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 grond verzet. Voorwaarden regeling klein grondverzet:

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

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

Planologische beoordeling

Geen planologische regeling (Mauritsstraat 4-8)

Voor het westelijke en grootste deel van het plangebied (Mauritsstraat 4-8) geldt geen planologische regeling. Het betreffende deel van het plangebied was onderdeel van het in 2006 vastgestelde bestemmingsplan ‘Inverdán’. Op 7 mei 2008 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) uitspraak gedaan over dit bestemmingsplan. Voor het gebied ‘Mauritsstraat’ heeft de ABRvS het bestemmingsplan ‘Inverdán’ vernietigd. Aanleiding hiervoor was het beroep dat door de destijds in dit gebied gevestigde bedrijven was ingesteld. Deze vernietiging had als gevolg dat voor het gebied ‘Mauritsstraat’ de voorgaande, oude planologische regeling herleefde. Die oude regeling betrof geen bestemmingsplan dat op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) of Wet ruimtelijke ordening (Wro) was vastgesteld. Het betrof het oude ‘Plan in Hoofdzaak’ dat op basis van de Woningwet was vastgesteld. Op 1 juli 2013 is deze planologische regeling van rechtswege komen te vervallen. Wel gold op dat moment nog de gemeentelijke Bouwverordening, op basis waarvan onder andere regels golden ten aanzien van de maximale bouwhoogte en de rooilijn. Per 1 juli 2018 is echter ook de gemeentelijke Bouwverordening van rechtswege vervallen. Het voorgaande heeft tot gevolg dat er voor het betreffende deel van het plangebied geen planologisch relevante regeling meer geldt.

Beheersverordening (Mauritsstraat 10)

Voor het oostelijke, resterende deel van het plangebied (Mauritsstraat 10) geldt de beheersverordening ‘Inverdán’, die op 30 juni 2016 is vastgesteld. In deze beheersverordening zijn primair het eerdergenoemde bestemmingsplan ‘Inverdán’ en de eerste partiële herziening van dit bestemmingsplan als (onderliggende) planologische regeling aangemerkt. Op grond hiervan is voor dit deel van het plangebied de bestemming ‘bedrijfsdoeleinden’ van toepassing, waarbinnen bedrijven uit categorie 1 en een autobedrijf uit categorie 2 van de lijst van bedrijven bij bestemmingsplan ‘Inverdán’ zijn toegestaan. Binnen het betreffende bestemmingsvlak voor ‘bedrijfsdoeleinden’ is deels bebouwing met een bouwhoogte tussen de 3 en 7 meter en deels geen bebouwing toegestaan. Verder geldt op een gedeelte van deze gronden de bestemmingen ‘UGD II’, ‘Verkeer en verblijfsdoeleinden’ en de aanduiding ‘kabels en leidingen’.

Planologische strijdigheid

Ten behoeve van ontwikkelingen zijn in het vigerende bestemmingsplan uitwerkingsregels opgenomen. Het plan is strijd met de in het bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsregels op een aantal onderdelen:

- het aantal te realiseren woningen is meer dan 55 (zie artikel 4 lid 4 sub B van het bestemmingsplan).
- Woningen zijn op de bestemmingen ‘Bedrijfsdoeleinden’ en ‘Verkeer en verblijfsdoeleinden’ niet toegestaan
- Zolang en voor zover de vaststelling of goedkeuring van een in lid 4 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

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

Parapluplan Parkeren Zaanstad

Het Parapluplan Parkeren Zaanstad is vastgesteld op 7 juni 2018. Het bestemmingsplan borgt dat er voldoende parkeergelegenheid voor fietsen en auto's wordt gerealiseerd wanneer er een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend. Uitgangspunt hierbij is de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. Voor de berekening van de parkeerbehoefte wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing. Hieruit blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein kan worden gerealiseerd. Er is derhalve geen strijd met het Parapluplan Parkeren Zaanstad.

Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 5 oktober 2021 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen algemene criteria. 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 hebben wij besloten ten aanzien van deze activiteit de omgevingsvergunning te verlenen.

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2012
- Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad
- Bestemmingsplan "Inverdán", vastgesteld op 06-07-2006
- Bestemmingsplan "Eerste partiële herziening Inverdán", vastgesteld op 04-06-2009.
- Paraplubestemmingsplan Parkeren Zaanstad
- Uitvoeringsnota parkeren Zaanstad 2016
- 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

Indien het plangebied alsnog wordt aangewezen voor betaald parkeren worden de woningen in het plan alsnog uitgesloten van het kunnen verkrijgen van een parkeervergunning. Deze voorwaarde in de vergunning gaat gepaard met de volgende voorwaarde:

Initiatiefnemer zal in samenspraak met de verkopend makelaar, ervoor zorgen dat in alle koopovereenkomsten met bewoners wordt vastgelegd en aan hen zal worden gecommuniceerd, dat zij worden uitgesloten van het recht op een parkeervergunning op het moment dat het plangebied in de toekomst wordt aangewezen als betaald parkeren gebied.

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 bij deze vergunning opgenomen.

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

Conclusie

Gelet op het voorgaande hebben wij besloten ten aanzien van deze activiteit de omgevingsvergunning te verlenen.

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010

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

1. 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
- 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:

1. de bruikbaarheid van de weg;
2. het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
3. de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
4. de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Artikel 5.52 van de VFL beoogt te voorkomen dat op willekeurige plaatsen uitwegen gecreëerd worden. Dat zou namelijk de bruikbaarheid van de weg, te weten parkeerruimte aan de kant van de weg, te veel belemmeren, en bovendien de verkeersveiligheid in gevaar brengen. Daarnaast is het aanzien van de omgeving en het behoud van groen een belangrijk aspect bij het toetsen van een aanvraag om een uitweg. Het plan is niet in strijd met het bepaalde in artikel 5.52 van de VFL omdat:

De bruikbaarheid van de weg

De aanleg van de uitweg heeft geen negatieve gevolgen voor het aantal openbare parkeerplaatsen. Aan de openbare weg zijn reeds uitwegen aanwezig.

Het veilig en doelmatig gebruik van de weg

De zichthoeken zijn duidelijk, er zijn geen obstakels. De uitweg wordt gebruikt door de toekomstige bewoners en bezoek.

De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving

Het uiterlijk aanzien komt niet in het geding en is passend in het nieuwe ontwerp. Tevens heeft de welstandscommissie het plan beoordeeld en akkoord bevonden. Zie hiervoor de motivatie in het onderdeel bouwactiviteit.

De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente

De groenvoorziening komt niet in het geding omdat in de bestaande situatie geen groenvoorziening aanwezig is. In een nader te bepalen inrichtingsplan zal aandacht geschonken worden aan meer groen.

Conclusie

Gelet op het voorgaande hebben wij besloten ten aanzien van deze activiteit de omgevingsvergunning te verlenen.

2. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Beleidsregels Uitwegen gemeente Zaanstad 2008
- Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad

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.