

DATUM	23-08-2022
ONS KENMERK	O20211653
BIJLAGE(N)	diversen
ONDERWERP	Ontwerp-besluit op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning

Geachte heer, mevrouw,

Op 24 december 2021 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen van 60 woningen (42 appartementen /18 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.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Zeemansstraat en Hazepad te Zaandam.

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

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

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

a. Ontwerpbesluit

Wij besluiten:

1. gelet op artikel 2.1 lid 1 onder a en c juncto artikel 2.10 juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 en 2.22 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)
- Aanvraag, ontvangen d.d. 24-12-2021
- Situatietekening, ontvangen d.d. 15-06-2022
- Planboek oud vs nieuw, ontvangen d.d. 24-12-2021
- Begane grond, deelgebied 1, ontvangen d.d. 15-06-2022
- 1^e verdieping, deelgebied 1, ontvangen d.d. 15-06-2022
- 2^e verdieping, deelgebied 1, ontvangen d.d. 15-06-2022
- 3^e verdieping, deelgebied 1, ontvangen d.d. 15-06-2022
- Dakaanzicht, deelgebied 1, ontvangen d.d. 15-06-2022
- Gevels + doorsneden, deelgebied 1, ontvangen d.d. 01-06-2022
- Doorsneden, deelgebied 1, ontvangen d.d. 01-06-2022
- Details, deelgebied 1, ontvangen d.d. 24-02-2022
- Begane grond + 1^e verdieping, deelgebied 2, ontvangen d.d. 15-06-2022
- 2^e verdieping en dak, deelgebied 2, ontvangen d.d. 15-06-2022
- Gevels + doorsneden, deelgebied 2, ontvangen d.d. 01-06-2022
- Details, deelgebied 2, ontvangen d.d. 24-12-2022
- Begane grond, deelgebied 3, ontvangen d.d. 15-06-2022
- 1^e verdieping, deelgebied 3, ontvangen d.d. 15-06-2022
- 2^e verdieping, deelgebied 3, ontvangen d.d. 15-06-2022
- Dakaanzicht, deelgebied 3, ontvangen d.d. 15-06-2022
- Gevels + doorsneden, deelgebied 3, ontvangen d.d. 01-06-2022
- Details, deelgebied 3, ontvangen d.d. 24-12-2021
- Planboek deelgebied 4, ontvangen d.d. 15-06-2022
- Details, deelgebied 4, ontvangen d.d. 24-12-2022
- Optie uitbouw, ontvangen d.d. 11-03-2022
- Rapportage bouwfysica, ontvangen d.d. 16-06-2022
- Toelichting brandveiligheidsconcept, ontvangen d.d. 01-06-2022
- Brandveiligheidsrapportage, ontvangen d.d. 16-06-2022
- Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen d.d. 12-07-2022
- Bijlagen Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen d.d. 12-07-2022
- Stikstofberekening, ontvangen d.d. 11-05-2022
- Formulier Veilig onderhoud, ontvangen d.d. 15-06-2022
- Programma van Eisen Archeologie, ontvangen d.d. 25-01-2022
- Funderingsadvies, ontvangen d.d. 24-12-2021
- Algemene constructiegegevens, deelgebied 1, ontvangen d.d. 24-12-2021
- Algemene constructiegegevens, deelgebied 2+3, ontvangen d.d. 24-12-2021
- Algemene constructiegegevens, deelgebied 4, ontvangen d.d. 24-12-2021
- Palenplan blok 2, ontvangen d.d. 24-12-2022
- Palenplan blok 3, ontvangen d.d. 24-12-2022
- Palenplan blok 4, ontvangen d.d. 24-12-2022
- Overzicht constructie, blok 1, ontvangen d.d. 24-12-2021
- Vervolgonderzoek vleermuizen, ontvangen d.d. 21-02-2022

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. Terinzagelegging ontwerpbesluit

Dit besluit wordt voorbereid met de uitgebreide procedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Uw aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken (waaronder de ruimtelijke onderbouwing), worden op grond van de Algemene wet bestuursrecht en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met ingang van 18 augustus 2022 tot en met 28 september 2022 ter inzage gelegd. De bekendmaking van de terinzagelegging wordt door ons gepubliceerd in de gemeentelijke pagina in het huis-aan-huis-blad 'Zaans Stadsblad', op de gemeentelijke website: www.zaanstad.nl en in het Gemeenteblad via de landelijke website www.officielebekendmakingen.nl. De stukken zijn digitaal te vinden op de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl. Tijdens de periode van terinzagelegging kan iedereen, waaronder u, eventuele zienswijzen indienen tegen de ontwerpbeschikking.

Zienswijzen kunnen worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad. Belangrijk is dat u het volgende in uw zienswijze zet:

- uw naam en adres;
- e-mailadres;
- telefoonnummer waarop u overdag te bereiken bent;
- handtekening;
- omschrijving van het ontwerpbesluit (dossiernummer, adres en onderwerp);
- motivering waarom u het niet eens bent met het ontwerpbesluit.

Let op: uw zienswijze moet binnen zes weken na de publicatiedatum (openbare bekendmaking) van het ontwerpbesluit ingediend zijn.

d. Moment van inwerkingtreding

Gelet op artikel 6.2c Wabo treedt de beschikking in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken¹ maar niet eerder dan nadat op grond van de betreffende bepalingen van de Wet bodembescherming een melding van een voornemen tot sanering in het kader van het Besluit uniforme saneringen is gedaan en de termijn die in acht moet worden genomen alvorens met de uniforme sanering te beginnen, is verstreken.

e. Leges

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

f. overige verplichtingen

Bodemverontreiniging

Op de te bebouwen locatie is sprake van ernstige bodemverontreiniging. Hierdoor gelden de verplichtingen op grond van de Wet bodembescherming.

Er is een saneringsplan ingediend. Voor onderhavige locatie hebben wij reeds een beschikking ernst en spoedeisendheid en instemmen saneringsplan opgesteld. 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'.

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

¹ Deze termijn start op de dag na de publicatiedatum van het definitieve besluit en duurt zes weken. Wanneer gedurende deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

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.
- In het nieuwe dwarsprofiel van kabels & leidingen en riool heeft de 10kV kabel de locatie van de gasleiding gekregen .
- Er liggen bestaande kabels en leidingen op het bouwterrein. Wanneer nodig kunnen deze alleen in overleg met de nutsbedrijven worden verplaatst.
- Vanuit de aanvraag van de ontwikkelaar worden alle hoofdleidingen en huisaansluitingen gelegd door de Combi aannemer van de nutsbedrijven.

Oude bebouwing

- zich vooraf 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.

Tijdelijke verkeersmaatregelen

Voor bouwroutes, bouwhekken, tijdelijke afzetten van wegen, fiets- voetpaden en plaatsen van bouwketen, kranen en containers dient de aanvrager zelf **een tijdelijke** verkeersmaatregel (TVM) en/of een object vergunning bij de gemeente aan te vragen via www.zaanstad.nl.

Afvalinzameling

- Op die locatie dient voor dit bouwplan 1 ondergrondse afvalcontainer voor restafval geplaatst te worden. De ondergrondse afvalcontainer is voor rekening van de ontwikkelaar. De kosten voor een ondergrondse afvalcontainer zijn € 5.000,- per container excl. bijkomende kosten (bv. verleggen kabels en leidingen, afvoeren verontreinigde grond). De ondergrondse containers papier en plastic zijn voor de hoogbouw.
- De ontwikkelaar dient voor het aanleggen van de ondergrondse afvalcontainers uiterlijk een half jaar voor oplevering van de eerste woningen contact op te nemen met de heer R. Bien (r.bien@zaanstad.nl/06-11139341) van het Ingenieursbureau van de gemeente Zaanstad.
- Aansluitend bij het huidige afvalbeleid van de gemeente krijgen de 18 grondgebonden woningen allen maximaal drie rolcontainers voor de inzameling van: plastic, gft-e en oud papier. Deze laatste is vrijwillig. De rolcontainers dienen op het eigen terrein te worden gestald. De huisvuilpassen en mini containers, voor de nieuwe woningen, kunnen bij het klantencontactcentrum van HVC worden aangevraagd. Deze huisvuilpassen kunnen alleen worden afgegeven wanneer er een huisnummerbesluit is genomen.
- De huisvuilpassen, ten behoeve van de ondergrondse restafvalcontainer, dienen uiterlijk twee maanden voor oplevering bij de klantenservice van HVC aangevraagd te worden. Dit kan via klantenservice@HVCgroep.nl of 0800-0700 (gratis). Per woning komt éénmalig één pasje. Bij verhuizing dient dit pasje overgedragen te worden aan de nieuwe bewoners.

Parkeren

- De ontwikkelaar zorgt ervoor dat 20% van de openbare parkeerplaatsen gereed gemaakt wordt voor elektrisch laden met een aansluitwaarde van minimaal 11 KW.

- De ontwikkelaar zorgt ervoor dat 20% van de privé parkeerplaatsen wordt voorzien van laadvoorzieningen met een aansluitwaarde van minimaal 11 KW.
- De ontwikkelaar plaatst voldoende laadpalen op het werk t.b.v. van het werk en de werknemers.
- De ontwikkelaar vraagt via mijnaansluitingen.nl de huisaansluitingen aan voor de nieuwbouw en de capaciteit voor de laadpalen.

Riool, nutsvoorzieningen (wanneer hoofdleidingen aanwezig zijn)

- De vergunninghouder vraagt zelf de rioolaansluiting(en) aan via de site van de gemeente Zaanstad www.Zaanstad.nl
- De vergunninghouder vraagt zelf nutsaansluitingen aan via www.mijnaansluiting.nl

Ecologie

De zorgplicht is van kracht:

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 ter zake 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).

Advies brandveiligheid

- Aandacht over eventuele 'aanvullende' brandveiligheidsmaatregelen bij het plaatsen van PV-panelen op het dak van het woongebouw. De 'aanvullende' brandveiligheidsmaatregelen kunnen o.a. bestaan uit een locatieaanduiding van de omvormers en de mogelijkheid van het afschakelen bij een brandweerinzet. Het advies voor een veilige inzet is om hiervoor een gevelschakelaar te plaatsen zoals dit bij cv-installaties wordt/werd gedaan.
- I.v.m. de inzetdiepte wordt geadviseerd om het appartementengebouw te voorzien van een droge blusleiding (DBL).

f. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen metvan de afdeling Vergunningen. Hij/Zij is bereikbaar onder telefoonnummer 14075.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O20211653. 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,

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

ONTWERPBESLUIT

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.

ONTWERPBESLUIT

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van 60 woningen (42 appartementen en 18 grondgebondenwoningen).

Op 28 juni 2019 is voor dit project reeds een omgevingsvergunning 1^e fase verleend, onder nummer O20181016, voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het planologisch kader' als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo). De voorliggende aanvraag voor dit project betreft de activiteit 'bouwen', alsmede enkele wijzigingen op de eerder verleende omgevingsvergunning.

Deze wijzigingen zijn verbeeld in het document 'Planboek oud vs nieuw' en zijn als volgt samen te vatten:

- Diverse blokken zijn iets verschoven als gevolg van het creëren van een pad naar de Zeemansstraat zodat er een verbinding ontstaat tussen het Hazepad en de Zeemanstraat die niet over de parkeerplaats achter blok G en H loopt, zoals in de eerder verleende omgevingsvergunning wel het geval was.
- Blok A is 1 meter minder lang en 0,37 meter breder geworden en ten behoeve van de toegankelijkheid van hulpdiensten ruim een meter naar achteren verschoven.
- Bij de technische uitwerking van het bouwplan is gebleken dat sommige woningen qua positionering, op marginale wijze, afwijken van de eerder verleende omgevingsvergunning.
- Blok E is 0,7 meter naar voren verschoven ten behoeve van het creëren van een tuin.
- De entree van blok G-H is van rechts naar links verplaatst. Hierdoor is ook de inrit/rijbaan verschoven.

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

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

Bevoegd gezag

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

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. 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 onder b van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Pas nadat dit ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen en de eventueel ingediende zienswijzen zijn behandeld, wordt een definitief besluit genomen, waarin de omgevingsvergunning wordt verleend of geweigerd.

2) Het verbouwen van een bouwwerk

1. Voorschriften krachtens artikel 2.22 en volgende van de Wabo

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

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

Constructie

- Aangepaste berekeningen en tekeningen naar aanleiding van de in rood gemaakte opmerkingen op de documenten 'Algemene constructiegegevens' van de verschillende deelgebieden, zoals die op 13 juni 2022 naar u zijn toegestuurd;
- Definitieve gewichtsberekeningen;
- Definitieve stabiliteitsberekeningen;
- Berekening en tekening van het palenplan;
- Berekening en tekening van de paalwapening;
- Na het aanbrengen van de palen moeten de volgende gegevens worden ingediend:
 - Groutverbruik, paallengten en inheinniveaus van alle geboorde palen.
- 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 de voetplaten en ankers;
- Berekening en tekening van de verbindingen tussen constructieonderdelen;
- Berekening en tekening van de doorvalbeveiligingen en hekwerken inclusief de verankeringen;
- Berekening wateraccumulatie en tekening van de noodoverstorten;
- De constructies welke van invloed kunnen zijn op de brandwerende scheiding(en), balken, kolommen e.d., moeten een brandwerendheid bezitten die tenminste voldoet aan de brandwerendheidseis die gesteld is in het Bouwbesluit aan de desbetreffende bijbehorende brandwerende scheiding(en). U kunt dit bereiken door middel van bescherming of overdimensionering. Van een mogelijke overdimensionering moet een berekening ingediend worden;
- Rapporten waarmee aangetoond wordt dat de wanden, vloeren en daken, waaraan een brandwerendheidseis is gesteld, aan deze brandwerendheidseis voldoen;
- Er dient te worden aangetoond dat de bouwconstructie bij brand een brandwerendheid bezit die in de vergunning is vastgesteld;

Archeologie

- Tenminste 8 weken voor de beoogde start bouw dient een verslag van het uit te voeren proefsleuvenonderzoek te worden aangeleverd. Dit onderzoek kan tot gevolg hebben dat er een verplichting tot archeologische opgraving ontstaat.

Voorwaarden ten aanzien van de uitvoering:

Bouwbesluit geluid

- Blok A, appartement 55: het te openen raam aan de westgevel dient te zijn voorzien van een voorzetraam waarmee een geluidsluw te openen deel gecreëerd wordt, e.e.a. zoals verwoord in bijlage 3 van de bijbehorende Ruimtelijke Onderbouwing, en conform de vereisten uit het gemeentelijk geluidbeleid.
- Blokken C, G en H, grondgebonden woningen en appartementen: In tenminste één buitengevel dienen de te openen delen te worden voorzien van een voorzetraam waarmee een geluidsluw te openen deel gecreëerd wordt, e.e.a. zoals verwoord in bijlage 3 van de Ruimtelijke Onderbouwing, en conform de vereisten uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Bouwbesluit overig

- Alvorens de woningen in gebruik kunnen worden genomen dient het recht van overpad over c.q. overdracht van een stuk grond dat in eigendom is van de kerk juridisch geregeld te zijn. I.v.m. de ontsluiting voor hulpdiensten dient deze doorgang te allen tijde te zijn gewaarborgd voor hulpdiensten.
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden moet ter goedkeuring bij de afdeling Advies en Toezicht van de sector Veiligheid, Vergunningen en Handhaving (VVH) het bouwveiligheidsplan worden ingediend.

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.

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 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.

Het oppervlak van onderhavige locatie is circa 4.700 m².

Voor onderhavige locatie hebben wij reeds een beschikking ernst en spoedeisendheid en instemmen saneringsplan opgesteld.

Deze beschikking is onder andere gebaseerd op het saneringsplan 'Saneringsplan Hazepad e.o. te Zaandam, Wareco, 6 juli 2021, kenmerk: 212572_R_CKW_0285'.

In dit saneringsplan zijn de contouren van de geplande nieuwbouw opgenomen zoals die op 6 juli 2021 van kracht waren conform de verleende omgevingsvergunning O20181016.

In het voorliggende bouwplan zijn alleen de contouren van de nieuwbouw enigszins verschoven ten opzichte van het oude bouwplan, zoals dat in het saneringsplan van 6 juli 2021 was opgenomen. Aangezien:

- het nieuwe bouwplan binnen de contour van de beschikking van 19 oktober 2021 ligt,
- in de beschikking duidelijk de wijze van uitvoering is aangegeven hoe ter plaatse van de woningen, tuinen en openbaar gebied moet worden gesaneerd en
- de beschikking van 19 oktober 2021 niet ouder is dan vier jaar,

is het niet nodig om voor het nieuwe bouwplan een nieuw saneringsplan op te stellen of een nieuwe beschikking instemming saneringsplan aan te vragen. De beschikking van 19 oktober 2021 is ook voor dit nieuwe bouwplan van kracht.

Toetsing aan bestemmingsplan/beheersverordening

Het bouwplan is gelegen in twee beheersverordeningen / bestemmingsplannen te weten Zaandam Oud West en Inverdan en in het inpassingsplan 'Aanpassing geluidzone Westpoort en Hoogtij'.

Westelijk deel bouwplan (Beheersverordening Zaandam Oud West)

Het westelijke deel van het projectgebied (het perceel van de Fordgarage) ligt in de beheersverordening 'Zaandam Oud West' (vastgesteld 30 november 2017). Voor dit deel geldt de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden (B)' met een aanduiding 'garagebedrijf (Bga)' en verschillende bouwhoogten van o.a. 4, 7 en 10 meter.

Het bouwplan is hiermee in strijd omdat op deze gronden geen woningbouw is toegestaan. Door het verschuiven van grenzen van bouwblokken ontstaan er nieuwe strijdigheden met deze bestemming die niet zijn meegenomen in de eerder verleende omgevingsvergunning (O20181016).

Tevens gelden hier de gebiedsaanduidingen 'archeologisch onderzoeksgebied' en 'geluidzone artikel 53/61 Wgh'. Deze gebiedsaanduidingen leveren voor de beoogde wijzigingen in het bouwplan ten opzichte van de verleende omgevingsvergunning O20181016 geen strijdigheden op.

De gebiedsaanduiding 'archeologisch onderzoeksgebied' geeft aan dat het plan is gelegen in een gebied met archeologische waarde. Voorafgaand aan de bouw moet daarom eerst een archeologisch vooronderzoek worden uitgevoerd, eventueel gevolgd door planaanpassing of een opgraving. Dit archeologisch vooronderzoek is inmiddels uitgevoerd.

Hieruit is gebleken dat er archeologisch interessante lagen in de bodem aanwezig zijn. Om hier meer duidelijkheid over te krijgen zullen archeologische proefsleuven getrokken moeten worden, die eventueel kunnen worden uitgebreid tot een opgraving.

Een programma van eisen voor de proefsleuven is inmiddels geschreven. Een voorwaarde met betrekking tot het uitvoeren van het proefsleuvenonderzoek is opgenomen in deze vergunning.

Oostelijk deel van het bouwplan (Beheersverordening Inverdan)

Het oostelijke deel van het projectgebied ligt in het gebied van de beheersverordening 'Inverdan' (vastgesteld op 30 juni 2016). De beheersverordening verklaart de regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Inverdan', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zaanstad op 6 juli 2006 van toepassing, alsmede de eerste partiële herziening Inverdan, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Zaanstad op 4 juni 2009. Alsmede worden de verleende vrijstellingen, ontheffingen, afwijkingen en omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan, van toepassing verklaard. Voor het oostelijke deel gelden de bestemming 'Centrumdoeleinden B1 (CB1)' ex artikel 9 en de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' ex artikel 27. De maximale bouwhoogte is 5 (achterterrein) en 8 meter (voorzijde). Deze bouwhoogte wordt op enkele plaatsen als gevolg van verschuivingen van grenzen van bouwblokken overschreven.

Evenals het gedeelte van de locatie dat binnen de beheersverordening Zaandam Oud West is gelegen heeft het gedeelte dat is gelegen binnen de beheersverordening Inverdan archeologische waarde.

Zoals hiervoor is geschreven heeft archeologisch onderzoek reeds plaatsgevonden. Een programma van eisen voor de proefsleuven is inmiddels geschreven. Voorwaarden met betrekking tot het

uitvoeren van het proefsleuvenonderzoek en het aanvragen van een aanlegvergunning zijn opgenomen in deze vergunning.

Inpassingsplan 'Aanpassing geluidzone Westpoort en Hoogtij'

Een groot gedeelte van het plangebied ligt binnen het inpassingsplan 'Aanpassing geluidzone Westpoort en Hoogtij' vastgesteld op 02-03-2015.

Op basis van de toetsing aan dit inpassingsplan is een besluit hogere waarden nodig. Deze is reeds verleend bij de verlening van de eerder verleende omgevingsvergunning en is nog steeds van kracht. De wijzigingen in het bouwplan ten opzichte van de in 2018 verleende vergunning leiden er niet toe dat er een nieuw besluit hogere waarden moet worden genomen.

In onderdeel 3 van deze bijlage motiveren wij waarom wij medewerking verlenen aan het afwijken van de bovengenoemde strijdigheden van de van vigerende beheersverordeningen.

Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 22 maart 2022 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria en de criteria voor het beoordelingskader 'Gewogen – gewoon'. Wij zien geen reden van dit advies af te wijken. Het advies luidt als volgt:

"De commissie ondersteunt het supervisieteam in haar enthousiasme over de rijkdom en afwisseling in typologie en variëteit, als een abstracte vertaling van het Zaanse idioom, ook de detaillering is afwisselend en rijk. De toegevoegde openbare steeg is positief. De ambitie is zeer te waarderen hier en naar de mening van de commissie worden leuke woningtypes gemaakt. Akkoord."

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
- Beheersverordeningen 'Zaandam Oud West' en 'Inverdan' en inpassingsplan 'Aanpassing geluidzone Westpoort en Hoogtij'
- Welstandsnota Zaanstad 2013
- Gemeentelijk geluidsbeleid

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

1. Overwegingen

Bestemmingsplan

Zoals in onderdeel 2 van deze bijlage reeds is beschreven is het door u aangevraagde project in strijd met de voor dit projectgebied geldende beheersverordeningen.

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

Ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo, is 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.

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.

Wij hebben geconstateerd dat de gevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter motivering is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze is als bijlage bij deze vergunning opgenomen.

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:

- Goede ruimtelijke onderbouwing
- 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 bevuilding 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.