



gemeente Zaanstad
Vergunningen

Saense Heeren KPO B.V.
T.a.v. dhr. Boomsma
Sluispolderweg 79
1505HJ ZAANDAM

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
www.zaanstad.nl

DATUM 15 februari 2024
ONS KENMERK O2022010697
BIJLAGE(N)

ONDERWERP Besluit op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning

Geachte heer Boomsma,

Op 16 juni 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen van een woonhuis met bedrijfsruimte en een woongebouw met 6 appartementen 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 Valkstraat 25-27 1506XA Zaandam.

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

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

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

a. Besluit

Wij besluiten:

1. gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder a en c juncto artikel 2.10, 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 gelet op de in onderdeel 3 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)
- Bijlage Welstandsadviezen 13-06-2023, 25-07-2023 en 05-09-2023
- Aeries berekening Bouwfase ontvangen op 10-11-2023
- Aeries berekening gebruiksfase ontvangen op 10-11-2023
- Afwerkstaat v1 ontvangen op 16-6-2022
- Archeologisch inventariserend veldonderzoek ontvangen op 11-5-2023
- BENG berekening appartementen ontvangen op 12-5-2023
- BENG berekening woning ontvangen op 12-5-2023
- Berekening 22190-B01 constructief ontwerp appartementen ontvangen op 12-5-2023
- Berekening 22190-B02 constructief ontwerp woning ontvangen op 12-5-2023
- Planschadeovereenkomst ontvangen op 6-6-2023
- Programma van Eisen proefsleuven ontvangen op 31-5-2023
- Quicksan Flora en Fauna ontvangen op 11-5-2023
- Rapport Stikstofdepositie onderzoek ontvangen op 26-5-2023
- Ruimtelijke onderbouwing def 11-10-2023 ontvangen op 11-10-2023
- Tekening 2 101 Constructief onderbouw woning ontvangen op 12-5-2023
- Tekening 2 102 constructief onderbouw appartementen ontvangen op 12-5-2023
- Tekening 2 201 constructief bovenbouw woning ontvangen op 12-5-2023
- Tekening 2 202 constructief bovenbouw appartementen ontvangen op 12-5-2023
- Tekening 2 301 constructieve doorsnede ontvangen op 12-5-2023
- Tekeningenset Blad 200 v7 situatie plattegronden gevels doorsneden incl bezonningsstudie ontvangen op 19-9-2023
- Tekeningenset blad 202 v3 Bouwbesluitgegevens Ruimtestaat daglicht ventilatie ontvangen op 1-8-2023
- Tekeningenset blad 201 Details ontvangen op 16-6-2022
- Verkennend Bodemonderzoek ontvangen op 11-5-2023

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

b. 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.

c. Moment van inwerkingtreding

Gelet op artikel 6.2c treedt de beschikking in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken maar niet eerder dan nadat op grond van de betreffende bepalingen van de wet bodembescherming ofwel is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging ofwel is ingestemd met het saneringsplan ofwel 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.

d. 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

Zorgplicht

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 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).

Riool, nutsvoorzieningen (wanneer hoofdleidingen aanwezig zijn)

- U vraagt zelf de riolaansluiting(en) aan bij de gemeente via www.zaanstad.nl.
- U vraagt zelf nutsaansluitingen aan via www.mijnaansluiting.nl.

Afval

Ten behoeve van deze ontwikkeling moet u voorzieningen treffen voor de afvoer van huishoudelijk afval.

Voor de appartementen geldt:

- De nieuwe appartementen kunnen vanuit het grondstoffenplan worden aangesloten op de ondergrondse afvalcontainer in de buurt. Hier kan een afvalpas voor worden aangevraagd bij HVC (zie contactgegevens hieronder). Grondstoffen zoals papier en glas kunnen ook naar containers in de buurt worden gebracht. Vaak zijn deze te vinden bij winkelcentra.

Voor de grondgebonden woning geldt:

- Aansluitend bij het huidige afvalbeleid van de gemeente krijgt de grondgebonden woning maximaal drie minicontainers voor de inzameling van: plastic, gft en oud papier. Deze laatste is vrijwillig. De minicontainers dienen op het eigen terrein te worden gestald. Restafval kan naar een bovengrondse container in de buurt worden gebracht. Een afvalpas voor deze container kan worden aangevraagd bij HVC.

De aanvraag van mini-containers en huisvuilpassen dienen uiterlijk twee maanden voor oplevering van de woningen doorgegeven te worden aan de klantenservice van HVC. Dit kan via klantenservice@hvcgroep.nl of 0800-0700 (gratis). De huisvuilpassen zullen alleen worden afgegeven wanneer er een huisnummerbesluit is genomen.

Kabels en leidingen

U bent verplicht:

- Wanneer u bij graafwerkzaamheden gebruik maakt van bijvoorbeeld een graafmachine, 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;

- 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.

Tijdelijke verkeersmaatregelen

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

Oude bebouwing

U bent verplicht zich voorafgaand aan de graafwerkzaamheden op de hoogte te stellen van de 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 u zelf worden gedaan.

Uitrit

Indien u de huidige uitrit gaat veranderen of de huidige uitrit niet met vergunning is aangelegd, dient u een omgevingsvergunning aan te vragen voor de activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen'.

Watervergunning

Voor de aangevraagde werkzaamheden hebt u ook een watervergunning nodig. Voor meer informatie zie www.hhnk.nl

g. Nadere informatie

Indien u nog vragen hebt of inlichtingen wenst, dan kunt u contact opnemen met mevrouw A. Espersen van de afdeling Vergunningen. Zij is bereikbaar onder telefoonnummer 14075.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O2022010697. 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 Omgevingsvergunningen
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.

Afschrift aan gemachtigde:

Onno Vlaanderen Architect bna
onnovlaanderen@OVA.nu

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 woonhuis met bedrijfsruimte en een woongebouw met 6 appartementen

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

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

Bevoegd gezag

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

Ontvankelijkheid

Na ontvangst van de aanvraag hebben wij deze aan de hand van artikel 2.8 Wabo, paragraaf 4.2 Bor en de artikelen uit de Regeling omgevingsrecht getoetst op ontvankelijkheid. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 6 december 2022 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 12 mei 2023. Hierdoor is de wettelijke procedure opgeschort met 157 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, eerste lid, van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Vanaf 21 december 2023 heeft voor een periode van 6 weken een ontwerp van deze beschikking ter inzage gelegen en is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

2) Het (ver)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:

- Sonderingen op locatie;
- Paaltechnische berekening (schroefinjectiepaal) gebaseerd op sonderingen op locatie;
- Na het aanbrengen van de palen moeten de volgende gegevens worden ingediend:
 - Groutverbruik, paallengten en inheinniveaus van alle geboorde palen.
- Indien grondkering/waterkering in slechte staat verkeert, berekeningen en tekeningen van de vervangende grondkering/waterkering constructie indienen;
- Berekening en tekening van alle prefab constructieonderdelen;
- Berekening van de voetplaten en ankers;
- Berekening en tekening van de verbindingen tussen stalen constructieonderdelen;
- Berekening en tekening van de doorvalbeveiligingen en hekwerken inclusief de verankeringen;
- Veiligheidsplan ter waarborging van de omgevingsveiligheid bij het hijsen van grote en/of zware constructiedelen of het werken met materieel dat een veiligheidsrisico voor de omgeving kan vormen.
- De constructies welke van invloed kunnen zijn op de brandwerende scheiding(en), balken, kolommen e.d., moeten een brandwerendheid bezitten die tenminste voldoet aan de brandwerendheidseis die gesteld is aan de desbetreffende bijbehorende brandwerende scheiding(en). U kunt dit bereiken door middel van bescherming of overdimensionering. Van een mogelijke overdimensionering moet een berekening ingediend worden;
- Rapporten waarmee aangetoond wordt dat de wanden, vloeren en daken, waaraan een brandwerendheidseis is gesteld, aan deze brandwerendheidseis voldoen;
- Bouwveiligheidsplan incl. inrichtingstekening voorzien van hekwerken, opstelplaats keten/containers, kranen, ingang/inrit, aan- afvoer route bouwverkeer, opslag materiaal/materieel enz.

Archeologie:

- Na de sloop van de huidige gebouwen moet de aanvrager van de vergunning een archeologisch proefsleuvenonderzoek laten uitvoeren volgens een door de gemeente opgesteld of goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). In het PvE staat aan welke voorwaarden de werkzaamheden en de rapportage moeten voldoen. Uit het rapport van het proefsleuvenonderzoek wordt duidelijk of het terrein van archeologische waarde is. De gemeente beslist daarna of een archeologische opgraving nodig is. Wanneer een opgraving nodig is, zal de aanvrager van de vergunning een opgraving moeten laten uitvoeren. De opgraving moet ook worden uitgevoerd volgens een door de gemeente opgesteld of goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

Brandveiligheid:

- Op de plattegrond van de tweede verdieping ontbreekt de brandwerendheid m.b.t. spiegelsymmetrie. Deze is wel aangegeven op de doorsnede. Dit aanvullen op de bouwtekening.

Bodem:

- De locatie dient te worden gesaneerd volgens een door de gemeente Zaanstad goedgekeurd saneringsplan. De sanering dient onder milieukundige begeleiding te worden uitgevoerd. Het saneringsplan kunt u indienen via www.zaanstad.nl (zoekwoord saneringsplan).
- Na de saneringswerkzaamheden dient u binnen drie maanden een evaluatierapport te overleggen bij de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Pas nadat het evaluatierapport door de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst is goedgekeurd, mag begonnen worden met de bouwwerkzaamheden.

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 geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad.

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

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

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

De aanvrager heeft de plicht om een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem in te dienen (artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht). Een dergelijke rapportage, 'Verkenkend bodemonderzoek Valkstraat 25-27 in Zaandam, Kwinfra, 23 februari 2023' met kenmerk M23012-RAP-01, is bij de aanvraag om omgevingsvergunning ingediend.

Het onderzoek voldoet aan de eisen die volgens artikel 2.4 van de regeling omgevingsrecht en artikel 5.4 uit de Verordening fysieke leefomgeving van de gemeente Zaanstad worden gesteld aan een bodemonderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd conform de norm NEN 5740, het bodemonderzoek is niet ouder dan twee jaar, het bodemonderzoek is op het juiste terrein uitgevoerd. Het oppervlak van de onderzochte locatie is 400 m².

Resultaat bodemonderzoek

De koolas, aardewerk en puinhoudende bovengrond (0,0-0,5 m –mv.) onder het woonhuis en de bedrijfsruimten is sterk verontreinigd met lood en plaatselijk zink en PAK. De zintuiglijk schone zandige bovengrond onder de klinkers van de buitenruimte is licht verontreinigd met cadmium, kwik en zink. De ondergrond met puin en/of sintels is sterk verontreinigd met lood, zink en/of PAK en plaatselijk matig verontreinigd met koper.

Het grondwater is ten tijde van het onderzoek aangetroffen op 0,88 m –mv. en is licht verontreinigd met barium. In het samengestelde mengmonster van de puinhoudende bovengrond is indicatief geen asbest aangetoond.

Aan de hand van het bodemonderzoek kan vermeld worden dat, gelet op de toekomstige bestemming "wonen met tuin", er actuele risico's aanwezig zijn voor de gezondheid van de gebruiker van het bouwwerk. Er is een risico geconstateerd voor het gebruik als wonen met tuin vanwege het gemeten gehalte aan lood.

In het kader van de Woningwet zijn er, wat de bodem betreft, geen belemmeringen voor de afgifte van de Omgevingsvergunning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De locatie dient te worden gesaneerd volgens een door de gemeente Zaanstad goedgekeurd saneringsplan. De sanering dient onder milieukundige begeleiding te worden uitgevoerd. Het saneringsplan kunt u indienen via www.zaanstad.nl (zoekwoord saneringsplan).
- Voor de Omgevingsvergunning geldt een uitgestelde inwerkingtreding tot het saneringsplan door de gemeente Zaanstad is goedgekeurd.
- Na de saneringswerkzaamheden dient u binnen drie maanden een evaluatierapport te overleggen bij de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Pas nadat het evaluatierapport door de regio Zaanstad van de Omgevingsdienst is goedgekeurd, mag begonnen worden met de bouwwerkzaamheden.

Conclusie

Uit de ingediende rapportage is gebleken dat de grond ter plaatse in zodanige mate verontreinigd is dat overeenkomstig de Wet bodembescherming sprake is van een geval van ernstige verontreiniging. De locatie dient te worden gesaneerd. In de omgevingsvergunning is daarom op grond van artikel 6.2c van de Wabo een uitgestelde inwerkingtreding opgenomen.

Beheersverordening

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor de beheersverordening 'Zaandam Oud-West' geldt. In de beheersverordening is bepaald dat met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening de voorschriften (thans: regels) en plankaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan 'Zaandam Oud West' van overeenkomstige toepassing zijn. Het desbetreffende perceel heeft hierin de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B(1)' op grond van artikel 13 en de dubbelbestemming 'Archeologie' op grond van artikel 20. Het bouwplan is in strijd met de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B(1)', omdat het gebruik van deze gronden voor woondoeleinden niet is toegestaan.

Daarnaast bepaalt artikel 5 'Algemene bouwregels' dat bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw, in aanvulling op het bepaalde in de regels van het plan, geldt dat:

- a. voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen moeten worden gerealiseerd op desbetreffende locatie of in de directe omgeving daarvan in of buiten het plangebied;
- b. voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen in de beleidsregels die zijn neergelegd in de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016', en;
- c. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

Parkeren

De gemeenteraad heeft op 14 juli 2016 nieuw parkeerbeleid vastgesteld dat op 9 augustus 2016 in werking is getreden. Het betreft de 'Nota Ruimte voor Parkeren' met daarbij de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. Deze uitvoeringsnota geeft de beleidsregels waaraan omgevingsvergunningen worden getoetst en vervangt de 'Parkeernota Zaanstad 2013'. Bij de beoordeling van deze aanvraag moet gezien de bestemmingsplanregels, rekening worden gehouden met dit nieuwe beleid.

Wij hebben het bouwplan getoetst aan het nieuwe beleid.

Auto

Voor het autoparkeren is er een parkeereis van 4,4 wat wordt afgerond naar 4 benodigde parkeerplaatsen voor deze ontwikkeling. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein waardoor er aan de parkeereis wordt voldaan. Het parkeren op eigen terrein is voor zowel de bewoners als de bezoekers.

Fiets

De totale parkeerbehoefte is 18,6 parkeerplaatsen wat wordt afgerond naar 19 benodigde parkeerplaatsen voor de fiets. In de aangeleverde tekening is er een fietsenstalling ingetekend waar 18 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd worden. Binnen de fietsenstalling wordt er gebruik gemaakt van fietsparkeren op twee lagen. Daarnaast worden er ook nog 4 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein waar geparkeerd kan worden door zowel de bewoners als de bezoekers.

Gezien het bovenstaande voldoet het plan aan genoemd beleid voor wat betreft het parkeren.

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

Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad heeft op 13 juni 2023, 25 juli 2023 en 5 september 2023 het bouwplan beoordeeld.

Op verzoek van de commissie zijn de wanden van de fietsenstalling transparanter gemaakt en is de dakkapel verkleind en over de volledige breedte voorzien van vensters.

Op 5 september 2023 heeft de commissie een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria 'Vroege uitbreidingen'. 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
- Beheersverordening 'Zaandam Oud-West'
- Welstandsnota Zaanstad 2013

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

1. Overwegingen

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

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

Ingevolge artikel 2.10, tweede lid, Wabo, dient een activiteit die in strijd is met een beheersverordening tevens te worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met de beheersverordening. 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, eerste lid, aanhef en onder a, Wabo zijn de omstandigheden beschreven onder welke een omgevingsvergunning, in strijd met een beheersverordening kan worden verleend. Dat kan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- met toepassing van in de beheersverordening 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 de beheersverordening geen regels opgenomen inzake het afwijken van de beheersverordening. 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, eerste lid, onder a, onder 3, Wabo.

Conclusie

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

2.Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken

- Beleidsregels Afwijken van bestemmingsplannen en beheersverordeningen Wabo Zaanstad 2010

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.

Valkstraat 25, 1906XA Zaandam

MOOI nummer	23060262
Zaaknummer partij	02022010697
Omschrijving	Het bouwen van een woonhuis met bedrijfsruimte en woongebouw met 6 appartementen
Aantal voorgaande behandelingen	0
Gemeente	Zaandam
Zaakbeheerder	Alisa Moenilall
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	Gewogen gewoon
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan

Behandeling 13-06-2023

Bevindingen	De voorzitter verlaat de vergadering vanwege persoonlijke betrokkenheid bij het plan en wordt vervangen door de gemandateerde architect.
-------------	--

De initiatiefnemer is aanwezig voor een toelichting op het plan. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van een woonhuis met bedrijfsruimte aan huis en woongebouw met zes appartementen. De hoofdropzet in twee aparte volumes sluit aan bij de bestaande situatie. De tweelaagse gevel met markante kroonlijst, erker en natuursteendetails wordt herbouwd en het pand in het zuiden wordt als een 19e-eeuwse fabrieksgebouw ontworpen. De toegangsweg op de kavel loopt tot aan een groene zachte oever en biedt een doorkijk naar de sloot in het westen. De tweelaagse gevel met kroonlijst wordt voorzien van een terugliggende kap, die aansluit op de al aanwezige bouwhoogtes in de omgeving.

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria (vroegge uitbreidingen) uit de gemeentelijke welstandsnota: een gewoon welstandsgebied met een gewogen beoordeling.

Bevindingen

De commissie heeft waardering voor het initiatief en het zorgvuldige ontwerp, dat refereert aan de oorspronkelijke situatie.

Zij constateert dat door de intensiteit van het programma de mate van verharding aanzienlijk zal zijn.

De commissie pleit daarom voor behoud van de bestaande bomen of herplanting indien niet mogelijk, en het groene talud door te zetten over de volledige breedte.

Ook heeft de commissie behoefte aan een gedetailleerd inrichtingsplan, waaruit blijkt dat deze zo klimaatadaptief en natuurlijk mogelijk is. Verder ziet de commissie een kans om het doorzicht nog verder te vergroten en adviseert zij om de wanden van de fietsenstallingen het Braziliaans metselwerk in de straatgevel transparanter vorm te geven om een lichter, samenhangender ruimte te laten ontstaan onder de overbouwing.

De commissie adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag. Als opmerking ten overvloede adviseert zij om eventuele poorten in de toekomst alvast integraal mee te ontwerpen.

Welstandsadvies	Niet akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Valkstraat 25, 1506XA Zaandam

MOOI nummer	23060262
Zaaknummer partij	O2022010697
Omschrijving	Het bouwen van een woonhuis met bedrijfsruimte en woongebouw met 6 appartementen
Aantal voorgaande behandelingen	1
Gemeente	Zaandam
Zaakbeheerder	Alisa Moenilall
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	Gewogen gewoon
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan

Behandeling 25-07-2023

Bevindingen	De voorzitter verlaat de vergadering vanwege persoonlijke betrokkenheid bij het plan en wordt vervangen door de erfgoedexpert. Sinds de vorige behandeling is het hele binnenterrein bestraat met grasbetonkeien, niet alleen het parkeergedeelte, en zijn de verticale houten delen aan de noordgevel van de appartementen uit elkaar gezet voor meer lucht en licht in het plan. De groene oever wordt gerespecteerd en de twee bestaande bomen gehandhaafd indien mogelijk. De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria (vroegere uitbreidingen) uit de gemeentelijke welstandsnota: een gewoon welstandsgebied met een gewogen beoordeling. Bevindingen De commissie is akkoord met het inrichtingsplan en de mate van openheid in de gevels. Zij heeft nog wel bezwaar tegen de gesloten dakkapel in de noordgevel van het woonhuis, dat een ongewenst precedent vormt voor vergelijkbare ontwikkelingen, en adviseert om hier transparantie toe te voegen. De commissie adviseert niet akkoord te gaan met de aanvraag. De definitieve tekeningen kunnen worden voorgelegd aan de gemandateerde architect.
Welstandsadvies	Niet akkoord
Behandelwijze	Grote commissie
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning

Valkstraat 25, 1506XA Zaandam

MOOI nummer	23060262
Zaaknummer partij	O2022010697
Omschrijving	Het bouwen van een woonhuis met bedrijfsruimte en woongebouw met 6 appartementen
Aantal voorgaande behandelingen	2
Gemeente	Zaandam
Zaakbeheerder	Alisa Moenilall
Objecttype	Overig
Beoordelingskader	Gewogen gewoon
Bestemmingsplan	Voldoet niet aan bestemmingsplan

Behandeling 05-09-2023

Bevindingen	N.a.v. het vorige advies is de gesloten dakkapel in de noordgevel van het woonhuis verkleind (los van de goot gemaakt) en over de volledige breedte voorzien van vensters. Hiermee is voldoende tegemoet gekomen aan het advies van de commissie.
Welstandsadvies	Akkoord
Behandelwijze	Gemandateerd
Aanvraagsoort	Omgevingsvergunning