



**gemeente Zaanstad**  
Vergunningen

Woningstichting Rochdale  
Tav. De heer E. Abebe,  
Bos en Lommerplein 303  
1055 RW Amsterdam

Stadhuisplein 100  
1506 MZ Zaandam  
Postbus 2000  
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075  
[www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl)

|             |                                                     |
|-------------|-----------------------------------------------------|
| DATUM       | 22-06-2023                                          |
| ONS KENMERK | O202201790                                          |
| BIJLAGE(N)  | Beschikking                                         |
| ONDERWERP   | Besluit op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning |

Geachte heer Abebe,

Op 18 juli 2022 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen van 2 appartementsblokken met 120 appartementen met de volgende activiteiten:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen

De aanvraag heeft betrekking op de locatie perceel Badhuisweg 1 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. Besluit**

Wij besluiten:

1. gelet op artikel 2.1. lid 1 onder a en artikel 2.2. lid 1 onder e juncto artikel 2.10, 2.18, 2.19 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 maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen onder de in onderdeel 3 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.

**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)
- B – Aanvraagformulier
- B - 1471 120 App Zaandam BENG blok A en B ext
- B - 220204 ME20463a2 Aanvaarb Badhuisweg 1-3
- B - 220724 brief verzoek aanvullende gegevens
- B - 2020049-02d\_Bouwfysica\_Akoestiek\_Brand\_P
- B - OV.01.01 - Situatie Badhuisweg
- B - OV.A.11.01 - 08-07-2022 Plattegronden
- B - OV.A.11.02 - 08-07-2022 Plattegronden
- B - OV.A.11.03 - 08-07-2022 Plattegronden
- B - OV.A.11.04 - 08-07-2022 Plattegronden
- B - OV.A.31.01 - 08-07-2022 Gevels
- B - OV.A.31.02 - 08-07-2022 Gevels en doorsnedes
- B - OV.B.11.01 - 08-07-2022 Plattegronden
- B - OV.B.11.02 - 08-07-2022 Plattegronden
- B - OV.B.11.03 - 08-07-2022 Plattegronden
- B - OV.B.11.04 - 08-07-2022 Dak
- B - OV.B.31.01 - 08-07-2022 Gevels
- B - OV.B.31.02 - 08-07-2022 Gevels en dsn
- B - overzicht tek bijz doelgroep blok B
- B - P overzicht app geen aanspraak in toekomst
- B - Zaandam Badhuisweg fietsoverzicht 08-07-2022
- B - Zaandam Badhuisweg
- B - Onderzoek natuurwaarden Badhuisweg 1
- B - Details 1e verdiepingvloer
- B – Trillingspredictie
- B – Vleermuisonderzoek
- B - brief gecoördineerd
- B - Zaandam Badhuisweg
- B - Archeologisch\_booronderzoek
- B – Ventilatie
- B – Parkeeronderzoek
- B - plattegronden blok B
- B – Funderingadvies
- B - 220204 ME20463a2 Aanvaarb Badhuisweg 1-3
- B - Vloer en gebruiksoppervlakte
- B - MV-B-0 Ventilatie
- B - 220724 brief verzoek aanvullende gegevens
- B - OV\_15\_08 Verblijfsgebied
- B – OV
- B - Bronnenveld situatie warmtewissel
- B - OV\_B\_31\_02 gevels en doorsnede
- B - OV\_22\_01 fragmenten gevel
- B - OV\_91\_01 Principe Details
- B - Plattegrond Water

- B - wnb besluit ontheffing ruimtelijke ingrepen odnhn
- B – Windhinderonderzoek
- B – Participatierapport
- B - foto omgeving
- B - plattegrond coördinatie
- B - Plattegrond Elektra
- B - 20211214 RPvE Badhuisweg (Def versie)
- B - Plattegrond CV installaties
- B - Palenplan blok A
- B - Fundering begane grond blok A
- B – Ventilatieberekening
- B - Plattegrond water begane grond blok B
- B - Aanzicht wand as 2A 3A 4A 5A en 6
- B - Grondonderzoek sondering
- B - Stikstofdepositie onderzoek
- B - SPFBes Ontwerpfase blok B
- B - Akoestisch onderzoek wegverkeers- scheepvaart- en industrielawaai
- B - 2020049-02d\_Bouwfysica\_Akoestiek\_Brand\_P
- B - Statische berekening
- B - overzicht tek bijz doelgroep blok B
- B - CV installaties
- B - Elektra Blok A
- B - Aanzicht wand as 7A 8A 9A 11A EA FA en GA
- B - riolering blok B
- B - Aanzicht wand as BA en CA
- B - Gelijkwaardigheid bergingen verzoek met onderbouwing
- B - Palenplan blok B
- B - Windhinderonderzoek scheepvaart
- B - Aanzicht wand as 2B 3B 4B 5B en 6B
- B - P overzicht app geen aanspraak in toekomst
- B - 1471 120 App Zaandam BENG blok A en B ext
- B – Vgplan
- B - Rapport waterbodemonderzoek en actualiserend bodemonderzoek Badhuisweg 1-3 Zaandam
- B - conditie blok B ( alle verdiepingen )
- B - Aanvaarbeveiliging toetsing onderwatertalud
- B - Aanzicht wand as 7B 8B 9B 11B EB FB en GB
- B - Riolering gebouwen
- B - Aanzicht wand as BB en CB
- B - water-bodemonderzoek
- B - Details fundering
- B – Funderingsadvies
- B - KL01 kleuren- en materiaalstaat
- B - O2022001790 - klimaatadaptatie en natuurinclusief
- B - 1421-Zaandam Badhuisweg-blok B wijziging westgevel
- B - 1421-Zaandam Badhuisweg-blok B wijziging begane grond
- B - DEF\_ Geanonimiseerde Nota zienswijzen, overlegreacties en ambtshalve wijzigingen Badhuisweg 1

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

### **c. Rechtsmiddelen**

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

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

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

### **e. Leges**

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

### **f. overige verplichtingen**

#### *Bodemverontreiniging*

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

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

#### *Graafwerkzaamheden*

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

### *Gebruiksmelding brandveilig gebruik*

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

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

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

### *Horeca-exploatievergunning*

Wanneer u een vorm van horeca exploiteert heeft u hiervoor een horeca-exploatievergunning nodig. Voor meer informatie over de horeca-exploatievergunning en het digitaal opvragen van de aanvraagformulieren verwijzen wij u naar [www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl).

### *Kamerverhuur*

Sinds 1 april 2021 is een omzettingsvergunning verplicht wanneer u kamers verhuurt. Voor meer informatie zie [www.zaanstad.nl](http://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](http://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](http://www.zaanstad.nl)

### *Waternvergunning*

Voor de aangevraagde werkzaamheden hebt u ook een waternvergunning nodig. Voor meer informatie zie [www.hhnk.nl](http://www.hhnk.nl)

### *Algemene voorwaarden realisatie en beheer bij vergunning*

- Huisvuil inzameling ; bij laagbouw 3 rolcontainers op eigen terrein en aanbiedplaats in de openbare ruimte reserveren. 1 ondergrondse per 150 woningen voor rest afval
- Hoogbouw ondergrondse containers voor kosten ontwikkelaar op maat van het plan.

### *Riool, nutsvoorzieningen (wanneer hoofdleidingen aanwezig zijn)*

- De vergunninghouder vraagt zelf de rioolaansluiting(en) aan via de site van Zaanstad [www.Zaanstad.nl](http://www.Zaanstad.nl)
- De vergunninghouder vraagt zelf nutsaansluitingen aan via [www.mijnaansluiting.nl](http://www.mijnaansluiting.nl)

### *Kabels en leidingen.*

De vergunninghouder is verplicht

- vooraf aan graafwerkzaamheden, heiwerkzaamheden, etc. in de grond , een kadaster graafmelding te doen via [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl).  
De graafmelding is wettelijk verplicht voor alle mechanische graafwerkzaamheden.
- vooraf aan het werk op de hoogte te zijn waar de kabels en leidingen liggen in de ondergrond ; tijdens het werk moet het kaartmateriaal aanwezig zijn op de graaflocatie;
- bij kabels en leidingen met gevaarlijke inhoud moeten zowel de netbeheerder als de grondroerder voorzorgsmaatregelen treffen;
- als een door u gelokaliseerde leiding of kabel meer dan één meter afwijkt van de aangegeven ligging op de kaart van de netbeheerder, dan moet u dit melden bij het Kadaster via <https://www.kadaster.nl/klic-terugmelden-afwijkende-situatie>
- mocht er onverhoopt toch schade aan een net ontstaan, bent u verplicht dit direct te melden bij de netbeheerder.

### *Kosten*

In principe zijn alle kosten ten gevolge van het initiatief voor de ontwikkelaar  
Aanleg van een wegconstructie met fundering, riolering vuil & regenwater en openbare verlichting  
nuts voorzieningen en verplaatsen nutskasten, lichtmasten, putten

### *Inzameling afval*

laagbouw 3 rolcontainers op eigen terrein en aanbiedplaats in de openbare ruimte reserveren.  
1 ondergrondse per 150 woningen voor rest

Hoogbouw ondergrondse containers voor kosten ontwikkelaar op maat van het plan.

U kunt contact opnemen met A. Rommelse, [a.rommelse@zaanstad.nl](mailto:a.rommelse@zaanstad.nl)

### *Brandkranen*

In overleg met de brandweer en PWN moet 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 in gelijkwaardige oplossingen/voorzieningen moeten realiseren. Vooraf aanvang realisatie ter beoordeling en goedkeuring aan VrZW voor te leggen.

### *Kabels & leidingen*

*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.
- kabel en leiding tracés lopen langs de voordeuren en hoofdingangen
- meterkasten en/of centrale regelkasten zijn altijd vanuit de hoofdingang bereikbaar.
- meterkasten staan maximaal 3 meter van de hoofdingang
- kasten voor elektriciteit, kabeltelevisie, telefoon worden met rugdekking en uit het gezichtsveld ontworpen. Bij voorontwerp kastenplan leveren
- Bij verkeerskruising over kabel en leidingtracés moeten beschermende voorzieningen worden aangebracht, bijvoorbeeld mantelbuizen of overkluizing.
- Afstand tussen bomen en de buitenste kabel van het tracé is minimaal 2 meter
- Zaans kabel & leiding dwarsprofiel van toepassing

### *Tijdelijke verkeersmaatregelen*

Voor noodzakelijke tijdelijke verkeersmaatregelen (zoals het plaatsen van de kraan) voor bouwroutes, tijdelijke afzetten van wegen, fiets- voetpaden en plaatsen van bouwketen, kranen en containers dient u zelf een tijdelijke verkeersmaatregel (TVM) en/of een object vergunning bij de gemeente aan te vragen via [www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl).

### *Ecologie*

Vooraf aanvang van de werkzaamheden moet in overleg met de ecoloog van Zaanstad (G. Doeglas) de definitieve toepassing van de ecologische voorzieningen worden bepaald.

### **f. Nadere informatie**

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

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O2022010175. 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 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 2 appartementsblokken met 120 appartementen

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

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 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. Daarbij is gebleken dat een aantal gegevens ontbrak. De aanvrager is op 27 juni 2022 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 30 augustus 2022. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 50 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

### Procedure

Conform het bepaalde in artikel 3.8 Wabo is de aanvraag om omgevingsvergunning op 25 mei 2022 bekendgemaakt op [overheid.nl](http://overheid.nl).

Op 14 februari 2019 heeft de gemeenteraad de 'Coördinatieverordening gemeente Zaanstad 2019' vastgesteld. In artikel 3 van deze verordening is bepaald dat ambtshalve of op aanvraag besluiten gecoördineerd kunnen worden voorbereid in het geval de aanvrager zich schriftelijk akkoord heeft verklaard met de gecoördineerde voorbereiding en met de gevolgen die dit voor de aanvrager heeft. U heeft schriftelijk verzocht de verschillende besluiten die benodigd zijn voor het realiseren van dit project, waaronder voorliggende aanvraag omgevingsvergunning, gecoördineerd voor te bereiden.

Op grond van artikel 3.30, lid 2 Wro wordt voor de voorbereiding en bekendmaking van de gecoördineerde besluiten de procedure toegepast die geldt voor een bestemmingsplan. De beslistermijn voor deze procedure bedraagt 6 maanden. De besluitvormingsprocedure is, ingevolge het bepaalde in artikel 3.10, lid 1 onder b van de Wabo, uitgevoerd overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Vanaf 19 januari 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 wel gebruik gemaakt. In de nota beantwoording zienswijze zijn de zienswijzen – ook voor zover deze betrekking hebben op onderhavige beschikking – samengevat en beantwoord.

## 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 berekening en tekening naar aanleiding van de in rood gemaakte opmerkingen;
  - Nadere uitwerking as F verdieping 4/5 indienen
  - Palenplan indienen gebaseerd op sonderingsadvies voor het gekozen paaltype, aanvullen met de paalbelastingen, en Noordpijl, (overzicht van de paalbelastingen ontbreekt)
  - Overschrijding van het maximum wapeningspercentage (berekening blz 49) moet worden opgelost.
- Indien een bouwput wordt gemaakt:
  - de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
  - de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
- Indien er werkzaamheden worden verricht waarbij trillingsoverlast wordt veroorzaakt voor de omgeving dan dient voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend:
  - Een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken. Uit het monitoringsplan moet tenminste blijken op welke wijze en plaats metingen worden verricht, wat de uitgangspunten zijn en welke repressieve maatregelen in geval van overschrijding worden genomen. Voor het vaststellen van het maximaal toelaatbare trillingsgetal kunt u zich baseren op meet- en beoordelingsrichtlijn SBR Schade aan gebouwen, Deel A;
- Sonderingen en funderingsadvies;
- Stabiliteitsberekening;
- 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 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 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;
- Berekeningen, tekeningen en certificaten van de opslagtanks, inclusief de verankering;
- 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.
- Indien metselwerkstrips 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 BLVC plan*

De vergunninghouder dient 3 weken voor aanvang van de realisatie van het Project een BLVC-plan op to (laten) stellen, waarbij maatregelen, verantwoordelijkheden en afspraken rondom Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie tijdens de bouw worden vastgelegd. Dit plan dient voor aanvang van de (bouw)activiteiten te zijn goedgekeurd door de Gemeente. Doel van het BLVC-plan is het treffen van een regeling voor de gang van zaken tijdens de uitvoering, de bereikbaarheid, de leefbaarheid en de veiligheid tijdens de bouw, de voetgangers- en verkeersstromen, en andere onderwerpen die voor de praktische uitvoering tijdens de bouw van belang zijn.

#### *Voorwaarden Havens en Vaarwegen*

Bij de aanvraag kan afgezien worden voor het indienen van een propagatieonderzoek omdat aan deze beschikking de voorwaarden is verbonden dat met een site survey, waarbij waarnemingen in het veld worden meegenomen, tot een bevindingenadvies te komen.

#### *Voorwaarden archeologie*

Het plan valt in een gebied van archeologische waarde binnen het bestemmingsplan. Voor dit gebied geldt dat de vergunninghouder voorafgaand aan de bouw een archeologisch vooronderzoek moet laten uitvoeren wanneer het bouwplan groter is dan 50 vierkante meter én wanneer de bodem dieper dan 50 cm wordt verstoord. Een vooronderzoek in de vorm van een booronderzoek is beschikbaar. Daaruit blijkt dat op bepaalde delen van het terrein archeologisch belangrijke lagen in de bodem aanwezig zijn. Door de bouw kunnen deze worden verstoord. Daarom is aan deze beschikking de voorwaarde verbonden dat vergunninghouder voorafgaand aan de bouw een archeologische proefsleuf moet (laten) aanleggen om te kijken of er en hoe diep er archeologische vindplaatsen liggen en of er een opgraving moet komen. Blijkt uit de proefsleuf dat de vindplaats(en) opgegraven moet(en) worden, dan moet de vergunninghouder de vindplaats(en) laten opgraven. Zie: Vaars, J.P.L., 2019: 'Archeologische booronderzoek Badhuisweg 1-3 te Zaandam, gemeente Zaanstad' in *Argo 184*, Zaandam.

#### *Voorwaarden brandveiligheid*

- Zoals aangegeven in de rapportage brandveiligheid d.d. 8 juli 2022, hoofdstuk 6.6 Brandveiligheidsinstallaties, aandacht voor 'aanvullende' brandveiligheidsmaatregelen bij het plaatsen van PV-panelen op het dak van het woongebouw.
- Opstelplaats brandweervoertuig en ondergrondse brandkranen conform hoofdstuk 6.6 Brandveiligheidsinstallaties en bijlage 4 van de rapportage brandveiligheid d.d. 8 juli 2022.
- De extra vluchtdeur bij woontoren Blok B ivm externe veiligheid dient te worden voorzien van een loopslot.

### *Voorwaarden auto parkeren*

Vooraf de realisatie van het bouwplan moet een uitgewerkt deelauto plan ter goedkeuring worden overhandigd. Het uitgewerkte plan moet toe zien op hoe de verdere exploitatie hiervan gedaan wordt:

- met welke partij(en) is reeds of wordt een overeenkomst afgesloten;
- wat wordt er gedaan om ervoor te zorgen dat het autodelen hier een aantrekkelijk concept is voor bewoners (eenvoudig in gebruik, reserveren, tarieven, comfort etc.)

### *Voorwaarden bodem*

Er dient na sloop van de bestaande bebouwing en vooraf aanvang van de nieuwbouw een nader bodem onderzoek uitgevoerd te worden naar PCB verontreiniging waarbij met een Sanscrit toetsing inzichtelijk gemaakt moet worden of de verontreiniging humane risico's met zich meebrengt.

## **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 afdeling 4.5. Buitenberging, nieuwbouwvoorschrift, artikel 4.31 Aanwezigheid, afmetingen en bereikbaarheid van het Bouwbesluit is door u een beroep gedaan op gelijkwaardigheid met betrekking tot beschikbare bergruimte:

Voor de woningen tot 40m<sup>2</sup> volstaat een gemeenschappelijke fietsenstalling met een oppervlakte van minimaal 1.5m<sup>2</sup> per fiets en twee fietsen per woning. Voor woningen met een oppervlakte vanaf 50m<sup>2</sup> is conform het bouwbesluit, minimaal 5m<sup>2</sup> eigen berging nodig. Daarom wordt in deze woningen een in pandige bergingen van minimaal 2.7m<sup>2</sup> en een extra fietsplek in de gemeenschappelijke ruimtegerealiseerd. Deze appartementen krijgen 3 fietsplekken. Door deze oplossing krijgen de woningen groter dan 50m<sup>2</sup> toch de vereiste individuele bergruimte.

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

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

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

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

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

- 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.

### *Ondergrond*

Op een viertal locaties is in de ondergrond een sterke verontreiniging aangetroffen.

1. Direct ten westen van de bebouwing (boringen 5 en 16) is het zand in het traject van 1,3-2,2 m-mv sterk verontreinigd met PAK en minerale olie. De verontreiniging heeft naar schatting een omvang van 105 m<sup>3</sup>
2. Ten noordoosten van de bebouwing (ter plaatse van de boringen 22, 113 en 114) is het zand in het traject van 2,0 – 3,2 m-mv matig tot sterk verontreinigd met PAK en minerale olie. De verontreiniging heeft naar schatting een omvang van 255 m<sup>3</sup>.
3. De klei onder de bebouwing (ter plaatse van boring 108) is sterk verontreinigd met lood en PAK. De omvang heeft naar schatting een omvang van 60 m<sup>3</sup>.
4. In de ondergrond (0,7-1,5) op het oostelijk terreindeel was in het onderzoek van 2018 een sterke verontreiniging aangetroffen.

In het onderzoek van 2022 zijn aanvullende boringen geplaatst ( 102, 103, 104, 105 en 106) deze gaven geen verhoging meer met zink. Deze boringen waren echter niet gesitueerd daar waar er in eerste instantie sprake was van een sterk zinkverontreiniging (13,14, 24 en 37). Om deze reden beschouwen wij de ondergrond hier nog als sterk verontreinigd, tenzij uit aanvullend onderzoek blijkt dat de verontreinigingsspot beperkter is van omvang.

### *Grondwater*

Het grondwater bevat lokaal een sterke verontreiniging met barium, de omliggende peilbuizen zijn hoogstens licht verontreinigd met barium. Het betreft hier geen geval van ernstige grondwaterverontreiniging, een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Bij bemalingswerkzaamheden dient rekening gehouden te worden met onttrekken dan wel lozen van dit water en dient een melding te worden verricht bij de provincie Noord-Holland dan wel bij het Hoogheemraadschap.

Het grondwater bevat verder hoogstens licht verhoogde gehalten aan de overige stoffen waarop is onderzocht.

### *Bodemadvies*

Aan de hand van dit bodemonderzoek kan vermeld worden dat, gelet op de toekomstige bestemming het nog niet duidelijk of er een belemmering is voor het toekomstig gebruik. Zoals hierboven aangegeven is de grond onder de bebouwing sterk verontreinigd met PCB. In de toekomst zal een gedeelte hiervan openbaar groen zijn. Het is niet duidelijk wat de omvang van deze verontreiniging is en of dit voor de toekomstige bestemming risico's met zich meebrengt. Er dient na sloop van de bebouwing een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar deze PCB verontreiniging waarbij met een Sanscrit toetsing inzichtelijk gemaakt moet worden of de verontreiniging humane risico's met zich meebrengt.

### *Werkzaamheden in sterk verontreinigde grond*

Indien er bij de bouwactiviteiten grondverzet in immobiele sterke bodemverontreiniging plaatsvindt, vallen deze werkzaamheden onder de Wet bodembescherming. Voor deze aanvraag geldt dat in ieder geval voor de vier locaties waar in de ondergrond een sterke verontreiniging is aangetroffen.

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](http://www.zaanstad.nl) (zoekterm grondverzet of BUS). U krijgt dan alle relevante informatie om een melding te doen.

Deze regeling geldt overigens alleen voor de verontreinigingen met zware metalen en PAK's en minerale olie in de grond. Mocht er sprake zijn van een sterke verontreiniging met PCB dan kan uitsluitend gebruik gemaakt worden van een het indienen van deelsaneringsplan.

In de omgevingsvergunning is daarom mede op grond van artikel 6.2c van de Wabo een uitgestelde inwerkingtreding opgenomen.

#### Bestemmingsplan

Voor het gebied geldt het bestemmingsplan “Badhuisweg 1”. De gronden hebben de bestemming ‘Wonen’ ex artikel 5, de bestemming ‘Water’ ex artikel 4, de bestemming ‘Groen’ ex artikel 3 en de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie’ ex artikel 6. Tevens geldt de gebiedsaanduiding Geluidzone industrie, functieaanduiding Parkeerterrein en Maximum bouwhoogte voor Blok A: 33 & 15 meter en Blok B: 30 & 15 meter.

#### *Voorschriften (Wonen) 5.1 Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, erven en tuin. Op deze gronden mag uitsluitend gebouwd worden ten dienste van deze functies. De aanvraag is hiermee in overeenstemming.

Het is toegestaan hoofdgebouwen te bouwen, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag alleen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. een bestemmingsvlak mag voor 100% worden bebouwd;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding;
- d. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 120.

De aanvraag om omgevingsvergunning is in overeenstemming met deze regels.

#### *Parkeren*

Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw geldt dat:

- a. voldoende parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd op de betreffende 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.

De aanvraag is beoordeeld aan de uitvoeringsnota. Wij komen tot de conclusie dat met het stellen van voorwaarden aan deze beschikking er wordt voldaan aan de beleidsregels.

#### *Autoparkeren*

Op de locatie Badhuisweg is een initiatief om 120 woningen appartementen, waarvan 20 voor speciale doelgroepen, te ontwikkelen. De locatie ligt in een zeer sterk stedelijk B gebied. De parkeernormen die in dit gebied gelden staan in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016. Deze parkeernormen resulteren in een parkeereis. Bij de parkeernormen horen bezoekersplaatsen die altijd openbaar toegankelijk dienen te zijn. Deze bezoekersplekken mogen achter een hek met een intercom zijn. De parkeernormen die gelden voor de nieuwe ontwikkeling zijn op basis van het parkeerbeleid en de specifieke doelgroepen in het plan berekend en met de gemeente afgestemd.

Voor de onderbouwing van dit maatwerk wordt verwezen naar de meegestuurd parkeerberekening (rapportage Stienstra: ZAANDAM BADHUISWEG Parkeeronderzoek parkeerbehoefte starterswoningen, dec. 2021). Het gemeentelijk parkeerbeleid biedt de mogelijkheid (zie paragraaf 3.2 van de Uitvoeringsnota Parkeren) om dit maatwerk toe te passen. De parkeerbalans ziet er samengevat zo uit:

Parkeervraag:

- *100 normale woningen* \* 0,67 = 67
- *20 speciale doelgroep woningen* \* 0,3 bezoeker parkeren = 6
- **TOTAAL = 73 parkeerplaatsen**

Parkeeraanbod:

- *Openbaar terrein (tegen afkoop) = 12*  
*parkeerplaatsen (24 nieuwe plekken – 12 plekken die door de ontwikkeling vervallen)*
  - *Deelautokorting = 6*  
*parkeerplaatsen*
  - *Realisatie op eigen terrein = 55*
- TOTAAL 73**

De aanvraag ziet toe op de realisatie van 20 zorgwoningen voor een speciale doelgroep mensen in het kader van zorgwonen die geen auto hebben (bezit of gebruiken). Voor deze ontwikkeling en een sluitende parkeerbalans is dit een onderdeel van de vergunning.

Voor de in het plan opgenomen deelauto's is aan deze beschikking de voorwaarden verbonden dat vergunninghouder vooraf de realisatie van het plan een uitgewerkt plan overhandigd. In deze fase van planontwikkeling is het niet redelijk om een gedetailleerd plan te verlangen. Hierover dient nadien aanvullende informatie te komen over hoe het autodeelconcept daadwerkelijk wordt ingevuld. Deze beschikking ziet toe op 2 parkeerplaatsen die hiervoor gereserveerd zijn.

Het uitgewerkte plan moet toe zien op hoe de verdere exploitatie hiervan gedaan wordt:

- met welke partij(en) is reeds of wordt een overeenkomst afgesloten;
- wat wordt er gedaan om ervoor te zorgen dat het autodelen hier een aantrekkelijk concept is voor bewoners (eenvoudig in gebruik, reserveren, tarieven, comfort etc.)

#### *Fiets parkeren*

De fietsparkeernorm is bij starterswoningen (minder dan 55 m2 GBO) 2 fietsparkeerplekken voor bewoners +0,3 per woning voor bezoekers die dus ook voorbezoekers toegankelijk dienen te zijn.

Voor overige woningen is de fietsparkeernorm 1 per 25 m2 GBO van de woning. + 0,5 fietsparkeerplek per woning voor bezoekers.

In A zijn 137 fietsparkeerplaatsen inpandig en 12 bezoekersfietsparkeerplekken in klemmen  
In B zijn 122 fietsparkeerplaatsen inpandig en 20 bezoekersfietsparkeerplekken in klemmen

Totaal zijn er 259 fietsparkeerplekken inpandig, dat is voldoende voor bewoners. Er zijn 32 fietsparkeerplekken ten behoeve van bezoekers in de buitenruimte. Dit is 4 plekken minder in de buitenruimte dan vanuit het beleid gewenst is, maar inpandig is er een overschot waar onder begeleiding van een bewoner ook een bezoeker een fiets kan stallen en anders is er in buitenruimte nabij de fietsenrekken ook nog ruimte om een enkele fiets indien nodig te stallen.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen met daar aan ondergeschikt:

- a. ontsluitingswegen;
- b. parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' (p);
- c. water;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. kunstwerken.

De groenvoorzieningen, en de parkeerplaatsen zijn in overeenstemming met de regels behorende bij deze bestemmingen.

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beroeps- en recreatievaart;
  - b. water;
  - c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met daar aan ondergeschikt:
- d. kaden;
  - e. oeverstroken;
  - f. scheepsvaartverkeerstekens en andere nautische verkeersvoorzieningen;
  - g. sluizen;
  - h. steigers en andere werken ten behoeve van waterrecreatie en beroepsmatig varen.

Op de bestemmingsgronden water bevindt zich een bouwwerk geen gebouw zijnde dat strijdig is met de bestemming water. Het bouwwerk is een overstekend platform of steiger die ten dienst van blok A functioneert. Echter kan dit bouwwerk worden gezien als een ondergeschikt volgens artikel 8.2. Ook de entrees van de woontorens kunnen als ondergeschikt worden gezien conform artikel 8.2.

De aanvraag om omgevingsvergunning is in overeenstemming met de regels behorende bij deze bestemming, omdat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van artikel 4.1. De afmetingen van de woontorens overschrijden de maximale bouwhoogte niet en zijn gesitueerd in het bouwvlak. De entrees van de gebouwen die op bestemming groen zijn gelegen en de steiger die op bestemming water is gelegen kunnen als ondergeschikt worden gezien op grond van artikel 8.2. Het hoofdvolume van de gebouwen wordt hiermee niet vergroot.

#### Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 6 september 2022 een positief advies afgegeven over het bouwplan. Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen criteria voor ontwikkelingsplannen en in het bijzonder voor ZaanIJ:

#### *Beoordeling nog niet akkoord 14 juni 2022*

'Het plan voor het bouwen van twee woongebouwen met 120 appartementen, op de kop van het Zaaneiland, is uitgewerkt tot een aanvraag omgevingsvergunning.

Het plan voldoet aan het bestemmingsplan (of sprake is van een gecoördineerde procedure bestemmingsplan en WABO- procedure).

De planontwikkeling is begeleid in het supervisieteam.

Het supervisieteam heeft positief geadviseerd over het ontwerp van de woongebouwen, dat in hoofdlijnen in overeenstemming met het positief beoordeelde plan door het supervisieteam is uitgewerkt. Omdat het plan onbekend is voor de commissie volgt een vrij uitgebreide toelichting door de ontwerpers, over de wijze van inpassing in het stedenbouwkundig plan van het Zaaneiland, doorzichten naar het water (verdraaiing), de zorgvuldige inrichting van de openbare ruimte, alzijdige gebouwen die solitair in het landschap staan en een zelfs los in het water. En de architectonische kwaliteit komt ruim aan bod in het gesprek met de architecten.

De commissie ondersteunt het positieve advies, en er is zorgvuldig omgegaan met het stedenbouwkundig plan van het eiland en afronding hiervan. Naar de mening van de commissie voldoet het plan op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. Er zijn een aantal opmerkingen:

- Gevraagd wordt om het beoordelingskader (welstandsnota of een beeldkwaliteitsplan?) voor deze ontwikkeling aan te leveren.
- Er is bezwaar tegen de enorme installaties op het dak, omringd door een laag scherm, naar verwachting vanaf grote afstand zichtbaar en onvoldoende uit het zicht geplaatst. De uitvoering hiervan voldoet daarmee niet aan de afspraken om de installaties niet hinderlijk zichtbaar aanwezig te laten zijn.
- De inrichting van het maaiveld ligt niet ter beoordeling voor en wordt nog nagezonden.

Nog niet akkoord. Indien de installaties van de tekening verdwijnen en in een aparte aanvraag worden uitgewerkt volgt een positief advies over de gebouwen.'

#### *Akkoord 6 september 2022*

Er is een gewijzigde tekening waarin een omranding in donkergrijs plaatmateriaal is aangebracht, op 1,20 m afstand van de dakrand. De commissie constateert dat op de lage dakdelen geen installaties komen en dat de installaties op de hogere dakdelen beschermd worden door een terugliggende rand. De commissie gaat ervan uit dat de rand afdoende is om het geheel aan installaties ook vanaf een afstand niet zichtbaar te laten zijn, zoals de 3D beelden tonen. Daarmee is voldoende tegemoet gekomen aan het vorige advies en de commissie adviseert akkoord te gaan.

Wij zien geen reden van dit advies af te wijken.

#### Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels

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

#### **Conclusie**

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

#### **3. Toetsingsdocumenten**

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2012
- Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad
- Bestemmingsplan 'bestemmingsplan "Badhuisweg 1"
- Welstandsnota Zaanstad 2013
- Coördinatieverordening gemeente Zaanstad 2019
- Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016

### **3) Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen**

#### **1. Voorschriften**

1. De uitweg dient te worden aangelegd door een bij de Kamer van Koophandel ingeschreven bestrating aannemer, een bij de Kamer van Koophandel ingeschreven Grond-, Weg- en Waterbouw aannemer (G.W.W aannemer) of door de afdeling wijkonderhoud van de gemeente Zaanstad
2. Wanneer u de werkzaamheden door de gemeente wil laten uitvoeren kunt u een offerte aanvragen bij de heer H. Jongejans van de afdeling wijkonderhoud
3. De uitweg moet worden aangelegd volgens de tekening standaarddetailering gemeente Zaanstad met de daarop aangegeven bestratings materiaal
4. Wanneer gas-, water- en elektriciteitsleidingen in de uitweg zwaar worden belast door verkeer moeten beschermende maatregelen worden toepast in overleg met de belanghebbende nutsbedrijven (zie adreslijst KLIC melding)
5. Voetgangers, fietsers en auto's moeten veilig langs het werk worden geleid door gebruik van bijvoorbeeld verkeershekken, borden en pylonen. Bij afsluiten van rijbanen moet in overleg met de gemeente verkeersmaatregelen worden toegepast ( [www.zaanstad.nl](http://www.zaanstad.nl))

#### *Aandachtspunten*

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

#### *Melden*

- Vooraf aan de werkzaamheden moet de aannemer een [www.kadasterklik](http://www.kadasterklik.nl) doen om zich op de hoogte te stellen van de kabels en leidingen in de ondergrond.
- Bij afwijken van het aangegeven standaarddetail moet contact worden opgenomen met de beheerders wegen
- Wanneer het werk gereed is dit graag telefonisch melden.

De gemeente komt dan langs om het werk te controleren. Zolang de vergunninghouder niet gereed gemeld heeft blijft de vergunninghouder aansprakelijk.

#### *Telefoonnummers*

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

Voor een offerte van de gemeente afdeling wijkonderhoud de heer H. Jongejans telefoon 075-681 6596

### **2. Overwegingen**

Bij het nemen van het besluit hebben wij overwogen dat:

Voor de realisatie van het plan is ingevolge artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo juncto artikel 5.52 van de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad (VFL) een omgevingsvergunning vereist.

Ingevolge artikel 2.18 Wabo dient de aanvraag om omgevingsvergunning te worden beoordeeld aan de hand van de relevante bepalingen uit de VFL.

Ingevolge artikel 5.52 van de VFL, is het verboden om zonder vergunning een:

- a) een uitweg te maken naar de weg;
- b) van de weg gebruik te maken voor het hebben van een uitweg;
- c) verandering te brengen in een bestaande uitweg naar de weg of
- d) het gebruik van een uitweg te veranderen

In het tweede lid van artikel 5.52 van de VFL is aangegeven wanneer een omgevingsvergunning kan worden geweigerd. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid kan worden geweigerd in het belang van:

- a) de bruikbaarheid van de weg;
- b) het veilig en doelmatig gebruik van de weg;
- c) de bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving;
- d) de bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente.

Artikel 5.52 van de VFL beoogt te voorkomen dat op willekeurige plaatsen uitwegen gecreëerd worden. Dat zou namelijk de bruikbaarheid van de weg, te weten parkeerruimte aan de kant van de weg, te veel belemmeren, en bovendien de verkeersveiligheid in gevaar brengen.

Daarnaast is het aanzien van de omgeving en het behoud van groen een belangrijk aspect bij het toetsen van een aanvraag om een uitweg.

Het plan is niet in strijd met het bepaalde in artikel 5.52 van de VFL omdat:

*De bruikbaarheid van de weg*

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

*Het veilig en doelmatig gebruik van de weg*

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

*De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving*

Komt niet in het geding.

*De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente*

Komt niet in het geding.

**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:

- Beleidsregels Uitwegen gemeente Zaanstad 2008

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

### **Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden**

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

### **Mededeling aanvang en beëindiging sloopwerkzaamheden**

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

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

### **Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen**

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

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, 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](http://www.omgevingsloket.nl) een watervergunning aanvragen.*

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

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

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

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

### **Algemeen**

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