



gemeente Zaanstad
Vergunningen

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
www.zaanstad.nl

DATUM
ONS KENMERK O2023020842
BIJLAGE(N)
ONDERWERP Ontwerp besluit op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning

Geachte heer/mevrouw,

Op 12-05-2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het project het bouwen van een sportschool met uitweg met de volgende activiteiten:

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

Wij hebben geconcludeerd dat de activiteit in strijd is met het geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.10 lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht merken wij uw aanvraag voorts aan als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit:

- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Houtveldweg/Weiteveen te Zaandam.

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

Deze brief bevat in onderstaande volgorde:

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

a. Ontwerpbesluit

Wij besluiten:

1. gelet op artikel 2.1. lid 1 onder a en c en artikel 2.2. lid 1 onder e juncto artikel 2.10 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 beheersverordening onder de in onderdeel 3 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
- c. Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen onder de in onderdeel 4 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)
- Analyse en aanvullend onderzoek ecologische quickscan ontvangen op 12-05-2023
- Impressie gevel reclame ontvangen op 12-05-2023
- Nader bodemonderzoek 2003 ontvangen op 12-05-2023
- Bodemonderzoek 1998 ontvangen op 12-05-2023
- Bodemonderzoek en asbestonderzoek ontvangen op 12-05-2023
- Bedrijfsactiviteiten en participatie ontvangen op 12-05-2023
- Rapportage ventilatie berekening ontvangen op 12-05-2023
- Bouwbesluit BENG en MPG berekeningen ontvangen op 12-05-2023
- Nader bodemonderzoek 2023 ontvangen op 12-05-2023
- Ruimtestaat en ventilatie eisen ontvangen op 12-05-2023
- Statische berekening bovenbouw ontvangen op 12-05-2023
- Sonderingen ontvangen op 12-05-2023
- Tekening palenplan ontvangen op 12-05-2023
- Statische berekening onderbouw ontvangen op 12-05-2023
- Inventarisatie kleine marterachtigen ontvangen op 12-05-2023
- Tekening fundering ontvangen op 12-05-2023
- Tekening constructieve aanzichten en doorsneden ontvangen op 12-05-2023
- Aanvraagformulier ontvangen op 12-05-2023
- Specificatie infiltratiekrat ontvangen op 23-06-2023
- Bodemonderzoek 2022 ontvangen op 12-05-2023
- Akoestisch onderzoek ontvangen op 02-11-2023
- Rapport klimaatadaptief ontvangen op 02-11-2023
- VG plan ontwerp ontvangen op 02-11-2023
- PVE BMI en OAI ontvangen op 24-11-2023
- Tekening bouwplaatsinrichting ontvangen op 08-12-2023
- Aeries berekening gebruiksfase ontvangen op 13-02-2024
- Aeries berekening bouwfase ontvangen op 13-02-2024
- Berekening stikstofdepositie ontvangen op 13-02-2024
- Detail tekeningen ontvangen op 14-03-2024
- Klimaat adaptieve maatregelen en advies ontvangen op 13-09-2024
- Tekening situatie nieuw ontvangen op 13-09-2024
- Ruimtelijke onderbouwing ontvangen op 13-09-2024
- Bouwkundige set tekeningen ontvangen op 13-09-2024
- Tekening situatie bestaand en nieuw ontvangen op 13-09-2024
- Grond overeenkomst
- Planschade overeenkomst

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

Let op! Deze rechtsmiddelenclausule geldt pas bij een definitief besluit. Tegen dit ontwerpbesluit kan een ieder gedurende de inzage termijn een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zaanstad.

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

Het indienen van een beroepsschrift schort de werking van het besluit niet op. Indien onverwijld spoed dit vereist, kan tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van genoemde rechtbank. Voor het behandelen van het verzoek en het beroep wordt griffierecht geheven. U kunt kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen bij rijksoverheid.nl, telefoonnummer 1400 (lokaal tarief) of downloaden van deze site.

d. Moment van inwerkingtreding

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

e. Leges

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

f. overige verplichtingen

Graafwerkzaamheden

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

Gebruiksmelding brandveilig gebruik

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

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

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

Horeca-exploitatievergunning

Wanneer u een vorm van horeca exploiteert heeft u hiervoor een horeca-exploitatievergunning nodig. Voor meer informatie over de horeca-exploitatievergunning en het digitaal opvragen van de aanvraagformulieren verwijzen wij u naar www.zaanstad.nl.

Watervergunning

Voor de aangevraagde werkzaamheden hebt u ook een watervergunning nodig i.v.m. de toename in verharding. Voor meer informatie zie www.hhnk.nl

Aandachtspunten uitwegen

1. De uitweg dient te worden aangelegd door een bij de Kamer van Koophandel ingeschreven Grond-, Weg- en Waterbouw aannemer (G.W.W aannemer)

2. 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)
3. 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)
4. Omwonenden moeten op de hoogte worden gesteld van de werkzaamheden
5. Kosten voor aanleg van de uitweg zijn voor rekening van vergunninghouder
6. Kosten voor verplaatsen van lichtmasten, brandkranen, putten, kolken etc. zijn voor de vergunninghouder.
7. 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
8. Schade t.g.v. de werkzaamheden worden verhaald op de vergunninghouder en/of aannemer.

Tijdelijke verkeersmaatregel (TVM)

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

Riool, nutsvoorzieningen (wanneer hoofdleidingen aanwezig zijn)

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

Kabels en leidingen.

De vergunninghouder is verplicht

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

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 of leidingen moeten altijd bereikbaar zijn, de tracés worden bedekt met open wegverharding, boven tracés zijn geen obstakels zoals balkons of andere constructie,- dan wel bouwelementen.
- 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 leidingstracés 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

Aandachtspunten openbare ruimte

- Bij ontwerp van openbare ruimte of openbaar toegankelijke ruimte moet worden voldaan aan de Wegwijzer Openbare Ruimte Zaanstad (WIORZ) voor riolering, wegen, openbare verlichting, kabel & leidingen, groenvoorzieningen en huisvuil.
- Openbare verlichting contactpersoon: de heer K. Saker k.saker@zaanstad.nl tel. +31658002015
In overleg met Zaanstad worden eerst de lichtmasten en armaturen bepaald daarna kan door de

- aanvrager pas de verlichtingsberekening gemaakt volgens de NPR 1301 richtlijn.
- Hoe moet het afval verzameld worden ? U kunt contact opnemen met A. Rommelse a.rommelse@zaanstad.nl

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).

f. Nadere informatie

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

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O2023020842. 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.

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

- 1) Procedureel
- 2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 3) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening
- 4) Het maken, hebben of veranderen van een uitweg, of het gebruik daarvan veranderen

ONTWERP BESLUIT

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van een sportschool met uitweg

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 beheersverordening
- 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 2 juni 2023 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 23 juni 2023. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 20 dagen. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag alsmede de latere aanvulling daarop voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Procedure

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

Vanaf <datum> 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/geen gebruik gemaakt.

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:

- Berekening en tekening van de paalwapening;
- Tekening van de wapening fundering;
- Berekening en tekening van de stalen dakconstructie;
- Berekening en tekening van alle prefab constructieonderdelen;
- Berekening en tekening van de voetplaten en ankers;
- Berekening en tekening van de verbindingen tussen constructieonderdelen;
- Er dient te worden aangetoond dat de bouwconstructie bij brand een brandwerendheid bezit die in de vergunning is vastgesteld.

2. Overwegingen

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

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

Deze weigeringsgronden zijn:

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

Bouwbesluit 2012

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

Bouwverordening (onderdeel van de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad)

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

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad. Dit betreft het onderdeel bouwen op verontreinigde grond. Wij hebben 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.

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.

Bij de aanvraag zijn ter beoordeling zijn de volgende bodemonderzoeksrapporten aangeboden:

- “Bodemonderzoek inclusief asbest, Weiteveen te Zaandam; projectnummer:1283398” (Tauw, 12 januari 2022)
- “Nader bodemonderzoek gebaseerd op de NTA 5755 (deel van) perceel P 3127 aan de Weiteveen in Zaandam; projectnummer: 22058” (Prins Milieu Consultancy b.v., 15 maart 2023)

Het oppervlak van de onderzochte locatie is circa 2000 m²

Het bodemonderzoek van Tauw van 2022 is onder andere uitgevoerd ter plaatse van het deel waar nu de nieuwe sportschool wordt gerealiseerd. Op dit terreindeel zijn zowel in de boven- als ondergrond maximaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en PCB aangetoond. Van maaiveld tot circa 0,6 m –mv zijn bijmengingen van resten (bak)steen en slakken geconstateerd. In de bovengrond is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond.

In het onderzoek van 2022 is het advies opgenomen om in het kader van de aanvraag van een Omgevingsvergunning of een toekomstige bestemmingswijziging een actualiserend onderzoek uit te voeren ter plaatse van de eerder aangetoonde zinkverontreiniging in het grondwater. In het “Rapport nader bodemonderzoek Weiteveen Zaandam; projectnummer: 03-8200-2012”(de Vries & van de Wiel, 12 mei 2003) was namelijk in peilbuis 2 een zinkverontreiniging in het grondwater aangetoond in gehalten boven de interventiewaarde. Tevens is in het rapport van 2003 opgenomen dat hier mogelijk verproducten waren verbrand en/of gestort. In het rapport van 2022 is opgenomen dat het terreindeel nabij peilbuis 2 (uit het verkennend bodemonderzoek van 2003) “zeer dicht begroeid met bomen en struiken en niet bereikbaar” was. Daarom was grondwateronderzoek nabij peilbuis 2 niet mogelijk. In 2023 was het gebied ter plaatse van en rond peilbuis 2 (uit het bodemonderzoek van 2003) wel toegankelijk. In dit meest recente onderzoek uit 2023 zijn 5 peilbuizen geplaatst (herplaatsing van peilbuis 2 en 4 afperkende peilbuizen), bemonsterd en het grondwater is geanalyseerd op de aanwezigheid van zink. Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan worden gesteld dat de zinkverontreiniging niet meer is terug gevonden in het grondwater. Tevens vormt dit onderzoek geen aanleiding om te veronderstellen dat de eerder genoemde verproducten op dit deel van het terrein zijn terug gevonden.

Aan de hand van dit bodemonderzoek kan vermeld worden dat, gelet op de toekomstige bestemming “sportschool”, er geen actuele risico’s zijn voor de gezondheid van de gebruikers van het bouwwerk. In het kader van de Woningwet zien wij, wat de bodem betreft, geen belemmering voor de afgifte van een Omgevingsvergunning. Dit advies is geen besluit in het kader van de Wet Bodembescherming, maar een beoordeling van de aangeleverde bodemgegevens voor de aanvraag van de Omgevingsvergunning.

Beheersverordening

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor de beheersverordening ‘Zaandam Oost en West’ te Zaandam geldt en heeft hierin de bestemming ‘Verblijfsdoeleinden groen’ op grond van artikel 17. Het bouwplan is hiermee in strijd.

Voorschriften (Hoofdgebouw)

Doeleindenomschrijving

17.1 De gronden op de plankaart aangewezen voor Verblijfsdoeleinden groen (VDg) zijn voor ten minste 50% bestemd voor:

- groenvoorzieningen;
- waterpartijen;
- speeltoestellen;
- kunstobjecten;

en voor het overige bestemd voor:

- buurtontsluitingswegen;
- voet- en fietspaden;
- bermen;
- parkeer- en;
- (ondergrondse) inzamelplaats voor (gescheiden) afval;

f. nutsvoorzieningen;

Nadere eisen

- 17.4 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen omtrent de plaatsing van bebouwing in verband met:
- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de verkeersveiligheid;
 - c. de sociale veiligheid.

De aanvraag om omgevingsvergunning is in strijd met de regels behorende bij deze bestemming, omdat het plan niet voldoet aan de voorschriften van artikel 17.1. Het is niet toegestaan hier een hoofdgebouw te bouwen met een sportschool activiteit. Het is wel toegestaan om hier buurtontsluitingswegen te realiseren. Er is geen aanlegstelsel in artikel 17 opgenomen.

Het bestemmingsplan biedt hiervoor geen binnenplanse afwijkmogelijkheden.

Het bouwplan kan mogelijk gemaakt worden met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3.

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 'Parkeernota gemeente Zaanstad 2013', 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 artikel 12 onder c van de bestemmingsplanregels, rekening worden gehouden met dit nieuwe beleid.

Wij hebben het bouwplan getoetst aan het nieuwe beleid.

Op de locatie waar nu braakliggend terrein gevestigd is, is een initiatief om een sportschool te ontwikkelen. De locatie ligt in een Matig stedelijk C gebied. De parkeernormen die in dit gebied gelden staan in de Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016. Deze parkeernormen resulteren in een parkeereis. Deze parkeereis heeft betrekking op het minimale aantal parkeerplaatsen dat de initiatiefnemer dient aan te leggen op eigen terrein.

Bij de parkeernormen horen bezoekersplaatsen die altijd openbaar toegankelijk dienen te zijn. Deze bezoekersplekken mogen achter een hek met een intercom zijn.

Autoparkeren

De parkeernormen die gelden voor de nieuwe ontwikkeling staan in de tabel hieronder. Het aandeel bezoek is meegerekend in deze norm en staat ook in deze tabel weergegeven.

	Aantal/oppervlakte	Parkeernorm	Totaal	Aandeel bezoek
Dansstudio/fitnesstudio/sportschool	837	4,2 per 100 m2	35,2	90%
		<i>Totaal parkeereis</i>	35,2	31,7

Tabel 1 Overzicht parkeerbehoefte auto nieuwe situatie

Oud voor nieuw autoparkeren

Bij dit initiatief kan de regeling 'oud voor nieuw' *niet* worden toegepast, omdat *er geen oude situatie aanwezig is*.

De oud voor nieuw regeling houdt in, dat de bestaande parkeerplaatsen van de nieuwe parkeerbehoefte mogen worden afgehaald. De parkeereis inclusief de oud voor nieuw regeling van de *Sportschool* worden in de tabel hieronder weergegeven. In de tabel hieronder staat de nieuwe parkeerbehoefte waarin de oude parkeereis van de nieuwe parkeereis is afgetrokken.

	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Parkeereis nieuwe situatie	10,6	17,6	35,2	31,7	35,2	31,7	29,9
Parkeereis oude situatie	-	-	-	-	-	-	-
<i>Parkeereis</i>	10,6	17,6	35,2	31,7	35,2	31,7	29,9

Tabel 2 Overzicht parkeerbehoefte auto per dagdeel oud voor nieuw

Te zien is de parkeerbehoefte het hoogste is op werkdag avond. Dit betekent dat de parkeerbehoefte van dit initiatief totaal 35,2 parkeerplaatsen is. Hiervan moeten 31,7 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor bezoek.

Parkeren op eigen terrein

Bij dit initiatief kan de parkeerbehoefte wel/ volledig op eigen terrein worden gerealiseerd. Het aantal parkeerplaatsen dat op eigen terrein kan worden gerealiseerd mag van de parkeerbehoefte worden afgehaald. Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein zijn 35 parkeerplaatsen.

Op het terrein bevinden zich drie parkeerkoffers waar de sportschool gebruik van kan maken om de auto te parkeren. De grote van deze parkeermogelijkheden zijn 18 en 17 parkeerplaatsen. Dit zijn genoeg parkeerplaatsen om de parkeervraag op te vangen. Tevens kan er gebruik gemaakt worden van de parkeerplaatsen bij de kinderopvang door middel van dubbelgebruik.

Fietsparkeren

De fietsparkeernormen die gelden voor de nieuwe ontwikkeling staan in de tabel hieronder. Het aandeel bezoek is apart aangegeven. De bezoekersparkeerplaatsen dienen altijd openbaar toegankelijk te zijn.

	Aantal/oppervlakte	Parkeernorm	Totaal	Aandeel bezoek
Dansstudio/fitnesstudio/sportschool	837	4 per 100 m2	33,5	90%
		<i>Totaal parkeereis</i>	33,5	30,2

Tabel 3 Overzicht fietsparkeerbehoefte nieuwe situatie

Oud voor nieuw

Bij dit initiatief kan de regeling 'oud voor nieuw' niet worden toegepast, omdat er geen oude situatie aanwezig is.

De oud voor nieuw regeling houdt in, dat de bestaande parkeerplaatsen van de nieuwe parkeerbehoefte mogen worden afgehaald. De parkeereis inclusief de oud voor nieuw regeling van de *Sportschool* worden in de tabel hieronder weergegeven. In de tabel hieronder staat de nieuwe parkeerbehoefte waarin de oude parkeereis van de nieuwe parkeereis is afgetrokken.

	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Parkeereis nieuwe situatie	10,1	16,8	33,5	30,2	33,5	30,2	28,5
Parkeereis oude situatie	-	-	-	-	-	-	-
<i>Parkeereis</i>	10,1	16,8	33,5	30,2	33,5	30,2	28,5

Tabel 4 Overzicht parkeerbehoefte fiets per dagdeel oud voor nieuw

Te zien is de parkeerbehoefte voor fietsen het hoogste is op werkdag avond. Dit betekent dat de parkeerbehoefte van dit initiatief totaal 33,5 fietsparkeerplaatsen is. Hiervan moeten 30,2 parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor bezoek.

Parkeren op eigen terrein?

Bij dit initiatief kan de parkeerbehoefte wel volledig op eigen terrein worden gerealiseerd. Op eigen terrein is de mogelijkheid om 45 fietsen te stallen. Hiermee worden er voldoende parkeerplaatsen voor de fiets gerealiseerd.

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 de beheersverordening. In onderdeel 3 van deze bijlage motiveren wij waarom wij hieraan medewerking verlenen.

Welstandscriteria

In de Welstandsnota Zaanstad 2013 is de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft aangewezen als welstandsvrij gebied, zodat niet beoordeeld hoeft te worden of het bouwwerk in strijd is met de redelijke eisen van welstand.

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 Oost en West'
- Welstandsnota Zaanstad 2013

3) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een beheersverordening

1. Overwegingen

Beheersverordening

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

Ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo, 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 lid 1, aanhef en onder a 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 het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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

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

In dit geval moet de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten. Deze is als bijlage bij deze vergunning opgenomen.

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

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

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.

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:

De bescherming van het uiterlijk aanzien van de omgeving komt niet in het geding .

De bescherming van groenvoorzieningen in de gemeente

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
- Aanleggen, beschadigen & veranderen van de weg staan in de Verordening fysieke leefomgeving (VFL) in de artikelen 5.51 en 5.52.

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

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

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

Mededeling aanvang en beëindiging sloopwerkzaamheden

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

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

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

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

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

Aanwezigheid bescheiden

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

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

Bemalen van bouwputten

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

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

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

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

Meer informatie kunt u vinden op www.helpdeskwater.nl

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

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

Algemeen

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