



gemeente Zaanstad
Vergunningen

De heer J.S. Breure
Emmaplein 8
1075 AW Amsterdam

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
www.zaanstad.nl

DATUM
ONS KENMERK
BIJLAGE(N)

31 januari 2025
O2023025461

ONDERWERP

Besluit op uw aanvraag voor een omgevingsvergunning

Geachte Breure,

Op 19 oktober 2023 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een gebouw met winkelruimte en 19 appartementen met de volgende activiteit:

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald.

Wij hebben geconcludeerd dat de activiteit in strijd is met de geldende beheersverordening. 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 bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Gedempte Gracht 17, 1506 CA 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 c juncto artikel 2.10, 2.11, 2.12 en 2.22 t/m 2.25 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen onder de voorschriften zoals die voor de desbetreffende activiteit in het desbetreffende onderdeel behorend bij deze vergunning zijn beschreven. (in geval van voorschriften)

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- a. Het (ver)bouwen van een bouwwerk: onder de in onderdeel 2 behorend bij deze vergunning genoemde voorschriften en gelet op de in dat onderdeel beschreven overwegingen.
- b. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit gelet op de in onderdeel 3 behorend bij deze vergunning beschreven overwegingen.
- c. Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald gelet op de in onderdeel 4 behorend bij deze vergunning 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);
- Plattegrond bestaande situatie inclusief functies, ontvangen op 20 februari 2024;
- Bouwkundige tekeningen, ontvangen op 30 mei 2024;
- Woningtypeboek, ontvangen op 30 januari 2024;
- Werkbouwkundige installatieset, ontvangen op 19 oktober 2023;
- BLVC-plan, ontvangen op 19 oktober 2023;
- Quicksan flora en fauna, ontvangen op 19 oktober 2023;
- Onderzoek stikstofdepositie, ontvangen op 30 januari 2024;
- Verkennend bodemonderzoek, ontvangen op 19 oktober 2023;
- Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, ontvangen op 19 oktober 2023;
- Berekening geluiduitstraling condensor woningen, ontvangen op 30 januari 2024;
- Technische omschrijving installaties, ontvangen op 30 januari 2024;
- Berekening waterbergend vermogen, ontvangen op 30 januari 2024;
- Rapportage bouwfysica en brandveiligheid, ontvangen op 30 mei 2024;
- Akoestisch onderzoek V2, ontvangen op 10 oktober 2023;
- Ruimtelijke onderbouwing, ontvangen op 16 september 2024;
- Gelijkwaardigheid buitenberging, ontvangen op 22 april 2024;
- Set constructietekeningen, ontvangen op 19 oktober 2023;
- Statische berekeningen, ontvangen op 19 oktober 2023.

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 beroep schrift indienen bij de Rechtbank Noord-Holland, locatie Haarlem, Bestuursrecht, Postbus 1621, 2003 BR Haarlem. U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

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

NB. Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat een belanghebbenden in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is."

d. Moment van inwerkingtreding

Op grond van artikel 6.1, lid 2 Wabo treedt de beschikking 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

Om de gezondheid van de gebruikers van een bodemgevoelig gebouw te beschermen, moeten we zeker weten dat de voorgeschreven saneringsmaatregelen daadwerkelijk zijn uitgevoerd. Daarom moet worden voldaan aan een informatieplicht over de uitgevoerde maatregelen als voorwaarde voor ingebruikname van het gebouw. Het bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie kan alleen in gebruik worden genomen nadat de gemeente een week van tevoren is geïnformeerd over hoe de voorgeschreven maatregelen zijn uitgevoerd.

De initiatiefnemer informeert het bevoegd gezag na afloop van de sanering dat en hoe de sanering is uitgevoerd. Dit geeft het bevoegd gezag de gelegenheid om, voordat het gebouw in gebruik wordt genomen, adequaat en tijdig toezicht te houden om te beoordelen of de sanering is afgerond en inderdaad heeft opgeleverd dat het bodemgevoelige gebouw geschikt is voor het gebruik.

Verder maken wij u attent op het volgende :

- Met verontreinigde grond kunt u terecht bij een erkende verwerker. Deze zorgt voor correcte verwerking van verontreinigde grond.
- Elke ontgraving dient te voldoen aan de regels uit het Besluit activiteiten leefomgeving, het TAM voorbereidingsbesluit Bodem Zaanstad en de Beleidsregels bodem onder de Omgevingswet Zaanstad. De regels en een toelichting hierop zijn overzichtelijk opgenomen in het Beleidskader bodem onder de Omgevingswet gemeente Zaanstad. Het beleidskader is in te zien op de website van gemeente Zaanstad.
- Werken in of met verontreinigde grond, bijvoorbeeld bij een ontgraving ten behoeve van een fundering, kan gezondheidsrisico's met zich meebrengen door blootstelling aan chemische stoffen. In de Arbowet en het Arbobesluit is wettelijk geregeld dat bij werken in of met verontreinigde grond veiligheidsmaatregelen moeten worden genomen.

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.

Brandveiligheid

Risicogerichte advisering:

Brandveiligheid bij PV-panelen op het dak:

- Zonnepanelen leveren een extra brandrisico op. Ook bij een mogelijke calamiteit kunnen zonnepanelen een negatieve invloed hebben op de brandbestrijding;
- Indien zonnepanelen op het dak worden geplaatst dient er een brandwerende scheiding tussen de panelen en de dakverdieping te worden/zijn gerealiseerd;
- Aandacht over eventuele 'aanvullende' brandveiligheidsmaatregelen bij het plaatsen van PV-panelen op het dak van het woongebouw. De 'aanvullende' brandveiligheidsmaatregelen kunnen o.a. bestaan uit een locatieaanduiding van de omvormers en de mogelijkheid van het afschakelen bij een brandweerinzet.

Het advies voor een (brandweer)veilige inzet is om hiervoor een gevelschakelaar te plaatsen zoals dit bij cv-installaties of neonverlichting wordt/werd gedaan. Brandweerschakelaar(s) monteren, t.b.v. PV-panelen (i.v.m. afschakeling omvormers), met eventueel een extra rode drukknop in of nabij de meterkasten / CVZ-kasten / hoofdverdeelinrichtingen welke deze brandweerschakelaar ook kan aansturen).

Kabels en leidingen

- Voorafgaand aan de bouwactiviteit moet een KLIC melding worden welke de ondergrondse situatie van het bouwvlak en 2 meter daarbuiten weergeeft.
- Minimaal tot 2 meter buiten het te bebouwen oppervlakte liggen er kabel en leidingen. Wanneer nodig in overleg met de nutsbedrijven verplaatsen danwel verwijderen.
- De ontwikkelaar zegt via mijnaansluitingen.nl de bestaande huisaansluitingen voor de te slopen bebouwing op. Hierbij is van belang dat de gasaansluitingen van de te renoveren woningen worden opgezegd en verwijderd. Nieuwbouw mag niet meer met aardgas worden verwarmd.
- De ontwikkelaar vraagt tijdig nieuwe huisaansluitingen aan voor de nieuwbouw en de capaciteit voor de laadpalen, dit eveneens via mijnaansluitingen.nl.
- Vanuit de aanvraag van de ontwikkelaar worden alle hoofdleidingen en huisaansluitingen verwijderd, aangelast of opnieuw aangelegd door de Combi aannemer van de nutsbedrijven
- Mogelijk zijn voor de uitvoering van de werkzaamheden andere vergunningen nodig, zoals verkeersmaatregelen voor het afzetten van wegen, fiets- voetpaden en plaatsen van bouwketen, kranen en containers etc. Daarvoor is van belang dat aanvrager naast de omgevingsvergunning een tijdelijke verkeersmaatregel (TVM) en/of een object vergunning bij de gemeente aan te vragen via www.zaanstad.nl.
- Kwaliteit van de omgeving is van belang. De aanwezige straatstenen mogen niet worden beschadigd, omdat de gele stenen niet (meer) voorradig zijn.
- Van belang is wel dat vlak langs de perceelsgrenzen meerdere distributie en transportleidingen liggen. Deze zijn kwetsbaar en moeten worden beschermd tijdens de bouw tegen belastingen door verkeer. Eventueel in overleg met de nutsbedrijven kunnen voorzorgsmaatregel worden getroffen.

Riolering

Er bevindt zich een riool in de straat waarop aangesloten kan worden. Enkele maanden voor de voltooiing van het plan kan de aanvrager via de website van de gemeente Zaanstad een vergunning "rioolaansluiting" aanvragen.

Afvalinzameling

De appartementen kunnen vanuit het Grondstoffenplan worden aangesloten op de ondergrondse restafval containers in de buurt op de Rozengracht. Hier zijn ook containers voor glas en papier te vinden.

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

Openbare ruimte

De verplaatsing van de lichtmasten, parkeerautomaat en andere objecten dient afgestemd te worden met de afdeling Stadsbeheer en Onderhoud. De kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Ook een tijdelijk bouwdepot dient afgestemd te worden.

De initiatiefnemer dient beschermende maatregelen te treffen om schade aan de openbare ruimte te voorkomen bij het aan- en afvoeren van materieel en materiaal en tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

Zorgplicht ecologie

De zorgplicht is van kracht: Voor alle in het wild levende soorten en hun leefomgeving geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijnen hanteren:

- Zorg dat de werkzaamheden binnen het plangebied plaatsvinden. Mocht er tijdens de uitvoer van het werk onverhoopt bijzonderheden worden aangetroffen, raadpleeg een inzake deskundige;
- 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 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 René Munts van de afdeling Vergunningen. Hij is bereikbaar onder telefoonnummer 14075.

De aanvraag is geregistreerd onder dossiernummer O2023025461. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden en het in uw schriftelijke correspondentie vermelden?

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Zaanstad,

Afdelingshoofd Omgevingsvergunningen
mr. P. de Vries MCC

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

Bijlage: Onderdelen omgevingsvergunning

Inhoudsopgave

- 1) Procedureel
- 2) Het (ver)bouwen van een bouwwerk
- 3) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit
- 4) Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald

1) Procedureel

Gegevens aanvraag

Het project waarvoor vergunning wordt gevraagd is als volgt te omschrijven:
het bouwen van een gebouw met winkelruimte en 19 appartementen

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

- Het (ver)bouwen van een bouwwerk.
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit.
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald.

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 7 december 2023 in de gelegenheid gesteld om aanvullende gegevens te leveren. We hebben de aanvullende gegevens ontvangen op 30 januari 2024. Hierdoor is de wettelijke procedure verlengd met 53 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 xxx 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:

Bodem

- Het bouwwerk kan alleen in gebruik worden genomen nadat de gemeente minimaal een week voor ingebruikname van het bouwwerk is geïnformeerd over de wijze van uitvoering van de sanerende maatregelen. Hiervoor moet het evaluatieverslag met de instemming op dit verslag door de Omgevingsdienst worden aangeleverd.
- De locatie dient te worden gesaneerd. Hiervoor dient ten minste vier weken voor de start van de bouw een melding te worden gedaan volgens de milieubelastende activiteit (MBA) saneren en/of milieubelastende activiteit graven in het omgevingsloket.
- Na de saneringswerkzaamheden dient u binnen vier weken een evaluatieverslag in te dienen via het omgevingsloket.

Parkeren

- De te realiseren appartementen zijn op uw verzoek uitgesloten van het recht op een parkeervergunning (zie ook hierna onder 'Overwegingen'). Als ontwikkelaar dient u de bewoners/gebruikers van deze appartementen te wijzen op het feit dat zij niet in aanmerking komen voor parkeervergunningen.

Constructie

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

- Indien 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 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;
- Tekening van de staalconstructie;
- Controleberekening van de (dragende) metselwerkconstructie;
- Berekening en tekening van alle prefab constructieonderdelen;
- Berekening en tekening van de voetplaten en ankers;
- Berekening en tekening van de verbindingen tussen constructieonderdelen;
- Berekening 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;

2. Overwegingen

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

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

Deze weigeringsgronden zijn:

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

Bouwbesluit 2012

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

In artikel 1.3 van het Bouwbesluit wordt de mogelijkheid geboden om aan de voorschriften in hoofdstuk 2 tot en met 7 van het Bouwbesluit te voldoen met gebruik van een gelijkwaardige oplossing. Met de oplossing moet ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu worden geboden als beoogd met het betrokken voorschrift.

Met betrekking tot het bepaalde in voorschrift 4.31 van het Bouwbesluit is door u een beroep gedaan op gelijkwaardigheid. In een toelichting heeft u aangegeven op welke wijze u op een gelijkwaardige manier invulling heeft gegeven aan dit artikel. U heeft aansluiting gezocht bij de Bouwbrief van gemeente Amsterdam. Wij stemmen hiermee in.

Bouwverordening (onderdeel van de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad)

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

Wij hebben uw bouwplan getoetst aan de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad. Dit betreft het onderdeel bouwen op verontreinigde grond. Wij hebben geoordeeld dat de aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens aannemelijk maken dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft voldoet aan de Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad.

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

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

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

De aanvrager heeft de plicht om een onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem in te dienen (artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht). Een dergelijke rapportage is bij de aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Uit deze rapportage is gebleken dat de grond ter plaatse in zodanige mate verontreinigd is dat overeenkomstig de Wet bodembescherming sprake is van een geval van ernstige verontreiniging.

De locatie dient te worden gesaneerd. Hiervoor dient ten minste vier weken voor de start van de bouw een melding te worden gedaan volgens de milieubelastende activiteit (MBA) saneren en/of milieubelastende activiteit graven in het omgevingsloket.

Meldingen in het kader van MBA graven en/of MBA saneren worden door Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied afgehandeld. De mogelijkheid bestaat dat zij hiervoor verzoeken een nader bodemonderzoek en/of asbest onderzoek conform NEN 5707 aan te leveren.

Na de saneringswerkzaamheden dient u binnen vier weken een evaluatieverslag in te dienen bij het omgevingsloket.

Het bouwwerk kan alleen in gebruik worden genomen nadat de gemeente minimaal een week voor ingebruikname van het bouwwerk is geïnformeerd over de wijze van uitvoering van de sanerende maatregelen. Hiervoor moet het evaluatieverslag met de instemming op dit verslag door de Omgevingsdienst worden aangeleverd.

Beheersverordening

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor de beheersverordening 'Inverdán' en 'Parapluplanbeheersverordening woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur' gelden. In artikel 1 van de beheersverordening 'Inverdán' is bepaald dat met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening de voorschriften (thans: regels) en plankaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan 'Inverdán' van overeenkomstige toepassing zijn. Het desbetreffende perceel heeft hierin de bestemming 'Centrumdoeleinden CB3' en dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. Het bouwplan voldoet niet aan de beheersverordening 'Inverdán'.

Het bouwplan is in strijd met:

- artikel 9.1 sub a waarin is bepaald dat wonen niet is toegestaan op de eerste bouwlaag. De appartementen D0 en E0 bevinden zich deels op de begane grond.
- Artikel 9.5 sub a waarin is bepaald dat de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven. Er geldt een maximale bouwhoogte van 13 meter. Het gebouw wordt 16,53 meter hoog.

Parkeren

Daarnaast bepaalt artikel 12 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 2016', en;
- c. indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

Wij hebben het bouwplan getoetst aan de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'. De locatie is gelegen in de zone 'zeer sterk stedelijk zone A'. 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
Woningen duur	1	1,1	1,1	0,3
Woningen goedkoop	11	0,8	8,8	3,3
Starterswoningen	7	0,6	4,2	2,1
		<i>Totaal parkeereis</i>	14	6

Tabel 1 Overzicht parkeerbehoefte auto nieuwe situatie

Er wordt ook een commerciële ruimte gerealiseerd op de begane grond. Aangezien deze ruimte zich bevindt in gereguleerd parkeergebied kunnen bezoekers en personeel van deze commerciële ruimte gebruik maken nabijgelegen parkeergarages. Dit geldt ook voor de bezoekers van de appartementen.

Het plan biedt niet de mogelijkheid om deze parkeerplekken te realiseren op eigen terrein of op terrein van derden in de directe omgeving. De ontwikkelaar heeft aangegeven af te willen zien van parkeervergunningen. Deze ontheffing is alleen mogelijk in het gebied met betaald parkeren. De ontwikkelaar wil een overeenkomst sluiten met Qpark voor 15 jaar. De ontwikkelaar heeft de verantwoordelijkheid om bewoners/gebruikers te wijzen op het feit dat zij niet in aanmerking komen voor vergunningen.

Afzien parkeervergunningen

Het plan biedt niet de mogelijkheid om deze parkeerplekken te realiseren op eigen terrein of op terrein van derden in de directe omgeving. De ontwikkelaar heeft aangegeven af te willen zien van parkeervergunningen. Deze ontheffing is alleen mogelijk in het gebied met betaald parkeren. Hiermee voldoet het bouwplan aan het parkeerbeleid. De ontwikkelaar heeft de verantwoordelijkheid om bewoners/gebruikers te wijzen op het feit dat zij niet in aanmerking komen voor vergunningen. Dit hebben wij al een voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden.

Fietsparkeren

De fietsparkeernormen die gelden voor de nieuwe ontwikkeling staan in de tabel hieronder.

	Aantal/oppervlakte	Parkeernorm	Totaal
Woningen duur, goedkoop, midden	12 / 782m ²	1/25m ²	31
Starterswoningen	7 / 346m ²	2/woning	14
		<i>Totaal parkeereis</i>	45

Tabel 2 Overzicht fietsparkeerbehoefte nieuwe situatie

Voor het voorgestelde etagerek met hoog-laagsysteem geldt een h.o.h. afstand van 0,375 meter zoals beschreven in de CROW richtlijnen Leidraad fietsparkeren 2023. Dit betekent dat er in de beschikbare 10,7m ruimte is voor 28 fietsen op beide etages van het rek. Een totaal van 56 fietsen. Hiermee voldoet het plan wat betreft fietsparkeerplekken. Fietsparkeren voor bezoekers kan worden opgevangen in de openbare ruimte.

Gezien bovenstaande wordt er voldaan aan de 'Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016'.

Beheersverordening "Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur"

Het bouwplan heeft geen betrekking op woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur. Het bouwplan past binnen de beheersverordening "Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur".

Welstandscriteria

De Adviescommissie Welstand en Monumenten Zaanstad, heeft op 9 juli 2024 een positief advies afgegeven over het bouwplan.

Advies:

De commissie heeft waardering voor het maken van drie voorkanten en daarmee het vergroten van de levendigheid en sociale veiligheid op deze kwetsbare plek in de stad. Het supervisieteam heeft positief geadviseerd en de commissie ondersteunt het positieve advies. Als opmerking ten overvloede pleit de commissie tevens voor het herinrichten van de aangrenzende openbare ruimte.

Het bouwplan is getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen gebiedsgerichte criteria Gewogen - Bijzonder en de criteria voor Centrum Zaanstad - Inverdan. Wij zien geen reden van dit advies af te wijken.

Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels

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

Conclusie

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

3. Toetsingsdocumenten

De volgende toetsingsdocumenten zijn bij de inhoudelijke beoordeling betrokken:

- Bouwbesluit 2012;
- Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad;
- Beheersverordening 'Inverdan' en 'Parapluplanbeheersverordening woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur';
- Welstandsnota Zaanstad 2013.

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

1. Overwegingen

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

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

Ingevolge artikel 2.10 lid 2 Wabo, dient een activiteit die in strijd is met een bestemmingsplan tevens te worden aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast is in dit artikel bepaald dat een vergunning slechts wordt geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

In artikel 2.12 lid 1, aanhef en onder a zijn de omstandigheden beschreven onder welke een omgevingsvergunning, in strijd met een bestemmingsplan kan worden verleend. Dat kan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

- met toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking;
- in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

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

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

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

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

Conclusie

Gelet op het voorgaande 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 uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald

1. Overwegingen

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

In sommige gevallen moet worden voorkomen dat een in een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit begrepen grond minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de (beoogde) bestemming. In die gevallen kan worden bepaald, dat het verboden is om binnen daartoe aangegeven gebied zonder of in afwijking van een vergunning bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren.

De omgevingsvergunning kan slechts en moet ingevolge artikel 2.11 van de Wabo worden geweigerd als het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid in strijd is met de hiervoor bedoelde bepalingen of met de ruimtelijke regels in een provinciale verordening of een AMvB.

Bestemmingsplan

Het desbetreffende perceel is gelegen in het gebied waarvoor de beheersverordening 'Inverdan' en 'Parapluplanbeheersverordening woningsplitsing, kamerverhuur en toeristische verhuur' gelden. In artikel 1 van de beheersverordening 'Inverdan' is bepaald dat met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening de voorschriften (thans: regels) en plankaart (thans: verbeelding) van het bestemmingsplan 'Inverdan' van overeenkomstige toepassing zijn. Het desbetreffende perceel heeft hierin de bestemming 'Centrumdoeleinden CB3' en dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'.

De beheersverordening 'Inverdan' kent tevens de verplichting om voor bepaalde werkzaamheden een omgevingsvergunning voor de activiteit "werken of werkzaamheden uitvoeren" (aanglegvergunning) aan te vragen. Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Agrarisch waardevol gebied'.

Op grond van artikel 27 tweede lid van de beheersverordening is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (aanglegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheid meer is dan 20m², een en ander ongeacht het bepaalde in de voorschriften bij de andere op deze gronden rustende bestemmingen:

- a het ontgronden, afgraven en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur; het slopen van bouwwerken;
- b het afgraven ten behoeve van de aanleg van water, watergangen en waterpartijen;
- c het aanleggen van drainage;
- d het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur; en
- e het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,5 m, behalve indien deze in het kader van onderzoek naar mogelijk historische vindplaatsen wordt uitgevoerd.

De werkzaamheden onder artikel 27, tweede lid zijn toepassing op dit project. Hieronder beschrijven wij globaal de werkzaamheden.

De omgevingsvergunning moet geweigerd worden indien niet voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 27 vierde lid.

Er is een archeologisch bureauonderzoek en een booronderzoek uitgevoerd en aangeleverd.

We komen tot de conclusie dat de liftschacht dusdanig klein is (4 x 2,5 m) dat het optuigen van een proefsleuvenonderzoek onevenredig veel moeite zou zijn. Voor de rest van het terrein is voldoende onderzoek gedaan om boven de bufferzone te blijven. Dat is akkoord. De funderingspalen tenslotte staan ook vrij ruim uit elkaar, zodat de verstoring daarvan ook acceptabel is.

Wél blijft dat, áls ze wel archeologische vondsten of sporen tegenkomen tijdens de bouwwerkzaamheden, dit direct gemeld dient te worden bij de gemeente Zaanstad, e.e.a. conform de Erfgoedwet 2016.

Gezien het bovenstaande doet zich geen weigeringsgrond voor als bedoelt in artikel 27, lid 4 van de beheersverordening.

Conclusie

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

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

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

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

Mededeling aanvang en beëindiging sloopwerkzaamheden

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

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

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

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

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

Aanwezigheid bescheiden

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

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

Bemalen van bouwputten

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

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

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

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

Meer informatie kunt u vinden op www.helpdeskwater.nl

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

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

Algemeen

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